



Suites de l'Atelier d'Urbanisme BEL AIR



L'atelier d'urbanisme Bel Air c'est :

- une démarche souhaitée par la municipalité pour une meilleure concertation sur le devenir du quartier Bel Air, conformément à ses engagements de transparence, de proximité et de démocratie locale
- une démarche collective pour construire un projet réel sur un espace
- un temps de réflexion pour définir les formes que pourrait prendre le quartier
- la construction d'un cahier des charges pour l'avenir des lieux



L'atelier d'urbanisme a été désigné par tirage au sort.

Il était composé de 16 Talençais issus pour une partie du Conseil Communal et pour l'autre d'habitants résidants près du périmètre d'étude Bel Air.

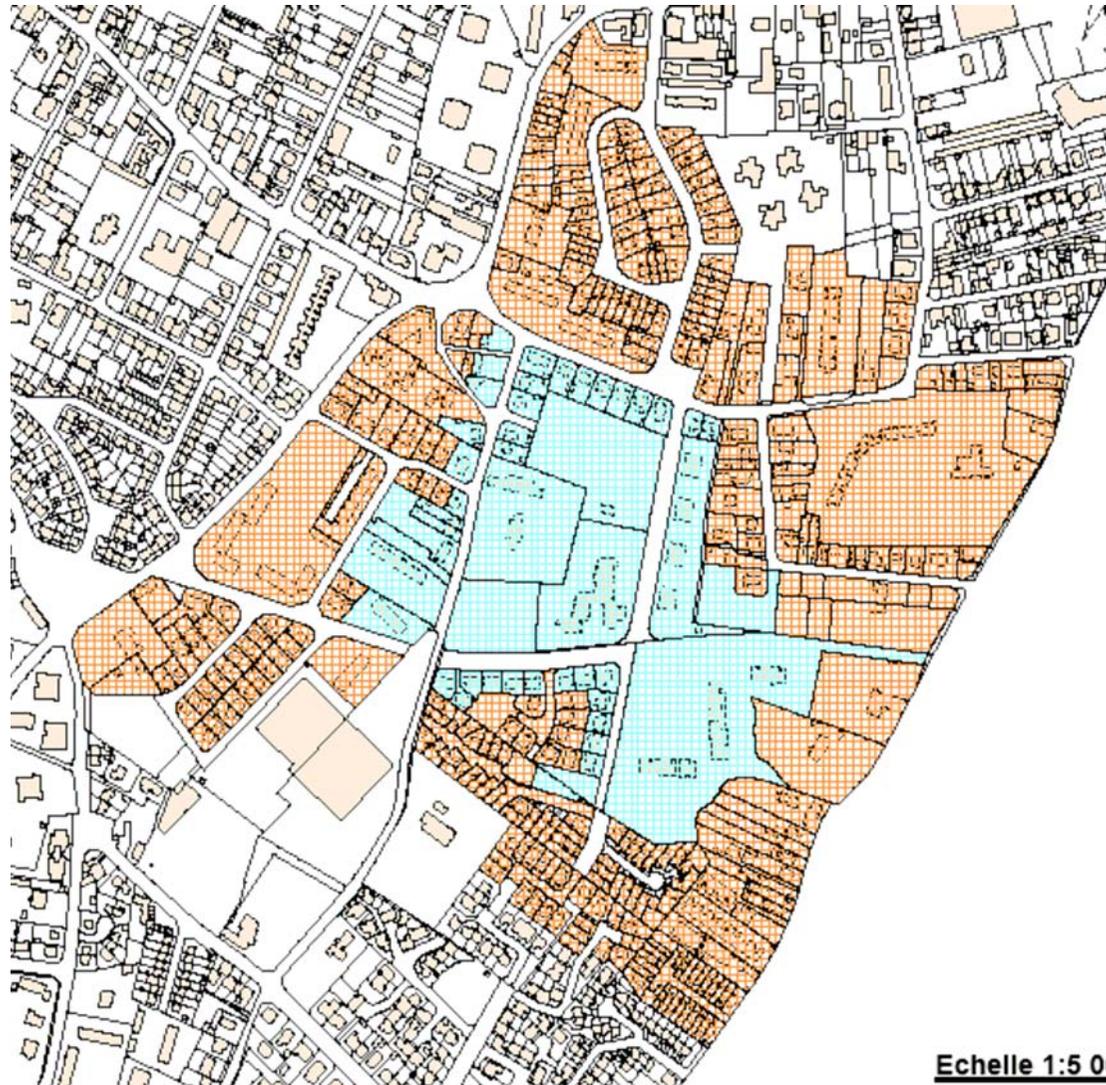
Il s'est réuni en 9 séances de travail et a proposé trois scénarios d'aménagement du quartier.

Les membres de l'atelier d'urbanisme ont présenté leurs propositions lors d'une séance publique du Conseil Communal qui s'est déroulée le 25 juin 2009, salle Robespierre.

Ils ont ensuite présenté leurs réflexions en réunion d'information, en Commission d'urbanisme du 15 septembre 2009 et lors du Conseil municipal du 4 novembre 2009.



