



Mairie de **Talence**

PLU

Plan Local d'Urbanisme

LE PLAN LOCAL D'URBANISME NOUS CONCERNE TOUS



La révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), actuellement en cours d'enquête publique, et ce jusqu'au 30 mars, est une étape fondamentale du projet urbain de notre ville. Il est l'outil qui fixera les grandes orientations de l'aménagement urbain de Talence pour les prochaines années. Dans le cadre de cette révision, nous avons présenté aux services métropolitains 119 préconisations qui dessinent un projet urbain véritablement novateur pour notre ville, protégeant notre patrimoine bâti, développant le commerce de proximité,

améliorant l'offre de logement. Ces propositions ont vocation à orienter le développement de la commune de façon durable et raisonnée, pour faire de Talence, chaque jour un peu plus, une ville d'équilibres, la plus attractive de l'agglomération.

La nécessaire participation de tous

S'il est défini à l'échelle de la métropole, le futur PLU dessinera le Talence de demain. Il est donc indispensable que chacun se saisisse de cette opportunité de participer à sa définition. Parce qu'il n'y a pas d'urbanisme qui vaille et qui ne se conçoive sans l'implication active des habitants.

Les grandes orientations du PLU métropolitain et sa déclinaison communale sont le fruit de cinq ans de travail, de concertation et de présentations publiques depuis 2011. Le projet d'aménagement et de développement durable a été débattu en conseil municipal.

L'enquête publique actuellement en cours doit permettre la mobilisation de tous les citoyens qui souhaitent participer à cette démarche et être acteurs de notre avenir commun.

Alain Cazabonne
Maire de Talence



1 PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES ET LES QUARTIERS D'ÉCHOPPES TOUT EN PARTICIPANT À L'EFFORT DE DENSIFICATION



Trouver un juste équilibre entre la lutte contre l'étalement urbain, la production de logements accessibles à tous et la préservation du cadre de vie indispensable suppose de nous doter d'un outil nous permettant de protéger l'identité de nos quartiers constitués majoritairement de maisons individuelles. C'est ainsi que la Ville de Talence a souhaité :

POUR LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES :



La Ville a inscrit une zone UM2 pavillonnaire dans laquelle :

- les hauteurs devront être limitées à R+1+combles
- l'emprise au sol ne devra pas excéder 40% de la surface du terrain
- la possibilité de construction en deuxième ligne sera possible mais en rez-de-chaussée uniquement pour préserver les cœurs d'îlot

POUR LA PROTECTION DES QUARTIERS D'ÉCHOPPES :



La Ville a inscrit une zone UM 28 dans laquelle :

- Les hauteurs devront être limitées à R+1+combles ou attique (dernier niveau d'une construction, situé en retrait des façades sur rue et arrière)
- Des prescriptions architecturales et autres, spécifiques à cet ensemble bâti historique et patrimonial, devront être respectées
- La possibilité de construction en deuxième ligne sera possible mais très limitée et uniquement en rez-de-chaussée

2 INSCRIRE UNE ZONE D'ATTENTION PATRIMONIALE



Afin de maîtriser l'insertion des projets immobiliers sur les grands axes historiques de la ville de pierre, nous avons inscrit un zonage particulier (Zone UP 37) qui impose des prescriptions spécifiques pour préserver une architecture adaptée à la structure des grands cours talençais (Gambetta...) et les alignements des boulevards.

3 MAÎTRISER ET DÉVELOPPER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ



Nous avons inscrit des linéaires de protection du commerce (conservation de la destination commerciale et/ou artisanale au minimum en rez-de-chaussée, obligation en cas de projet immobilier de création d'espace commercial en rez-de-chaussée sur 8 m de profondeur minimum...) sur les barrières ainsi que de part et d'autre des stations de tramway afin de maintenir et/ou développer le commerce de proximité qui participe aussi au lien social.

4 AMÉLIORER L'OFFRE DE LOGEMENT ET MAÎTRISER LEUR ÉVOLUTION ET LEUR QUALITÉ



Depuis des années déjà nous nous appliquons à négocier, faute d'outil réglementaire, une Servitude de Taille de Logements (STL) en demandant pour chaque opération prévoyant des logements collectifs, la création d'un minimum de 40% de logements familiaux. La révision du PLU, une fois approuvée, va rendre cette disposition opposable aux tiers. Notre ambition aujourd'hui est de cumuler cette exigence avec la Servitude de Diversité Sociale (SDS) obligeant en cas de création de plus de 2 000m² de surface de plancher, un pourcentage important de production de logements sociaux.

(Exemple de la STL Talençaise : pour 10 logements créés la Ville demande au minimum 1 T4, 3 T3, et 6 T1 et/ou T2)

5 POURSUIVRE LA PROTECTION PATRIMONIALE DE SON TERRITOIRE



La contrepartie de la structuration de la ville est la préservation du cadre de vie et des richesses patrimoniales de notre territoire. Nous avons ainsi complété notre inventaire déjà très riche des éléments bâtis et paysagers à protéger.

En outre, la ville a choisi d'inscrire trois trames vertes sur son territoire. Cette protection vise à contraindre les aménageurs (privés et/ou publics) à respecter, en complément des dispositions réglementaires applicables, une harmonie entre les espaces bâtis et paysagers sur l'ensemble d'un quartier, afin de conserver la qualité du cadre de vie.





UNE PARTICIPATION CITOYENNE *nécessaire et souhaitée*

Depuis 2011, la concertation autour du Plan Local d'Urbanisme a permis d'en déterminer les contours et les détails. La concertation proposée en amont de la procédure s'est poursuivie tout au long de l'élaboration de la révision.

Aujourd'hui, et jusqu'au 30 mars, donner la possibilité à chacun de se prononcer sur tous les aspects du Plan Local d'Urbanisme, c'est permettre à chaque habitant de façonner l'avenir de Talence et de la métropole. Par vos contributions, vous avez l'opportunité de faire évoluer les aspects qui vous sembleraient devoir être renforcés, précisés, améliorés.

Imaginer aujourd'hui Talence demain est un défi. C'est l'enjeu de l'enquête publique qui s'est ouverte le 15 février.

Frédérique Fabre-Tabourin,
adjointe au Maire en charge de la participation citoyenne et de l'urbanisme

Les documents de l'enquête publique sont à la disposition des Talençais, au service de l'urbanisme de la mairie de Talence, afin de recueillir les observations des administrés :

**Olivier CALEY - Responsable du service de l'Urbanisme et de l'habitat
TÉL : 05 56 84 78 68**

**Un dossier et un registre sont également mis à la disposition du public
à Bordeaux Métropole :**

**Immeuble Laure Gatet - 41 cours du Maréchal Juin 33000 Bordeaux
et sur le site : participation.bordeauxmetropole.fr**

Permanence du Commissaire enquêteur sur notre commune :

Le 18 février de 15h30 à 18h30

Le 29 février de 16h à 19h

Le 17 mars de 15h à 18h

Le 22 mars de 15h30 à 18h30

Le 29 mars de 15h30 à 18h30



www.talence.fr

TALENCE
MÉTROPOLITAINE

BM :
Bordeaux Métropole

PLU :
Plan Local d'Urbanisme

SDS :
Servitude
de diversité sociale

STL :
Servitude de Taille
de Logement

