

**Direction Générale Aménagement et Cadre de Vie  
SERVICE AMENAGEMENT & HABITAT**

## Affaire suivie par Christophe PIETTE

☎ : 05 57 93 65 91 - ☎ : 05 57 93 66 68

Email : amenagement@mairie-pessac.fr

AmqtUrbain/EtudesProjet/Centre Ville/2012

CR du GT du 11 mai 2012

Réf : CP/LA n° 2012-295

Djr.: DG ACV : Adj :

Habitat  
CD FA PA CW

POLE DYNAMIQUES URBAINES	
DIRECTION DE L'URBANISME	
N° 903	DATE : 22/6/2002
Appui administratif <input checked="" type="checkbox"/>	
Service Planification Urbaine <input checked="" type="checkbox"/>	
Service Programmation et Aménagement <input checked="" type="checkbox"/>	
Autre : .....	
<input type="checkbox"/> Réponse	<input type="checkbox"/> Avis <input checked="" type="checkbox"/> Attribution <input type="checkbox"/> Réunion



**CR Réunion  
Groupe de Travail  
Centre Ville  
du 11/05/12**

Présents: Monsieur BENOIT (Maire de Pessac) , Madame DEBAULIEU (Adjointe au Maire, déléguée à l'Education, Jeunesse et Centre de Loisirs), Monsieur DESPUJOLS (Adjoint au Maire, délégué Solidarités, Politique de la Ville et logement), Monsieur VERDON (Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, à l'Habitat et au Cadre de Vie), Monsieur DUBOS (Conseiller Municipal, délégué au Transport et voirie), Madame TWARDO (MDE), Monsieur PINEDO PABON (ARTOTEC), Monsieur SAINT MACARY (CUB), Monsieur PINSOLLE (CUB Direction Territoriale SUD), Monsieur LAFON (AQUITANIS), Monsieur PEYRATOUT (Directeur, Ecole Aristide Briand).

M. LESTYNEK (Président, Fédération des Syndicats de Quartiers de Pessac), Messieurs DE WAILLY et MAYER, Madame MONLUN (Comité de Casino), Monsieur DA ROLD (Président du C2D de Pessac)

Excusés :

Maître de TAPOL, Monsieur DANJON (Conseiller Municipal, délégué à l'Eco-mobilité et circulation), Mme ANCEAU (CUB)

Digitized by Google on August 16, 2012

M. le Maire ouvre la réunion en rappelant que ce groupe de travail se réunit depuis le début de l'opération du Centre à chaque fois qu'une avancée mérité d'être discutée.

Il ajoute que le groupe de travail a été élargi pour cette réunion à Monsieur DA ROLD, Président du C2D et au comité de quartier du Casino car ce sont les îlots 8a et 8b qui vont être présentés.

M. Verdon explique que c'est le dernier îlot à réaliser dans la ZAC du Centre Ville. Les acquisitions du foncier ont été délicates mais le site d'Andorphine est d'ores et déjà libéré. Il reste l'autre terrain à acheter par Aquitanis, aménageur de la ZAC. La réunion est l'occasion de regarder ce qu'il est possible de faire sur cet îlot 8 sachant qu'une étude de stationnement menée par la CUB a conclu à la suppression du parking public initialement prévu car il n'avait pas d'utilité. De ce fait, la CUB et l'aménageur ont souhaité comment valoriser ce foncier stratégique.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. le Maire ajoute qu'une partie de l'îlot 8 a déjà réalisé avec l'opération du Collège/Lycée , de la Salle de la Fraternité et du parvis des Droits de l'Homme et du Citoyen.

