



Comité de défense et d'animation du quartier de MAGONTY

Association loi 1901 – N° 4097 du 20 novembre 1945

Monsieur le Maire Franck RAYNAL

Mairie de PESSAC
Place de la Vème République
33600 PESSAC

PESSAC, le 5 mars 2026

Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus,

Les membres du conseil d'administration du comité de quartier de MAGONTY vous remercient de votre présence et de votre temps à notre dernière assemblée générale du samedi 28 février 2026 et nous avons été ravis de vous compter parmi nous.

Merci des réponses que vous avez apportées aux habitants et à nous-mêmes lors du débat.

Nous vous adressons ci-après un résumé factuel de ces échanges pour une validation avant la mise en ligne sur notre site.

Nous réitérons l'engagement du comité de quartier de MAGONTY d'être un relais de la communication entre les habitants et vous-même.

Je vous prie, d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

ROBAK Philippe
Président du comité de quartier de MAGONTY

Compte-rendu de la rencontre avec les élus lors de l'assemblée générale du Comité de quartier de MAGONTY le samedi 28 février 2026 en présence de :

Monsieur Franck RAYNAL Maire de PESSAC
Madame Annie LADIRAY Maire adjointe du secteur 4
Monsieur Stéphane MARI adjoint aux mobilités, espaces publics, sécurité et voiries.
Monsieur Jérémie LANDREAU Adjoint en charge de la transition écologique, biodiversité
Monsieur Ludovic BIDEAU Adjoint aux sports
Monsieur Jean-Pierre BERTHOMIEUX Délégué à l'eau et assainissement
Madame Véronique CARLOTTI Déléguée à la commande publique et accueil des citoyens
Monsieur Cem ORUC Délégué à l'orientation, la formation et l'insertion

Le 28 février 2026, suite à l'assemblée générale du Comité de Quartier de MAGONTY, Monsieur Le Maire de Pessac, Franck Raynal, entouré d'élus municipaux, a répondu aux questions majeures que se posent les habitants du quartier et qui avaient été répertoriées dans un questionnaire.

En tout début de séance, les problèmes liés à l'insécurité et les cambriolages apparaissent toujours comme les principales préoccupations des habitants, comme les nuisances liées à l'aéroport mais aussi l'implantation du nouveau Lidl.

SECURITE

👉 **Une forte recrudescence des cambriolages, incivilités et vandalismes sur MAGONTY, quels retours pouvez-vous faire sur les interventions récentes de la police municipale et nationale sur le secteur, et comment améliorer la réactivité en cas de problème signalé par les habitants.**

👉 **Peut-on envisager des renforcements de contrôles et de patrouilles de la Police dans le quartier**

Actuellement, il n'est pas exact de parler de recrudescence : les chiffres récents le montrent clairement, même si le ressenti peut parfois être différent.

L'augmentation des cambriolages et des actes de vandalisme observée en 2024 a été corrigée en 2025, et les niveaux constatés sont désormais inférieurs à ceux de 2015. En janvier 2026, on enregistre même une baisse de 51 % par rapport à janvier 2025.

En 2024, la situation était également marquée par un plus grand nombre de squats, parfois occupés par plusieurs dizaines de personnes auteurs de faits délictuels. Certains propriétaires étaient aussi moins enclins à empêcher ces intrusions lorsque leurs projets immobiliers n'avaient pas été acceptés.

Par ailleurs, les effectifs de la Police municipale ont été portés à 42 agents, ce qui a renforcé la présence sur le terrain. Cette augmentation a contribué à la baisse significative constatée et devrait permettre de poursuivre la diminution de la délinquance.

Pessac étant une commune très étendue, les temps de déplacement peuvent être importants d'un point à un autre. L'augmentation du nombre de patrouilles permet donc également d'améliorer la rapidité d'intervention. Les habitants peuvent par ailleurs contacter la police municipale jusqu'à 2 h du matin, 7 jours sur 7.

URBANISME

👉 **Quels sont aujourd'hui les principaux projets d'urbanisme concernant MAGONTY (nouvelles constructions, densification, équipements publics) et comment sont-ils concertés avec le comité de quartier et les habitants ? Comment la mairie entend-elle préserver l'identité pavillonnaire et le caractère vert du quartier dans le cadre du PLU et des futures autorisations de construire ?**

Il n'est pas prévu de grands projets d'urbanisme à MAGONTY et le Plan local d'urbanisme (PLU) reste protecteur du paysage urbain. Le cadre réglementaire actuel ne permet pas une densification importante ni une multiplication des bâtiments : ces limites sont déjà inscrites dans le PLU.

👉 Que peut-on communiquer sur le terrain "Chappement du Pacha"

Le terrain de l'ancien Pacha est un sujet étudié depuis longtemps, dès 2015. À l'origine, le projet envisagé après le rachat du terrain en ZAC (zone d'aménagement concerté) prévoyait la construction de 783 logements.

