


erea

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

**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



COMMUNE DE CANEJAN


PIECE N° 2.1

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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



Document d'Orientation d'Aménagement



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 DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Sur la base des orientations politiques du PADD, le Document d'Orientation d'Aménagement va pouvoir décliner un certain nombre de propositions d'action, cohérentes avec le règlement et le zonage proposés dans le futur document d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement vont ainsi détailler ces principes d'aménagements, qui trouveront ainsi leur application au plan réglementaire et opérationnel.

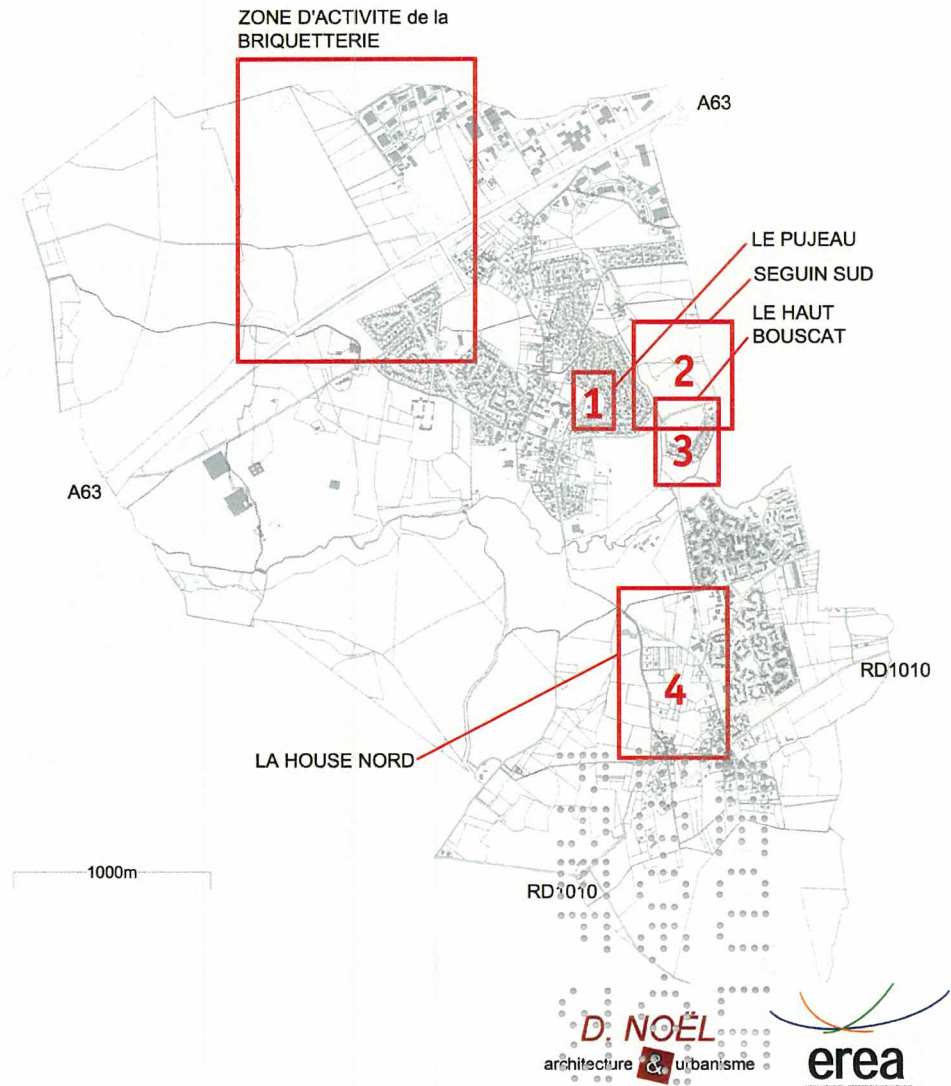
Les actions proposées

■ LES MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX

- Les axes du développement :

→ Développement limité de l'habitat au sein et en proche périphérie de parties actuellement urbanisées :

- À proximité du **Centre Bourg** : Le Pujeau (1), Seguin Sud (2) et Le Haut Bouscat (3)
- À **La House** : La House Nord -Guillemont (4)