Le périmètre de travail



Echelle 1:5 00

LES GRANDES EMPRISES FONCIERES





Résidence Bois d'Arcy



La propriété Nadal





LA LECTURE DU QUARTIER FAITE PAR L'ATELIER

<p>Les points forts</p> <ul style="list-style-type: none">• Le calme, la sérénité• Espaces ouverts et verdoyants nombreux.	<p>Les points de fragilité</p> <ul style="list-style-type: none">• Bâti vieillissant,• Espaces publics peu aménagés,• Distance des transports en commun.
<p>Les accélérateurs du développement du quartier</p> <ul style="list-style-type: none">• Existence de grands sites tertiaires, universités...• Espace foncier disponible,• Présence de transports en commun.	<p>Les handicaps</p> <ul style="list-style-type: none">• Densification de la construction,• Manque d'espaces verts• Densification automobile.



LES TENDANCES RESENTIES PAR LES MEMBRES DE L'ATELIER

Pour les usages de l'espace

La tendance actuelle :

- la ville verte, écologique, propre,
- mais aussi privatisation des espaces.

Définitions possibles :

- politique d'espaces naturels plus humaine et écologique,
- intégration d'espaces collectifs de services, d'habitat ou d'emploi dans une même logique écologique.

Éviter à tout prix :

- densification forte des espaces libres,
- situations de monopole des grandes structures commerciales,
- privatisation complète de morceaux de ville.



Pour l'évolution de l'habitat :

La tendance actuelle :

- Logique d'habitat à production carbone faible, voire nulle,
- Développement des énergies propres (habitation passive).

Définitions possibles pour le maintien d'espaces libres :

- Maîtrise de la densification du bâti (surfaces plus petites),
- Construction de logements collectifs,
- Politique de conservation des espaces naturels à engager.

Éviter à tout prix :

- Densification par promotion non maîtrisée des espaces libres,
- Disparition de l'habitat individuel, protecteur des nuisances sonores et visuelles.



Pour les circulations :

La tendance actuelle :

- partage apaisé des voies de circulation,
- limitation du tout voiture.

Évolutions possibles par des circulations douces (cycle et piéton) :

- Renforcement du caractère champêtre du quartier,
- apaisement des circulations automobiles,
- chaînage à un nouveau schéma de circulation automobile et au nouveau réseau Kéolis

Éviter à tout prix :

- Toute circulation supplémentaire de transit,
- Disparition des dessertes de transport en commun.



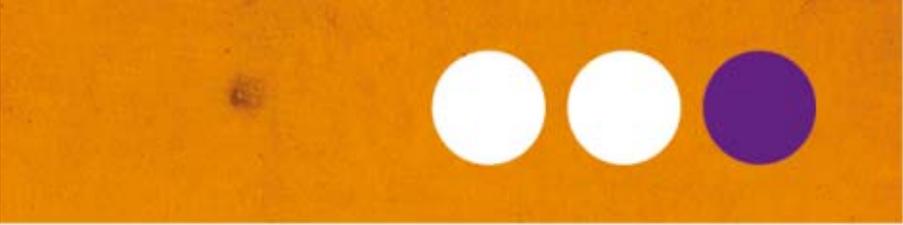
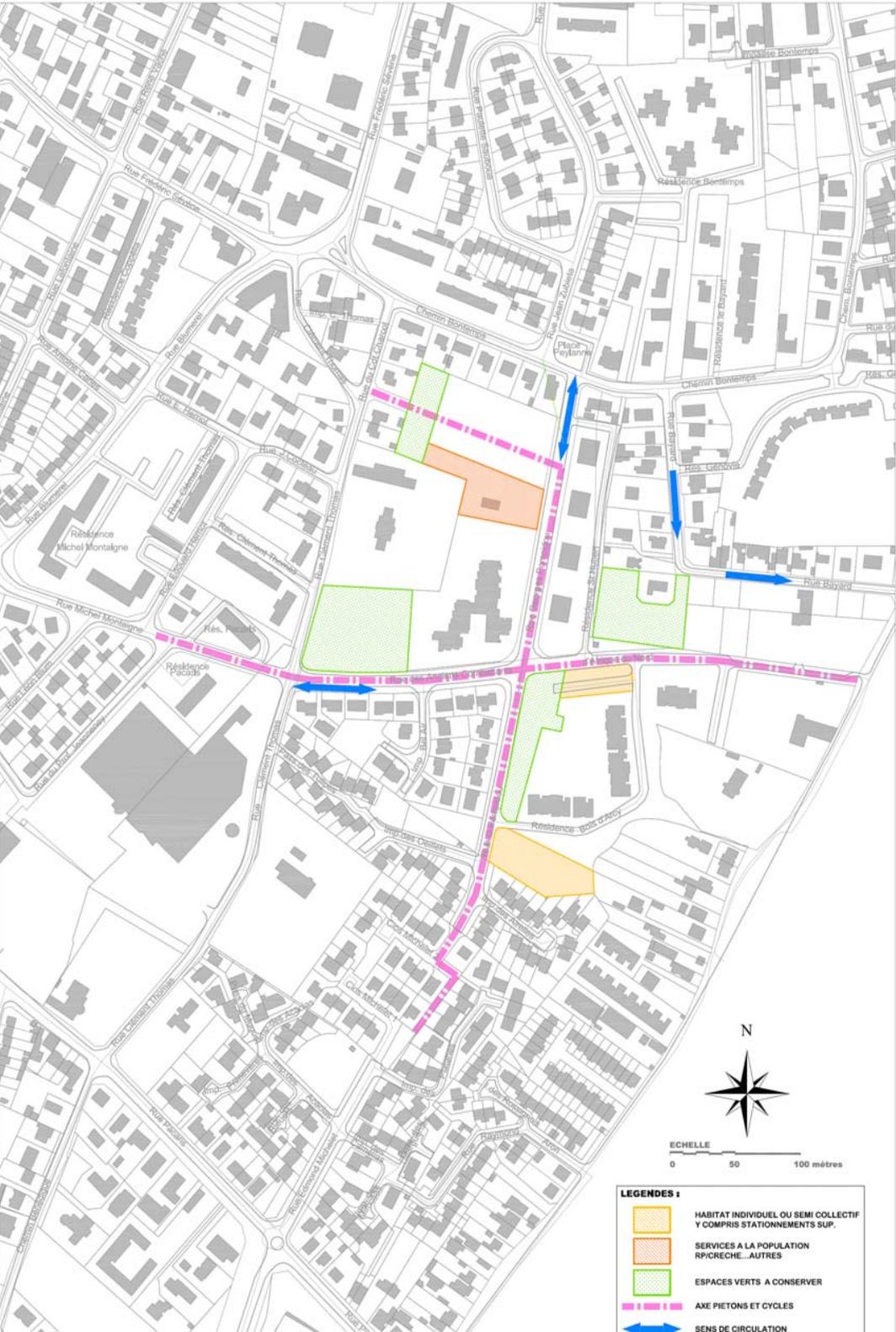
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT CHOISIS PAR LES MEMBRES DE L'ATELIER D'URBANISME

