



THEMES

- Sites de grands projets
- Modification concernant les zones du P.L.U.
- Propositions d'évolution du règlement communautaire
- Protection du patrimoine bâti
- Protections paysagères



MODIFICATION CONCERNANT LES ZONES DU P.L.U.

1. Majoration de l'emprise au sol sur le centre commercial de Thouars
2. Déplacement d'une zone de constructibilité autour des équipements publics de Thouars

◆ bande d'accès autorisée

25% de logements sociaux imposés pour les opérations de plus de 2500 m² SHON



1°) CENTRE COMMERCIAL DE THOUARS

SITUATION :

Terrain communal sur lequel se situe le centre commercial de Thouars où l'emprise au sol est limitée à 35%

OBJECTIFS:

Augmentation de l'emprise au sol à 60 % pour permettre la restructuration du centre commercial de Thouars compte tenu de la nécessité de phaser l'opération.





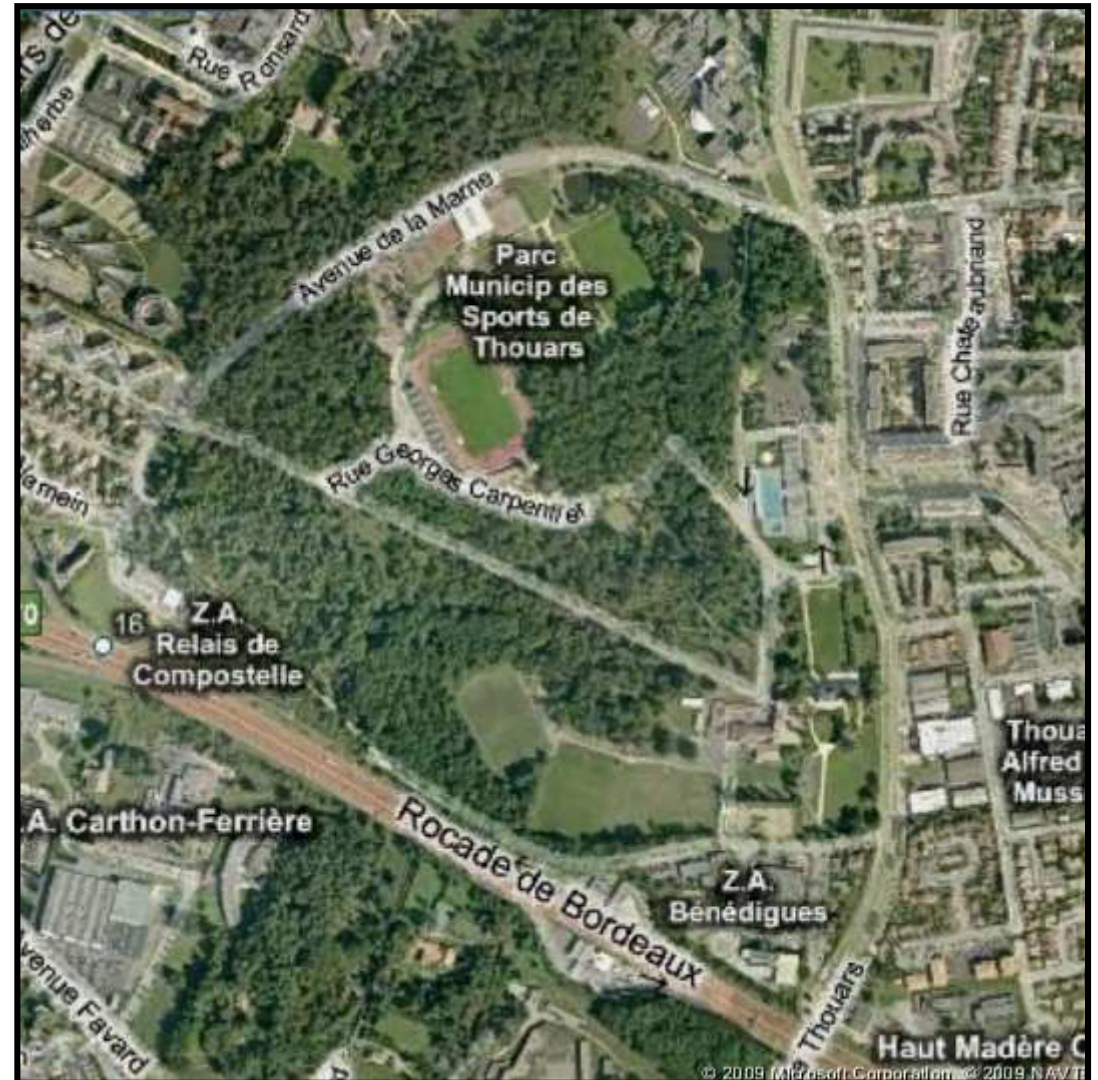
2 °) DEPLACEMENT D'UNE ZONE DE CONSTRUCTIBILITE AUTOUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE THOUARS

SITUATION :

Terrain situé en zone N3 et possédant des poches de constructibilité limitée au P.L.U actuel.