Les actions proposées

■ LES MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX

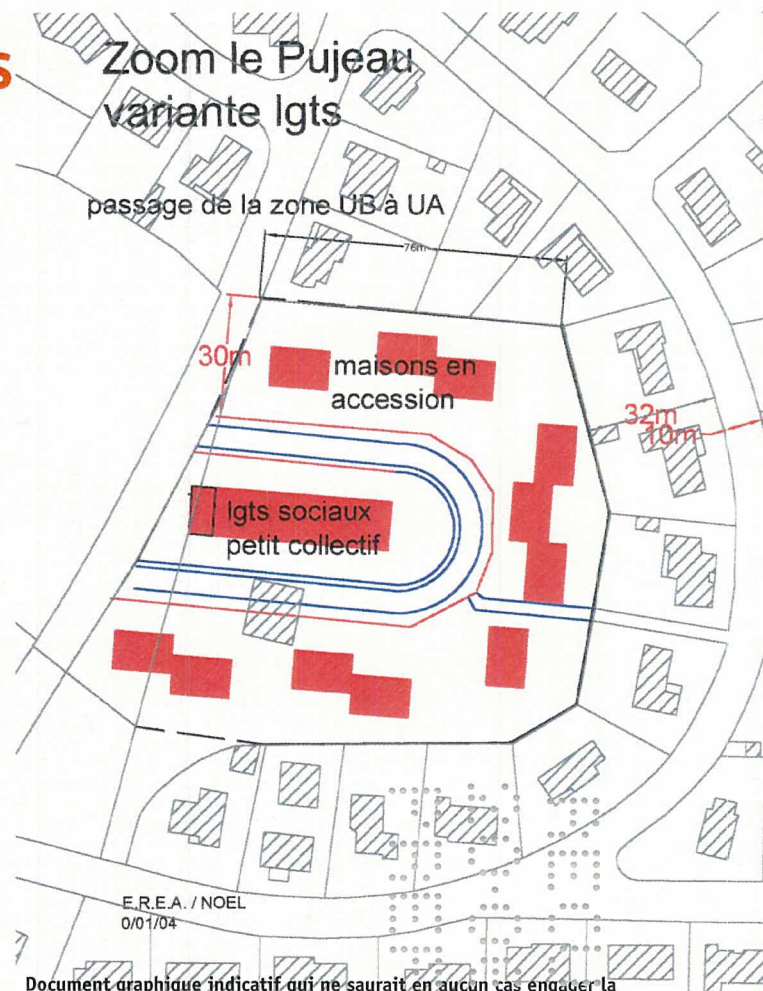
Un site proche du centre-bourg urbanisable à court terme : **secteur de Pujeau**

→ Etat des lieux :

- Terrain très bien situé en centre ville aujourd'hui libre en zone UB

→ Projet :

- La surface du terrain (environ 1,15ha) permet de réaliser une opération mixte composée d'un collectif et de lots en accession à la propriété



Document graphique indicatif qui ne saurait en aucun cas engager la commune quant au plan-masse définitif

Les actions proposées

■ LES MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX

- **Le Haut Bouscat**

- Ce site, chemin des Peyrères, constitue une des **entrées de ville** en limite de Gradignan. À ce titre, c'est un **ensemble sensible** qui mérite une réflexion approfondie
- De plus, ce terrain est grevé d'une **contrainte d'instabilité du sous-sol** dont un sondage pourra évaluer l'importance
- Afin de maîtriser tous ces risques, la commune se porte acquéreur des terrains par le biais de deux emplacements réservés :
 - Le premier pour une opération de mixité sociale sur une superficie de 8 000 m².
 - le second pour permettre la construction d'un équipement de santé (sur 1,7 ha).
- Un recul, le long du chemin des Peyrères, sera assuré pour traiter l'entrée de ville

Les actions proposées

■ LES MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX

Le site présentant le plus de potentialités : Guillemont

→ Etat des lieux :

- Un ensemble de terrains en limite Ouest de la ZAC de la House, en zone NC au POS/PLU antérieur, mais désigné urbanisable par le Schéma Directeur et déjà entouré de terrains construits

→ Projet :