1. Conserver le caractère « champêtre »
2. Maîtriser les densités
3. Favoriser les circulations douces, partager l'espace partout où c'est possible
4. Réfléchir plus globalement au plan de circulation
5. Penser aux problématiques de stationnement, y compris dans l'habitat social, et prévoir à minima une place par logement



LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT RETENUES PAR L'ATELIER

3 SCENARIOS



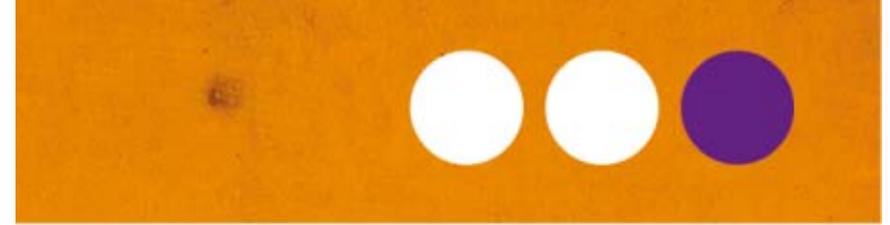
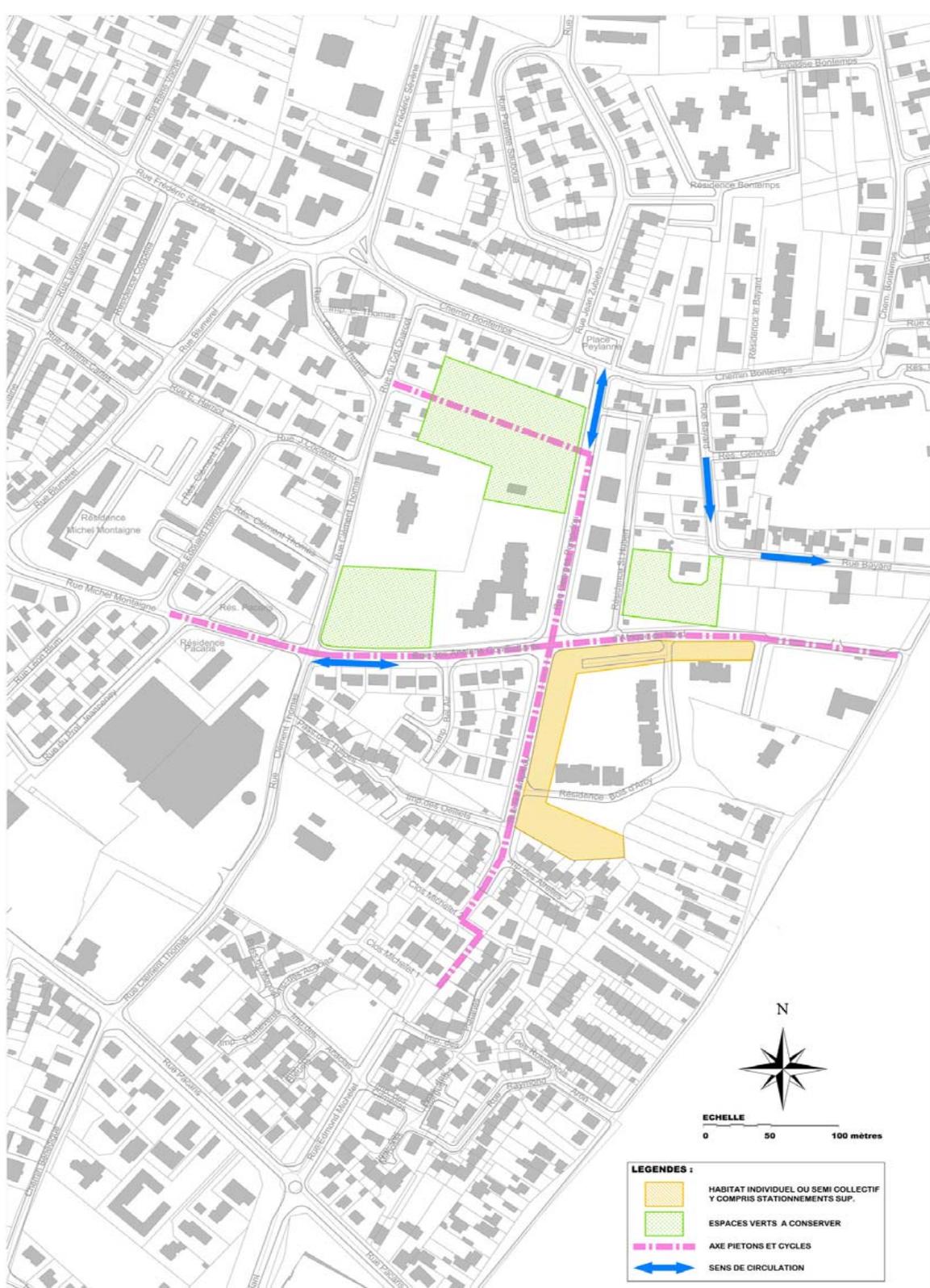
Scénario Bel Air

