

Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE

Place de V^{ème} république
33600 PESSAC

Pessac, le 12 juillet 2022

Objet : Projet immobilier au 136 avenue de Candau

Monsieur le Maire,

Conscients du besoin en logements sur notre commune, le comité de quartier ne s'opposera jamais systématiquement aux projets immobiliers qui pourraient se faire sur le quartier. En revanche, il s'attachera toujours à veiller à ce que toute construction s'intègre harmonieusement dans l'intérêt des habitants de notre quartier. C'est pourquoi nous nous félicitons de la réduction notable du nombre de logements prévu dans le projet situé au 136 avenue de Candau qui a été présenté aux riverains lors d'une réunion en mairie le 27 juin dernier.

Cependant, quarante six logements restent un projet important (un peu supérieur au nombre de logements du village Candau) qui ne manque pas d'inquiéter sur ses conséquences dans notre quartier.

Nous avons donc souhaité vous écrire, comme il nous a été conseillé lors de la réunion, pour revenir sur certains points qui nous semblent pouvoir améliorer le projet avant sa construction ou qui devraient faire l'objet d'une attention particulière par la suite.

1er point : Trottoirs sur l'avenue de Candau

Selon les plans qui ont été présentés, la sortie des véhicules de la résidence sur l'avenue de Candau, est traitée comme une intersection de rues. Il nous semble qu'au lieu d'être donnée aux voitures de la résidence, la priorité de confort devrait être donnée aux piétons empruntant le trottoir de l'avenue de Candau.

Ce dispositif aurait le double avantage, d'une part, de donner un signe fort en privilégiant les mobilités douces et, d'autre part, d'obliger les véhicules à sortir prudemment de la résidence dans un partie de l'avenue de Candau qui aura certainement besoin d'être sécurisée.

Sans lien direct avec le projet immobilier, nous tenons à signaler les deux poteaux qui réduisent le passage sur le trottoir, problème que l'on retrouve dans différents endroits du quartier et qui gêne les cheminements piétons.

.../...

2ème point : Préservation de l'espace boisé pendant les travaux

Le projet prévoit un espace paysagé dans le bas de la parcelle qui s'appuiera sur la végétation existante, et notamment trois grands platanes. Il nous semble qu'il y a plus de trois grands arbres à préserver.

Lors de la réunion, il nous a été assuré que le nécessaire serait fait pour protéger cette végétation existante pendant la durée des travaux. Nous nous félicitons de ces déclarations mais tenons à rappeler que nous avons reçu les mêmes assurances lors de la construction du Village Candau et, malgré cet engagement, un platane avait été abattu certainement parce que les entreprises intervenant sur le chantier l'avaient estimé gênant. Il faudra donc trouver les solutions pour responsabiliser les entreprises vis à vis de la préservation de la végétation.

3ème point : Préservation de l'espace boisé après les travaux

Une fois la construction terminée, la résidence tombera dans le domaine privé. Sauf à prévoir les dispositions à l'avance, il n'y aura plus moyen de maîtriser la préservation de l'espace paysagé tel qu'il est prévu dans le projet. Il serait dommageable qu'il disparaisse.

Pour s'assurer que la préservation pérenne de cet espace paysagé, il faudrait le sanctuariser. Nous pensons à un classement EBC de la parcelle dans le prochain PLU. Mais peut être avez-vous d'autres propositions ?

4ème point : Les stationnements

Cinquante cinq places de parking sont prévues, nombre qui semble répondre aux exigences réglementaires. Il paraît cependant faible notamment si l'on considère que, dans la zone concernée, il existe peu d'offres de stationnement sur l'espace public. Les riverains des lotissements proches s'inquiètent de l'augmentation du stationnement dans leurs rues déjà bien encombrées et notamment la rue du Baron Sarget.

Vous sembliez confiant sur les dispositions mises en place pour le stationnement. Nous le serons donc également mais il nous semble intéressant de prévoir une réunion sur ce sujet quelques mois après l'aménagement des nouveaux résidents.

5ème point : Circulation

Les quarante six logements vont nécessairement provoquer une augmentation de la circulation dans ce secteur.

Nous tenons à rappeler la proximité de l'intersection de l'avenue Candau avec la voie de la Mission Haut Brion. A cet endroit et à certains moments de la journée, la circulation est dense.

Nous tenons également à rappeler que le plan vélo prévoit à cette intersection un aménagement de sécurisation de l'itinéraire cyclable.

Par ailleurs, lors de la réunion de présentation du projet, sur ce sujet de la densité de circulation, une riveraine a évoqué la possibilité d'un sens unique sur l'avenue de Candau. Cette idée avait également été évoquée lors d'une réunion publique que le comité avait organisée sur les mobilités dans le quartier. Cette proposition nous semble intéressante dans la mesure où elle pourrait réduire la densité de circulation sur l'avenue mais pourrait également avoir une incidence sur le transit dans le quartier et donc la circulation sur certaines rues adjacentes comme la rue du Bas Brion. A l'appui de cette idée, une partie de l'avenue de Candau avait été mise en sens unique au mois de mars pendant les travaux du gaz sans provoquer de difficulté particulière. Cette proposition doit, bien sûr, être encore réfléchie mais elle nous semble intéressante.

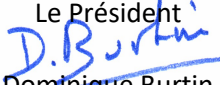
6ème point : risques d'inondations

Nous avons bien noté que les services de la métropole ont assuré que, compte tenu de travaux réalisés en amont, le terrain n'était plus sujet aux risques d'inondation. Lorsqu'on sait ce qui est arrivé dans un passé pas si lointain, nous restons sceptiques sur cette affirmation. Nous joignons quelques photos prises suite à l'orage qui s'est abattu sur Bordeaux en 2008. Il est vrai que cet orage était exceptionnel, mais il est aussi vrai que les risques de phénomène climatique exceptionnel vont également se multiplier.

Enfin, plus généralement, et cette remarque ne s'adresse pas uniquement à ce projet, les riverains s'inquiètent toujours du dimensionnement suffisant des réseaux et des services face à l'augmentation de population que génère les projets immobiliers. Il nous semble important d'apporter des réponses à ces inquiétudes.

Vous remerciant de l'attention que vous ne manquerez pas de porter à nos remarques, nous restons à votre disposition pour une rencontre sur ce projet immobilier.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Le Président

Dominique Burtin

PJ