- **La desserte** : deux entrées routières au moins sur le chemin de La House :
 - L'essentiel des échanges se faisant vers la bourg, c'est l'entrée Nord (face au skate-parc) qui sera privilégiée
- **La desserte** : les liaisons piétons et deux roues créées au Sud-Est et, éventuellement, vers le chemin du Petit Bordeaux et le chemin de Gineste faciliteront les relations avec le reste du quartier



Les actions proposées

■ LES MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX

Le site présentant le plus de potentialités :
Guillemont

→ **Projet :**

- **L'organisation du bâti sur la surface d'environ 10 ha :**
 - Une **opération mixte** associant des logements locatifs (30 % minimum) et du pavillonnaire, des maisons « clé en mains », des maisons de ville et des petits collectifs
 - Du studio au T5 : **200 logements environ** (appartements compris)
 - L'ensemble du secteur conserverait les boisements intéressants tout particulièrement le long de la route au nord. **Les espaces libres (jardins, espaces verts et boisés) dépasseront la moitié de la superficie du projet**



Les actions proposées

LES MESURES DE NATURE À PRÉSERVER LES CENTRES-VILLES ET LES CENTRES DE QUARTIERS, LES DÉVELOPPER OU EN CRÉER DE NOUVEAUX

- Le site présentant le plus de potentialités : **Guillemont**

→ Traduction dans le plan de zonage :

- *Devant l'importance du projet et soucieuse de le maîtriser le mieux possible, la municipalité a décidé d'engager sur le site une procédure de **Zone d'Aménagement Concertée**. Pour ce faire, elle est sur le point de mandater un bureau d'étude pour élaborer le dossier de ZAC avant de l'intégrer dans le dossier de P.L.U., conformément au Code de l'Urbanisme.*
- *Toutefois, celui-ci tardant à aboutir, la municipalité a décidé d'arrêter le document d'urbanisme avant l'achèvement du dossier de la ZAC. C'est la raison du classement en zone 2 AU du site. Dès que le projet de ZAC sera approuvé, le P.L.U. sera modifié pour en accueillir les éléments dans ses différentes pièces.*