Proposer de l’habitat individuel en bande (Locatif, locatif social ou accession sociale)

Utiliser une part de l’espace Bel air pour un usage d’intérêt collectif (RPA médicalisée et crèche)

Développer des circulations douces cycles et piétonnes

Améliorer les circulations



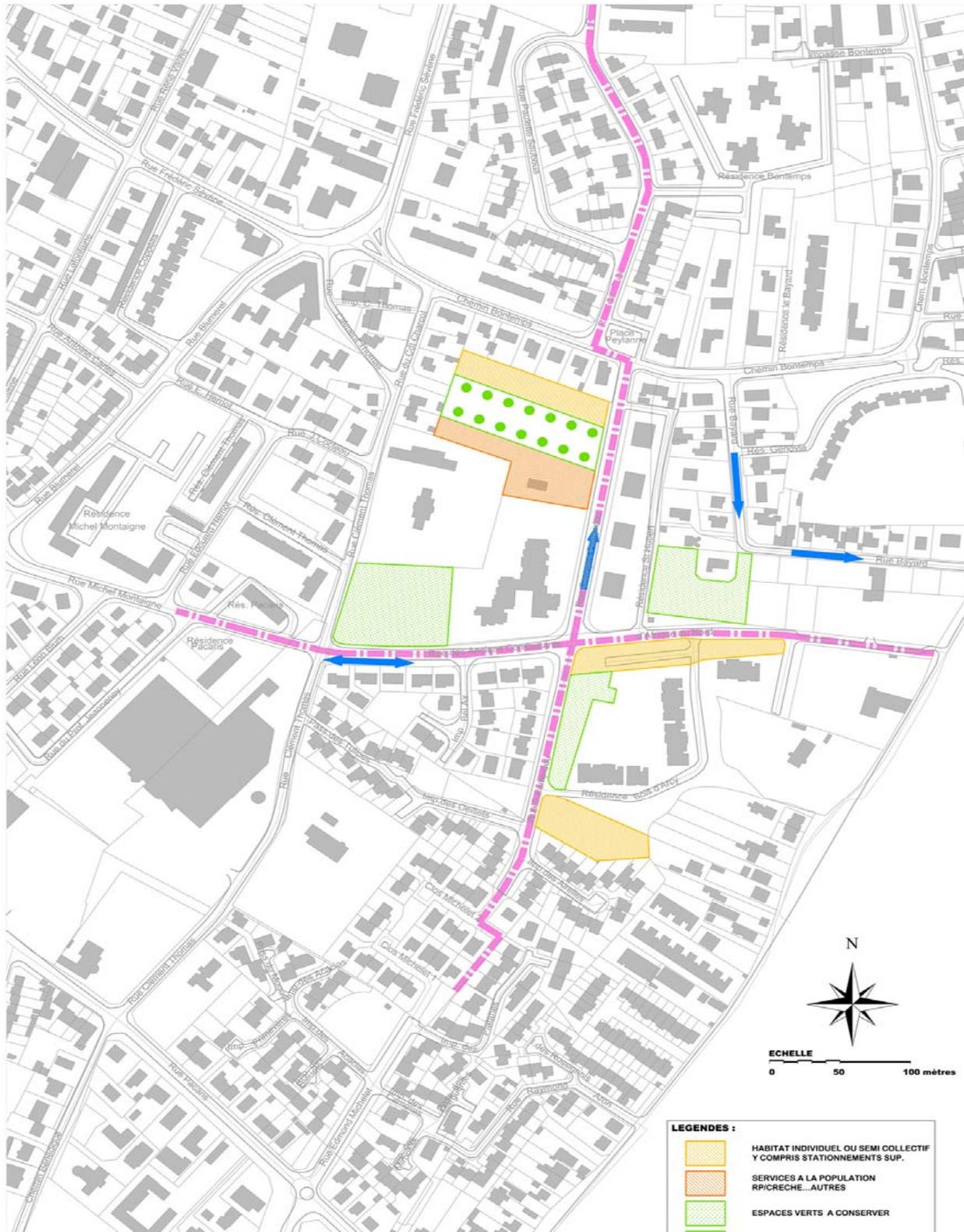
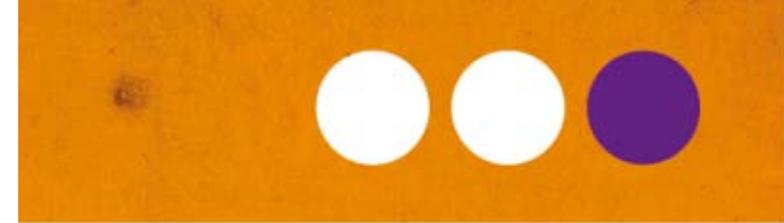
Scénario Bel Air mixte

