

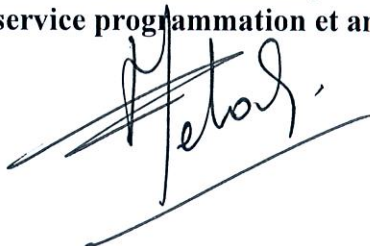
**POLE DYNAMIQUES  
URBAINES**  
Direction de l'Urbanisme  
Service programmation  
et aménagement urbain

Affaire suivie par : Fabienne Anceau

**COMPTE RENDU DE REUNION**

■ **OBJET** : Pessac, ZAC du Centre-Ville  
Réunion publique de concertation relative au projet de modification de la ZAC  
■ **Réunion du 08 avril 2013 à 18h**

**Catherine Delaloy**  
Responsable du service programmation et aménagement urbain



**PARTICIPANTS :****Ville de Pessac :**

- M. BENOIT – maire de Pessac
- M. VERDON – adjoint au Maire
- M. N'DIAYE – conseiller municipal
- M. SARRAT – conseiller communautaire
- M. DANJON – conseiller communautaire
- Mme DEBAULIEU- adjointe au maire
- Mme DUMONT – adjointe au maire
- M. DUBOS – conseiller municipal
- M. PIETTE – directeur de l'aménagement urbain
- Mme TWARDO – chargée de mission commerce/artisanat
- M. BARTHE – directeur du développement économique
- M. PIERROT – directeur du domaine public
- M. LERREDDE – directeur général adjoint aménagement – cadre de vie

**Aquitanis :**

- Mme CELLE

**CUB :**

- M. RIGAUDY – directeur de l'urbanisme
- Mme ANCEAU – direction de l'urbanisme
- M. PINSOLLE – direction territoriale sud

**Riverains, habitants et associations:**

- Mme. LAJOINIE
- M. LESTYNEK
- M. ROSE
- M. MARIE ANNE
- M. DE WAILLY
- M. STAHL
- M. JULIE
- Mme VALET
- M. TOURNIER

**Documents annexés :**

- **1 liste des participants**
- **présentation du projet de modifications de la ZAC de Pessac Centre Ville**

**POUR INFORMATION :**

M. MEUNIER, Pôle Dynamiques Urbaines

Après introduction de la présente réunion de concertation par **M. le Maire, Mme Fabienne Anceau** rappelle le contexte de la ZAC du Centre Ville, et de la présente concertation réglementaire ouverte par délibération communautaire du 25 novembre 2011 afin de permettre la présentation du projet de modification de la ZAC, et de recueillir l'avis et les contributions des habitants, riverains et usagers sur ce projet d'évolution de la ZAC.

Sont particulièrement présentés (cf. présentation jointe au compte-rendu) :

**1/ le projet de la ZAC initial (2003)** : enjeux du projet initial, programme initial de construction, programme initial des équipements publics

**2/ la genèse, les enjeux et objectifs de la modification de la ZAC** : les objectifs émergents d'intensification urbaine dans les grandes centralités et à proximité de l'axe du tramway, les volontés communautaires et communales de diversifier l'offre de logements dans le centre ville, le positionnement particulièrement stratégique d'entrée de centre-ville pour le dernier îlot encore non construit (îlot 8), et l'étude stationnement menée à l'échelle du grand centre-ville et réinterrogeant la pertinence d'un petit parking public sur cet îlot 8 ont amené la CUB et la Ville à engager une procédure de modification de ZAC.

**3/ le contenu du projet de modification de la ZAC** : si les objectifs fondateurs de la ZAC sont maintenus, de même que le périmètre initial de la ZAC, le programme de construction, ainsi que celui des équipements publics pourraient évoluer significativement, au profit d'une intensité urbaine plus forte, d'une utilisation plus rationnelle des espaces encore non aménagés, et d'une diversification de l'offre de logements dans un souci de mixité sociale et générationnelle.

Le projet de nouveau programme de construction est présenté, de même que le projet d'adaptation du programme des équipements publics.

**4/ les 1ers résultats de l'étude d'impact de ce projet de modification de ZAC** : afin d'évaluer les impacts de ces projets de modification de ZAC tant sur l'environnement proche que lointain du centre ville, une étude d'impact a été initiée courant 2012. Elle sera prochainement soumise à l'analyse des services de l'Etat ayant l'autorité environnementale (la DREAL). En cas d'accord, cette étude ainsi que l'avis de la DREAL seront mis ultérieurement à la disposition du public.