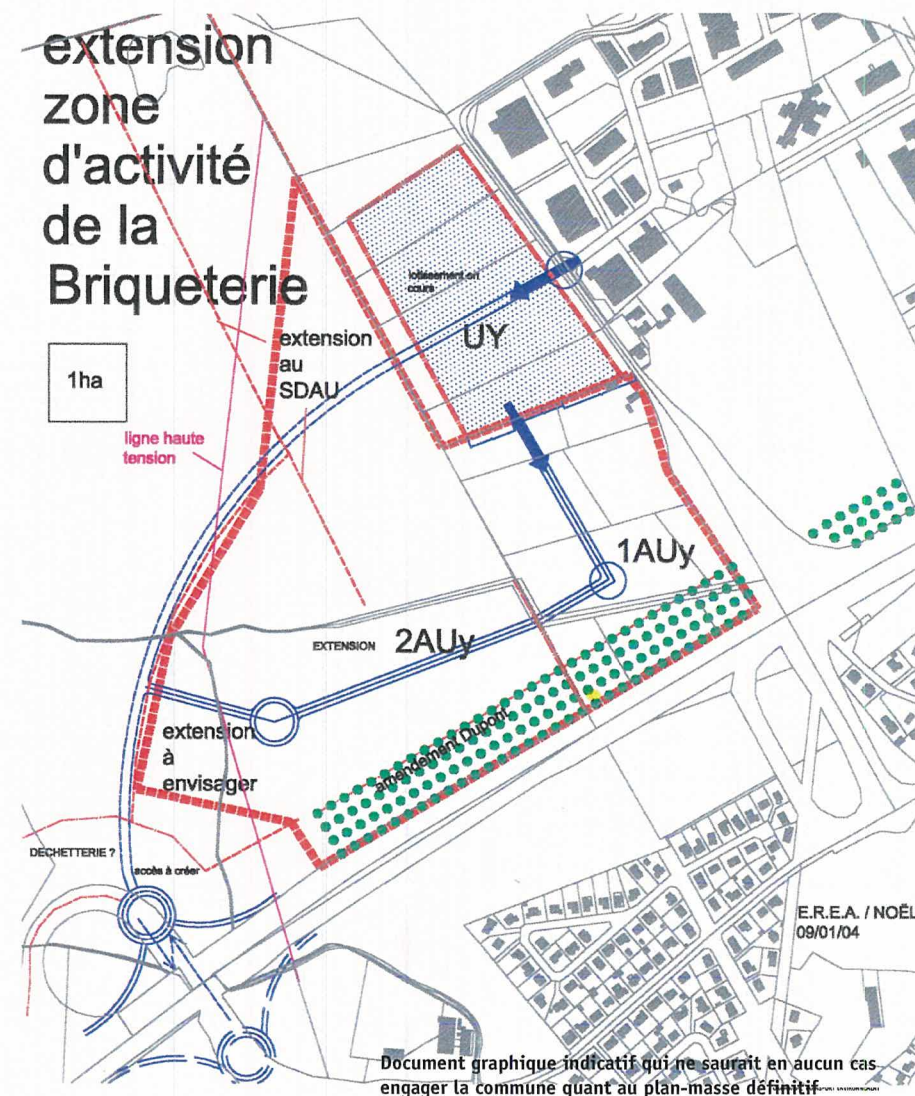
Les actions proposées

LES MESURES DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le site présentant le plus de potentialités, mais confronté à des contraintes : **La Briqueterie (Guillerie - Jean Magre)**

→ Etat des lieux :

- Secteur au Nord de l'autoroute au contact des zones d'activités.
- Il comprend une zone UY (au " Communal Nord") en cours de lotissement aujourd'hui et une extension au sud en NAY au POS/PLU précédent (au " Communal Sud ").
- Le projet en cours prévoit une extension vers la zone NAY et vers des terrains à l'Ouest en zone NC au POS/PLU précédent et couverts par un EBC.
- Le site est classé en zone d'activité au Schéma Directeur.