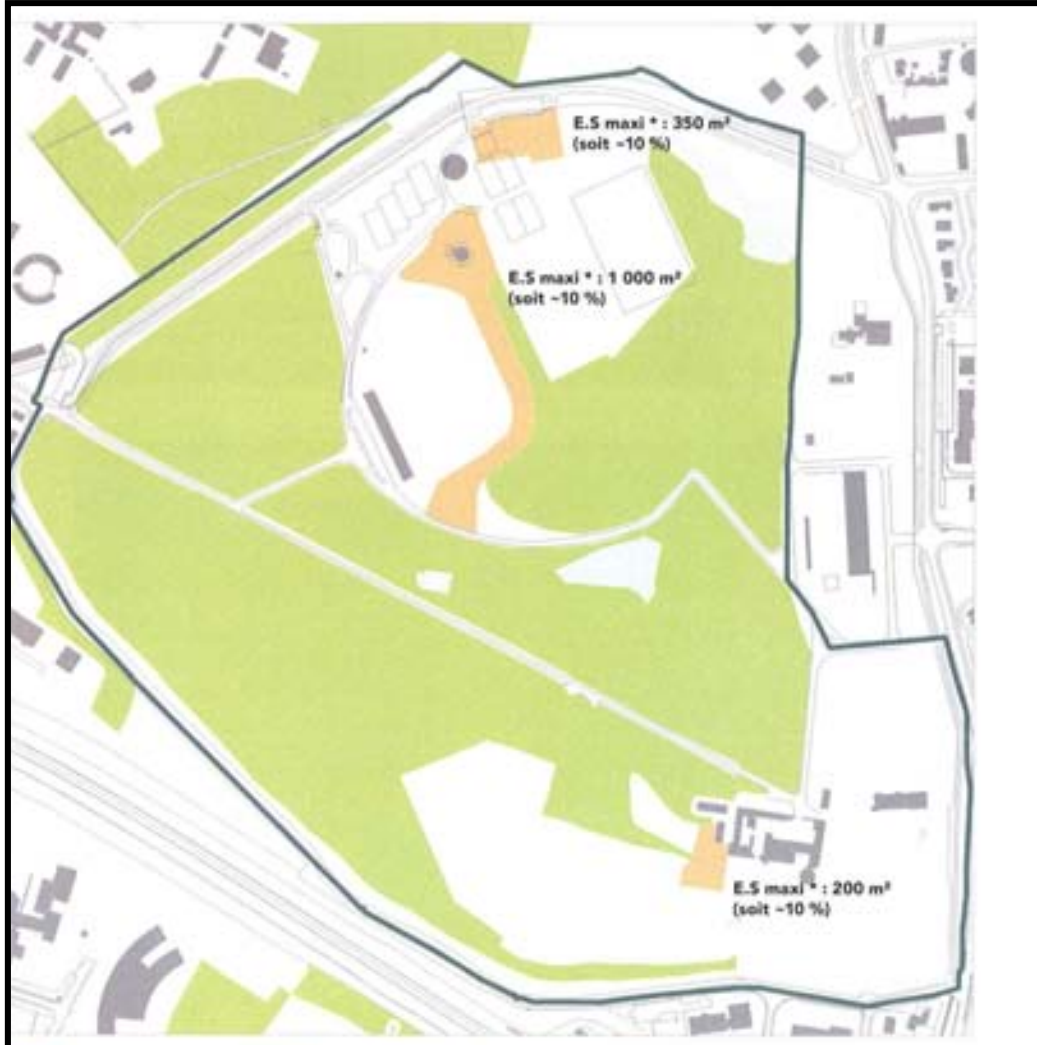
OBJECTIFS:

Déplacement d'une partie d'une zone de constructibilité

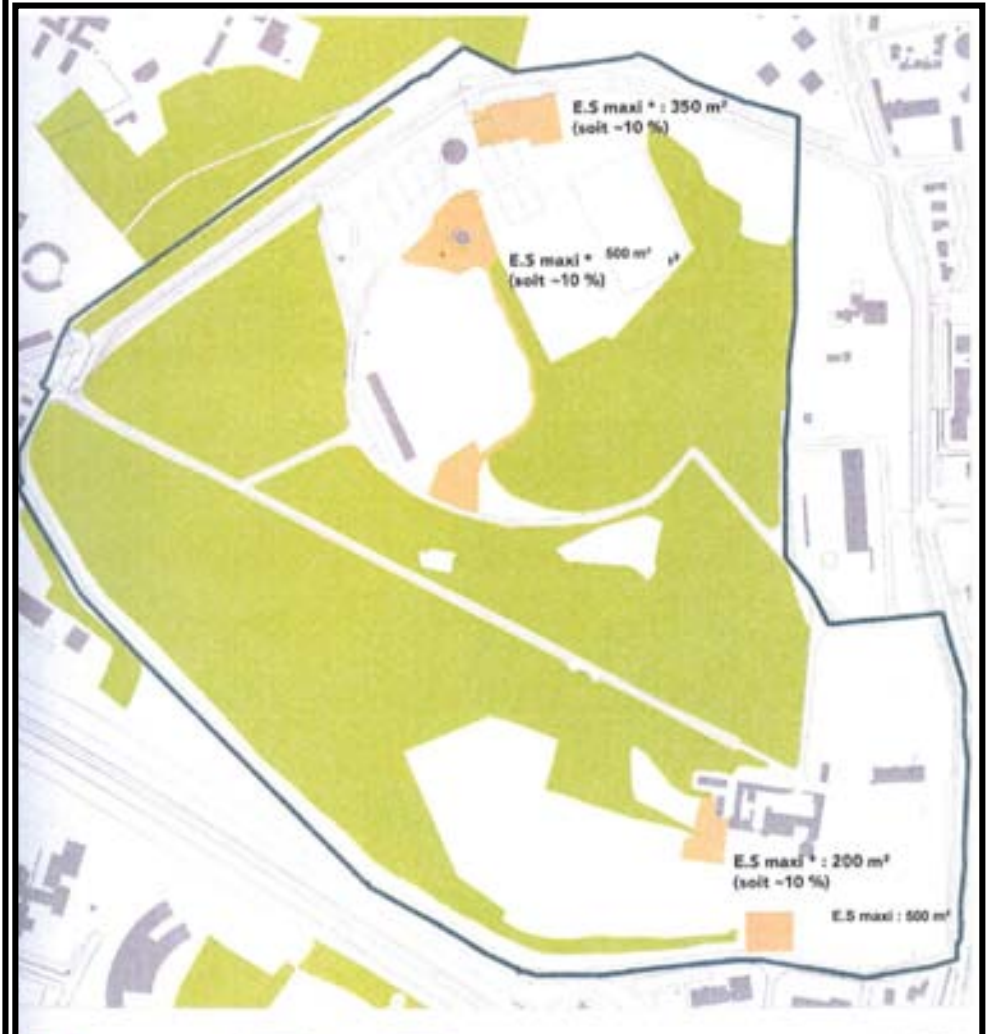




AVANT



APRES



MODIFICATION



PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU REGLEMENT COMMUNAUTAIRE

1. SAUVEGARDE DU COMMERCE DU QUARTIER DE THOUARS
2. MISE EN PLACE DANS LE REGLEMENT DU PLU COMMUNAUTAIRE DE BONIFICIATION DE CONSTRUCTIBILITE POUR LES CONSTRUCTIONS REMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU COMPORTANT DES EQUIPEMENTS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE
3. NORMES DE STATIONNEMENT – AUGMENTATION DU RATIO POUR LE VELO
4. PROMOUVOIR L'URBANISME FAMILIAL EN IMPOSANT DES GRANDS LOGEMENTS HAUTEUR DES CLOTURES SUR RUE
5. HAUTEUR DES CLOTURES SUR RUE
6. IMPLANTATION DES PISCINES



1) SAUVEGARDE DU COMMERCE

Les outils:

Le Droit de préemption

- Dans un périmètre défini, possibilité de préempter les fonds de commerce en vente.
- La commune dispose ensuite d'un délai d'un an pour les rétrocéder.
- Procédure indépendante de la modification du PLU

Linéaire de protection du commerce

- Modifier le règlement communautaire pour que dans certains secteurs, l'installation d'activités par changement de destination ou constructions neuves préserve les commerces de proximité en limitant les destinations tertiaires de type agences bancaires, immobilières .

REVISION

Dans les deux cas, la réalisation d'une étude sur la situation du commerce sur la commune est impérative pour justifier la mise en place de ces outils.



