



Concertation secteur Chappement – PESSAC

Avis conjoint du Syndicat de quartier de France, du syndicat de quartier de Cap de Bos et du Comité de quartier de Magonty.

**

Les trois quartiers de Pessac directement concernés par ce projet d'aménagement ont participé à une première réunion de travail de la mairie, puis à la réunion publique du 11 décembre 2015. Ils se sont réunis pour étudier le dossier, confronter leurs points de vue et prendre en compte les observations des habitants de ce secteur. L'avis ci-après reflète cette démarche et exprime leurs préoccupations et observations. Il soulève aussi des questions et interrogations sur lesquelles, ils souhaitent que des explications ou compléments d'études leur soient apportés avant que la décision définitive ne soit prise. D'autres observations pourront venir compléter cet avis conjoint.

Les Quartiers¹ rappellent que l'aménagement de ce secteur est évoqué depuis de nombreuses années et que le passage à une phase opérationnelle est attendue et souhaitée. Ils partagent l'objectif affiché de créer une entrée de ville attractive, en préservant les qualités paysagères et environnementales du secteur, mais souhaitent également que cet aménagement permette l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement du secteur.

En préambule, les Quartiers rappellent que ce secteur s'inscrit dans le territoire « bassin de vie périphérique » du SCOT². Ce territoire de transition entre le cœur d'agglomération et le secteur plus rural se doit d'être aménagé en préservant et développant les coulées vertes et continuités paysagères et privilégiant un urbanisme de transition.

A cet égard la construction de 59 000 m² semble trop importante, ne respecte pas l'orientation du SCOT et ne répond pas aux critères de développement affichés par la Métropole, c'est-à-dire une intensification urbaine le long des axes de TCSP et au cœur de l'agglomération.

L'environnement de cette opération en lisière d'urbanisation, s'inscrit dans un quartier pavillonnaire largement arboré aux portes de la forêt et du secteur rural.

Les quartiers souhaitent donc que le secteur CHAPPEMENT soit une vitrine attractive et qualitative d'entrée de ville, intégré dans la Métropole, mettent en évidence ses atouts particulièrement importants et singuliers :

- qualité du paysage
- respect des grandes coulées vertes du secteur Peugue et Bourgailh
- continuité paysagère
- maillage des pistes cyclables et promenades piétonnes existantes largement utilisées

¹ Dans tout le texte l'expression « les quartiers » doit être comprise comme « le Syndicat de quartier de France, le Syndicat de quartier de Cap de Bos et le Comité de quartier de Magonty »

² SCOT de l'agglomération Bordelaise ; Schéma de cohésion territoriale approuvé le 13 février 2014, P 24-26 et carte p 25

Pour affirmer et conforter ces différents points, les Quartiers émettent les propositions et demandes suivantes :

1 - programme global de construction

Demande N°1 : Réduire le programme de construction. Un programme de près de 800 logements, même s'il doit s'étaler sur plusieurs années, ne peut être intégré en tant que tel au secteur. S'il est exact que des immeubles R+5 existent au centre de Cap de Bos, ces constructions datent des années 70 et sont implantées avec de très grandes marges par rapport aux voies et leur densité reste bien inférieure à celle du projet. Nous demandons expressément une diminution du nombre de logements importante et une réduction de hauteur maximale des bâtiments à 12 m comme le PLU l'impose dans tout ce secteur.

Demande N°2 : adapter le programme. Les quartiers pensent que de diversifier l'offre pavillonnaire par des petites résidences est intéressant pour répondre à une forte demande de logements pour des jeunes (en couple ou non) et les seniors, ainsi que de s'ouvrir à des logements sociaux. Mais nous demandons que les ascenseurs soient généralisés à partir de R+2 pour répondre à cette demande et qu'une **résidence services** à destination des seniors puisse être implantée. Il serait souhaitable que les services ainsi créés puissent être ouverts aux habitants des quartiers. Pour les constructions en R+1 proches des constructions existantes, les maisons devront être privilégiées par rapport aux appartements. En effet les balcons et terrasses des appartements situés à 3m du sol entraînent inévitablement des problèmes de voisinages.

