

RÉUNION CONSEILS COMMUNAUX RÉUNIS

MERCREDI 2 MARS 2016

**SALLE FRANCOIS MAURIAC
À 18H30**

Ordre du jour :

✓ **INFORMATION
SUR LA RÉVISION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

www.talence.fr



Renseignements :
Direction Générale
des Services
05 56 84 78 23



Le PLU, c'est quoi en fait ?

- Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis le 21 juillet 2006, c'est un document qui réglemente les possibilités de constructions sur les terrains.
- Le PLU est un document intercommunal qui a pour objectif l'aménagement de l'espace à l'échelle de la Métropole.
- Ce sont les services métropolitains qui l'élaborent et le rédigent sur la base des propositions des communes.

Le PLU 3.1 résultat d'une longue concertation

- 2006 : Approbation du PLU actuellement en vigueur
- 2010 : Lancement de la procédure de révision
- du 15 novembre 2010 au 12 février 2015 : période de concertation. Forums au niveau métropolitain, réunions publiques au niveau communal. Ouverture du site de la participation de Bordeaux Métropole permettant de s'informer sur l'avancement de la démarche et d'y déposer des avis.
- A Talence : les habitants sont consultés via le magazine municipal, un registre d'observations mis à disposition à la mairie et lors d'ateliers de co-construction.
- En 2015 les observations des Talençais et de la Ville sont traduites au travers de 119 propositions mises en ligne sur le site de la Ville
- le 10 juillet 2015 le bilan de la concertation, reprenant l'ensemble de la démarche de participation et faisant la synthèse des différents avis citoyens, a été arrêté à l'unanimité par le conseil de Bordeaux Métropole.
- 16 novembre 2015 délibération du Conseil Municipal de Talence

PLU + PLH + PDU = PLU

3.1

→ le PLU de Bordeaux Métropole intègre désormais :

- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- ✓ Le PLH (Programme Local de l'Habitat)
- ✓ et le PDU (Plan des Déplacements Urbains)

→ D'où son nom de PLU 3.1

La révision du PLU, pourquoi c'est important ?

→ C'est important parce que ça modifie profondément les règles du jeu :

Pendant une révision on peut remanier partiellement ou **totalemment** :

- les orientations d'aménagement et de développement de la Ville pour les dix années suivantes (minimum),
- les protections paysagères existantes et à créer,
- la réglementation applicable aux autorisations d'urbanisme.

C'est important ?

→ C'est important **parce que cela n'intervient que tous les dix ans** (environ).

Entre temps d'autres procédures existent : par exemple la révision allégée ou **la modification qui permet** uniquement:

- d'ajouter des protections paysagères,
- de modifier à la marge la réglementation applicable aux autorisations d'urbanisme.

Maintenant...

et jusqu'au 30 mars

c'est l'enquête publique

Pendant cette durée, vous pouvez consulter le dossier :