SAUVEGARDE DU COMMERCE

CENTRE COMMERCIAL DE THOUARS

Par délibération du 9 juillet 2009, le Conseil Municipal a instauré le D.P.U. sur les fonds de commerce au Centre commercial de Thouars. L'originalité de ce nouveau dispositif réside dans la possibilité pour la commune, et seulement pour cette dernière (aucune possibilité de délégation de ce droit de préemption n'étant prévue), de contrôler l'activité commerciale en tant que telle avec pour objectif de permettre à la collectivité de préserver ses commerces de proximité dans un souci de maintien de la diversité commerciale et artisanale.

SAUVEGARDE DU COMMERCE SUR LE RESTE DE LA COMMUNE

Une réflexion est engagée sur l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce sur les secteurs des barrières et du Centre ville



**2 °) MISE EN PLACE DANS LE REGLEMENT DU PLU
COMMUNAUTAIRE DE BONIFICATION DE
CONSTRUCTIBILITE POUR LES CONSTRUCTIONS
REEMPLISSANT DES CRITERES DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE OU COMPORTANT DES EQUIPEMENTS
DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE**

Projet de Loi Grenelle II, art. 11:

« dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et à la densité d'occupation des sols résultants d'un plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du document pour les constructions remplissant des critères élevés de performance énergétique ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable. »

Dans le cadre de son Agenda 21

La Ville de Talence demande à CUB de promouvoir dans le règlement l'éco-habitat (panneaux photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie, maisons à énergie zéro,...)

MODIFICATION / REVISION



3^e) NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Normes pour l'habitat

	UCv		UM	
	Secteurs UCv1, UCv+1, UCv2, UCh+1, UCF+1, UCc+1, UCc1	Secteurs UCv3, UCv+3, UCv4,	Secteurs UMv1,UMv+1, UMv2, UMe1, UMe+1, UMep1, UMep+1	Secteurs UMv3, UMv4, UMe3, UMep3
Superficie des logements	Nombre de places selon la superficie des logements :		Nombre de places selon la superficie des logements	
$0 < SHON \leq 25 \text{ m}^2$	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement
$25 \text{ m}^2 < SHON \leq 50 \text{ m}^2$	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement
$50 \text{ m}^2 < SHON \leq 100 \text{ m}^2$	1 place / logement	1,5 place / logement	1 place / logement	1,5 place / logement
$SHON > 100 \text{ m}^2$	1,5 place / logement	2 places / logement	1,5 place / logement	2 places / logement

	UDc		UPc	
	Secteurs Udm1, UDc1, UDc+1, UDp1, UDpb1, Udm2, UDc2, UDp2	Secteurs Udm3, UDc3, UDp3, Udm4, UDc4, UDc ^o 4, UDp4	Secteurs UPc1, UPc2, UPm2	Secteurs UPc3, UPc4, UPm3, UPm4, UPm ^o 4, UPI4
Nombre de places selon la superficie des logements :	Nombre de places selon la superficie des logements :		Nombre de places selon la superficie des logements :	
1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement
1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement	1 place / logement
1 place / logement	1,5 place / logement	1 place / logement	1,5 place / logement	1,5 place / logement
1,5 place / logement	2 places / logement	1,5 place / logement	2 places / logement	2 places / logement



NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Normes pour l'hébergement hôtelier

A.2.2. Hébergement hôtelier

UCv			UM		
	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage		Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UCv1, UCv+1, UCb+1, UCf+1, UCc+1, UCe1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres	Secteurs UMv1, UMv+1, UMe1, UMe+1, UMop1, UMep+1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UCv2, UCv3, UCv+3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres	Secteurs UMv2, UMv3, UMe3, UMep3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UCv4	Mini 1 place / 2 chambres		Secteur UMv4	Mini 1 place / 2 chambres	

UDc			UPc		
	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage		Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteurs UDM1, UDc1, UDc+1, UDP1, UDPb1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres	Secteur UPc1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UDM2, UDc2, UDP2, UDM3, UDc3, UDP3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres	Secteurs UPc2, UPm2, UPc3, UPm3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UDM4, UDc4, UDc*4, UDP4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres	Secteurs UPc4, UPm4, UPm*4, UPI4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres



NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

ETAT DES LIEUX :

- Dans un corridor de 300 m parallèle à l'axe du tramway, les ratios de stationnement sont réduits pour l'activité économique et les résidences hôtelières. Cette règle ne s'applique pas pour le logement traditionnel.
- Réalisation d'un % de places couvertes obligatoires en fonction des zones
- Pour le logement social, la norme est comprise entre 0 et 1 place de parking par logement



PROPOSITIONS DE MODIFICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

OBJECTIFS :

→ Augmenter les ratios pour les résidences hôtelières dans le périmètre de modération parallèle à l'axe du tramway. L'objectif est d'obtenir une place de stationnement par logement.

→ Suppression de la place de stationnement couverte dans les zones pavillonnaires et les équipements publics

→ Entamer une réflexion avec la Communauté urbaine sur la question du stationnement pour les logements sociaux.



AUGMENTATION DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Le règlement du PLU impose en son article 12 des ratios de stationnement pour les vélos en fonction de la destination des bâtiments projetés et des surfaces hors œuvre nette construites.

La modification du règlement ne peut se faire qu'à l'échelon communautaire. Néanmoins, une proposition de modification du règlement dans le cadre de la 5^{ème} modification du PLU est faite à la Commission Déplacement de la Ville de Talence.

Les propositions portent sur:

- 1°) une gestion plus « sûre et de qualité » du vélo à l'intérieur des constructions, commune à toutes les destinations
- 2°) une demande d'augmentation des ratios actuels.

1°) Gestion du stationnement des cycles

Le règlement actuel du PLU n'impose que la réalisation d'un local couvert
La demande de la Ville de TALENCE porte sur :

- La création d'un local fermé
- Une localisation du local vélo en rez-de-chaussée
- L'implantation obligatoire de supports vélos

MODIFICATION / REVISION



une demande d'augmentation des ratios actuels

DESTINATION	PLU actuel	PROPOSITION VILLE DE TALENCE
HABITAT	1,5m ² par logement	2,2m ² par logement
Hébergement hôtelier	A partir de 100 m ² de shon 1place/pour 4 chambre	2 places pour 4 chambres
Bureaux	A partir de 100 m ² shon : 4 places/100 m ² de shon	A partir de 100 m ² shon : 5 places/100 m ² shon
Commerces	A partir de 100 m ² de shon : 4 places/100m ² de shon	A partir de 100 m ² de shon : 5 places/100 m ² shon
Artisanat	A partir de 100 m ² de shon : 2 places/100m ² de shon	A partir de 100 m ² de shon: 3 places/100m ² de shon
Industries	A partir de 100 m ² de shon : 2 places/100m ² de shon	A partir de 100 m ² de shon : 3 places/100m ² de shon
Constructions SP-intérêt collectif	Pas de normes A l'appréciation	Prendre en considération la capacité de stationnement Public aux alentours, taux de fréquentation
Entrepôts et exploitation agricole	Non réglementé	Inscrire des normes

MODIFICATION / REVISION



4 °) TAILLE DES LOGEMENTS

PROMOUVOIR, IMPOSER UN URBANISME PLUS FAMILIAL

**La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 dite «loi Boutin» donne la possibilité aux auteurs du PLU de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes immobiliers doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent.
(art. L. 123-1, 15°).**

La Ville de Talence demande à la Communauté Urbaine de Bordeaux de fixer au minimum une norme de 30% à 40% de logements familiaux par opération de logements collectifs. Sachant que par la négociation, depuis l'année 2008, la ville de Talence a atteint à un taux de 42%.

