



39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr

D. NOËL

architecture & urbanisme

architecte d.p.l.g. - urbaniste o.p.q.u.
coordonnateur Sécur. Protect. Santé. niv 2

95 rue du Palais Gallien
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 48 05
Fax : 05 56 52 14 01
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME



RECU LE
2006-07
PREP 00

COMMUNE DE CANEJAN



PIECE N° 2.0

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal n°55/2007 du 18 juin 2007 approuvant le PLU

Le Maire,
Bernard GARRIGOU



REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 19 JUIN 2006

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JUIN 2007



Révision du POS de Canéjan en vue de le transformer en PLU

COMMUNE DE CANÉJAN

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Préambule

Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la "clef de voûte" du PLU.

La place du PADD dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Désormais, le PADD comprend deux volets distincts :

- Des orientations de politique générale, formant ce qu'il convient de toujours appeler le **PADD**, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la ville dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.
- Des orientations d'aménagement, facultatives, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la cité. Rassemblées au sein du **Document d'Orientations d'Aménagement**, elles détaillent cette fois des schémas d'aménagement d'un quartier ou d'une zone.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CANEJAN est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, qui a fait un "état des lieux" de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme, en tenant compte de ses réussites et de ses erreurs.

Il a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 18 octobre 2004.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES ORIENTATIONS DE POLITIQUE GENERALE

Quatre axes de travail guident les travaux de révision du PLU. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme

- Axe 1 : des orientations d'urbanisme et d'aménagement compatibles avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise
- Axe 2 : un développement urbain plus ciblé entendant exploiter toutes les capacités d'urbanisation autorisées par le Schéma Directeur
- Axe 3 : un soutien à toutes les activités économiques existantes ou futures
- Axe 4 : la protection et la valorisation du territoire communal

Les grandes orientations du P.A.D.D.

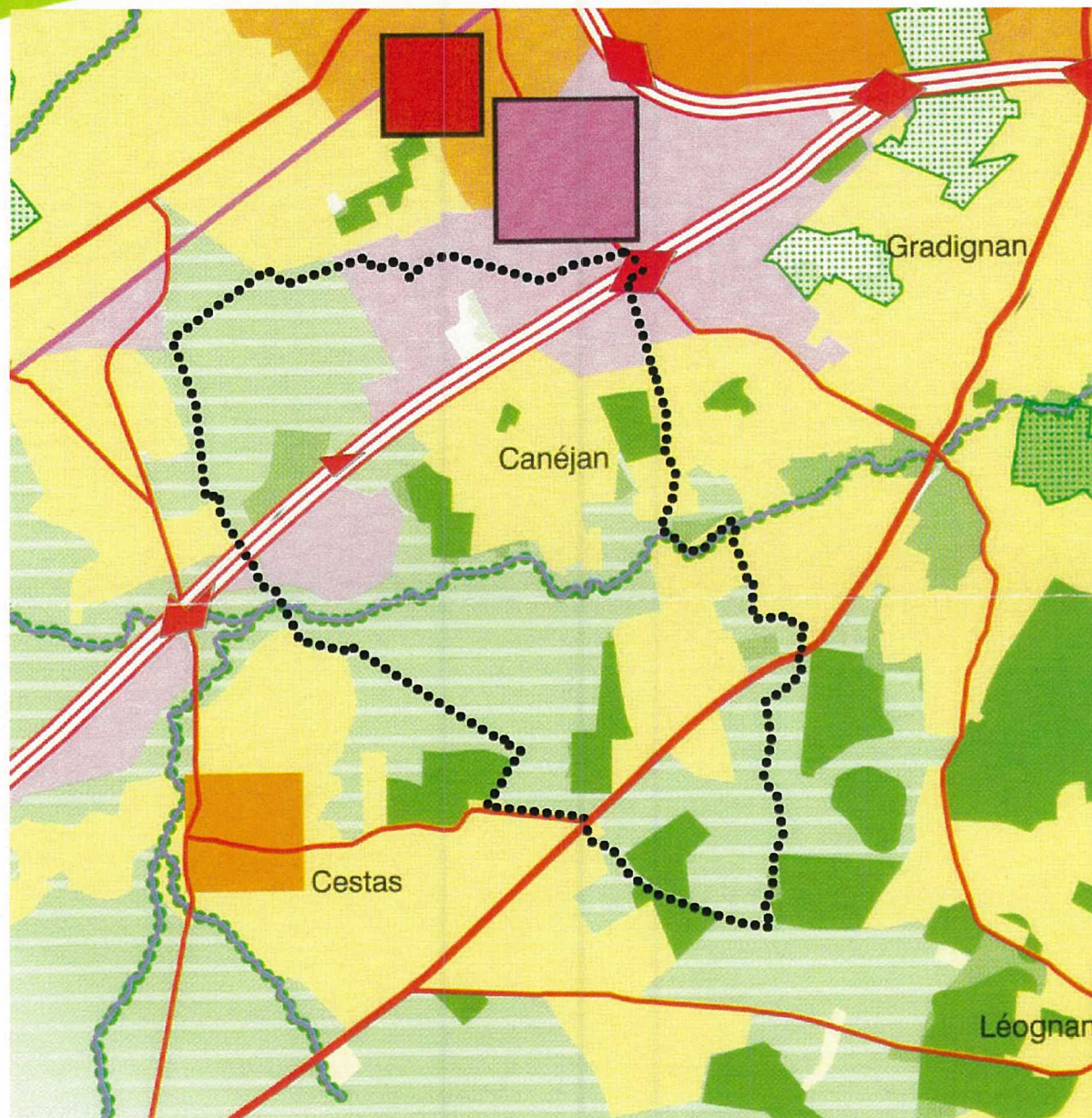
■ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

