



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

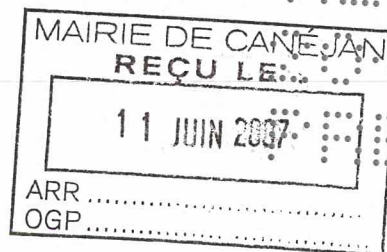
D. NOËL

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 CANÉJAN

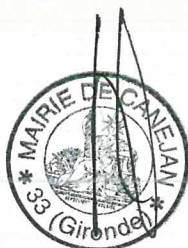


PIECE N° **1.0**

RAPPORT DE PRESENTATION

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

BOULE
2000-07
1757 33

COMMUNE DE CANÉJAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de Présentation

erea

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46
fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr
internet : www.erea-conseil.fr

Dominique NOËL

95, rue du Palais Gallien
33000 BORDEAUX
tél. : 05 56 48 48 05
Fax : 05 56 48 48 04
e-mail : d.noel.archi.bx@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	7
1. L'objet de la révision du P.O.S. de Canéjan en vue de le transformer en P.L.U.....	8
1.1. Le document d'urbanisme en vigueur.....	8
1.2. Les raisons de la présente révision.....	8
2. Déroulement de la procédure	9
2.1. Le déroulement des études de la présente révision	9
2.2. La concertation avec la population.....	9
2.3. La consultation des Personnes Publiques Associées.....	10
2.4. L'Enquête Publique	10
2.5. L'approbation.....	10
3. Contenu du présent rapport de présentation	11
3.1. Le contenu réglementaire	11
3.2. La construction de présent rapport	11
3.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement.....	11
3.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	12
4. La composition du dossier de PLU	13
4.1. Le rapport de présentation	13
4.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité	13
4.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	13
4.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement.....	14
4.3. Les documents graphiques de zonage.....	14
4.4. Le règlement d'urbanisme	15
4.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2	15
4.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13.....	16
4.4.3. COMBIEN ? l'article 14	16
4.5. Le recueil et le plan des servitudes d'utilité publique	17
4.6. Les annexes sanitaires	17
CHAPITRE I - DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ...	18
1. Présentation de la commune et des principaux enjeux	19
2. L'environnement et le cadre de vie.....	22
2.1. Le cadre physique : géologie et pédologie	22
2.2. Données sur l'hydrogéologie	22
2.2.1. La sensibilité des nappes	22
2.2.2. Les captages d'eau potable	24
2.2.2.1. Le forage de La House	24
2.2.2.2. Le forage du "Petit Bordeaux"	24
2.2.2.3. Le forage du Moulin de Rouillac.....	24
2.2.2.4. Le forage de "Granet"	26
2.2.2.5. Les servitudes liées aux périmètres de protection	26
2.3. Le milieu naturel.....	26
2.3.1. L'Eau Bourde.....	27
2.3.1.1. Généralités	27
2.3.1.2. Qualité des eaux	28
2.3.1.3. Populations piscicoles	28
2.3.2. Les formations boisées.....	28
2.3.2.1. La flore	28
2.3.2.2. La faune	31
2.3.3. Les lagunes et les ballastières	32
2.3.3.1. La flore	32
2.3.3.2. La faune des lagunes et des ballastières.....	34
2.3.4. Intérêt écologique.....	34
2.3.4.1. L'Eau Bourde.....	35

2.3.4.2. La pinède et la chênaie.....	35
2.3.4.3. Les lagunes et les ballastières	35
2.4. Les risques naturels et technologiques	37
2.4.1. Sécurité incendie.....	37
2.4.1.1. Dispositions générales.....	37
2.4.1.2. Le constat sur la commune	38
2.4.2. Risque feux de forêt.....	38
2.4.3. Risque de "retraits - gonflements" de sols.....	40
2.4.4. Arrêtés de Catastrophe Naturelle.....	41
2.4.5. Les risques technologiques.....	42
2.4.5.1. Installations soumises à déclaration	42
2.4.5.2. Installations soumises à autorisation	42
2.5. Sites et paysages	42
2.5.1. Principes d'analyse	43
2.5.2. Les caractéristiques paysagères du territoire communal	43
2.5.3. L'organisation paysagère.....	43
2.5.3.1. La pinède de production	43
2.5.3.2. La forêt-galerie encadrant l'Eau Bourde	45
2.5.3.3. Des espaces ruraux redonnant sa place au vignoble	45
2.5.3.4. Des paysages naturels spécifiques.....	46
2.5.3.5. Les infrastructures routières	46
2.5.3.6. Les paysages bâtis	47
2.6. Patrimoine historique et archéologique	48
2.6.1. Aperçu historique	48
2.6.1.1. L'origine du nom.....	48
2.6.1.2. Repères historiques	48
2.6.2. Le patrimoine historique	49
2.6.3. Le patrimoine archéologique	50
3. La démographie	52
3.1. Le contexte démographique	52
3.2. Principales évolutions démographiques	53
3.2.1. Des évolutions contrastées de la population	53
3.2.1.1. Le secteur.....	53
3.2.1.2. Le cas de Canéjan	55
3.2.1.3. Prospective démographique à l'horizon de 2020.....	56
3.2.2. Les mécanismes d'évolution	56
3.2.2.1. Des flux migratoires favorables contrastés sur le secteur.....	56
3.2.2.2. Le cas de Canéjan	57
3.2.3. Structure par âge de la population	58
3.2.3.1. Le secteur : des communes encore jeunes	58
3.2.3.2. Le cas de Canéjan	59
3.2.4. Taille des ménages	61
3.2.4.1. L'évolution générale.....	61
3.2.4.2. L'évolution de la part des ménages en fonction de leur taille	61
3.2.5. Conclusion	62
4. Les activités économiques	63
4.1. La population active	63
4.1.1. Données de cadrage.....	63
4.1.2. Le cas de Canéjan : Approche de la structure socio-professionnelle en 1999	64
4.2. Les déplacements de travail.....	65
4.2.1. Les actifs résident à Canéjan et leurs lieux de travail.....	66
4.2.2. L'origine des actifs extérieurs travaillant sur la commune de Canéjan.....	67
4.2.3. Conclusions	67
4.3. Le nombre d'emplois offerts à Canéjan	68
4.4. L'activité et les entreprises à Canéjan	68
4.4.1. Les secteurs d'activité sur la commune de Canéjan.....	68
4.4.2. Les entreprises	69
4.4.2.1. Données de cadrage	69
4.4.3. Les activités commerciales, de service et artisanales	70
4.4.3.1. Répartition des activités.....	70
4.4.3.2. La localisation des activités commerciales et artisanales	72
4.4.3.3. Synthèse des forces et faiblesses du tissu commercial de Canéjan	73
4.4.4. Les activités de service	74
4.4.4.1. Les services de santé.....	74
4.4.4.2. Les services marchands	74
4.4.4.3. Les services non marchands.....	74
4.4.5. Les zones d'activités	74
4.4.5.1. Approche générale.....	74

4.4.5.2. Description des zones d'activités	75
4.5. L'activité agricole à Canéjan	78
4.5.1. Présentation générale	78
4.5.2. La sylviculture	78
4.5.3. L'évolution de l'activité agricole au cours des dernières années	78
4.5.4. La viticulture	79
4.5.4.1. Une production agricole unique	79
4.5.4.2. La protection des terroirs viticoles	80
4.5.5. En conclusion	81
5. L'habitat et le logement	82
5.1. Organisation spatiale	82
5.1.1. Une partition très claire du territoire communal	82
5.1.2. Une organisation relativement compartimentée de la zone urbaine	82
5.2. La morphologie du bâti	84
5.2.1. L'organisation rurale traditionnelle	84
5.2.2. L'urbanisation nouvelle	85
5.2.2.1. Le bâti d'habitat	85
5.2.2.2. Le bâti des zones industrielles et tertiaires	85
5.2.3. La politique urbaine conduite par le P.O.S. antérieur	86
5.2.4. Conclusion	86
5.3. Les caractères du bâti	87
5.3.1. Le bâti traditionnel	87
5.3.2. Le bâti récent	87
5.4. Le parc de logements	88
5.4.1. Rappel des principaux textes législatifs en matière d'habitat et de logement	88
5.4.2. Données de cadrage sur le canton	88
5.4.2.1. La distribution du parc	88
5.4.2.2. L'âge du parc de logement	89
5.4.3. Les caractéristiques du parc de logements de Canéjan	90
5.4.3.1. L'âge du parc de logements	90
5.4.3.2. La structure du parc	91
5.4.3.3. Le statut d'occupation	92
5.4.3.4. Le statut d'occupation par taille	93
5.4.3.5. Confort des résidences principales	94
5.4.3.6. En conclusion	94
5.4.4. Le logement locatif social à Canéjan	94
5.4.4.1. Une demande forte	94
5.4.4.2. L'offre de logements sociaux	94
5.4.4.3. La politique sociale de l'habitat à Canéjan	96
5.4.5. Conclusions	98
6. Dynamique de la construction	99
6.1. Rappel méthodologique	99
6.2. Approche globale sur le long terme	99
6.3. Approche par types de constructions	100
6.3.1. Les types de logements réalisés	100
6.3.2. Les locaux autres qu'habitations	101
6.4. Analyse des permis de construire délivrés pour les logements neufs au cours des 5 dernières années	102
6.5. Conclusion	102
7. Les équipements	104
7.1. Les infrastructures de transports	104
7.1.1. Le réseau routier	104
7.1.1.1. Le contexte	104
7.1.1.2. Le réseau de voirie sur la commune	104
7.1.1.3. Les accidents routiers	107
7.1.2. Les transports collectifs	109
7.2. Les réseaux divers	110
7.2.1. Le réseau d'assainissement	110
7.2.3. Le réseau d'eau potable	110
7.2.4. La desserte électrique	110
7.2.5. Le réseau de gaz	110
7.3. Les services publics	111
7.3.1. Les services administratifs et sociaux	111
7.3.2. Les établissements scolaires	111
7.3.2.1. Les crèches et garderies	111

7.3.2.2. Les établissements scolaires	111
7.3.3. Les équipements sportifs et de loisirs	113
7.3.3.1. Les équipements sportifs	113
7.3.3.2. Les parcs	113
CHAPITRE II - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE RETENU	114
1. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier	115
1.1. Les hypothèses de développement	115
1.2. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier	117
1.2.1. Des grands principes attachés aux spécificités du territoire communal	117
1.2.2. Un développement urbain plus ciblé entendant exploiter toutes les capacités d'urbanisation autorisées par le Schéma Directeur	118
1.2.2.1. Des principes généraux	118
1.2.2.2. Le choix des principales zones de développement	119
1.2.2.3. Le projet de Zone d'Aménagement Concertée de Guillemont	119
1.2.2.4. Une politique de logements plus diversifiée	120
1.2.2.5. L'impact sur le parc des équipements	121
1.2.3. Un soutien à toutes les activités économiques existantes ou futures	121
1.2.3.1. Les principes	121
1.2.3.2. Le développement des activités industrielles	122
1.2.3.3. Le renforcement des pôles de commerces et de services	123
1.2.4. Mener une politique de protection et de valorisation du territoire communal	123
1.2.4.1. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages	123
1.2.4.2. Les mesures de nature à assurer la préservation des espaces ruraux	124
2. La prise en compte de servitudes et de contraintes grevant le territoire communal	124
2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	124
2.2. La Loi sur le Bruit	124
2.3. Les autres servitudes d'utilité publique	125
2.4. Les projets d'intérêt général	125
CHAPITRE III - PRESENTATION DU DOSSIER	126
1. Le contenu du P.L.U.	127
1.1. La zone UA : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	128
1.1.1. Caractère et vocation de la zone	128
1.1.2. Principales dispositions du règlement	128
1.2. La zone UB : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	128
1.2.1. Caractère et vocation de la zone	128
1.2.2. Principales dispositions du règlement	129
1.3. La zone UC : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	129
1.3.1. Caractère et vocation de la zone	129
1.3.2. Principales dispositions du règlement	130
1.4. La zone UZ : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	131
1.4.1. Caractère et vocation de la zone	131
1.4.2. Principales dispositions du règlement	131
1.5. La zone UY : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	132
1.5.1. Caractère et vocation de la zone	132
1.5.2. Principales dispositions du règlement	133
1.6. La zone 1 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	133
1.6.1. Caractère et vocation de la zone	133
1.6.2. Principales dispositions du règlement	133
1.7. La zone 2 AU : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	134
1.7.1. Caractère et vocation de la zone	134
1.7.2. Principales dispositions du règlement	135
1.8. La zone 2 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement	135
1.8.1. Caractère et vocation de la zone	135

1.8.2. Principales dispositions du règlement.....	136
1.9. La zone A : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement...	136
1.9.1. Caractère et vocation de la zone.....	136
1.9.2. Principales dispositions du règlement.....	137
1.10. La zone N : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement.....	137
1.11. Les Emplacements Réservés.....	139
1.12. Les Espaces Boisés Classés	140
1.12.1. Les principes	140
1.12.2. Description.....	140
1.12.3. Conclusion.....	141
2. Prise en compte de l'environnement et du paysage	142
2.1. Une orientation clairement établie.....	142
2.2. Les différentes mesures.....	142
2.2.1. L'environnement naturel	142
2.2.2. Le paysage	143
2.2.2.1. Les principes généraux.....	143
2.2.2.2. Les dispositions spécifiques	143
3. compatibilité avec le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine Bordelaise 145	
3.1. Les préconisations du Schéma Directeur	145
3.1.1. Le renforcement des structures urbaines existantes	145
3.1.2. La Protection et la mise en valeur des grands paysages et des espaces naturels.....	145
3.1.3. Les orientations d'affectation des espaces du Schéma Directeur sur la commune de Canéjan	146
3.2. Les dispositions du PLU de Canéjan	146
3.2.1. Les espaces ouverts à l'urbanisation	146
3.2.2. La protection des espaces naturels	147
4. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage	150
4.1. Les superficies du zonage	150
4.2. Les capacités d'accueil du P.L.U.	151
4.2.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC et UZ).....	151
4.2.1.1. Pour les zones UA, UB et UC.....	151
4.2.1.2. Pour la zone UZ	152
4.2.2. Calcul les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (2AU)	152
4.2.3. Évaluation de la capacité totale.....	152
5. Conclusions	153



REVUE
2006-07
PAGE 23

PRÉAMBULE

PRÉAMBULE

1. L'OBJET DE LA REVISION DU P.O.S. DE CANÉJAN EN VUE DE LE TRANSFORMER EN P.L.U.

1.1. Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé de Canéjan s'applique à la totalité de son territoire communal.

La commune de Canéjan fait partie du périmètre du Schéma Directeur de l'Aire métropolitaine bordelaise, approuvé par le comité syndical du SYSDAU le 9 février 2001. Le POS approuvé est conforme aux orientations du Schéma Directeur précédent.

Ce POS a été approuvé le 27 Novembre 1995 et n'a pas été révisé depuis. Il est donc antérieur à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) modifiée par loi du 2 juillet 2003, instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ce document d'urbanisme conserve sa spécificité quant à son contenu qui reste régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi SRU. Il possède toutefois les mêmes effets qu'un PLU et obéit au même régime juridique.

1.2. Les raisons de la présente révision

Par délibération n° 72/2002, du 10 juin 2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble de son territoire communal et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article R 123-35 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Canéjan a estimé nécessaire d'engager la présente révision pour plusieurs raisons :

- Résoudre les problèmes de pénurie de terrains à bâtir mis en évidence par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan.
- Engager une politique résolue de diversification de l'offre de logements pour offrir à l'ensemble de la population, notamment les familles jeunes, une réelle accession au logement, telle que préconisée par le Plan Local de l'Habitat. La commune entend utiliser tous les outils réglementaires pour combler son déficit en matière de logements sociaux.
- La nécessité, à terme, de prendre en compte le nouveau cadre réglementaire institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000.

À cette occasion, elle a décidé de s'adjoindre les compétences d'un bureau d'études en urbanisme. Après consultation, la conduite des études a été confiée au groupement des sociétés **ereea** et **Dominique NOËL architecte** à Bordeaux.

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1. Le déroulement des études de la présente révision

Les études ont réellement débuté en décembre 2002 par une première série de **quatre réunions** du "comité technique de pilotage", traitant du **diagnostic communal** au cours du premier semestre 2003.

Sur la base des orientations émises à la fin de la première phase, la municipalité a engagé la réflexion visant à construire le **Projet d'Aménagement Durable (PADD) du futur PLU**, ainsi que les Orientations d'Aménagement pour les secteurs à enjeux.

Cette nouvelle étape a donné lieu à une nouvelle série de cinq réunions du comité technique de pilotage, dans une configuration plus resserrée entre septembre 2003 et février 2004.

Enfin, une troisième phase a été consacrée à la mise en forme du dossier de PLU : modification du **plan de zonage** pour le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation puis la réécriture du **règlement d'urbanisme**. Entre mars 2004 et avril 2006, **une douzaine de réunions techniques de travail** ont eu lieu.

Au cours de ce travail, une attention particulière a été apportée au devenir de la **ZAC des Cottages de La House**, qui a fait l'objet d'une démarche spécifique pour analyser en détail sa forme urbaine et les évolutions qu'elle a connues au cours des ans, afin d'arrêter un règlement parfaitement adapté.

De même, suite aux orientations du PADD, la municipalité a décidé de lancer une étude particulière d'aménagement de la future **ZAC de Guillemont** qui a entraîné une interruption de quelques mois dans le travail d'élaboration du P.L.U.. Toutefois, celle-ci tardant à aboutir, la municipalité a décidé d'arrêter le document d'urbanisme avant l'aboutissement de la ZAC. Conformément au Code de l'Urbanisme, dès que le projet de ZAC sera approuvé, le P.L.U. sera modifié pour en accueillir les éléments dans ses différentes pièces.

Par ailleurs, des étapes plus formelles ont accompagné ce travail :

- Conformément à la réglementation, le PADD a été soumis à un débat sans vote en Conseil Municipal public le **18 octobre 2004**.
- Avant la mise au point définitive, la commune a présenté un dossier finalisé aux Personnes Publiques Associées lors d'une réunion du comité technique de pilotage le **16 avril 2006** pour recueillir leurs derniers avis.

2.2. La concertation avec la population

La concertation, aussi bien avec la population qu'avec les différents acteurs institutionnels impliqués dans le devenir de Canéjan, a été un élément clef de la démarche de révision engagée par la municipalité.

Elle s'est traduite par de nombreuses actions concrètes.

Cinq réunions publiques ont été organisées avec pour objectifs de :

Présenter le **diagnostic** faisant l'état des lieux du territoire (12 juin 2003).

- Faire évoluer la **réglementation de la Z.A.C. des Cottages** (17 et 23 juin 2004).
- Définir les grandes orientations d'aménagement urbain à intégrer au P.L.U. retranscrites dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** (2 décembre 2004).

- Présenter le **projet de P.L.U.** (16 avril 2006).

Ces réunions ont été suivies, les jeudis 11 et 18 mai et 1^{er} juin, de **trois "ateliers d'initiation au P.L.U."**, au cours desquels des cas pratiques ont été abordés concernant l'évolution du secteur des Cottages et celle de l'ensemble de la commune. Le dernier thème présentait les mesures visant à valoriser le cadre de vie et à maintenir une activité économique dynamique.

Toutes ces rencontres ont été annoncées par voie de **presse**, par **affichage lumineux** (au bourg et à la House) et par **affiches** apposées dans les lieux publics.

De plus, une **exposition**, sous la forme de panneaux et de documents explicatifs, évoluant à la faveur de l'avancement du P.L.U., pouvait être consultée **dans le hall de la Mairie** et le restera jusqu'à son approbation.

Tout au long de la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), des **magazines municipaux**, des **lettres d'information** (en tout plus de 10), ont décrit les différentes phases de cette procédure, les évolutions du projet de P.L.U. et annonçaient les dates de réunions publiques.

Les expositions et réunions publiques ont été prolongées sur le **site internet** de la commune où elles sont toujours accessibles.

Enfin un **registre à disposition du public**, dès 2002, a pu recueillir 25 observations, du 11 juillet 2002 au 30 avril 2006.

Parallèlement, outre les nombreux **appels téléphoniques** quotidiens, la révision du P.O.S. a soulevé des interrogations et des demandes diverses par **courrier** et **e-mail**. Elles provenaient majoritairement de particuliers à la recherche de logements et en attente de l'ouverture de nouvelles zones constructibles, mais aussi de propriétaires espérant du P.L.U. une évolution réglementaire favorable de leur unité foncière (constructibilité, densité...).

2.3. La consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet d'élaboration du P.L.U., a été arrêté par délibération du **Conseil Municipal du 19 juin 2006**. Il est aujourd'hui soumis, pour une durée légale de trois mois, à la consultation des personnes publiques associées à son élaboration.

Au terme de cette phase de consultation des personnes publiques associées, les avis formalisés seront annexés au présent rapport de présentation.

2.4. L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., sera soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

2.5. L'approbation

Le P.L.U., modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur (également annexé au rapport de présentation), sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.



3. CONTENU DU PRESENT RAPPORT DE PRESENTATION

3.1. Le contenu réglementaire

L'article R. 123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

1. Il propose un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

2. Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu. Celui-ci peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

4. Il expose les motifs des **limitations administratives à l'utilisation du sol**, apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

5. Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.

6. Il peut comporter (sans obligation légale) la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1.

3.2. La construction de présent rapport

3.2.1. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de Canéjan a pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au **développement durable de la commune dans son contexte**.

Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques on a procédé à une **comparaison systématique** avec :

- Des communes très urbaines (plus de 20 000 habitants) qui font partie de la CUB : Pessac, Talence, Villenave d'Ornon, Bègles et Gradignan.

- Des communes de la "deuxième couronne" à laquelle appartient Canéjan : Cestas, Léognan, Cadaujac et Martillac, Saucats et La Brède.

L'ensemble de ce secteur est lié par des phénomènes de développement parfois antagonistes dont participe directement Canéjan.

Le diagnostic développe une présentation du cadre de vie et de l'environnement avec notamment une analyse du milieu naturel et des paysages ainsi qu'une analyse socio-économique allant de la démographie aux équipements en passant par les activités et l'habitat.

Cet état initial constitue une base de donnée à partir de laquelle la commune a construit les orientations à retenir au sein de son Plan Local d'Urbanisme.

3.2.2. Les hypothèses de développement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Comité de Pilotage du PLU, présidé par Monsieur le Maire, composé d'élus et de représentants des administrations concernées et des personnes publiques associées (telles que le SYSDAU, les services de l'État, le Département et les Chambres Consulaires), après avoir étudié tous les aspects de l'état existant, a mis au point les options communales d'aménagement et de développement qui en découlent.

L'architecture du Plan Local d'Urbanisme de Canéjan est issue de ces réflexions.

On trouvera donc, dans une deuxième partie du Rapport de Présentation :

- La description des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable retenu et le rappel succinct de son contenu.
- La justification du zonage et du règlement s'attachant à chacune des zones.
- L'analyse des incidences du projet de P.L.U. sur l'environnement et les mesures prises pour le préserver et le mettre en valeur.



4. LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

Le dossier du PLU comporte **six pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

4.1. Le rapport de présentation

L'objet du présent rapport est détaillé dans le paragraphe précédent.

Il est accompagné de **quatre annexes** :

- Le **"Porter à la Connaissance"** de l'État, communiqué par le Préfet au lancement de la procédure d'élaboration, et qui précise les lois et règlements qui s'appliquent spécifiquement sur le territoire communal. Ce document est joint au présent dossier.
- **L'avis des Personnes Publiques Associées**, formulé après leur consultation du dossier, qui sera joint lors de l'enquête publique.
- **L'avis du Commissaire Enquêteur**, rédigé après l'enquête publique (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).
- **Le compte-rendu de la réunion du Comité de Pilotage** de l'élaboration, associant les élus communaux et les représentants des Personnes Publiques Associées, consacrée à **l'examen des observations des Personnes Publiques Associées et du rapport du Commissaire Enquêteur, suite à l'enquête publique**. Ce compte-rendu consigne au droit de chaque avis et de chaque demande la décision prise par le Comité de Pilotage lors de la réunion de travail et sa traduction en termes de modifications du projet de P.L.U. (joint au dossier approuvé par le Conseil Municipal).

4.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la municipalité est une démarche entièrement nouvelle dans l'élaboration du dossier du PLU à qui le législateur a conféré un **rôle important**, puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. R. 123-3), il doit définir *"dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune"*. Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lui-même.
- Le Document d'Orientations d'Aménagement.

4.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ce document est un document de "politique générale" :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique d'aménagement communal conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.
- C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire)

- Sa présentation est organisée autour de **quatre grandes thématiques**, illustrées chacune par une carte d'orientation :

- * Le développement résidentiel
- * L'économie
- * L'environnement
- * Les déplacements, stationnement et équipements d'intérêt public

4.2.2. Le Document d'Orientations d'Aménagement

Le Document d'Orientations d'Aménagement a pour vocation d'**illustrer la mise en application possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communale, présentée dans le P.A.D.D..

- Il décrit par quartier ou par secteur, les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme¹.
- La description de ces opérations n'a pas valeur d'engagement et elles peuvent être modifiées au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- Il est également accompagné de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

4.3. Les documents graphiques de zonage

Compte tenu de la taille de la commune et de l'organisation du bâti, le dossier compte **un seul plan au 1/5 000^{ème}**, décrivant le zonage sur la totalité du territoire de la commune. Toutefois, pour des raisons de lisibilité, un deuxième plan, à la même échelle, lui est adjoint pour localiser l'ensemble des **emplacements réservés**.

Les appellations des zones du PLU sont définies par le Code de l'Urbanisme.

- **Les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

* Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

* Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles sont dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations

¹ "[...] mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

- **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- La localisation des **emplacements réservés** avec leur destination et l'indication des collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires¹.
- La localisation des **espaces boisés classés à conserver** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- La localisation de secteurs à plan de masse, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4 du Code de l'Urbanisme, qui définissent des règles spéciales d'implantation.

4.4. Le règlement d'urbanisme

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? : la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).
- Comment ? : les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).
- Combien ? : les possibilités d'occupation du sol (article 14).

Conformément à l'article R.123-9, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, seule la rédaction des articles 6 et 7 est obligatoire.

4.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2

L'article 1 indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

L'article 2 indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

¹ Les emplacements réservés (au sens du 8° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement (uniquement en zones urbaines), dans le respect des objectifs de mixité sociale et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain, dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13

Les articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...).

L'article 5 fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **uniquement dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le respect des stipulations du Schéma Général d'Assainissement, ou, lorsque cette règle est justifiée, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.**

Les articles 6, 7 et 8 permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu¹, semi-continu² ou discontinu³, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.
- Le troisième régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

Les articles 9 et 10 (complétés par l'Article 14) permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- L'emprise (Article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.
- La hauteur (Article 10) est comptée à partir du sol avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

L'article 13 traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important dans les zones AU.

4.4.3. COMBIEN ? l'article 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), qui exprime la densité maximale de construction autorisée sur un terrain.

C'est le rapport :
$$\frac{\text{Surface de Plancher Hors Œuvre Nette (maximum)}}{\text{Surface du terrain}}$$

La définition de la S.H.O.N. est donnée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme¹.

¹ C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

² C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

³ C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

Le C.O.S. est déterminé en fonction des indices d'occupation du sol constatés sur le terrain (c'est-à-dire la densité existante) et des orientations définies par le Groupe de Travail du PLU.

4.5. Le recueil et le plan des servitudes d'utilité publique

Ce document ne crée aucune réglementation. Il reprend simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le P.L.U. et en rappelle la portée juridique. Il doit être tenu à jour.

Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.

4.6. Les annexes sanitaires

Ce document reprend, pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du PLU.



¹ La surface hors oeuvre nette (SHON) s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) les éléments suivants :

- Les combles et sous-sols non aménageables.
- Les terrasses, balcons et loggias (surfaces non closes au rez-de-chaussée).
- Les surfaces de stationnement des véhicules dans la construction.
- Les surfaces destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et aux serres de production.

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I – DIAGNOSTIC /ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES PRINCIPAUX ENJEUX

Dotée d'un territoire de taille moyenne (1 200 ha) en regard de ses principales voisines, Canéjan, commune riveraine de la Communauté Urbaine de Bordeaux¹ et appartenant à la Communauté de Communes Cestas-Canéjan², a connu, au cours de ces 40 dernières années, une expansion urbaine exceptionnelle qui a fait passer la population communale de 595 habitants en 1968 à 5 144 habitants en 1999 (soit une densité de 429 hab/km²).

Mais, si elle a enregistré ses plus fortes hausses au cours des années 1970 (+ 2 700 nouveaux habitants entre 1968 et 1975) avec la réalisation de la ZAC des Cottages de la House, puis (de manière toutefois moindre) dans les années 1980, elle connaît depuis une quinzaine d'années un rythme de croissance nettement plus faible qui commence à avoir des répercussions sur la structure de la population (notamment en termes de vieillissement).

Par ailleurs, le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan a mis en évidence de réels problèmes de pénurie de terrains à bâtir résultant d'un P.O.S. en vigueur restrictif. Un tel état de fait rendait notamment difficile la réponse aux impératifs de développement des logements sociaux définis par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

En matière d'activités, la commune bénéficie d'un parc industriel relativement étoffé disposant d'une bonne accessibilité à l'autoroute A 63, s'appuyant sur l'entreprise SOLECTRON, les zones industrielles de Pessac-Canéjan, du Poujeau-Pendu et ACTIPOLIS et les parcs d'activités, en cours de développement : La Briqueterie et Le Courneau, en partie sous la responsabilité de la Communauté de Communes.

Si l'agriculture apparaît, par contre, très faiblement représentée, elle l'est, par contre, par une viticulture qui a su reconquérir une place dans la commune sur quelques îlots. C'est la qualité du territoire, ayant justifié la délimitation de zones d'appellation contrôlée "Pessac-Léognan", qui a permis cette extension récente du vignoble.

Enfin, on ne perdra pas de vue que, malgré son statut de commune urbaine, Canéjan est boisée sur plus de la moitié de son territoire.

Compte tenu de ce contexte, il est apparu nécessaire de réfléchir sur une relance raisonnée de l'urbanisation sans pour autant remettre en cause l'identité communale, en exploitant toutes les capacités d'urbanisation qu'autorise le Schéma Directeur de l'Aire métropolitaine bordelaise, et qui apparaissent, somme toute, relativement limitées en ce qui concerne l'habitat

Une redéfinition des objectifs communaux, ainsi que des zones à urbaniser, devient donc impérative et ne peut être établie que dans le respect du projet de développement durable décidé par les élus locaux.

¹ Mais incluse dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise.

² Composée des deux communes de Cestas et Canéjan.

Les responsables communaux souhaitent donc orienter leur réflexion autour des principaux thèmes suivants :

- **L'organisation urbaine** est, bien sûr, l'enjeu majeur en raison de la position de la commune en périphérie de l'agglomération bordelaise. Il s'agira, tout d'abord, de conforter les deux pôles d'urbanisation existants :

- * Le centre bourg, qui a déjà fait l'objet, au cours des années passées, d'une politique active d'aménagement pour renforcer son rôle (création de la nouvelle mairie, aménagement d'espaces verts, etc...) et qui aujourd'hui est en cours de réaménagement au sein d'une Convention d'Aménagement de Bourg. Des opérations de mixité sociale guidées par la municipalité y trouveront leur place

- * Le secteur de La House que la municipalité entend renforcer en s'appuyant sur un nouveau projet de Z.A.C. à Guillemont. Il faudra, aussi, s'employer tout particulièrement à résoudre les problèmes d'évolution du tissu urbain spécifique de l'ancienne Z.A.C. des Cottages de La House.

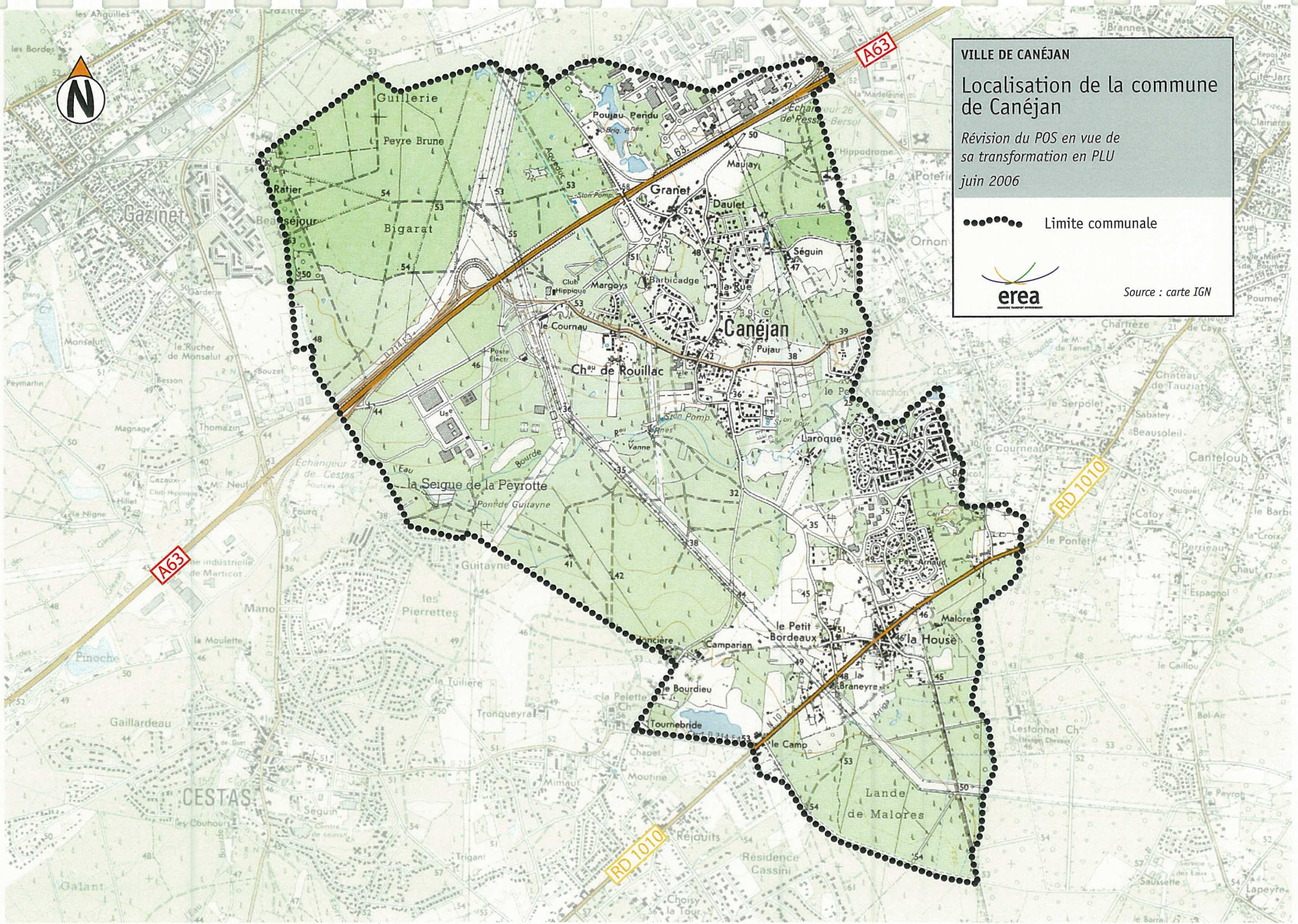
- S'appuyant sur une volonté de maîtriser le développement communal, le PLU aura pour souci d'améliorer les liaisons fonctionnelles entre ces deux pôles en veillant à les maintenir physiquement séparés. Un réseau ambitieux de pistes cyclables est notamment prévu dans cet esprit.

- Le **milieu naturel** est aussi une composante importante, imposant des contraintes non négligeables au développement urbain. La vallée de l'Eau Bourde séparant le bourg de Canéjan de la ZAC de la House et l'importante superficie boisée (même si la plus grande partie est constituée par la pinède d'un intérêt écologique très limité), sont autant d'éléments à prendre en compte et à valoriser.

- Au-delà du simple respect des directives du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, la volonté communale est de conduire une politique active de protection et de mise en valeur des espaces naturels, tout particulièrement dans la vallée de l'Eau Bourde où ont déjà été acquis près de 80 ha au cours des dernières années.

- En tout état de cause, cette réflexion sera l'occasion de préciser les modalités d'une politique de développement urbain, économique et social, permettant une gestion équilibrée du territoire communal.







VILLE DE CANÉJAN

Localisation de la commune de Canéjan

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU
juin 2006

 Limite communale

 **erea**
Établissement public de coopération intercommunale

Source : carte IGN

2. L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

2.1. Le cadre physique : géologie et pédologie¹

Les zones les plus hautes de la commune sont essentiellement concernées par des argiles bariolées de la période Pliocène et par des graves de type 1 rapportables à la période Villafranchienne².

Ces matériaux ont été exploités en divers points de la commune et notamment au Poujeau Pendu pour les argiles et au Camps pour les graves.

Ces hauts niveaux, argileux et graveleux, ont été très largement disséqués par le cours supérieur de l'Eau Bourde et ses multiples affluents.

Dans les parties les plus basses des vallées, apparaissent les calcaires et les marnes de la période Miocène. Les principaux affleurements se situent aux abords de "La House" pour les argiles et les marnes. Au "Moulin de Rouillac" pour les calcaires, au bas de la propriété SOLECTRON et du parc d'activités du Courneau, pour les sables coquilliers. Ces divers faciès, tous situés en fond de vallon, sous une couverture sableuse, n'ont pas été figurés de façon systématique au niveau cartographique.

Entre les sommets des zones graveleuses (altitude d'environ + 55 m) et le fond des ruisseaux (+ 25 m), les pentes sont le domaine quasi-exclusif des sables.

Ces sables, colluvionnés sur les pentes, proviennent du démantèlement des niveaux graveleux supérieurs. D'abord grossiers et chargés en graviers et galets en position haute, ils deviennent de plus en plus fins vers les bas des pentes.

Soulignons, enfin, que l'essentiel des terrains de Canéjan faisant l'objet de potentialités viticoles correspond aux niveaux graveleux et sablo-graveleux.

2.2. Données sur l'hydrogéologie

2.2.1. La sensibilité des nappes

Une carte publiée par le BRGM³ présente pour la Gironde la vulnérabilité des nappes superficielles à la pollution par les décharges d'ordures ménagères. Ces données peuvent être raisonnablement étendues à la vulnérabilité globale des nappes superficielles à l'ensemble des sources de pollution.

¹Données issues de l'étude réalisée par l'APIETA (Association pour la Protection de l'Intégrité et de l'Environnement du Territoire Agricole) Organisme issu de la Chambre d'Agriculture de la Gironde : "Les terres de la commune de Canéjan, géologie et aires d'appellation - Mars 1994 -".

² Il y a environ deux millions d'années, le passage du Pliocène au Pléistocène (début de l'Ere quaternaire), nommé Villafranchien, correspond d'une part à une dégradation des conditions climatiques, qui tendent vers le froid, et d'autre part à une nouvelle phase active de la surrection pyrénéenne.

Les conséquences de ces phénomènes sont :

- Un changement dans la compétence de la "Garonne" de l'époque (aux caractéristiques bien différentes d'aujourd'hui) qui apporte non plus du sable comme antérieurement, mais les premiers cailloux roulés. Ce sont les graves de type 1.
- Un mouvement du substratum rocheux qui, sous la poussée pyrénéenne bascule autour de l'axe anticlinal de Villagrain-Landiras. Le Sud se soulève et le Nord s'abaisse.

À partir des nombreux points de franchissements successifs, la rivière investit la région des Graves, y apportant son train de sédiments grossiers.









Les cours suivants, ceux qui arrivent dans les Graves, sont bien plus grossiers. Le maximum semble atteint à Léognan et Martillac, où, aux lieux dits Menaut et Landes de Lafite, se trouvent des niveaux de très grosses graves. Les galets d'une taille supérieure à 100 mm ne sont pas rares.

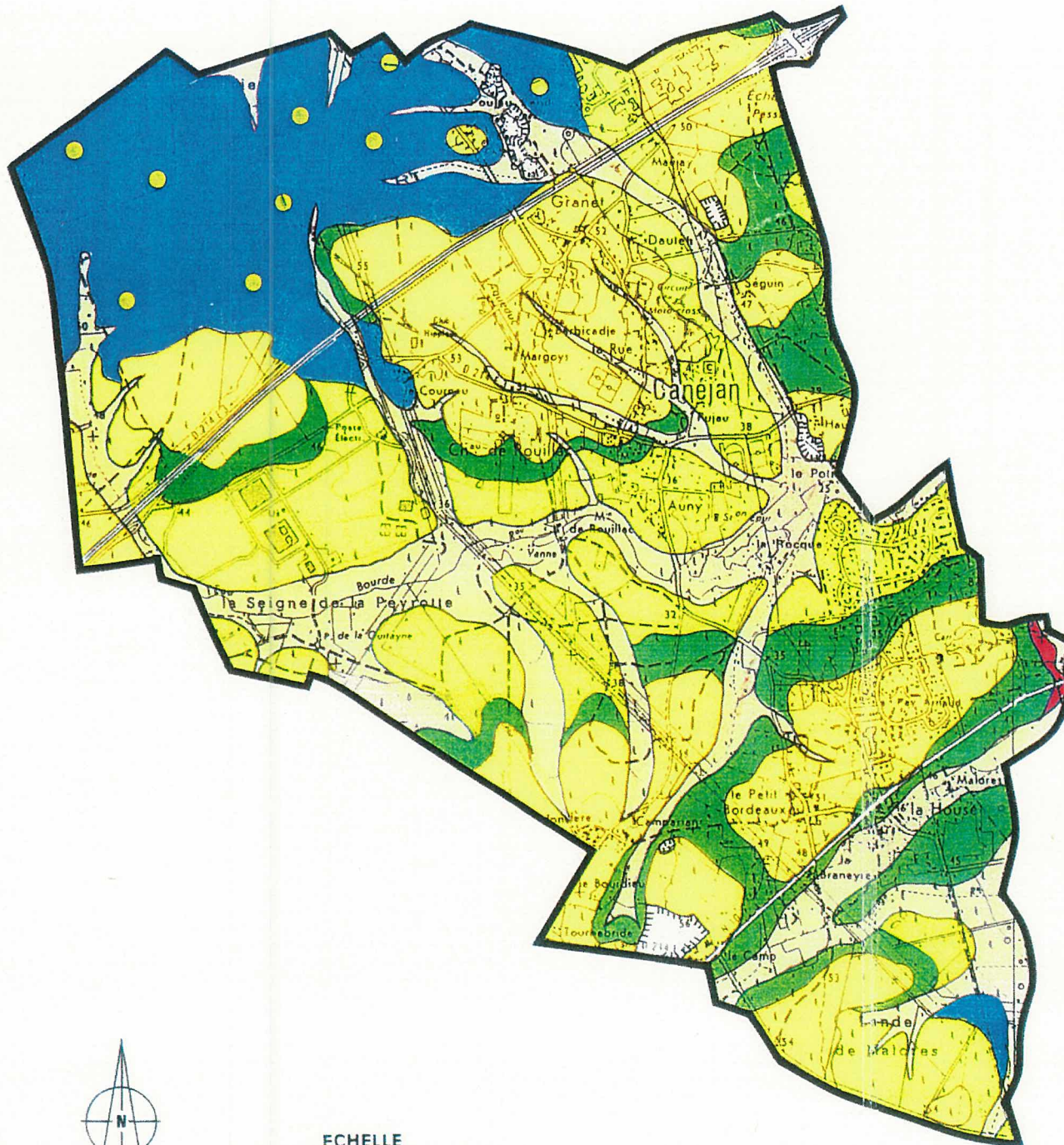
Ainsi, au cours du Villafranchien, les premières graves du Bordelais (type 1) sont mises en place.

