

CONSEIL COMMUNAL SUD

COMPTE RENDU

RÉUNION PUBLIQUE

DU 28 SEPTEMBRE 2017

La réunion a pour objet de présenter le projet de construction d'un programme immobilier par Aquitanis rue Rabelais.

Madame FABRE-TABOURIN, adjoint délégué à l'urbanisme, s'est engagée à ce que tout projet de construction soit présenté en Conseil Communal avant le dépôt du permis de construire et son instruction par les services de la Ville. Le but recherché est la présentation de ces projets aux riverains en vue d'identifier et recenser leurs observations.

L'architecte du projet présente le diaporama ci-après et les étapes du projet. Il s'agit de la construction d'un programme de 50 logements dans trois bâtiments distincts. Aucun rez de chaussée n'accueillera de logements, ils seront dédiés à l'agence d'Aquitanis et à l'Épicerie Solidaire. Il s'agit de 11 T2, 24 T3, 13 T4 et 2 T5.

La logique de l'architecte a été de conserver les traversées visuelles et espaces verts existants et de redonner à la rue Rabelais une vision urbaine en y implantant les bâtiments en bordure de voirie. Les trois bâtiments seront tous équipés de parkings souterrains, deux bâtiments seront en R +3 avec attique, le bâtiment central en R +5 avec attique. Il y a quatre logements par palier, les façades des bâtiments seront végétalisées à la demande de la Ville.

La discussion est ouverte à l'issue de la présentation. Des questions sont posées sur le devenir des garages situés sur le parking actuel où vont être construits les bâtiments. Madame FABRE-TABOURIN rappelle que la Ville a imposé au bailleur que tous les garages démolis soient compensés par des box fermés en sous sol dans les nouvelles constructions (25 box fermés).

De même, quel est le devenir du parking de la Tour B ? Celui-ci va être reconstitué dans son intégralité, 70 places sur l'arrière des nouveaux bâtiments. Afin de rassurer des habitants, Madame FABRE-TABOURIN tient à préciser que tous les terrains appartenant à la Ville sur le périmètre de la résidence Château Raba sont figés en espaces verts. Cette disposition est inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). La Ville inscrira une zone non constructible sur tout le linéaire de la résidence Château Raba, sur le Cours de la Libération, dans le cadre de la prochaine modification du Plu et cette opération de construction est la dernière sur le site. Le Conseil Communal a d'ailleurs été chargé de travailler sur les aménagements des espaces verts entre les tours C et D. Un groupe de travail intégrant des riverains volontaires a été réuni à plusieurs reprises. Leurs propositions ont été présentées au Conseil Communal Sud lors de la séance du 18 mai 2017 (lien sur le site <http://www.talence.fr/votre-mairie/conseils-communales/conseil-communal-sud/comptes-rendus-conseil-communal-sud.html>).

La Ville a négocié avec Aquitanis, qui a des droits à construire sur ce terrain entre les tours B et A, pour que les places de stationnement existantes soient maintenues et identiques à ce dont bénéficie actuellement la tour B. Il est précisé par Aquitanis que les 70 places en aérien sont effectivement reconstituées à l'arrière du bâtiment, 50 places seront proposées en sous sol de la résidence et 16 places seront réservées à l'agence Aquitanis. La Ville a également négocié la création d'un espace familial où parents et enfants pourront se retrouver autour de jeux au pied de la tour A.

Les locataires actuels des garages qui vont être démolis peuvent déjà se positionner pour obtenir les nouveaux box qui seront en sous sol de la résidence.

Il est proposé par les habitants de relier le parking aérien du nouveau bâtiment au parking de la tour A pour désengorger la rue Fénélon. Aquitanis doit étudier la faisabilité de cette proposition avec l'architecte.

En ce qui concerne les logements, l'architecte et Aquitanis précisent qu'il s'agira de 50 logements sociaux. Les loyers ne sont pas encore fixés mais l'ensemble des logements seront adaptables pour accueillir des personnes handicapées.

En réponse à des questions, il est signalé qu'Aquitanis doit également engager un diagnostic de l'ensemble des bâtiments existants (tours et linéaires de la Résidence Raba) afin qu'après la construction des nouveaux bâtiments, il n'y ait pas de décrochage par rapport à la qualité des bâtiments.

Il est également prévu à l'occasion de ce diagnostic un travail sur l'économie d'énergie et la maîtrise des charges des locataires. Des habitants proposent de réfléchir à installer des panneaux solaires dans un souci d'économie d'énergie.

Une question est posée sur le projet de la société Pichet le long de la rue du 19 mars 1962. Il s'agit d'un projet de construction de 200 logements consultable sur le lien ci-après. <http://www.talence.fr/votre-mairie/conseils-communaux/conseil-communal-sud/comptes-rendus-conseil-communal-sud.html> La Ville s'est engagée, après la vente de l'emplacement de l'ancien Dojo à la société Pichet pour la réalisation de ce projet, de geler tous les autres espaces verts lui appartenant sur le périmètre.

En terme de calendrier, même si le permis de construire n'a pas encore été déposé, des discussions sont encore en cours avec la Ville et Bordeaux Métropole pour finaliser le projet. Dans le meilleur des cas, le démarrage des travaux débutera à l'été prochain. Pendant les travaux, il est prévu que les accès au chantier et les livraisons se feront par la rue François Rabelais car la rue Fénélon est trop petite.

A l'issue de la réalisation des bâtiments, il est retenu le principe que le Conseil Communal Sud étudiera un plan global de circulation au niveau du quartier.