2 - Voirie, circulation et transports :

La nuisance principale de nos quartiers est liée à l'intensité de la circulation automobile qu'elle soit de transit par la recherche d'itinéraires de délestage entre l'autoroute et le secteur aéroportuaire, ou locale générée par l'obligation de déplacements quotidiens nombreux qui ne peuvent se faire qu'en voiture.

Demande N°3 : Aménager le carrefour du Pacha. Demande constante, l'aménagement de ce carrefour est une priorité car il est très accidentogène. De plus la conception du carrefour aura nécessairement un impact sur le choix urbain qui sera fait aux abords ainsi que sur la desserte des ilots bordant ce carrefour. Il nous semble donc important que le projet soit pensé et dessiné en harmonie avec l'aménagement global du quartier.

Demande N°4 : Revoir le schéma de voirie de l'opération. Le schéma de voirie présenté comprenant des voies, principalement à sens unique, avec des carrefours non aménagés sur les rues de la Poudrière et de l'av du Général Leclerc, est insuffisant. Les 1 500 voitures (minima) générées par l'opération créeront, notamment aux heures de pointe (matin et soir), des problèmes de fluidité et de sécurité. De plus le report vers la rue du Dauphiné, elle-même déjà saturée à ces heures, créera inévitablement, des difficultés de circulation au sein des ilots 3B et 3C, en contradiction avec le parti affiché d'implantation de ces ilots au sein d'un vaste parc. Nous demandons l'étude d'un nouveau schéma de circulation s'articulant autour :

- d'une desserte directe depuis le giratoire à créer des ilots 1A, 2A, 2B
- et de voies d'emprise minimales 13 m (largeur type des rues du secteur) à double sens avec un carrefour aménagé av du gal Leclerc, rue de la poudrière, rue du Dauphiné.

Demande N°5 : Assurer une bonne desserte de transports en commun L'accueil de ces 2 500 nouveaux habitants ne peut pas se concevoir sans une amélioration sensible des transports en commun, afin

d'être en cohérence avec les axes d'aménagement de la Métropole et de la ville. Ce nouveau quartier devant accueillir des populations jeunes et sénior, il est important de pouvoir effectuer une grande partie des démarches auprès des services, des commerces,... sans avoir l'obligation de recourir à la voiture.

3 points nous semblent devoir être précisés :

- Assurer une fréquence attractive (un bus toutes les 10 min, même en période creuse)
- Aménager un pôle transport permettant les correspondances avec tous les services liés : affichage des horaires en temps réel, vente de titres, VCub, autopartage, parking de rabattement, abris voyageurs assez vastes.
- Mise en place d'une navette électrique (ou lignes de bus reconfigurées) rendue prioritaire et assurant en moins d'1/4h la desserte de l'Alouette, de la gare et des centres commerciaux et administratifs.

3- L'environnement et le développement durable.

Demande N°6 : Préserver et classer au PLU le bosquet des 2 pins parasols et Cèdre emblématiques du carrefour ainsi que le Pin Parasol à l'extrémité de la propriété / guinguette. Repères visuels du carrefour, arbres remarquables centenaires ils constituent un signal et un patrimoine à préserver. Leur emplacement ne semble pas un obstacle aux aménagements.

Proposition N°7 : Mailler le réseau de pistes cyclables.

Le raccordement entre les pistes cyclables Cestas-Léognan et Gazinet- Beutre au carrefour actuel n'est que provisoire. L'aménagement du secteur doit être qualitatif. Nous proposons outre les aménagements cyclables existants



le long de l'av du Gal Leclerc, la réalisation de la piste prévue av du Maréchal de Lattre de Tassigny, d'une piste cyclable (3m de largeur) le long de la rue de la Poudrière avec un raccordement à la piste Gazinet-Beutre par l'utilisation de l'espace vert le long du lotissement de la clairière de Magonty en le reliant avec l'autre côté de la rue de la poudrière avec l'espace vert du canal (secteur 3A). Le réseau de cheminements doux interne à l'opération doit être défini afin de permettre à l'ensemble des résidences un accès aisé, confortable et rapide aux arrêts de bus et navettes desservant l'opération.