³ Auteur : JP DUHARD 1978

CARTE LITHOLOGIQUE DE LA COMMUNE DE CANEJAN

LEGENDE

-  Graves type 1
-  Argiles bariolées
-  Sables colluvionnés
-  Sables colluvionnés graveleux
-  Fonds de vallons et axes de drainage naturel
-  Substratum calcaire non différencié
-  Formation A recouvrant une formation B, épaisseur < 1,2 m
-  Zone d'extraction de matériaux



Carte dressée par P. Becheler et M.P. Viallet, géologues à l'A.P.I.E.T.A

L'analyse de la carte montre qu'une part importante du territoire communal se situe dans des zones intermédiaires¹, ce que l'on peut assimiler à une vulnérabilité moyenne des nappes. Par contre la vallée de l'Eau Bourde figure dans une zone hydrologiquement défavorable, **impliquant une grande vulnérabilité des nappes dans ce secteur.**

2.2.2. Les captages d'eau potable

Le territoire communal abrite quatre captages d'eau potable. En raison de ce nombre relativement élevé, au vu notamment de la superficie de la commune, il importe d'en faire état. Ceci est d'autant plus nécessaire que s'y rattachent des protections dont il convient de tenir compte dans les choix d'aménagement.

2.2.2.1. Le forage de La House

Ce captage communal se localise au lieu-dit "Bouscat", au Nord-Est de La House.

Son périmètre de protection immédiate peut être défini par les côtés d'un carré de 10 mètres sur 10.

Son périmètre de protection rapprochée est délimité :

- Par l'Eau Bourde.
- Par les limites du terrain communal.
- Par les ouvrages en place.

2.2.2.2. Le forage du "Petit Bordeaux"

Situé dans la partie méridionale de la commune, au Nord du lieu-dit "Petit Bordeaux", ce forage capte un aquifère de 60,9 à 114,9 mètres de profondeur, constitué par des calcaires fissurés et des marnes d'âge stampien.

Il appartient à la CUB, tout comme la parcelle (n° 553, section O du plan cadastral) sur laquelle il se trouve :

- Son périmètre de protection immédiate est déterminé par les limites de la parcelle.
- Son périmètre de protection rapprochée consiste en un rectangle de 240 m par 140 m.
- Son périmètre de protection éloignée est représenté par un cercle d'un kilomètre de rayon centré sur le puits.

2.2.2.3. Le forage du Moulin de Rouillac

Implanté dans la partie centrale de la commune, à proximité de l'Eau Bourde, ce captage se situe dans les formations marno-calcaires du Stampien, de 35 à 96 mètres de profondeur.

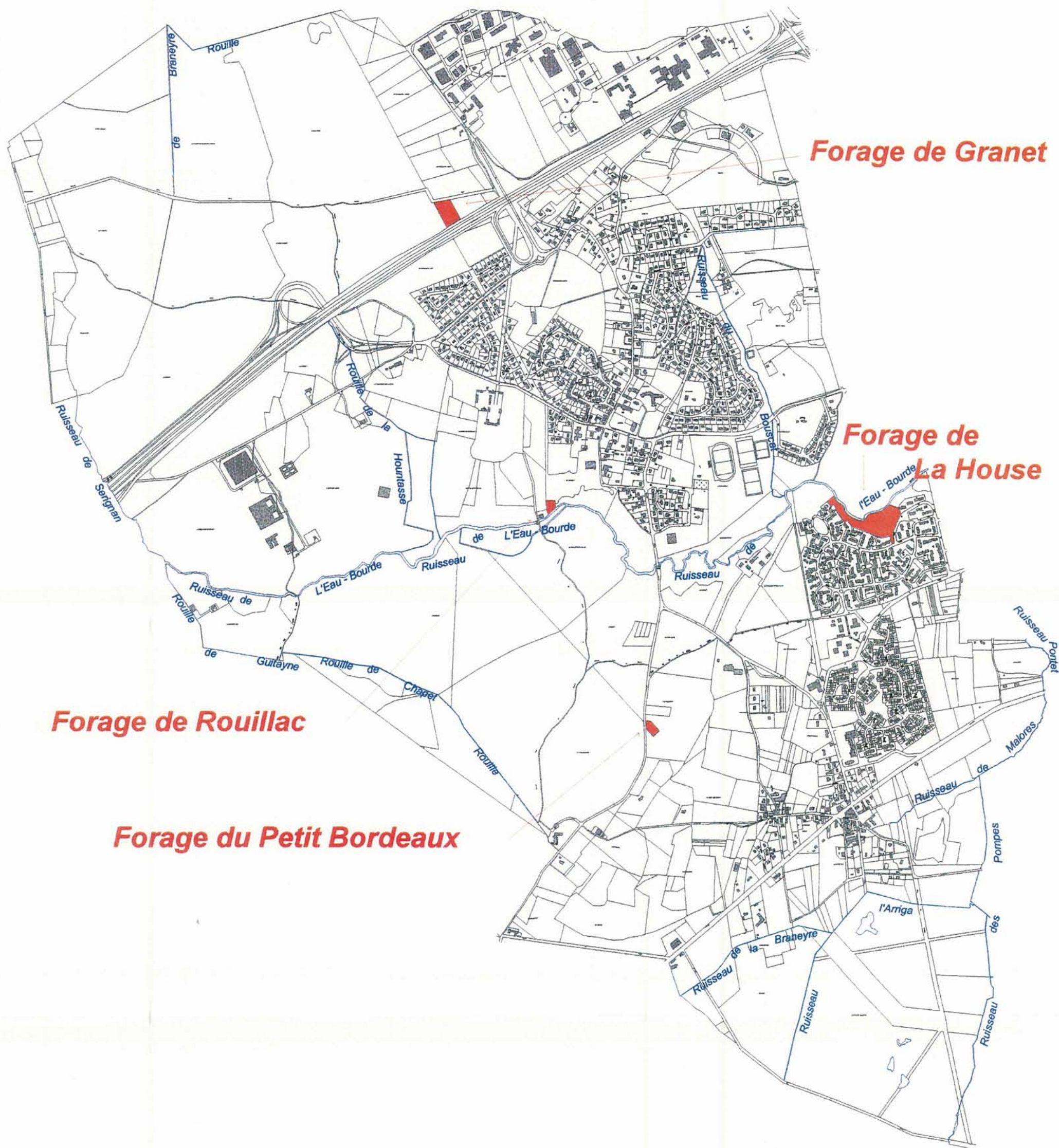
Appartenant à l'origine à la CUB, il a été cédé à la commune pour alimenter son réseau d'eau potable :

- Son périmètre de protection immédiate peut être délimité par les limites de la parcelle (n° 349 section A) sur laquelle il se trouve.
- Son périmètre de protection rapprochée se présente comme un rectangle de 200 m par 120 m.
- Son périmètre de protection éloignée est déterminé par un cercle de 4 kilomètres de rayon centré sur le puits.

¹ Trois types de zones sont déterminés :

- Zones défavorables.
- Zones intermédiaires.
- Zones favorables.

Carte des forages d'adduction d'eau potable



2.2.2.4. Le forage de "Granet"

Situé dans la partie Nord-Est de la commune, à l'Ouest du lieu-dit "Granet", ce forage capte un aquifère de 62,8 à 110,8 mètres de profondeur, constitué par les formations calcaires du Stampien.

Il appartient à la CUB, tout comme la parcelle (n° 620 section A) sur laquelle il se trouve :

- Son périmètre de protection immédiate est défini par les limites de la parcelle.
- Son périmètre de protection rapprochée est figuré par un rectangle de 60 m par 90 m.
- Son périmètre de protection éloignée est représenté par un cercle de deux kilomètres de rayon centré sur le puits.

2.2.2.5. Les servitudes liées aux périmètres de protection

Chacun des quatre périmètres de protection entraîne un certain nombre de servitudes :

- À l'intérieur du **périmètre de protection immédiate** toutes les activités sont interdites, sauf celles autorisées dans l'acte de déclaration d'utilité publique.
- À l'intérieur du **périmètre de protection rapprochée**, toute installation de conduite d'ouvrage souterrain ou toute construction doit être réglementée; de plus sont interdits :
 - * tout forage de puits, toute exploitation de carrière à ciel ouvert, toute ouverture ou remblaiement,
 - * tout dépôt organique ou chimique,
 - * tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau (stockage d'hydrocarbures par exemple).
- À l'intérieur du **périmètre de protection éloignée** toute grande dépositrice est interdite et toute industrie polluante devra maîtriser toute pollution dans les 5 jours qui en suivent la production accidentelle.

À l'heure actuelle, les périmètres de protection ont été approuvés pour deux captages : celui du Moulin de Rouillac et celui de La House. Les servitudes liées à ces protections (notamment les périmètres décrits ci-dessus) ne sont donc opposables aux tiers, pour le moment, que pour ces deux captages.

Il convient néanmoins de les prendre en compte, notamment pour les secteurs devant faire l'objet d'une attention particulière comme la zone industrielle du "Poujeau Pendu" qui se trouve dans le périmètre de protection rapprochée du forage de "Granet".

2.3. Le milieu naturel

Le milieu naturel de la commune de Canéjan se caractérise par l'importante superficie occupée par les formations boisées.

La rivière l'Eau Bourde constitue également un élément patrimonial de valeur. De même, il faut noter l'existence de quelques lagunes et ballastières.

Malgré tout, l'absence de secteurs de très fort intérêt écologique sur la commune se traduit par l'absence de recensement (ZNIEFF¹, ZICO², Natura 2000) ou de protection réglementaire (arrêté de biotope, ZPENS³).

2.3.1. L'Eau Bourde.

L'Eau Bourde constitue un des cours d'eau périurbain de l'agglomération bordelaise. Elle traverse le territoire communal en son milieu selon une direction d'Ouest en Est.

2.3.1.1. Généralités

Affluent de la Garonne, le ruisseau l'Eau Bourde coule au Sud de l'agglomération bordelaise, prenant sa source à Cestas pour se jeter, en aval, dans la Garonne au lieu dit "Clos de Hilde". Le long des 23,4 km de son cours, il draine un bassin versant de 12 500 ha, en traversant cinq communes : Cestas, Canéjan, Gradignan, Villenave-d'Ornon et Bègles. L'urbanisation rapide de ce secteur, l'aménagement d'infrastructures importantes, ont contribué à y multiplier les risques d'inondations.

Son cours peut être divisé en trois parties d'après les pentes et, corrélativement, les régimes d'écoulement :

- Cours supérieur, de sa source au lieu-dit "La Birade" (commune de Cestas).
- Cours moyen, jusqu'à l'échangeur de Chanteloiseau sur la rocade Sud-Ouest.
- Cours inférieur, jusqu'à la Garonne.

Sur la commune de Canéjan, l'Eau Bourde est dans son cours moyen, la pente moyenne avoisine 4 %.

Sur le territoire communal, il est alimenté par un réseau dense de ruisseaux ou de crastes⁴ :

- Au Nord : le ruisseau de Sérignan, la Rouille de la Hountasse et le ruisseau du Bouscat.
- Au Sud : la Rouille de Guitayne, la Rouille de Chapet, le ruisseau de la Braneyre, le ruisseau de l'Arriga, le ruisseau des Pompes, le ruisseau de Malores et le ruisseau du Pontet.

Le débit de crue décennale de l'Eau Bourde est de 19 m³/s, de 25 m³/s pour la crue trentennale et de 29 m³/s pour la cinquantennale.

Le débit d'étiage varie de 55 à 100 l/s.

Contrairement aux zones en aval, Canéjan ne semble pas connaître des inondations amplifiées notamment par l'imperméabilisation du bassin versant liée à l'urbanisation. Lors des fortes crues, l'Eau Bourde s'étend par endroits sur son lit majeur. Cependant, l'absence de constructions dans ce dernier, et l'amplitude raisonnable de la montée des eaux, évite tout problème notable.

Enfin il faut également souligner que des petits affluents de l'Eau Bourde, comme l'Arriga et le Pontet, peuvent exceptionnellement déborder à la suite de précipitations orageuses survenant en période de hautes eaux.

¹ Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

² Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

³ Zone de Prémption des Espaces Naturels Sensibles.

⁴ Crastes, rouilles, esteys, et sont des appellations locales données à des affluents de ruisseaux en fonction de leur taille, débit et morphologie.

2.3.1.2. Qualité des eaux

L'Agence de l'Eau Adour Garonne attribue aux eaux de l'Eau Bourde une **bonne qualité** (classe 1B) sur une grande partie de son cours, de sa source jusqu'à Gradignan. En aval de Gradignan cette qualité se dégrade pour devenir passable (classe 2) puis médiocre (classe 3).

Ce bon état de la majeure partie du cours d'eau, que l'on peut notamment lier aux efforts déployés en matière d'assainissement et de traitement de la pollution domestique, est celui qui caractérise l'Eau Bourde sur la commune de Canéjan.

Des analyses, certes relativement anciennes¹ mais réactualisées, réalisées par la DIREN au pont de La House montrent que les eaux y sont neutres, moyennement minéralisées et peu chargées en matière organique et en sels nutritifs.

Indépendamment de cette situation satisfaisante, il faut cependant noter que le cours d'eau, par sa situation périurbaine, reste vulnérable aux pollutions ponctuelles accidentelles.

2.3.1.3. Populations piscicoles

L'Eau Bourde est classée en deuxième catégorie piscicole².

Une campagne de pêches électriques ancienne³, réalisée en septembre 1990, et des captures réalisées lors d'aménagements récents à Villenave-d'Ornon (2003) permettent de caractériser assez précisément ses populations piscicoles.

Elles ont montré que l'Eau Bourde possède une **certaine valeur halieutique**.

La pêche électrique de 1990 avait mis en évidence un peuplement piscicole caractéristique d'une tête de bassin hydrologique avec en particulier l'existence d'une population de **Goujon** très abondante. Deux petits Cyprinidés d'eaux claires et courantes l'accompagnent en petite quantité : le Vairon et la Loche franche. Un autre Cyprinidé, le Gardon, est également faiblement représenté, comme la Lamproie de planer. Citons enfin deux carnassiers, la Perche soleil et surtout l'Anguille. Les captures de Villenave-d'Ornon concernaient une population de 800 goujons, 830 gardons, 200 chevesnes, 148 anguilles et 30 brèmes.

Il faut noter pour terminer la présence d'une écrevisse exotique : l'Ecrevisse américaine.

2.3.2. Les formations boisées

2.3.2.1. La flore

a) La pinède

La pinède représente une part importante des boisements de la commune. Elle montre l'aspect caractéristique de la pinède à Pin maritime des Landes de Gascogne dont Canéjan constitue une des marges.

La création du massif forestier landais s'est réalisée aux dépens de la lande, formation végétale basse constituée d'arbrisseaux (Ericacées, Papilionacés) qui jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, couvrait la majeure partie du plateau landais. Le terme de "lande" est cependant encore utilisé et désigne également maintenant la formation végétale du sous-bois se développant sous les pins.

¹ Réalisées en 1992.

² Les cours d'eau français sont classés en deux catégories :

- la première catégorie concerne les cours d'eau où les Salmonidés sont dominants;

- la seconde catégorie s'applique aux cours d'eau dominés par les poissons blancs (Cyprinidés et carnassiers).

³ Pêche effectuée sur la commune de Canéjan au Moulin d'Ornon.

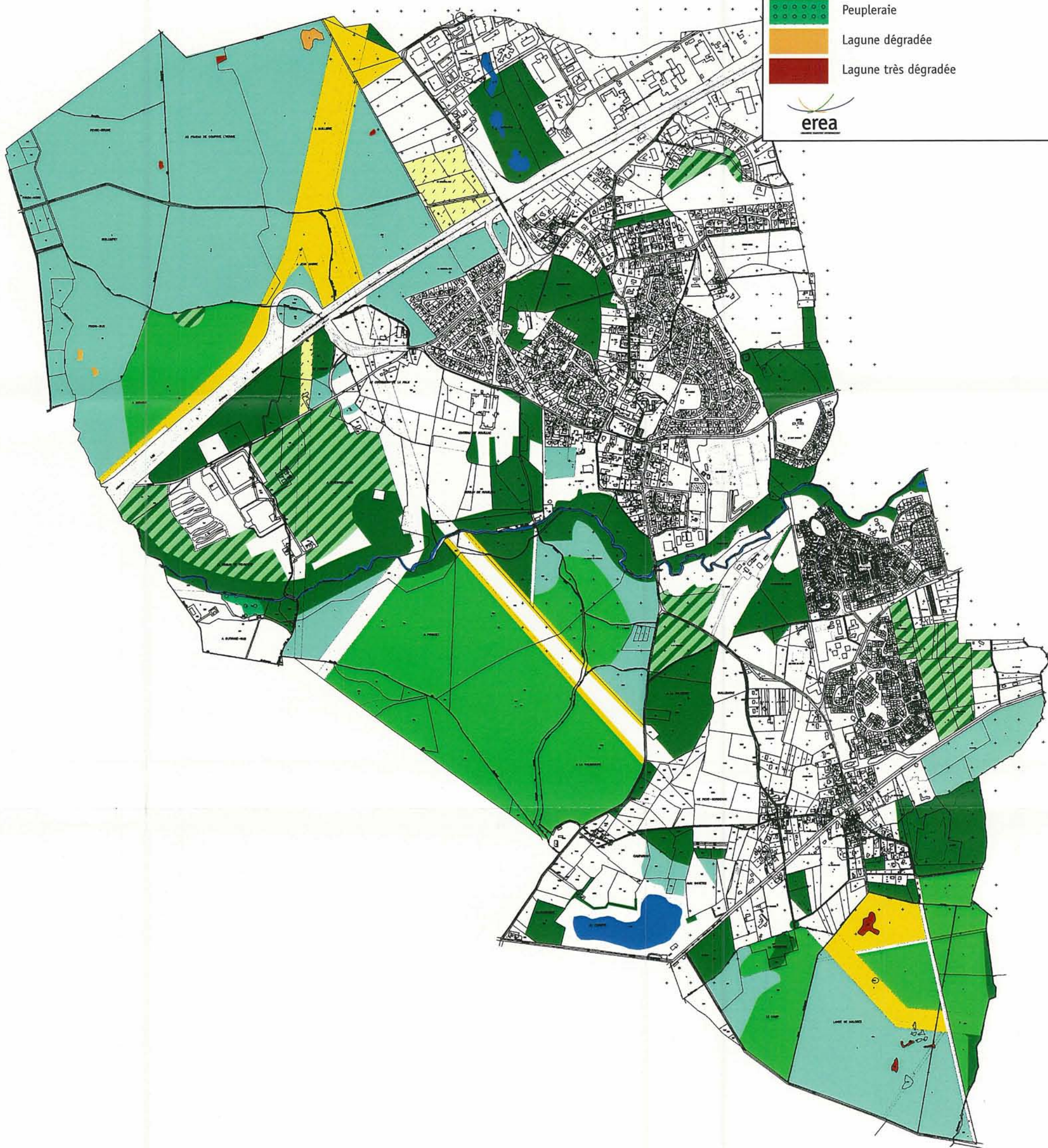
VILLE DE CANÉJAN

Le milieu naturel

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

juin 2006

-  Cours d'eau, plan d'eau
-  Lande
-  Friche arbustive
-  Boisement de feuillus
-  Jeune pinède
-  Pinède
-  Boisement mixte à pin maritime dominant
-  Peupleraie
-  Lagune dégradée
-  Lagune très dégradée



Les conditions de fertilité et surtout d'humidité du sol déterminent divers types de landes. D'une manière générale, on distingue trois types principaux :

- La lande sèche.
- La lande mésophile qui se développe sur un sol d'une humidité moyenne.
- La lande humide.

La pinède présente plusieurs types forestiers :

- Futaie de Pin maritime pure, au Nord-Ouest de la commune.
- Mélange de futaie de Pin et de taillis de Chêne, au lieu-dit "la Paludate".
- Boisements morcelés de Pin maritime pur, au Nord et au Sud du territoire communal.
- Boisements morcelés à Pin maritime prépondérant et à Chêne.
- Semis de jeunes Pins maritimes, à l'Ouest et au Sud de la commune.

Les associations végétales de la pinède traduisent pour la plupart un caractère moyennement humide à humide. Elles sont dominées par la lande mésophile et la lande humide. Ces formations s'imbriquent l'une dans l'autre et ne se répartissent pas de manière homogène; il n'est donc pas possible, du moins à l'échelle de cette étude, de les délimiter précisément.

La lande humide à Molinie couvre la majeure partie de la commune. Le Pin maritime est par endroits accompagné par le Chêne pédonculé, le Tremble et le Bouleau.

Dans la strate arbustive, la Bourdaine peut être associée à la Brande, au Saule cendré, à l'Ajonc nain, voire à la Fougère aigle et à la Ronce. La Molinie bleue domine totalement la strate herbacée et montre un recouvrement très important. D'autres espèces sont présentes cependant : la Bruyère à quatre angles, l'Agrostide des chiens et plus rarement la Bruyère ciliée et la Callune.

Une partie de la commune présente une typologie particulière de la lande humide caractérisée par le fort développement des Ericacées, en particulier la Brande et la Callune auxquelles se joint l'Ajonc nain. La Molinie reste évidemment dominante au niveau de la strate herbacée.

La lande mésophile à Molinie et à Fougère correspond au pôle humide de la lande mésophile. Le Chêne pédonculé peut dans ce cas également accompagner le Pin maritime.

La Bourdaine, la Brande et l'Ajonc d'Europe accompagnent la Fougère aigle qui possède un recouvrement presque total. La Molinie se développe encore relativement bien ainsi que la Bruyère cendrée, la Callune et le Chèvrefeuille des bois.

Les zones ayant perdu leur couvert forestier (coupes forestières, pare-feu) présentent la composition floristique des formations précédemment étudiées, essentiellement la lande humide.

Cependant l'augmentation de l'ensoleillement permet le développement d'arbustes héliophiles comme l'Ajonc d'Europe et le Genêt à balais.

b) La chênaie

La chênaie acidophile localisée sur le territoire communal apparaît essentiellement composée par du taillis, mais peut abriter quelques beaux spécimens adultes. Elle se développe principalement dans les zones de lande mésophile et possède un sous-bois largement comparable à celui de la pinède y croissant.

En outre, elle ne se présente pas à l'état pur mais sous forme de boisement mixte où le Pin maritime accompagne le Chêne, qui reste cependant prédominant.

Ces boisements se montrent morcelés, peu étendus et répartis sur une grande part du territoire communal; les principaux se localisent : au lieu-dit Malores, à l'Ouest de la Braneyre, à l'Est de Camparian, à la Paludate, au Broustey, à Pey Arnaud et Barricot, à Seguin-Sud, à Barbicadage-Nord, au Nord du moulin de Rouillac, au communal-Nord, dans la zone industrielle de Poujeau-Pendu et sur les emprises de l'entreprise SOLECTRON et du parc d'activités du Courneau.

c) Les formations des bords de l'Eau Bourde et de sa vallée

*** Les boisements ripariaux¹**

Les boisements se développant sur les berges de l'Eau Bourde appartiennent à la série du bord des eaux (série de l'Aulne et du Saule) et à la série du Chêne pédonculé. Ils accueillent des espèces hygrophiles² à mésophiles.

La strate arborescente se compose du Chêne pédonculé, de l'Aulne, et de Saules. La strate arbustive accueille le Troène, l'Aubépine, des Ronces, le Sureau et le Noisetier. Sont présents dans la strate herbacée la Laîche pendante, la Garance des teinturiers, des lianes comme la Clématite, le Lierre et l'Herbe aux femmes battues, des nitrophiles telle l'Ortie, des fougères comme le Scolopendre.

*** L'aulnaie et l'aulnaie - chênaie**

Une partie du fond de vallée est occupée par des boisements d'Aulne glutineux auquel peut se joindre le Chêne pédonculé.

Le peuplement floristique de l'aulnaie et de l'aulnaie - chênaie se compose essentiellement d'espèces hygrophiles et mésohygrophiles.

Ces boisements sont dominés par l'Aulne glutineux, et peuvent accueillir le Chêne pédonculé. La strate arbustive se montre généralement clairsemée. Quelques pieds de Saules et de Bourdaine se développent et dans les zones moins humides apparaissent le Noisetier et le Fragon. La strate herbacée accueille l'Iris, des Laîches, la Menthe aquatique, le Lierre, l'Angélique sauvage ainsi que des espèces des boisements ripariaux et de la chênaie.

Le Chêne pédonculé peut être accompagné par le Pin maritime.

La strate arbustive accueille le Houx, la Ronce, le Fragon, la Fougère aigle et l'Alizier. La strate herbacée se compose de graminées comme la Canche flexueuse et la Molinie dans les zones les plus humides, de la Germandrée à odeur d'ail, du Chèvrefeuille des bois et du Lierre.

*** Les boisements mésophiles**

À mesure que l'on s'éloigne du cours d'eau et que le sol s'assèche, les boisements mésophiles se mettent en place.

Ce sont des boisements composés essentiellement de chênes auquel peut se joindre le Pin maritime. La composition floristique est celle de la chênaie, présentée ci-avant.

Ils se développent notamment en bordure de la partie aval de l'Eau Bourde, en particulier au niveau de la propriété de l'entreprise SOLECTRON et du parc d'activités du Courneau.

2.3.2.2. La faune

a) La faune des boisements

La faune présente dans les boisements couvrant le secteur d'étude est celle que l'on rencontre habituellement dans les forêts de la région.

¹ Riparial : qui se tient sur la rive.

² Hygrophile : littéralement, qui aime l'humidité. Végétation se développant sur un sol humide.

Dans les boisements peu étendus, celle-ci s'avère évidemment plus restreinte que dans les zones boisées d'une surface plus importante.

Parmi les reptiles fréquentant la pinède on peut citer le Lézard vert, le Lézard gris et la Couleuvre d'Esculape.

L'avifaune de la pinède est ici représentée par des passereaux sylvicoles inféodés aux stades forestiers jeunes, comme le Pipit des arbres et le Traquet pâtre, ou plus anciens tels le Verdier, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce et le Geai des Chênes. Le Pic vert exploite le développement des insectes xylophages, hôtes des arbres et du bois mort. La Bécasse, recherchée par les chasseurs, est également présente. Quelques colombidés comme la Tourterelle des bois et la Palombe, ainsi que des rapaces, plusieurs Buses variables ont été également reconnus sur le terrain.

Chez les mammifères, le sanglier, très épisodiquement, et surtout le Chevreuil fréquentent les boisements les plus étendus. De même, le Lapin de Garenne et l'Ecureuil roux sont présents, tout comme le Renard.

b) La faune des bords de l'Eau Bourde

L'Eau Bourde et les zones humides environnantes fournissent aux amphibiens les conditions favorables à leur développement. En effet, ces derniers sont totalement ou partiellement (pour la reproduction), tributaires de la présence d'eau. On peut citer la Grenouille verte, la Salamandre, le Crapaud commun.

Les reptiles sont également représentés dans la zone d'étude tel le Lézard gris rencontré sur la rive. La couleuvre à collier et la Couleuvre vipérine aux mœurs aquatiques peuvent aussi fréquenter le secteur, ainsi que la couleuvre d'Esculape.

Les boisements offrent à l'avifaune des sites d'abri, de nourrissage et pour certaines espèces, de nidification. Ainsi, de nombreux passereaux sylvicoles peuvent nicher dans le secteur comme la Fauvette à tête noire, le Rossignol philomèle, le Pinson des arbres, le Geai, le Rouge-Gorge. Les picidés et les colombidés précédemment cités sont également présents. La Bécasse des bois a aussi été signalée. Des espèces, dont la présence est plus spécifiquement liée à celle du cours d'eau et des boisements humides, peuvent nicher ou hiverner sur les berges de la rivière, comme le Martin-Pêcheur, ou dans l'aulnaie tel le Tarin des aulnes.

Les mammifères peuplant le secteur peuvent être inféodés à la présence d'eau comme la Musaraigne aquatique et le Ragondin ou fréquenter les boisements et les rives comme : le Mulot, la Musaraigne carrelet, le Hérisson, l'Ecureuil roux, le Lapin de garenne, la Fouine.

2.3.3. Les lagunes et les ballastières

2.3.3.1. La flore

a) Les lagunes

La pinède renferme quelques lagunes, formations rencontrées habituellement dans les Landes de Gascogne.

Le terme de lagune est utilisé dans la région¹ pour désigner les petits étangs généralement permanents et essentiellement alimentés par les eaux météoriques².

Les lagunes se montrent particulièrement abondantes dans la région suivant un axe Sud-Est/Nord-Est, approximativement le long d'une diagonale Mont de Marsan-Le Verdon.

Sur le territoire communal, leur densité est cependant faible. On en relève onze. Ce sont :

¹ Il s'agit en fait d'un mot dérivé du Gascon "leïgue" (trou d'eau, marais).

² Et non une étendue d'eau saumâtre selon l'acception française.

- Deux au lieu-dit "Pinon-Sud".
- Deux au Nord du lieu-dit "Pujeau de Compaye l'Homme".
- Une au lieu-dit "Pujeau de Compaye l'Homme".
- Une au Nord du lieu-dit "Guillérie".
- Une au lieu-dit "Guillérie".
- Une au lieu-dit "Communal Nord".
- Trois au niveau des Landes de Malores.

Ces lagunes, selon leur taille, leur profondeur et l'importance du drainage sur leur bordure, se trouvent dans un état de maturation, et donc de comblement, variable. Notons d'ailleurs que certaines d'entre elles peuvent posséder une origine anthropique.

Les **mieux conservées**, en eau toute l'année, présentent une végétation essentiellement aquatique. **C'est le cas des deux lagunes de "Pinon Sud" et de celle du Nord de "Guillérie".**

À un stade d'évolution plus avancé, l'assèchement et les atterrissements en bordure de la lagune permettent le développement d'une lande hygrophile, le centre restant en eau. Par la suite, la lande et des arbustes hygrophiles envahissent la totalité de la lagune dont seul le centre peut éventuellement, en hiver, se remplir d'eau libre. Ce degré d'évolution (d'assèchement) caractérise les huit autres lagunes de l'aire d'étude.

La végétation des zones d'eau libre est dominée par le Potamot nageant, le Scirpe flottant, la Glycérie flottante.

La lande hygrophile se caractérise par la Molinie croissant en gros touradons. D'autres hygrophiles l'accompagnent : l'Ecuelle d'eau, la Bruyère à quatre angles, l'Agrostide des chiens, le Saule cendré et la Bourdaine. Ces deux arbustes envahissent la lagune après sa colonisation par la Molinie.

b) Les ballastières et les gravières

*** Les ballastières**

La zone industrielle de Poujeau Pendu abrite, dans sa partie Sud-Ouest trois ballastières.

La végétation d'eau libre, en raison de la grande profondeur de ces étangs, se limite à quelques hydrophytes¹ comme les Lentilles d'eau, des Myriophylles et le Potamot nageant.

Sur les bords des ballastières se développe une végétation de deux types :

- L'un caractérisé par des espèces de la lande : Molinie, Pin maritime, Bouleau, Brande, Ajonc d'Europe, Genet...
- L'autre constitué par des espèces hygrophiles comme le Jonc en panicule étalé, le Roseau, des Saules, la Baldingère roseau et des Massettes.

À l'Est des étangs se localise un boisement mixte de Chênes et de Pins qui présente la composition floristique habituelle de ce type de formation étudiée précédemment (voir paragraphe 2.1.2.).

Enfin, il convient de noter, par endroits, le fort développement d'arbustes épineux comme la Ronce et l'Ajonc d'Europe.

¹ Hydrophyte : plante aquatique.

*** Les gravières**

Au lieu-dit "Au Camps", une ancienne extraction de granulats a été aménagée en plan d'eau de loisir et de pêche : le Lac Vert.

Le plan d'eau, bordé à l'Ouest par une petite pinède et au Nord par une petite chênaie, s'étend sur environ cinq hectares.

2.3.3.2. La faune des lagunes et des ballastières

a) La faune des lagunes

Les lagunes notamment constituent généralement un milieu privilégié pour toute une avifaune inféodée aux zones humides. Elles peuvent accueillir à la belle saison des passereaux paludicoles comme la Rousserolle effarvatte, le Cistole des joncs, la Bouscarle de Cetti.

Ces milieux humides présentent habituellement un biotope particulièrement intéressant pour les reptiles et les batraciens. Parmi ceux rencontrés habituellement on peut citer :

- Le Triton marbré, le Triton palmé, la Grenouille de Perez, voire le Crapaud calamite pour les batraciens.
- Le Lézard vert et, plus rarement, le Lézard vivipare.

Cependant l'état d'assèchement des lagunes constitue un facteur limitant vis-à-vis de cette faune inféodée aux milieux humides et doit contribuer, des expertises plus longues et plus complètes permettraient de le préciser, à appauvrir la diversité faunistique.

b) La faune des ballastières

Les ballastières abritent une faune inféodée aux milieux humides.

Cependant, leur situation à proximité de l'autoroute et au sein d'une zone industrielle constitue un facteur limitant important pour le développement des peuplements animaux

Des batraciens comme la Grenouille verte, des reptiles comme le Lézard gris et des Couleuvres aquatiques doivent néanmoins fréquenter le secteur.

Des oiseaux liés à la présence d'eau sont signalés comme la Poule d'eau et plus rarement le Colvert. En outre le boisement situé à l'Est des plans d'eau accueille une avifaune sylvicole.

Enfin il faut signaler que ces ballastières sont colonisées par une faune piscicole composée de Cyprinidés et de carnassiers comme le Brochet.

2.3.4. Intérêt écologique

La présentation générale du milieu naturel a montré l'existence de milieux variés aux intérêts écologiques différents.

Les termes d'intérêt et de valeur écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- **Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés.**
- **Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares, ou en limite de répartition géographique.**
- **Soit par leur fonctionnalité (par exemple les corridors biologiques).**

Même si l'absence de secteurs de très fort intérêt écologique sur la commune se traduit par l'absence de recensement ou de protection réglementaire, certaines formations présentent **un intérêt écologique qui peut être fort** et qu'il faudra prendre en compte dans le projet d'aménagement communal.

2.3.4.1. L'Eau Bourde

Cette rivière constitue **un élément patrimonial de valeur**.

L'amélioration de la qualité de ses eaux permet le développement d'une faune piscicole potentiellement riche et diversifiée.

De plus les formations végétales croissant sur ses bords (boisements ripariaux, aulnaie, chênaie) constituent des milieux variés, complémentaires et dignes d'intérêt.

Il convient de rappeler que l'intérêt écologique de ce secteur tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes (lisière de forêt, rivages de la mer ou des cours d'eau, estuaires...) présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autre.

2.3.4.2. La pinède et la chênaie

Ces boisements présentent globalement **un intérêt écologique moyen**.

En effet, l'uniformité et le caractère artificialisé de la pinède limitent sa valeur écologique. De même, la superficie réduite des boisements de Chênes altère leur intérêt pourtant intrinsèquement supérieur à celui de la pinède.

Cependant certains secteurs possèdent une valeur écologique plus importante que l'on peut qualifier **d'assez forte** :

- Les zones de pinède suffisamment étendues (au Nord et au Sud de la commune) permettent le développement de rapaces forestiers et de grands mammifères. Le secteur de semis à l'Ouest de la commune présente également à ce titre un intérêt potentiel.
- Les zones de lande humide peuvent potentiellement abriter quelques espèces végétales de moins en moins communes en Aquitaine comme la Gentiane pneumonanthe¹ et le Narcisse faux-bulbocodium.

2.3.4.3. Les lagunes et les ballastières





a) Les lagunes

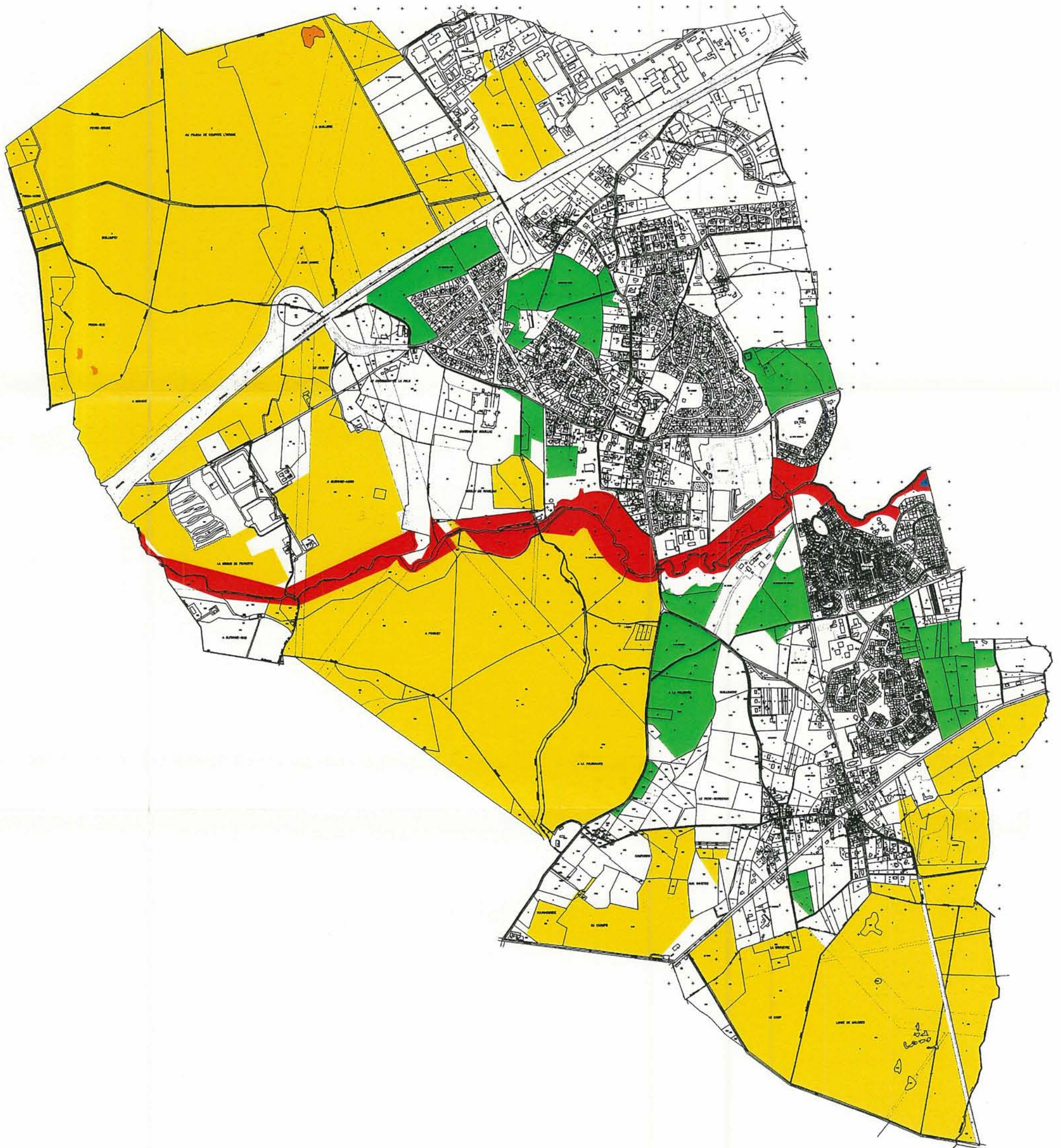
Les lagunes rompent la monotonie de la pinède. D'une manière générale, ces formations possèdent **une grande richesse biologique**, tant floristique que faunistique.

Cependant, les lagunes de la commune apparaissent trop dégradées pour présenter un tel niveau d'intérêt. Même les trois lagunes encore en eau ne semblent pas abriter des espèces rares comme, par exemple, des plantes carnivores telles la Rossolis à feuilles rondes² et la petite Utriculaire.

¹ Espèce protégée dans le département.

² Espèce bénéficiant d'une protection nationale.

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | Intérêt écologique fort |
|  | Intérêt écologique potentiellement fort |
|  | Intérêt écologique assez fort |
|  | Intérêt écologique moyen |



b) Les ballastières et les gravières

*** Les ballastières**

Les ballastières, en raison de leur situation dans une zone anthropisée, de leur superficie moyenne¹ de leur profondeur importante et de leurs berges abruptes, montrent à priori une valeur écologique limitée.

Cependant l'existence de ces plans d'eau, dans un secteur où ils s'avèrent peu nombreux et l'effet de lisière qu'ils créent, amène à leur reconnaître **un intérêt assez fort**.

*** Les gravières**

Le Lac Vert, par sa vocation de loisir, présente une valeur écologique limitée. Cependant, sa superficie lui permet de constituer potentiellement un élément d'appel pour des oiseaux inféodés aux milieux humides.

2.4. Les risques naturels et technologiques

2.4.1. Sécurité incendie

Le Service Départementale d'Incendie et de Secours de la Gironde a expertisé le réseau de protection incendie sur le territoire communal de Canéjan.

Concernant la protection incendie, **aucun problème majeur n'est relevé sur la commune, toutefois des insuffisances ou des absences d'hydratants** sont à noter sur la commune.

2.4.1.1. Dispositions générales

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale. Problème récurrent à l'échelle nationale, la couverture incendie est un enjeu majeur dans le cadre de l'ouverture du territoire à l'urbanisation, surtout depuis l'adoption du principe de précaution dans la gestion des risques.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, la commune entend gérer et contrôler les éléments conduisant à un bon urbanisme en ce qui concerne la défense contre l'incendie, conformément aux dispositions réglementaires communiquées par la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

Le PLU devra donc être établi en prenant en compte les équipements de desserte incendie.

Par ailleurs, l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- La circulaire interministérielle n°465 du 10 Décembre 1951.
- La circulaire interministérielle du 20 Février 1957.
- La circulaire interministérielle du 9 Août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S.62.220.

Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois

¹ On admet en effet qu'un plan d'eau ne présente un intérêt ornithologique (en constituant en particulier un élément d'appel pour les oiseaux migrateurs) qu'à partir de 5 hectares de surface.

mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 Kilo-newton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m³ /h pour les zones à urbaniser ou agricoles.
- 120 m³ /h pour les zones artisanales.
- 120 à 240 m³ /h pour les zones industrielles.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peut être assuré par des réserves d'eau aménagées.

Il est également spécifié¹ que l'aggravation des risques d'incendie qu'engendre un projet d'extension de maison individuelle peut justifier un refus de permis de construire si la nouvelle construction engendre des risques d'incendie qui ne peuvent être couverts ou si elle n'est pas correctement desservie par les engins d'incendie, ou que les nouveaux équipements de défense incendie à mettre en place sont hors de proportion avec les finances communales. Il est cependant accordé si le demandeur finance tout ou partie des nouveaux équipements nécessaires.