- Les grands objectifs d'aménagement et de développement durable de la municipalité s'inscrivent dans le cadre des **orientations fixées par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise** approuvé le 26 septembre 2001 avec lesquelles ils doivent être compatibles :
 - **Urbanisation « multifonctionnelle »** (à vocation principale d'habitat) en deux pôles distincts : le bourg et La House, séparés par la vallée de l'Eau Bourde protégée en « espace naturel de discontinuité »
 - Confirmation et extension mesurée des **zones d'activités** de part et d'autre de l'A 63 (protection particulière des plans d'eau de la Briqueterie)
 - Identification de quelques « **espaces naturels majeurs** » à protéger impérativement au titre du terroir viticole
 - Classement d'une large partie Ouest de la commune en « **espace naturel de discontinuité** »

Révision du POS de Canéjan en vue de le transformer en PLU

**le Schéma Directeur
de l'aire
métropolitaine
bordelaise**

*Carte de destination
générale des sols (extrait)*



Légende du schéma directeur

le réseau d'infrastructures

- autoroute et rocade
- échangeur
- voie de liaison et de distribution
- voie locale
- liaisons à étudier
- zone de passage ou de franchissement possible

les espaces ouverts à l'urbanisation

- zone urbaine multifonctionnelle dont lieu privilégié de densification et de renouvellement urbain
- site économique spécifique
- emprise relevant de la défense nationale
- zone urbaine et d'extension urbaine soumises au risque inondation en l'état actuel des protections
- hameau existant soumis au risque inondation en l'état actuel des protections

les grands équipements

- espace des fonctions majeures de centralité
- pôle majeur de développement économique
- pôle de vie universitaire
- pôle hospitalier
- pôle touristique de sport et de loisir

les espaces naturels

- espace naturel urbain
- espace naturel majeur
- espace naturel à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères
- espace naturel de discontinuité
- fil de l'eau
- champ d'expansion de crues

les espaces ruraux

- espace agricole
- espace sylvicole ou espace de forêt



Les grandes orientations du P.A.D.D.

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

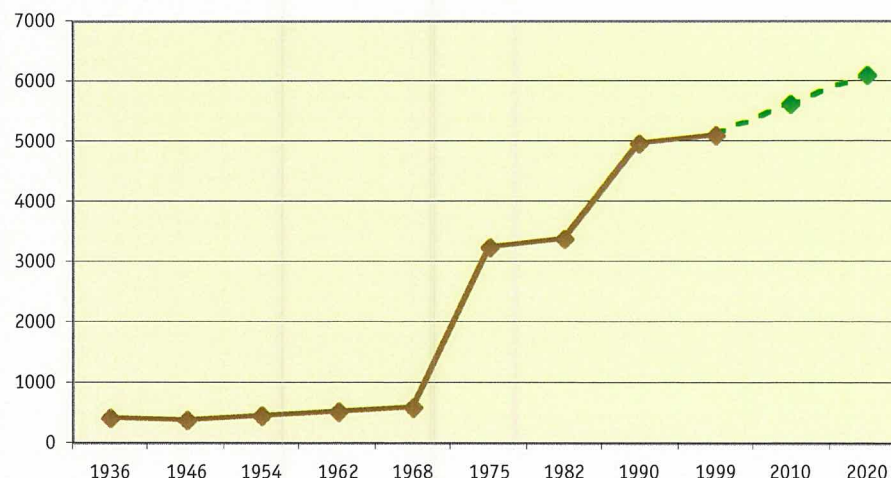
→ Après une période de stagnation démographique, la commune souhaite relancer un développement raisonné de l'urbanisation de son territoire

- En particulier elle veut **maîtriser la qualité et le rythme** des opérations d'ensemble (lotissements) afin que la population accueillie puisse s'intégrer à la vie locale

→ En termes chiffrés, les perspectives d'accroissement de population retenues par la municipalité, à horizon 2020, pourraient être, compte tenu de l'environnement de la commune et de ce qui est possible dans le cadre du Schéma Directeur, **de l'ordre de 1 000 habitants soit un gain de 50 personnes par an**

- Volonté de **rajeunir la population** communale après une période de vieillissement sur place
- Volonté de maintenir le niveau d'équipements actuel (notamment scolaires qui disposent de capacités significatives)

Evolutions passées de la population de Canéjan et prévision: municipales



Les grandes orientations du P.A.D.D.

■ LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Le développement de l'urbanisation respectera les prescriptions du **Schéma Directeur de l'agglomération de Bordeaux**, notamment en matière de protection du patrimoine viticole (secteurs sanctuarisés) et des espaces naturels
- Mais la commune entend également **exploiter les capacités d'urbanisation que celui-ci autorise**, et qui apparaissent somme toute **relativement limitées** en ce qui concerne l'habitat
 - En première approche, la **superficie des nouvelles zones urbanisables pour l'habitat** serait, au total, de plus de **25 ha**
 - Afin de respecter les orientations de la loi SRU de "construire la ville sur la ville", la commune s'est employée à identifier **les sites vacants dans le tissu urbain**, et classés constructibles par le POS/PLU actuel. Leur superficie s'élève à environ **8 ha**. La municipalité engagera sur un certain nombre de ces sites une action volontariste d'urbanisation par le biais d'**emplacements réservés pour mixité sociale**
 - Au total, la **superficie constructible pour l'habitat avoisinerait les 30 ha**
- La principale opération de développement urbain se déroulera dans le cadre de **la future Z.A.C. de Guillemont**

Les grandes orientations du P.A.D.D.

■ LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

→ La commune entend combler son **déficit en matière de logements sociaux** (celui-ci a été estimé par la Préfecture à 199 en 2006) dans le droit-fil des **orientations du PLH** que le PLU doit légalement respecter

- Conformément aux nouvelles dispositions de la loi Engagement national pour le Logement, tout lotissement ou ensemble d'habitations à partir de 8 lots ou logements devra comporter au moins soit 30 % de logements sociaux, soit 30 % de SHON réservée à des logements sociaux
- Des **emplacements réservés** pour des opérations de mixité sociale seront définis : au total 8 emplacements réservés portant sur une superficie globale de **6,7 ha**
- des terrains réservés à l'accueil de logements sociaux répartis sur le territoire afin d'assurer la **mixité tant sociale que géographique**
- Des contacts ont déjà été pris avec les bailleurs sociaux pour étudier le montage de nouvelles opérations sociales

→ Concernant la « forme urbaine », la commune ne recherchera pas systématiquement une trop forte densification du bâti : **il faut maintenir une certaine aération des espaces d'habitation et garder un cadre végétal de qualité**

Les grandes orientations du P.A.D.D.

■ LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

→ La commune entend, au sein de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan, profiter pleinement des capacités offertes par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise pour poursuivre le **développement des activités économiques** :

- Extension de la **zone d'activité ACTIPOLIS** conditionnée par les choix retenus en vue d'améliorer ses accès et par la gestion de ses contacts avec le bâti riverain
- Extension des zones d'activité **au Nord de l'autoroute, principalement** à Guillerie - Jean Magre,, en tenant compte des obligations de l'amendement DUPONT et des contraintes de desserte. D'ores et déjà, la zone du Communal Nord est en cours d'aménagement
- Enjeu à court terme de l'aménagement du « **Parc d'activité du Courneau** » dont les emprises ont été acquises par la Communauté de Communes. Une attention particulière sera accordée ici à l'insertion dans l'environnement boisé

→ Au cœur du tissu urbain : volonté de **maintenir une activité commerciale et services** dans le centre-bourg et à La House :

- Dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg et de la rénovation du centre commercial de la House
- En s'appuyant sur une étude spécifique réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie

Les grandes orientations du P.A.D.D.

■ PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

- « **Capitaliser** » les **atouts communaux** en poursuivant la requalification de la partie urbanisée et en maintenant l'environnement viticole et paysager
- Conforter et amplifier la politique du **cadre de vie** en protégeant les secteurs naturels et les paysages les plus intéressants, aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise
 - Enjeu particulier de la poursuite de la **maîtrise paysagère le long de l'autoroute A 63 et de la RN 10** (Amendement DUPONT) et de la protection phonique
 - Poursuite d'une politique active de protection/restauration et d'ouverture au public des secteurs naturels de la commune et tout particulièrement la vallée de l'Eau Bourde
- **Protéger et valoriser l'agriculture**, représentée essentiellement sur la commune par les zones viticoles
 - Sur la base du travail d'identification, réalisé pour le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine de Bordeaux, des « **espaces naturels majeurs** » présentant la plus haute valeur patrimoniale au sein de l'aire AOC et qu'il faut préserver de toute urbanisation

La synthèse des orientations du P.A.D.D.

■ LES GRANDS AXES DU DÉVELOPPEMENT

- Préservation des espaces naturels et des quelques espaces naturels majeurs (terroirs viticoles), identifiés dans le Schéma Directeur
- **Volonté de maintenir l'organisation « bipolaire »** de l'urbanisation autour du bourg et de la House, en conservant la coupure verte (inscrite au Schéma Directeur) de l'Eau Bourde
 - *Opération majeure sur le pôle de **La House**, dans le cadre de la future ZAC de Guillemont*
 - *renforcement et meilleure structuration du **Centre Bourg** à partir des choix de la Convention d'Aménagement de Bourg*
- Développement de l'habitat au sein et en proche périphérie de parties actuellement urbanisées confortant les deux pôles



**LE PROJET DE
TERRITOIRE**