Proposition N°8 : Réaliser une coulée verte, en assurant une continuité verte et paysagère. Cette coulée verte s'inscrit en continuité entre le bois du Peugue et le canal vers le stade A. Nègre par l'espace vert de la Clairière de Magonty et l'îlot 3A. Notre proposition est d'aller au-delà de la simple réalisation d'un cheminement doux. Il s'agit de créer une continuité paysagère d'une largeur suffisante (incluant l'emprise de la voie et les espaces verts non-clos de façade des résidences 3A) pour que l'ensemble des 2 500 nouveaux habitants puissent rejoindre les grandes unités paysagères du Peugue et du Bourgaillh. Cette coulée verte permettrait également d'assurer un espace de transition pour le lotissement de la rue de Savoie. La traversée de la rue de la Poudrière par cette continuité pourrait faire l'objet d'un traitement paysager renforcé.

Interrogation N°9 : gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Le secteur d'aménagement proposé nous semble très majoritairement faire partie du bassin versant « Lucildo » dont l'écoulement des eaux se fait par un ouvrage au débit limité sous la voie ferrée. L'importance des mesures compensatoires mises en œuvre lors de l'aménagement de l'av du gal Leclerc attestent du risque sérieux d'inondations. Il en est de même pour les travaux de réseau pluvial qui ont dû être fait récemment sur la rue Alienor d'Aquitaine. Nous demandons qu'une étude d'impact soit réalisée sur le dimensionnement des ouvrages à construire (bassin de retenue, évacuation vers le Peugeot évoquée, réseau de fossés...) avant d'arrêter le programme définitif d'équipements de la zone. Les quartiers souhaitent être associés au déroulement de cette étude.

4-Programme d'équipements publics.

Le programme d'équipements publics nous semble sous-évalué, pas à même d'assurer la bonne desserte de l'opération (cf. ci-dessus voirie, transports notamment) et ne répond pas aux besoins des nouveaux habitants.

Demande N°10 : Partager les classes à créer entre les groupes scolaires de Magonty et Cap de Bos. Ce partage offrirait une meilleure répartition compte tenu du poids de l'ilot1, et favoriserait l'accès aux groupes scolaires par le réseau de pistes cyclables répondant aux nouveaux modes de vie et à l'évolution des quartiers.

Demande N°11 : Création d'une crèche. Le déficit de structures d'accueil de petite enfance sur Cap de Bos et Magonty justifie ce besoin pour faire face aux nouvelles demandes.

Demande N°12 : Création d'une salle polyvalente. Alors que les maisons de quartier sont déjà saturées, l'accueil de ces 2 500 nouveaux habitants rend nécessaire de compléter le programme d'équipements par une salle polyvalente supplémentaire pour les activités d'animation, sportives et culturelles. Cette salle pourrait être implantée ilot 1A ou 2A, proche du carrefour. Des terrains de jeux d'enfants et d'aires sportives sont également à prévoir dans le parc à créer.

Proposition N° 13 : Commerces et services. Les quartiers demandent à ce que les nouveaux commerces et services ne créent pas de concurrence avec les centres commerciaux et médicaux de Cap de Bos et Magonty dont l'équilibre économique est fragile. La recherche d'une complémentarité avec ces commerces déjà existants est une nécessité afin de ne pas créer une friche commerciale.

Ils rappellent également leur demande que cette opération intègre un « pôle sénior » incluant une résidence services, avec un accès facile aux transports en commun navette et aux services de proximité adaptés à cette population nouvelle.

Fait à Pessac, le 30 Janvier 2015

Le président du Syndicat
de quartier de France.

Le président du Syndicat
de quartier de Cap de Bos

La présidente du comité
de quartier de Magonty

Roger LEVY

Marcel GASTELIER.

Marie Pierre LAFARGE.