Il n'est nul besoin de rappeler, par ailleurs, que l'absence de défense correcte démontrée en cas de sinistre peut avoir de lourdes conséquences judiciaires pour la commune et son Maire. **En tout état de cause, l'attention de l'autorité municipale doit être attirée sur le fait que toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre sa responsabilité au titre des articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du Code des Collectivités Territoriales.**

2.4.1.2. Le constat sur la commune

L'analyse du Service Départementale d'Incendie et de Secours de la Gironde ne fait pas apparaître de difficultés majeures dans le réseau de protection de Canéjan.

Toutefois, **certains secteurs géographiques laissent apparaître une défense incendie insuffisante** car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200 mètres). Il s'agit des secteurs du :

- Chemin de Chartrèze.
- Domaine Laroque.

Pour pallier ces carences en eau, il serait souhaitable de déterminer, en accord avec le chef du centre de secours de Cestas, les mesures à mettre en place pour obtenir les moyens hydrauliques nécessaires et adaptés, en fonction des risques (renforcement ou maillage de réseau, implantation de bouches ou poteaux incendie normalisés, création de réserves d'eau auto-alimentées, ...).

2.4.2. Risque feux de forêt

En raison des 570 ha de forêt qui couvrent près de 48 % du territoire communal, la commune apparaît dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, dans la rubrique "**risque feux de forêt**".

À ce titre, elle est également soumise aux dispositions prévues par le **Règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde** (arrêté du 11 juillet 2005) concernant les espaces exposés sur le territoire des communes à dominante

¹ Journal officiel du 21 décembre 2004, n°43716.

forestière¹.

La forêt girondine se distingue par la prépondérance du pin maritime, essence résineuse par nature hautement inflammable. Cependant, celle-ci est une forêt cultivée, qui bénéficie d'un entretien régulier, tant de la masse de combustibles sur les strates herbacées et arbustives que des réseaux d'accès.

Le risque feux de forêt n'est cependant pas homogène. Sur Canéjan, outre les vastes superficies boisées d'un seul tenant, viennent se superposer deux problématiques importantes :

- Le statut de forêt périurbaine que l'on peut attribuer à ces boisements, caractérisé par une fréquentation importante et une imbrication ou interface de parcelles construites et de parcelles boisées.
- La présence de grandes infrastructures routières qui renforce le risque de départs de feux (RD 1010 et A 63).

L'efficacité des systèmes de secours et de lutte mis en place limite les effets de cette menace et la grande majorité des incendies n'excède pas un hectare. À Canéjan, comme ailleurs, ce dispositif s'organise autour :

- De l'existence d'un réseau dense de pistes.
- De travaux d'aménagements des Associations syndicales autorisées de défense des forêts contre l'incendie dans l'entretien des infrastructures, fossés, ponts, réserves d'eau.
- D'une topographie favorable à un acheminement rapide des secours.

Afin d'approfondir la prise en compte de ce risque, vis-à-vis de l'urbanisation existante ou à venir, on notera que **les zones d'habitat, ci-après, sont au contact immédiat de la forêt et donc soumises à l'aléa majeur feu de forêt :**

- Bigarat.
- Barbicadze.
- Camparian.
- La Braneyre.
- La House.

Il y aura lieu d'y favoriser, en concertation avec les sapeurs-pompiers et les associations syndicales de D.F.C.I., les mesures de prévention adaptées.

La commune s'emploie déjà, depuis de nombreuses années, à favoriser de telles mesures de prévention. Celles-ci seront reconduites et amplifiées si besoin est. Elles concernent principalement :

- La création d'accès de secours entre la forêt et les constructions.
- La création de "zones tampon" permettant, aux secours de lutte, la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions.
- Le choix des zones d'extension de l'urbanisation qui s'emploient à réduire les contacts en bâti et boisements.
- L'aménagement ou la création de pistes en forêt (emplacements réservés).
- L'interdiction du mitage isolé au milieu du massif forestier.

¹ Une commune considérée à dominante forestière dispose, soit d'un espace boisé susceptible de par ses essences végétales et de sa superficie de générer un sinistre pouvant perturber localement les activités économiques ou sociales, soit d'un espace boisé pouvant générer de par sa continuité sur les communes voisines un sinistre similaire.

Enfin, les règles de débroussaillage devront être respectées¹ (article L322 du code forestier).

De plus, les propriétaires ou leurs ayants-droit qui réaliseront des travaux d'assainissement importants, tels que l'ouverture de fossés profonds et de grandes longueurs, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants, tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde).

En complément, en application de l'article 14-3 du règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées devra être également imposé tous les 500 m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement "en raquette" (article 14-3).

S'agissant des obligations liées à des exploitations ou installations particulières, l'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion (Article 2-3-3 du règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde).

2.4.3. Risque de "retraits - gonflements" de sols

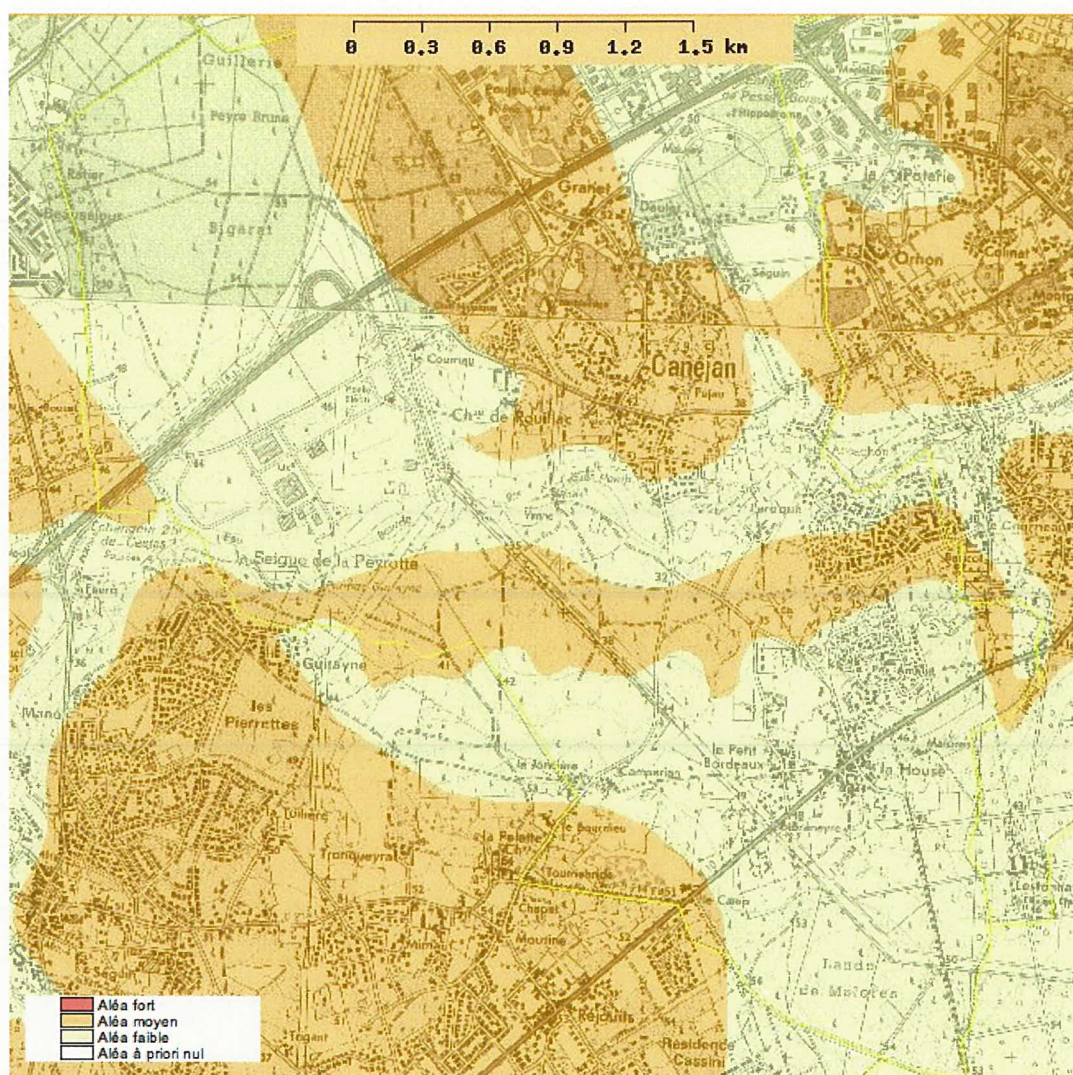
La commune apparaît également dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, dans la rubrique **"retraits - gonflements" de sols**.

Désigné aussi sous le vocable de *"mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation"* ou *"risque de subsidence"*, le retrait-gonflement des sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption. Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme "une éponge" en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse. Ce **retrait-gonflement** successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...

Des dispositions sont préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- Fondations et sous-sols : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique.
- Structure du bâti : adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).
- Végétation : prévoir une distance de plantation de 6 à 10 m des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).

¹ Les abords de tous types de constructions et locaux quel qu'en soit l'usage, de dépendances, de chantiers de travaux, établissements et exploitations de toute nature doivent faire l'objet d'un débroussaillage et être maintenus en état de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de ces constructions. Leurs accès respectifs sont également soumis à la même obligation sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.



2.4.4. Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Par ailleurs, la liste des Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur les 25 dernières années dans la commune identifie **12 événements**, dont plusieurs simultanés.

TYPE DE CATASTROPHE	DEBUT LE	FIN LE	ARRETE DU	SUR LE J.O. DU
Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/05/1989	30/09/1995	01/10/1996	17/10/1996
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	15/09/1990	15/09/1990	25/01/1991	07/02/1991
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	15/09/1990	15/09/1990	25/01/1991	07/02/1991
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/10/1995	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999
Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

2.4.5. Les risques technologiques

Il n'existe pas sur la commune de sites relevant de la réglementation des risques technologiques majeurs.

On signalera toutefois, la présence de trois installations redevables de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

2.4.5.1. Installations soumises à déclaration

Nom de l'établissement : CEGELEC Sud-Ouest (département ATEMI)

Adresse : 18 rue Pierre et Paul Riquet

Activité principale : bobinage, réparation de matériel électrique professionnel

2.4.5.2. Installations soumises à autorisation

a) PRODEC METAL

Nom de l'établissement : PRODEC METAL

Adresse : Z.I. - Chemin de la Briqueterie

Activité principale : traitement de surface

Classement "Seveso" : Seveso seuil bas

Activités concernées
Revêtement métallique ou traitement de surfaces, mise en œuvre de cadmium
Liquides très toxiques (emploi ou stockage)
Liquides toxiques (emploi ou stockage)

b) SOLECTRON

Nom de l'établissement : SOLECTRON

Adresse : Chemin Départemental 109 E

Activité principale : fabrication de composants électroniques

Classement "Seveso" : Non classé Seveso

Activités concernées
Réfrigération ou compression (installation de) pression
Métaux (galvanisation, étamage de) ou revêtement métallique
Refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air (installations de) Autre que circuit primaire fermé

2.5. Sites et paysages

Cette expertise paysagère vise à comprendre l'état du paysage actuel de la commune de Canéjan, afin d'en dégager le caractère général et les éléments essentiels qui en constituent l'identité et la qualité. Il s'agira aussi d'en comprendre les logiques de constitution et d'évolution ainsi que son aptitude morphologique à être modifié.

2.5.1. Principes d'analyse

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin entité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- Naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation, etc, ...).
- Culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction, etc, ...).

Aussi, au regard des objectifs d'un PLU, on ne retiendra que les aspects les plus partagés de ces critères pour tendre vers un point de vue le plus consensuel possible. Nous éliminerons, en particulier, tous les éléments fluctuants ou mouvants de la qualité d'un paysage, comme l'influence de la lumière au cours de la journée, l'influence des saisons ou de la météorologie, etc, ...

2.5.2. Les caractéristiques paysagères du territoire communal

Offrant les traits typiques des paysages de la périphérie Sud-Ouest de l'agglomération bordelaise aux confins des Landes de Gascogne, marqués par un boisement artificiel omniprésent, le territoire communal de Canéjan n'en présente pas moins des caractéristiques originales liées à son statut de commune périurbaine (importance des paysages urbains, présence de grandes infrastructures).

C'est l'organisation sur le territoire communal des grandes caractéristiques décrites précédemment qui donne sa spécificité morphologique au paysage de Canéjan.

Celle-ci se fonde sur l'articulation, entre elles, de **grandes entités paysagères**. Ces dernières peuvent se définir comme un espace visuel qui s'identifie par un signe, un caractère dominant de son paysage.

2.5.3. L'organisation paysagère

Malgré cette organisation paysagère relativement simple, le territoire communal apparaît comme une juxtaposition d'unités paysagères relativement cloisonnées à l'identité plus ou moins affirmée et plus ou moins aptes à accepter les modifications.

2.5.3.1. La pinède de production

Le premier trait caractéristique du paysage communal est bien évidemment la **pinède de production** réputée pour sa monotonie et son cloisonnement. Celle-ci, étant établie sur un territoire sans grands reliefs, laisse peu de place aux échappées visuelles permettant une appréciation globale du paysage.

Toutefois, dans le détail, ce boisement, qui ne peut s'appréhender que par une perception rapprochée et ponctuelle, offre une variété beaucoup plus grande qu'on pourrait le considérer de prime abord, en raison de la diversité des âges des plantations, de la qualité de l'entretien et de la présence plus ou moins grande, selon les secteurs, de populations de feuillus. D'autre part, le sous-bois est composé de strates arbustives variées allant de la fougère en passant par l'arbousier, le chêne, etc.

Elle est enfin entrecoupée de pare-feu, ou de lignes haute tension qui créent des percées visuelles pouvant porter jusqu'à l'horizon.



VILLE DE CANÉJAN

Carte paysagère

Révision du POS en vue de
sa transformation en PLU
juin 2006

-  Zone d'activité
-  Vignes
-  Bois et espaces de loisirs
-  Forêt de pins
-  Pièces d'eau
-  L'eau Bourde
-  Autoroute 63
-  Route départementale 1010
-  Lignes électriques
-  Morcellement de la ville
-  Quelques points d'intérêt particulier



2.5.3.2. La forêt-galerie encadrant l'Eau Bourde

Dans cet ensemble, **la forêt-galerie encadrant l'Eau Bourde** et qui constitue le principal boisement réellement naturel de la commune, s'oppose à la pinède artificielle. Aujourd'hui composante presque indissociable du reste du couvert boisé, elle est d'abord marquée par une légère dépression du relief qui permet au regard d'appréhender sa spécificité à partir des routes qui la traversent.

Toutefois, ici aussi, seul un contact visuel direct et de manière ponctuelle peut en saisir l'originalité par rapport à son environnement. Son intérêt paysager s'appuie largement sur le contraste avec la pinède environnante, mais aussi avec le bâti proche.

Élément de diversité visuelle, elle s'identifie principalement par sa végétation faisant une large place aux feuillus dont les densités plus variées sont dues en partie à son entretien et aux facilités d'accès mises en place pour la détente et la promenade. De plus, la richesse des teintes de vert qui tranchent sur la couleur uniforme de la pinède (en automne le contraste de couleurs est encore plus évident) et la présence du ruisseau confèrent à cet espace son identité propre.

Pour finir à l'approche du bâti, les masses boisées sont entrecoupées par des espaces naturels plus ouverts, clairières, prairies permettant une perception visuelle du linéaire du ruisseau.

2.5.3.3. Des espaces ruraux redonnant sa place au vignoble

a) Le paysage rural

Ces masses boisées sont entrecoupées par des espaces naturels plus ouverts, clairières plus ou moins vastes (surtout au centre) qui animent le territoire communal en proposant une diversité d'**espaces ruraux** (vignoble, prairies, etc...) et permettent une perception visuelle plus large du couvert forestier.

L'insertion dans cet ensemble de quelques surfaces **en vigne**, qui se sont développées au cours des dernières décennies, donne incontestablement à ce paysage des marques de qualité. L'une est totalement enclavée dans l'espace urbain (Château Séguin) les deux autres sont à la frange de cet espace construit à l'Ouest, il s'agit du secteur de Rouillac qui se distingue avec son château et celui du petit Bordeaux.

On se situe ici dans un paysage ouvert, compte tenu de la hauteur des ceps, où l'on peut apprécier d'autres éléments du paysage à partir de celui-ci : architecture environnante frange de boisement etc., ce qui en fait tout son charme et donne ici au paysage la marque de qualité du vignoble des Graves Pessac-Léognan, connu du monde entier. Il constitue un espace visuel "jardiné", rectiligne, très organisé et ordonné, où le regard est guidé par la trame rectiligne des rangs de vigne. Il est ponctué par un bâti viticole souvent de très grande qualité (château de Rouillac) dans les secteurs les plus ouverts ou fortement encadré par les boisements qui apportent des contrastes de texture et de couleurs.

À ce titre, Canéjan s'inscrit donc pleinement dans l'originalité des paysages Bordelais.

b) Un bâti rural de qualité

Rouillac constitue à lui seul un point d'orgue sur le territoire et montre la richesse du patrimoine viticole. Ce site, qui vient d'être agrandi à l'identique, ponctue le vignoble de Canéjan, même si avec le temps l'ancien parc, dont demeure l'allée principale qui file droit à l'échangeur de Pessac, a été absorbé par de nombreux lotissements.

Ce site offre la particularité d'être une frontière parfaitement claire entre la partie urbanisée du bourg et sa partie "rurale". La commune a d'ailleurs eu la bonne idée de ne pas utiliser ces espaces classés en partie "urbanisables" dans le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine

Bordelaise, pour maintenir un parcours très riche en événements paysagés puisque depuis la restauration de la maison des associations du Courneau, en passant devant le château, on rejoint la salle Simone SIGNORET, puis les berges de l'eau Bourde. Le POS antérieur avait déjà classé ces espaces en zone agricole NC. Mais, on ne peut que regretter la disparition d'une belle haie classée en EBC, disparition qui facilitera la piste cyclable qui passera bientôt par ici.

La Roque, dans une moindre mesure, offre à l'articulation entre les deux bourgs, un ensemble bâti de type agricole de grande qualité. Implanté en recul par rapport à la route, précédé par de belles prairies, le bâti de caractère intrigue l'œil du passant et donne envie de s'y promener. Classé aussi en zone NC du POS antérieur, la municipalité, comprenant les enjeux et les potentialités d'un tel bâti, le fait sortir de son statut agricole pour l'insérer dans une zone naturelle dédiée à l'activité à caractère sportif et de détente.

2.5.3.4. Des paysages naturels spécifiques

a) Les plans d'eau

On relèvera, plus spécifiquement, deux espaces particuliers constitués à partir d'anciennes gravières ou ballastières.

L'une d'entre-elles est laissée à l'abandon et s'insère dans un paysage très urbain, au lieu-dit "La Briquetterie", marqué par la proximité de l'autoroute et des zones d'activités industrielles au Nord de la commune. Malgré tout, entourés des boisements plus ou moins denses, ces trois étangs artificiels forment une entité visuelle à part entière qui présente en elle-même un certain intérêt qui ne demande qu'à être valorisé.

L'autre plan d'eau, le Lac Vert, a été transformé en étang pour la détente et les jeux de plein air et se trouve encore dans un site naturel, le long de la RD 1010 (ancienne RN 10), au Sud de la commune dans un secteur protégé par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise. Ici, le traitement des espaces verts propose un cadre de qualité.

b) Un boisement urbain

Enfin, la commune a conservé en plein centre bourg, face à son accès principal depuis l'autoroute, un ensemble boisé important situé à Barbicadage Nord. Bien qu'il ne soit pas aménagé en parc, ce bois permet une respiration végétale parmi les lotissements qui l'entourent et la commune depuis l'origine de son POS a protégé ses arbres qui restent protégés dans le PLU par une zone N et des EBC.

2.5.3.5. Les infrastructures routières

Les infrastructures routières ont une place non négligeable dans l'organisation des espaces visuels, aussi bien l'autoroute A 63 au Nord que la RD 1010 (ancienne RN 10) au Sud.

a) L'autoroute A 63

L'autoroute A 63 qui traverse la commune dans sa partie Nord constitue à la fois une rupture au sein du paysage bâti et un repère visuel fort dans une grande partie de la zone agglomérée tout en constituant un support privilégié de découverte visuelle de Canéjan, même si il est difficile d'identifier la commune en elle-même.

Deux séquences paysagères très différentes se succèdent en venant de Bordeaux :

- Une première moitié est caractérisée par la succession des sièges d'entreprises plus ou moins cachés par des talus anti-bruit.
- Une deuxième, à partir du passage supérieur Pessac-Canéjan, entièrement végétale, proposant sur sa bordure Sud la vue sur un bel ensemble boisé de feuillus (chênes

dominants). On note que ce boisement dissimule une des plus grosse entreprise du territoire (SOLETRON) et que cette disposition est un bon exemple d'entrée de ville maîtrisée sur le plan paysager.

b) La RD 1010 (ancienne RN 10)

Au Sud, le rôle de l'ancienne RN 10 (RD 1010) est moins marqué, support d'un bâti ancien dans le bourg de la House et plus récent, de part et d'autre, elle s'inscrit dans un paysage resté encore largement "rural".

Des séquences très différentes se succèdent le long de son parcours :

- Depuis Bordeaux, on est d'abord dans un contexte boisé de haute futaie, mélangeant la pinède et les feuillus.
- On traverse ensuite le hameau de la House et son bâti ancien.
- Enfin, on est de nouveau dans une séquence végétale, cette fois dominée par des prairies avec la pinède au loin et la proximité immédiate du lac vert qui vient enrichir la diversité paysagère de la traversée. Un bâti diffus est cependant toujours présent, indiquant que l'on est toujours aux abords de l'agglomération bordelaise.

2.5.3.6. Les paysages bâtis

En contraste avec ces composantes naturelles du paysage communal **les secteurs urbains et industriels** eux-mêmes portent aussi l'image de Canéjan. L'omniprésence dans le tissu urbain des formes contemporaines du lotissement (parfois très typées comme aux cottages de la House), souligne son caractère de commune périurbaine récente au paysage urbain assez indifférencié. Les composantes industrielles participent aussi fortement à cette image.

a) Le bourg et La House : des supports anciens peu visibles

Le bourg lui-même n'offre que peu d'intérêt sur le plan du paysage, car constitué essentiellement de lotissements ou de constructions récentes. Toutefois un petit ensemble bâti plus ancien autour de l'église et « l'espace rencontre » offre au visiteur un endroit avec quelques charmes. Les constructions récentes lui faisant face, comportant les rares commerces de proximité, complètent l'ensemble et lui confère un peu d'animation. Quoi qu'il en soit, la densité et la taille des bâtiments n'ont pas effacé le passé rural de ce bourg dont l'échelle n'est pas à la dimension du développement urbain contemporain.

Le hameau de La House, où l'on trouve trace d'un patrimoine domestique classique de la Gironde, présente certainement un intérêt paysager plus important. Mais là encore, sa petite taille au sein d'une zone bâtie indifférenciée et la proximité de l'ancienne RN 10 ne contribuent pas à le mettre en valeur.

b) Les lotissements : une tendance à la banalisation des paysages urbains

Ce tissu urbain constitue le paysage urbain le plus largement répandu sur le territoire communal et signe incontestablement le statut de commune périurbaine de Canéjan.

Les paysages ainsi composés apparaissent largement indifférenciés où il est difficile d'identifier des lieux clairement repérables pouvant qualifier différents quartiers.

Ce type d'urbanisation se caractérise par une organisation de logements se greffant sur une voirie indépendante en cul-de-sac ou en boucle raccordée sur le réseau viaire communal. Leur implantation au sein du territoire communal ne permet pas la formalisation de quartiers ou de liens entre eux et le reste de la zone bâtie, en raison de leur caractère introverti.

La qualité architecturale y est assez fréquemment obérée par la part belle faite à un habitat pavillonnaire standardisé. Toutefois il existe de grandes différences entre des lotissements de maisons individuelles livrées clé en main avec une architecture toute déclinée du même vocabulaire et d'autres où seule la voirie est mise en place.

Si, dans la plupart des cas, ce tissu s'identifie par une organisation commune au sein des parcelles privilégiant l'implantation du bâti à distance de la rue, une clôture végétale ou minérale quienser le jardin, les différences peuvent être nombreuses en termes de densité, de traitement des espaces communs, de présence de la végétation arborée, etc ...

Ainsi, il n'est pas rare que chaque cellule urbaine possède son ambiance propre et participe d'une même unité que ce soit à travers le vocabulaire architectural ou végétal. L'exemple le plus représentatif est, bien sûr, le vaste ensemble constitué par l'ancienne ZAC de La House où la densité du bâti, son architecture même et l'organisation des espaces communs la distinguent clairement des autres ensembles pavillonnaires

c) Les paysages à dominante d'activités

Ces paysages à dominante d'activités, localisés essentiellement au Nord, de part et d'autre de l'autoroute constituent la principale vue identifiant la commune pour les automobilistes en transit sur cet axe majeur.

Ils se caractérisent par l'expansion progressive, au cours des dernières décennies, dans les zones d'activités successives, d'un bâti à dominante d'activité, mais pas exclusivement, dont une partie le long de cet axe de grand passage, dans l'espoir de bénéficier d'un "effet de vitrine".

D'une manière générale, si la qualité architecturale n'est pas absente, ce bâti se signale par l'importance des volumes et la nature des matériaux des revêtements extérieurs (prédominance des bardages métalliques) qui tranchent nettement avec le bâti d'habitat.

On notera l'évolution nettement positive dans le traitement de ces paysages industriels au gré de l'ouverture successive des zones d'activités. Cela se retrouve notamment pour le site de SOLECTRON et actuellement pour le nouveau parc d'activités intercommunal du Courneau où l'aspect des bâtiments et leur insertion dans un environnement très boisé ont été particulièrement étudiés.

2.6. Patrimoine historique et archéologique

2.6.1. Aperçu historique

2.6.1.1. L'origine du nom

Le nom de Canéjan ou Canéjean pourrait s'expliquer par la présence de roseaux sur le site de la commune. En effet "*cano*" (en langue d'oc), ou "*canna*" (en latin) signifient roseau. Quant à "*Jan*", son origine pourrait être due à la présence d'une chapelle édifiée vers 1396, consacrée à Saint Jean.

2.6.1.2. Repères historiques

a) Le Moyen Age

Au Moyen Age, au lieu dit Camparian (dont la signification est : "*Campement des ariens*") s'élevait un hôpital destiné aux lépreux ou bien aux pèlerins sur le chemin de Compostelle. Certains historiens pensent également que c'est, à cet endroit, que Clovis, en 509, finit d'exterminer les Wisigoths (ariens).

Au XI^{ème} siècle, le territoire communal fait partie du comté d'Ornon (présence de mottes féodales).

Au XIII^{ème} siècle, Canéjan passe sous la domination anglaise, puis sous la dépendance de Bordeaux en 1409 qui durera jusqu'à la révolution et la création des communes.

b) L'époque moderne

Au XVIII^{ème}, siècle grâce à la **carte de Belleyme** (1763), on distingue nettement la formation du village de La House (orthographié Haouze) et du Petit Bordeaux sur la route de Cestas. Séparé et desservi au Nord par un accès en cul-de-sac depuis Pessac, le site de Canéjan apparaît encadré par les grandes propriétés du Château d'Ornon à l'Est et de Rouillac à l'Ouest. En effet, à cette époque, Canéjan était le domaine des grandes propriétés d'agrément des notables Bordelais (Château de Rouillac, Domaine de la Roque, Château Pey Arnaud).

La carte montre la présence importante d'une forêt de chênes sur les deux rives de l'Eau Bourde, au Sud quelques propriétés viticoles, un début de plantation de pins et au Nord des marais ou lande humide.

Pour mémoire, le baron Haussmann, qui possédait le Château de Rouillac et le Château de Cestas, fut sous-préfet de Blaye (1841), puis préfet de Gironde en 1852, avant d'être celui de la Seine en 1853 où il acquiert la célébrité.

2.6.2. Le patrimoine historique

Le patrimoine bâti de Canéjan offre peu d'exemples d'ensembles monumentaux dignes d'intérêt. Ainsi, il n'existe aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques (seul le périmètre de protection du château de Cestas déborde légèrement sur la limite Sud-Ouest du territoire communal).

Seuls peuvent être cités comme renfermant des éléments de qualité architecturale :

- **L'église Saint Jean-Baptiste**, fortement remaniée au XIX^{ème}, qui a conservé une fenêtre datée de 1659, encore à intention gothique et un retable en bois du XVII^{ème} ou du XVIII^{ème} avec quatre statues.
- **Le château de Rouillac**, présentant les traits assez typiques de la "chartreuse"¹ XVIII^{ème} répandue dans la périphérie bordelaise. Le logis se dresse au fond d'une cour fermée sur les deux grands côtés par des bâtiments d'exploitation. Il est composé d'un corps principal bas (un seul niveau) percé de larges fenêtres, couvert d'une toiture en ardoise agrémentée de plusieurs lucarnes et flanqué de deux pavillons plus élevés à la toiture mansardée. On relèvera, enfin l'existence d'une allée bordée de platanes majestueux structurant l'ancien parc du château, aujourd'hui entièrement occupé par un lotissement.

En outre, la DRAC recense un patrimoine de moindre valeur mais ayant des qualités intrinsèques souvent liées au type d'activité qui pouvait s'y dérouler (moulin, puits, colombiers, etc.) Ainsi la base **Mérimée** du Ministère de la Culture signale :

- La briqueterie et tuilerie LABORIE (XIX^{ème} siècle) au Poujeau Pendu².
- Une usine de meubles de la maison TARIS à la House.

Au-delà de ces repérés, on n'oubliera pas, bien sûr, la petite église du centre bourg (Saint Jean-Baptiste) remaniée au XIX^{ème} siècle qui garde quelques traces du XVII^{ème} (fenêtre).

¹ Résidence de villégiature de la noblesse ou de la haute bourgeoisie bordelaise du XVIII^{ème} siècle.

² Créée vers 1880, la briqueterie de M. LABORIE connaît une activité très importante jusqu'en 1967. L'épuisement des carrières d'argile, autour de l'atelier, en précipite le déclin et entraîne sa fermeture définitive en 1975. L'usine est en grande partie démolie en 1985 : il reste l'ancien bureau transformé en habitation et quelques rares vestiges des ateliers.

On relèvera également un petit bâtiment très soigné (ancienne mairie) qui sert aujourd'hui au CCAS près de la nouvelle Mairie.

Par ailleurs, nonobstant leur valeur architecturale intrinsèque, la municipalité a tenu à retenir les témoins d'un épisode historique moderne : les blockhaus allemands de la deuxième guerre mondiale, implantés à La House et au Petit Bordeaux, contrôlant l'entrée de l'agglomération bordelaise. Huit ont été dénombrés. Afin de préserver leur pérennité la municipalité a décidé d'utiliser une des dispositions du Code de l'Urbanisme : le septième alinéa de l'article L 123-1-7^{o1}.

2.6.3. Le patrimoine archéologique

La commune de Canéjan accueille plusieurs sites archéologiques, historiques et préhistoriques, vestiges des civilisations du passé.

Le **Service Régional de l'Archéologie** (S.R.A.) mentionne les lieux suivants :

- Lieu-dit **Seguin** (La Motte, Redoute des Comtes d'Ornon) : motte castrale médiévale.
- **Église Saint Jean-Baptiste** : vestiges gallo-romains et nécropole utilisée du VI^{ème} au XV^{ème} siècle.
- Lieu-dit **Camparian** : vestiges gallo-romains, établissement religieux et hôpital du Moyen Age².
- **Croisement des chemins de Camparian et de la House** : vestiges présumés de tumuli.
- Malores : vestiges fossoyés d'une possible motte castrale.

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne mentionne que les vestiges repérés à ce jour. La découverte fortuite de sites archéologiques, lors de la réalisation de travaux, reste tout à fait possible.

Le S.R.A. précise que *"conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine."*

On soulignera que la municipalité a pris des dispositions fortes pour protéger le site de Camparian et ses abords par la définition d'un emplacement réservé de 1 ha, destiné à aménager le site, protéger les vestiges et les ouvrir au public.



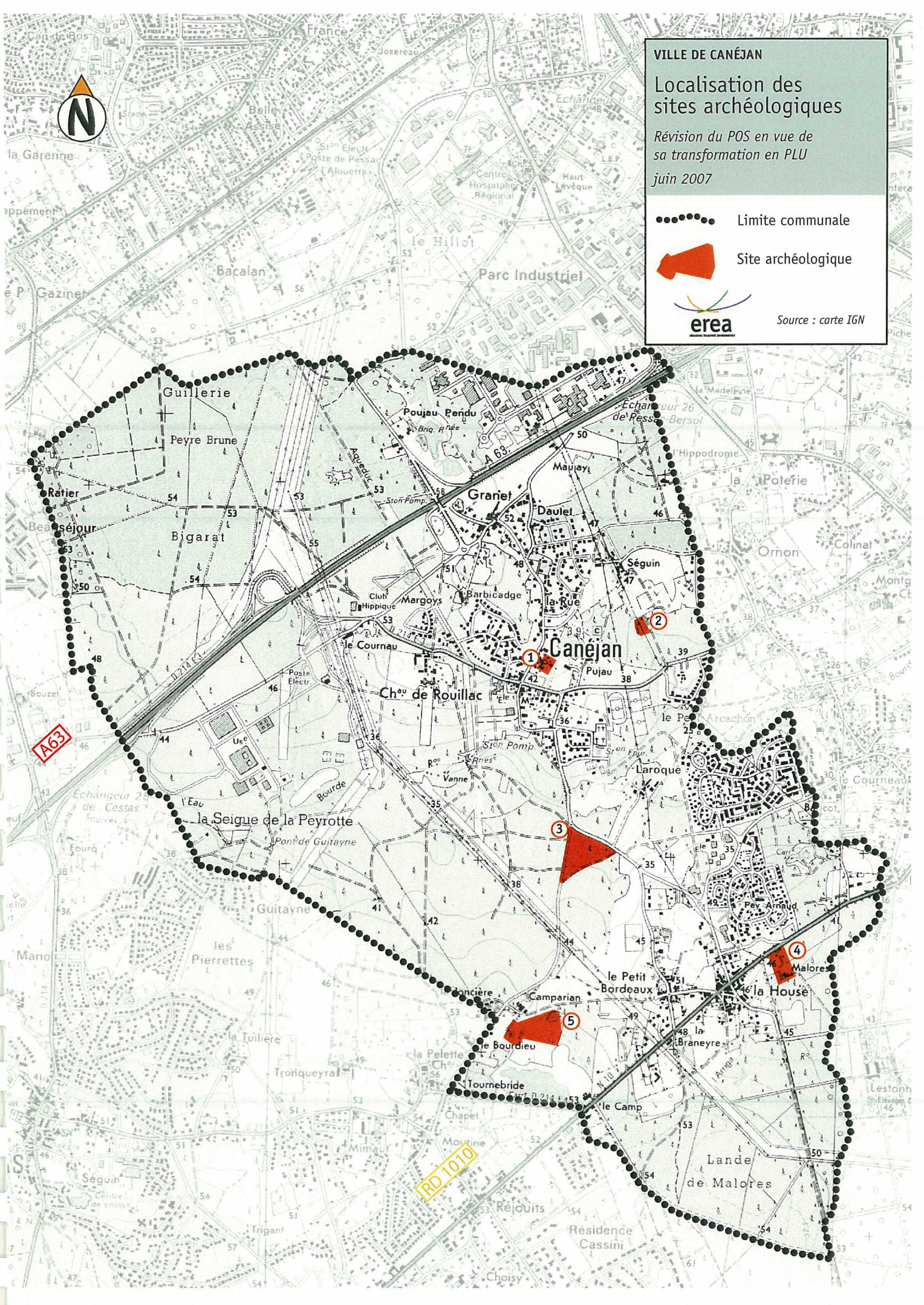
¹ La procédure d'identification des éléments de paysages est prévue à l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il permet de fixer les prescriptions de nature à assurer leur protection pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Par éléments de paysage, on entend des espaces, des structures paysagères (haies, trames végétales, murets, terrasses, etc.).

Ils sont repérés sur le document graphique du PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

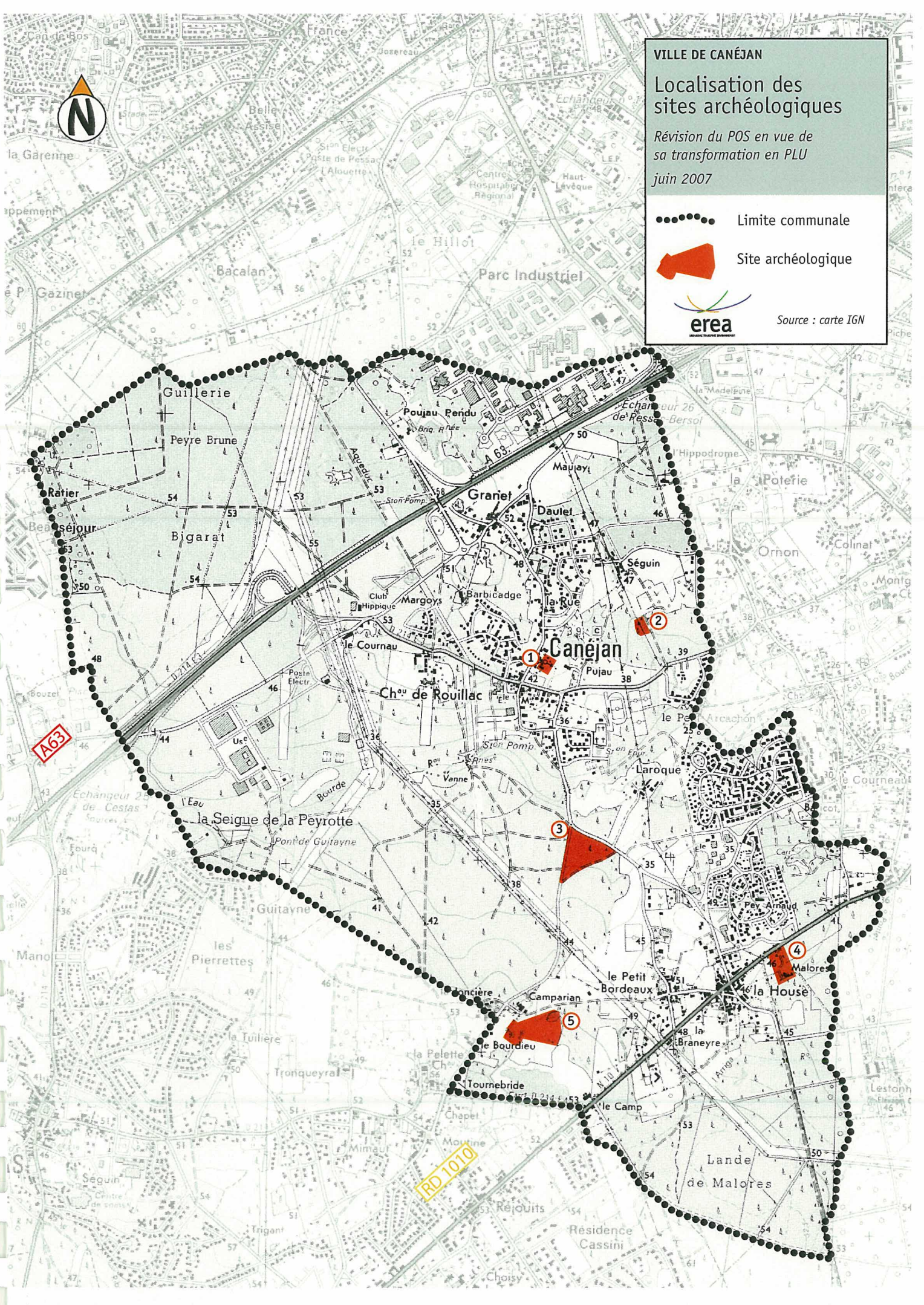
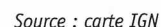
² Pour ce site, la DRAC stipule expressément la nécessité de classer les parcelles concernées en zone N.



Localisation des sites archéologiques

juin 2007

 Site archéologique

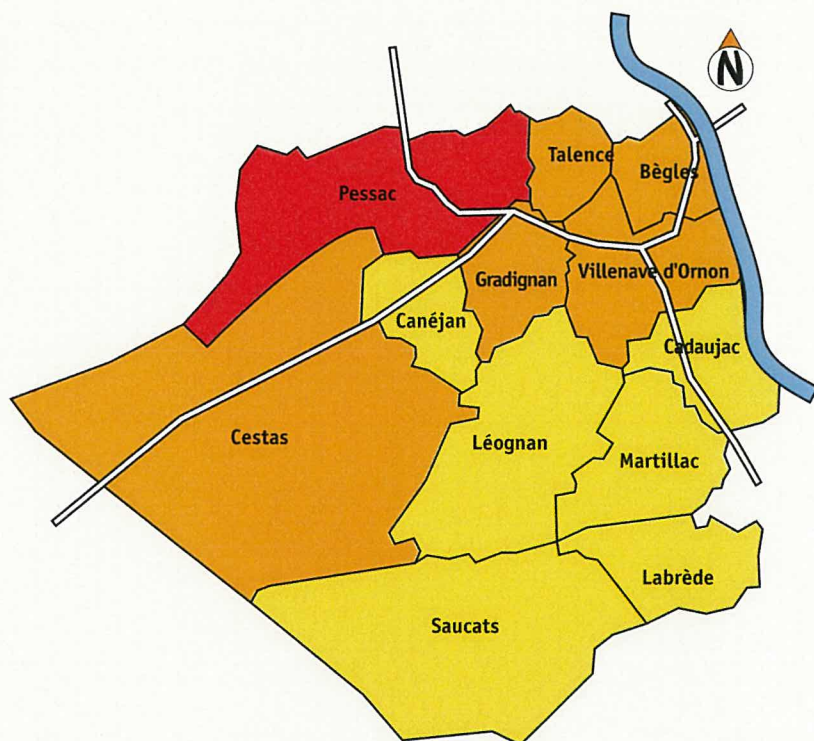
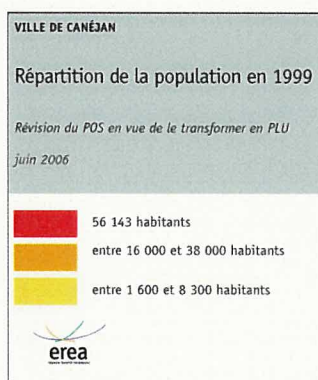


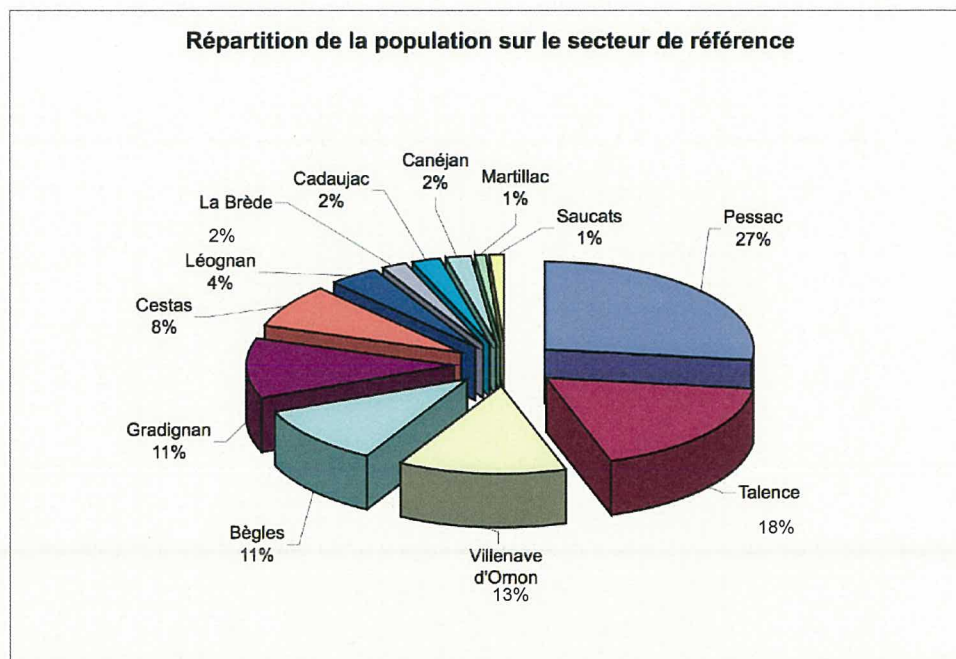
3. LA DEMOGRAPHIE

3.1. Le contexte démographique

Le quadrant Sud de la périphérie bordelaise dans lequel s'inscrit Canéjan accueille près de 207 000 habitants en 1999. Cet ensemble regroupe 12 communes et a connu une nette progression intercensitaire (+6 %).

