

REUNION DES 4 CONSEILS COMMUNAUX

28 juin 2012

Monsieur JESTIN, Adjoint en charge de l'urbanisme, ouvre la séance. Celle-ci a pour objet de porter à la connaissance des talençais le projet de constructions sur le parking du cinéma Gaumont. La parole est donnée à Monsieur Michel PETUAUD-LETANG, architecte, pour présenter son projet à l'aide d'un diaporama (ci-joint).

En appui de la présentation de ce document, il développe les points suivants :

Il rappelle qu'il a été saisi par la Société Gaumont, propriétaire du site, et par la société SAFRAN, pour réfléchir à une autre utilisation que celle d'un parking qui n'a pas un grand intérêt urbain. Le fruit de cette réflexion avait déjà été présenté au public il y a 18 mois, et portait sur la réalisation de logements sociaux et privés, de commerces et d'un centre de conférences, le tout dans une logique de « séquences de façades ».

Il souligne que la Ville avait signalé son intérêt, à ce moment de la réflexion, sur le centre de conférences qui présentait des caractéristiques proches des besoins de son école de musique.

Un phasage des travaux est programmé afin de permettre au cinéma de conserver un nombre de places de parking constant durant toute la période. Ainsi, dans un premier temps, un parking de 143 places sera réalisé sur le terrain de Notre-Dame Sévigné pour permettre la construction de l'auditorium et d'un premier bâtiment sur la partie haute du parking actuel, la partie basse continuant d'offrir 145 places.

Pour la seconde phase, la partie construite proposera 199 places souterraines provisoires pour le cinéma, plus les 143 places de Notre-Dame Sévigné, et le 2ème bâtiment sera construit sur la partie basse du parking actuel.

Monsieur PETUAUD-LETANG signale également qu'une fois l'ensemble terminé, 320 places de parking souterrain payantes (sauf pour le cinéma) seront proposées en R-1 et 330 places en R-2 pour les résidents des nouveaux bâtiments. La sortie du parking se fera sur la rue Pierre Noailles.

En ce qui concerne la future Ecole Municipale de Musique (EMM) qui doit occuper le prochain bâtiment qui fera l'angle des rues Pierre Noailles et 7ème Art, elle contiendra une trentaine de salles de cours ainsi qu'un auditorium de 406 places.

Le permis de construire a été déposé à la Mairie et il est en cours d'instruction.

La présentation terminée, le débat est ouvert, et les premières questions font apparaître des inquiétudes concernant les problèmes du stationnement induit par la fréquentation du cinéma et par la construction de nouvelles résidences. En effet, pour des riverains, le nombre de places prévues n'est pas suffisant, ce qui va générer des nuisances, comme c'est déjà le cas lors de fortes affluences.

Il leur est précisé que le nombre de places de parking du projet est conforme à la réglementation. Dans la mesure où le cinéma est à proximité du tramway, le projet n'aurait pu lui réserver que 35 places. Or, la société Gaumont tient à maintenir à ses clients la possibilité de stationner facilement. Le nombre de places prévues correspond à l'offre actuelle.

Pour Monsieur PETUAUD-LETANG, il faut analyser la réalité des usages du stationnement sur le site, ce qui permet de constater qu'il sert de « parking de proximité » pour les personnes se rendant en tram à Bordeaux, et ce, même en soirée. Cela veut dire que lorsque ces personnes devront payer, elle se rabattront sur le parking CUB de Béthanie. Cela dégagera des places pour les spectateurs du cinéma.

Il ajoute qu'il avait envisagé pour le projet de rajouter un niveau supplémentaire de stationnement souterrain, mais que cette idée a été abandonnée en raison de la présence d'une nappe phréatique à proximité.

Monsieur PETUAUD-LETANG ajoute que les 330 places de parking en R-2 seront réservées aux 319 logements, ce qui, une nouvelle fois, correspond à la réglementation. Il est également précisé que les règles d'urbanisme n'obligent pas à attribuer une place de stationnement pour les appartements sociaux. Or, sur les 79 que compte le projet, chacun disposera d'un emplacement.

Monsieur le Maire souhaite intervenir pour présenter sa vision sur la problématique du stationnement. Pour lui, la résolution des nuisances passe notamment par la mise en place d'un stationnement payant. Cela dissuade, selon lui, les usagers qui se garent à Talence pour se rendre à Bordeaux en tramway et évite, par conséquent, les voitures ventouses en journée.

Cette mesure est à mettre en parallèle avec la construction de parkings souterrains par la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) pour élargir l'offre de stationnement. C'est ce qu'elle a fait à Pessac et à Mérignac, uniquement parce qu'un parking payant existe « en surface ». Il se dit alors prêt à solliciter la CUB pour qu'elle réalise ce type d'équipement à Talence, notamment au Forum.

