

## **PESSAC - ZAC Centre ville**

### **Bilan de la concertation relative à la modification du dossier de création réalisation**

#### **I – Le déroulement de la concertation**

Par délibération n°2011/0775 en date du 25 novembre 2011, le Conseil de Communauté a décidé d'ouvrir à la concertation la modification du dossier de création réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Centre Ville », à Pessac.

Afin de mener à bien cette dernière, plusieurs réunions ont été organisées en 2012 et 2013 associant les habitants, les riverains et les usagers pendant toute la durée des réflexions relatives aux adaptations à porter au projet urbain. Le but de ces rencontres était non seulement de présenter les évolutions proposées du projet en termes d'équipements publics et de programme de construction mais également d'informer les pessacais sur le projet en cours et de recueillir leurs avis sur ces perspectives d'adaptation du projet d'aménagement.

Le 25 novembre 2011, après information par voie de presse, un dossier et un registre destinés à recueillir l'avis du public ont été déposés à la mairie de Pessac et à la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le même dossier a été mis en ligne sur le site Internet de La Cub participation.lacub.fr, puis transféré sur le site participation.bordeaux-metropole.fr.

Les dossiers de concertation disponibles sur le site internet de Bordeaux Métropole et auprès des registres des collectivités étaient composés des documents suivants :

- notice explicative de la concertation,
- plan de localisation de la ZAC,
- plan de la ZAC,
- délibération du 10 novembre 2011,
- délibération du 25 novembre 2011,
- annexe à la délibération du 25 novembre 2011.

Les contributions ainsi obtenues ont été consignées dans les registres mis à dispositions ainsi que sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

Dans ce contexte, la concertation a également été menée au travers des échanges suivants :

- Le 11 mai 2012, une rencontre réunissant le groupe de travail sur le secteur centre ville s'est tenue afin de présenter l'avancement du projet ainsi que les propositions de reconfiguration de l'îlot 8.
- Le 8 avril 2013, une réunion publique a permis à la Ville, La Cub et l'aménageur Aquitanis de présenter le projet initial, ses enjeux, l'avancement de l'opération ainsi que les objectifs de la modification. Lors de cette réunion, ont ainsi été présentées les modifications projetées, à savoir la suppression du parking Dulout-Gambetta au profit d'un programme mixte d'équipements et bureaux et la suppression du parking sur l'îlot 8 au profit d'une diversification de la programmation mixte sur cet îlot devant bénéficier d'un traitement qualitatif architectural et paysager à la hauteur de son positionnement stratégique d'entrée de ville.
- Par ailleurs, le local de « l'œil du Centre », situé rue Eugène et Marc Dulout était ouvert au public du mardi (9h – 18h) au samedi (10h – 12h) afin d'accueillir les personnes intéressées, de leur présenter l'avancement du projet et les modifications envisagées et de les orienter vers les registres permettant de recueillir leurs avis et suggestions.

La clôture de la concertation fixée au 25 novembre 2016 a été annoncée par voie de presse le 10 novembre 2016.

## **II – Les contributions des habitants**

Le site internet de Bordeaux Métropole a permis à 9 participants d'exprimer leurs avis ou de réagir aux remarques d'autres contributeurs :

- **« Accompagner le développement immobilier par un nombre suffisant de places de stationnement » :**
  - la crainte de voir le quartier du Casino, jouxtant l'îlot 8, devenir « un parc de stationnement » gratuit pour les voitures ventouses (usagers des transports en communs ou des nouveaux commerces) est exprimée,
  - traiter la problématique du stationnement à l'échelle globale (capacités privées et publiques),
  - adapter les périodes de gratuité sur les espaces de stationnement publics,
  - améliorer les signalétiques des parkings afin de mieux orienter les usagers en fonction de leurs besoins (résidentiel, co voiturage, transports en commun, usagers des commerces...),
  - aménager les places répondant aux besoins des habitants de l'îlot 8 en sous-sol afin de libérer les places des visiteurs en surface.
- **« Gérer le trafic lié à ces nouvelles constructions » :**
  - il est proposé d'adapter le schéma de circulation afin d'éviter le flux de véhicules dans les quartiers avoisinant.
- **« Aménager les espaces publics qualitativement » :**
  - faire une place particulière au paysage sur les aménagements de voirie, ainsi qu'aux piétons,
  - traiter les espaces en zone 30 ou sens unique selon les contextes,

▪ **« Limiter les hauteurs des nouvelles constructions » :**

- il est suggérer de ne pas dépasser les niveaux R+1 et R+2 pour l'îlot 8 afin que le projet s'intègre dans le cœur de ville de Pessac,
- des inquiétudes sont suscitées par les projets présentant des niveaux supérieurs à d'autres bâtiments de la ZAC.