A l'issue de cette présentation, les échanges suivants ont lieu :

**M. Lestynek** exprime son accord sur le principe d'une utilisation rationnelle du foncier et de la reconstruction de la ville sur elle-même. Il approuve l'initiative et les conclusions de l'étude stationnement qui a été menée sur le centre-ville, et qui permet aujourd'hui d'envisager la suppression du parking de l'îlot 8. Une étude de stationnement globale, portant tant sur l'offre de parking en ouvrage que sur celle en surface, et tant publique que privée a été menée et a donné lieu à la création d'un groupe de travail. De plus le stationnement en sous sol pour les opérations privées est très positif en terme d'image globale.

Enfin, quant au devenir de l'îlot 8, il souhaite que la référence esthétique à mettre en œuvre soit celle qui a prévalu pour la ZAC du centre-ville d'Arcachon, considérant celle-ci comme témoignage de la capacité à créer de la vie et de la qualité.

**M. le Maire** répond qu'il ne veut pas du « Canada Dry d'Arcachon ». Il partage cependant le souhait réaffirmé de développer un programme de qualité, mais qui soit adapté au patrimoine du centre-ville de Pessac. Il rappelle par ailleurs la qualité des équipements publics de superstructure et d'infrastructure construits jusqu'à présent sur la ZAC centre-ville. Il souligne l'effort réalisé pour le dynamisme commercial, et la redistribution de l'offre culturelle (avec la reconstruction du cinéma Jean Eustache), dressant un bilan positif de l'avancée de la ZAC sur la qualité de vie et d'usage du centre-ville pessacais.

**M. le Maire** précise qu'il subsiste encore des défis, notamment l'animation et l'activité du centre-ville, mais aussi l'accueil de nouvelles populations en cœur de ville, ce qui nécessite d'être vigilant quant aux conditions d'accueil de ces populations et de cette animation renouvelée, tant en terme de mobilité que de déplacement et de stationnement. Aujourd'hui

le centre-ville représente 7 % de la population de la commune. Une hausse de l'offre de l'habitat en cœur de ville apparaît donc nécessaire, et devra se faire dans le respect du tissu existant, dont le quartier du Casino est l'un des éléments du patrimoine remarquable du centre-ville.

**M. le Maire** exprime sa confiance dans les futurs projets de construction des derniers îlots 8a et 8b, devant permettre d'intensifier la production de logement et de la diversifier. Ces projets resteront à discuter et travailler ultérieurement, dans un souci de qualité, esthétiquement beau indépendamment des subjectivités particulières.

**M. le Maire** ajoute que les futurs programmes devront intégrer une part de logement social importante afin de répondre à tous les besoins de logements des pessacais.

**Mme Lajoinie** questionne le Maire sur ce projet de l'îlot 8, dont elle souhaite une présentation.

**M. le Maire** précise que ce projet ne sera discuté qu'à compter de 2015, en se donnant la chance de mettre en concours différents architectes nationaux et internationaux.

M. le Maire informe qu'il sera possible d'ouvrir le choix de l'architecte au quartier du Casino, afin qu'émerge une appréciation collective du « meilleur ».

**M. Verdon** rappelle que la présente réunion publique de concertation a pour objet la procédure réglementaire, à respecter absolument pour donner un nouveau cadre d'intervention à la ZAC du centre-ville. Les prescriptions concernant l'architecture et le paysage de l'îlot 8 ne sont pas l'objet de cette présente réunion. Des prescriptions générales ont été présentées aux syndicats de quartier.

**Le Président du quartier du Casino** demande cependant pour cet îlot 8 le respect de la qualité et de l'histoire des lieux, pour partager un projet visionnaire, s'inspirant d'un projet arcachonnais. A minima, il souhaite un « plaquage pierre ». Il sera attentif à l'environnement du paysage, en façade et au cœur du projet. Il exprime ses inquiétudes concernant les hauteurs du projet et ses conséquences sur l'ensoleillement des maisons voisines. La hauteur raisonnable du projet lui semble être R+2 à R+3.

**M. le Maire** précise de nouveau le calendrier de conception de cet îlot 8, et renvoie ces discussions à 2015.

Il exprime ce qui est souhaité dans ce projet : la diversité d'accueil, dans un centre-ville qui appartient à tout le monde. Ce centre-ville doit être vivant et cohérent avec le patrimoine, dont le quartier du Casino est un élément remarquable, bien que non exclusif de la richesse patrimoniale du centre-ville.

**M. le Maire** affirme qu'il n'a pas la volonté de faire des grandes barres ou tours sur Andorphine en R+8 ou R+10. Il affirme sa confiance dans les architectes, et souhaite que l'expression architecturale s'exprime avant de pré-déterminer un style ou courant architectural. Comme pour les îlots 2 et 3, différents architectes seront interrogés sur leur vision de ce dernier îlot.

