



CONSEIL COMMUNAL IV

Compostelle - Le Bijou
Raba - Thouars



RÉUNION PUBLIQUE

COMPTÉ-RENDU
DU 23 NOVEMBRE 2021

PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER PROPRIÉTÉ D'EDF COURS DE LA LIBÉRATION

Monsieur ERCHOUK, Président du Conseil Communal 4, Compostelle, Le Bijou, Raba, Thouars et Madame FABRE-TABOURIN, 1^{ère} Adjointe au maire en charge des grands projets, présentent et animent la réunion publique du jour.

Ils sont accompagnés de :

Maxime BERTRAND, Directeur Général d'Aquitaine Promotion ;
Pascal TEISSEIRE, Architecte associé, Cabinet TAAD ;
Florian MALPEYRE, Paysagiste, Société Créatek.

La parcelle concernée est celle occupée puis vendue par EDF cours de la libération, située entre la rue Rémi Belleau et l'école d'Architecture.

Actuellement s'y trouvent un immeuble de bureau réalisé par un architecte de renom, Sir Norman FOSTER, et des places de parking.

Le projet du maître d'ouvrage est de rénover le bâtiment existant en logements sociaux et activités commerciales, puis de réaliser 5 constructions sur le reste du terrain.

Il accompagne sa présentation du diaporama ci-joint.

La rénovation du bâtiment existant (E1 et E2 page 5 et 6 du diaporama) :

Aménagement de 90 logements sociaux dans l'immeuble qui reste en R+3. Ce sera la même chose pour les 900m² de la partie sud du bâtiment qui accueilleront des bureaux.

La construction d'un parking en silo (D page 7 du diaporama) : 260 places en R+3.

La construction d'un bâtiment de 1 050 m² accueillant des commerces et des bureaux (B page 8 du diaporama) :

Sont attendus dans ce R+ des commerces en rez-de-chaussée et les bureaux d'Aquitaine Promotion dans le reste de l'immeuble.

La réalisation de 70 logements neufs (C1 et C3 page 9 du diaporama) :

Ils seront réalisés sur l'emprise du parking actuel. L'immeuble sera en R+5 + attique.

La construction d'une résidence pour seniors avec services (C2 page 10 du diaporama) :

Son emplacement est prévu également sur le parking actuel et l'immeuble qui sera en R+5+attique proposera 90 logements.

Il est précisé que la distance entre ce futur immeuble et la résidence Le XV rue Rémi Belleau est de 23 mètres, c'est à dire la largeur moyenne des boulevards Bordelais.

La réalisation d'un hôtel 5 étoiles (F page 11 du diaporama) :

Bâtiment en R+4 doté de 32 chambres dont l'accès se fera par le domaine de Raba.

Les porteurs du projet ajoutent que les espaces en pleine terre représentent aujourd'hui 34 % de la superficie du terrain. Ils seront à l'issue du projet de 36 %.

Il faut noter une limitation de l'artificialisation des sols remarquable pour un projet aussi important : alors que les surfaces imperméabilisées représentent 55 % de l'aire du terrain aujourd'hui, elles seront de 24 % seulement de la surface de la parcelle après travaux

Il est précisé qu'un effort a été fait pour agrémenter le projet d'espaces paysagers qui seront très présents, notamment des micro-forêts.

De même, le projet privilégie les cheminements doux (page 13 du diaporama) car aucun véhicule, à part ceux des services de secours ne pourront y pénétrer, aucun stationnement de surface n'est prévu.

Ces cheminements doux correspondent à un besoin exprimé par les représentants des établissements KEDGE Business School et école d'architecture situés avenue de la Libération, qui ont été consultés comme pour la présence d'activités de restauration qui seront implantées au rez-de-chaussée du bâtiment B.

Il est à noter que l'espace vert de la partie Ouest du projet seront ouvert sur le cours de la Libération.

Enfin, 436 m2 de la surface du projet sont destinés au stationnement des vélos.

Pour répondre à une observation d'un riverain qui craint que le stationnement induit par la création des logements amène une saturation sur le quartier, il est précisé que des places de stationnement en nombre suffisant sont prévues. Les règles d'urbanisme applicables sur le périmètre par rapport à la globalité du projet concerné permettaient de ne réaliser que 303 places de stationnement. Or, il en intègre 77 de plus. Il est par ailleurs rappelé que le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole n'autorise pas l'attribution de plus de 2 places de stationnement par logement.

Le parking en silo sera géré par Aquitaine Promotion qui proposera des solutions de stationnement pour les locataires, mais également la possibilité de faire du « foisonnement ».

En réponse à des commentaires sur le nombre de logements et sur la densité que représentent ces nouveaux bâtiments, il est rappelé que tous les terrains bénéficient d'un droit à construire. Celui de la parcelle concernée est important.

A cela s'ajoute la possibilité inscrite dans le PLU de densifier les axes de transports en commun, ce qui est le cas sur ce site dans la mesure où un transport en commun en site propre devrait prochainement transiter rue Rabelais.

La Ville n'a d'autres choix pour limiter la hauteur des projets correspondant au droit à construire que de « négocier » avec le promoteur afin d'envisager ce qu'il est possible et convenable de faire dans le but d'impacter le moins possible les riverains.

- En l'espèce, Aquitaine Promotion a accepté de revoir son projet à la baisse et de ne pas réaliser le bâtiment visible en pages 24, 26 et 28 du diaporama : Il s'agit d'un immeuble de 2 525 m2 et de 9 étages contenant 32 logements supplémentaires qui ne sera pas réalisé suite à la demande de la ville.

Par ailleurs, il est souligné que ce projet intègre la clause de mixité sociale que la Ville de Talence a été la première à mettre en œuvre sur la Métropole. La typologie des logements, leur format et leur destination sont différents. En effet, le projet propose des logements neufs en accession, des logements sociaux et des logements avec services pour les seniors.

Cette mixité se retrouve également dans la taille de logement dans la mesure où tous les types de logements se retrouvent dans les différents bâtiments (les T3, T4 représentent 46% des logements).

Enfin, tous les logements seront conformes aux dispositions de la Loi ELAN sur l'accessibilité aux personnes à mobilités réduites.

Toutes les questions ayant été abordées, la séance est levée à 19h50.