Proposer de l'habitat collectif en bande (Locatif social)

Laisser l'espace Bel air en espace naturel

Développer des circulations douces cycles et piétonnes

Améliorer les circulations



LEGENDES :

	HABITAT INDIVIDUEL OU SEMI COLLECTIF Y COMPRIS STATIONNEMENTS SUP.
	SERVICES A LA POPULATION RPI/CRECHE...AUTRES
	ESPACES VERTS A CONSERVER

Scénario Mixte

Proposer de l'habitat Individuel et collectif en bande (Locatif social et libre, accession sociale et libre)

Utiliser une part de l'espace Bel air pour un usage d'intérêt collectif (RPA médicalisée et crèche)

Transformer la moitié de l'espace Bel air en espace naturel revégétalisé

Développer des circulations douces cycles et piétonnes

Améliorer les circulations



LES ENGAGEMENTS DE LA MUNICIPALITE

Répondre aux besoins, attentes ou souhaits en matière d'équipements publics, de logements et de préservation du cadre de vie exprimés lors de l'atelier.

Favoriser une vision du quartier qui soit partagée par tous et garantir la transparence des engagements.

Donner une place aux habitants dans le processus de projet à travers l'installation de dispositifs de participation et d'information pour le traitement de l'espace public.

Faire appliquer les préconisations de la ville de Talence pour l'aménagement des terrains constructibles.



Le parti d'aménagement retenu par la Commune

- 1) Des espaces verts publics requalifiés
- 2) Un urbanisme offrant des logements sociaux diversifiés, en location et en accession à la propriété avec le respect d'une part importante de logements familiaux dans le programme Bois d'Arcy- Domofrance
- 3) Réalisation d'un équipement public d'intérêt général répondant à des critères de très haute performance énergétique
- 4) Le renforcement du caractère bucolique du quartier par une opération de plantation d'arbres
- 5) Une concertation avec les habitants sur le schéma de circulation du quartier



RESIDENCE BOIS D'ARCY

Des logements sociaux en accession à la propriété et en location intégrant une part importante de “logements familiaux” dans le programme Bois d’Arcy- Domofrance

La ville a demandé à l’opérateur Domofrance

- le respect des préconisations de l’atelier d’urbanisme
- le dégagement d’une place de stationnement par logement
- la réalisation d’un bâtiment économe en énergie
- la réalisation de logements locatifs sociaux et d’accession à la propriété
- une mixité en typologie de logement (logements familiaux)





SITE BEL AIR





La réalisation d'un équipement public d'intérêt général répondant à des critères de très haute performance énergétique

Le choix s'est porté sur une maison de retraite médicalisée avec unité de soins Alzheimer en raison :

- de la nécessité de relocaliser le site Home la Tour en cours de fermeture pour des questions de vétusté.
- de l'urgence de la prise en charge de la maladie d'Alzheimer, grande cause nationale qui doit mobiliser tout les Français
- de la proximité avec la RPA Bel air (synergie des pôles, mutualisation des ressources, des espaces, du parking,...)

Ce choix permet :

- d'offrir une structure qui limite au maximum les nuisances urbaines sur son voisinage (les déplacements, les bruits,..)
- d'assurer l'intergénérationnalité des populations du quartier et d'offrir aux Talençais âgés, la possibilité de rester près de chez eux
- de maintenir une cinquantaine d'emplois sur la commune
- de voir construire un bâtiment présentant de très nombreux critères de développement durable.