L'objectif est ici de permettre à la commune de lutter contre la tendance de certains promoteurs à ne réaliser que des logements de petite taille, inaptes à satisfaire la diversité des besoins en la matière.



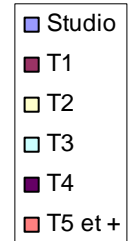
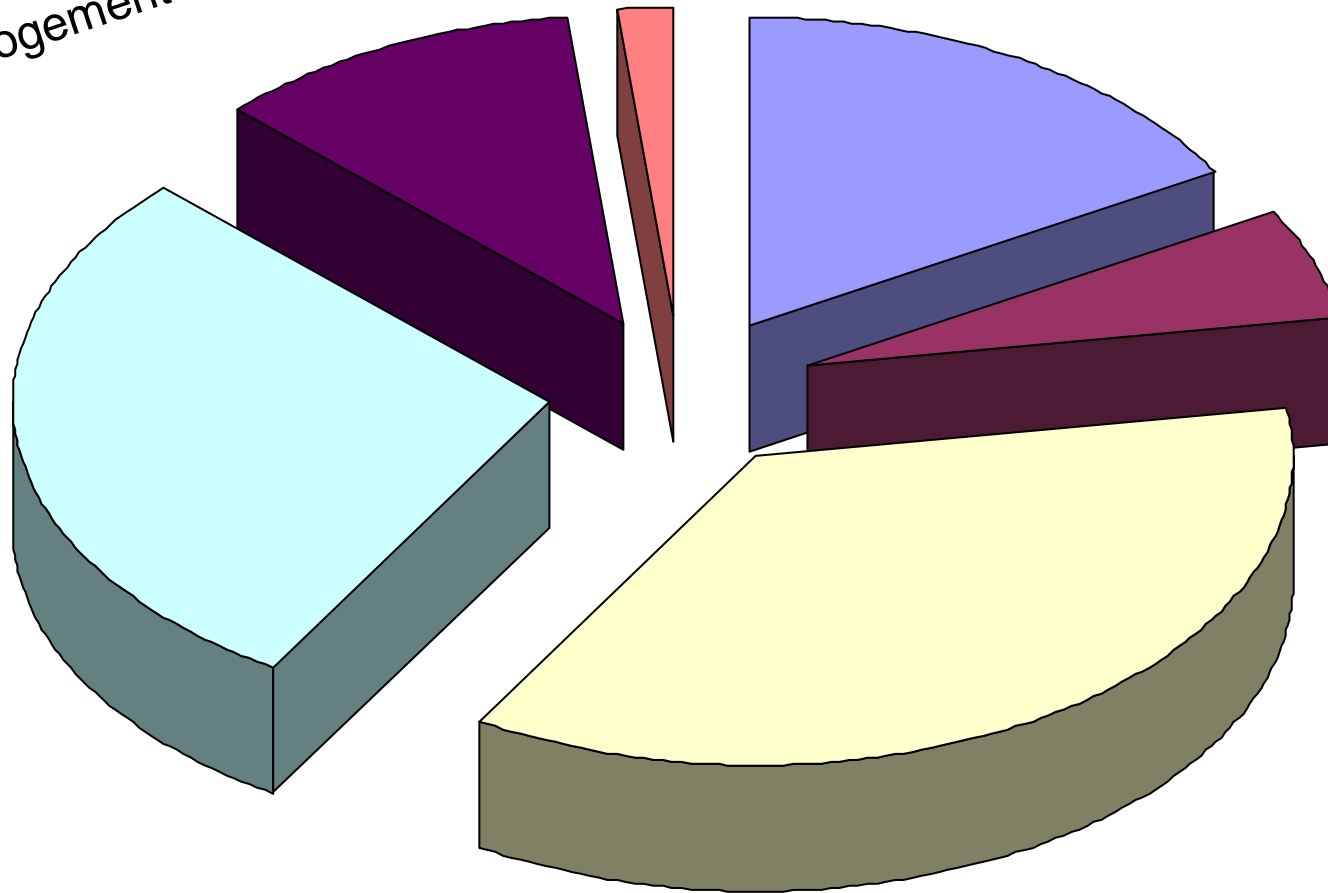
Alors qu'elle ne dispose pas d'outils réglementaires opposables, la Ville de Talence a obtenu par la négociation la réalisation de nombreux logements familiaux notamment depuis 2008

Liste des permis de construire d'immeubles collectifs depuis 2008										
Année	Residences	Adresse	Studi	T1	T2	T3	T4	T5 e	Total	Logements sociaux
2008	LABADIE	17 RUE ERNEST RENAN	1	1	2				4	
	CYBELE	COURS DE LA LIBERATION	57						57	
	SARL AB BAT	132 CHEMIN DE SUZON				1	2		3	
	SCI AMF	136 RUE DE SUZON			4				4	2
	SCI ABIDE	28 RUE DE MEGRET			3				3	
	SOLANILLA	10 AVENUE DE BREUIL	1	3	2				6	
	RESIDENCE MARLY	634 COURS DE LA LIBERATION			15				15	
	SNI SUD OUEST	RUE DE TREMEUGE LIBERATION			32	47	24	6	109	58
2009	SCI LES ALLEES INDIGO	453 COURS DE LA LIBERATION		16	58	44	12		130	35
	PONCET	BOURBAKI			3				3	
	RENAISSANCE PARTIE 2	AVENUE PAUL BERT			8	8	1		17	17
	ADRET REALISATIONS IMMOBILIERES	570 COURS LIBERATION		1	1	2				
	Total		59	21	128	102	39	6	351	112

dont 112 logements sociaux soit 32%.
la proportion des logements familiaux (T3, T4, T5 et plus) est de 42% soit 147 logements



42% de logement familial





5 °) HAUTEUR DES CLOTURES SUR RUES

REGLEMENTATION ACTUELLE :

Hauteur de la clôture, 1m60 maximum réparti en 1 m de mur bahut et 60 cm d'éléments ajourés.