Bien entendu, les riverains bénéficieront d'un abonnement préférentiel (de l'ordre de 5 €) dans le cadre de la mise en place de cette mesure et ce, afin de ne pas les pénaliser.

Concernant les logements, l'architecte annonce que 319 appartements seront construits et se répartissent ainsi :

	Logements libres	Logements sociaux	TOTAL
T1	6	3	9
T2	108	21	129
T3	115	51	166
T4	11	4	15
TOTAL	240	79	319

Pour un riverain, ce programme est démesuré et accroît la densité de population de la commune, qui est déjà la plus élevée de la CUB. D'ailleurs, celle-ci n'a pas, selon lui, demandé une poursuite de la densification de la Ville.

Monsieur JESTIN tient à souligner que bien que le Plan Local d'Urbanisme ne permette pas d'imposer aux promoteurs des tailles de logements en particulier, la Ville négocie systématiquement pour que les programmes proposés soient composés d'au moins 40 % de logements familiaux (T3 et plus). Idem pour les places de stationnement des logements sociaux, la Ville insiste tout particulièrement pour qu'il y ait un emplacement pour un appartement, et ce, bien que la loi n'oblige pas à le faire.

Monsieur le Maire reconnaît qu'il s'agit en effet d'un programme de construction important, mais contrairement à ce que certains pensent, c'est bien la CUB qui affirme la nécessité de densifier dans les centres villes et le long des axes du tramway. Dans le cadre de la future Métropole, les élus communautaires ont acté que Talence accueille 50 000 habitants en 2030. C'est une volonté communautaire que de faire venir des habitants à l'intérieur de la rocade. Certes, lors de sa venue à Talence en juin 2011, à l'occasion de sa présentation de la fabrique métropolitaine, Monsieur Vincent FELTESSE a bien dit que ce n'était pas à lui de dire où il fallait construire, mais il a affirmé la nécessité de densifier les centres villes et le long des axes de transports en commun. L'emplacement correspond tout à fait à ces prescriptions.

Monsieur le Maire annonce également que dans le cadre du Plan Campus, une étude des flux et circulations va être réalisée. Il y est très favorable car il souhaite l'ouverture d'une sortie sur la rocade, à Pessac, pour accéder directement sur l'université, car actuellement toute la circulation induite passe par la sortie 16 et emprunte les voies talençaises. Il considère qu'il faut partager les nuisances avec cette autre Ville Universitaire.

Pour ce qui est de l'Ecole Municipale de Musique, une personne intervient pour demander si la Ville a besoin d'un tel équipement dont le coût sera certainement important et pour regretter qu'elle ne s'intègre pas dans un projet global, notamment en la construisant près de la Médiathèque et de la Mairie.

Monsieur PETUAUD-LETANG signale que le prix du bâtiment sera de l'ordre de 3,2 millions d'euros, et que la Ville l'acquerra sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le prix sera fixé par Safran avant la construction et une fois celui-ci validé par la Ville, il ne bougera plus et ce, malgré d'éventuels aléas.

Concernant son intérêt et son implantation, il est précisé que le bâtiment correspond parfaitement aux besoins de l'Ecole Municipale de Musique, qui accueille plus de 1000 élèves, soit la seconde école de Gironde. Ce sera un outil formidable, selon Monsieur VILLEGA-ARINO, situé au cœur de la Ville, à proximité du tram, de la librairie Georges, du Forum des Arts et de la Culture, du cinéma. Il y aura bien une cohérence culturelle.

Il confirme qu'il y a eu auparavant une étude pour l'implanter à côté du Château Margaut, mais les contraintes d'urbanisme obligeaient d'enterrer le bâtiment rendant le coût de construction trop élevé pour les finances de la Ville.

Concernant le stationnement des visiteurs de la futur EMM et des nuisances que cela pourraient générer, Monsieur le Maire estime que la Ville pourra établir avec l'école

Notre-Dame Sévigné une convention pour avoir l'usage du parking de 143 places réalisé en face du futur bâtiment. Il y aura compatibilité dans la mesure où les cours et les spectacles seront en soirée ou le mercredi, c'est-à-dire en dehors des heures de fonctionnement de l'école.

Des riverains proposent de réfléchir également à l'utilisation de la rue du Haut-Carré pour limiter les nuisances de circulation et de stationnement sur le quartier en la mettant en sens interdit.

Planning du projet : le permis de construire devrait être obtenu avant la fin de l'année, les travaux pourront débuter en janvier 2013 et s'achever fin 2014 pour la 1ère phase.