La société ORPEA a été retenue en raison de la qualité de ses réalisations , de son savoir-faire mis en œuvre dans 252 établissements en France.



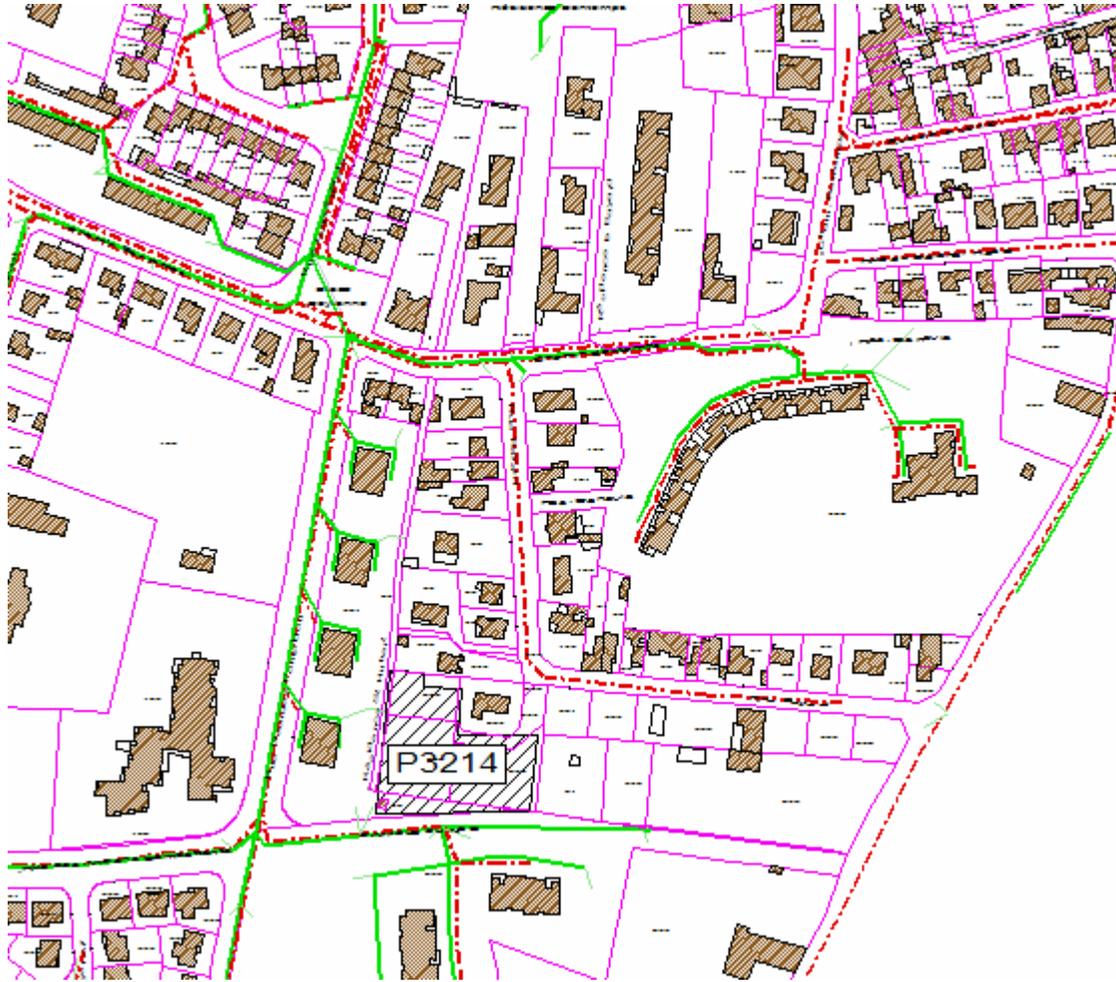
-L'aménagement d'un parc public sur une partie de la prairie Bel-Air

Un parc public de quartier ouvert, récréatif, arboré sera aménagé en concertation avec les habitants.

- Le détachement de 4 lots maximum de maisons individuelles

En cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant









DECOMPOSITION SURFACIQUE

Parcelle référence AX N°106 9222 m²

- Emprise Logements Privatifs (4 x 500m ²):	2000 m ²
- Emprise EHPAD	5300 m ²
- Emprise Espace public :	1922 m ²
. Voirie Douce	
. Espace Naturel Végétalisé	



