



Comité de Défense et d'Animation du quartier de Magonty
Association loi 1901 - n° 4097 J.O. du 20/11/1945

Magonty le 28 avril 2011

Réf : CQM-2011-14a-AG

Atelier 2013/2015

Magonty, porte de la forêt

Contribution du Comité de quartier à l'aménagement du quartier de Magonty

Daniel BARRERE
Marie Claude CHARRIER
Serge DEGUEIL
Philippe DESCHAMPS
Pierre LANGRAND
Robert PICCIRILLO
Yves SCHMIDT
Jean Marie SOUQUET

Siège : Maison de quartier de Magonty, Place de la Résistance, 33600 PESSAC
Courriel : magonty@federation-quartiers-pessac.com
Président : Serge Degueil Téléphone : 05 56 36 55 54 – Courriel : sdegueil@yahoo.fr

Plan de l'étude

Synthèse de l'étude

Rapport 1 : <i>Population</i>	P.Langrand
Rapport 2 : <i>Urbanisme</i>	Ph.Deschamps
Rapport 3 : <i>Voirie et Circulation</i>	R.Piccirillo
Rapport 4 : <i>Paysage</i>	P.Langrand
Rapport 5 : <i>Vivre à Magonty</i>	S.Degueil

Magonty, porte de la forêt.

Synthèse de l'étude

Au cours des 20 dernières années, le quartier de Magonty a beaucoup évolué, voyant sa population plus que doubler pour s'établir à 6 000 habitants environ. Les aménagements des rues, la réalisation de l'assainissement, les équipements et en particuliers les écoles ont profondément modifié le fonctionnement du quartier. La préservation d'espaces agricoles, de forêts, et surtout d'un ensemble d'espaces verts publics et d'un réseau de cheminements verts ont donné ce caractère de qualité de vie aux nouveaux habitants jeunes et actifs qui sont venus habiter le quartier.

Pour autant, ce quartier qui a la population d'une petite ville et représente plus de 10% de Pessac, souffre d'un manque d'équipements et de services. De plus il est traversé par une circulation de transit de plus en plus importante apportant de fortes nuisances. Le PLU actuel, en permettant la densification sur de petits lots, transforme l'environnement du quartier en supprimant les arbres et en entraînant un cloisonnement et l'édification de murs écrans, sans apporter la diversité et l'équilibre.

Sur ce constat, et l'arrivée prochaine du tramway à L'Alouette qui ne fera qu'accroître la pression foncière sur le secteur, le comité de quartier a fait une analyse du potentiel de constructibilité du quartier tout en préservant le secteur agricole et forestier.

Cette analyse montre que le PLU actuel pourrait permettre de créer 1500 logements supplémentaires sans compter la densification naturelle du bâti, ce qui porterait le quartier à plus de 10 000 habitants, ce qui nous apparaît inacceptable. La croissance du quartier doit être contrôlée et le PLU révisé. Elle doit s'accompagner d'une réflexion sur la population accueillie et les services à apporter.

Quelles propositions faire pour continuer à accueillir des nouveaux Magontins, en gardant l'identité du quartier ? Quels services faut-il apporter et comment compenser les manques ? Quelle population ? Quel habitat ? C'est sur ces questions que le comité de quartier a souhaité réfléchir et cette note constitue une première synthèse de son analyse et de ses propositions. Elle est complétée par des rapports sur des thématiques qui précisent et éclairent les principaux sujets de débats.

Cette note est maintenant soumise au débat :

- avec la mairie, pour la confronter avec ses propres expertises, vision et projets pour le quartier
- avec les habitants du quartier pour recueillir leurs attentes et observations.
- Dans le cadre de la révision du PLU, document clé pour esquisser le quartier à venir, nous espérons que cette note permettra d'alimenter le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la ville.

Un quartier jeune, actif en forte évolution

Avec 6 000 habitants en 2010, Magonty est l'un des quartiers les plus peuplé de Pessac. Sa population qui a doublé au cours des 20 dernières années continue de croître au rythme important de 3,5% par an.

C'est un quartier de jeunes actifs (49 % ont entre 30 et 59 ans) et 24 % ont moins de 15 ans. L'ensemble des catégories socio professionnelles est présente dans le quartier, avec une forte représentation de cadres moyens et supérieurs (35 %).

Une part significative de la population du quartier est néanmoins en difficultés et les services sociaux sont mobilisés sur le quartier.

75 % des habitants résident dans le quartier depuis plus de 5 ans, 10 % s'y sont installés en provenance d'un autre quartier de Pessac. Les logements sont exclusivement des pavillons, en général de grande taille (63% ont 5 pièces et plus).

Ces caractéristiques et la projection sur l'évolution de la population nous conduisent à demander à ce que les mises en chantier des nouvelles constructions soient étalées dans le temps. Un rythme de croissance de 2% serait plus raisonnable pour stabiliser les besoins d'équipements et de services.