Il est marqué par un fort déséquilibre entre les cinq grandes communes urbaines appartenant à la CUB (Pessac, Talence, Villenave d'Ornon, Bègles et Gradignan) accueillant plus de 80 % de la population de la zone et les 5 communes de la deuxième couronne -dont Canéjan- qui hormis Cestas (16 766 hab) et Martillac (1 653 hab) évoluent entre 4 000 et 8 000 hab (Cadaujac, Canéjan et Léognan)





Source : INSEE-RGP 99

Avec 5144 habitants en 1999, Canéjan se place en 8^{ème} position, loin derrière les communes urbaines de la CUB. Cependant, elle se place parmi les communes les plus peuplées de la deuxième couronne (derrière Cestas et Léognan), et possède une densité de population relativement élevée (429 hab./km²)

Ainsi, malgré des caractères bien marqués de commune de grande périphérie urbaine, Canéjan se rapproche progressivement des traits de communes plus urbanisées.

3.2. Principales évolutions démographiques

3.2.1. Des évolutions contrastées de la population

3.2.1.1. Le secteur

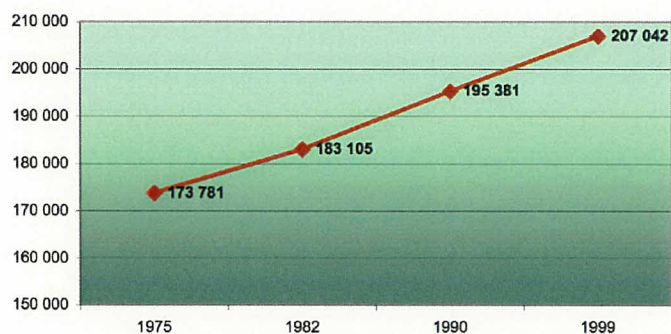
En 25 ans, depuis 1975, le quadrant Sud de la périphérie bordelaise a gagné 33 261 habitants (évolution de + 19 %). La progression apparaît remarquablement constante.

Ce sont, pour l'essentiel, des **communes de la deuxième couronne** (à l'exception de Villenave-d'Ornon) qui ont été le moteur de cet accroissement entre 1975 et 1999.

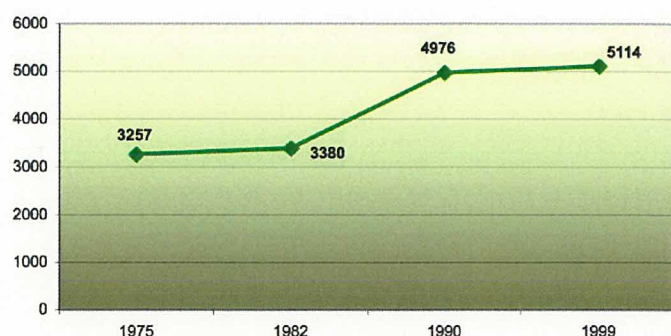
Ces cinq communes (Cadaujac, Canéjan, Cestas, Martillac et Villenave-d'Ornon) ont accueilli **plus de 10 000 personnes** (dont 43 % à Villenave-d'Ornon et 15 % à Canéjan).

Ces phénomènes apparaissent globalement très représentatifs des évolutions récentes des périphéries des grandes agglomérations.

Évolution démographique du quadrant Sud au cours des 25 dernières années

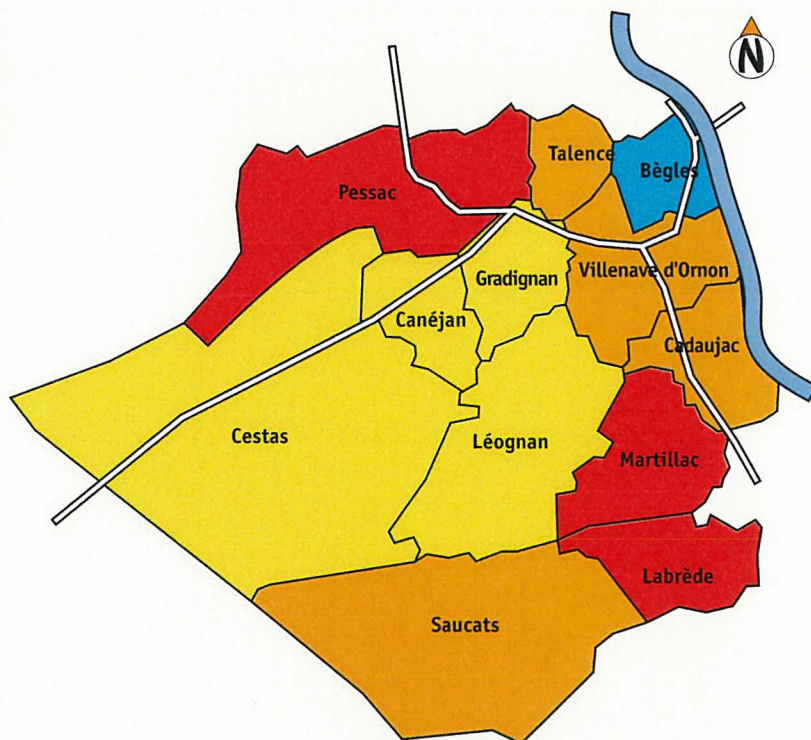
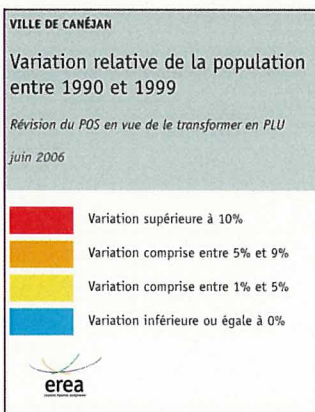


Évolution démographique de Canéjan au cours des 25 dernières années

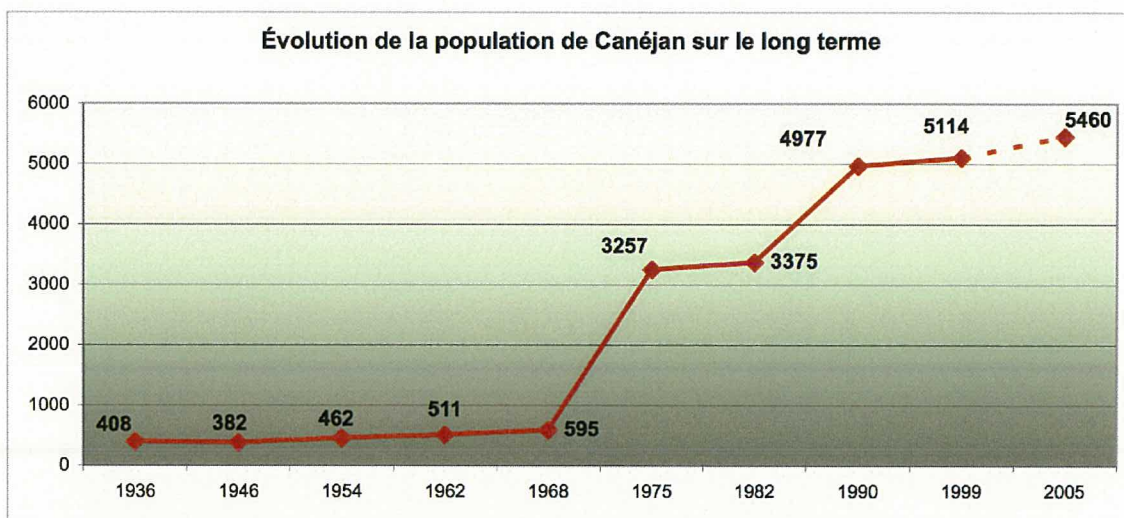


Source : INSEE-RGP 99

Bien que participant, au cours de la période, au phénomène de croissance générale du secteur, Canéjan n'en connaît pas moins une évolution beaucoup plus heurtée, associant des périodes de stagnation à de forts accroissements. Ainsi, les années 1980 concentrent la plus grande partie de l'évolution démographique.



3.2.1.2. Le cas de Canéjan



Source : INSEE-RGP

Selon un processus classique dans la plupart des communes péri-urbaines, Canéjan a connu au cours des 30 dernières années une véritable mutation, qui l'a fait passer du statut de petite commune rurale en perte de vitesse à celui d'une véritable commune urbaine.

Sur le plus long terme, on identifie des phases très marquées dans cette évolution :

- Toute la première moitié du siècle (de 1921 à 1946), la commune a été victime d'un lent phénomène d'érosion démographique qui l'a conduite **au point bas de 1946 où étaient recensés 382 habitants**¹.
- **Au cours des années 50 et 60**, l'influence de l'agglomération bordelaise, qui commence à se faire sentir, suscite **une lente remontée de la population** (+ 56 % en 22 ans, soit un gain de 10 nouveaux habitants par an en moyenne).
- La **mutation** intervient brutalement en un peu plus de 5 ans **entre 1968 et 1975** avec la construction de la ZAC des Cottages de la House, **entraînant l'arrivée de près de 2 700 nouveaux habitants**, la population communale étant ainsi **multipliée par six** pendant cette brève période.
- Si de 1975 à 1982, on note une nouvelle stabilisation de la population communale, force est de constater que **dans les 10 années suivantes (1982-1990), l'expansion démographique a repris avec une nouvelle vigueur**, grâce au développement des lotissements autour du bourg. Avec l'installation de 1 600 nouveaux habitants, la population de Canéjan a augmenté de moitié pour approcher le seuil des 5000 habitants.
- Enfin, **la dernière période marque une nouvelle pause** : si en 1999, la population est de 5 114 habitants, elle n'a progressé que de 137 habitants en 9 ans.

Au total, en un peu plus d'un quart de siècle, au cours de deux grandes périodes d'accélération, Canéjan a vécu une véritable mutation qui a vu sa population multipliée par 7,6, la faisant passer d'une commune au statut encore rural à celui de petite ville intégrée dans l'agglomération bordelaise.

¹ En 1836, la population communale était estimée à 334 personnes. Elle atteignait 510 personnes en 1901.

Mais, si elle demeurait encore en 1990, la commune qui enregistrait le plus fort taux d'expansion du secteur Sud de l'agglomération bordelaise, sa croissance s'est pratiquement arrêtée au cours des 15 dernières années, même si elle tend à repartir aujourd'hui, malgré le peu de terrains disponibles à la construction.

Depuis le dernier recensement, de la population en 1999, la population de Canéjan a probablement augmenté car une opération importante s'est réalisée dans le bourg en 2000.

Plus précisément, si l'on tient compte des chiffres de la construction donnés par le fichier SITADEL de la Direction Régionale de l'Équipement (voir ci-après le chapitre 6.3.1. "Les types de logements recensés"), on constate que 127 logements ont été construits entre 2000 et 2005, ce qui correspond à une population nouvelle que l'on peut estimer autour de 350 personnes¹. Il convient, bien sûr d'être prudent avec une telle approche qui demeure sommaire, mais en tout état de cause, **la période 1999-2005 semble marquer un redémarrage de la croissance communale. On peut donc estimer la population de Canéjan à environ 5 460 habitants en 2005.**

Par ailleurs, comme le montre l'évolution des effectifs scolaires sur la commune (voir ci-après le chapitre 7.3.3. "Les établissements scolaires"), la relative stagnation constatée ces dernières années tend à montrer que le vieillissement de la population n'a pas été enrayé.

3.2.1.3. Prospective démographique à l'horizon de 2020

Dans le cadre de la révision du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, l'Agence d'Urbanisme Bordeaux Aquitaine a étudié l'évolution de la population au cours des dernières années et a proposé des **projections à l'horizon 2020**, pour différents secteurs du Schéma Directeur. Pour chacun des secteurs des hypothèses de prospective démographique sont analysées.

Canéjan fait partie du **secteur des Graves et des Landes** (secteur 2A) composé des quatre communes de Cestas, Canéjan, Saint-Jean-d'Illac et Martignas-sur-Jalle, regroupant 34 000 habitants en 1999, soit 4 % de la population de l'aire du Schéma Directeur.

Les hypothèses démographiques retenues proposent donc **une estimation maximale de l'ordre de 50 000 habitants en 2020** pour le secteur "Graves et Landes", soit une évolution de l'ordre de 15 000 habitants, somme toute relativement soutenue, car elle représente une évolution de 44 % en 20 ans.

Dans ce cadre, les études du Schéma Directeur retenaient une hypothèse de 7 000 habitants pour Canéjan à l'horizon 2020, soit un gain de l'ordre de 2000 habitants en 20 ans correspondant à un redémarrage significatif de l'accroissement démographique. On peut toutefois s'interroger sur de tels chiffres au vu des capacités d'accueil octroyées à Canéjan par la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur qui ne s'étend guère au-delà de la tache urbaine actuelle.

Notons que le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes n'a pas formulé d'hypothèses dans ce domaine pour guider la politique publique.

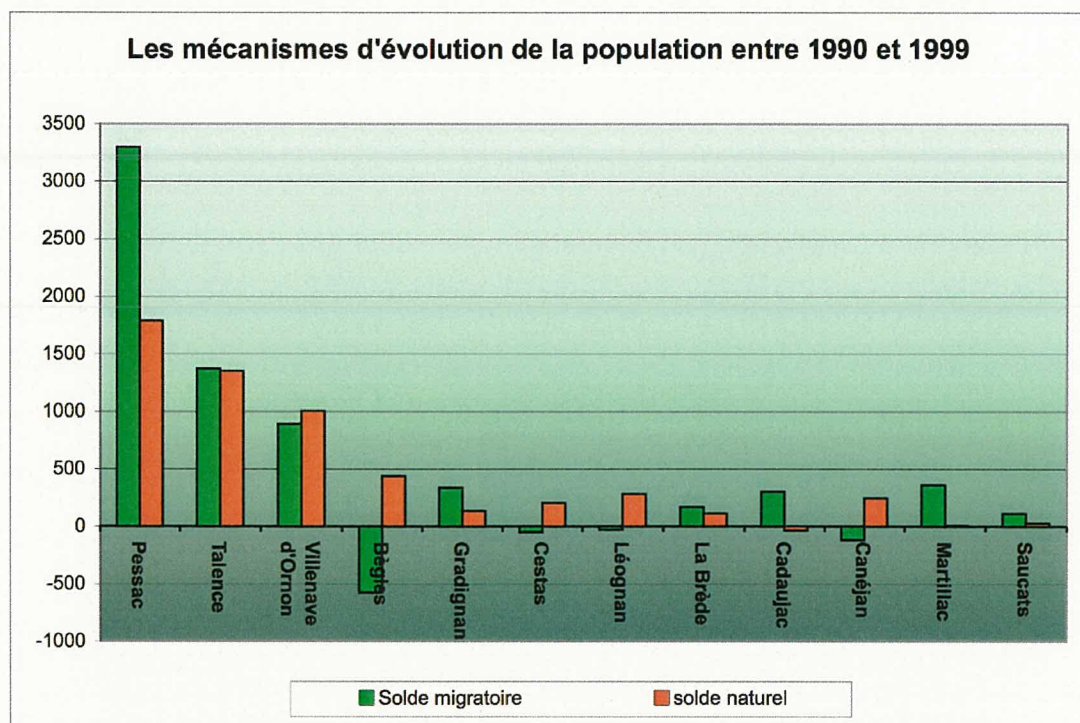
3.2.2. Les mécanismes d'évolution

3.2.2.1. Des flux migratoires favorables contrastés sur le secteur

En raison de sa position en périphérie urbaine, le secteur a principalement assis son expansion sur un solde migratoire important. Mais on relève, pour la dernière période intercensitaire connue (1990-1999) de forts contrastes entre les différentes situations communales :

¹ Pour un nombre moyen de personnes par nouveau logement de 2,8, en référence au RGP 1999.

- À l'exception de Bègles, les communes de la CUB combinent un solde naturel et un solde migratoire élevés.
- Les communes de la deuxième couronne, les plus proches de la CUB, **Cestas**, **Léognan** et **Canéjan** présentent une image moins favorable : le solde migratoire est négatif, témoignant d'une baisse de l'attractivité, jusqu'à présent compensé par le solde naturel.
- Les autres communes, plus lointaines, présentent un profil assez homogène : **un solde migratoire** toujours majoritaire s'accompagnant d'**un solde naturel non négligeable**. Cette situation témoigne du déplacement des populations vers une périphérie toujours plus éloignée, sous la pression, essentiellement, du renchérissement constant du coût du foncier dans l'agglomération.



Source : INSEE-RGP 99

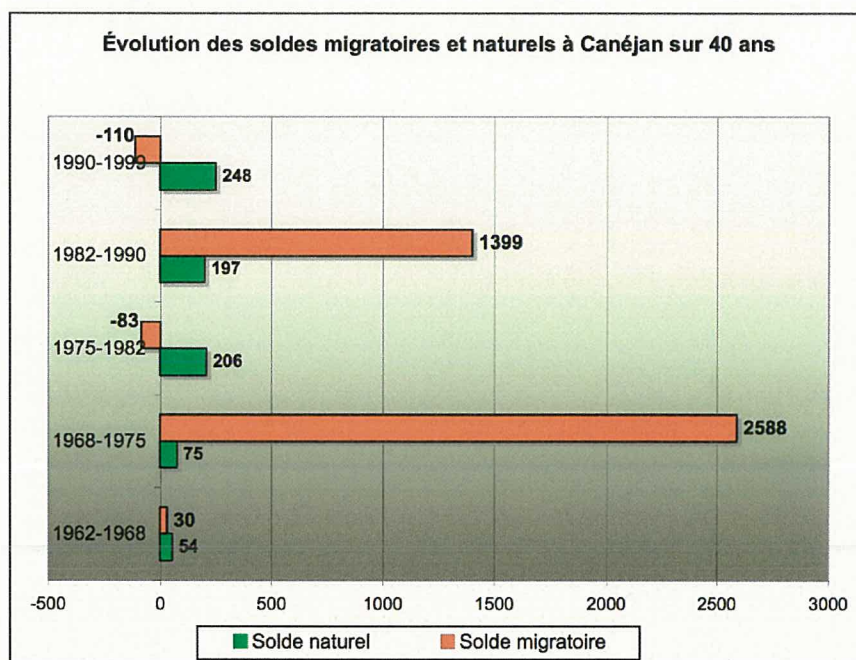
3.2.2.2. Le cas de Canéjan

Si l'on cherche à analyser les mécanismes d'évolution de la population de Canéjan sur une plus longue durée (de 1962 à 1999), la comparaison des soldes migratoires¹ et des soldes naturels² explique très clairement les étapes de la mutation qu'a connue la commune.

Ainsi, si l'on fait abstraction de la première période intercensitaire (1962-1968) qui caractérise encore la "période rurale" de la commune, on identifie ainsi deux grandes périodes symétriques s'étalant chacune sur une quinzaine d'années et constituées elles-mêmes de deux étapes :

¹ Différence entre les arrivées et les départs sur la période de référence.

² Différence entre les décès et les naissances sur la période de référence.



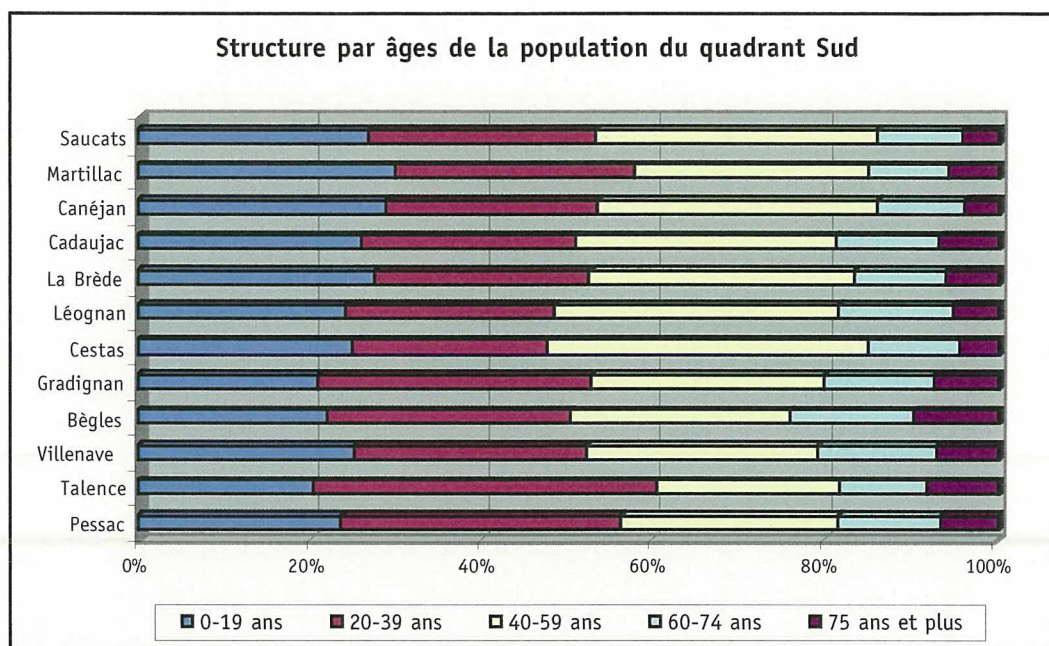
- La **première période, de 1968 à 1975**, marque la rupture brutale avec le passé rural de la commune et se traduit par une arrivée massive de nouveaux habitants (près de 2 600) à l'occasion de la première grande opération d'urbanisation (Les Cottages de La House), en à peine 7 ans, tandis que le solde naturel est peu élevé. Mais, tout aussi remarquable est la période "d'assimilation" qui suit, brutal coup de frein qui se manifeste par un départ de population (certes modeste) et pas une augmentation du solde naturel qui reste toutefois contenue.
- La **deuxième période, de 1975 à 1999**, est construite sur le même modèle que la précédente. Même si les contrastes sont quelque peu atténués, c'est tout de même près de 1 400 nouveaux habitants qui arrivent à Canéjan en 8 ans. **Si on concentre toutefois son attention sur la dernière période connue, force est de noter les faiblesses de l'évolution démographique : seul un fort solde naturel a pu maintenir le niveau de population, alors qu'on enregistre un départ significatif de population.** Ce phénomène devrait perdurer, même s'il est encore actuellement compensé par l'arrivée de nouvelles familles sur la commune.

3.2.3. Structure par âge de la population

3.2.3.1. Le secteur : des communes encore jeunes

Globalement, le quadrant Sud de la périphérie bordelaise abrite **une population relativement jeune**, assez caractéristique de ce type de zone. **Le quart de la population a moins de 20 ans.** On peut ainsi distinguer trois grandes catégories de communes :

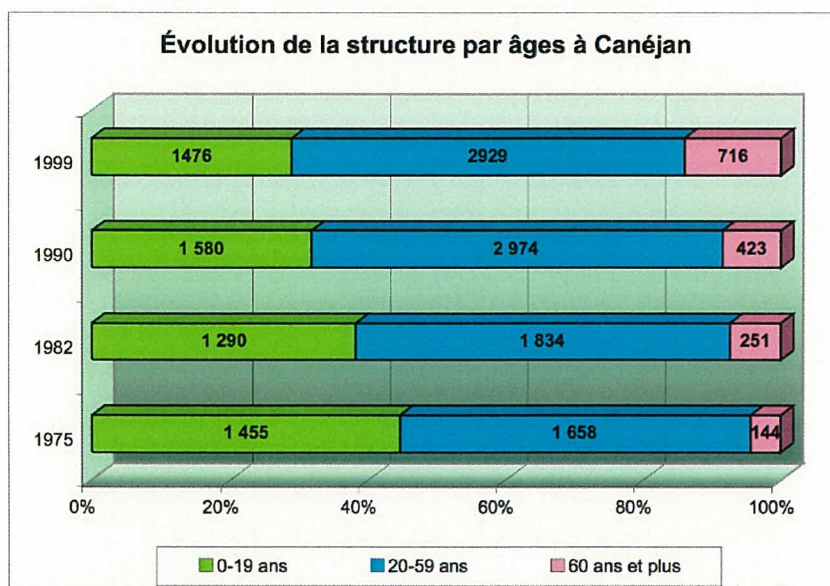
- **Des communes jeunes** (autour de 60 % de moins de 39 ans) : Talence, Martillac et Pessac.
- **Des communes intermédiaires** (les moins de 39 ans autour de 50 % et les plus de 60 ans comprise entre 14 et 19 %), essentiellement en périphérie de la CUB : Cestas, Léognan, La Brède, Cadaujac, **Canéjan** et Saucats.
- **Trois communes vieillissantes** : Bègles, Villenave-d'Ornon et Gradignan.



3.2.3.2. Le cas de Canéjan

L'approche ci-dessus mérite d'être poursuivie plus finement et dans la durée pour Canéjan.

a) L'évolution des classes d'âge sur Canéjan entre 1975 et 1999



Les évolutions de la structure démographique de la commune témoignent des "à-coups" qu'a connus le développement de la commune :

- En 1975, la structure se ressent très nettement de l'explosion démographique engendrée par la réalisation des cottages de la House au cours des années précédentes. Cette importante arrivée de ménages jeunes avec de nombreux enfants a complètement

déséquilibré la structure antérieure entraînant une **sur-représentation des jeunes** (45 %) et la **quasi marginalisation de la population âgée** (4,5 %).

- **En 1982**, on enregistre clairement le **vieillissement sur place** de cette population qui se traduit -pour des chiffres absolus équivalents- par un net recul de la population jeune (-6,5 %) et un quasi doublement des personnes âgées.

- **1990**, laisse apparaître la **superposition de deux phénomènes** :

* **La poursuite du vieillissement sur place** de la population arrivée dans les années 70 (doublement en chiffres absolus de la population âgée et renforcement des adultes).

* **L'arrivée d'une nouvelle population**, liée à la reprise du développement pavillonnaire, constituée de ménages jeunes, mais -conformément aux tendances actuelles- dotée de moins d'enfants qu'au cours des années 1970.

- **En 1999**, l'évolution des classes d'âge sur Canéjan se manifeste par une **réelle tendance au vieillissement de la population communale qui ne peut manquer d'avoir des répercussions sur les équipements et les services collectifs**:

* **Une diminution significative des moins de 20 ans** (qui passent ainsi de 45 % en 1975 à 29 % en 1999).

* Une relative stabilité des **adultes** (de 51 % en 1975 à 57 % en 1999).

* **Une part des seniors en augmentation constante** (de 4 % en 1975 à 14 % en 1999).

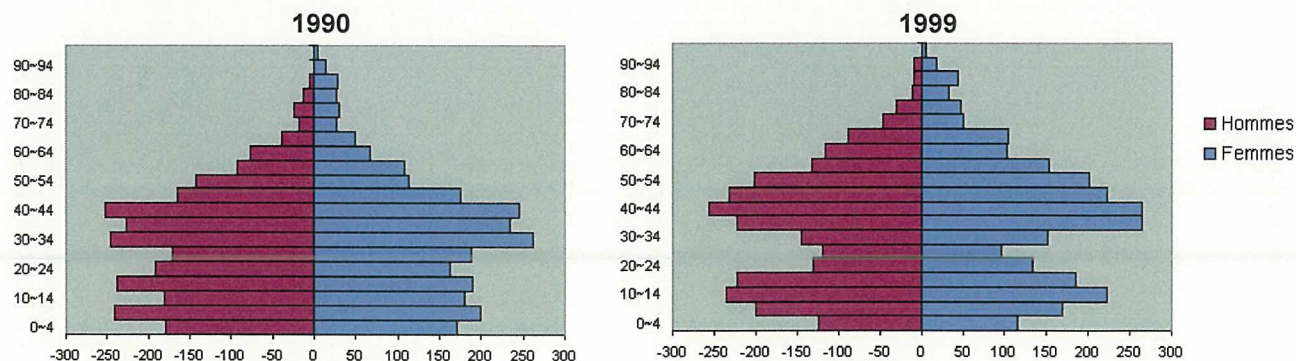
Si la part des jeunes reste encore significative sur la commune, on peut cependant voir apparaître les signes d'une **décélération évidente du dynamisme démographique** qui pourrait déboucher, à moyen terme, sur une **réelle perte de substance** si les projets de développement communal ne favorisaient pas un certain renouvellement de la population de Canéjan.

b) Analyse détaillée des évolutions récentes des classes d'âge sur Canéjan

La comparaison des **pyramides des âges** issues des deux derniers recensements souligne deux grands risques pour l'avenir :

- La fragilisation de la base : le solde naturel risque de ne plus compenser le solde migratoire si celui-ci continue à être négatif.

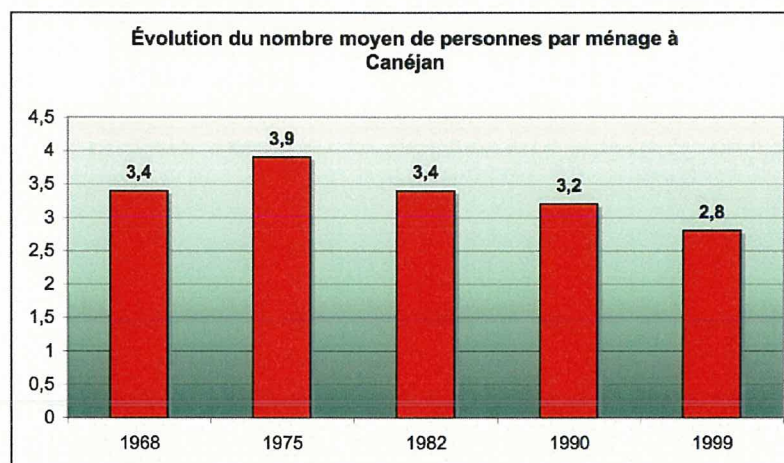
- La déflation des adultes jeunes : risque d'un vieillissement relatif accéléré de la population à moyen terme. (Peut-être est-ce le signe d'un manque d'offre de logement adaptée à cette clientèle ?)



Source : INSEE-RGP 99

3.2.4. Taille des ménages

3.2.4.1. L'évolution générale



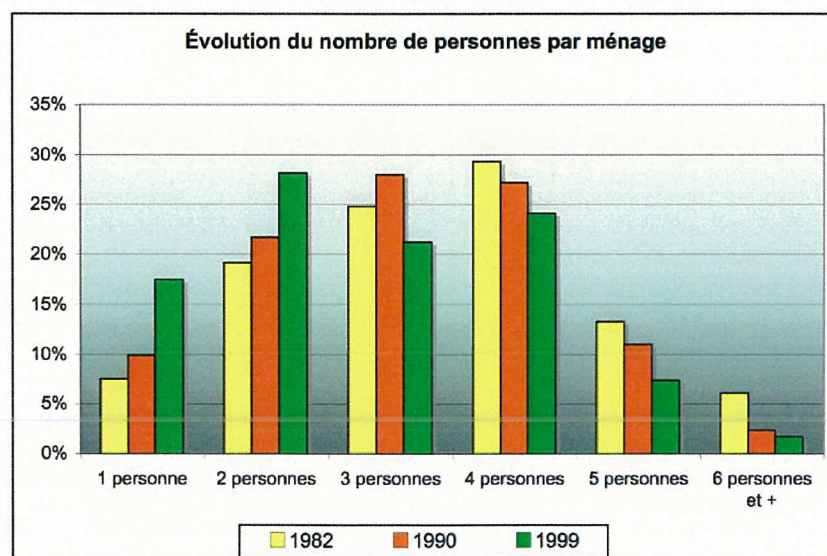
Source : INSEE-RGP 99

Après avoir nettement augmenté entre 1968 et 1975, conséquence de l'arrivée de nombreuses familles jeunes, la taille des ménages connaît à Canéjan une diminution constante depuis 25 ans, passant du chiffre particulièrement élevé de 3,9 personnes par ménage en 1975, à 3,4 en 1982 et à 2,8 en 1999. Ce phénomène, tout à fait classique, résulte essentiellement du desserrement de la population et de l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

Toutefois, le nombre de personnes par foyer reste relativement élevé sur la commune. Ainsi, alors que les tendances départementales, régionales et nationales tournent autour de 2,3 personnes par foyer en moyenne, Canéjan affiche un nombre moyen sensiblement plus élevé (2,8). Ces résultats témoignent de la présence encore importante de couples avec enfants sur la commune.

3.2.4.2. L'évolution de la part des ménages en fonction de leur taille

La question de la répartition des ménages en fonction de leur taille est importante pour vérifier l'adéquation de l'offre de logements avec la demande.



Source : INSEE-RGP 99

Le graphique ci-dessus fait apparaître un phénomène classique, celui de la forte progression des ménages de petite taille liée aux évolutions sociologiques nationales. Ainsi, **en 1999, les ménages de une et deux personnes représentaient 46 % des ménages de la commune.**

Cependant, à la différence de beaucoup d'autres communes, Canéjan bénéficie encore d'une bonne représentation des ménages plus importants : **45 % pour les ménages de 3 et 4 personnes**, signe de la vitalité des ménages avec enfants.

3.2.5. Conclusion

Après avoir connu un très fort développement dans les années 1980, Canéjan connaît aujourd'hui un ralentissement démographique et une tendance au vieillissement, même s'il apparaît moins important que dans certaines communes voisines.

L'élaboration du PLU représentera l'occasion d'engager une réflexion sur la façon de redynamiser le territoire communal et de prendre en compte ce vieillissement inéluctable d'une partie de la population.



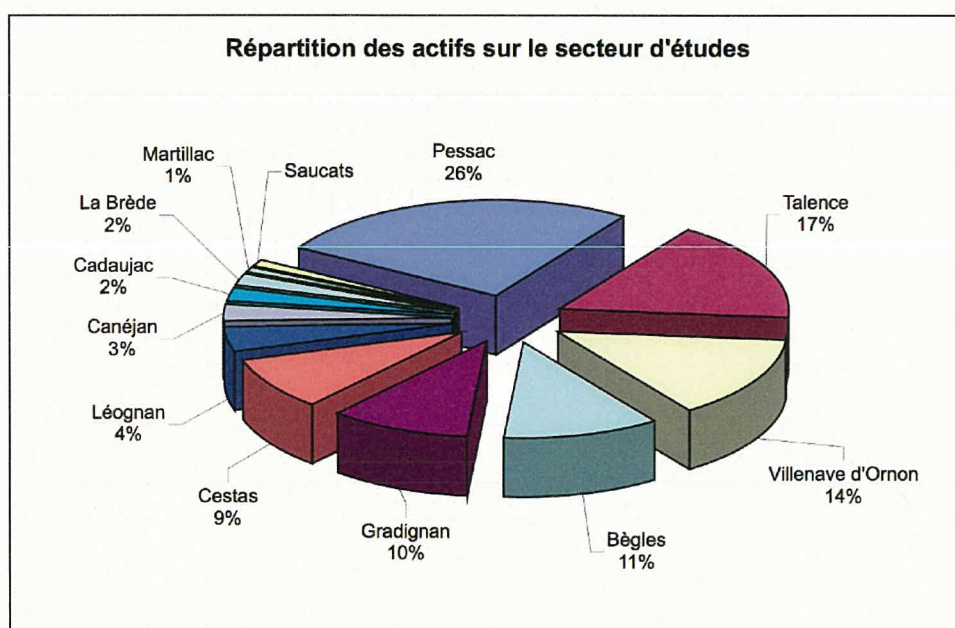
4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1. La population active

4.1.1. Données de cadrage

L'ensemble des communes du quadrant Sud de la périphérie bordelaise accueille une population active de **93 535 personnes en 1999** soit une **progression de 6,2 % entre les deux derniers recensements**. La répartition géographique de cette population est bien sûr conforme au poids démographique des communes :

- On constate une forte concentration dans les grandes communes urbaines de la CUB, regroupant, en effet, 80 % du total des actifs.
- Parmi les communes périurbaines, seule Cestas héberge une population active significative (9 % du total de la zone).



Source : INSEE-RGP 99

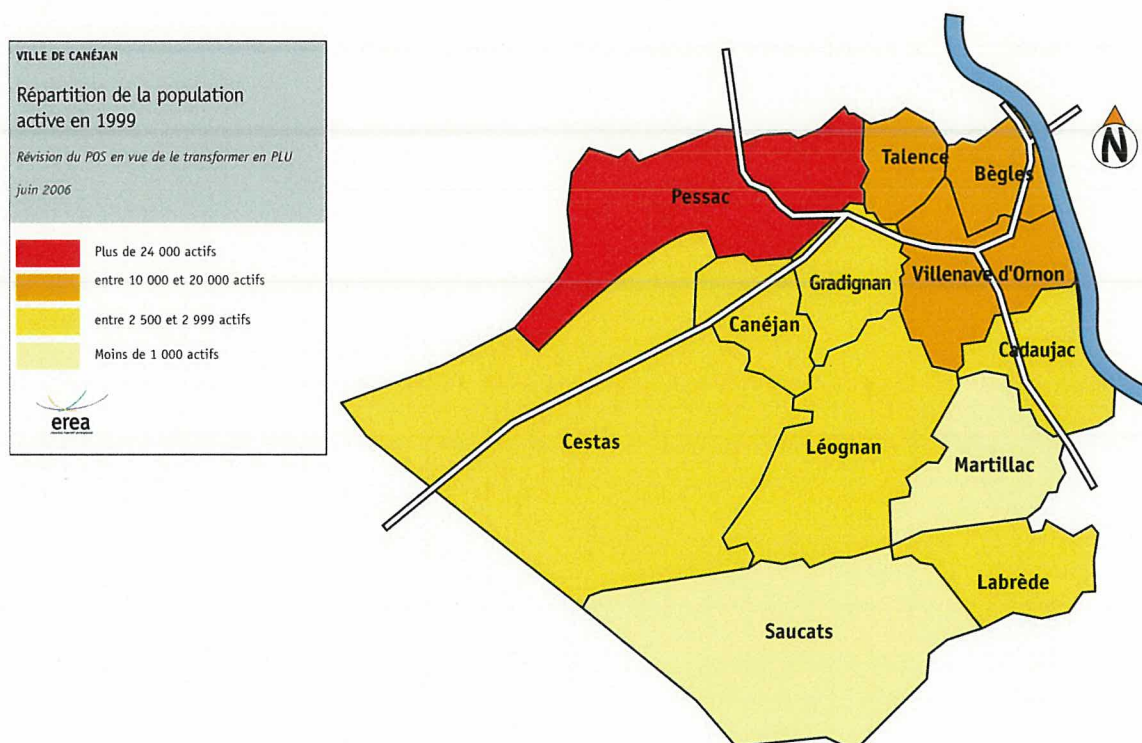
Les **taux d'activité** relevés¹ apparaissent globalement conformes aux références nationale et locale, avec une **moyenne de 45,2 %**. Toutefois, les écarts constatés entre communes soulignent certaines disparités :

- Un premier groupe de communes (Talence, Gradignan, Pessac et Martillac) se situe sensiblement en dessous de la moyenne, avec un taux variant entre 42,4 % et 43,9 %. Toutefois, il est difficile d'offrir une explication globale à ce niveau inférieur, les communes concernées possédant des structures démographiques très différentes.
- Un groupe proche de la moyenne (Villenave-d'Ornon, Bègles et Cadaujac), le taux variant entre 45,4 % et 46,6 %. Ici aussi aucune explication probante liée à la démographie ne peut être avancée.

¹ Le taux d'activité est la part des personnes actives dans la population totale. On entend par population active toutes les personnes de plus de 15 ans ayant un emploi ou déclarées chômeurs.

- Le dernier groupe (Cestas, Léognan et **Canéjan**) est assez sensiblement au-dessus de la moyenne (taux allant de 48,6 % à 51,6 %). Ici, outre les liens géographiques, ces communes offrent toutes les trois la particularité d'avoir une structure par âges privilégiant les adultes au détriment des tranches d'âge "inactives", les jeunes et les personnes âgées.

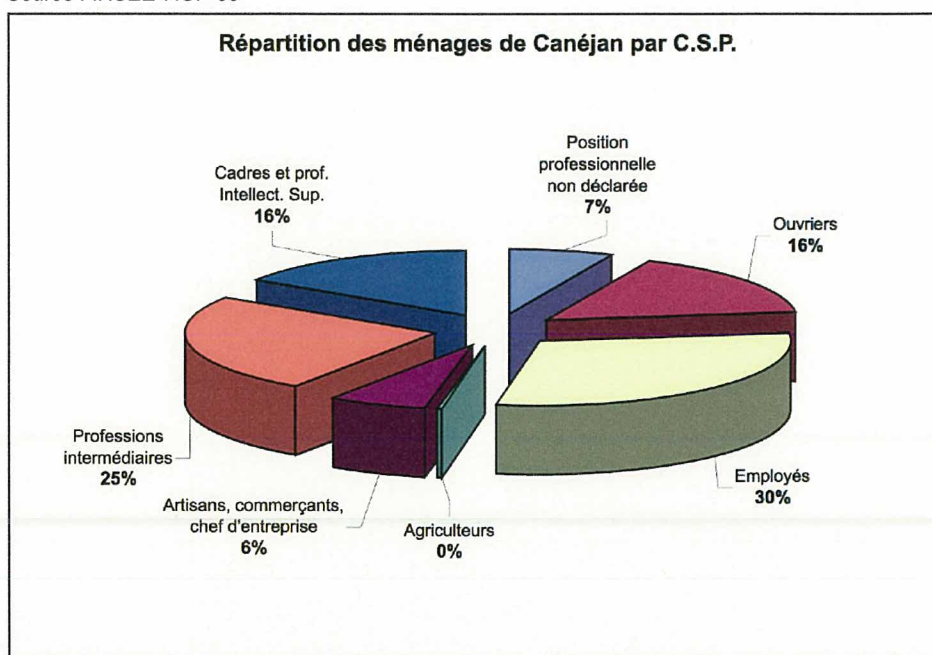
Avec 2 517 actifs recensés en 1999, Canéjan regroupe 3 % de la population active du quadrant Sud de la périphérie bordelaise et se situe en avant-dernière position. Par contre, elle affiche un taux d'activité de 49 %, un des plus forts sur l'ensemble du secteur.