Très rapidement, face aux fortes inquiétudes exprimées par les riverains — notamment concernant les questions de circulation — la ZAC a été déclassée et le secteur a été placé en protection arborée. Cette évolution est le résultat d'un travail mené avec les comités de quartier, le collectif d'habitants et la métropole.

Par la suite, une nouvelle demande de construction portant sur 300 logements a été présentée. Afin de préserver l'équilibre du secteur, une jauge de 100 logements maximum a alors été fixée. Cette limite reste toutefois bien inférieure aux attentes de la société immobilière qui avait acquis le terrain dans une perspective de valorisation immobilière.

Depuis, plusieurs projets ont été proposés, mais tous dépassaient cette jauge et ont donc été systématiquement refusés. À ce jour, aucun projet respectant la limite des 100 logements fixée par le PLU n'a été présenté.

👉 Information sur le futur LIDL et notamment un rond-point est-il prévu ?

Le projet a été présenté il y a deux ans, comme c'est le cas pour toute surface commerciale de plus de 1 000 m². Plusieurs instances sont alors consultées, notamment les communes concernées (Pessac et Cestas), la Métropole et d'autres représentants, soit sept à huit membres au total au sein de la commission.

À la suite d'échanges avec les commerçants du quartier, la Ville de Pessac a voté contre cette implantation, estimant qu'elle pouvait fragiliser le tissu commercial existant. Lidl a ensuite exercé un recours au niveau national auprès de la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC). À ce stade, la Ville de Pessac ne disposait plus de droit de vote et ne pouvait qu'émettre un avis. La décision finale ayant été favorable, Lidl dispose aujourd'hui de l'autorisation nécessaire pour s'implanter.

Par ailleurs, l'idée de créer un rond-point avait été évoquée dès le début du mandat, dans le respect de règles d'aménagement précises. La commune de Cestas a toutefois formulé des exigences supplémentaires, notamment la réalisation d'un double rond-point afin de faciliter l'accès au centre commercial. Cependant, le maire de Cestas n'étant disposé à prendre en charge que 5 % du coût du projet, la Métropole a refusé de financer la part restante, jugée trop importante.

Le projet a donc été suspendu dans l'attente de financements complémentaires et de subventions. Ainsi, même s'il a été étudié et validé sur le principe, il n'est à ce jour pas programmé faute de financement.

Dans le cadre du projet d'implantation de Lidl, les questions de circulation, de cheminement et de sécurité des accès ont également été examinées. La capacité du parking a notamment été étudiée afin de pouvoir le rogner un peu ultérieurement si nécessaire, dans le but d'aménager le rond-point si le projet venait à être relancé.

👉 Quel projet sur le terrain DESBONS ?

À la suite du décès des propriétaires, les héritiers ont souhaité vendre le terrain pour 11 millions d'euros, sans consulter la mairie au préalable. Le projet envisagé par les acheteurs potentiels n'étant pas compatible avec les objectifs municipaux, la mairie a exercé son droit de préemption. Alain Juppé a validé cette démarche, mais les propriétaires ont finalement renoncé à la vente.

Quelques mois plus tard, le terrain a été remis en vente pour 7 millions d'euros. Face à une nouvelle demande de préemption, les propriétaires ont de nouveau retiré leur offre. Cependant, l'estimation officielle du terrain, évalué à 5 millions d'euros pour un projet d'écoquartier, a finalement convaincu les héritiers d'accepter la vente.

Aujourd'hui, le terrain appartient à Bordeaux Métropole. Aucun avancement concret n'a encore été enregistré concernant le projet, dont la réalisation dépendra in fine de la volonté de la ville de Pessac. Il n'y a donc, à ce stade, aucune raison de s'inquiéter.

CADRE DE VIE

👉 **Quel planning pouvez-vous présenter pour la remise en état des chaussées, trottoirs et marquages au sol des rues les plus dégradées, notamment celles déjà signalées : Fauvettes la voirie est très abîmée, Royaume-Uni soulèvement de la chaussée et cela devient dangereux, et sur la végétalisation de la place de Strasbourg où en sommes-nous ?**

👉 **Le trafic de voitures sur MAGONTY est toujours un vrai souci pour les habitants, est-il prévu une nouvelle étude sur les flux et sur un nouveau comptage des véhicules après les travaux de la rue de Romainville ?**

Sur la **place de Strasbourg**, les travaux de déminéralisation et de végétalisation sont en cours.

Sur la **rue du Royaume-Uni**, des chicanes et une re végétalisation sont également en train d'être aménagées, afin d'améliorer la fluidité du trafic tout en ralentissant la circulation. La voirie de la place de Strasbourg sera refaite cet été.

De nouveaux comptages sur le trafic sont en effet prévus.

Cette planification intervient traditionnellement l'année des élections : la dernière a eu lieu fin 2020, accompagnée d'un vote pour le financement des travaux.