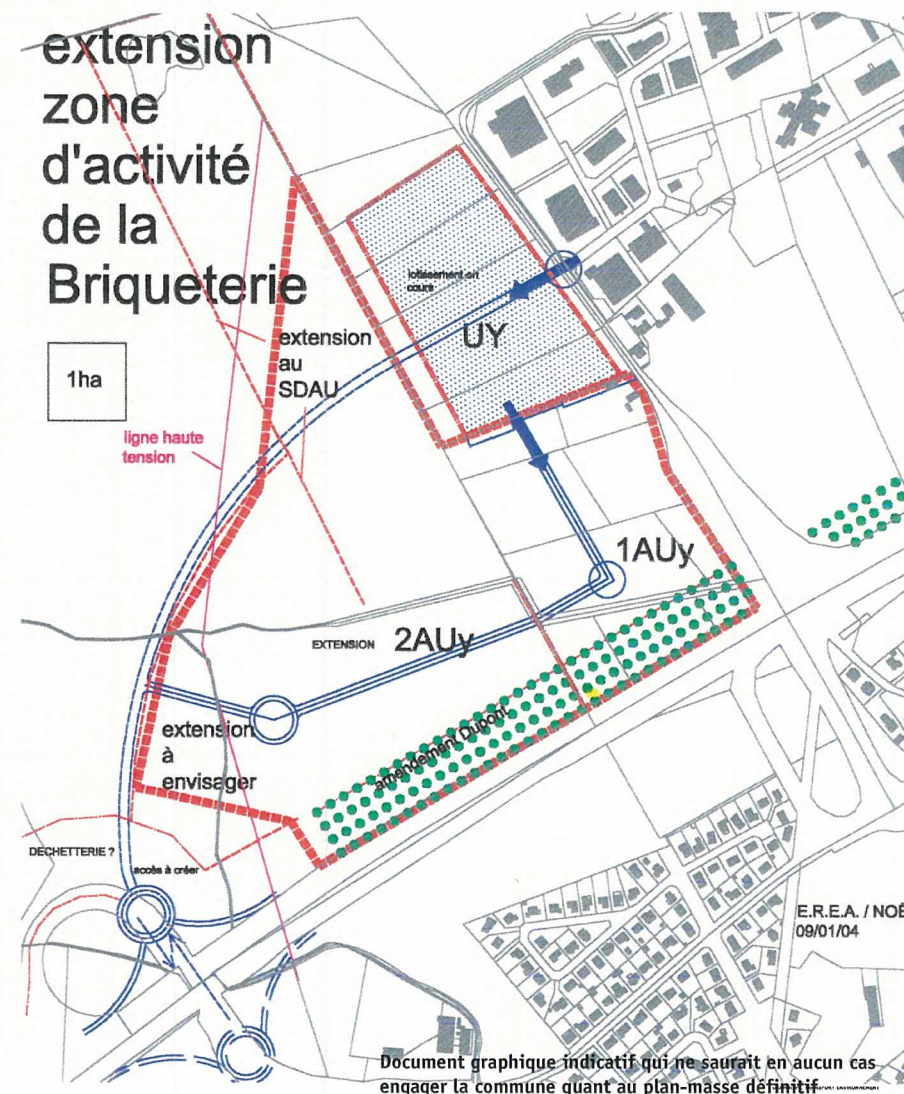
Les actions proposées



→ **Projet :**

- **L'organisation de la zone :**

- La commune souhaite agrandir son secteur d'activités vers l'échangeur sur l'A63 **au-delà du périmètre prévu au Schéma Directeur**
- **En compensation**, la commune se propose de geler une partie des terrains au Nord de la zone d'activité en cours d'aménagement pour conserver une coupure d'urbanisation avec la zone d'activité de Pessac
- La nouvelle zone se calerait **le long du tracé des lignes haute tension**. Une bande d'EBC de 100 m serait maintenue le long de l'autoroute dans le cadre du respect de **l'amendement DUPONT**



Document graphique indicatif qui ne saurait en aucun cas engager la commune quant au plan-masse définitif.

Les actions proposées

LES MESURES DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le site présentant le plus de potentialités, mais confronté à des contraintes : **La Briqueterie**

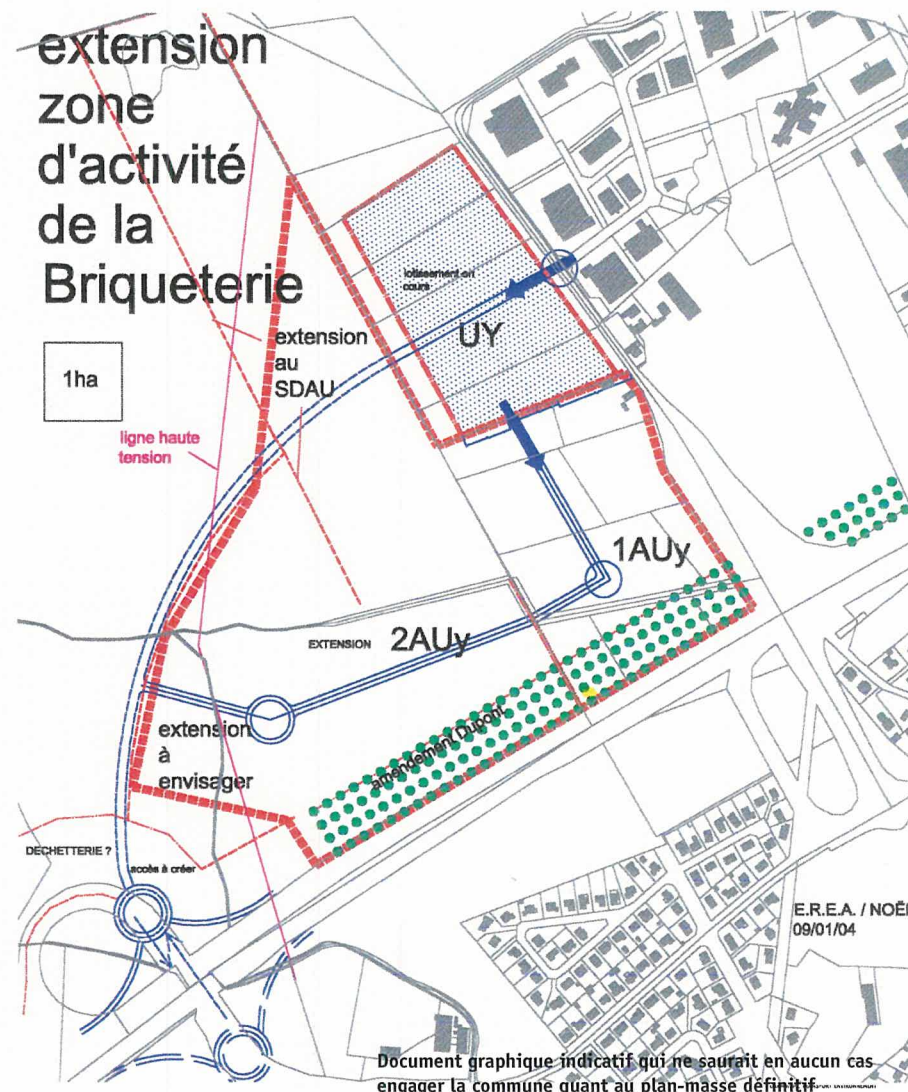
→ Projet :