4.1.2. Le cas de Canéjan : Approche de la structure socio-professionnelle en 1999

L'évolution croissante de la population active au cours des 20 dernières années (+ 6,2 % de progression entre 1990 et 1999) est, en toute logique, étroitement corrélée avec l'augmentation de la population communale pendant la période.

Le graphique ci-après, bien qu'établi sur des bases différentes, permet de poursuivre l'analyse sur la période récente. Il présente la répartition des ménages en 1999 selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence.



Les actifs ayant un emploi en 1999 sont au nombre de **2 325**, soit près de **92 %** de la population active.

La répartition de ces actifs ayant en emploi en 1999 par Catégories Socio-Professionnelles témoigne d'une structure assez classique pour des communes périurbaines :

- Les catégories les plus représentées sur Canéjan sont **les employés et les professions intermédiaires** auxquels il faut ajouter **les ouvriers**. Ces trois groupes qui composent la **classe moyenne** constituent près de 71 % de la totalité des actifs ayant un emploi.
- **Les cadres et professions intellectuelles** occupent une position intermédiaire significative en représentant 16 % des actifs de Canéjan.
- **Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises** sont les actifs les moins bien représentés sur la commune (6 %).
- La part des **agriculteurs** est d'ailleurs quasi-inexistante.

Cette répartition témoigne de **l'essor progressif des fonctions tertiaires** au détriment des fonctions primaires et secondaires. Elle correspond globalement aux structures du bassin de référence, marquées par la prédominance des **classes moyennes**.

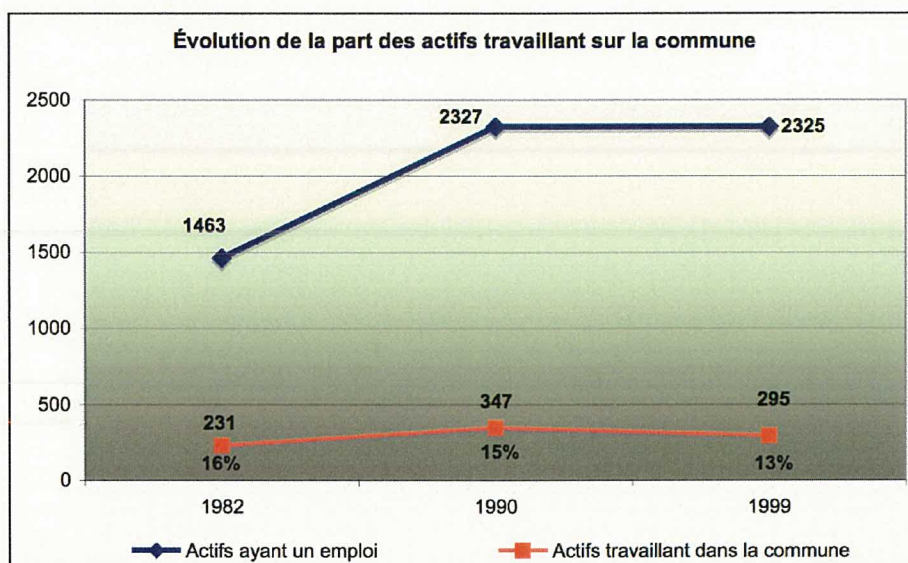
4.2. Les déplacements de travail

L'analyse des déplacements de travail, tant des résidents de la commune que de ceux, extérieurs, qui viennent y travailler, est un aspect important de la compréhension de la place de Canéjan au sein de la proche périphérie bordelaise.

4.2.1. Les actifs résident à Canéjan et leurs lieux de travail

Parmi les 2 325 actifs ayant un emploi résidant à Canéjan, **295, soit 13 %, résidaient et travaillaient à Canéjan en 1999.**

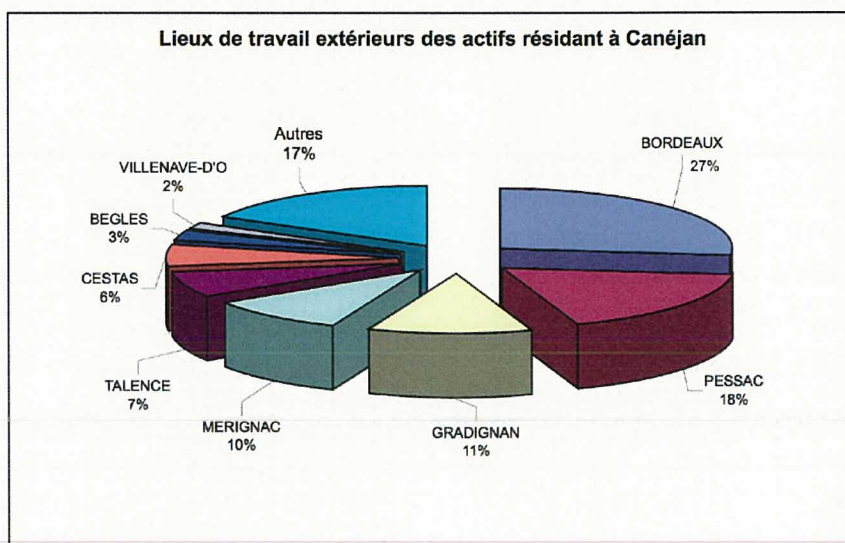
Comme le montre le graphique ci-dessous, leur nombre a connu des fluctuations sensibles, surtout marquée par une nette diminution dans la dernière période. Malgré l'importance du parc d'entreprises sur la commune, celle-ci ne fixe pas sa population active. Il s'agit toutefois d'une constatation quasi générale pour une commune urbaine incluse dans un vaste bassin d'emplois où la mobilité est de plus en plus accentuée.



Source : INSEE-RGP 99

Parallèlement, la part des actifs travaillant à l'extérieur de Canéjan est en constante et rapide augmentation depuis 1982, passant ainsi de 1 232 personnes en 1982 à 2 030 en 1999 (soit une augmentation de 65 %). L'importance de cette évolution est bien sûr à lier à l'augmentation de la population active résidente, mais elle ne s'en accompagne pas moins d'un fort accroissement des déplacements.

Ainsi en 1999, la part des actifs résidant à Canéjan et travaillant sur une autre commune représente 87,3 % des actifs ayant un emploi.

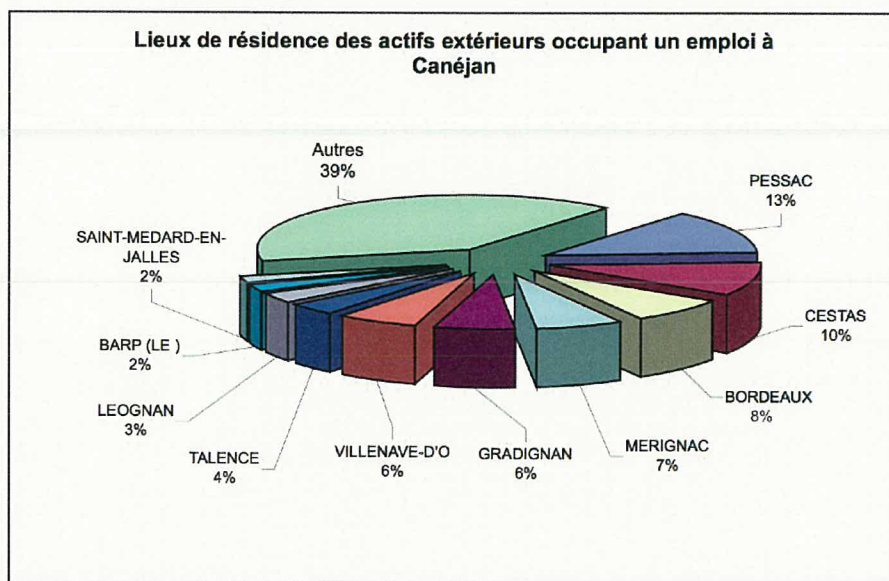


Source : INSEE-RGP 99

Les données concernant les "navettes domicile-travail" de ces actifs établies par l'INSEE révèlent qu'ils se dirigent principalement vers les grands pôles d'emplois de l'agglomération bordelaise : Bordeaux (23,5 %), Pessac (15,4 %), Mérignac (9,7 %) et Talence (7,1 %), mais aussi vers les communes voisines : Gradignan (11 %) et Cestas (5,7 %). Au total, la dispersion des destinations est relativement limitée, puisque les "autres communes" ne représentent que 17 % des destinations.

4.2.2. L'origine des actifs extérieurs travaillant sur la commune de Canéjan

Les données INSEE issues du dernier Recensement Général de la Population ont montré que **1 068 actifs résidant sur une autre commune viennent chaque jour travailler à Canéjan.**



Source : INSEE-RGP 99

Ces résultats témoignent d'une relative attractivité économique de Canéjan et de ses zones d'activités. Toutefois, ce phénomène reste limité sur le plan géographique. En effet, **les communes les plus fortement polarisées par l'emploi de Canéjan, sont majoritairement situées à proximité et les flux sont faibles, puisque, hormis ceux de Pessac (13 %), Cestas (10 %), Bordeaux (7,6 %), Mérignac (6,6 %), Gradignan (6,3 %) et Villenave-d'Ornon (6 %), ils sont inférieurs à 50 personnes.**

4.2.3. Conclusions

Au vu des trafics entrants et sortants relevés, Canéjan apparaît totalement intégrée dans le bassin d'emploi de l'agglomération bordelaise, jouant à la fois le rôle d'un pôle d'emplois local, attirant toutefois les actifs résidant essentiellement dans les communes périphériques, et celui d'un réservoir de main d'œuvre pour Bordeaux et les communes de la CUB proches.

Au total c'est près de **3 100 personnes qui entrent et sortent quotidiennement de Canéjan pour se rendre à leur travail.** Les flux engendrés ne sont donc pas négligeables et viennent s'agréger au système complexe des déplacements quotidiens en périphérie bordelaise qui connaît des difficultés croissantes d'écoulement.

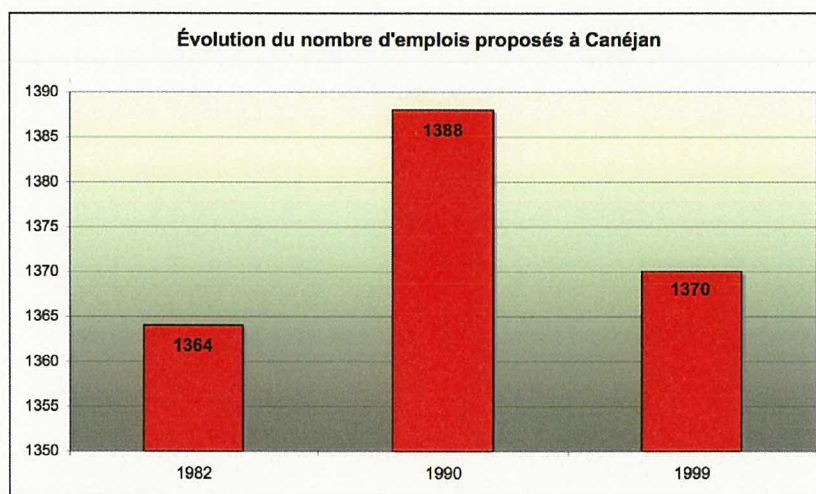
Ceci est d'autant plus vrai que, comme dans toute commune périurbaine, le taux de motorisation des ménages est très élevé (93 %), mais aussi la "multimotorisation"¹ (55 %), alors que l'usage des transports collectifs, traditionnellement peu présent, est très faible (1,5 % des déplacements de travail vers une autre commune).

Même si la gestion de ces trafics renvoie au niveau plus global du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, la réflexion du PLU dans ses choix de zones d'habitat et de zones d'activité doit contribuer à ne pas aggraver la situation.

4.3. Le nombre d'emplois offerts à Canéjan

En 1999, les entreprises de Canéjan proposaient 1 370 emplois.

La commune connaît entre 1982 et 1999 une **remarquable stabilité du nombre d'emplois** proposés sur son territoire. Le nombre d'emplois est ainsi passé de 1 364 emplois en 1982 à 1 370 en 1999. Cette stabilité, malgré le développement de nouvelles zones d'activités sur la commune (Actipolis), fait apparaître que l'installation de nouvelles entreprises n'a fait que compenser les destructions d'emplois qui ont eu lieu en parallèle.



Source : INSEE – RGP 99

Canéjan n'en représente pas moins un pôle d'activité significatif à l'échelle du secteur. Toutefois, les réductions successives d'effectif chez le principal employeur de la commune, SOLECTRON depuis le dernier recensement de la population affaiblit quelque peu son poids économique.

4.4. L'activité et les entreprises à Canéjan

4.4.1. Les secteurs d'activité sur la commune de Canéjan

Une première approche du tissu économique de la commune consiste à analyser la répartition de la population ayant un emploi par secteur d'activité.

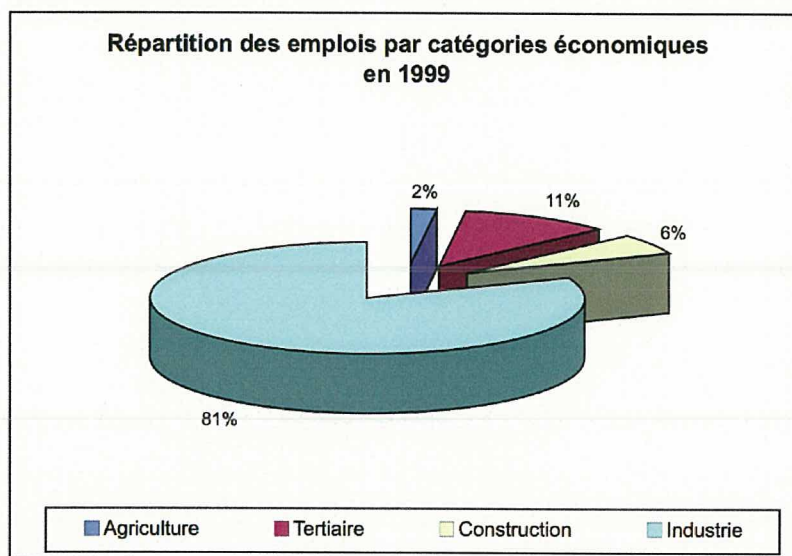
La répartition des 1 370 actifs employés sur la commune de Canéjan se caractérise par une **forte prédominance des emplois proposés par les activités industrielles** : le secteur secondaire rassemblait en 1999 plus des trois quarts des emplois (81 %, soit 1 100 emplois), dominées par l'entreprise SOLECTRON. Toutefois, les réductions successives des effectifs de

¹ Deux voitures ou plus par ménage.

cette entreprise majeure sur la commune au cours des dernières années remet en cause, aujourd'hui cette domination.

Le **secteur tertiaire** arrivait, quant à lui, loin derrière avec **11 % des emplois**.

Les **secteurs agricole et de la construction** étaient beaucoup plus confidentiels, avec respectivement 2 % et 6 % des emplois. Concernant l'agriculture, cette situation témoigne d'une situation relativement ancienne, même si la viticulture a connu un réel regain sur la commune.



Source : INSEE-RGP 99

4.4.2. Les entreprises

4.4.2.1. Données de cadrage

Les données utilisées pour l'analyse du tissu d'entreprises sur Canéjan sont issues du fichier **SIRENE 2002 de l'INSEE**.

Canéjan accueille, en 2002, **233 établissements** (entreprises et services publics) sur son territoire.

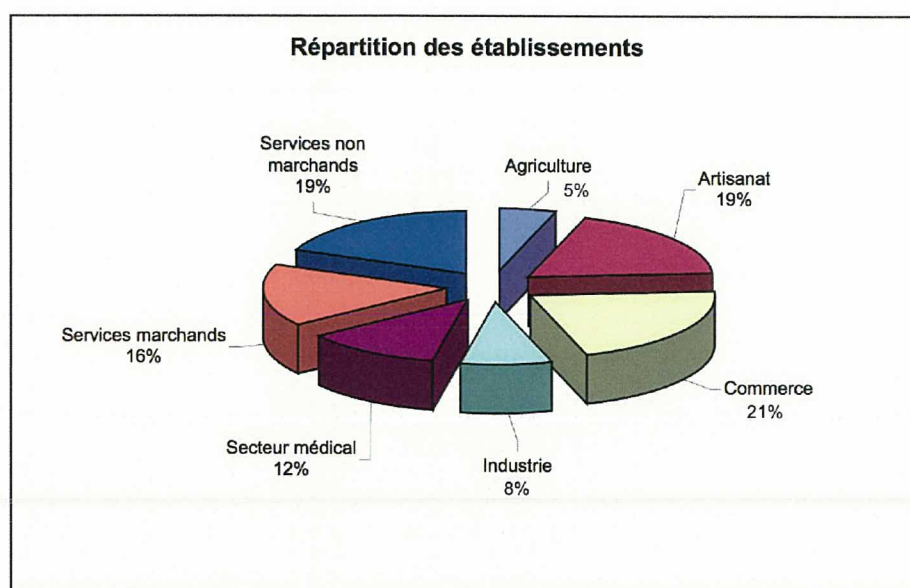
Pour les trois quarts, ce sont des entreprises individuelles et des petites structures qui emploient moins de 5 salariés.

Par ailleurs, **l'analyse par secteur d'activité des établissements en activité** recensés en 2002 sur la commune reflète assez fidèlement la structuration de l'ensemble du tissu économique du secteur, avec une forte prédominance des entreprises du secteur tertiaire et notamment des services marchands. Bien entendu, les différences relevées avec les emplois par branches sont liées à l'existence de grandes entreprises dans le secteur industriel.

Ainsi, un peu moins de la moitié (**47 %**) appartiennent aux **services** (marchands, non-marchands et santé) et **40 %** des établissements concernent le **commerce et l'artisanat**.

Les **entreprises industrielles** à proprement parler ne comptent que pour **8 %** de l'ensemble des établissements, mais sont pour la plupart de taille significative.

Seuls **5 %** appartiennent au **secteur agricole**. Cette situation témoigne d'une diminution tout à fait classique des effectifs agricoles, même si la viticulture est génératrice de richesses sur la commune.



Source : INSEE-RGP 99

4.4.3. Les activités commerciales, de service et artisanales

En 2004, on relevait 18 activités commerciales, de services et artisanales implantées sur la commune de Canéjan¹.

4.4.3.1. Répartition des activités

La répartition par secteur d'activité est la suivante :

SECTEUR D'ACTIVITE	NOMBRE DE COMMERCES	POURCENTAGE
Alimentaire	5	28 %
Équipement de la personne	0	0 %
Équipement de la maison	0	0 %
Culture et loisirs	2	11 %
Hygiène et santé	6	33 %
Services aux particuliers	0	0 %
Automobile	2	11 %
Café-restaurant	3	17 %

Les secteurs d'activité les plus représentés sur la commune sont :

¹ Ce paragraphe fait la synthèse du diagnostic commercial réalisé en 2004 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et la Chambre des Métiers de la Gironde.

VILLE DE CANÉJAN

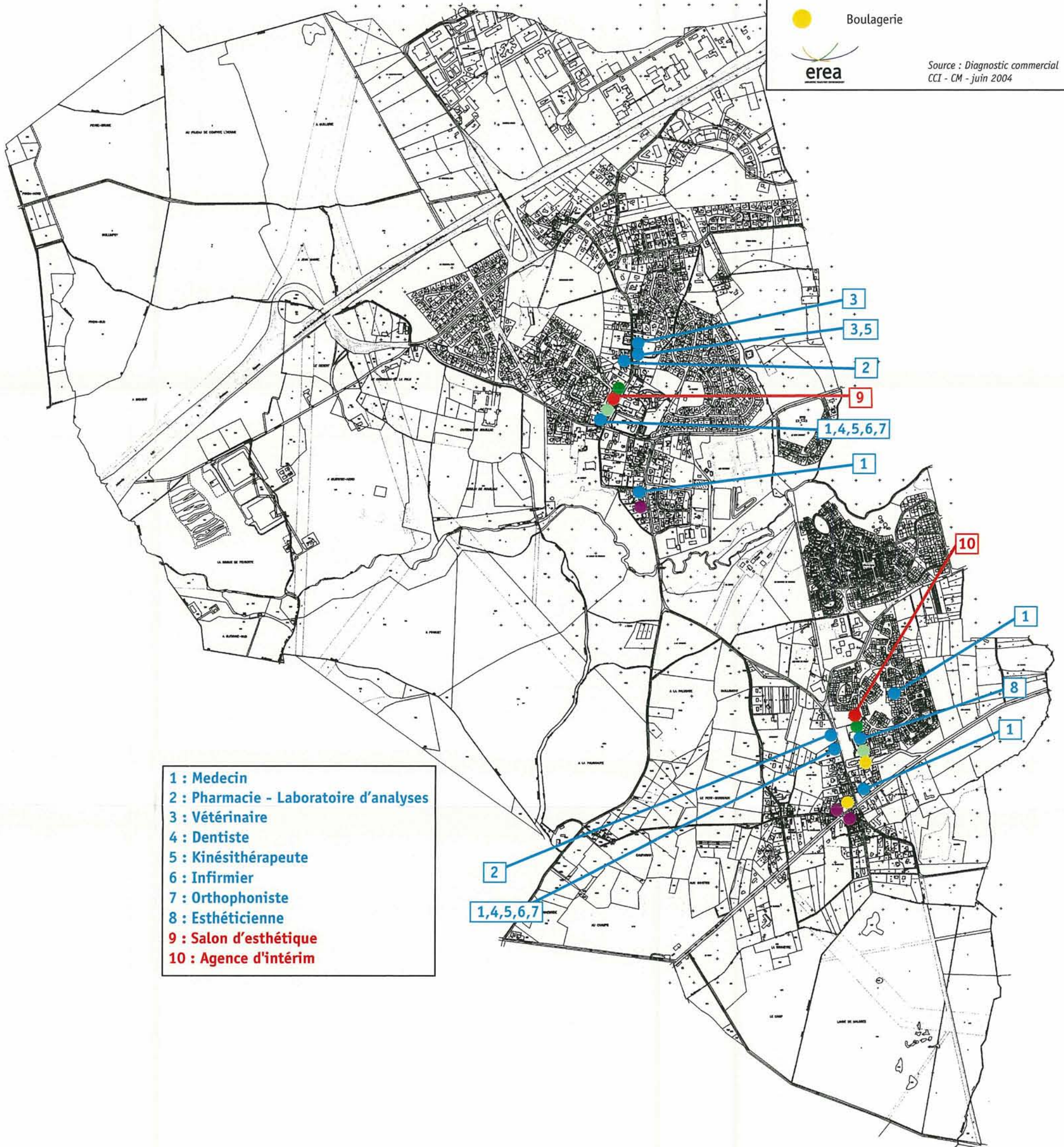
Localisation des principaux commerces et services

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU
juin 2006

- Santé
- Tabac / Presse
- Alimentation
- Restaurant
- Divers
- Salon de coiffure
- Boulagerie



Source : Diagnostic commercial
CCI - CM - juin 2004



- 1 : Medecin
- 2 : Pharmacie - Laboratoire d'analyses
- 3 : Vétérinaire
- 4 : Dentiste
- 5 : Kinésithérapeute
- 6 : Infirmier
- 7 : Orthophoniste
- 8 : Esthéticienne
- 9 : Salon d'esthétique
- 10 : Agence d'intérim

- **Le secteur "hygiène et santé".** Il est équitablement réparti entre la coiffure, la pharmacie et les salons d'esthétique avec deux établissements chacun.
- **Le secteur "alimentaire".** Il est essentiellement composé de boulangeries pâtisseries (deux au total). À noter la présence d'une épicerie dans le centre commercial de La House qui fait dépôt de pain et pâtisserie.

On peut souligner l'absence de commerces dans les domaines de l'équipement de la personne, de l'équipement de la maison et des services aux particuliers (la commune ne compte que deux guichets bancaires automatiques). Les secteurs d'activité à vocation de desserte locale sont donc très dominants, d'autant plus qu'il n'y a aucune grande et moyenne surface sur le territoire de la commune qui jouent classiquement un rôle de locomotive et ont un pouvoir d'attraction important. L'absence de commerce non sédentaire (seul un pizzaiolo vient le vendredi soir) peut être également perçue comme une faiblesse, car, outre leur pouvoir d'attraction, ils jouent un rôle de complément important des achats traditionnels et participent à l'animation d'une commune.

Par contre, un secteur d'activité est particulièrement bien représenté en comparaison des deux autres communes, les cafés hôtels restaurants. Leur nombre s'explique notamment par la présence de la RN 10 sur la commune qui génère des flux importants.

En conclusion, il est nécessaire de souligner la position de faiblesse en matière commerciale dans laquelle se trouve Canéjan. Elle se situe en nettement en deçà de la moyenne des communes de l'agglomération bordelaise ayant une population comparable¹.

4.4.3.2. La localisation des activités commerciales et artisanales

La structure commerciale de Canéjan est calquée sur la structure urbaine de la commune. Deux pôles principaux se détachent.

Ces deux ensembles commerciaux sont distants de plusieurs kilomètres et séparés par la barrière naturelle de l'Eau Bourde. On a donc une structure commerciale bipolaire où chaque pôle fonctionne de manière largement autonome.

a) Le centre bourg

Il est composé d'un pôle de 5 commerces chemin de Barbicabge : une pharmacie, un tabac-presse-loto, un salon de coiffure, une boulangerie-pâtisserie et un salon d'esthétique.

Un peu à l'écart, chemin Salvador ALLENDE, on relève la présence d'un restaurant.

b) La House

C'est dans la zone de La House que sont concentrés la majorité des commerçants et artisans de Canéjan. On compte en effet 12 établissements dans cette zone soit les deux tiers des activités commerciales et artisanales de la commune.

Ici, deux pôles peuvent être dégagés :

- **Le centre commercial de La House**, regroupant 6 commerces : une boulangerie-pâtisserie, un salon de coiffure, un tabac-presse-loto, un salon d'esthétique, une épicerie et une pharmacie.

Ce centre commercial souffre d'un certain nombre de handicaps :

- * Son emplacement n'est pas optimal puisque situé sur le chemin de La House, à une centaine de mètres de l'avenue de la Libération. Il ne bénéficie donc pas directement des flux importants de cet axe majeur.

¹ Sainte-Eulalie, Artigues-près-Bordeaux, Saint-Aubin-de-Médoc, Martignas-sur-Jalle, Saint-Jean-d'Ilac, Cadaujac, Canéjan et Le Pian-Médoc.

* Par son architecture et les matériaux utilisés (béton et taule) peu attrayants, ainsi que le mobilier urbain présent sur le parking qui lui donnent un aspect ancien et peu convivial¹.

* Par la configuration du parking : le centre commercial est positionné en fond d'un grand parking qui donne une impression de vaste zone déshumanisée et gêne la visibilité des commerces.

- **Autour de l'avenue de la Libération.** Il comprend 5 commerces :

* le long de l'axe : une boulangerie-pâtisserie, deux restaurants,

* au Sud de la RN 10 : un magasin de vins et spiritueux et deux garages automobiles.

4.4.3.3. Synthèse des forces et faiblesses du tissu commercial de Canéjan

Le tableau ci-dessous synthétise les conclusions du diagnostic des activités commerciales et artisanales sur la commune :

<i>Forces</i>	<i>Faiblesses</i>
Au niveau communal	
<ul style="list-style-type: none"> - La présence d'axes importants. - Un accès et un stationnement relativement faciles pour les clients à chaque pôle commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une faible densité commerciale pour une commune de la taille de Canéjan. - Des commerces éclatés sur trois pôles. - Une évasion commerciale importante. - Une absence d'activité commerciale attractive (enseigne nationale) marché.
Pôle du centre bourg	
<ul style="list-style-type: none"> - Des commerçants dynamiques. - Une population aisée à proximité. - Des locaux de bonne qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone de chalandise limitée. - Un stationnement peu aisé. - Une signalétique défectueuse. - Une faible structuration du commerce.
Pôle de La House	
<ul style="list-style-type: none"> - L'offre de stationnement. - La proximité de la RN 10. - La présence d'un guichet bancaire et de la médiathèque 	<ul style="list-style-type: none"> - Un aspect peu attractif. - Une signalétique défectueuse. - Des locaux vacants. - Un âge moyen des commerçants élevé.
Avenue de la Libération	
<ul style="list-style-type: none"> - La présence de la RN 10. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un stationnement mal structuré. - Une faible implication des commerçants. - Un sentiment d'abandon.

¹ La réhabilitation entreprise en 2002 n'a que peu modernisé le centre. La mauvaise qualité des travaux a parfois même participé à accentuer l'impression de délabrement.

4.4.4. Les activités de service

4.4.4.1. Les services de santé

La commune présente **un nombre relativement important de professionnels de la santé** et une bonne diversité de l'offre.

dentiste	3
infirmière	5
kinésithérapeute	4
laboratoire d'analyse	1
médecin généraliste	9
orthophoniste	1
pédicure podologue	2
pharmacie	2
vétérinaire	1
TOTAL	28

4.4.4.2. Les services marchands

Une grande diversité de services est proposée sur la commune de Canéjan. **LA POSTE** constitue un établissement important du secteur.

4.4.4.3. Les services non marchands

Les services administratifs et l'enseignement sont les structures engendrant le plus d'emplois dans le secteur non marchand.

4.4.5. Les zones d'activités

4.4.5.1. Approche générale

Le tissu économique de Canéjan est fortement conditionné par l'existence de quatre zones d'activité, qui marquent fortement le paysage au Nord du territoire communal, en couvrant une superficie totale de 130 hectares.

Implantées de part et d'autre de l'autoroute A 63, elles bénéficient d'une **très bonne desserte liée à la présence de l'échangeur n° 26**.

D'autre part, hormis pour le parc "Actipolis", ces zones ne sont pas mitoyennes des secteurs d'habitat de la commune et n'engendrent pas de nuisances particulières. Par contre, la fin de l'aménagement du parc "Actipolis" devra faire l'objet d'une attention particulière pour maîtriser les risques de nuisance vis-à-vis de leur environnement immédiat.

Enfin, si l'on excepte le site de l'usine IBM repris par SOLECTRON (et aujourd'hui en partie occupé par le nouveau parc d'activité intercommunal du Courneau), ces zones n'ont pas reçu de vocation spécifique et apparaissent très généralistes dans leur occupation, tant par les types d'activités accueillies : activités industrielles, magasins, bureaux et services, etc..., que par la taille des établissements.

Soulignons que la création et la gestion des zones d'activités sur le territoire communal est aujourd'hui de la compétence de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan.

4.4.5.2. Description des zones d'activités

Si l'aménagement des zones d'activités de la commune est très largement le fait de la puissance publique, on doit également tenir compte de la présence très spécifique d'une grande entreprise qui a fortement marqué le territoire communal, mais aussi le marché de l'emploi local depuis ses débuts, il s'agit du site originellement IBM, aujourd'hui SOLECTRON.

a) SOLECTRON à Canéjan

L'implantation au début des années 1970 d'une usine IBM spécialisée dans la fabrication de cartes électroniques pour ordinateurs a été un événement de premier ordre dans l'histoire économique de Canéjan, et plus largement pour l'agglomération bordelaise, en raison de l'importance de l'établissement qui occupe une emprise de 53 hectares en limite Ouest de la commune.

En 1992, IBM vend son usine de Canéjan, au groupe de sous-traitance californien SOLECTRON. Le site girondin compte alors quelque 800 salariés.

Dans la deuxième moitié des années 1990, SOLECTRON bénéficie en France comme ailleurs du boom d'Internet et du téléphone portable. Les effectifs de Canéjan montent jusqu'à 2 200 CDI et quelque 2 000 intérimaires.

Mais, à partir de l'an 2000, le dégonflement de la bulle Internet entraîne une importante chute d'activité, accompagnée, par la suite, de délocalisation dans les pays à bas coût d'Asie (Chine, etc...) et d'Europe de l'Est. L'entreprise lance son premier plan social. Plusieurs plans sociaux vont se succéder¹ pour faire chuter, en quelques années, les effectifs du site de Canéjan qui vont passer en dessous de 600 fin 2006².

Ces difficultés récurrentes vont également pousser SOLECTRON à se défaire d'une partie de son vaste patrimoine foncier sur la commune. C'est la Communauté de Communes de Cestas-Canéjan qui se porte acquéreur des 53 hectares pour aménager la plus récente des zones d'activité de la commune : le Parc d'Activité du Courneau.

b) La ZAC de Pessac-Canéjan (ZI de la Briquetterie)

La ZAC de Pessac-Canéjan (ZI de la Briquetterie) est la plus ancienne. Ouverte en septembre 1971, elle compte à l'heure actuelle 16 activités³.

ENTREPRISE	ADRESSE	ACTIVITÉ PRINCIPALE
batibat	23 bis avenue Thomas Edison	entreprise de bâtiment
educatic	Rue Thomas Edison	Editions techniques et scientifiques
taxicolis	1 rue Thomas Edison	courses, transport léger de proximité
siemens	4 voie Romaine	Matériel, installation de protections contre le vol
sydélis	4 voie Romaine	Société de service en ingénierie informatique
total raffinage distribution	4 voie Romaine	Distribution de pétrole et dérivés
alcatel réseaux entreprises	4 voie Romaine	réseaux informatiques
aloès consultant	4 voie Romaine	informatique, bureautique
brioche pasquier	4 voie Romaine	boulangerie
conceptware	4 voie Romaine	Logiciels informatiques
courbon sa	Voie Romaine	Automatisation de processus industriels et de bâtiment
diffusion plastique	4 voie Romaine	Fabrication, négoce de matières plastiques
g.h.m. Aquitaine	4 voie romaine - bât. G	mobilier urbain
leroy merlin	4 voie Romaine	Direction régionale
les hôtels de bordeaux	4 voie Romaine	Conseil en organisation, gestion de management
mac kesson information solutions france	4 voie Romaine	Informatique, bureautique

¹ Sept restructurations en l'espace de quatre ans.

² Depuis le 4 juin 2007 un processus de rapprochement est entamé entre SOLECTRON et la société FLEXTRONICS dont le siège est à Singapour, sous la forme du rachat par FLEXTRONICS de SOLECTRON, qui devrait aboutir d'ici la fin de l'année 2007. La nouvelle entité opérera sous le nom de FLEXTRONICS. La nouvelle société pourra employer 200 000 personnes pour un chiffre d'affaires supérieur à 30 milliards de dollars. L'objectif de ce rapprochement est de créer une société plus importante, afin de mieux faire face aux défis de la sous-traitance de demain. Toutefois, comme toujours dans de pareils cas de nouvelles restructurations sont à attendre.

³ Source : commune de Canéjan.

c) La ZAC de Poujeau-Pendu

La ZAC de Poujeau-Pendu date de mars 1983. Elle a été complétée, à l'Ouest du Chemin de la Briqueterie par le lotissement d'activité du Communal Nord, aménagé à la fin des années 1990, et compte aujourd'hui 52 activités.

ENTREPRISE	ADRESSE	ACTIVITÉ PRINCIPALE
ader	6 chemin Briqueterie	expert entechniques du bâtiment
art-net	6 chemin de la Briqueterie	nettoyage
as application	ZI de la Briqueterie	construction, entretien de piscines
balauze et marcombe	14 rue Pierre et Paul Riquet	imprimeur
bordeaux location	Rue Pierre et Paul Riquet	location de matériels pour réception
cabinet alain sussan	18 chemin Briqueterie	expert-comptable
cadillac plastic france	6 chemin Briqueterie	fabrication, négoce de matières plastiques
Carrosserie M.G.A.	6 chemin de la Briqueterie	automobile
cegelec sud-ouest	18 rue Pierre et Paul Riquet	maintenance informatique
cegelec sud-ouest (dpt atemi)	18 rue Pierre et Paul Riquet	bobinage, réparation de matériel électrique professionnel
concept fermeture	6 chemin de la Briqueterie	menuiserie pvc
darrière lafourcade	ZI de la Briqueterie	Constructions métalliques
dl océan	2 rue Pierre et Paul Riquet	Constructions métalliques
eden france sa	13 rue Pierre et Paul Riquet	Vente, location, gestion de distributeurs automatiques
eea	15 chemin Briqueterie	Installations électriques industrielles
équipements climatiques d'aquitaine (ECA)	15 chemin Briqueterie	vente, installation de chauffage
erem	63 rue Pierre et Paul Riquet	Mécanique et outillage de précision
fleurie emmanuel	Rue Pierre et Paul Riquet	Équipements d'aspiration centralisée
france bien-être	6 chemin Briqueterie	Vente par correspondance et à distance
groupe e.c.a.f. (groupe d'experts comptables et d'analystes financiers)	18 chemin Briqueterie	Expert-comptable
hawker sa	Rue Pierre et Paul Riquet	Fabrication d'accumulateurs et de piles électriques
humblot traiteur	Rue Pierre et Paul Riquet	traiteur
inéo réseaux sud-ouest	11 rue Pierre et Paul Riquet	Installations électriques industrielles
L.C. MECA	6 chemin de la Briqueterie	automobile
leray paysages	ZI de la Briqueterie	Paysagiste
menuiserie jacquet	ZI de la Briqueterie	Entreprise de menuiserie
nekobee	18 chemin Briqueterie	Vente, installation, maintenance de minis et gros systèmes informatiques
power plate vibrations affilié	6 chemin de la Briqueterie	remise en forme
prodec métal	Chemin Briqueterie	Traitement de surfaces
proxima creative	18 chemin Briqueterie	Informatique
sécurifrance	6 chemin Briqueterie	Surveillance, gardiennage, protection
sibeg	15 chemin Briqueterie	Construction de maisons individuelles
sicma sarl	Chemin Briqueterie	Serrurerie, métallerie
soreb	Rue Pierre et Paul Riquet	Travaux de pré-pressé, finition, façonnage
sparbe jean-louis sa	Rue Pierre et Paul Riquet	Fabrication de produits diététiques
terreparc	1 chemin Briqueterie	jardinerie
acm diffusion	2 avenue de Marsaou	fenêtres
alphatech	4 impasse de la Cavalle	ingénierie, bureaux d'études
altima	1 rue de la Cavalle	menuiserie métallique
bat-immo	14 impasse du Bois de la Grange	promoteur constructeur
bts	3 avenue de Marsaou	matériel et fourniture pour photocopieur, reprographie
c.t.c.a.m.	4 avenue de Marsaou	Vente, installation de systèmes d'alarme et de surveillance
celes comptabilité	impasse de la Cavalle	experts-comptables
exam btp	impasse du Bois de la Grange	ingénierie, bureau d'études (bâtiment)
flo-dis-pat	4 avenue de Marsaou	Fournitures pour boulangeries et pâtisseries
gonzalez (sne)	5 impasse du Bois de la Grange	Serrurerie, métallerie
grande armée accessoires	3 impasse du Bois de la Grange	Fabrication de cycles, motos, scooters et pièces détachées
s.o.e.m.	14 imp du Bois de la Grange	fumisterie industrielle
sin et stes	4 avenue de Marsaou	nettoyage industriel
transports dubourg	Impasse du Bois de la Grange	Transport routier
corbiat patrick	5 impasse du Bois de la Grange	Electricité générale
lusomarbre	Impasse du Bois de la Grange	Marbres, granits et pierres naturelles

d) le parc "Actipolis"

Le parc "Actipolis" (janvier 1990 et avril 1991) est la zone d'activité la plus récente et est à l'apogée de son développement. Des terrains restent cependant disponibles au Sud de la zone.

Elle accueille aujourd'hui 36 établissements, dont des entreprises de transport ayant fait l'objet d'un contentieux dans lequel sont concernés la municipalité de Canéjan et les riverains de Gradignan et qui, aujourd'hui semble avoir trouvé une issue.

ENTREPRISE	ADRESSE	ACTIVITÉ PRINCIPALE
a.a. taxi 2000	Rue Ferdinand de Lesseps	taxi
acerinox france	33 rue Ferdinand de Lesseps	fabrication, négoce de produits sidérurgiques
act consulting	Rue Ferdinand de Lesseps	automobiles d'occasion
air liquide santé domicile	Rue Ferdinand de Lesseps	vente, location, réparation de matériel médico-chirurgical
aquitaine liège	Rue Ferdinand de Lesseps	bouchons et articles en liège
ats	Rue Ferdinand de Lesseps	matériel d'imprimerie, d'industries graphiques
bartok	Rue Ferdinand de Lesseps	informatique, bureautique
bordin jean-marc	Rue Ferdinand de Lesseps	architecte
bordis sarl	Rue Ferdinand de Lesseps	charpente en bois industrielle
bureau veritas	Rue Ferdinand de Lesseps	contrôle des bâtiments
centre aquitain de l'habitat (C.A.H.)	rue ferdinand de lesseps	traitement des bois
centre technique de réparation 33	Rue Ferdinand de Lesseps	Garage de poids lourds
dhl express	Rue Ferdinand de Lesseps	Transport en groupage-messagerie
etablissements cance	12 rue Ferdinand de Lesseps	Constructions industrielles
excel distribution	Rue Ferdinand de Lesseps	Articles, équipements de sport et loisirs
française des jeux	Rue Ferdinand de Lesseps	
frigel bordeaux	Rue Ferdinand de Lesseps	Produits alimentaires surgelés
globexport / globimport	Rue Ferdinand de Lesseps	Société de commerce international
groupe oenologique lamothe abiet pinosa	rue ferdinand de lesseps	matériels et équipements pour vinification
hobart cie	Rue Ferdinand de Lesseps	fabrication, installation de cuisines industrielles
in'exes diffusion	rue ferdinand de lesseps	vente par correspondance et à distance
la petite coquille	Rue Ferdinand de Lesseps	restaurant
la ramette	Rue Ferdinand de Lesseps	Fournitures, informatique, mobilier de bureau
mcs	Rue Ferdinand de Lesseps	cablages et réseaux informatiques
obm	Rue Ferdinand de Lesseps	Matériel et fourniture pour photocopieur, reprographie
orkyn'pharmedon	Rue Ferdinand de Lesseps	Vente, location, réparation de matériel médico-chirurgical
radio 33	Rue Ferdinand de Lesseps	Radiocommunications
sodimel	rue ferdinand de lesseps	fabrication de matériel pour l'électronique professionnelle
sogep la redoute	Rue Ferdinand de Lesseps	et la radio-électricité
texacom.Talkie-Walkie.com	rue ferdinand de lesseps	Services de livraison
thiriet distribution	Rue Ferdinand de Lesseps	radiocommunications
union dentaire	Rue Ferdinand de Lesseps	produits alimentaires surgelés
vitagermine	Rue Ferdinand de Lesseps	Matériel et fourniture pour dentistes
xp france	Rue Ferdinand de Lesseps	Fabrication de produits diététiques
fenwick-linde sarl	Rue Ferdinand de Lesseps	Affrètement transport en groupage-messagerie
id bâtiment	Chemin Maujay	Chariots élévateurs
	4 bis chemin de Maujay	ingénierie, bureau d'études

Les conflits de voisinage apparus à cause de la présence d'activités lourdes aux alentours de zones d'habitat doivent être pris en compte dans la réflexion d'urbanisme dans le sens où elle met en jeu la problématique de mixité fonctionnelle (habitat et entreprises). Il convient donc d'apporter une attention particulière à l'interface entre la partie Sud de la zone et le lotissement "Le Parc du Château" qui lui est mitoyen.

e) Le Parc d'Activité du Courneau

Rappelons que le Parc d'Activité du Courneau est situé dans un ensemble clos préservé de 53 hectares. C'est le plus récent, ses premiers aménagements datent de 2005 et il relève de la compétence de la Communauté de communes Cestas-Canéjan. Dans cet ensemble, une superficie aménageable de 23 hectares est destinée à l'implantation des entreprises. 30 hectares sont conservés en espaces verts de forêts et de pinèdes. L'offre foncière y est "sur mesure" : la taille minimale d'un lot est de 4 000 m² et à l'opposé, elle peut aller jusqu'à plusieurs hectares.