LES ESPACES VERTS

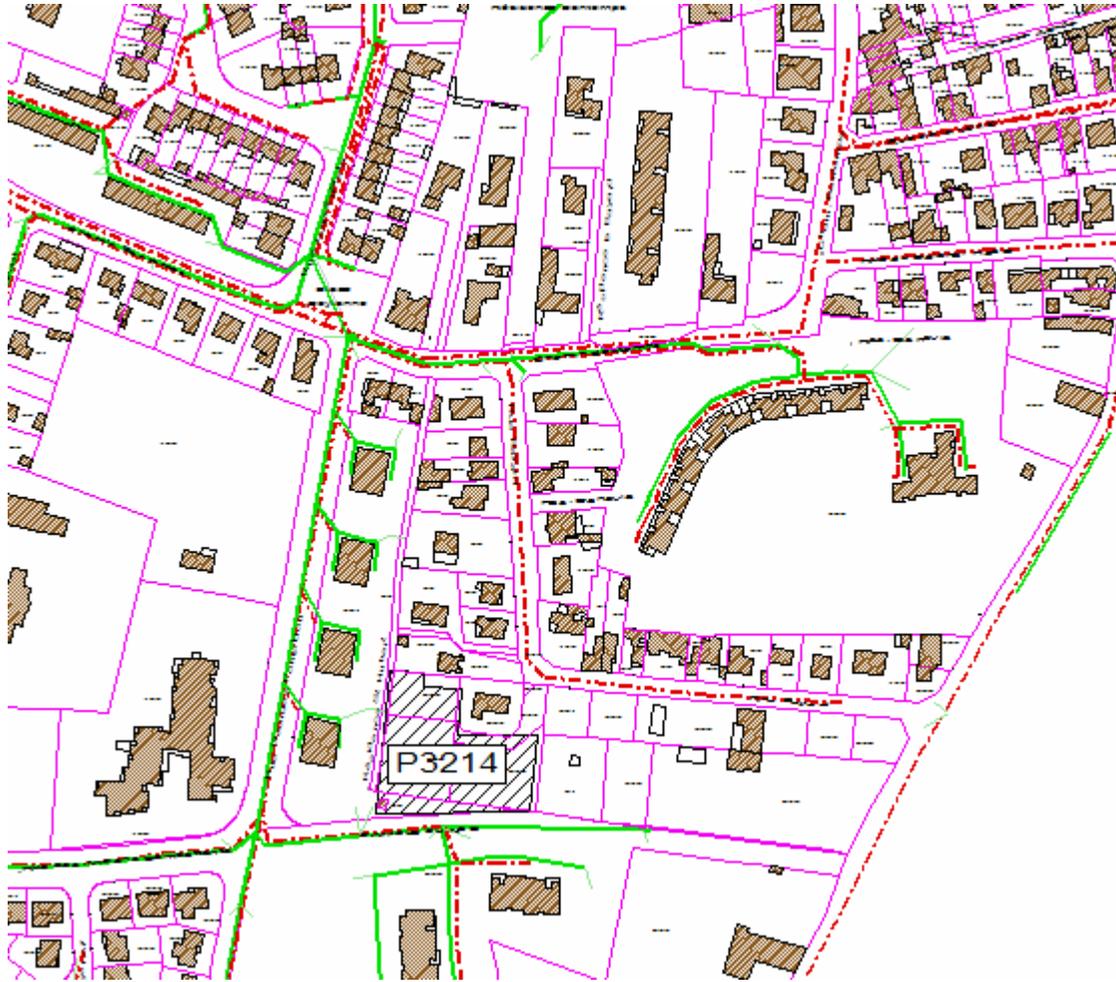
Renforcement du caractère bucolique du quartier

Un objectif : aménager et protéger de grands d'espaces verts publics

LA PROPRIETE NADAL

Compte tenu de l'aménagement présenté sur le site Bel Air, la ville se propose d'acheter le terrain Nadal afin de restituer au public 2345m² de parc aménagé à proximité immédiate des résidences Saint Hubert et Bois d'Arcy