Afin de satisfaire aux contraintes de densification et sans changer le caractère du quartier, il conviendrait d'accueillir une certaine proportion d'appartements et de petites résidences en propriété ou en location (10% des nouvelles constructions par exemple). Ceci permettra de conserver les espaces boisés et les îlots de verdure ce qui est impossible avec des constructions individuelles sur des lots de 500 m²

Les infrastructures

➤ **Voirie – circulation :**

Le Quartier de Magonty est traversé par 2 axes routiers importants qui se coupent perpendiculairement au niveau du giratoire du Club des Princes 1 :

L'axe **Magonty / Romainville**, 7 000 veh/j et l'axe **Poudrière** (et av de Beutre) qui sont les axes de liaison inter quartiers, mais qui sont très empruntés par les flux importants venant du sud gironde/bassin d'Arcachon vers le secteur Aéroportuaire en évitant la saturation de la rocade, et les aménagements dissuasifs de la pénétrante sur Pessac, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et avenue du Maréchal Leclerc. Les bus circulent sur ces seuls axes dans le quartier. L'aménagement des deux axes principaux du quartier doit dissuader ce trafic de transit et nous préconisons de rétablir le régime de priorité à droite pour réaffirmer le caractère urbain. Le stationnement sur trottoir doit être banni, et au moins une piste cyclable sur trottoir doit être aménagée.

L'axe Monsabert /Princesse / Beutre, situé en limite urbaine sert de plus en plus d'itinéraire d'évitement. Lui redonner un caractère semi-urbain avec accotements et fossés, plantations et pistes cyclables est indispensable et permettra de soulager les deux autres voies dont la circulation devient de plus en plus dense.

L'ensemble des autres voies aura un caractère de rue à circulation partagée (empruntée par les voies vertes) ou de rue à circulation limitée (rues essentiellement de lotissement) et leur aménagement doit être conforme à ce statut.

➤ **Le réseau de voies vertes :**

La piste du Peugue qui se prolonge vers Cap de Bos et le Bourgailh, et la piste départementale qui relie Cestas et Mérignac-Beutre, constituent les deux liaisons piétons-vélos structurantes du quartier autour desquelles un réseau de 20 km de voies vertes a été défini par le quartier¹ et validé par la mairie. Chaque habitant est ainsi à quelques centaines de mètres de ce réseau de voies vertes. Toutes les nouvelles opérations immobilières collectives devront être reliées à ce réseau et les permis de constructions individuelles devront être accompagnés d'une notice sur leur liaison à ce réseau.

➤ **Les transports en commun :**

Magonty est desservi par deux lignes de Bus, la liane 4 et la 23, qui assurent la desserte vers Pessac centre - Bordeaux et Arlac

Le franchissement du carrefour de l'Alouette par la ligne de tram B avec la construction d'un parc relais apporterait un plus conséquent à la desserte de Magonty.

L'augmentation conséquente de la population de Magonty, l'arrivée du tramway à l'Alouette ainsi que la création d'une ligne rapide faisant la liaison entre les zones industrielles de Pessac

¹ Projet de cheminements verts CQM-2009-30a-VU

et la zone aéroportuaire de Mérignac pourraient remettre en cause ce schéma de distribution. Magonty petite ville de bientôt 8000 habitants est située à 7 km du centre administratif de Pessac et ne dispose d'aucune structure autonome. Il est donc indispensable de pouvoir disposer de moyens de transports rapides qui pourraient assurer la desserte du quartier avec ses quartiers voisins, des rabattements direct sur les trams A et B, les gares de l'Alouette, de Pessac centre ainsi que Gazinet et la future liaison aéroportuaire.

➤ **La desserte ADSL :**

Les 2/3 du quartier ne sont pas couverts par une desserte satisfaisante de l'ADSL ce qui a conduit la mairie à afficher sa volonté de faire de Magonty le premier quartier de Pessac couvert par la fibre optique. Cet engagement apparaît cohérent avec les besoins du quartier, les caractéristiques de sa population et le manque de commerces et services eu égard au poids de sa population (56% de la population est constitué de cadres et professions intellectuelles, artisans commerçants et chefs d'entreprise, de professions intermédiaires et employés auxquels se rajoutent 20% d'étudiants).

De plus, il ne semble pas souhaitable de laisser le quartier accueillir de nouveaux habitants, sans pouvoir leur assurer une bonne desserte ADSL.

Activités, services et équipements

➤ **Valorisation et développement des structures existantes**

- **Commerces**

Mis à part un petit domaine de commerces qui apporte un service immédiat de proximité, Magonty dépend essentiellement des quartiers voisins et principalement de la grande surface de Gazinet Nord. Actuellement s'est développé un petit commerce ambulant temporaire qui répond à une demande et qui pourrait se développer et se pérenniser sous forme d'un petit marché hebdomadaire.

- **Ecoles**

Ces équipements devraient satisfaire aux besoins futurs à la condition que l'évolution de la population du quartier soit régulée et ne se poursuive pas sur le rythme actuel.