PROPOSITION DE MODIFICATION :

- Passer la hauteur à 2 m pour les parcelles dont le jardin se trouve uniquement sur la partie avant du terrain.
- Harmoniser les hauteurs dans les voies bruyantes pour toutes les zones.
- Mettre en place une réglementation spécifique aux parcelles d'angles afin d'assurer la visibilité aux carrefours.



6°) IMPLANTATIONS DES PISCINES

REGLEMENTATION ACTUELLE :

Respecter une distance de 2 m par rapport aux terrains voisins en zone pavillonnaire
Pas de distance à respecter en zone d'échoppes.

PROPOSITION DE MODIFICATION :

Réduire la distance à 1 m en zone pavillonnaire.

OBJECTIFS :

Permettre l'implantation des piscines sur les petits terrains.



LES PROTECTIONS
AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7



LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

Objectif :

Repérer les sites remarquables

Classer les zones boisées afin d'assurer leur conservation.

Définir des prescriptions qualitatives dans le PLU, à travers une identification graphique sur le plan de zonage.

Possibilité de classer uniquement des arbres isolés remarquables.

4 types de Protection :

E.B.C (Espace Boisé à Conserver)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement est très protecteur et doit être en concordance avec la réalité de l'espace, sa qualité et son usage.

E.P.P (Espace Paysager à Protéger)

Classement des éléments paysagers remarquables(bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées aux sites. Il n'interdit pas le changement d'affectation ni l'évolution du site tout en protégeant le cadre existant.

Protections sur le bâti

Classement de constructions considérées comme remarquables de par leur nature, leur histoire, leur qualité architecturale....

Arbres isolés

Protection d'arbres remarquables



PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Protection du bâti remarquable au titre de l'article
L 123.1.7 du Code de l'urbanisme

Article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme:

« Le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».



Appel au patrimoine

Une modification du PLU chasse l'autre. Alors que la quatrième s'apprête à entrer en vigueur, les services municipaux préparent la cinquième. Pour ce faire, il est lancé un véritable "appel au patrimoine". Si vous considérez qu'un espace vert, une demeure, un arbre remarquable dont vous êtes propriétaire, mérite d'être classé et de participer ainsi à l'accroissement du patrimoine de notre ville, appelez le service urbanisme de la Mairie au 05 56 84 78 64, pour nous le signaler. Gageons que cette démarche participative, unique en son genre, fasse bientôt des émules...

Paru dans le Talence Mag de septembre 2009 et sur le site internet de la Ville

MODIFICATION



Inventaire

1°) PROTECTION DU BÂTI

TALENCE			
Types de bâti	Nombre	Types de bâti	Nombre
Château	18	Edifices particuliers	3
Maison bourgeoise	32		
Echoppes et maisons	5		
Edifices religieux	5		
63 sites ont été classés			

ETAT ACTUEL :

Un inventaire du patrimoine bâti à été fait sur la commune de Talence.

(voir tableau ci-contre)

PROPOSITION :

Ajouter des belles demeures et sites remarquables.

OBJECTIFS :

Protéger la richesse patrimoniale bâtie, témoin de l'histoire de Talence.

Associer les habitants à cette démarche.



RECONNAISSANCE DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Dans la continuité de ses préoccupations en matière de qualité urbaine, la commune de Talence souhaite développer une politique patrimoniale sur son territoire s'appuyant sur une stratégie globale de valorisation et de préservation du patrimoine bâti.

A l'occasion de l'élaboration et des modifications du PLU, elle a réalisé un important inventaire de sa richesse patrimoniale et protégé de nombreux sites.

La notion de patrimoine doit être prise dans son acception la plus large, ne s'attachant pas uniquement aux sites ou édifices monumentaux mais bien à tout édifice qui, de par sa nature, sa forme, son usage ou son histoire présente un intérêt patrimonial ou identitaire. En effet, l'identité de Talence ne peut être réduite aux traces historiques de la ville et faire abstraction de son histoire récente. Un choix volontaire a donc été fait, dans le cadre de la cinquième modification du PLU de ne pas s'affranchir du patrimoine contemporain tout en enrichissant l'inventaire des bâtiments remarquables anciens.



ETAT ACTUEL :

Architectes : Edmond Lay-Jean-Paul Saint-laurent

Date 1971-1973

Edmond Lay né en 1930 formé à l'école des Beaux Arts de Paris découvre l'architecture organique aux Etats-Unis en travaillant avec Franck Lloyd Wright.

Il applique pour la première fois ses principes dans un édifice public d'importance, l'IRTS de Talence

L'architecture organique est une philosophie architecturale qui s'intéresse à l'harmonie entre l'habitat humain et le monde «nature» au moyen d'une approche conceptuelle à l'écoute de son site et intégrée à lui, faisant du bâtiment et de son mobilier une composition unifiée et intriquée à son environnement.

On doit à Edmond Lay, la Caisse d'Epargne de Bordeaux Mériadeck

IRTS DE TALENCE

PROPOSITION :

Classement du bâti en propriété remarquable au titre de l'article L 123-1-7



Ref cadastrale : BM 45



MODIFICATION



Soumis à enquête publique

ECOLE D'ARCHITECTURE



L'histoire de l'école d'architecture est intimement liée à celle de la famille Ferret.

En 1928, Pierre Ferret (1877-1949) fonde l'école régionale d'architecture de Bordeaux.

Les locaux, fort modestes, qui accueillent en moyenne une vingtaine d'élèves chaque année, se situent dans une aile de l'école des Beaux-Arts de Bordeaux. Pierre Ferret assume la responsabilité de chef d'atelier directeur des études jusqu'en 1942.

Son fils Claude, né en 1907, le remplace alors dans ses fonctions et s'impose comme le « patron » de l'école jusqu'en 1977.

Toute l'œuvre de Claude Ferret s'inscrit dans la double filiation du mouvement moderne et du fonctionnalisme. La fluidité de ses plans traduit l'attention apportée au traitement des circulations. Ces qualités se retrouvent intactes dans cette école qui compte parmi ses œuvres majeures et s'affirme comme la plus formaliste.

Paradoxalement, à l'heure de la pluridisciplinarité issue des bouleversements de mai 1968, Claude Ferret conçoit un plan éclaté qui favorise le fractionnement et l'indépendance des diverses disciplines et maintient l'autonomie de l'atelier comme expression architecturale de l'enseignement du « patron ».

MODIFICATION



Soumis à enquête publique

L'école épouse la forme onduleuse d'un point d'interrogation. Au long des salles de cours et des bureaux qui représentent la colonne vertébrale de l'établissement, Claude Ferret greffe un espace de rencontre, un amphithéâtre et cinq ateliers répartis en éventail. Une galerie couverte, comparable à celles de Royan, relie ces différents pôles de la vie de l'école.

Le traitement formel appuyé des différents volumes qui composent l'école accentue la lisibilité du plan. L'élévation latérale de l'amphithéâtre a la forme d'un œil monumental qui semble illustrer le titre du célèbre manuel du critique Bruno Zévi : Apprendre à voir l'architecture (1959).

