

**Syndicat de défense des intérêts de  
quartier et comité des fêtes de bienfaisance  
Les Echoppes-Le Vallon**

32 bis, avenue Jean Cordier

33600 PESSAC

Courriel : lesehoppes.levallon@laposte.net

« *Commission Urbanisme* »

*Dossier suivi par : Annie Fargeot*

*06 70 56 83 68*

Pessac, le 4 mai 2010

Le président du syndicat de quartier  
à  
Monsieur le commissaire enquêteur  
(pour insertion au dossier d'enquête publique)

**OBJET** : Enquête publique relative au 5<sup>o</sup> modificatif du PLU PESSAC

**Référence** : Documents publics

**Pièces jointes** : -notre courrier du 19 septembre 2009

**Annexe** : -nos remarques et propositions

Monsieur ,

Notre quartier est directement concerné par l'orientation d'aménagement B 36 du PIN VERT ( Code Pe 31).

Nous avons constaté le souhait de la municipalité d'améliorer ce quartier qui constitue une entrée de ville et se situe près de la gare et centre ville de Pessac.

Nous prenons acte de l'intégration de certaines de nos remarques concernant principalement le positionnement de nouvelles voies de desserte créées pour permettre l'accès aux futurs nouveaux habitats. Ces voies doivent être privées et ne pas créer de carrefours.

Le bureau du syndicat en date du 27 avril 2010 porte l'accent sur le fait qu'aucun document d'études, ne nous a été communiqué alors même que ces études sont mentionnées dans le dossier d'enquête et auraient permis une réelle réflexion préalable à partir des données relatives au projet PIN VERT. Ainsi, la concertation est revendiquée mais pas réalisée.

Le bureau du Syndicat demande que la réflexion sur l'orientation B 36 prenne en compte le quartier dans la recherche d'une cohérence d'ensemble avec notamment les zones limitrophes du projet et les grands accès viaires environnants dont le projet de rénovation de l'avenue Nancel PENARD. Dans cette perspective, nous vous invitons à prendre en compte notre courrier du 19 septembre 2009 dont nous joignons, à la présente, une copie.

Pour nos remarques supplémentaires et en particulier sur l'orientation B36, elles figurent en pièce annexe.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président  
Raymond Delcroix

## **ANNEXE à la note Syndicat Quartier ECHOPPES VALLON du 06 mai 2010.**

Il est évoqué dans le dossier d'enquête " publique" qu'il y a eu des études "réalisées et validées"(p.13) pour la levée du périmètre d'attente permettant l'étape suivante d'urbanisation, ce qui est le cas du secteur du Pin Vert.

Or, sur ce secteur, ces études, mentionnées dans le dossier d'enquête publique, n'ont pas été portées à connaissance du public. Seules , les conclusions ont été communiquées. Il ne peut donc pas se prononcer en toute connaissance de cause sur l'"opportunité" du projet.

Le Syndicat de quartier, informé synthétiquement par réunion sans remise de documents, apporte les remarques et suggestions suivantes :

Cf Chapitre 3.3.1 du document de présentation.

Sur le rapport de présentation ( page 27), nous prenons acte de :

- un projet selon « une densification mesurée du quartier »
- « l'amélioration du fonctionnement du secteur » que nous lisons comme :
  - l'amélioration intégrant, pour l'essentiel, la qualité de vie des résidents donc,
  - la lutte contre les nuisances sonores, visuelles,
  - un accroissement de la sécurité de circulation avec un rééquilibrage des différents moyens de circulation au profit des piétons et des cyclistes en créant où améliorant la qualité des voies desservant le centre ville et sa gare ; ainsi le TRAM sera d'autant plus emprunté par les résidents de notre quartier.
- «réaménager l'avenue Jean JAURES pour une circulation apaisée et un traitement plus qualitatif » :
  - il convient d'ajouter les grandes voies en limite de projet qui doivent être traitées en équité.
- « requalifier la façade commerciale sur l'avenue » :
  - cette entrée de ville et l'accès à nos commerces de proximité sera le gage du développement de ces commerces qui constituent des lieux de vie et «de rencontres»
- «conforter la trame paysagère»: nous en traiterons dans nos remarques, ci-dessous, sur les orientations y ayant trait.

Suivent maintenant, nos remarques, selon le plan : enjeux, objectifs, dispositions qualitatives relatifs au projet soumis à enquête publique.

### **I/ LES ENJEUX :**

- « réorganiser la trame viaire pour permettre de mobiliser le potentiel foncier et améliorer le fonctionnement du secteur et son image d'entrée de ville »

Nous demandons que ces enjeux soient pensés comme une opportunité pour :

\*créer des pistes cyclables qui font défaut (cf notre courrier de 2009 en PJ),

\*assurer la qualité des voies piétonnières en restaurant les trottoirs (à bitumer) permettant de se rendre au centre ville et gare proches.

Cette démarche contribue à promouvoir «une circulation générale apaisée» en rééquilibrant l'utilisation de l'espace public au profit des piétons et cyclistes. Cet objectif ne sera atteint donc que si l'emprise

publique reste constante. Tout élargissement des voies dans le quartier est donc à proscrire ; concernant ce projet de modificatif notamment les avenues Jean JAURES, du Vallon et du Dr Nancel PENARD.