En 2020, une consultation exhaustive des concessionnaires (EDF/EAU/ASSAINISSEMENT/VOIRIE.) avait permis d'établir une liste complète des demandes d'aménagement pour chaque quartier. Tous les secteurs avaient été visités afin d'identifier les besoins prioritaires.

Le prochain plan prévisionnel pour l'ensemble des voiries devrait être voté en décembre 2026. Il fera avant l'objet de discussions avec les nouveaux élus, afin d'adapter les projets aux orientations de la nouvelle équipe municipale.

👉 **Souhait des Magontins de voir rétablir le double sens chemin de la Princesse pour aller à la déchèterie.**

Concernant la déchèterie, une déviation a d'abord été testée dans le cadre d'une expérimentation afin d'éviter que des véhicules n'empruntent le quartier comme itinéraire de transit pour rejoindre Mérignac. Ce type de circulation de « court-circuit » n'est en effet pas compatible avec le caractère résidentiel du secteur. À la suite d'échanges entre les maires des deux communes, certains ajustements ont été obtenus de la part de Mérignac, notamment l'expérimentation de la mise en sens unique de la rue de la Déchèterie, mesure que la commune de Pessac a acceptée.

Aujourd'hui, Mérignac ne veut pas mettre fin à cette expérimentation sans avoir l'assurance que le transit d'opportuns ne soit pas réouvert.

Le nouveau maire de Mérignac, successeur d'Alain Anziani, a reconnu la complexité de cet accès, tout en indiquant qu'aucune évolution ne pourrait être engagée avant les prochaines élections.

La mairie de Pessac a même proposé d'aider financièrement pour la prise en charge des aménagements nécessaires afin de permettre un retour à une circulation dans les deux sens.

Le dossier n'est donc pas clos, mais reste en attente de l'accord de la commune de Mérignac.

👉 **Aéroport : quelles informations pouvez-vous apporter sur la suppression des vols de nuit et sur la piste secondaire ?**

Le ministre des Transports a décidé de conserver la piste sécante de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, mais en limitant son utilisation aux seuls cas où la piste principale est inutilisable. Cette mesure ne devrait donc pas en augmenter la fréquence d'usage. À ce jour, aucune disposition juridique n'a encore été prise pour formaliser cette décision.

Pourtant, la mobilisation reste forte : lors de sa dernière assemblée générale, l'association a rassemblé plus de 250 personnes, preuve que le sujet préoccupe et fédère. Il est essentiel de défendre à la fois les intérêts locaux et l'intérêt général.

Lors de la dernière réunion organisée à l'aéroport, plusieurs associations et organismes se sont réunis autour du préfet. Les échanges ont permis de mettre en lumière un certain nombre d'incohérences, notamment concernant les critères définissant l'indisponibilité de la piste principale. Si la suppression de la piste sécante n'est pas envisagée à ce stade, il convient a minima de veiller au strict respect des engagements annoncés par le ministre.

S'agissant enfin des vols de nuit, la proposition du préfet consiste à en limiter l'usage aux appareils les moins bruyants. En l'état, cette mesure ne constitue donc pas une réelle restriction des vols nocturnes puisque les avions desservant actuellement l'aéroport ont ces caractéristiques.

👉 **Comment la mairie souhaite-t-elle soutenir les initiatives du comité de quartier (animations, projets participatifs, actions de solidarité) pour renforcer le lien social et la qualité de vie à MAGONTY?**

Une collaboration permanente est assurée entre les comités de quartiers, la mairie, les mairies de quartiers et les services municipaux. Il est essentiel que la mairie joue pleinement son rôle pour fluidifier le fonctionnement et soutenir l'action des comités de quartiers.

➤ Tous les documents du plan vélo concernant l'avenue Delattre de Tassigny indiquent que c'est une piste cyclable type ReVE (Réseau Vélo Express) avec les qualités et normes requises, et nous voyons désormais qu'elle est classée «Voie Verte». Il est bien plus judicieux d'avoir une piste cyclable sécurisée le long de cette nationale qu'un lieu de promenade.

Cet aménagement était très attendu par TOCTOUCAU, il est en phase opérationnelle.

Sur une voie verte, piétons et cyclistes partagent le même cheminement. À l'inverse, sur une piste cyclable, la circulation est réservée aux vélos, les piétons disposant d'un trottoir distinct.

Dans le cadre du projet, ces deux scénarios ont été étudiés. Le choix s'est finalement porté sur la réalisation d'une voie verte, qui permet de créer un aménagement cyclable tout en respectant un alignement de parcelles techniquement réalisable sur 52 propriétés.

La réalisation d'une piste cyclable aurait en effet nécessité d'augmenter l'emprise au niveau de l'alignement des habitations, ce qui aurait entraîné un coût de financement environ deux fois plus élevé.

Il convient enfin de noter que les travaux ont pris du retard en raison d'épisodes d'intempéries.

À l'issue de la réunion, un apéritif convivial est offert à tous.

Un grand merci aux habitants pour leur participation et leur soutien ainsi qu'à Monsieur Le Maire et aux élus pour ces débats constructifs.