L'espace de rencontre logiquement placé au cœur de l'école dans le creux de la courbe des salles de classes marqué par la pyramide. Pourtant, cette articulation, essentielle dans la vie de l'école, s'impose davantage comme un signe à l'échelle urbaine et non comme un lieu de convivialité. Le formalisme de Ferret souligne jusqu'à l'évidence le découpage fonctionnaliste du plan et de sa distribution. L'absence de couloirs, d'espaces tampons et de transitions accentue cet éclatement architectural.

Les extensions récentes de l'école comme le laboratoire d'informatique et de vidéo de Pierre Goutti, Karine Louillot et Jacques Robert (1992-94) ou la résidence Claude Ferret de Jean de Giacinto et Alain Loisier (1993-94) perpétuent cette logique première d'autonomisation des fonctions. Les modifications engagées en 1936 dans la pyramide visent en revanche à lui donner enfin les qualités d'un véritable lieu de convivialité et d'échanges.



RESIDENCE LES TERRASSES DE TALENCE

ETAT ACTUEL :

Architectes Michel Andrault, Pierre Parat
Tous deux formés à l'École nationale supérieure des Beau-Arts, ils sont diplômés en 1955. Pierre Parat est par ailleurs diplômé de l'École polytechnique de Lima. Associés dès 1957, ils réalisent très rapidement un grand nombre de logements collectifs. Ils participent à la recherche de nouvelles formes dans le domaine en initiant une architecture de cellules disposées en terrasses et désignées sous le nom de "pyramides". On les trouve notamment à Epernay, Villepinte, Evry.

Ils réalisent par ailleurs un certain nombre de tours de bureaux et logements à Paris aux formes caractéristiques. Ces réalisations associent des structures porteuses en béton à de vastes cubes de verre et d'acier : on les retrouve dans les grandes opérations urbaines des années 1970 de la capitale — la ZAC du Front de Seine, l'opération Italie 13 — et pour un certain nombre de sièges sociaux en province. L'agence réalise dans le courant des années 1990 quelques-uns des plus grands gratte-ciels de la Défense.

Une de leurs réalisations les plus célèbres est sans doute le Palais omnisports de Paris Bercy.

PROPOSITION :

Classement du bâti en propriété remarquable au titre de l'article L 123-1-7

MODIFICATION



MODIFICATION



BATIMENTS EDF SEISO

ETAT ACTUEL :

Architecte Sir Norman Foster

Il a acquis une réputation internationale lors de la construction de la Hong Kong and Shanghai Bank (depuis trente ans , Norman Foster porte toute son attention à la construction d'entreprises. Foster est l'un des principaux représentants de l'Architecture high-tech avec entre autres Richard Rogers. Norman Foster jouit d'une renommée mondiale et a remporté plus de 300 récompenses et prix d'excellence à travers le monde, et plus de 60 victoires en concours nationaux et internationaux.

L'Unité de bureaux de Talence s'inscrit dans une longue recherche de réinterprétation des espaces du tertiaire. Les idées fortes du projet sont maîtrise de l'énergie, le caractère sécable et amovibilité. Autres éléments caractéristiques de Mr FOSTER, l'Atrium d'accueil, franchi par des passerelles flanquées de garde corps en verre reprend à une moindre échelle celui de la Tour de Hong Kong

PROPOSITION :

Classement du bâti en propriété remarquable au titre de l'article L 123-1-7

MODIFICATION



MODIFICATION



Inventaire final

TALENCE			
<u>Types de bâti</u>	<u>Nombre</u>	<u>Types de bâti</u>	<u>Nombre</u>
Château	18 + 3	Edifices particuliers	3 + 7
Maison bourgeoise	32 + 3		
Echoppes et maisons	5+5		
Edifices religieux	5		



Communes	Patrimoine bâti protégé lors de l'élaboration du PLU									Total
	Château	Maison bourgeoise	Echoppes et maisons	Edifices religieux	Edifices agricoles	Moulins à eau	Lavoirs	Edifices particuliers	Ensembles bâtis	
Talence	21	35	10	5	0	0	0	10	0	81
Bègles	2	25	11	6	0	0	0	26	2	72
Gradignan	22	2	0	2	2	6	2	10	0	46
Villenave d'ornon	15	9	0	1	0	3	0	3	1	32
Ambarès	5	8	2	2	3	0	1	7	0	28
Lormont	16	5	0	0	0	0	3	0	1	25
Pessac	7	8	0	0	0	0	0	0	11	26
Blanquefort	10	5	0	1	1	1	0	2	1	21
Bouliac	9	2	0	0	0	0	0	6	0	17
St louis de montf.	4	7	0	2	3	0	0	0	0	16
St Médard en Jalles	1	4	2	0	2	2	0	3	1	15
Le Bouscat	4	10	0	0	0	0	0	1	0	15
Cenon	6	4	0	1	0	0	0	3	0	14
Eysines	3	6	1	0	0	2	0	0	2	14
Bassens	7	2	0	0	1	0	1	1	0	12
Bruges	4	1	1	2	0	0	0	1	1	10
Artigues	7	0	1	0	0	0	0	0	0	8
Le Taillan	4	1	0	1	0	0	0	0	0	6
Le Haillan	3	0	0	0	0	1	0	1	0	5
Mérignac	10	22	6	0	0	0	1	7	3	5
Parempuyre	2	1	0	0	0	0	0	0	2	5
St aubin de Médoc	2	1	0	0	1	0	0	0	1	5
Ambès	1	0	0	1	0	0	0	1	0	3
Floirac	3	29	0	0	0	0	0	0	0	0
St Vincent de Paul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total CUB	168	187	34	24	13	15	8	82	26	481

Bordeaux bénéficie du classement UNESCO



LA PROTECTION DU CARACTERE PAVILLONNAIRE DU QUARTIER DES ANCIENS COMBATTANTS

Le Quartier présente une unité architecturale de type pavillonnaire que la ville souhaite protéger en fixant des prescriptions opposables aux permis de construire en terme d'architecture et de composition.

En utilisant la servitude L 123-1-7 « protection paysagère » comme lors de la 4ème modification du P.L.U. pour le Hameau de Noailles; la municipalité pourra avoir un plus grande marge de manœuvre sur les futurs projets à venir qui auraient pour effet de dénaturer ce quartier possédant des séquences hétérogènes bien définies.



MODIFICATION



MODIFICATION



PROTECTION PAYSAGÈRE

1. Classement nouveaux espaces paysagers à protéger
2. Classement nouvelles plantations à réaliser
3. Classement nouveaux espaces boisés à conserver ou à créer
4. Proposition d'extension de la ZNIEFF du bois de Thouars
5. Classement d'arbres isolés à protéger

le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.