La volonté de la Communauté de Communes, par le biais du règlement de lotissement est de préserver la qualité du site.

Outre SOLECTRON, plusieurs entreprises de renommée internationale y sont déjà implantées : OXBOW, POINT P, et d'autres sont en cours d'implantation : entreprises, bureaux, entrepôts et toutes activités industrielles non polluantes.

4.5. L'activité agricole à Canéjan

Même si Canéjan peut être considéré, aujourd'hui, à juste titre comme une commune urbaine, l'agriculture et plus encore la sylviculture tirent encore largement profit de son territoire. On soulignera, en particulier, qu'après avoir connu une éclipse complète, la viticulture a fait sa réapparition depuis quelques années pour se développer rapidement, bénéficiant du dynamisme de l'appellation "Pessac-Léognan".

Cette analyse développe les éléments essentiels de l'agriculture à partir du Recensement Général de l'Agriculture de l'année 2000.

4.5.1. Présentation générale

Rappelons que la commune de Canéjan couvre une superficie de **1 200 hectares** alors que la **Superficie Agricole Utilisée est de 61 ha**, soit un peu plus de 5 % du territoire communal.

En raison même de l'importance de la superficie des pinèdes artificielles, la sylviculture joue un rôle non négligeable dans la mise en valeur du territoire communal¹. **Ainsi, avec près de 570 ha, les boisements occupent 47 % de la superficie de Canéjan.**

4.5.2. La sylviculture

La pinède de production présente sur le territoire communal fait partie de l'ensemble éminemment plus vaste du massif des Landes de Gascogne qui s'arrête ici aux portes de l'agglomération bordelaise.

Elle résulte largement des plantations réalisées à la suite des grands incendies des années 1950 qui ont particulièrement affecté la commune. Si ces boisements ont subi la tempête de fin 1999, l'impact y a été relativement limité.

Rappelons que les massifs plantés les plus homogènes se situent principalement au Nord-Est de l'autoroute (lieux-dits Bigarat, Jean Magre et Guillerie), au Sud-Est (lieu-dit Pinguet) et dans la pointe Sud (Lande de Malores).

On notera que malgré certaines difficultés de gestion, certains secteurs (Pinguet) ont fait l'objet de coupes importantes suivies de semis.

D'une manière générale, le parcellaire est constitué de grandes unités foncières de plusieurs hectares favorisant une gestion forestière moderne et rationnelle qui vient compléter utilement un réseau de pare-feux (parfois constitués par les couloirs des lignes électriques) et de chemins relativement denses qui en assurent la protection contre l'incendie.

Enfin, il convient de noter qu'à la suite d'une politique d'acquisition foncière relativement ancienne, la commune est propriétaire d'un part non négligeable de ce massif forestier.

4.5.3. L'évolution de l'activité agricole au cours des dernières années

Aujourd'hui, **l'activité agricole n'est plus l'activité dominante de la commune** et a été marquée au cours des décennies passées par un déclin continu. Et même si on relève encore une activité d'élevage résiduelle et la présence d'une activité horticole, **l'activité viticole a donné l'occasion d'un réel sursaut à cette branche** et, bien que peu nombreuses, les exploitations viticoles n'en apparaissent pas moins comme les représentantes d'une économie moderne et florissante qui tend même à se développer.

¹ C'est cette importance même qui a justifié le classement par le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise d'une bonne partie du territoire communal en "espace naturel de discontinuité".

Ainsi, au cours des 30 dernières années du XX^{ème} siècle, de 1970 à 2000, la superficie agricole utile (SAU) exploitée par les exploitations ayant leur siège sur la commune a **connu une évolution contrastée** :

- Passant de 162 ha à 39 ha, elle a **été divisée par quatre** entre 1970 et 1988.
- Depuis 1988, elle a connu un renouveau spectaculaire : elle a presque doublé, passant de 39 ha à 61 ha.

Alors qu'il était stable entre 1970 et 1979, le nombre des exploitations de la commune a **brusquement chuté entre 1979 et 1988**, passant de 15 à 6. Il est resté stable depuis. Mais, en 2000, sur 6 exploitations, **seules 3 étaient déclarées professionnelles**.

4.5.4. La viticulture

4.5.4.1. Une production agricole unique

Sans sous-estimer les difficultés actuelles du secteur, **la force de la viticulture canéjanaise est qu'elle procède d'une renaissance récente appuyée par des investissements importants**.

Cependant, elle n'est le fait que des deux exploitations, mettant en valeur au total 69 ha en 2005 (la superficie a doublé en 7 ans) : **les Vignobles LAFRAGETTE** (Château Rouillac) et le **Domaine de Seguin**.

Ces deux exploitations présentent de très bonnes caractéristiques économiques qui permettent d'assurer leur pérennité, que la concurrence de l'urbanisation ne devra pas remettre en cause, dans le respect du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

a) Les Vignobles LAFRAGETTE (Château Rouillac)

Ce domaine viticole de **40 hectares** se déploie autour du château de Rouillac, du XIX^{ème} siècle, ancienne demeure du Baron Haussmann. Il a connu la plus forte extension récente.

Il bénéficie d'un terroir de graves argileuses de grandes qualités, exposé plein Sud, et valorisé par une exploitation exigeante : récolte manuelle en cagettes, tri minutieux sur table, vinification en cuves de bois, élevage de 14 à 16 mois en barriques (neuves à 40 %).

La production diversifiée s'élève à **1865 hl** (dont 44,5 % en "Graves" rouge et 39 % en "Pessac-Léognan" rouge).

Vignoble LAFRAGETTE						
Appellation	Pessac - Léognan Rouge	Pessac - Léognan Blanc	Graves Rouge	Graves Blanc	Bordeaux Rouge	TOTAL
Superficie	16,63 ha	1,56 ha	16,85 ha	2,21 ha	2,65 ha	39,90 h
Volume produit	725 hl	67 hl	825 hl	102 hl	135 hl	1 854

b) Le Domaine de Seguin

Tombé dans l'oubli durant la crise des années 1950, Seguin est un bel exemple de renaissance d'un château. Dès 1987, les propriétaires ont mis tout en œuvre pour reconstituer de façon moderne et rationnelle le vignoble et ses équipements.

La propriété produit un vin rouge, typique des "Graves", sur un sol dont les qualités géologiques sont liées à un sous-sol graveleux localement très argileux qui constitue un terroir précieux et complexe.

Ce vignoble s'organise en deux grands blocs, le premier au lieu-dit Seguin, le second au lieu-dit Petit Bordeaux.

Sa superficie totale est de **28 ha 70**. La production totale (quasi exclusivement en AOC "Pessac-Léognan" rouge) s'élevait à **1137 hl**.

SC Domaine de Seguin			
Appellation	Pessac - Léognan Rouge	Bordeaux Rosé	TOTAL
Superficie	28,45 ha	0,25 ha	28,70 ha
Volume produit	1 125 hl	12 hl	1 137 hl

4.5.4.2. La protection des terroirs viticoles

a) Les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée

La dernière enquête de délimitation de la zone viticole en AOC par l'I.N.A.O. sur Canéjan a eu lieu de Janvier à Mars 1993.

Au total, sa superficie est de l'ordre de 117 ha.

Elle apparaît beaucoup plus vaste que le vignoble planté aujourd'hui. De plus, malgré sa délimitation récente, une part de son emprise est occupée par l'urbanisation et est totalement impropre à la culture.

b) Les secteurs "sanctuarisés" du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise

Compte tenu du constat formulé ci-dessus, une étude concernant les terroirs agricoles à protéger a été réalisée par l'APIETA¹ dans le cadre du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise afin de disposer d'une vision actualisée des enjeux de protection qu'à l'évidence les zones AOC ne peuvent plus offrir. Les résultats de cette étude ont fourni une cartographie précise des terroirs (plantés ou non) qui représentent un enjeu réel pour la viticulture, selon des critères historiques et de qualité des sols.

Ces territoires, identifiés comme **espaces naturels majeurs** sur le plan de destination générale des sols du Schéma Directeur, font l'objet d'une protection absolue et d'une inconstructibilité totale, en dehors des constructions directement liées à l'activité viticole. Ils sont également protégés contre toute exploitation de ressources naturelles (carrières, gravières, tourbières).

Dans le cadre de l'application réglementaire de leur compatibilité vis-à-vis du Schéma Directeur, les PLU de chaque commune sont tenus de respecter strictement ces protections.

Dans ce cadre, toutes les zones de sous-sol graveleux ne sont pas classées en espaces naturels majeurs. En effet, l'étude intègre dans la définition et la délimitation de ces espaces des critères indépendants des aspects lithologiques. Ce sont :

- L'épaisseur des matériaux de recouvrement (les sols).
- La pente et les possibilités de drainage naturel.
- L'occupation traditionnelle et actuelle des terres.

Aussi, des secteurs aux sous-sols graveleux peuvent ne pas être retenus en espaces naturels majeurs :

¹ Bureau d'études dépendant de la Chambre d'Agriculture de la Gironde.

- S'ils sont recouverts d'un sablo-humifère épais, comme c'est le cas pour le plateau sur lequel s'est en grande partie développé le bourg de Canéjan. Ici, seul un petit niveau de graves affleurantes apparaît sur la propriété de Barbicadgé, retenu dans ces espaces.
- Si des difficultés de drainage, liées à une longue interruption de la mise en valeur viticole, s'avèrent trop contraignantes : c'est le cas de la croupe de haute valeur viticole potentielle culminant à +55 m au Nord de l'autoroute à Bigarat¹.
- De même, des terres de très haute valeur viticole potentielle sont exclues de fait dès lors qu'elles sont urbanisées. C'est le cas des croupes graveleuses de Pey Arnaud (ZAC des Cottages de La House) et de l'échangeur de Bersol (zone industrielle).
- Il en va de même pour la délimitation des espaces naturels majeurs couvrant les sites viticoles les plus importants de la commune, tous au contact de la zone urbanisée :
 - * pour le domaine du Château de Rouillac et les terres du Petit Bordeaux : seuls ont été conservés les terrains non bâtis. Les zones urbanisées près du bourg et des hameaux du Petit Bordeaux et de La Braneyre ont été écartées.
 - * pour le Domaine de Seguin, le Schéma Directeur n'a retenu que les terres de Seguin Nord en espace naturel majeur, tandis que Seguin Sud est incorporé dans la "zone urbaine multifonctionnelle" du Schéma.

À l'inverse, des terres de graves affleurantes et bénéficiant de bons paramètres topographiques, qui n'avaient pas été retenues dans l'aire AOC, ont été classées en espaces naturels majeurs par le Schéma Directeur.

Ces terres correspondent à des secteurs depuis toujours forestiers ou depuis longtemps abandonnés par la vigne et n'ayant jamais fait l'objet de demandes de classement en AOC. Cela concerne la croupe de +54 m au lieu-dit "Les Landes de Malores" au Sud de la RD 1010 (ancienne RN 10).

Outre la qualité de son sous-sol, la croupe des Landes de Malores a été retenue car elle apparaît sur la carte de Belleyme (milieu XVIII^{ème} siècle) comme étant l'un des secteurs viticoles de la paroisse de Canéjan. Il est apparu important de protéger ce vaste secteur, éloigné des zones bâties, car ce sont des terres qui, à plus ou moins longue échéance, peuvent servir de repli à une viticulture de qualité mais fortement concurrencée par l'urbanisme à l'approche de Bordeaux.

4.5.5. En conclusion

Le futur zonage devra s'employer à respecter scrupuleusement les orientations du Schéma Directeur en préservant de l'urbanisation tous les espaces naturels majeurs définis par ce dernier, protégeant les meilleurs terroirs viticoles.



¹ Toutefois, le classement de ce site en espace naturel de transition par le Schéma Directeur le protège de toute urbanisation et réserve ainsi l'avenir.

5. L'HABITAT ET LE LOGEMENT

5.1. Organisation spatiale

L'organisation spatiale de l'urbanisation communale est, bien entendu, le reflet de son histoire. Celle-ci peut donc être analysée comme la supposition de plusieurs couches plus ou moins concentriques de bâti qui peuvent s'interpénétrer et se recouvrir partiellement.

Bien évidemment, on s'intéressera plus particulièrement à la structure urbaine de la zone bâtie elle-même, en raison de la concentration du bâti et de sa complexité.

Par ailleurs, si l'expansion de cette zone bâtie peut être appréhendée ici comme un phénomène continu, plus ou moins fort selon les périodes, l'analyse des formes urbaines de la commune montre qu'il faut considérer la trame originelle organisée en deux pôles distincts : le centre bourg et le hameau de La House.

La commune se présente sous une forme ovale dont la plus grande dimension orientée Nord-Ouest/Sud-Est mesure environ 5,5 km et sa plus grande largeur 3,5 km.

5.1.1. Une partition très claire du territoire communal

Elle est structurée en lanières parallèles organisées par les grands axes de circulation qui traversent la commune selon une direction Nord-Est/Sud-Ouest : au Nord l'A 63 et au Sud la RD 1010 (ancienne RN 10). Entre ces deux axes coule l'eau Bourde, selon la même direction générale.

Toutefois, le fait le plus marquant de l'occupation du sol communal est le partage entre les zones naturelles et agricoles, d'une part, et les zones bâties d'autre part.

Ainsi, les zones bâties sont développées dans la partie Est du territoire communal et apparaissent intimement liées à la couronne Bordelaise par Pessac et Gradignan, et seuls quelques hectares de vignes ou de bois maintiennent une faible coupure naturelle (Séguin Nord et Sud au niveau du bourg, Le Pontet au niveau de La House).

Elles sont, en fait, constituées en deux ensembles urbains parfaitement distincts séparés par la vallée de l'Eau Bourde non urbanisée, avec un développement Nord autour du bourg qui s'évase vers Pessac et un développement Sud autour du hameau de La House qui s'étire vers le Sud en direction de Léognan.

En contraste, une large bande Ouest forme une coupure verte importante, isolant l'urbanisation communale de Cestas. Elle est constituée de boisements (Pinguet, à Bidane, etc.) et de vignes (Rouillac au Nord et Petit Bordeaux au Sud).

Cette bande longeant toute la commune sur sa limite Ouest est d'égale importance avec la partie urbanisée qui s'appuie sur la limite Est. Seule l'implantation discrète de SOLECTRON et du nouveau parc industriel du Courneau au cœur du boisement interrompt la continuité de cette masse "naturelle".

5.1.2. Une organisation relativement compartimentée de la zone urbaine

Trois secteurs sont ainsi définis. Ils se distinguent par :

- **Au Nord de l'A 63**, un territoire urbain exclusivement dédié à l'activité industrielle, autour des zones industrielles communes avec Pessac. Seuls les plans d'eau de la Briquetterie et leurs abords échappent à cette vocation. Cette zone n'est reliée au centre bourg que par un seul pont.



NON
URBAIN

URBAIN

développement
Nord

1

A63

VIGNES

RD 214E3

développement
Sud

2

coupure de la vallée de l'eau Bourde

VILLE DE CANÉJAN

Morphologie urbaine

Révision du POS en vue de
sa transformation en PLU
juin 2006



Pôle de centralité



Liaison centres



Dominante lotissements



Dominante diffus



Dominante activités



RN10

VIGNES

LA HOUDE

E

T

O

F

R

- **Au centre entre l'A 63 et la RD 1010 (ancienne RN 10)**, on relève les deux zones d'habitat et d'équipements communaux séparées par la vallée de l'Eau Bourde. Au Nord, la vaste zone de lotissement entourant le bourg de Canéjan cohabite avec la nouvelle zone tertiaire d'Actipolis. Au Sud le hameau de La House apparaît aujourd'hui comme une simple excroissance du vaste ensemble constitué par l'ancienne ZAC des Cottages de La House :

* Autour du bourg, l'habitat diffus se localise principalement dans le secteur de Granet au Nord et aux lieux-dits "La Rue" et "Le Bourg", le long du chemin de Barbicadge. Tout le reste du tissu urbain est fait de lotissements juxtaposés. Ils encadrent une grande parcelle boisée "Barbicadge Nord" dont une partie appartient à la commune.

* À La House, l'habitat diffus s'organise essentiellement autour du centre ancien, sur l'axe du chemin de La House avec une branche vers "le Petit Bordeaux". Les lotissements sont regroupés, quant à eux, dans un vaste espace de forme rectangulaire : la ZAC des "Cottages de la House" avec ses opérations de type HLM. La densité y est plus forte que dans le bourg et la présence des petits collectifs plus importante.

- **Au Sud de la RD 1010**, un dernier ensemble, la plus petite partie de la commune, peu urbanisée et largement boisé isole la zone bâtie du territoire de Léognan.

5.2. La morphologie du bâti

Au vu du tissu urbain majoritaire sur la commune, on peut presque affirmer que Canéjan est une "ville nouvelle". En effet, les deux grands secteurs urbanisés contemporains le sont autour de deux noyaux anciens de très petite taille.

Pour le bourg de Canéjan, autour de l'église véritable cœur de la ville, avec l'ancienne Mairie, seules quelques maisons toujours présentes existaient (moins d'une dizaine). Elles sont aujourd'hui noyées dans une nappe indifférenciée de constructions récentes.

Le phénomène se reproduit au Sud, à La House où à partir de quelques maisons et petites entreprises ou fermes sur la RD 1010 on a greffé la ZAC des Cottages de la House de plusieurs hectares.

5.2.1. L'organisation rurale traditionnelle

La commune n'a pas conservé, à proprement parler, de trace d'une urbanisation rurale, toutefois on peut observer :

- **Au Nord de l'Eau Bourde :**

* La permanence de deux propriétés viticoles importantes, dont l'une est organisée autour d'un château avec son allée d'accès majestueuse, plantée de platanes et qui malgré l'urbanisation riveraine a été conservée en voie piétonne (château Rouillac), ainsi qu'une autre constituée de bâtiments moins nobles (Séguin Nord).

* Isolée par la zone d'Actipolis une ancienne ferme d'élevage qui maintient son activité, ainsi que les restes de grands bâtiments transformés en logements avec des hangars entièrement en bois à "Granet" et "Daulet".

- **Au Sud de l'Eau Bourde :** le maintien de ce qui peut toujours apparaître comme un village constitué lui-même de trois entités d'urbanisation dense, La House Nord, La House Sud et le Petit Bordeaux, caractérisé par des constructions à la fois mitoyennes et en alignement en bord de voies. Si le "Petit Bordeaux" apparaît plus agricole, La House Nord

et Sud encadrant la RD 1010, ont un faciès plus dense en un mélange d'habitat ancien, de commerces, d'entreprises et de fermes.

5.2.2. L'urbanisation nouvelle

Elle domine bien sûr, sur une grande partie du tissu urbain et l'on y rencontre toutes les formes actuelles de l'urbanisation qui vont du lotissement individuel à l'immeuble collectif en passant par le logement en bande ou la maison de ville, sans oublier l'urbanisation liée à l'activité industrielle avec ses caractères particuliers.

On peut ainsi distinguer deux formes très différenciées :

- Le bâti d'habitat et les commerces et services qui y sont liés.
- Le bâti des zones industrielles et tertiaires.

5.2.2.1. Le bâti d'habitat

Celui-ci revêt une grande variété de formes, mais son caractère dominant est celui de constructions individuelles en "discontinu", implantées en cœur de leur parcelle, et en recul sur la voie publique.

Ainsi, selon une gradation de la densité, on peut rencontrer la maison individuelle en diffus (le long des voies équipées), la maison individuelle en lotissements (la forme la plus répandue) et de la maison en bande (maisons de ville).

Les immeubles collectifs, généralement de deux niveaux, sont relativement peu nombreux. Certains marquent toutefois plus fortement le tissu urbain de leur empreinte : un ensemble de logements sur trois niveaux avec rez-de-chaussée commerciaux face à l'église du bourg, la Résidence médicalisée de l'Orée du Parc (trois niveaux également) toujours dans le bourg à proximité de la mairie, ou encore les petits immeubles collectifs de cinq niveaux proche de la ZAC des Cottages de La House.

On notera que les formes de lotissements autour du bourg sont "classiques", présentant des parcelles avec pavillons personnalisés et exceptionnellement des ensembles de modèles-types accolés par deux ou par trois (hameau des Sources).

L'urbanisation des Cottages de La House apparaît plus spécifique, en raison d'une densité plus élevée, d'une organisation des espaces publics plus travaillée et, surtout, de l'aspect extérieur des bâtiments. Quelles que soient les difficultés d'évolution de ce bâti (nombreux ajouts ne respectant pas nécessairement le cahier des charges originel), cet ensemble, structuré différemment du centre bourg, propose une organisation spatiale très marquée et homogène.

Enfin, il convient d'intégrer à cette analyse les équipements municipaux récents qui ponctuent l'espace par leur taille plus importante mais respectant cette homogénéité globale (Mairie, centre Simone Signoret), ainsi que le vaste ensemble "vert" formé par les équipements sportifs et le cimetière, au Sud du bourg.

Les équipements sportifs et d'enseignement ainsi que la médiathèque et le centre commercial jouent le même rôle à La House.

5.2.2.2. Le bâti des zones industrielles et tertiaires

Les constructions à vocation d'activité sont regroupées au Nord de la commune, de part et d'autre de l'autoroute, et ajoutent à la variété décrite ci-avant, variété qui se complexifie par la multiplicité des architectures. Ces constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales introduisent, en effet, un vocabulaire architectural totalement différent de ce qui

précède : formes cubiques, volumes parfois importants, matériaux nouveaux pour les toits et toitures (bardages métalliques).

Toutefois, le tissu des zones d'activités sur la commune n'est pas homogène. Il manifeste les différentes étapes de réalisation des différentes zones :

- Les zones industrielles au Nord de l'autoroute sont les plus anciennes. Elles se caractérisent par des parcelles orthogonales encore partiellement boisées, où se sont bâtis, dans des styles très divers, les sièges des entreprises qui sont venues s'y installer. Les anciens bâtiments de France Télécom offrent un aspect et des volumes qui tranchent en bordure d'autoroute.
- Le parc Actipolis présente une organisation de l'espace plus personnalisée autour d'une voie circulaire structurant et distribuant les futures parcelles. Ici, c'est clairement l'effet de vitrine qui est privilégié le long de l'autoroute.
- Les bâtiments de SOLECTRON se caractérisent à la fois par l'importance de leur volume et par la recherche d'une certaine qualité architecturale couplée à une volonté d'intégration dans un environnement boisé.
- Cette philosophie a été reprise par la Communauté de Communes Cestas-Canéjan pour l'aménagement du nouveau parc d'activité du Courneau sur une partie des emprises SOLECTRON.

5.2.3. La politique urbaine conduite par le P.O.S. antérieur

Le P.O.S. antérieur, remplacé par le présent P.L.U. a privilégié la densification du centre bourg. Or, son urbanisation est aujourd'hui pratiquement achevée.

Parallèlement, **soucieux de maîtriser le développement urbain, il tendait à restreindre** l'offre foncière en terrains à bâtir.

Les terrains susceptibles d'être ouverts à la construction à court ou moyen terme apparaissaient donc limités.

Sous réserve d'évolution de la philosophie du présent P.L.U., ces choix ont limité les constructions à grande échelle et favorisé les petites opérations situées dans les zones déjà urbanisées.

5.2.4. Conclusion

On le voit, l'organisation spatiale de la commune est clairement structurée. Elle a été entérinée comme tel par le Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, ce qui ne manquera de poser des problèmes d'extension puisque les seules possibilités se trouvent soit à l'Ouest (vignes et bois), soit au Sud (bois) et qu'il faut bien sur maintenir la vallée de l'Eau Bourde en l'état. **Il semble donc que le développement urbain ne puisse se faire qu'à partir des quelques "vides" dans le tissu urbain existant.**

La trame originelle : deux pôles distincts

- **Le centre bourg** : une organisation peu dense avec seulement quelques maisons en continu mais marquée par un fort développement de lotissements.
- **Le hameau de la House** : quelques maisons et un développement par la réalisation d'une ZAC avec des opérateurs sociaux (implantation entre la RD 1010 et la vallée de l'Eau Bourde).

L'urbanisation récente : un territoire en lanières Est-Ouest

- **Au Nord** : une coupure déstructurant (l'A 63), mais aussi une vitrine pour les entreprises.
- **Au Centre** : une vallée protégée : l'Eau Bourde, une frontière à maintenir entre les deux pôles et une identité paysagère forte et valorisante.
- **Au Sud** : une limite naturelle : la RD 1010, support d'une urbanisation limitée.

Un découpage Nord-Sud du territoire

- **À l'Est** : un territoire urbain, où subsistent des îlots de viticulture à protéger, et "accroché" à la CUB (mitoyen de Gradignan).
- **À l'Ouest** : un territoire non urbain avec la forêt et la vigne constituant une coupure territoriale avec Cestas.

5.3. Les caractères du bâti

5.3.1. Le bâti traditionnel

Assez peu présent sur la commune à l'exception de la House on peut distinguer :

- La maison traditionnelle en pierres (appareillées, moellons) en rez-de-chaussée ou R+1, toiture dans le sens de la longueur réalisée en tuiles canal ou, moins fréquemment, en tuiles de Marseille (bâti à caractère plus agricole), avec une pente oscillant entre 30 et 40 %. On note régulièrement des variantes dans les façades principales, avec des parties centrales en pignon décoré.
- Les ouvertures sont rectangulaires, plus hautes que larges. Plus rare, pour marquer une entrée, le plein-cintre ou l'arc surbaissé sont utilisés.
- La modénature se concentre souvent dans la corniche de toiture, en moulures plus ou moins sophistiquées, dans les encadrements de fenêtres ou les angles de murs appareillés.
- On voit apparaître l'ardoise sur les bâtiments plus nobles, comme sur le château Rouillac, avec toiture mansardée, ou sur le clocher de l'église.
- Enfin, on signalera une architecture particulière, réalisée, soit pour des logements liés à l'activité agricole des grandes propriétés, avec mélange de pierres et de briques, avant toits en bois, soit pour des bâtiments agricoles ou artisanaux qui peuvent être aussi entièrement en bardage bois (trace de séchoirs sur la commune). On note hélas que certains de ces bâtiments, très typés, sont à l'abandon (à La House notamment) et qu'ils pourraient être réutilisés en leur trouvant de nouvelles destinations.

5.3.2. Le bâti récent

Comme on l'a précédemment souligné, ce bâti possède une grande homogénéité qui peut conférer à la monotonie. Il s'agit de pavillon classique couvert en tuiles romanes avec des murs enduits de ton dit "pierres". On relève peu d'architecture contemporaine, pas de toit terrasse sauf pour quelques immeubles collectifs anciens. On distingue malgré tout quelques efforts dans des opérations groupées comme les Cottages de La House pour des maisons en bande.

Même les constructions publiques n'apportent leur spécificité qu'au travers de leur taille.

Par contre, si l'homogénéité est moindre, les bâtiments d'entreprises récentes sont généralement de bonne qualité architecturale et sortent naturellement des canons décrits plus haut (voir en 5.2.2.2.). C'est particulièrement le cas pour le parc d'activités Actipolis.

5.4. Le parc de logements

5.4.1. Rappel des principaux textes législatifs en matière d'habitat et de logement

- **La Loi d'Orientation pour la Ville** n° 91.661 du 13 Juillet 1991 qui affirme la nécessaire prise en considération des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect des principes d'équilibre, de diversité et de mixité, avec pour objectif général d'assurer, sans discrimination, aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources.

- **La Loi n° 90.449 du 31 Mai 1990, dite Loi Besson** qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous, traduite au plan local par l'adoption du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) dont l'objectif principal est de développer la solidarité afin de rendre possible l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans des logements décentes et indépendants.

- **La Loi d'Orientation relative à la lutte contre l'exclusion** n° 98.657 du 29 juillet 1998 qui prévoit de faciliter l'accès au logement et le maintien dans le logement des personnes démunies. C'est à ce titre que dans l'article 46 de cette loi, il est indiqué qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de parking par logement en cas de construction avec un PLA et que le P.O.S. peut même n'en imposer aucun.

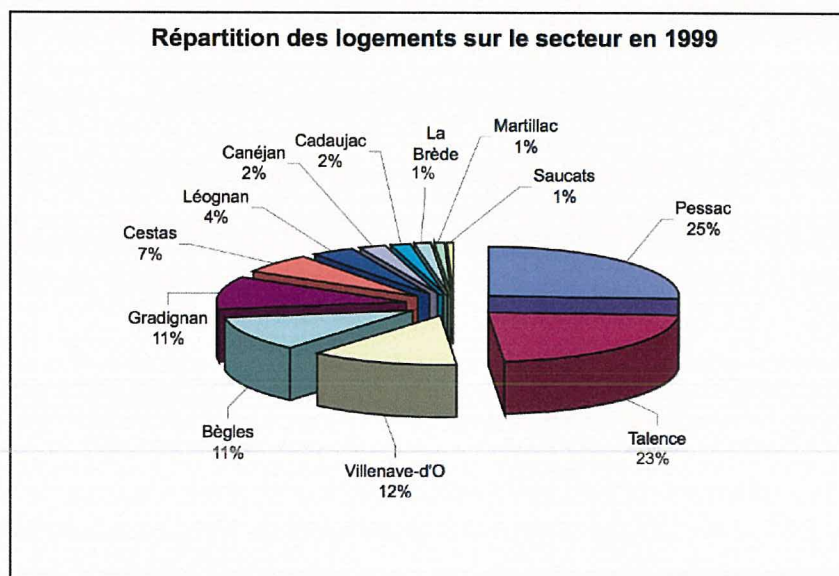
De plus, il n'y a aucune obligation de création de parking en cas de transformation ou d'amélioration d'un logement financé avec des aides de l'Etat, et les habitations destinées au logement des personnes défavorisées (financées avec des PLA d'intégration ou des PLA à loyer minoré) peuvent être exonérées, sur décision du Conseil Municipal du versement pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

- **La Loi n° 95.74 du 21 janvier 1995** relative à la diversité de l'habitat qui autorise un dépassement de C.O.S. dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

5.4.2. Données de cadrage sur le canton

5.4.2.1. La distribution du parc

Avant de procéder à une description précise de la situation de la commune, il convient de dresser un portrait général de la situation du logement dans le canton.



Source : INSEE – RGP 99

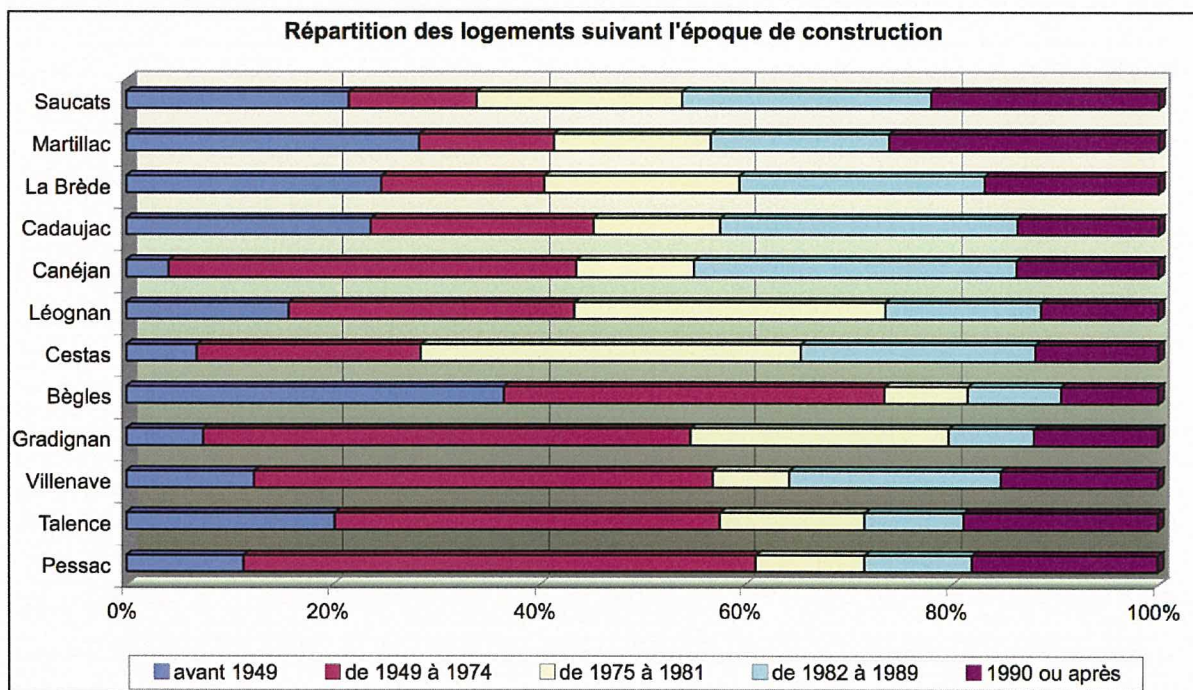
Le quadrant Sud de la périphérie bordelaise regroupe en 1999, **90 000 logements** répartis sur les 12 communes concernées. Toutefois, comme on pouvait s'y attendre, au même titre que pour la population, des disparités fortes peuvent être relevées :

- Les deux principales communes urbaines, **Pessac et Talence**, regroupent à elles seules près de la moitié (48 %) du parc de logements du secteur, avec plus de 15 000 logements chacune.
- Trois communes (Villenave-d'Ornon, Bègles et Gradignan) présentent un poids équivalent avec un parc voisin de 10 000 logements chacune.
- Hormis Cestas, en position intermédiaire (5 400 logements), les 5 autres communes composant la "deuxième couronne" sont de taille plus modeste et ne regroupent au total que 15 % du parc de la zone.

Commune de deuxième couronne, Canéjan, possède en 1999 un parc de 1 823 logements, soit 2 % du total, et fait partie des communes dont l'offre de logement est la plus réduite.

5.4.2.2. L'âge du parc de logement

Une analyse générale de l'âge du parc permet **d'apprécier les mécanismes généraux de l'urbanisation** à long terme dans la zone d'étude.



On soulignera plus particulièrement :

- **La jeunesse de ce parc**, puisque plus des trois quarts (79 %) des logements ont été construits depuis la deuxième guerre mondiale et le tiers au cours des 15 dernières années.

- Toutefois, l'analyse de l'**organisation spatiale met en lumière une stratification classique** où, globalement, la part des logements récents s'accroît sensiblement à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre.
- Alors que Bègles et Martillac présentent un parc ancien largement dominant, **Canéjan affiche le plus faible taux de logements construits avant 1949.**
- **Si Saucats et Martillac** accueillent en proportion, le plus **de logements récents**, ce sont les communes de Gradignan (6 900), Bègles (4 940) et Cestas (4 400) qui accueillent, **en valeur absolue**, le plus grand nombre de logements neufs.
- La position géographique de Canéjan explique son urbanisation plus tardive (essentiellement entre 1949 et 1974).
- **La part des logements récents**, relativement modéré sur Canéjan (250), s'explique davantage par une volonté politique (dispositions du POS en vigueur) engendrant la rareté foncière que par sa situation géographique (entre Gradignan et Cestas).

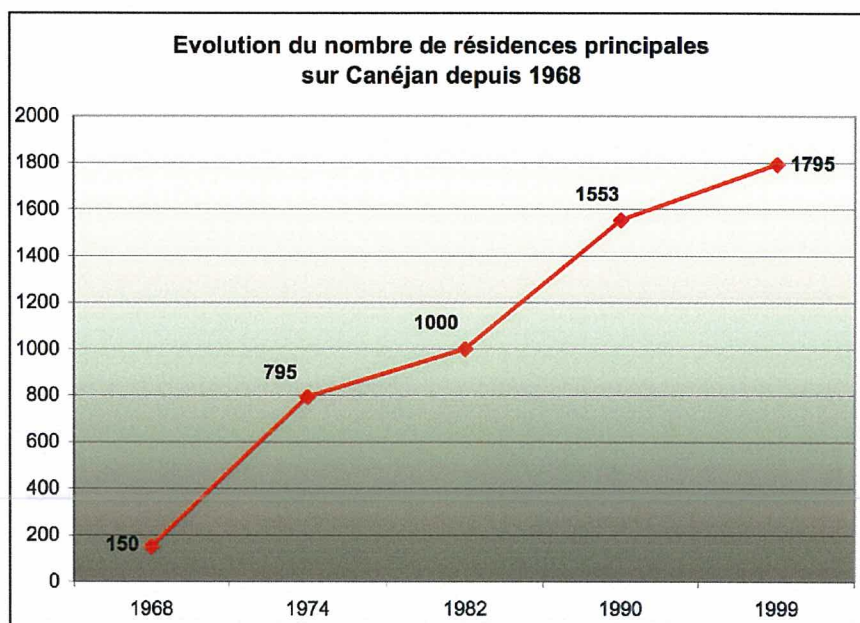
Cette répartition des logements suivant la période de construction témoigne d'une évolution de la péri-urbanisation, certainement plus marquée qu'ailleurs par les spécificités du territoire local. Même si les communes de première couronne tendent, proportionnellement, à réduire leur rythme de progression, les communes plus éloignées ne se développent pas toutes au même rythme en raison des facilités de dessertes pour certaines et des contraintes qui pèsent sur d'autres.

D'autre part, cette répartition des logements montre une forte attractivité des communes de deuxième couronne et soulève la question du développement mitigé du parc canéjanais.

5.4.3. Les caractéristiques du parc de logements de Canéjan

5.4.3.1. L'âge du parc de logements

Malgré les réserves exprimées ci-dessus, le rythme d'augmentation du nombre de logements entre 1982 et 1999 n'est pas négligeable, ce qui témoigne d'une assez forte demande sur la commune liée à la hausse démographique et qui a pu trouver une réponse malgré un POS qui, à partir de 1994, a sensiblement réduit les capacités d'accueil.



Source : INSEE

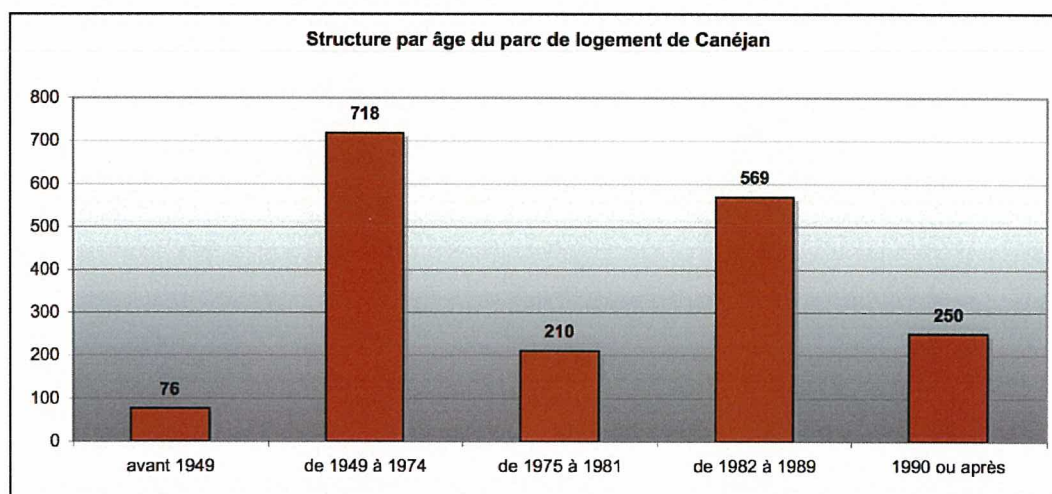
Toutefois, comme le montre le graphique ci-dessus, la période témoigne bien d'un réel infléchissement de la progression, en comparaison des périodes précédentes.

Ainsi, le nombre de résidences principales a été multiplié par 11 en 30 ans. Et, alors que le rythme de construction a été particulièrement fort entre 1949 et 1974 (+ 430 %) et entre 1982 et 1990 (+ 55 %), on observe bien un tassement de la dynamique de construction en fin de période (+ 15 % seulement).

Plus largement, sur les 1 823 logements relevés sur la commune de Canéjan par le Recensement Général de la Population, 1 747 ont été construits après la seconde guerre mondiale, soit 96 % du parc. Ceci confirme, si besoin était, que le parc de logements est massivement récent.

Plus spécifique encore sont les deux périodes "d'explosion" de la construction qu'enregistre la commune entre 1968 et 1974, d'une part, où plus du tiers des constructions s'est réalisée, et entre 1982 et 1990, d'autre part, où ici aussi près du tiers du parc voit le jour.

Ces grandes étapes signent le phénomène de péri-urbanisation récente qui a profondément bouleversé la physionomie de la commune.



Source : INSEE – RGP 99

5.4.3.2. La structure du parc

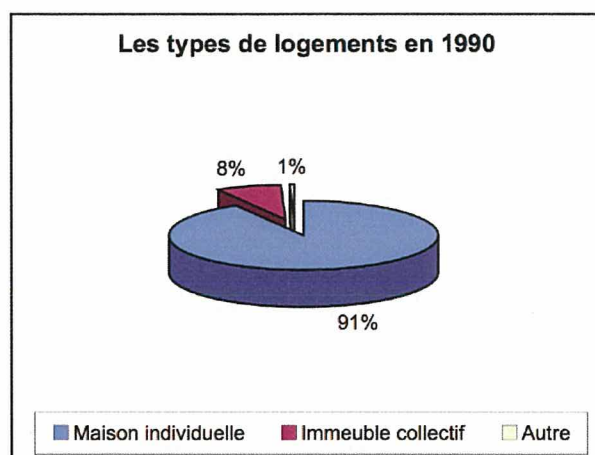
Les graphiques ci-dessous témoignent de la forte proportion de logements individuels sur la commune. Cette caractéristique a su se maintenir au fil des années : la part des maisons individuelles représente 88 % du parc de logement en 1999.

Les maisons individuelles reculent cependant en valeur relative 3 points entre les deux recensements, mais continue de s'accroître en valeur absolue (+159 constructions).