Enfin, il rappelle le calendrier : il est nécessaire d'acter tout d'abord la modification de la ZAC – objet de la présente concertation - et seulement ensuite s'engageront les discussions autour de l'îlot 8, sur les fondements affirmés d'un besoin accru d'accueil de logements, et d'une diversité sociale et générationnelle permettant une pleine animation du centre-ville. Les architectes et urbanistes travailleront sur un cahier des charges qui ne donnent que les grands lignes de la programmation sans imposer une architecture ou une autre car les avis sont très partagés sur ce sujet.

**M. Lestynek** demande à la Cub une modélisation en volume des grandes masses, afin d'identifier la topographie du site et la différence de niveau entre la voie ferrée le quartier du Casino.

**M. le Maire** lui répond qu'on en est pas encore là.

**M. Verdon** ajoute que la Cub a un devoir d'équilibre financier de la ZAC. Aujourd'hui la question porte sur la suppression du stationnement prévu au départ sur l'îlot 8, afin de mieux valoriser le site. Il ne faut pas oublier que la rue Chateaubriand sera réaménagée en lien avec l'îlot 8.

**M. Tournier**, en tant qu'architecte, exprime ses inquiétudes sur les faisabilités de l'îlot 8 qui ont circulé. Il rappelle le rôle urbain majeur que doit tenir cet îlot dans le centre-ville.

**M. Verdon** rappelle que ces faisabilités n'étaient que des « tests » nécessaires à la définition des capacités de construction de tout îlot dans une ZAC et préalables à la définition du projet de modification de la ZAC. Véritables outils de travail internes, ces faisabilités ne préfigurent pas la forme urbaine et architecturale du projet de l'îlot 8 ; à ce titre, il est regrettable qu'elles aient été diffusées et aient généré une confusion dans l'esprit des riverains et habitants.

**M. Marie Anne** se montre très favorable à la réalisation de l'étude d'impact.

Pour conclure, **Mme Fabienne Anceau** a rappelé les grandes étapes du calendrier à venir : la clôture de la concertation dont un bilan sera tiré, ensuite la mise à disposition auprès du public de l'étude d'impact, enfin l'approbation du dossier modificatif de création et de réalisation de la ZAC.

**Mme Lajoinie** demande si du logement social est positionné ailleurs sur la ZAC du centre-ville, ou seulement sur l'îlot 8.

**M. Verdon** précise que les îlots 4 et 6 accueillent d'ores et déjà du logement social. Demain avec l'îlot 8, le logement social représentera 30 % de l'offre en logement sur le centre ville, Sur l'ensemble de la ville, la part de logements sociaux représente 29 % de l'ensemble des logements.

**M. Le Maire** clôt la réunion en remerciant les participants et en précisant que d'autres temps d'échanges auront lieu le moment venu sur le projet de l'îlot 8.

**Réunion publique – centre ville – modification de la ZAC – lundi 8 avril  
2013 à 18 h00 – salle du conseil municipal**

Nom	Organisme	Qualité	Adresse	Signature
MARIE-ANNE	FD	V/Ps	23 Rue d'Ormeaux	
A. de Wouille	g. Casino	vice-prés	15 avenue de l'Europe	
A. Lapierre	g. Casino	vice-prés	4 Av. Alexandre Jacobert	
N. Valet	g. Casino	Secrétaire	5 Av. F. Coppée	
J. TOURNIER	"	bureau casino	9 Av. F. Coppée	
LESTYNEK D.	Pinac-Bany	V. Président	17 avenue Dangles	
ROSE Bernard.	"	Président	7 rue D'Roger Marcade	
N'DIAYE Ibrahim	conseil munic.			
TWARDUAM	Ville Pinac	Chargée mission		
BARTHE . B.	Ville de Pinac	M A E		
MARIE DUBIE	Mairie Pinac	Conseiller Municipal		
E. JULIE	g. Casino	vice-prés	10 av. F. Coppée	
JB Rigaudy	US		jb.rigaudy@u-bordeaux.fr	
F. DANSON	Pinac			
D. Debraulien	Mairie Pinac	Adjointe		
DUBOIS G	Mairie	CP		
S. PIERROT	Mairie Pinac			
D. PIN SOLLE	CUB DT	def projet ZAC	dpinolle@cub-bordeaux.fr	
Muehl Luedde	Pinac	CGAR		
D. DUMONT	Adite Mairie Pinac			
STAHL JP	Comite du CASINO	Président		