

CONSEIL COMMUNAL 2 CAUDERES – LA FAUVETTE – POSTE – MAIRIE

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 19 OCTOBRE 2021

REQUALIFICATION DE LA PLACE 14-18 PRÉSENTATION DU PROJET IMMOBILIER RUE DU HAUT CARRÉ
--

Monsieur Joyon, adjoint au maire et Président du Conseil Communal ouvre la séance. Il remercie les personnes présentes et souligne l'importance de ce moment d'échange autour de la vie du quartier.

Il précise que la réunion se déroulera en deux temps distincts, l'un portant sur le réaménagement de la place 14-18 et l'autre sur le projet immobilier prévu sur une partie de la propriété de l'école Notre Dame de Sévigné.

Madame Fabre-Tabourin, première Adjointe au maire en charge des grands projets de la ville de demain explique que la place 14-18 est inscrite dans le plan de réaménagement des places de Talence. Le Budget maximal dédié est de 150 000 €.

Les riverains décideront en exprimant leurs préférences par le biais d'une consultation.

La démarche se décompose en plusieurs séquences :

- Une réunion publique de présentation le 19 octobre à 18h30 à la salle Mauriac ;
- La diffusion d'un questionnaire dans les boîtes aux lettres des rues du quartier pour consulter les riverains le 20 octobre (temps de consultation : du 20 au 31 octobre 2021) ;
- A partir des retours, les services de la ville élaboreront des propositions d'aménagements ;
- Celles-ci seront présentées le mardi 14 décembre à 18h30, salle Robespierre.

La volonté de la ville est de coconstruire le projet à venir (les temps forts de la concertation sont déclinés dans le diaporama joint).

Le débat est ouvert, et en réponse à la première question, madame Fabre-Tabourin tient à souligner que les critères environnementaux, sont intégrés pour chaque nouveaux projets de la Ville et s'accompagne en général d'un volet accordé à la végétalisation.

Le volet circulation est ensuite abordé. Madame Fabre-Tabourin précise que le plan de circulation ne fait pas partie de la requalification de la place ; ce point pourra néanmoins être pris en considération si le retour des riverains pèse en ce sens. Le travail de requalification pourra alors s'opérer en coordination avec l'élu en charge de la circulation, de la voirie et du stationnement.

Il est d'avis des riverains présents à la séance, que la place est agréable, plaisante, vivante de par l'activité des boulistes. Des familles, des jeunes y viennent se retrouver, se promener. Ils déplorent cependant la dégradation de celle-ci depuis une dizaine d'années, et notamment depuis l'interdiction d'utilisation des produits phytosanitaires dans les espaces publics. Ils soulignent le fait que quel que soit l'aménagement qui sera réalisé, la question de l'entretien sera primordiale.

Madame Fabre-Tabourin est de cet avis également.

Pour conclure sur ce point, monsieur Joyon souligne l'importance d'évoquer et de travailler sur ce projet en séance restreinte du Conseil Communal et invite les riverains à répondre activement au questionnaire.

Le second point, relatif au projet Notre Dame de Sévigné est abordé.

Monsieur Hanotin, Conseiller municipal en charge du patrimoine, de l'habitat et de l'urbanisme mais aussi élu de secteur Poste-Mairie du Conseil Communal, présente les intervenants :

Monsieur Mortier, Président de la Congrégation Sœurs de Saint Joseph de Lyon ;
Monsieur Cheminade, Directeur territorial Vinci Immobilier ;
Monsieur Lacrouts, Architecte de chez Lacrouts & Massicault Architectes ;
Monsieur Belloc, Paysagiste de chez Trouillot & Hermel Paysagistes.

Monsieur Mortier explique que cette vente s'inscrit dans la volonté d'avoir les moyens de rénover différents sites, propriétés de la Fondation, dont celui de Talence.

En effet, le site de Talence nécessite d'importantes rénovations, notamment thermiques.

C'est ainsi que le projet proposé par Vinci immobilier a trouvé grâce aux yeux de la Congrégation.

Messieurs Cheminade et Lacrouts présentent le projet immobilier privé prévu sur une partie de la propriété de l'école Notre Dame de Sévigné (diaporama joint). Il est précisé que ce projet a été mené en lien avec l'établissement.