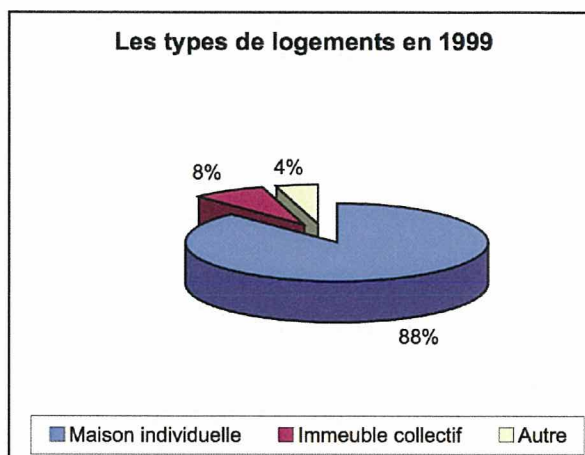
La proportion de logements collectifs reste stable sur la période et gagne en valeur absolue 16 nouveaux logements.

Canéjan présente les traits typiques des communes périurbaines. Les différentes vagues d'urbanisation ont mis en place un tissu pavillonnaire organisé le plus généralement en vastes lotissements laissant peu de place aux logements collectifs, puisqu'ils occupent 8 % du parc total.

Toutefois, si le parc individuel, fort consommateur d'espace, reste prépondérant, **la volonté communale de limiter l'étalement de l'urbanisation** devrait à terme réduire les écarts au profit d'immeubles collectifs de petite taille.

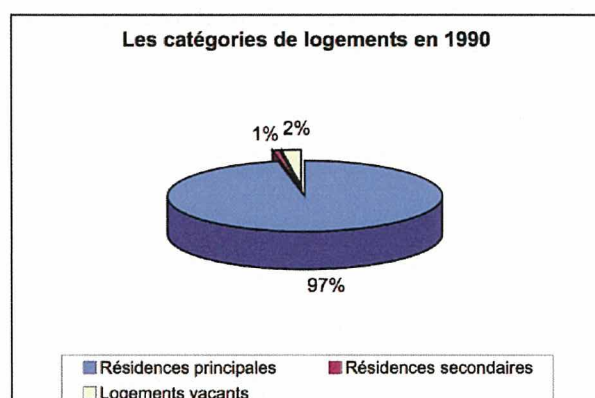


Source : INSEE – RGP 99

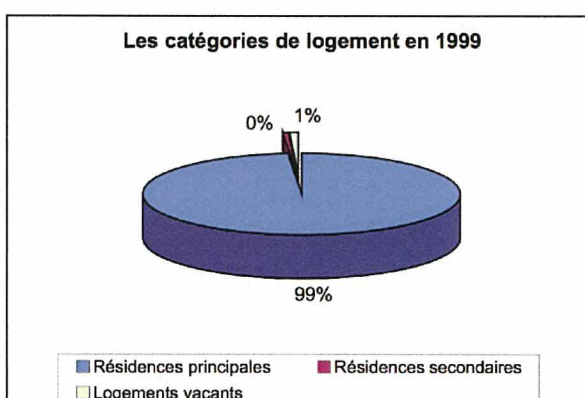


Par ailleurs, les graphiques ci-dessous confirment à Canéjan un autre trait typique des communes périurbaines.

En 1999, **99 % des logements sont des résidences principales**, le 1 % restant se répartit sur le logement vacant.



Source : INSEE – RGP 99



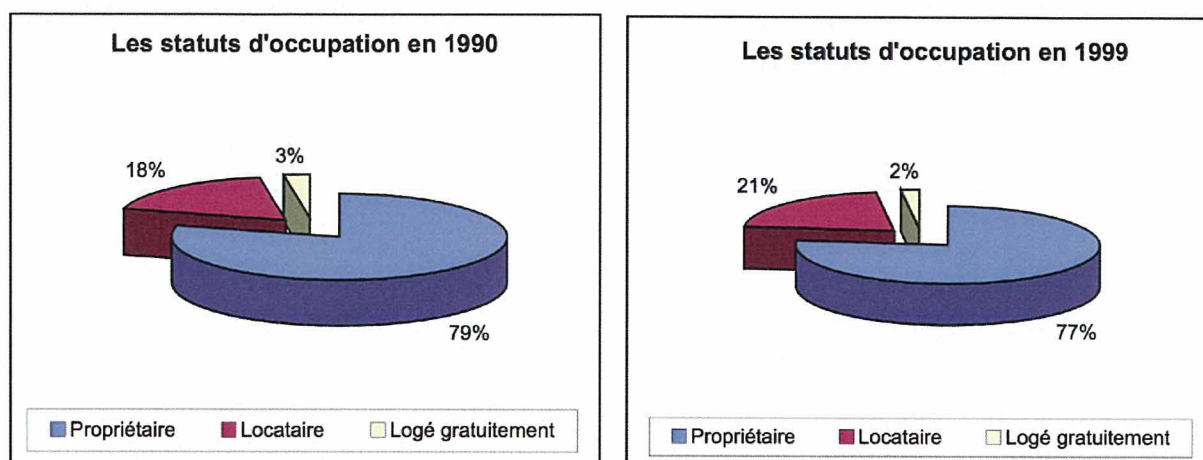
Ce **très faible pourcentage de logements vacants**, déjà faible en 1990, a baissé en 1999. Il est nettement inférieur à la moyenne départementale de la vacance (6,5 % pour le département de la Gironde en 1999) et s'explique, bien sûr, par la jeunesse du parc de logements et de l'activité du marché immobilier. Nonobstant d'éventuels cas particuliers, il n'apparaît pas nécessaire d'engager d'action particulière pour traiter ce problème, proprement marginal.

5.4.3.3. Le statut d'occupation

L'observation des différents statuts d'occupation des résidences principales sur Canéjan montre que celle-ci se situe toujours dans la "norme" des communes périurbaines. En effet, **la proportion des "propriétaires occupants" concerne, en 1999, 77 % des logements.**

Toutefois, en corollaire, **la part des locataires n'est pas négligeable, avec 21 % des résidents.** Mais, elle n'en témoigne pas moins d'un **certain déficit en logements locatifs** sur la commune pouvant entraîner des difficultés d'accueil des jeunes, des personnes âgées et des personnes à faibles revenus.

Néanmoins, on note une légère diminution de la part des propriétaires (-2 points) au profit de celle du nombre de locataires (+ 3 points).

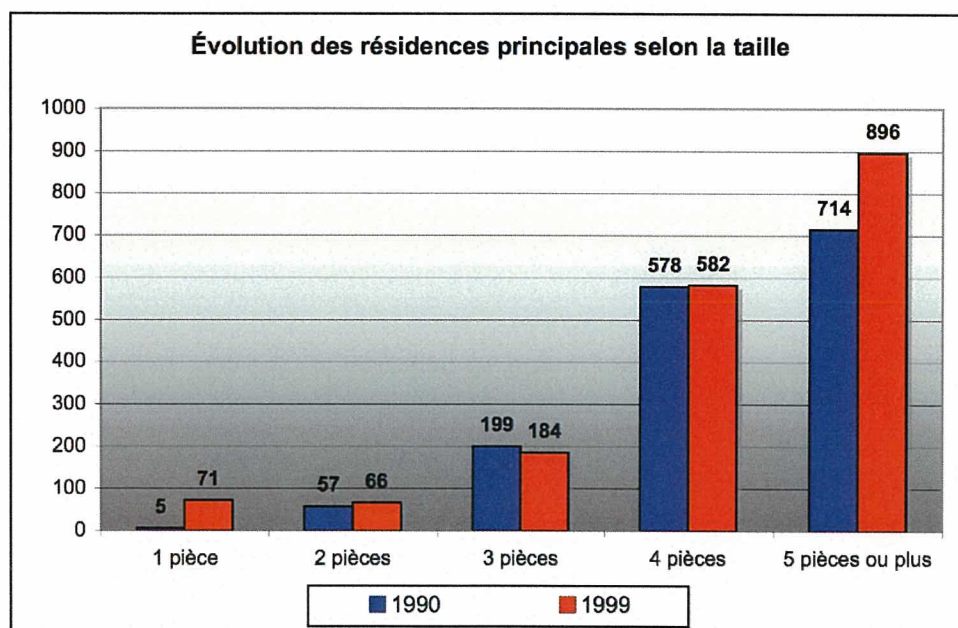


Source : INSEE – RGP 99

La part des logés gratuitement reste, quant à elle, très faible sur la commune (2 % des logements sont attribués gratuitement).

5.4.3.4. Le statut d'occupation par taille

La commune de Canéjan offre un panel de logements faiblement diversifié. Sur le plan quantitatif, **les grands logements prédominent : jusqu'à 83 % du total des résidences principales sont des T4 et plus, caractéristiques du "produit pavillonnaire" classique**. La part des petits logements (T1 et T2) reste donc particulièrement faible (à peine 8 % du parc) alors même que la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages tend à renforcer le besoin en petits logements (voir en 3.2.4.). Ils sont toutefois en nette progression par rapport au recensement de 1990 à l'inverse des T3 dont la proportion diminue sensiblement (-3 points)



Source : INSEE – RGP 99

Cette forte proportion de grands logements de type pavillonnaire répond à un seul type de demande et soulève le problème **d'assurer une véritable mixité de l'offre**.

5.4.3.5. Confort des résidences principales

La quasi-totalité des résidences principales dispose des éléments de confort : 98 % d'entre elles sont équipées de WC intérieurs et la totalité sont équipées de bains ou de douche.

5.4.3.6. En conclusion

Globalement, si la commune présente un parc de logement de qualité, ce dernier souffre aujourd'hui d'une certaine inadaptation aux besoins de l'ensemble des ménages, dont la taille tend notamment à se réduire. Cette situation soulève toutefois la question de l'accueil ou du maintien d'une population plus diversifiée (jeunes, familles jeunes, personnes âgées).

La réflexion engagée autour du PLU devrait permettre de répondre à ces questions.

5.4.4. Le logement locatif social à Canéjan

5.4.4.1. Une demande forte¹

Selon le responsable du CCAS, les besoins en logements locatifs sociaux s'élèvent à environ **15 par an**. Cependant, la **mairie** relève en moyenne **6 à 8 demandes** par semaine, tout en sachant que les demandeurs consultent le plus souvent de nombreuses mairies.

a) Le portrait des demandeurs

La **moitié des demandes répertoriées** concerne les **jeunes ménages** (ayant moins de 30 ans) et, surtout, 60 % de ces mêmes demandes sont le fait de ménages dont le chef de famille est une femme.

Sur le total des ménages, 39 % sont célibataires, 24 % sont divorcés ou séparés (parmi lesquelles 90 % sont des femmes) et 19,5 % sont mariés.

Les **raisons principales évoquées pour la demande de logements** sont la séparation (29 %), la mutation professionnelle et la décohabitation (15 %).

b) Le produit demandé

41,5 % des demandes concernent **un T4** (principalement des salariés mutés), 29 % **un T3** (concernant plutôt les familles monoparentales) et 27 % **un T2** (demandés par les habitants).

61 % des personnes demandant un logement ont 1,2 ou 3 enfants.

Enfin, la plupart des personnes recherchent avant tout **un logement individuel** mais les plus "nécessiteux" se contentent **d'un logement collectif** qui se libère.

5.4.4.2. L'offre de logements sociaux

Le **parc locatif social compte 230 logements au 1^{er} janvier 2006, soit 10,7 % du parc des résidences principales** d'après le "Calcul du prélèvement en application de l'article 55 de la loi SRU". Cette offre apparaît sensiblement inférieure aux mesures imposées par l'article 55 de ladite loi S.R.U. imposant aux communes de 3 500 habitants et plus, situées dans des

¹ Données issues du PLH de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan.

agglomérations de plus de 50 000 habitants, comme c'est le cas pour Canéjan, d'accueillir un minimum de 20 % de logements sociaux sur leur territoire¹.

Le nombre de logements sociaux manquants a ainsi été estimé par la Préfecture à 199 en 2006. Des mesures visant à réduire ce déficit sont donc à envisager.

a) L'organisation de l'offre

Coligny et Domofrance sont les principaux bailleurs sur la commune. Par ailleurs, le parc assez récent s'est constitué sur deux périodes : 1983 et 1988. On notera ainsi que les logements de la ZAC des Cottages de La House, réalisés dans la première moitié des années 1970, n'entrent pas dans cette catégorie.

Ces logements sont regroupés sur deux secteurs :

- **A proximité du centre bourg** (Barbicage et l'Orée du Parc).
- **Au Nord du secteur de la House** (Coligny).

Bailleur	Résidence	Date de construction	Nombre de logements	Nombre de logements				
				T1	T2	T3	T4	T5 et +
Coligny	Près de Petiot	1976	80	4	20	36	20	0
Domofrance	Barbicadge	1983	56	0	0	14	27	15
Domofrance	Agora	1988	33	0	11	4	13	5
Foyer de la Gironde	L'Orée du Parc	1991	60	4	56	-	-	-
Total			229	8	87	54	60	20

b) La taille des logements

L'offre de logement social apparaît relativement diversifiée sur Canéjan puisque presque toutes les tailles de logement sont représentées (du T1 au T5 et plus). Celle-ci apparaît, en outre bien **équilibrée avec des offres en petits et très grands logements (T1-T2 et T4 et plus) à peu près similaires (95 pour les premiers et 80 pour les seconds) et une offre un peu moins fournie en tailles intermédiaires (T3)**. On regrettera toutefois la très faible place accordée aux studios (T1).

c) La vacance

Le taux de vacance dans ce type de logement est quasi-nul. Cette absence de vacance, liée à une rotation est très faible des ménages occupants (elle oscille de 3 % à 10 % par an) révèle une forte pression de la demande pour ce type de logements sur la commune, aujourd'hui.

¹ Les mesures édictées dans la loi SRU visent à renforcer la solidarité entre les communes en matière d'habitat. Dans ce but, la nouvelle loi réforme la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV) en stipulant que les communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 dans les autres régions situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants ayant moins de 20 % de logements sociaux devront s'engager dans un plan de rattrapage maximum pour atteindre ce seuil en 20 ans et ce à compter du 1^{er} janvier 2002.

Ces communes s'acquittent d'une participation financière par logement "manquant" et par an (prélèvement porté à 20 % du potentiel fiscal par habitant dans les communes dont le potentiel fiscal dépasse 765 € par an).

La loi permet cependant que cette participation soit reversée à une structure communautaire dans le cas où un PLH aurait été approuvé. L'objectif est ici d'inciter les communes à mieux gérer la programmation et la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre communautaire.

5.4.4.3. La politique sociale de l'habitat à Canéjan

a) Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan

La loi permet que la participation financière par logement "manquant" soit reversée à une structure communautaire dans le cas où un PLH aurait été approuvé. L'objectif est ici d'inciter les communes à mieux gérer la programmation et la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du périmètre communautaire.

Ainsi, afin de satisfaire notamment à ces orientations de la loi SRU, la Communauté de Communes Cestas-Canéjan a entrepris un Plan Local de l'Habitat (PLH)¹, sur les deux communes concernées.

*** Les conclusions du diagnostic du PLH**

Le diagnostic du Programme local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan met en évidence une situation complexe et une réelle tension de l'habitat sur ce territoire, caractérisé par les éléments suivants :

- **Le rythme de la construction tend à se réduire** ce qui induit un vieillissement du parc.
- **La réduction de la taille des ménages** ainsi que la tendance à la décohabitation augmente les besoins en petits logements alors que l'offre majoritaire concerne essentiellement des maisons individuelles de grande taille.
- La commune de Canéjan située dans un secteur particulièrement attractif affiche **des prix fonciers et immobiliers très élevés** qui limite les possibilités d'installation des jeunes et des personnes à faibles revenus.
- L'offre de logement locatif social reste particulièrement limitée.
- La volonté communale, en accord avec les prescriptions émises dans le Schéma Directeur, **de limiter le développement de l'urbanisation** crée une rareté foncière qui accroît encore le coût des acquisitions.

• Les orientations générales

Face à ce constat, les enjeux de la mise en œuvre du PLH sur le territoire de la Communauté de Communes peuvent s'exprimer ainsi :

- Répondre à la demande pour produire une offre équilibrée et diversifiée.
- Équilibrer la typologie de la population pour compenser son renouvellement modeste.
- Limiter le départ des populations modestes (mixité sociale).

¹ Conformément à la loi, le PLH est un outil qui a pour ambition de définir une politique de l'habitat dans un sens large, c'est-à-dire tenant compte de l'environnement économique, urbain, social et d'aménagement du territoire. Parmi les objectifs à atteindre, on retient :

- D'organiser une évolution équilibrée et solidaire de l'habitat entre les quatre communes.
- De décrypter les évolutions prévisibles du territoire, analyser les différentes stratégies, identifier les besoins actuels et futurs.
- D'intégrer la politique de l'habitat dans le processus plus large du développement économique, (notamment le tourisme), des niveaux de services aux habitants, de l'environnement.

Après l'établissement d'un diagnostic de la situation locale, partagé par les personnes associées au déroulement de la réflexion, le PLH s'emploie à :

- D'une part, à établir une évaluation globale des besoins et de proposer le suivi des premières éléments d'un programme triennal.
- D'autre part, d'un programme d'actions transversales qui devrait permettre d'atteindre les objectifs définis au sein de la Communauté de Communes.

En outre, la mise en œuvre d'un PLH sur le territoire communautaire vise également à répondre aux objectifs imposés par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains, notamment l'article 55 qui prévoit un rattrapage sur la base de programmes triennaux, d'une part de logements locatifs sociaux.

- Rééquilibrer la population en fonction de l'agglomération bordelaise.
- Améliorer le fonctionnement du marché local de l'habitat.
- Favoriser le développement du parc social pour répondre à l'objectif de la loi SRU.

*** L'application sur le territoire de Canéjan**

Deux pistes d'actions sont proposées dans le PLH :

- Dégager de nouveaux terrains susceptibles d'accueillir des opérations de mixité sociale sur le territoire communal :

- * En raison de la pénurie de terrains, la maîtrise foncière est un enjeu essentiel pour la commune.
- * Les choix du P.L.U. en matière d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones seront déterminants.
- * La réservation de parcelles, ainsi que l'utilisation du droit de préemption, sont des moyens d'action indispensables.
- * Des moyens financiers devront être dégagés pour cet objectif.

- Engager une politique active de création de logements sociaux :

- * Pour répondre à l'objectif des "20 % de logements sociaux en 20 ans" imposés par la loi SRU, le PLH propose un rythme moyen de création de 8 logements sociaux par an à Canéjan (soit 140 logements en 20 ans).
- * À court terme, le PLH préconise la réalisation de 40 logements dans les 5 prochaines années, dont 26 dans les 3 ans (en tenant compte de l'accroissement du nombre de résidences principales).
- * Par ailleurs, le besoin de "logements d'urgence" est réel pour des situations transitoires.

b) L'accueil des gens du voyage

La Gironde est une terre d'accueil traditionnelle de ces populations estimées à 13 000 personnes (flux 1991).

En l'absence de données précises émanant du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, il est difficile de décrire de façon fiable les caractéristiques de la présence des gens du voyage sur la commune (durée du stationnement, localisations, fréquence, etc...). Tout au plus peut-on affirmer qu'elle est relativement soutenue, notamment en raison de l'existence de terrains vacants et, surtout, de la proximité de l'hôpital du Haut l'Evêque¹. Les difficultés diverses liées à l'absence d'infrastructures d'accueil adaptées et correctement dimensionnées justifient pleinement la création d'une aire d'accueil dans ce secteur de l'agglomération bordelaise.

Le Schéma Départemental, approuvé en février 2003, prévoit la création de 78 aires d'accueil sur l'ensemble de la Gironde. Concernant le "Sud Agglomération", secteur géographique auquel appartient Canéjan, celui-ci prévoit la création de deux aires de passage équipées.

¹L'hospitalisation de parents explique la présence régulière de ces populations à proximité de l'hôpital.

5.4.5. Conclusions

L'offre de logements à Canéjan se définit de manière aujourd'hui tout à fait classique, essentiellement sous la forme de lotissements.

Toutefois, la récente inflation du marché foncier et de l'immobilier, ajoutée à la forte demande sur les communes de la proche périphérie bordelaise, telle que Canéjan, rendent l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour les populations jeunes ou à revenus moyens. Ce phénomène risque d'avoir des effets sur la structure de la population communale, pouvant entraîner notamment un vieillissement de la population communale si une politique active de diversification de l'offre, notamment vers le locatif social, plus accessible aux familles jeunes, n'est pas entreprise.



6. DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

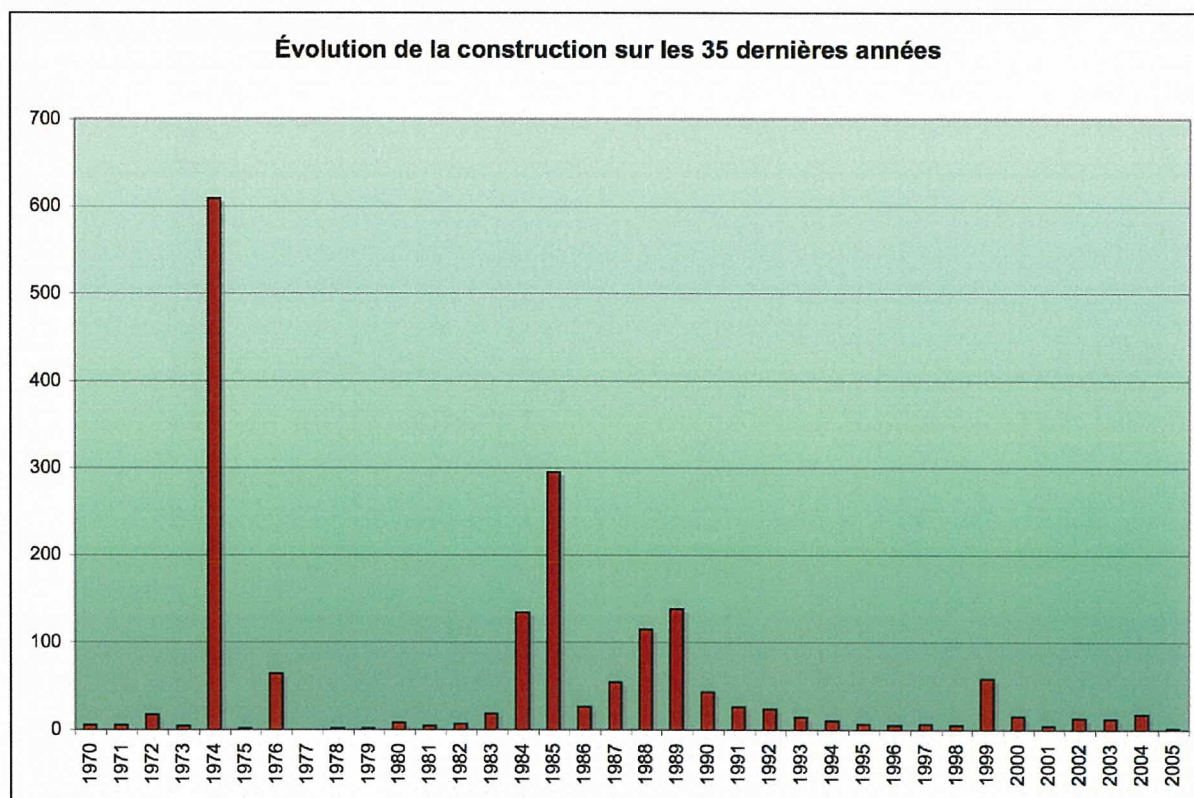
6.1. Rappel méthodologique

Afin de pouvoir mettre en perspective les hypothèses de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU et d'asseoir les orientations municipales dans ce domaine, il importe de connaître aussi précisément que possible les évolutions récentes en matière de construction sur la commune.

Elles doivent permettre de vérifier, au-delà de toute décision volontariste de la municipalité (en termes de croissance ou de limitation de la construction) le réalisme des superficies urbanisables qui seront retenues dans les documents graphiques.

L'analyse s'appuie d'une part sur les statistiques de la Direction Régionale de l'Équipement, mais également, pour avoir une vision à la fois sur le long terme, mais aussi plus précise des évolutions récentes, notamment pour ce qui est des localisations sur le territoire communal, sur l'examen des permis de construire sur les 5 dernières années, de 2001 et 2005, à partir des registres communaux.

6.2. Approche globale sur le long terme



Source : commune de Canéjan

La mise en perspective du rythme de construction annuel sur le dernier quart de siècle permet d'identifier très clairement les événements qui ont marqué l'édification de la commune :

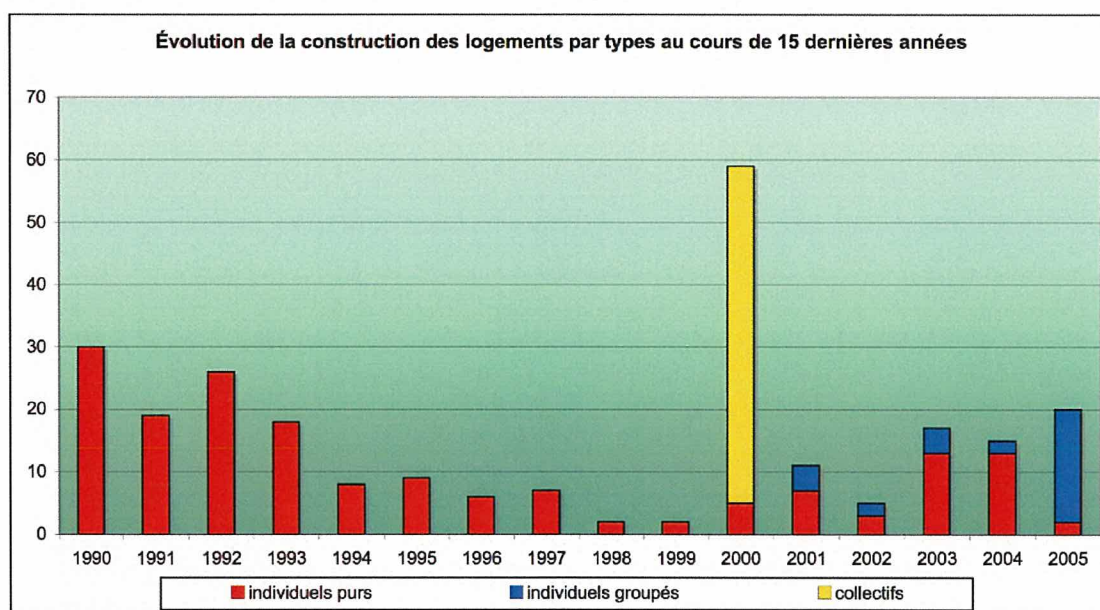
- À partir de 1968, au titre du Plan Chalandon, est lancée **la ZAC des Cottages** au Nord-Est du hameau de la House. Réalisée sur 58 ha, l'opération comporte 730 logements en

individuel et 80 logements en petits collectifs (4 bâtiments R + 4). La construction a été très rapide, puisque plus de **600 logements ont été réalisés en 1974** et le reste en 1976.

- Après une période de répit de 7 ans entre 1977 et 1983 (moins de 10 logements neufs par an) **une nouvelle pointe est enregistrée en 1984 et 1985** avec la construction de plus de 350 logements neufs grâce à de nouvelles opérations groupées telles que Barbicadage entreprise par le CILG et le hameau des Sources conçue par la CIMEST.
- **Entre 1987 et 1989**, sans retrouver de nouvelles pointes exceptionnelles, on constate une accélération sensible du rythme de construction avec **une moyenne de 90 logements réalisés annuellement**. Ce rythme soutenu, qui a culminé en 1989, a toutefois chuté à partir de 1990 en raison du marasme ambiant. Il s'appuie sur de nombreuses opérations de lotissements de tailles sensiblement plus modestes qu'auparavant (hameau de Petit Arcachon, Hameau de Seguin, Lotissement communal de La Garennotte, Hameau de la House, Jardins de Margoys, Parc de Canéjan et Parc du Château). Cette période marque la fin de la politique de construction intensive sur Canéjan.
- S'installe ensuite **une longue période qui dure jusqu'à aujourd'hui, soit sur près de 15 ans**, où le rythme annuel de construction se rapproche de celui de la période 1977 – 1983. Il est de l'ordre de 15 logements construits annuellement. Seule l'année 1999 s'y distingue avec près de 60 logements réalisés. La politique beaucoup plus restrictive en termes d'accueil de la construction mise en place par le P.O.S. approuvé en 1994 est bien entrée dans les faits.

6.3. Approche par types de constructions

6.3.1. Les types de logements réalisés



Source : fichier Sitadel - DRE Aquitaine

Les statistiques SITADEL¹ de la construction permettent d'obtenir une vue de la construction de logements sur la commune **depuis 15 ans**.

Au total, sur la période, **254 logements** ont été édifiés, soit **une moyenne de 17 par an**.

¹ Les différences enregistrées entre les statistiques communales et les données SITADEL proviennent du mode de recueil de l'information qui peuvent occasionner des décalages.

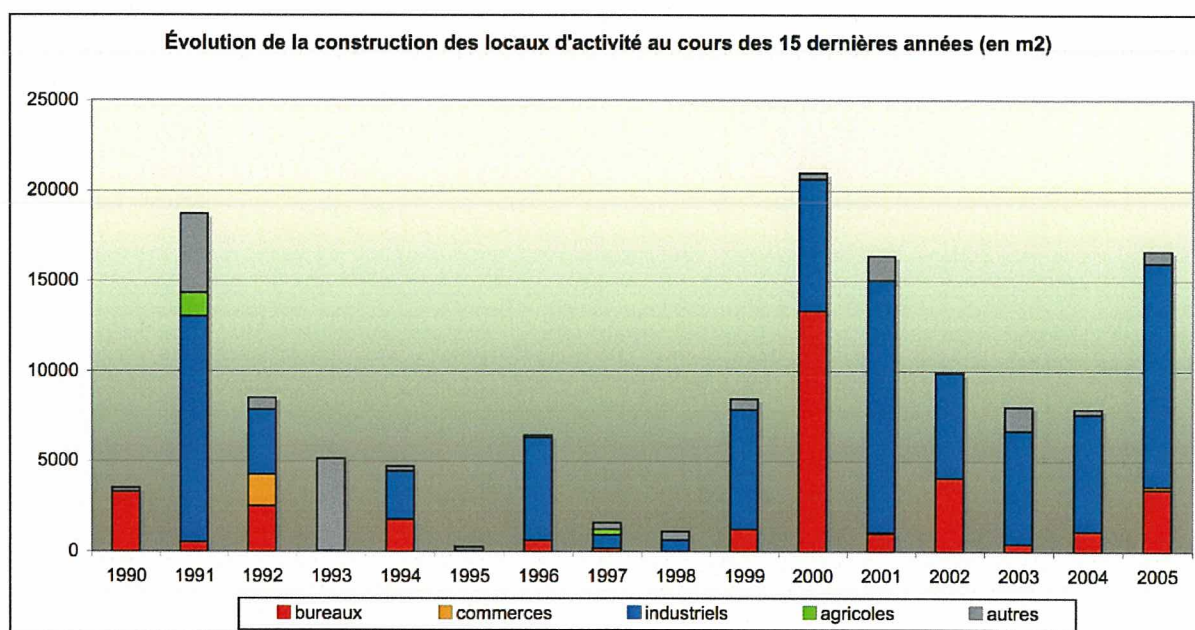
Cette dynamique de la construction a été très largement portée par des **opérateurs individuels** qui ont réalisé plus des deux tiers des constructions, essentiellement au sein de lotissements. Les opérations groupées¹ n'occupent qu'un peu plus de 12 % des constructions réalisées au cours de la période et n'apparaissent que dans les cinq dernières années.

Ainsi, l'habitation individuelle (pure ou groupée) apparaît, bien sûr, très largement dominante avec 79 % des réalisations.

Toutefois, la part des logements collectifs n'est pas négligeable avec 21 % du parc réalisé. Toutefois, les 54 logements concernés ont été réalisés en une seule opération en 2000.

6.3.2. Les locaux autres qu'habitations

Cette analyse, qui porte sur la même période, permet de mesurer l'importance du marché de locaux neufs en matière d'activités.



Source : fichier Sitadel - DRE Aquitaine

Il s'est construit **138 040 m²** de bâtiments d'activités dans les 15 dernières années à Canéjan. Ce chiffre, élevé, témoigne de l'attractivité communale, bénéficiant à la fois de la présence de l'autoroute A 63 et de sa participation à un des pôles d'activités majeurs au Sud de l'agglomération bordelaise, regroupant les zones d'activités de Pessac, de Gradignan et de Canéjan, toutes mitoyennes.

Mais, rappelons qu'il est surtout lié à une politique communale active d'aménagement de zones d'activités : le parc Actipolis à partir de 1990, la zone d'activité du Communal-Nord et, tous récemment, le parc du Courneau.

Comme le résume le tableau ci-dessous, les réalisations font la part belle aux **bâtiments industriels** qui mobilisent près des deux tiers des superficies construites (62 %). Le reste revient principalement aux locaux tertiaires (24 %). Ceci est, bien sûr, en phase avec la vocation des zones d'activités aménagées.

¹ On distingue l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs.

	Surface	%
bureaux	33 391 m ²	24,2 %
commerces	1 988 m ²	1,4 %
industriels	84 704 m ²	61,4 %
agricoles	1 606 m ²	1,2 %
autres	16 354 m ²	11,8 %
TOTAL	138 043 m²	100,0 %

Les locaux commerciaux et agricoles nouveaux n'ont, en toute logique, créé que très peu de surface bâtie.

Pour ce qui est du rythme de réalisation, force est de constater que, malgré l'ouverture d'Actipolis en 1990, **ce sont les 7 dernières années (depuis 1999) qui apparaissent de loin les plus actives** puisqu'elles concentrent près des deux tiers des surfaces édifiées. Avec l'aménagement progressif du parc du Courneau, on peut préjuger que cette dynamique va se poursuivre ces prochaines années.

Auparavant, seule l'ouverture d'Actipolis, en 1990, s'était traduite par un pic de la construction (18 711 m², soit 13,6 %).

6.4. Analyse des permis de construire délivrés pour les logements neufs au cours des 5 dernières années

Cette analyse a pour unique objet d'examiner la localisation des logements construits au cours des cinq dernières années (2001 – 2005).

La carte montre très clairement que ces 47 constructions se concentrent avant tout dans trois lotissements, localisés deux au Nord du bourg (chemin de Maujay : 12 logements, et chemin de Doulet : 8 logements), un au Sud du bourg (impasse du Bourillat : 9 logements).

Les autres logements sont venus occuper des "dents creuses" au sein de l'urbanisation existante :

- 8 logements dans le tissu urbain autour du bourg, au Nord de l'Eau Bourde.
- 9 logements à La House et au Petit Bordeaux.

Un seul logement a été autorisé en dehors des zones bâties agglomérées. Il est implanté en limite Sud-Ouest de la commune, à proximité de l'Ajoncière.

6.5. Conclusion

Globalement, les autorisations de construire délivrées révèlent un niveau relativement élevé de demande et témoignent d'une certaine attractivité communale, mais qui apparaît nettement bridée par les grandes options du P.O.S. précédant le présent P.L.U. qui avait volontairement limité les capacités d'accueil et privilégié le renforcement des zones agglomérées.

La localisation des différentes autorisations traduit ainsi cette volonté en entraînant une densification progressive du bourg et du quartier de La House.






VILLE DE CANÉJAN

Localisation des permis de construire Logements neufs 2001 - 2005

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU
juin 2006

 Habitat



7. LES EQUIPEMENTS

7.1. Les infrastructures de transports

7.1.1. Le réseau routier

7.1.1.1. Le contexte

Située au Sud de l'agglomération bordelaise, Canéjan bénéficie d'un réseau routier de qualité, grâce à la présence de la RD 1010 (ancienne RN 10) et de l'autoroute A 63 qui la traversent et la relient directement au centre de l'agglomération bordelaise, même si, pour l'autoroute, se pose la question d'une desserte perfectible par les échangeurs existants.

7.1.1.2. Le réseau de voirie sur la commune

a) Le réseau primaire

* L'autoroute A 63

Mise en service en 1977, elle traverse sur 3,3 km le Nord de la commune. Grâce à un ensemble très étoffé, mais complexe, d'accès, la commune profite largement de cette infrastructure. **Elle assure une liaison quasi-directe avec le centre bourg par deux échangeurs.** Quatre éléments distincts sont à considérer :

- L'échangeur n° 26 "Pessac-Bersol" en limite communale avec Gradignan et Pessac. C'est le seul échangeur complet.
- Le diffuseur de Granet, au centre de la commune, permet les échanges directs avec le bourg et la zone d'activité du Poujeau Pendu. Toutefois, seules deux branches existent (une sortie dans le sens Bordeaux vers l'extérieur, une entrée dans le sens extérieur vers Bordeaux).
- Le diffuseur de SOLECTRON comprenant aussi deux branches (une sortie dans le sens Bordeaux vers l'extérieur, une entrée dans le sens extérieur vers Bordeaux).
- L'échangeur n° 25 de Cestas en limite communale avec Cestas, qui possède sur place trois branches (la quatrième étant la sortie dans le sens Bordeaux vers l'extérieur de SOLECTRON, distante de 1,7 km).

En termes de trafic, les évolutions se révèlent très importantes, puisque entre 1978 et 2003 les chiffres sont passés de 15 900 véhicules/jour, en moyenne annuelle, à 51 800 v/j. Soit un trafic multiplié par plus de 3 fois en 25 ans. Une telle évolution s'explique à la fois par l'élargissement important de l'aire métropolitaine bordelaise et l'explosion des déplacements (essentiellement domicile-travail) qui s'en est suivi et par un accroissement rapide du trafic de grand transit (entre la péninsule ibérique et l'Europe du Nord). Ce dernier phénomène se manifeste notamment par une part de 19 % attribué au trafic poids lourds).

* La RD 1010 (ancienne RN 10)

Son importance dans le réseau viaire du Sud de l'agglomération et, plus largement, du Sud de la Gironde, a beaucoup diminué depuis l'ouverture de l'autoroute A 63. C'est en partie pour ces raisons que lors de la dernière vague de décentralisation, celle-ci a perdu son statut de route nationale pour passer dans le giron départemental et devenir, depuis début 2006, la RD 1010.

Traversant le Sud de la commune, elle a été pendant de nombreux siècles la voie principale de desserte de la commune **et demeure toujours, au niveau du carrefour de la House, l'un des points d'entrée privilégiée vers la zone bâtie.**

En termes de trafic, les évolutions ont été très contrastées au cours des 25 dernières années :

- En 1977, le trafic moyen journalier était de 11 500 v/j.
- Avec l'ouverture de l'autoroute, il chutait à 6 300 v/j en 1978, puis continuait à s'effondrer jusqu'à 1985 où il atteignait 2 800 v/j.
- Depuis, on assiste à une lente reprise : le comptage de 2003 indiquait 4 600 v/j sur cette section.

Quoi qu'il en soit, la RD 1010 reste classée route à grande circulation.

b) Les voies de transit intercommunale

Deux axes assurent un trafic dense à l'échelle intercommunale. Il s'agit :

- De la **RD 214 E3**, autre route départementale à traverser le territoire communal, et qui correspond au Chemin des Peyrères, puis au Chemin du 20 août 1949, assure la liaison bourg-autoroute et relie Canéjan à Cestas et Gazinet vers l'Ouest et à Gradignan et au campus universitaire vers l'Est. Au cours des dernières décennies, son trafic n'a cessé de croître de manière significative.
Elle forme par son traitement une belle entrée de bourg à l'Est.
- Du **chemin de Barbicadze** (voie communale) qui traverse le centre-bourg et permet de le relier au diffuseur 26B en direction de la rocade.

c) Le réseau secondaire

Ce réseau d'une longueur de l'ordre de 25 km a fait l'objet d'importantes améliorations ces dernières années. Il est largement constitué à l'occasion des différentes opérations de lotissements au cours des dernières décennies et rétrocédé au domaine public municipal.

Toutefois, **le chemin Salvador Allende se poursuivant au Sud par le Chemin de la House se distinguent nettement**, car ils constituent un axe Nord-Sud, majeur à l'échelle communale : véritable trait d'union entre les deux pôles nord et sud.

Les opérations les plus récentes concernent :

- L'entrée Est de la commune, au croisement du chemin de Peyrères (Gradignan) et du chemin du Pas du Luc (Actipolis).
- Le croisement du chemin Salvador Allende (centre bourg) et l'allée des tennis (centre Simone Signoret).
- L'intersection du chemin de La House et de la RD 1010 à La House.

Par ailleurs, la **Convention d'Aménagement de Bourg** signée avec le Conseil Général de la Gironde prévoit de nouveaux aménagements de voirie dans le centre-bourg, notamment à l'intersection des chemins de Barbicadze et du 20août 1949.

La commune conduit un programme soutenu d'entretien et d'amélioration tous les ans de son réseau (investissement de 1 333 000 € TTC en 2003)

e) Chemins piétons, pistes cyclables

La commune possède un réseau important de chemins aménagés accessibles uniquement aux piétons, vélos et véhicules d'entretien.