-dans les locaux de la mairie,

-à Bordeaux Métropole,

-sur le site internet de Bordeaux Métropole (www.bordeaux-metropole.fr),

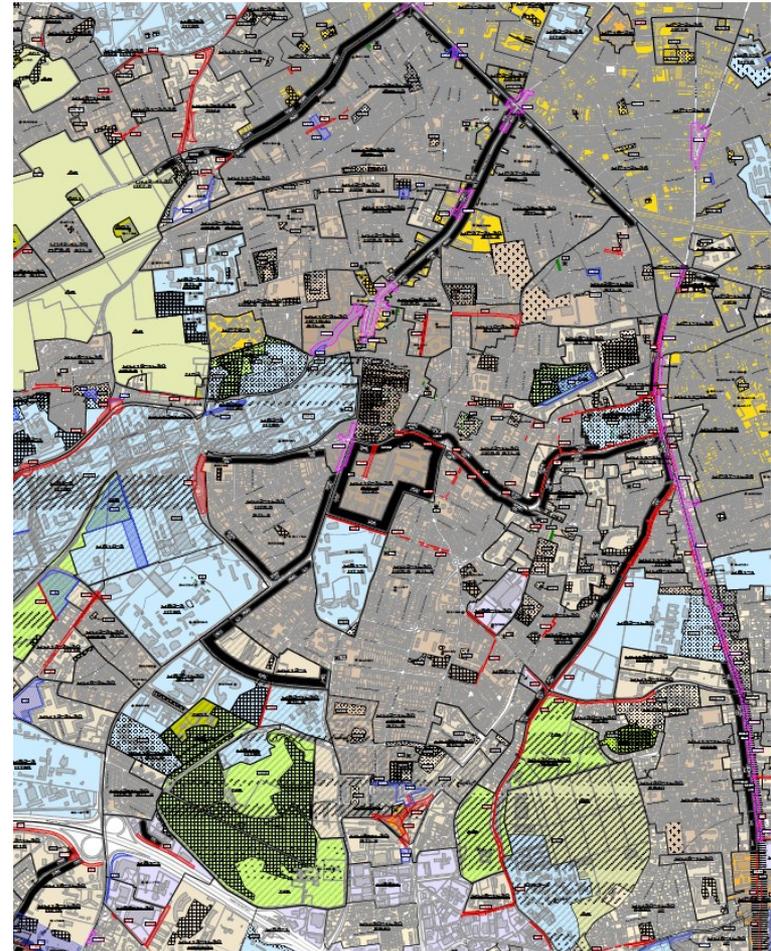
Les observations peuvent être adressées par correspondance à Madame la Présidente de la commission d'enquête à l'adresse de Bordeaux Métropole pour être annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Bordeaux Métropole.

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public en mairie

Le PLU 3.1 à Talence c'est

- **De nouveaux zonages mieux adaptés à la protection des quartiers d'échoppes et des quartiers pavillonnaires,**
- **Un zonage d'attention patrimoniale renforcé,**
- **De nouvelles servitudes pour protéger le commerce et l'artisanat de proximité,**
- **L'extension des servitudes favorisant le logement familial,**
- **Plus d'espaces protégés,**
- **Des protections nouvelles sur les éléments bâtis,**
- **L'inscription de nouvelles trames vertes.**



Le PLU 3.1 c'est doter Talence d'une **zone UM2** pour les quartiers pavillonnaires

La Ville a inscrit une zone dans laquelle :

→ les hauteurs devront être limitées à **R+1+combles**,

→ l'emprise au sol ne devra pas dépasser **40%** de la surface du terrain,

→ la possibilité de construction en deuxième ligne **sera possible mais en RDC uniquement** pour préserver les cœurs d'îlots.



Le PLU 3.1 c'est doter Talence d'une zone **UM28 pour les quartiers d'échoppes**

La Ville a inscrit une zone dans laquelle :

→ les hauteurs devront être limitées à R+1+combles ou attique,

→ la possibilité de construction en deuxième ligne sera possible mais très limitée (30m² maximum) et uniquement en RDC pour préserver les cœurs d'îlots,

→ des prescriptions architecturales et paysagères, spécifiques à ce type de bâti, pourront désormais être imposées.