## **II/ LES OBJECTIFS :**

- Nous demandons que « la restructuration du carrefour des Echoppes » présentée dans les objectifs (PESSAC PIN VERT) soit abordée dans les dispositions qualitatives dans la rubrique des principes de traitements des espaces publics.
- Il est souhaitable que l'aménagement de ce carrefour tienne compte de la future ligne de liaison TRAM TRAIN Pessac Mérignac. Cette opération devra se réaliser à espace public constant dans la mesure où ce lieu se situe entre 3 pôles intermodaux très proches ( Pessac centre, Mérignac-Arlac et Talence-Médoquine ) et ne constitue, à priori, qu'une zone de transit.
- Le projet, baptisé Pin Vert montre des voies à requalifier, curieusement la rue du Pin Vert n'est pas désignée dans ces requalifications. Or, à notre sens, cette voie doit être intégrée dans un plan de circulation visant à améliorer son fonctionnement dans le quartier.

## **III/ LES DISPOSITIONS QUALITATIVES :**

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES :

\*diversifier l'offre d'habitat : quelles sont les proportions estimées entre le collectif et le pavillonnaire? ; le pavillonnaire sera-t-il constitué de l'existant sur la zone ?

Quel est le nombre estimé des résidents attendus en plus des résidents existants ?

Quels sont, le cas échéant, les capacités d'accueil en places de crèche, garderie, écoles et plus généralement les équipements collectifs, associés au projet de densification de l'habitat ?

Les normes de hauteur de bâti devront prendre en compte le retrait nécessaire sur l'emprise privée par rapport aux principales voies de circulation (Jean JAURES, Nancel PENARD) pour contenir les nuisances sonores

- limiter le trafic à la desserte des opérations nouvelles : dans ce but nous demandons l'interdiction de la conception de desserte qui formeraient carrefour en assurant une liaison directe avec les voies actuellement existantes débouchant sur l'avenue NANCEL PENARD.
- La requalification du carrefour du PIN VERT et constitution d'un nouvel espace public : nous demandons à connaître la localisation exacte de « ce carrefour », car sur le schéma, il apparaît plutôt au croisement des avenues du POUJEAU et de Jean JAURES et de la rue du CHIQUET. La rue du Pin Vert n'est pas désignée comme requalifiée. A-t-il été imaginé de l'intégrer dans un dispositif d'aménagement du carrefour ?

Les orientations paysagères :

Nous souscrivons aux orientations posées en ajoutant que les jardins privés le long des avenues dans cette zone et ses limites soient également préservés dans la mesure où notamment, ils contribuent à l'objectif des orientations paysagères du PLU et n'ont aucun coût pour la collectivité publique

## **IV/ DEVELOPPEMENT DURABLE :**

**Nous souhaitons « Un quartier à visage durable » ;**

### **41) Ambitions par rapport au bruit**

Afin d'y parvenir, il nous paraît nécessaire de traiter les voiries avec des bitumes drainants et d'une qualité telle qu'il devra être en capacité de traiter les bruits de roulement des voitures ;

Quid de la ré-infiltration des eaux de voirie ?

Les façades d'immeubles devront être traitées en conséquence ;

#### 42) Ambitions par rapport à la « non agression visuelle »

Les façades nouvelles seront orientées de telle façon qu'elles n'engendrent pas de dégradation de l'habitat existant (notion de vue directe, de vue oblique) ; en clair, ne pas dégrader la quiétude et la valeur patrimoniale de l'habitat existant.

Les nouveaux immeubles devront être traités en harmonie de l'existant ; on constate très souvent le remplacement du toit par une toiture terrasse permettant un étage supplémentaire ; l'économie générale du projet étant sans doute plus bénéficiaire pour le promoteur.

Les réseaux électriques devront être enfouis.

#### 43) Ambitions par rapport au partage de l'espace public :

La zone basse de notre quartier est encore sujette aux inondations ; nous souhaitons qu'un réseau eau pluviale soit mise en place.( Chiquet, N Pénard et rues adjacentes) ; il faut encourager la ré-infiltration de l'eau de pluie des toitures dans une perspective de protection quantitative et qualitative de la nappe oligocène et ou miocène. La protection des aquifères doit être une orientation forte en accord bien sûr avec les DUP.

L'organisation des plantations, le cas échéant, ne devra pas engendrer de frais de déplacement des canalisations d'adduction d'eaux potable, ce qui induit des coûts supplémentaires. Une politique d'équité devra permettre l'organisation des différents réseaux ; trop souvent, les trottoirs sont le refuge de l'ensemble de ces réseaux (eau, téléphone, câble, gaz, boites aux lettres, etc...) : la voirie paie la voirie.

Les nouvelles résidences doivent intégrer le parc de véhicules des résidents et des nécessaires pour accueil des services en parking ; cela ne doit pas occasionner de gênes par rapport à l'existant de l'environnement. Là encore, les promoteurs sont toujours tentés d'externaliser des services privés sur l'espace public...

-----