▪ **« Soigner le style et l'architecture » :**

- proposer un projet compatible avec le voisinage immédiat du quartier Casino,
- adapter le style arcachonnais à des immeubles collectifs.

▪ **« Proposer des activités et équipements publics » :**

- il est souhaité une proposition d'hôtel ou de résidence hôtelière,
- il est demandé une attention particulière pour adapter la desserte en transports publics aux nouveaux habitants.

▪ **« Tenir compte des éventuelles découvertes de vestiges de l'époque gallo-romaine » :**

- dans le cas d'une découverte de vestiges de la villa gallo-romaine de Pessac, la fédération des quartiers de Pessac propose un suivi expérimental lors des travaux affectant le sous-sol.

Aucune remarque n'a été déposée sur le registre mis à disposition à Bordeaux Métropole. Sur le registre de la Ville de Pessac, plusieurs observations, remarques ou interrogations ont été inscrites :

▪ **« la circulation et le stationnement dans la ZAC » :**

- le nombre de places de stationnement liées aux projets privés est jugé insuffisant, ce qui entraîne le stationnement de véhicules sur l'espace public et l'intensification de la circulation,
- il est proposé d'offrir des places de stationnement de courte durée pour les usagers des commerces,
- il est proposé de passer le quartier du Casino en zone 30, jusqu'à l'école notamment, devant laquelle il est mentionné que les bus roulent à grande vitesse,
- il est proposé de traiter la gestion du stationnement de surface en fonction des usages en définissant des périmètres payants à proximité des commerces, de gratuité pour une demi-heure, et libres pour les besoins résidentiels. Le stationnement souterrain, quant à lui, devra être harmonisé avec celui de surface et destiné à répondre à des besoins de plus longue durée ou covoiturage. Enfin sur l'îlot 8, le projet doit répondre aux besoins de stationnements privés générés par sa programmation.

▪ **« le projet de l'îlot 8 » :**

- le nombre de logements paraît « excessif » (127 logements mentionnés). Les hauteurs R+3 à R+5 inquiètent les voisins du quartier du Casino, jugeant qu'un tel projet représenterait une « dégradation irréversible » du quartier, sans harmonie avec le voisinage,
- il est craint que la circulation s'intensifie dans ce même quartier et qu'un report de véhicules en stationnement soit opéré dans ces rues adjacentes,
- l'impact visuel important de l'immeuble prévu sur l'îlot 8 inquiète les riverains, craignant une nuisance esthétique ou une baisse d'ensoleillement sur le quartier Casino. Il est demandé un traitement soigné du style et de l'architecture, en cohérence avec le quartier Casino.

- au-delà du projet, le départ d'Andorphine est perçu comme une amélioration du paysage en entrée de ville,
- pour cette entrée de ville, il est souhaité un ensemble équilibré, avec une volumétrie mesurée, variée, sans rupture avec le quartier Casino, et contribuant au patrimoine urbain de Pessac,
- un Hôtel ou une résidence hôtelière serait souhaitable dans la programmation de l'îlot 8.

▪ **« les commerces »:**

- il est regretté la disparition de petits commerces et notamment du garage « Marquet », au profit des logements et activités de l'îlot 8,
- il est proposé de repositionner des commerces de proximité sur l'îlot 8 afin de participer à l'animation et au bien être des habitants.

▪ **« les espaces publics »:**

- les aménagements devront faire une place particulière au « paysager » et aux piétons. L'intégration des voiries en zone 30 est attendue, générant une circulation automobile apaisée.

▪ **« Les services publics »:**

- les transports en commun devront tenir compte de ces nouveaux aménagements, notamment les itinéraires des bus circulant en centre ville.

Les remarques concernant la forme de la concertation n'ont pas été transcrites.

Les remarques ne concernant pas le projet d'aménagement du centre ville n'ont pas été reprises dans ce bilan de la concertation.