M. Pinedo présente les différentes composantes de la réflexion menée sur l'îlot 8 a : 4 grands principes ont dicté la faisabilité :

- × La volonté de garder un cœur paysager, avec des perméabilités piétonnes, ce qui suppose un parking privé enterré (lié aux opérations de logements, commerces et bureaux à créer).
- × Le souhait d'avoir un effet signal/miroir du quartier Casino à l'entrée du Centre Ville.
- × L'indication d'un certain nombre d'alignements pour tenir l'îlot.
- × Le traitement de la question phonique en lien avec la voie ferrée par la réalisation d'un bâtiment créant une barrière phonique. Elle permet de protéger le cœur paysager intérieur.

Il présente ensuite l'esquisse de travail générale avec des coupes de principes – la volonté est de garder des volumétries en adéquation avec les bâtiments autour. Sur l'îlot 8b, la réflexion est plus classique car c'est un petit bâtiment avec du stationnement à rez de chaussée.

M. Piette explique qu'en terme de programmation, environ 120 logements sont prévus recouvrant du logement social, de l'accession sociale, du logement privé et étudiants. De plus, des surfaces de bureaux et commerces sont prévus.

Les orientations générales présentées permettent de cadrer un futur cahier des charges pour laisser ensuite les équipes d'architectes-paysagistes travailler.

M. le Maire rappelle que la ZAC du Centre Ville est critiquée car il n'y a pas assez de logements sociaux en particulier. Cette opportunité de faire évoluer l'îlot 8 permet d'offrir un complément intéressant en terme de logement. Il ajoute que le Lycée avec ses 4 étages participe à la diversité du centre. Comment qualifier l'entrée sur le Centre Ville ? On ne peut pas rester sur du R+1. Quelle esthétique, quel attrait du Centre ? Comment le quartier Casino s'intègre à l'ensemble ? L'esthétique d'une ville, c'est la première de ses qualités. Il ne faut pas dupliquer le Casino. Pour la proposition du comité de quartier du Casino sur une résidence hôtelière, le Maire ne pense pas que ce site soit opportun. Mais il faut regarder dans le Centre, face à la gare. Toutefois, un seuil critique de rentabilité est nécessaire pour que ce type de résidence s'installe. Il rappelle que les hôtels sont partis du Centre.

M. Da Rold explique que le paysage urbain est très diversifié à Pessac. Quelle architecture sera l'architecture symbolique du XXI<sup>ème</sup> siècle ?

L'emplacement de l'ancien magasin "Andorphine" appartient à tous les pessacais et pas seulement à un quartier. Cela ressort des questionnements évoqués lors de l'exposition du C2D. La hauteur est une fausse question. Il faut une architecture du XXI<sup>ème</sup> siècle, un geste architectural est nécessaire.

M. Lestynek déclare que le syndicat de quartier du Centre est toujours en attente de la présentation de l'étude de stationnement.

M. le Maire répond que l'étude est faite et sera présentée.

M. Lestynek ajoute que le parking souterrain doit être occupé. Autour de l'hypercentre, il y a un paysage urbain de qualité, ouvert avec des jardins et non des îlots fermés. Le syndicat de quartier est attaché à la qualité de vie. Il faut aussi des commerces ouverts et adaptés, aux jeunes par exemple. Il regrette que la desserte du tramway dans le Centre Ville diminue avec la 3<sup>ème</sup> phase. Il est tout à fait en accord avec le principe d'un espace ouvert au public sur l'îlot 8a avec des perméabilités. Il estime qu'il faut rester dans une architecture locale et classique .

M. le Maire n'est pas d'accord sur ce dernier point, il pense qu'il faut laisser s'exprimer la créativité

architecturale. Il précise que la Ville fera la même proposition que pour l'Artigon pour le choix du projet, c'est à dire que les syndicats de quartier feront partie de la commission technique alors que la fédération sera au jury avec voix délibérative.

Madame Monlun remercie M. le Maire de l'invitation à cette réunion. Elle précise que la jeunesse doit être présente sur le Centre et qu'il faut vivre avec son temps. Elle pense qu'un projet de résidence hôtelière pour jeunes travailleurs serait intéressant, et souhaite savoir si cette proposition est rejetée par la Ville.