ESPACE BOISE A PROXIMITE DE LA RESIDENCE BEL AIR

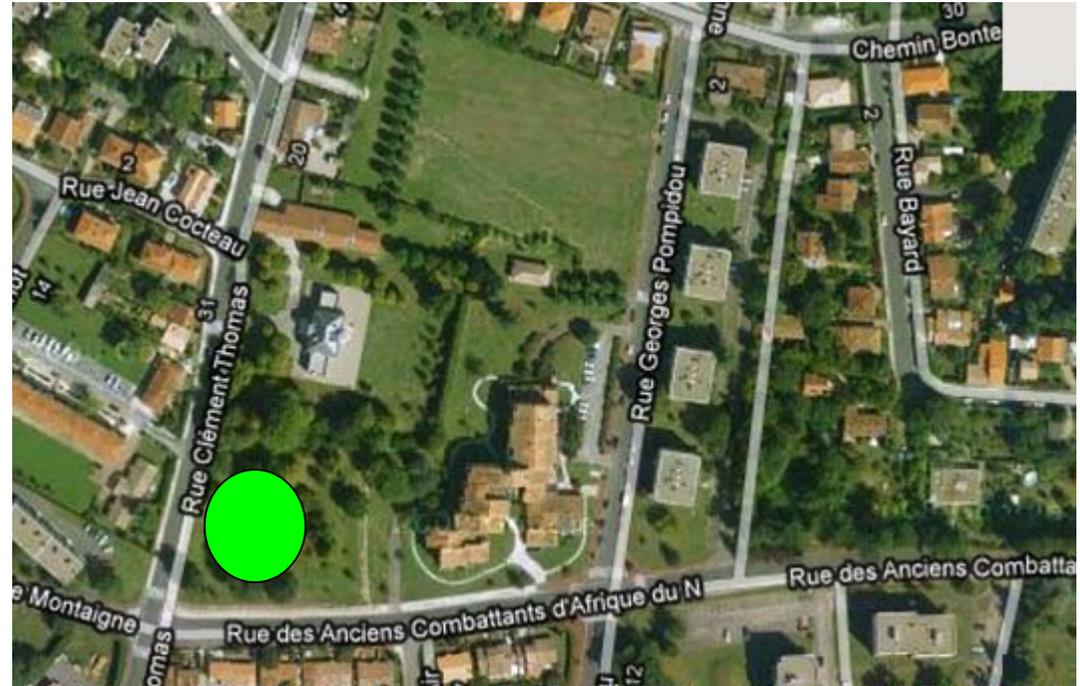
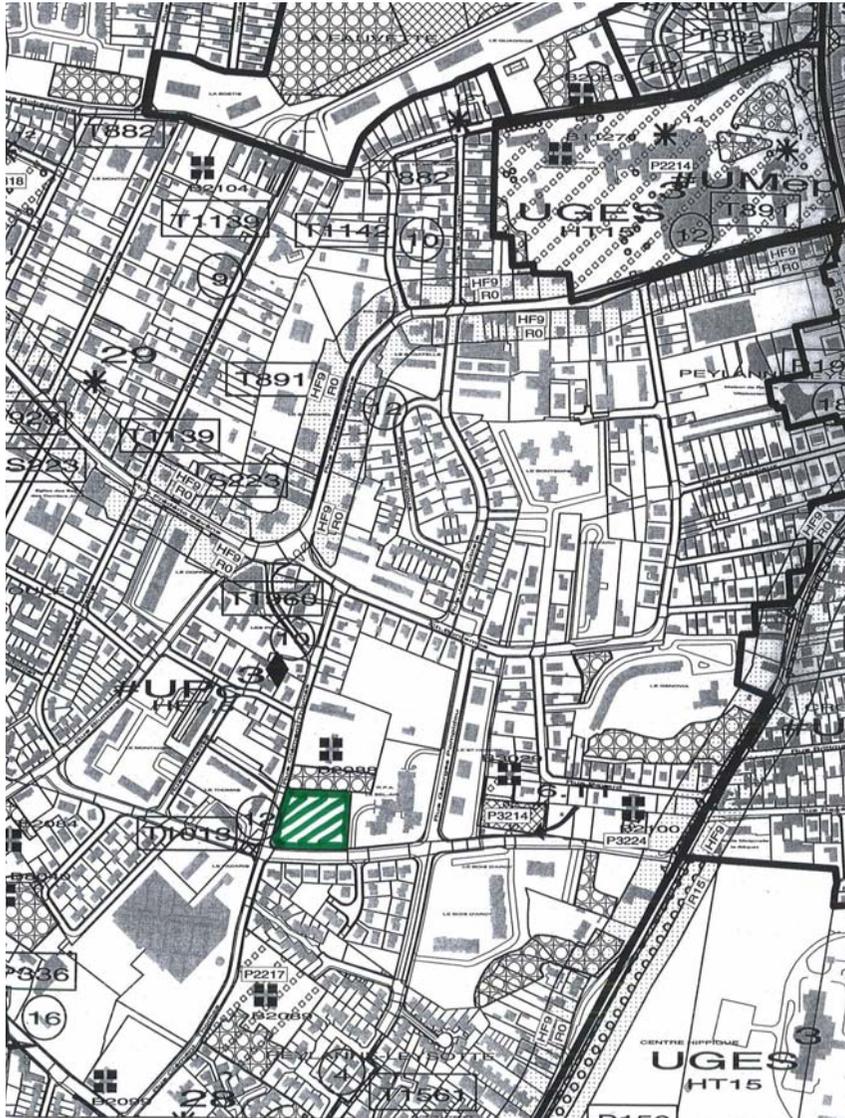
-programme de plantations sur le Petit bois de la R.P.A Bel Air

Dans le cadre de son programme de « 1500 arbres », la Ville souhaite renforcer la vocation de parc public arboré. Des aménagements légers comme du mobiliers urbains (ex : bancs) pourront être envisagés avec les habitants.





Ce terrain de 4775 m² sera protégé par un espace paysager à protéger qui sera inscrit lors de la 6^{ème} modification du P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme



ESPACE BOISE DE LA RESIDENCE BOIS D'ARCY

Dans le cadre de son programme de construction Domofrance préservera la plus grande partie du bosquet le long de la rue George Pompidou





CARTE GENERALE DES ESPACES VERTS DU QUARTIER



La Ville mettra en œuvre un programme de plantations à l'échelle du quartier



LE SCHEMA DE CIRCULATION DU QUARTIER

Une concertation avec les habitants sera mise en place sur le schéma de circulation du quartier