### **III – Les réponses apportées au travers du projet urbain**

Les thématiques ci-dessus abordées ont été intégrées aux réflexions dans le cadre de l'évolution de la programmation. Aussi, pour répondre à ces observations, il est précisé qu'une attention particulière a été portée au traitement de ces différents sujets :

#### **▪ « *Traitement du stationnement* »**

L'étude de stationnement menée à l'initiative des services de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole le 1<sup>er</sup> janvier 2015, a permis de synthétiser les différentes offres de stationnement sur le centre ville de Pessac, liées aux usages commerciaux, résidentiels, autour du pôle intermodal. Cette étude a conclu qu'aucune pénurie de stationnement n'était constatée et a préconisé des pistes d'amélioration afin de mieux guider les usagers vers l'offre proposée, en perfectionnant notamment les signalétiques des parkings.

Afin de mieux répondre aux attentes des usagers, notamment des commerces, une période de gratuité d'une heure a été mise en place dans le parking souterrain du centre ville.

Enfin, les besoins en stationnement générés par l'îlot 8 sont traités à l'échelle de l'îlot. Ainsi, environ 130 places de stationnement en sous-sol répondront aux exigences réglementaires en termes de stationnement.

#### **▪ « *Gestion du trafic dans les quartiers voisins* »**

Afin de répondre aux sollicitations des habitants du quartier Casino, le quartier a fait l'objet d'une intervention des services de la signalisation de Bordeaux Métropole afin de l'encadrer réglementairement en zone 30.

Par ailleurs, par arrêté municipal permanent de la Ville de Pessac, une zone 30 a été créée sur l'hyper centre en mars 2013.

#### **▪ « *Intégration du projet de l'îlot 8* »**

Au regard de l'inquiétude des riverains et des syndicats de quartier autour du projet de l'îlot 8, la ville de Pessac et Bordeaux Métropole ont proposé d'associer les représentants des syndicats de quartier Bourg et Centre, ainsi que le Président de la fédération des syndicats de quartier de Pessac à l'élaboration du projet.

Ainsi, ces 3 représentants ont pu participer avec voie délibérative au jury de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre architecturale de l'îlot 8. En outre, un habitant du quartier Casino, ancien architecte, a pu assister à de nombreuses réunions de mise au point du projet de permis.

L'intégration du projet de l'îlot 8 dans le centre ville de Pessac a été travaillée finement, notamment dans sa volumétrie, afin de proposer un épannelage des bâtiments équilibré au regard de l'existant. Les hauteurs des bâtiments proposés à ce jour s'échelonnent de R+2 / R+3 le long de l'avenue Jean Jaurès à R+5 côté rues Laugaa et Ducourt.

Une des fortes composantes du projet est basée sur le projet paysager, proposant un cœur d'îlot vert, ouvert au public en journée, permettant la traversée depuis l'avenue Jean Jaurès vers la rue Laugaa. Cette configuration confère à cette opération la vocation d'îlot de fraîcheur urbain.

▪ **« Proposition d'activités et commerces »**

La proposition de réaliser un hôtel sur l'îlot 8, comme suggéré dans les observations des contributeurs, a été faite aux opérateurs lors de la consultation des offres, les laissant libre de juger la pertinence ou non d'une telle offre dans le centre ville de Pessac. Dans leurs réponses, les promoteurs n'ont pas jugé qu'une telle activité était opportune.

Sur cet îlot, 2 à 5 commerces, selon les surfaces dédiées, pourraient être proposées en rez-de-chaussée, en entrée de ville, à l'angle des rues Chateaubriand et Jaurès. Ces espaces seraient dédiés à des commerces de proximité, développant une animation sur cet angle, en transition avec l'artère commerciale de l'avenue Jaurès et les commerces du centre ville.

**IV – La contribution de la concertation à l'élaboration du projet urbain**

La concertation a ainsi permis d'alimenter le travail de l'équipe projet, à la fois dans l'élaboration du projet urbain de l'îlot 8, mais également dans la méthode de travail visant à une plus forte association de la population et de leurs représentants.

Au travers des réunions et des observations formulées par les contributeurs, les différentes idées des participants ont pu être exprimées, parfois même confrontées, cela a permis à chacun de partager sa propre vision du centre et de l'entrée de ville que représente notamment l'îlot 8.

Ces temps d'échanges ont été riches pour l'ensemble des organisateurs, ces débats ont permis aux collectivités et à l'équipe d'architectes – urbanistes missionnée pour l'élaboration du projet de mieux appréhender la façon dont les habitants perçoivent le centre aujourd'hui et ce qu'ils attendent pour demain.

---

**Pièces jointes :**

- Contributions issues du site Internet <https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/pessac-centre-ville>
- Observations portées au registre de concertation déposé à la ville de Pessac (à noter que le registre de Bordeaux Métropole est vierge)
- Comptes-rendus des réunions du 11 mai 2012 et du 8 avril 2013