CLASSEMENT DES ALENTOURS DES DEMEURES
REMARQUABLES
EN ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

La Ville de Talence souhaite conjuguer pour certains sites le classement des propriétés remarquables bâties avec le classement en espace paysager à protéger de toute ou partie de sa périphérie.



PLEIADE MAUCAMP

ETAT ACTUEL :

Propriété sise 200 & 202 avenue de Thouars

Protection du bâti au titre de l'article L123-1-7

PROPOSITION :

Classement du parc en espace paysager à protéger au titre de l'article L 123-1-7



Ref cadastrale :

MODIFICATION



MODIFICATION



Conseil Communal Sud





Une protection du patrimoine paysager renforcée

La ville de Talence a complété l'inventaire du patrimoine paysager en demandant le classement de nombreux sites, ensembles boisés et arbres remarquables isolés

	Total Protection	EBC	EPP
P.O.S.	643 000 m ²	643 000 m ²	
P.L.U. (2006)	965 300 m ²	504 300 m ²	461 000 m ²
4 ème Modif P.L.U.	1 074 000 m ²	549 000 m ²	525 000 m ²
5 ème Modif P.L.U.	1 097 132 m ²	550 801 m ²	546 331 m ²

ce qui représente 13 % du territoire communal.

additionné au 4 % du domaine du Haut-brion, classés en terre agricole, c'est donc 17% du territoire qui est totalement protégé.



EXTENSION DE LA ZNIEFF DU BOIS DE THOUARS

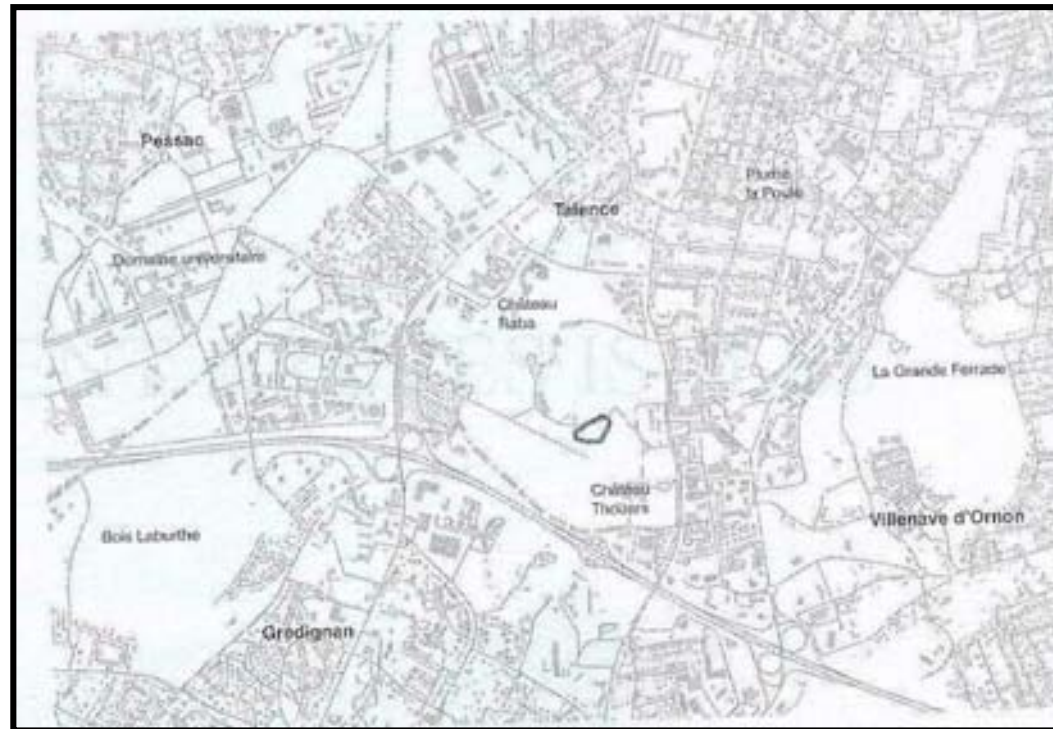
ETAT ACTUEL:

Classement en Zone naturelle
d'intérêt écologique floristique
et faunistique de la mare du
bois