M. le Maire lui répond que la réunion est organisée pour discuter de tous ces sujets. Il rappelle que le projet de la résidence hôtelière ne lui semble pas approprié sur l'îlot 8 mais qu'il faut le regarder en face de la gare. Toutefois, la rentabilité de ce type d'opération est délicate.

Pour le jeunes travailleurs, la Ville est tout à fait d'accord et l'engage sur l'Artigon où une résidence est prévue. Sur l'îlot, du logement étudiant est prévu, des jeunes travailleurs pourront s'y implanter. Toutefois, c'est différent d'un hôtel.

M. Lafon explique que pour une opération de résidence étudiante hôtelière, il faut 5000 m<sup>2</sup> de SHON pour qu'elle soit viable. C'est un produit très cher pour les utilisateurs. L'idée sur l'îlot 8 est plutôt d'avoir du logement adapté pour tous, avec un niveau de loyer social. Il est prévu 30 logement pour les jeunes.

M. Mayer déclare que la gratuité de stationnement d'une heure dans le centre est très utile. Il demande par ailleurs quelle hauteur est prévue pour les bâtiments sur le projet.

M. Piette répond que le projet peut aller du R+3, R+4 à R+5 à un endroit précis. Mais que les hauteurs peuvent être plus variées que cela car s'il y a des commerces au RDC, celui-ci a une hauteur sous plafond plus importante en général.

M. Mayer pense que les coupes présentées donnent une impression de décalage entre le projet prévu et les maisons du Casino. Sur le stationnement, il s'interroge sur le ratio de 1, 2 places par logement. Est-ce suffisant ? Il n'y a pas beaucoup de voitures ventouses pour l'instant mais c'est une crainte du quartier.

M. Verdon répond qu'au vu de la desserte en transport en commun du centre-ville, ce ratio est très correct et correspond à la réalité actuelle de l'usage de la voiture dans le centre.

M. le Maire ajoute que de toute façon, la problématique du stationnement doit être vue globalement, au delà du cas spécifique de l'îlot 8.

M. Dubos précise que le Centre de Pessac est un cas particulier car il cumule beaucoup d'éléments liés aux déplacements.

M. Da Rold revient sur le "miroir du quartier du Casino" qu'a évoqué M. Pinedo. Il pense que le syndicat de quartier doit être associé à l'analyse du projet.

M. Verdon confirme ce point comme évoqué précédemment.

M. Pinedo explique qu'il entend par "miroir" non pas la duplication qui serait justement nier la qualité du quartier, mais bien le souhait d'avoir un projet remarquable qui vient faire écho à celui du Casino.

M. Peyratout est très favorable à l'hétérogénéité de la population. Il explique que l'avenue Jaurès est vécue comme une barrière pour les parents qui ont peur des traversées pour leurs enfants alors que le cheminement convivial, par exemple, est plébiscité.

M. Dubos répond qu'un projet d'aménagement de l'avenue Jean Jaurès est à l'étude ainsi que la question des cheminements Nord/Sud de l'avenue Chateaubriand au Campus. Tout cela dans l'esprit de la Ville du quart d'heure (1 km = 15 mn à pied).

M. Mayer demande que l'îlot 8 soit beau.

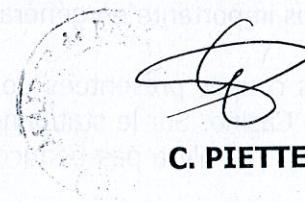
M. le Maire lui répond qu'il est tout à fait d'accord.

M. Lestynek demande que soient bien pris en compte la perméabilisation des sols, le stationnement pour les services particuliers et la desserte pour déchet.

M. le Maire répond que cela sera regardé précisément au niveau des projets, qui ne seront pas connus avant septembre 2014, le temps que l'ensemble des procédures de consultation aient abouti.

Il remercie les participants et clôture la réunion.

Le Directeur de l'Aménagement Urbain



C. PIETTE