De son côté, la ville a souhaité un programme le moins impactant et le moins pénalisant possible pour les riverains.

Plus précisément, le projet est prévu rue du Haut Carré Noailles à Talence, sur le terrain cadastré AL 186p, d'une superficie de 6 217 m².

Le projet consiste en la réalisation :

- d'une résidence séniors de 120 logements dont les loyers varieront entre 1 200 et 1 600 euros tous services compris (12 T1, 8 T1bis, 80 T2, 20 T3) répartis sur 4 niveaux qui seront vendue au détail ou en bloc et exploités par Ovélia, filiale de Vinci Immobilier (Résidences Service Séniors) ;
- d'une résidence de 27 logements dont 19 libres et 7 sociaux (1 T1bis, 10 T2, 10 T3, 5 T4 et 1 T5) qui seront à la vente au détail ;
- d'une micro-crèche intergénérationnelle ;
- d'un parc de stationnement de 130 places (4 au RDC et 126 au sous-sol).

D'un point de vue du stationnement :

La résidence séniors possèdera 40 places de parking en sous-sol/ besoin règlementaire : 40 places (1 place pour 3 chambres).

La résidence comportant les logements libres possèdera 38 places de parking en sous-sol / besoin règlementaire : 28 places (1 place pour 65 m² avec 1 un minimum de 1 place par logement).

La micro-crèche d'une surface de plancher de 120 m², possèdera quant à elle 4 places de parking en aérien / besoin règlementaire 0 place.

Les 44 places en sous-sol seront pour les besoins du personnel du collège voisin. Le stationnement étant actuellement complexe sur le secteur, il est important que le projet dispose de suffisamment de places.

Madame Fabre-Tabourin signale que la ville a négocié en parallèle avec la Congrégation des Sœurs de Saint Joseph, le renouvellement de la convention qui les lient de façon à conserver des places de stationnement sur le parking de l'école Notre Dame Sévigné situé allée du 7^{ème} Art à Talence / 13 rue Pierre Noailles (parcelles cadastrées AL 195 et AL 186p). Le Conseil municipal, lors de sa séance du 18 octobre 2021, a autorisé Monsieur le maire à signer le renouvellement de cette convention pour une durée de 22 ans, pour 88 places.

Architecturalement, il est précisé que le projet s'élèvera en R4 + attique. La Charte Plume a été respectée et communiquée.

De plus, madame Fabre-Tabourin dit que la ville a demandé à Bordeaux Métropole, dans le cadre de la modification du PLU métropolitain en cours, la protection de la zone accolée au terrain ; cette question est en attente de retour.

Monsieur Belloc, explique que les perspectives de végétalisation sont étudiées minutieusement afin de « briser les vues » vis-à-vis des riverains immédiats : pergolas, jardinières sur chaque angle du bâtiment, filins grimpants en façade... Un espace vert sera laissé à disposition des résidents seniors pour leur(s) usage(s).

Une palette végétale sera présentée ultérieurement et le choix effectif sera laissé aux riverains.

Le nouveau gestionnaire de l'école stipule que ce projet s'inscrit dans le long terme, et que cette vente permettra au bâtiment d'être rénové, l'objectif étant d'avoir un bon fonctionnement global.

La période de chantier sera importante, mais les différentes étapes se coordonneront pour le mieux : une communication va être faite rapidement auprès des parents et riverains.

Monsieur Cheminade explique qu'un plan de circulation sera mis en place durant les travaux, la charte du bien construire et construire propre seront appliquées (horaires précisées, plan de circulation, nuisances ...).

Monsieur Joyon dont la délégation concerne la sécurité publique et la protection de l'espace urbain invite les riverains à lui signaler les stationnements gênants. Il précise qu'une brigade de la police municipale sera spécifiquement affectée au suivi du secteur pendant les travaux.

Madame Fabre-Tabourin appelle au civisme des parents d'élèves lors du dépôt de ces derniers.

Enfin, monsieur Hanotin précise que le projet – en l'état actuel – est conforme en termes de gabarit au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les travaux pourraient débuter en septembre 2022 après dépôt d'une demande de permis de construire, d'instruction de celui-ci et sous réserve de recours contre l'autorisation d'urbanisme.

Après un temps d'échanges, la séance est levée à 21h15.