- **Sport et Loisirs**

Le quartier de Magonty est bien pourvu dans ce domaine. Il dispose en particulier « du terrain détente et loisirs » un lieu idéal pour organiser des manifestations ou de simples rencontres entre parents et amis. Il nécessite toutefois des aménagements pour répondre complètement à cette demande (sanitaires, aires de pique-nique, aires de jeux etc.) Par contre, les jeunes du quartier ne disposent pas d'équipements accessibles et polyvalents.

- **Maison de quartier et activités associatives**

La maison de quartier accueille de nombreuses associations et s'avère d'ores et déjà insuffisante pour répondre à la demande (grande salle trop petite, de nombreuses associations désertent Magonty faute de créneaux disponibles). Avec l'augmentation prévisible de la population il semble indispensable de disposer d'un lieu complémentaire.

Dans le cadre des activités associatives, il semble aussi nécessaire de recréer sur le secteur une activité importante « Jeunes » pour pallier la montée d'une petite délinquance d'oisiveté qui ne pourra que s'accroître avec la population.

➤ **Développement des services**

Outre les structures médicales et paramédicales qui existent sur le quartier, le comité de quartier va développer au travers de son site internet une aide aux familles (petite enfance, personnes âgées) ainsi qu'une aide pour les travaux à domicile (ménage, dépannage,

jardinage...) ceci afin de favoriser les emplois locaux. Le quartier fera appel aux services municipaux pour évaluer la potentialité.

Cette démarche associée aux efforts de la Mairie permettra d'anticiper le vieillissement du quartier et la demande de services qui en résultera, notamment en permettant le maintien à domicile des personnes âgées.

Urbanisme et paysage

Le secteur urbanisé du quartier est clairement identifié. Il convient assurément de renforcer la protection des secteurs agricoles et naturels contre l'extension urbaine de l'agglomération. Le traitement de la lisière entre secteur naturel et secteur urbain mérite une attention particulière en termes d'aménagement des voiries, de taille de parcelles, de plantations et de clôtures.

Le travail réalisé de juxtaposition du PLU et de la photo aérienne du quartier fait apparaître à l'intérieur de la zone urbanisée (UPm et N3 du PLU), 7 secteurs à enjeux car ils portent sur quelques centaines d'hectares et constituent un potentiel de développement et de maillage des espaces boisés et des cheminements verts. Leur urbanisation qui peut représenter quelques milliers d'habitants supplémentaires doit donc être contrôlée, et faire l'objet d'un soin particulier en terme d'habitat, de type de logement, et de respect paysager.

Le bilan tiré du PLU actuel, montre une préoccupante évolution vers un urbanisme de petits lots, entraînant la multiplication des bandes de desserte, la suppression totale des arbres existants et la quasi généralisation de murs de séparation de plus en plus hauts, ceci en contradiction totale avec la charte paysagère élaborée par la ville de Pessac en 2006. La révision du PLU doit être l'occasion de corriger ces défauts et une réflexion doit être menée pour permettre d'accueillir au moins autant de logements avec plus de respect du caractère du quartier. Cette réflexion est particulièrement sensible pour les parcelles traditionnelles de 2500 m² à 3 ha qui mutent.

La charte paysagère reste pleinement d'actualité et ses principales recommandations doivent pouvoir être intégrées dans le règlement du PLU, car leur caractère de préconisations actuel ne permet pas d'obtenir leur respect. La trame paysagère publique du Peugue et du Bourgaillh, le respect de la charte paysagère dans les opérations d'aménagement (lotissements et résidences), le maillage avec le réseau de cheminements verts et l'aménagement paysager des 3 axes principaux du quartier constituent le socle du respect du caractère du quartier.

Conclusion

Alors que Magonty était « déjà à la campagne », la forte poussée de l'agglomération l'a transformé ces 20 dernières années. Pour autant son caractère forestier et naturel est encore bien présent et les limites de l'urbanisation contenues.

Conforter, réaffirmer et défendre ce caractère particulier de « porte de la forêt » et en même temps « porte d'entrée dans l'agglomération » est un enjeu crédible qui peut se faire en continuant d'accueillir de nouveaux habitants, en corrigeant les excès dus à un urbanisme tout pavillonnaire, en offrant les infrastructures d'un quartier de cette taille et les services attendus. Cela nécessite aussi de compenser le manque d'équipements et de services par une bonne desserte ADSL et des transports performants avec les autres quartiers, l'Alouette et Pessac-centre.

L'image positive dont bénéficie le quartier peut ainsi être préservée tout en lui permettant d'évoluer et de « bien vieillir » dans tous les sens du terme.

Cela nécessite une grande vigilance sur quelques points sensibles, un suivi et des décisions dans les documents réglementaires qui concernent le quartier.

Le comité de quartier espère que cette note permettra d'ouvrir largement cette discussion. Il restera un interlocuteur vigilant pour que Magonty reste « la porte de la forêt » de Pessac et de l'agglomération.