• La desserte de la zone :

- Compte tenu du doublement de la surface équipée, **une modification de l'échangeur autoroutier semble indispensable**. Au vu de l'importance du site à aménager le dispositif de voirie actuel est notoirement insuffisant pour supporter cette augmentation de trafic lourd. Cette mise en œuvre est subordonnée à l'approbation des services de l'État.

→ Traduction dans le plan de zonage :

- La zone NAY est transformée en 1AUy et il est créé un nouveau secteur 2AUy à l'Ouest vers l'échangeur, qui ne serait ouvert à l'urbanisation qu'après l'aménagement de ce dernier



Les actions proposées

■ LES MESURES DE NATURE À ASSURER LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES

- Préservation du **cadre paysager et environnemental**, surtout de la **coupure verte** de l'Eau Bourde (maintenir une zone d'interface entre les fronts bâtis et les espaces naturels)
- Réflexion sur les **étangs de la Briqueterie**, enclave naturelle au sein d'espaces à vocation économique, pour mettre en valeur leurs qualités environnementales (conformément aux orientations du Schéma Directeur)
 - une étude **SEPANSO** sur le site afin d'évaluer l'intérêt écologique des plans d'eau
 - acquisition des terrains par la commune, par le biais d'un emplacement réservé
- Mises en œuvre d'**aménagements paysagers**, dans le cadre de l'application de l'Amendement DUPONT, et de **protections phoniques le long de l'autoroute A 63**
- Poursuite d'une politique active de protection des boisements par des **espaces boisés classés à conserver** qui couvrent au total **44 %** du territoire communal
- Mise en œuvre d'une politique de protection des **sites historiques et archéologiques** (motte féodale, ruines de Camparian,...)

Les actions proposées

LE TRAITEMENT DES RUES, SENTIERS PIÉTONNIERS, PISTES CYCLABLES ET DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS

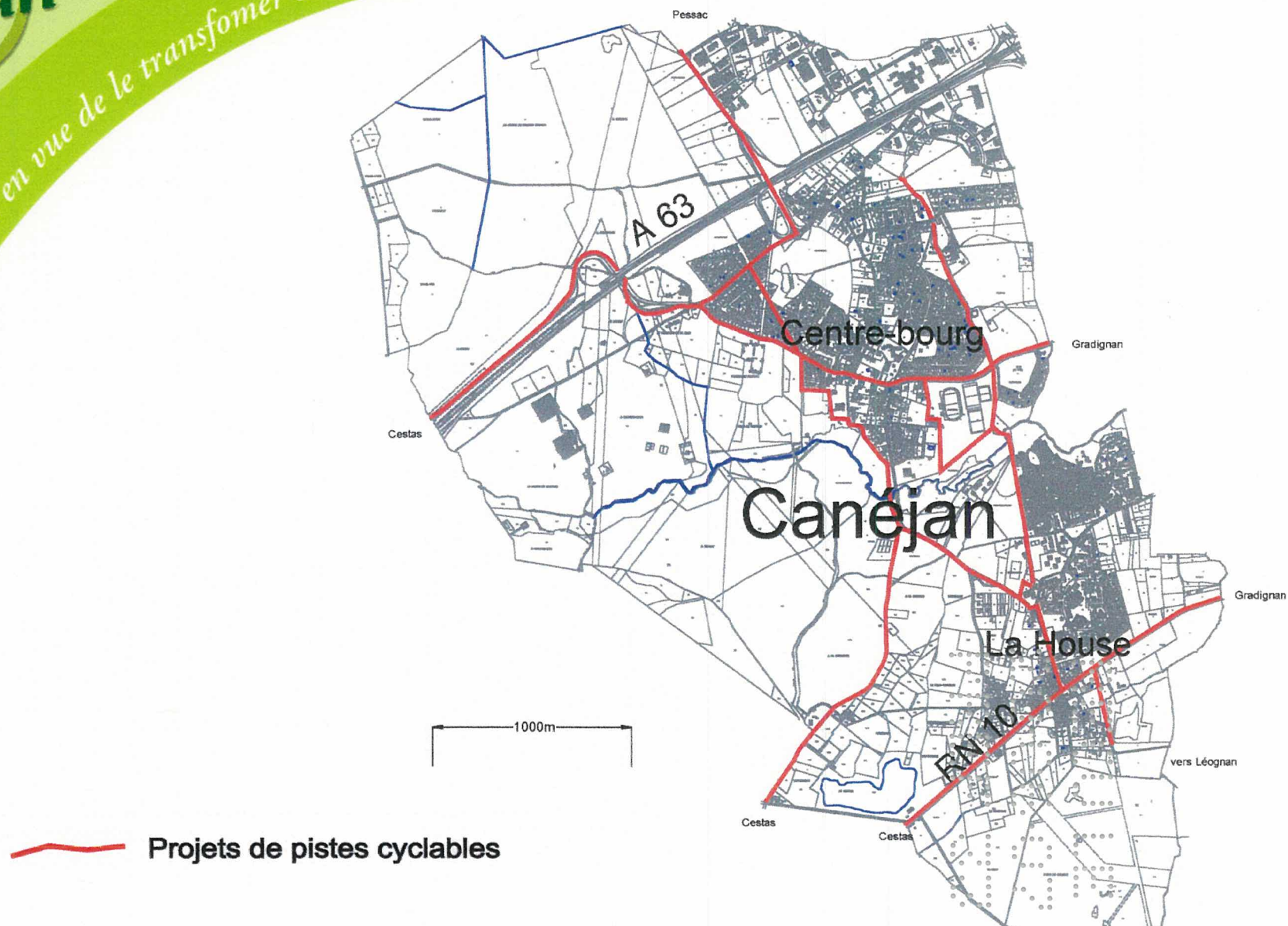
→ Une politique d'aménagement d'**itinéraires piétons/cycles** très active :

- Réseau cyclable à l'échelle de la commune reliant les divers équipements
- Réseau cyclable à l'échelle de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan reliant les deux villes, en aménageant particulièrement la piste cyclable le long de la RN10, avec un pôle d'intérêt principal : le Lycée des Graves
- Extension du cheminement piéton le long de l'Eau Bourde, d'Ouest en Est : acquisition du foncier nécessaire
- Autres sentiers piétons : balisage des chemins ruraux et autres liaisons vers le Lac vert, vers Cestas et Léognan

→ Mise en œuvre des opérations d'aménagement de voirie et d'espaces publics du bourg dans la **Convention d'Aménagement de Bourg**

→ Réflexion sur les **voies de desserte et espaces publics des quartiers à créer** et l'aménagement des **voies existantes**

→ Une attention particulière sera apportée aux conditions nécessaires à la **sécurité routière : poursuite des aménagements retenus suite aux diverses commissions extra-municipales**



Les actions proposées

■ LE TRAITEMENT DES RUES, SENTIERS PIÉTONNIERS, PISTES CYCLABLES ET DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS

- Pas de renforcements importants du parc d'équipements communaux : le rythme de croissance de la population permettra d'assurer la pérennité des équipements municipaux (notamment scolaires)
- Toutefois, plusieurs projets motivent des emplacements réservés par la commune :
 - Accueil des **personnes âgées** : réservation de terrains au Haut Bouscat
 - Localisation d'un **nouveau cimetière** : réservation de terrains à Malores, au Sud de la commune
 - Aménagement de **jardins familiaux** au lieu-dit Au Camps
 - Aménagement d'**équipements sportifs ou de loisirs** au lieu-dit Broustey de Barricot entre les Cottages de La House et la future ZAC de Guillemont