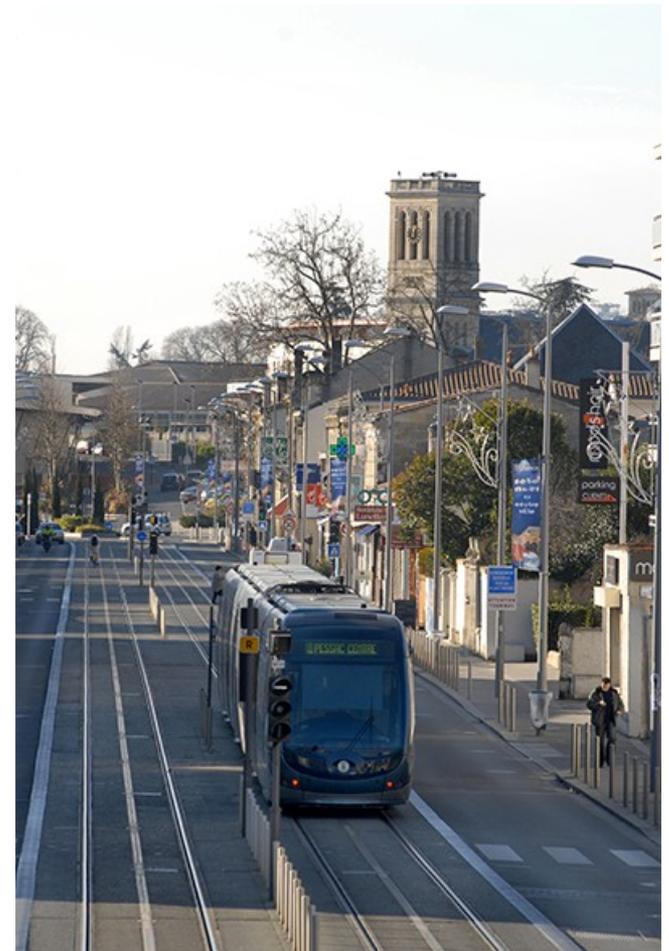


Le PLU 3.1 c'est doter Talence d'une zone d'attention patrimoniale renforcée

La Ville a inscrit cette zone pour :

→ maîtriser l'insertion des projets sur l'axe historique de la Ville de pierre,

→ être en capacité d'imposer des prescriptions spécifiques (architecturales et paysagères) visant à le préserver.



Le PLU 3.1 c'est doter Talence de linéaires de protection du commerce

→ La Ville a inscrit des linéaires de protection du commerce sur **les barrières** ainsi que de part et d'autre des **stations de tramway** (conservation de la destination commerciale et/ou artisanale en rez-de-chaussée, ...) visant à maintenir et/ou développer le commerce de proximité.



Le PLU 3.1 c'est doter Talence d'outils pour améliorer l'offre de logements

→ La Ville a inscrit sur la quasi totalité de son territoire une **servitude de taille de logements (STL)** qui oblige, en cas de création de logements collectifs, 40% de logements familiaux (T3 et +).



Le PLU 3.1 c'est doter Talence de protections patrimoniales accrues

- La Ville a choisi d'inscrire **trois trames vertes** sur son territoire. Cette protection vise à contraindre les aménageurs à respecter, en complément des dispositions réglementaires applicables, une harmonie entre les espaces bâtis et paysagers sur l'ensemble d'un quartier.
- la Ville a complété son inventaire d'espaces bâtis et paysager à protéger (une quinzaine d'espaces supplémentaires).



Le PLU 3.1 c'est doter Talence de protections patrimoniales accrues

	TOTAL
P.O.S	643 000 m ²
PLU (2006)	965 300 m ²
4ème Modif P.L.U	1074000 m ²
5ème Modif P.L.U	1 097 132 m ²
6ème Modif P.L.U	1 133 279 m ²
7ème Modif P.L.U	1 133 279 m ²
8ème Modif P.L.U	1 133 279 m ²
P.L.U. REVISE	1 266 640 m ²

ce qui représente 14,5 % du territoire communal
additionné au 4% du domaine du Haut-Brion, classés en terre agricole
c'est donc 18,5% du territoire qui est totalement protégé
cette mesure ne prend pas en compte les trames vertes présentes sur le territoire

Merci pour votre attention

Le Service de l'urbanisme de la Mairie

→ Olivier CALEY

RESPONSABLE DU SERVICE DE L'URBANISME

05 56 84 78 68 ocaley@talence.fr

→ Muriel MENALDO

RESPONSABLE ADMINISTRATIF DU SERVICE

**Instructrice des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)
et des Certificats d'Urbanisme**

05 56 84 78 64

→ Fabrice ACHI

Instructeur des autorisations d'urbanisme

05 56 84 78 64