Superficie: 300 m²

MODIFICATION

Extension de la ZNIEFF à
l'EBC en association avec les
services de la DIREN





CLASSEMENT DES ARBRES ISOLES A CONSERVER

MODIFICATION



PINS PARASOL DU CREPS



MODIFICATION

Conseil Communal Sud



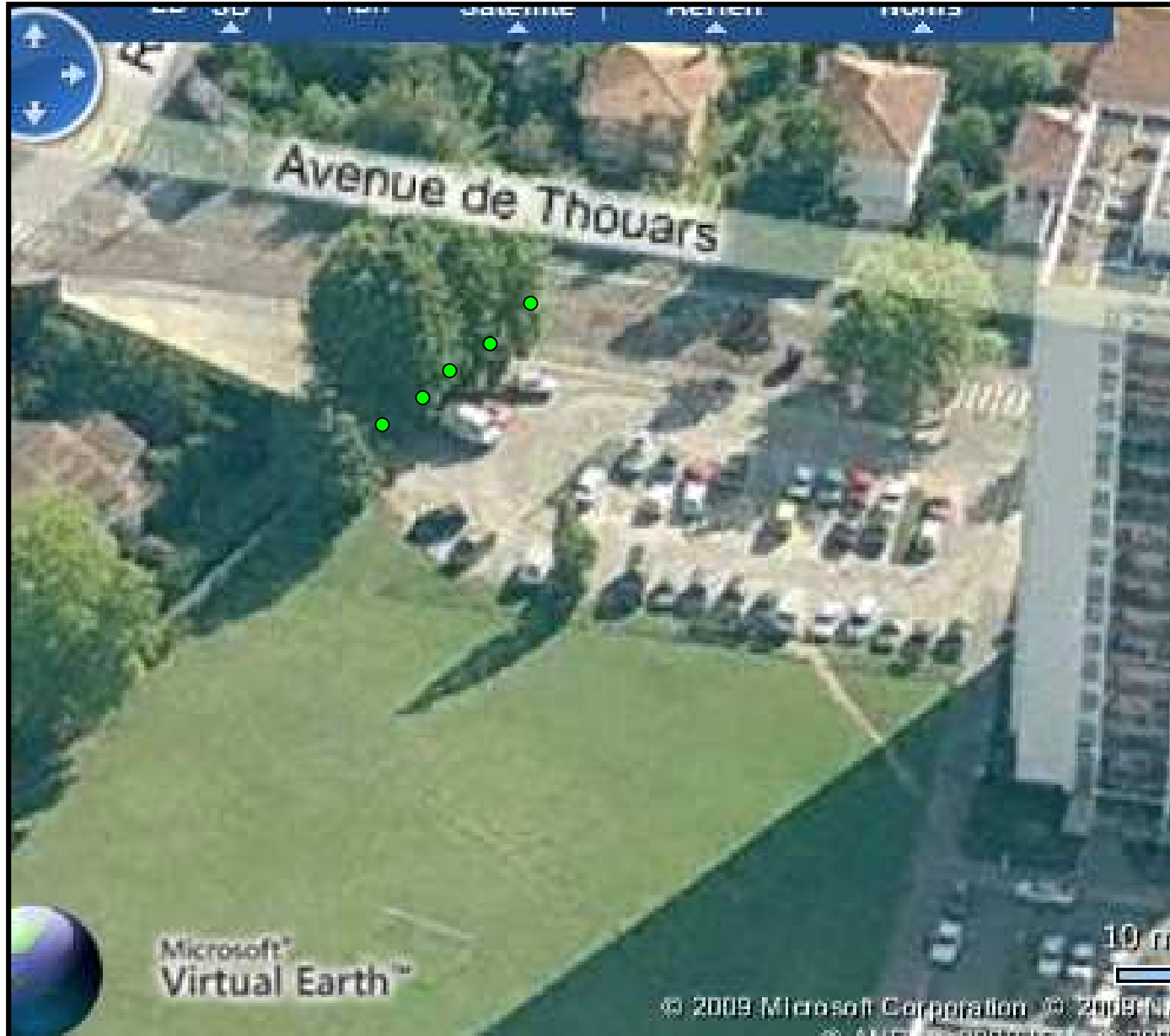
MODIFICATION



CHENES PRES DE RESIDENCE CHATEAU RABA



MODIFICATION





ARBRES ECOLE JULES MICHELET



MODIFICATION





**NOMBRE D'ARBRES ISOLES A
CONSERVER CLASSES AU PLUS
APPROUVE**

TALENCE	175
PESSAC	54
BOULIAC	40
BLANQUEFORT	20
ARTIGUES-PRES- BORDEAUX	10
MERIGNAC	9
BORDEAUX	8
BEGLES	8
CARBON BLANC	5
LORMONT	5
VILLENAVE-D'ORNON	6
SAINT-MEDARD EN JALLES	4
BRUGES	3
CENON	1
SAINT-AUBIN DU MEDOC	0
LE TAILLAN-MEDOC	0
LE HAILLAN	0
EYSINES	0
LE BOUSCAT	0
PAREMPUYRE	0
GRAIGNAN	0
FLOIRAC	0
BASSENS	0
AMBARES ET LAGRAVE	0
SAINT-VINCENT DE PAUL	0
AMBES	0
SAINT-LOUIS DE MONTEFERRAND	0

+16

MODIFICATION



Glossaire pour mieux comprendre le Plan Local d'Urbanisme

C.U.B. : Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le PLU est voté par le Conseil communautaire qui représente les 27 communes de la C.U.B.

D.P.U. : Droit de Préhension Urbain.

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de création d'équipements publics (espaces verts, écoles, etc.), la réalisation de logements sociaux ou encore la création de réserves foncières.

E.B.C. : Espace Boisé Classé à conserver ou à créer.

C'est une zone inconstructible protégée dans le document d'urbanisme, destinée à préserver, ou à créer un espace boisé.

E.R. : Emplacement Réservé. C'est une zone réservée pour la réalisation d'un équipement public.

E.P.P. : Espace Paysager à Protéger. C'est un espace qui du fait de sa richesse paysagère doit être préservé. Seule une urbanisation s'intégrant parfaitement dans le paysage peut être autorisée sans nuire à l'ensemble.

P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable. C'est un document du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'ensemble du territoire.

P.D.U. : Plan des Déplacements Urbains.

Démarche de planification visant à créer les conditions d'une évolution de la mobilité compatible avec la notion de développement durable (promotion des modes de transports les moins polluants et les moins consommateurs en énergie).

P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme. C'est le document de planification à l'échelle de la C.U.B. Il prévoit l'aménagement futur de la C.U.B. (secteurs d'urbanisme, zones protégées, protection du patrimoine naturel...).

S.C.O.T. : Schéma de Cohérence Territoriale.

C'est un document qui présente, à l'échelle intercommunale, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement dans la perspective du développement durable. Le PLU doit respecter les orientations du SCOT.

S.H.O.N. : Surface Hors Œuvre Nette.

C'est la surface prise en compte pour le calcul des places de stationnement.

S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbains

(loi dite SRU).

T.C.S.P. : Transport en Commun en Site Propre. Un site propre est une voie ou un espace réservé à l'usage d'une ligne de transport en commun.

Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Zonage du P.L.U. : le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le PLU en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le PLU.

Les zones de Talence :

UMep : secteur de tissu Urbain Médian d'Échoppes à Préserver.

UPc : zone Urbaine Pavillonnaire Compacte.

UDc : zone Urbaine de tissu Diversifié.

UCv : zone Urbaine de Centre-Ville.

UMv : zone Urbaine de Maisons de Ville.

UGES : zone Urbaine de Grands Équipements et Services.

A : zone Agricole.

N : zone Naturelle.

5^{ème} modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Participez à la concertation !
Jeudi 19 novembre 2009 à 20h
salle F. Mauriac

Pourquoi la cinquième modification du PLU de la CUB vous concerne-t-elle ?

Quartier par quartier, elle détermine les grandes orientations de l'aménagement urbain, la hauteur et la surface, l'aspect extérieur des habitations, mais également l'implantation d'équipements publics, la présence d'espaces verts, la politique de stationnement, la préservation du patrimoine paysager et bâti.

Certes, le document d'urbanisme s'élabore à l'échelle de la CUB dans un cadre juridique imposé mais la municipalité s'engage à réaliser une concertation la plus large possible, à faciliter la démocratie locale, en recueillant les avis des administrés, à les étudier et peser de tout son poids pour les faire valider dans le cadre des modifications ou de la révision du PLU à venir.

Si vous n'avez pas pu ou pas voulu vous exprimer ce soir, je vous invite à nous laisser vos questions ou propositions à la sortie de cette réunion, afin que nous puissions les étudier, mais vous pouvez aussi retourner ce document au service de l'urbanisme avant le 27 novembre 2009. Je vous invite également à vous exprimer lors de l'enquête publique prévue en mars 2010.

L'adjoint au Maire
François Jestin



5^{ème} modification du PLU
(Plan Local d'Urbanisme)
Participez à la concertation !

Je souhaite poser une question ou soumettre une proposition concernant :

• LA MODIFICATION D'UN ZONAGE :

• UNE GRANDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT :

• L'INSTAURATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

• LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI :

• LA PROTECTION PAYSAGÈRE (EPP, EBC, ARBRE ISOLÉ...) :

Si vous souhaitez obtenir une réponse

Nom :

Prénom :

Adresse :

Tél :

Courriel :

Signature



Merci de votre attention