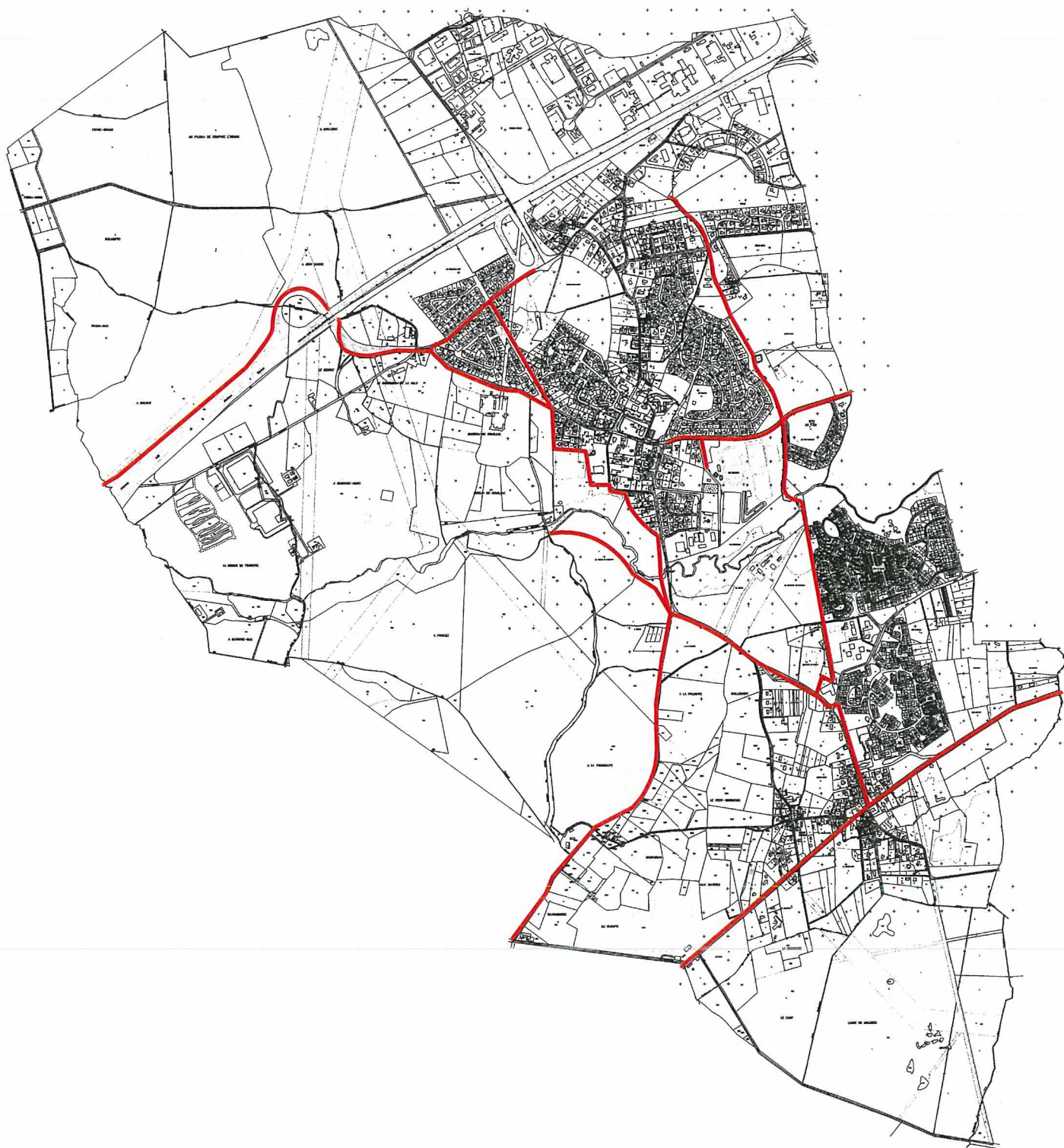
VILLE DE CANÉJAN

Projet de réseau de pistes cyclables sur la commune

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU
juin 2006



Itinéraire retenu



Il se compose essentiellement de courts tronçons de voies au sein des lotissements par exemple, ou de plus importants dans les espaces naturels, tels que les principaux bois et la vallée de l'Eau Bourde. On notera, tout particulièrement, une liaison entre le bourg et La House, longeant les équipements sportifs et une liaison possible avec la commune voisine de Gradignan dans le cadre des aménagements de la vallée de l'Eau Bourde.

Ce réseau est en cours de développement et la commune a monté un dossier confirmant ces engagements pris lors de la campagne municipale, avec la création de 3 750 m de pistes cyclables en site propre.

Ainsi 5 sections sont envisagées :

- De la RD 214 au chemin de la House à vocation touristique et de liaison pôles communaux.
- Du giratoire du Petit Arcachon à l'eau Bourde (vocation touristique).
- Du giratoire centre vers Gradignan (vocation touristique).
- Du giratoire chemin de la House à la médiathèque (suite du 1).
- Du chemin au 20 août 1949 à la bergerie du Courneau (vocation touristique et liaison pôles municipaux).

Il faut y ajouter les pistes cyclables d'intérêt communautaire (Canéjan-Cestas) dont l'objectif principal est de proposer des liaisons pour les élèves fréquentant le Lycée des Graves en toute sécurité. Les sections suivantes sont ainsi programmées :

- Du giratoire de la House à Cestas via l'Ajoncière (maison de convalescence).
- Du Lycée des Graves à "La Birade" (à Cestas).
- De la bergerie du Courneau à la piscine de Cestas (maîtrise communale).

Soit un total de 10 600 m supplémentaires.

Ces projets s'inscrivent clairement dans le projet de PLU au titre de "valorisation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile" et fera appel en tant que de besoins à des emplacements réservés.

7.1.1.3. Les accidents routiers

La Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité réalise chaque année un recensement exhaustif de l'ensemble des accidents corporels constatés par les services de Police et de Gendarmerie.

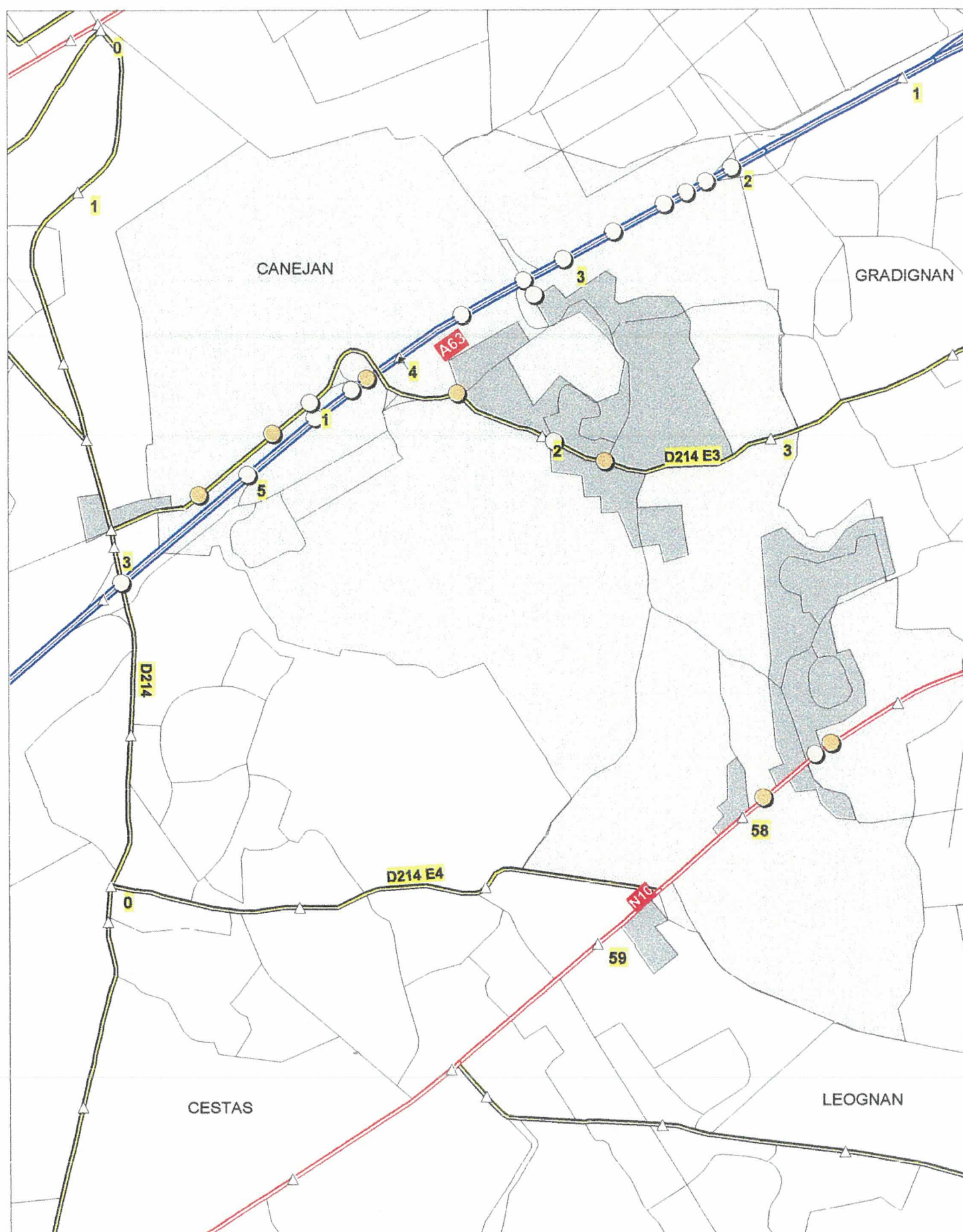
Ces données révèlent que **31 accidents ont eu lieu sur Canéjan entre 1997 et 2001**, soit une moyenne de 6 accidents par an. Au cours de ces accidents 49 victimes ont été recensées :

- Une personne a été tuée.
- 9 gravement blessées.
- 39 blessées légèrement.

Plus de la moitié des accidents recensés a eu lieu en journée, plutôt en fin d'après-midi, et plus de 30 % sont liés à de mauvaises conditions météorologiques.

Une observation plus détaillée de la localisation de ces accidents indique que **les trois quarts d'entre eux ont eu lieu hors de la zone agglomérée et que les accidents mortels sont aussi majoritairement localisés en dehors des zones bâties**. Plus encore, on soulignera que la majorité de ces accidents est recensés sur les grands axes de transit (A 63) et échappent à une problématique purement locale. Toutefois, la RD 214 E3 apparaît également plus sensible.

COMMUNE DE CANEJEAN - ACCIDENTS 1997 / 2001



● Accidents mortels ● Accidents graves ○ Accidents légers

- L'axe, de loin, le plus dangereux de la commune, même s'il dispose d'une place à part en tant que voie de grand transit, est **l'autoroute A 63 qui comptabilise 24 accidents en 5 ans**. On notera que ces accidents sont répartis de manière homogène sur toute la section traversant la commune. La quasi-totalité d'entre eux a été sans gravité.
- La **route départementale 214 E3 est le second foyer accidentogène** de la commune. La répartition est également homogène sur toute la section, mais la gravité est plus élevée.
- La **RD 1010 (ancienne RN 10) est moins génératrice d'accidents** : 3 accidents mais la majorité d'entre eux sont des accidents graves.

En tout état de cause, la problématique de la sécurité routière reste relativement circonscrite sur la commune, surtout si on fait abstraction de l'autoroute A 63.

Quoi qu'il en soit, une attention particulière doit être apportée au traitement de la RD 214 E3 dans toute la traversée de la commune (certains projets de la Convention d'Aménagement de Bourg s'y emploient en centre-bourg), mais aussi de la RD 1010 dans la traversée de La House.

7.1.2. Les transports collectifs

La commune de Canéjan est desservie par les autocars du réseau TRANSGIRONDE, exploités par la CITRAM qui permettent de rejoindre le réseau de transport urbain de la Communauté Urbaine de Bordeaux, exploité par CONNEX.

Actuellement, c'est la ligne 616 : CESTAS (Le Ginestet) - CANEJAN – GRADIGNAN (Beausoleil), qui dessert le territoire communal aux points d'arrêts suivants :

- L'Ajoncière
- Mairie
- Chemin Salvador Allende
- Avenue du Vivier
- Boulevard Broustey
- Près de Petiot
- Centre Commercial
- La House

La fréquence est de l'ordre de 8 allers-retours quotidiens.

Toutefois, à partir de septembre 2006, la consistance du service va profondément évoluer à l'occasion de la refonte du réseau TRANSGIRONDE. Canéjan sera désormais desservi par la nouvelle ligne 602 qui suivra l'itinéraire : PESSAC (station tramway UNITEC), CANEJAN, CESTAS. Le terminus de la ligne sera situé au pôle d'échanges Bordeaux - UNITEC.

Sur la commune, l'itinéraire sera entièrement revu pour permettre une meilleure desserte du tissu urbain. Les arrêts suivants seront desservis :

- La Briqueterie
- Rond Point Granet
- Allée des Bleuets
- Mairie
- SOLECTRON

Cette ligne à vocation périurbaine vise à offrir un important niveau de service pour l'ensemble des usagers souhaitant accéder rapidement au centre de l'agglomération bordelaise. Elle propose une fréquence de 20 à 30 minutes en heure de pointe, mais ne fonctionnera pas en heures creuses. Elle vise essentiellement à prendre en charge les besoins des migrants travaillant dans l'agglomération en leur proposant une alternative à l'usage de la voiture individuelle.

7.2. Les réseaux divers

7.2.1. Le réseau d'assainissement

Géré par la Lyonnaise des Eaux, le réseau d'assainissement, séparé de celui des eaux pluviales, couvre la totalité des zones urbanisées ou urbanisables.

Il est organisé en deux secteurs autonomes :

- Le réseau Nord, comprenant l'ensemble des lotissements du bourg et une extension vers la zone industrielle du Poujeau Pendu, est raccordé à une station d'épuration de 3600 équivalents/hab. implantée près de l'Eau Bourde et du cimetière.
- Le réseau Sud, couvrant l'ensemble des opérations de la House et les zones bâties riveraines de la RD 1010, est raccordé à une station plus importante de 4600 équivalents/hab. située derrière l'opération "au Broustey de Barricot" toujours le long de l'Eau Bourde.

La commune de Canéjan dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par délibération du conseil municipal du 13 novembre 2003, conforme à la Loi sur l'Eau.

Ce Schéma Directeur d'Assainissement répond au souci de préservation de l'environnement. Il doit permettre également de s'assurer de la mise en place des modes d'assainissement adaptés au contexte local et aux besoins du milieu naturel.

Il propose ainsi, par secteur, **des extensions du réseau d'assainissement**. Elles ont été retenues sur le Courneau, Lartigue le Pontet, l'avenue de la Libération-Malores, La Braneyre, La House, Guillemont-La Roque, Camparian, et Guitayne.

Pour ce qui est **des secteurs d'assainissement non collectif, ceux-ci apparaissent très peu nombreux et concernent moins de 15 logements trop éloignés du réseau collectif**. On les retrouve à Château Seguin, Le Pontet, Guillemont – La Roque, Camparian et Guitayne.

7.2.3. Le réseau d'eau potable

Egalement géré par la Lyonnaise des Eaux ce réseau dessert l'ensemble de la commune dans des conditions satisfaisantes. On note également la traversée du territoire communal par une conduite principale d'un diamètre de 1400 mm alimentant la CUB et la présence de deux bâches de reprise de 500m³ alimentées par le forage du Bouscat.

Rappelons par ailleurs que l'alimentation en eau est assurée, outre le forage du Bouscat, par trois forages réalisés par la CUB sur le territoire communal.

7.2.4. La desserte électrique

Le réseau de distribution est géré par EDF qui assure une desserte complète du territoire communal.

Par ailleurs, en raison de la proximité du poste électrique de Pessac-Alouette, la commune supporte le passage de nombreuses lignes haute tension, formant notamment un large couloir au sein des boisements dans la partie Ouest de son territoire. Des servitudes s'y rattachent.

7.2.5. Le réseau de gaz

La commune est desservie par un réseau de gaz géré par la société du Gaz de Bordeaux. Celui-ci dessert plus de 1 500 abonnés.

On signalera également l'existence d'une canalisation de \varnothing 400 mm allant de Ambès à Saucats, à laquelle se raccorde une antenne de \varnothing 200 mm dite de "branchement de Gradignan". L'itinéraire de ces canalisations est aussi grevé de servitudes. Elles sont gérées par le Gaz du Sud-Ouest.

7.3. Les services publics

7.3.1. Les services administratifs et sociaux

Hormis les services administratifs communaux ouverts au public dans la mairie, le centre bourg accueille la poste.

Sur le plan de la santé, trois établissements sont implantés sur le territoire communal :

- Une maison de retraite privée "**Le Cottage**" au lieu dit "la Braneyre", avenue de la Libération (RD 1010).
- **La Résidence "l'Orée Du Parc"** ouverte le 1^{er} juin 1991. Ce Logement Foyer pour personnes âgées, d'une capacité totale de 60 lits, est gérée par une association Loi 1901.
- **L'Ajoncière, maison de convalescence de 60 lits de soins de suite ou de réadaptation** rattachée à la Maison de Santé Protestante de Bordeaux "Bagatelle" depuis 1987. Service de soins de suite, participant au Service Public Hospitalier, l'Ajoncière accueille, sur prescription médicale, 60 personnes hommes, femmes et couples. En 2004, 21 471 journées ont été réalisées.

7.3.2. Les établissements scolaires

7.3.2.1. Les crèches et garderies

La commune dispose de deux établissements :

- Une crèche – halte-garderie, la "**Mômerie**", située au bourg, chemin du Cassiot non loin de l'école primaire.
- La crèche "**l'Ile aux Enfants**" située à La House, au centre commercial face à la place engravée.

7.3.2.2. Les établissements scolaires

a) L'organisation du parc d'équipements scolaires primaires

Les deux pôles d'habitat de la commune possèdent chacun leur ensemble scolaire.

*** Au bourg**

L'offre s'organise autour de deux établissements :

- L'école maternelle Marc Rebeyrol, implantée près de la place de l'église, comprenant trois classes.
- L'école primaire du Cassiot, localisée près du centre Simone Signoret formée de cinq classes. Cette école bénéficie aussi d'un excellent emplacement, contiguë aux espaces naturels de la vallée de l'Eau Bourde.

* À La House

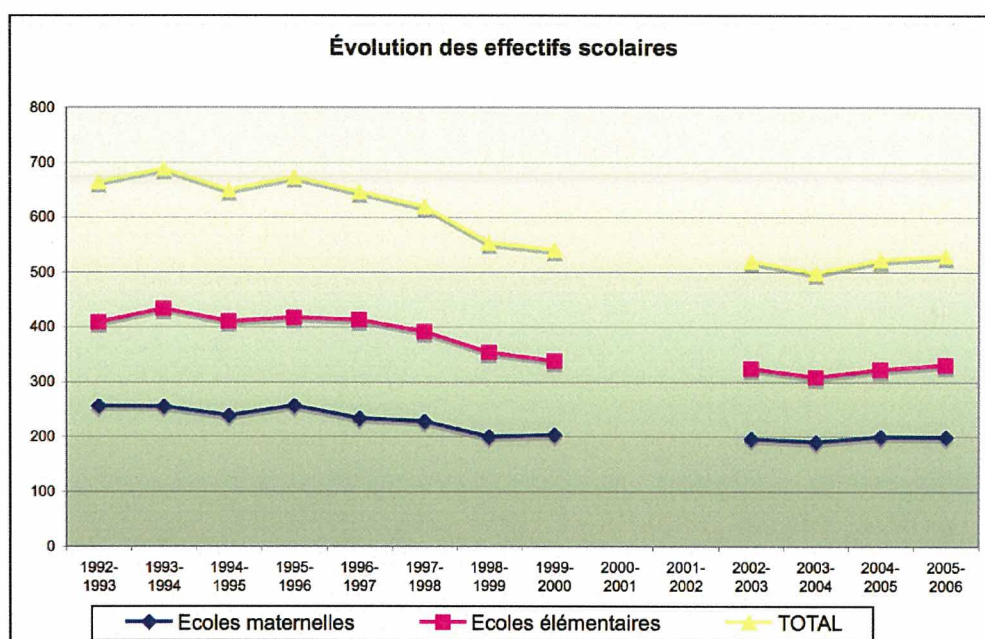
L'équipement scolaire se compose d'une école maternelle et d'une école primaire mitoyennes, situées au coeur des "Cottages de la House" :

- L'école maternelle Maurice Carême comprenant cinq classes.
- L'école primaire Jacques Brel regroupant 8 classes. Elle possède ses propres terrains de sport. (Volley-ball et hand-ball).

b) L'évolution de la fréquentation des établissements communaux

Malgré une légère remontée des effectifs, ces dernières années, les équipements scolaires sont menacés par le vieillissement de la population (réduction régulière du nombre de classes).

La régression de la population scolaire est visible **depuis une quinzaine d'années**.



Source : Ville de Canéjan

On a ainsi perdu 135 élèves en 14 ans, soit une diminution de 20 % des effectifs scolarisés. La très légère remontée relevée ces dernières années (+ 10 élèves entre les années scolaires 2002-2003 et 2005-2006) n'est pas en mesure de remettre en cause cette évolution structurelle.

Ce phénomène trouve plusieurs explications : une générale, la baisse nationale de la natalité (malgré le "sursaut" de 2000), deux locales : l'effet restrictif de la politique urbaine engendrée par le P.O.S. précédent le présent P.L.U., l'impact du renchérissement du coût du foncier qui entraîne l'arrivée de ménages plus âgés en proportion plus importante.

c) Les établissements secondaires

La commune ne bénéficie pas de la présence d'un collège sur son territoire, les élèves se rendent sur les communes alentours pour poursuivre leur scolarité (collège Alfred MAUGUIN à Gradignan...). Ensuite, le lycée de secteur des jeunes de Canéjan est le lycée "Les Graves" à Gradignan.

Des ramassages scolaires sont assurés.

d) En conclusion

Au vu des évolutions d'effectifs relevés, le parc d'équipements scolaires communaux est largement dimensionné et peut accompagner sans réelles difficultés d'éventuelles augmentations de population que pourraient entraîner les choix d'aménagement et de développement du présent P.L.U..

7.3.3. Les équipements sportifs et de loisirs

7.3.3.1. Les équipements sportifs

Contrairement aux établissements scolaires, la plupart des installations sportives sont situées au cœur de la commune, à l'articulation entre le Bourg et la House, formant une extension de la zone verte de la vallée de l'Eau Bourde :

- Au Sud-Ouest du bourg, aux Peyrères, un premier ensemble de quatre terrains de grands jeux dont un équipé d'une tribune accueille notamment le football. Plus au Sud, riverain de l'Eau Bourde, un second ensemble accueille les terrains de tennis en plein air (4) et couverts.
- Au centre de la ZAC des Cottages de la House, près des écoles, une salle Omnisports, le gymnase "Pierre Meunier", accompagné d'un petit bâtiment destiné à accueillir les associations communales. Un terrain de multi-jeux et de skate appelé "City Stade" a également été implanté à proximité. Existe également, dans ce secteur, une halle couvrant une piste de boules. Elle abrite aussi les enfants du centre aéré les jours de pluie. Il faut y ajouter le nouveau dojo depuis 2004 entraînant la réalisation de salles spécifiques (musculature et escalade).

Ces deux ensembles sont reliés par un chemin piéton traversant l'Eau Bourde. Celui-ci pourrait constituer l'arête dorsale pour implanter d'autres équipements de ce type.

On note aussi l'aménagement en parcours de santé de certains chemins ruraux, l'existence d'un terrain de boules avec son club-house et enfin le centre hippique "l'Alezan" implanté sur des terrains communaux près de l'échangeur de SOLECTRON jouxtant les deux salles communales la Chênaie de Courneau et la Bergerie de Courneau.

Il faut également souligner l'existence des équipements sportifs de l'entreprise SOLECTRON récemment acquis par la Communauté de Communes.

7.3.3.2. Les parcs

Depuis de nombreuses années, la commune a développé une politique d'acquisition foncière pour étoffer son patrimoine naturel qui est très conséquent. Tout particulièrement dans la vallée de l'Eau Bourde où un vaste ensemble (Moulin de Rouillac et A Bidane) a été mis à disposition des promeneurs. De même une partie du boisement de "Barbicadage Nord" au cœur du bourg a été acquis.

On a donc des chemins aménagés pour la promenade qui sont très larges (2,50 m à 3 m). Les rives de l'Eau Bourde sont maintenant accessibles à la promenade sur pratiquement tout le territoire communal.

Il ne faut pas non plus négliger l'étang "Au Camps" (le Lac Vert) qui, un peu éloigné, participe à la mise à disposition d'espaces de qualité pour les activités de détente des habitants de la commune. Le plan d'eau du lac d'Ornon partagé avec Gradignan au Nord des Cottages de La House est plus propice à la méditation, compte tenu de sa petite taille.

Au total, Canéjan dispose d'un parc d'équipements sportifs étoffé et diversifié.



CHAPITRE II

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE RETENU

CHAPITRE II – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE RETENU

1. LES PRINCIPES GUIDANT L'ETABLISSEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES AUTRES PIECES DU DOSSIER

1.1. Les hypothèses de développement

Le calcul des hypothèses de développement est une étape importante de la justification du PLU, car il doit permettre de procurer des ordres de grandeurs suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du P.A.D.D. et, par la suite, étayer les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

L'expérience passée des documents de planification, tout comme les incertitudes récurrentes de la conjoncture, incitent toutefois à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU¹.

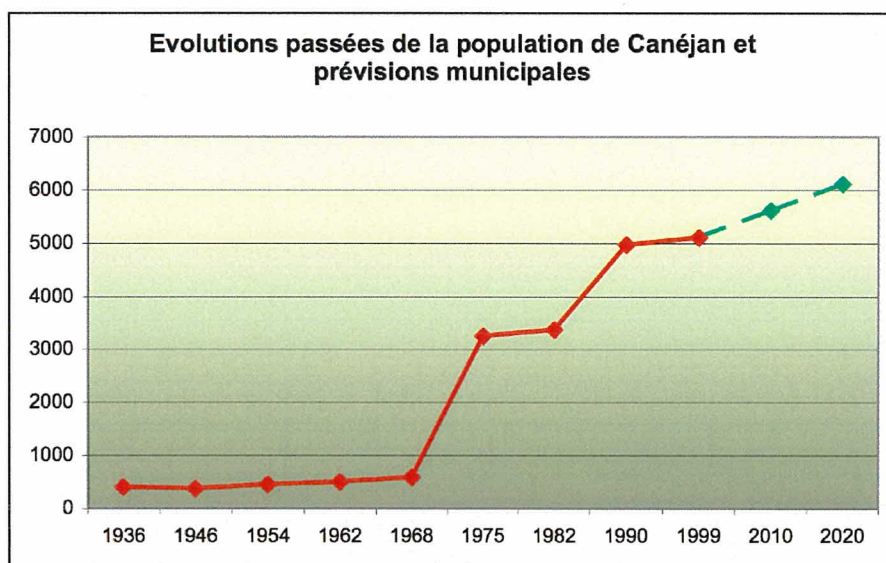
C'est pour cette raison que la municipalité a adopté une attitude volontariste, en choisissant les bornes recevables de développement démographique conforme à sa vision de la gestion à moyen/long terme de son territoire communal.

En termes chiffrés, les hypothèses du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise estimaient la population communale à 7 000 habitants d'ici 2020.

Toutefois, si la municipalité entend bien relancer le développement démographique que le précédent P.O.S. avait contribué à freiner fortement en "organisant la pénurie", elle considère que ce nombre n'est pas souhaitable au vu de l'environnement de la commune et des capacités d'accueil qui lui sont octroyées par la carte de destination générale des sols dudit Schéma Directeur. Aussi table-t-elle sur **une population de l'ordre de 6 000 habitants d'ici 2020**, objectif qui apparaît plus conforme au contexte local.

Le graphique ci-dessous visualise les évolutions escomptées à l'horizon des 20 ans, en partant des derniers chiffres connus de population (RGP 1999).

¹ Ceci sera plus particulièrement vrai pour les zones urbanisables dont l'importance globale devra être en conformité avec les prescriptions de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme ("...gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages...").



Le PLU s'emploie donc à définir des capacités d'accueil sur les 10 ans à venir et des ordres de grandeur pour les 10 années suivantes, basées sur cette prévision. Le souhait de la municipalité est d'accueillir sur ces deux périodes cumulées **une population nouvelle de l'ordre de 1 000 habitants**, principalement composés de jeunes ménages. Cela correspond donc à un gain de l'ordre de 50 personnes par an pour arriver à un total de 6 000 habitants d'ici 2020.

Ce rythme de croissance ne présente pas une rupture forte avec la dernière période intercensitaire et reste donc totalement maîtrisable. Elle est entièrement compatible avec la capacité des équipements existants ou de leur extension envisageable (notamment pour les écoles) et la commune a prévu de se doter des équipements complémentaires nécessaires (équipements sportifs et de loisirs de plein air) le moment venu.

Plus précisément, elle s'est assurée que cet accroissement de population et de superficie consommée par l'urbanisation corrélative était compatible avec la sauvegarde du caractère encore rural de son territoire. Le tableau ci-dessous en exprime les principaux paramètres qui ont guidé les choix du zonage :

Nombre de nouveaux habitants par an	Nombre de logements par an	Nombre total de nouveaux habitants sur 20 ans	Nombre total de nouveaux logements sur 20 ans	Superficie totale sur 20 ans (en ha)
50	17	1000	333	31

Les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent par la construction d'environ 330 nouveaux logements sur une vingtaine d'années, soit un rythme de construction annuel de 15 à 20 logements en moyenne annuelle. Si ce chiffre est un peu supérieur à la moyenne de la dernière décennie (15 constructions neuves par an), l'effort de construction envisagé n'apparaît pas en rupture avec le passé et est réaliste au vu de l'environnement de la commune.

Par ailleurs, il pourrait entraîner, dans une vue relativement extensive¹, une consommation de l'ordre de 30 hectares, soit 3 % du territoire communal. Ici aussi, ce chiffre est conforme aux orientations

¹ Surface consommée par logement de 1 050 m² tout compris (voirie et espaces verts collectifs).

fixées à son égard par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise en termes d'enveloppe urbaine.

Enfin, pour la commune, cette évolution est l'occasion de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes Cestas-Canéjan en termes de diversité sociale et de rajeunir la population communale après une période de ralentissement et de vieillissement démographique, avec un apport de population nouvelle tout en tablant également sur un certain renouvellement d'une partie de celle-ci pour compenser le vieillissement sur place.

1.2. Les principes guidant l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les autres pièces du dossier

1.2.1. Des grands principes attachés aux spécificités du territoire communal

L'ensemble des éléments rappelés ci-dessus, tant pour ce qui concerne les grandes orientations de la politique communale, que la définition des hypothèses d'accueil de population et la prise en compte des grands enseignements du diagnostic ainsi que des servitudes et des contraintes, constitue le cadre qui a nécessairement guidé les choix municipaux retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Bien entendu, les décisions politiques arrêtées dans ce P.A.D.D. s'emploient à mettre en œuvre les orientations du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, dans le cadre de la compatibilité réglementaire vis-à-vis de ce document d'urbanisme.

À partir des principaux constats du diagnostic, la municipalité a ainsi défini quelques grands principes clairs encadrant son projet :

- Le développement de l'urbanisation respectera les prescriptions du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, scrupuleusement en matière de protection du patrimoine viticole (secteurs sanctuarisés). Mais la commune entend également rompre avec la philosophie du P.O.S. précédents qui avait fortement limité l'offre foncière en terrains à bâtir. Elle veut exploiter toutes les capacités d'urbanisation que celui-ci autorise, et qui apparaissent somme toute relativement limitées en ce qui concerne l'habitat. Ainsi, la superficie supplémentaire est de l'ordre de 25 ha. Cette superficie étant, bien sûr, à mettre en relation avec les objectifs chiffrés de gain de population. La commune entend conduire activement l'ouverture et l'aménagement maîtrisé de ces zones, en s'appuyant plus particulièrement sur une opération phare : la ZAC de Guillemont.

- Le diagnostic de l'occupation du territoire communal et, plus particulièrement, de la "forme urbaine" a montré que cohabitaient deux noyaux relativement compact, à l'intérieur desquels, toutefois, subsistaient des sites non-bâties de tailles variables, mais classés constructibles par le POS/PLU actuel. Dans le souci de tenir compte des orientations de la loi SRU de "construire la ville sur la ville", la commune s'est employée à identifier ces sites vacants dans le tissu urbain et entend se donner les moyens de les voir se bâtir, soit par des mesures d'incitation appropriées, soit par maîtrise directe. Leur superficie s'élève à environ 8 ha.

- Les conclusions du PLH reprises dans le diagnostic ont montré un manque de diversification de l'offre de logements et un certain déficit en matière de logements sociaux qui entraîne de réelles difficultés pour l'accession à la propriété des populations jeunes ou à revenus moyens. Aussi, la commune entend combler son déficit en matière de logements sociaux (celui-ci a été estimé par la Préfecture à près de 200 en 2005) dans le droit-fil des orientations du PLH que le PLU doit légalement respecter. Ainsi, en application de la **loi Engagement National sur le Logement** du 30 juin 2006, toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 8 lots ou logements devra comporter un minimum de 30 % de logements sociaux. De même, des emplacements réservés pour des opérations sociales ont été définis. Des contacts ont été pris avec les bailleurs sociaux pour étudier le montage de nouvelles opérations sociales.

- En matière d'activités, Canéjan s'inscrit totalement dans le principal pôle économique du quadrant Sud de l'agglomération bordelaise. Dans ce contexte porteur, la commune entend, au sein de la

Communauté de Communes, profiter pleinement des capacités offertes par le Schéma Directeur, notamment au Nord de l'autoroute en tenant compte des obligations de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et des contraintes de desserte. L'autre grand enjeu est l'aménagement en cours du parc du Courneau à proximité du site SOLECTRON, par la Communauté de Communes.

- Même si la qualité du milieu naturel local et des paysages communaux n'est pas entérinée par les inventaires officiels ou des protections réglementaires, celle-ci est réelle. Le diagnostic en a décrit tous les traits, en rappelant notamment tout l'intérêt du site formé par la vallée de l'Eau Bourde. La commune entend, dans ce domaine, poursuivre 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.

Mais, fondamentalement, le P.L.U. n'apportera pas de bouleversement à l'organisation du territoire communal. Et les grands principes arrêtés par le P.O.S. précédent dans ce domaine seront repris, même s'ils s'accompagnent d'un certain desserrement de la zone bâtie, autour de l'opération phare de la ZAC de Guillemont.

Le Projet d'Aménagement aura donc pour souci de distinguer ces deux grands ensembles :

- Une partie Ouest à dominante végétale (zones agricoles et sylvicoles, espaces boisés, etc...).
- Une partie Est à dominante urbaine (habitation, activités) coupée par un secteur protégé de part et d'autre de l'Eau Bourde.

Le PADD est donc l'expression d'une démarche volontariste de la municipalité qui entend poursuivre l'aménagement de la commune sur le chemin de la qualité, en maîtrisant l'accueil de nouvelles populations attirées par un cadre de vie valorisé. On trouvera ci-après la justification des grands axes de cette politique¹.

1.2.2. Un développement urbain plus ciblé entendant exploiter toutes les capacités d'urbanisation autorisées par le Schéma Directeur

1.2.2.1. Des principes généraux

La volonté communale est de développer une **urbanisation diversifiée**, répondant à toutes les demandes des futurs habitants de la commune. Le nombre moyen annuel de constructions neuves retenu (de l'ordre de 17) permet, en outre, un accueil "en douceur" de cette nouvelle population pour qu'elle puisse s'intégrer au mieux à la vie locale.

L'enjeu est donc, à la fois, de désigner les sites à urbaniser qui ne remettent pas en cause la qualité du cadre de vie et mettre en place les procédures qui permettent de réguler efficacement le rythme de construction dans l'enveloppe constructible attribuée par le Schéma Directeur.

Dans l'esprit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la Loi Urbanisme et Habitat, la municipalité de Canéjan souhaite orienter son développement vers une urbanisation moins consommatrice d'espace. Il ne s'agira pas toutefois pas de nier la "forme urbaine" développée sur la commune au cours des dernières décennies, telle que décrite dans le diagnostic. Aussi, la commune ne recherchera pas systématiquement une trop forte densification du bâti : elle entend maintenir une certaine aération des espaces d'habitation et garder un cadre végétal de qualité. L'actualisation des emprises autorisées et des Coefficients d'Occupation des Sols dans le règlement d'urbanisme s'emploie à concilier ces deux impératifs. Dans cet esprit, afin de se prémunir d'une densification non maîtrisée des zones déjà bâties, la commune entend utiliser les dispositions de **l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme**, dans les zones UA, UB, UC, UD et 1AU soumises à un coefficient d'occupation des sols, qui stipule que lorsqu'une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés.

¹ Le premier axe du P.A.D.D. est la compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise. Sa justification n'est pas développée ici, mais au chapitre III - présentation du dossier, dans sa troisième partie "compatibilité avec le Schéma Directeur De l'aire métropolitaine bordelaise".

1.2.2.2. Le choix des principales zones de développement

Pour ce choix, si (comme on l'a dit plus haut) la volonté était d'exploiter au mieux les disponibilités constructible attribuée par le Schéma Directeur, elle a été couplée avec d'autres impératifs qui sont principalement :

- La volonté de préserver le cadre de vie communal.
- La volonté de ne pas s'éloigner des centres de services et de commerces de la commune : le bourg et La House afin que les déplacements entre ces nouveaux "quartiers" et ces deux pôles puissent se faire en utilisant les modes doux (marche-à-pieds et deux-roues).

Il résulte de ce croisement que la zone agglomérée du bourg ne connaît qu'une extension limitée de son enveloppe. *A contrario*, la zone de La House accueille la quasi-totalité du développement urbain acté par le document d'urbanisme.

Si cette évolution est en grande partie dictée par le Schéma Directeur, elle résulte aussi de la volonté communale :

- Ainsi, pour **la zone du bourg**, la municipalité a décidé de ne pas utiliser toutes les potentialités de développement pour protéger une partie de la zone viticole du domaine de Rouillac qui apparaît constructible selon le Schéma Directeur afin ne pas porter atteinte à l'activité économique et à la qualité paysagère du site. Au final, si on exclut une zone de développement à long terme nécessitant une révision du P.L.U. à Seguin-Sud, la seule extension immédiate se situe au Haut Bouscat, en limite communale avec Gradignan, sur des terrains dont les inconnues sur leur stabilité ont conduit la municipalité à s'en porter acquéreur pour mieux maîtriser les conditions de leur aménagement.
- Au Sud de la commune, elle souhaite "préparer l'avenir" pour les secteurs immédiatement riverains de la RD 1010, dans la prolongation de la zone bâtie de **La House**, en affectant un "espace naturel de discontinuité" du Schéma Directeur de zonage urbain (UC et UCa, pour tenir compte de bâtis existants dont une maison de retraite) et d'une **zone de développement à long terme nécessitant une révision du P.L.U. (2 AU) qu'elle se propose de faire prendre en considération par le SYSDAU dans le cadre de la révision en cours du SCOT de l'agglomération bordelaise**. Cette extension de l'urbanisation reste toutefois limitée au regard de l'enveloppe urbaine considérée et ne remet pas en cause la coupure d'urbanisation existant entre la zone agglomérée de La House et celle de Cestas. Quoi qu'il en soit, la principale opération dans le secteur Sud de la commune demeure le projet de Zone d'Aménagement Concertée de Guillemont.

1.2.2.3. Le projet de Zone d'Aménagement Concertée de Guillemont

a) Les enjeux

Ce projet concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ **10 ha** 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. Il est principalement desservi par le chemin de La House et bénéficie de sa proximité immédiate du centre commercial de La House.

Compte tenu de l'importance de sa superficie permettant de créer un véritable quartier nouveau à l'échelle de la commune pouvant intégrer à une échelle adéquate la question de la mixité urbaine et sociale, la municipalité a décidé de pousser sa démarche d'aménagement plus loin que ce que permettaient les seuls outils du P.L.U.. Elle s'est donc engagée dans une procédure de Zone d'Aménagement Concertée. Ceci apparaissait d'autant plus utile que devait être résolue la question de la maîtrise foncière du site dans l'optique d'un aménagement à moyen terme.

Une première étude spécifique a permis de définir les principes d'aménagement qui ont été repris de façon synthétique dans une orientation d'aménagement. Aujourd'hui, la municipalité 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, afin de ne pas retarder inutilement l'approbation du P.L.U., 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.

b) Les éléments du programme

Il s'agit d'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. Au total, l'opération proposera **200 logements environ** (appartements compris).

Cette mixité se déclinera également pour ce qui de la taille des logements qui iront du su studio au T5.

Pour ce qui est de l'organisation de l'espace, l'ensemble du secteur conservera 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.**

La desserte du futur quartier se fera à partir du chemin de La House par deux entrées routières au moins. L'essentiel des échanges se faisant vers le bourg, c'est l'entrée Nord (face au skate-parc) qui sera privilégiée.

Par ailleurs, des 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 et vers les équipements scolaires et sportifs proches.

1.2.2.4. Une politique de logements plus diversifiée

Le diagnostic reprenant le PLH a fait apparaître une situation relativement classique dans la structure du parc de logements de Canéjan, commune périurbaine de l'agglomération bordelaise : une très forte uniformité tout à la fois en termes de tailles des logements que de leurs statuts (forte majorité de propriétaires occupants, peu de logements locatifs, notamment sociaux).

Face à ce constat, dans la stricte application de la loi SRU et de la loi "Engagement National pour le Logement", la municipalité entend conduire, pour les années à venir, une politique plus diversifiée en matière d'offre de logements tant dans la forme que dans le statut.

Cette **diversification de l'offre** se traduit par la mixité des formes et des produits, en favorisant l'insertion de logements sociaux dans toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de taille significative (rappelons que toute opération immobilière à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de plus de 8 lots ou logements devra comporter un minimum de 30 % de logements sociaux). Elle se concrétise également par l'application de l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, autorisant un **dépassement du C.O.S.** des zones UA, UB, UC et 1AU, dans la limite de 20 % pour les **logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.**

Mais, c'est sur la recherche de sites au sein du tissu urbain et, si possible, proches des lieux de services, propres à recevoir des opérations de mixité sociale, qu'ont essentiellement portés les efforts lors de l'élaboration du zonage. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, des **emplacements réservés ont été délimités pour réaliser des programmes de logements**, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Neuf emplacements réservés, portant sur une superficie totale de 8,7 ha, ont ainsi été retenus. Ce sont les suivants :

LOCALISATION	SUPERFICIE
Le Bourg	7 500 m ²
Le Bourg	7 500 m ²
Le Bourg	5 300 m ²
Petit Bordeaux Sud	8 500 m ²
La House Sud	5 000 m ²
La House Sud	20 000 m ²
La House Sud	12 000 m ²
Le Haut Bouscat	8 000 m ²
Au Camps	13 000 m ²
TOTAL	86 800 m²

En appliquant le C.O.S. des zones dans lesquelles ils se situent, ces différents sites devraient permettre la construction d'au moins **150 logements**, ce qui permet de répondre en grande partie aux obligations faites par l'article 55 de la loi SRU. **Avec la ZAC de Guillemont, l'objectif sera pleinement atteint à moyen terme.**

1.2.2.5. L'impact sur le parc des équipements

Le rythme de croissance de la population n'aura pas d'impact important sur le parc d'équipements communaux. Il permettra d'assurer leur pérennité sans imposer de réel programme de renforcement. Cela est particulièrement vrai pour les équipements scolaires communaux dont le diagnostic a montré les réserves de capacités non négligeables résultant des diminutions d'effectifs au cours de la dernière décennie.

Toutefois, plusieurs projets motivent des emplacements réservés par la commune :

- L'accueil des personnes âgées est une préoccupation de la municipalité soucieuse d'apporter des réponses au vieillissement d'une partie de la population : une réservation de terrains au Haut Bouscat est destinée à la construction d'un équipement de santé en ce sens pour renforcer l'offre qui existe déjà sur la commune.
- La volonté d'accompagner le développement de l'habitat social a conduit la municipalité à développer un projet de jardins familiaux au lieu-dit Au Camps.
- Même si ce n'est pas en soit une nécessité, la commune poursuivra l'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.
- Enfin, il était nécessaire de prévoir la localisation d'un nouveau cimetière. Une réservation de terrains a été faite en ce sens à Malores, au Sud de la commune.

1.2.3. Un soutien à toutes les activités économiques existantes ou futures

1.2.3.1. Les principes

Le diagnostic a montré la place de Canéjan dans le principal pôle économique du quadrant Sud de l'agglomération bordelaise que le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise confirme en donnant à la commune les moyens de conforter ce rôle. Dans ce cadre, Canéjan entend donc poursuivre le développement des activités économiques, aujourd'hui de la compétence de la Communauté de Communes Cestas-Canéjan.

Par ailleurs, le diagnostic des commerces et services communaux réalisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et la Chambre des Métiers de la Gironde a montré la position de relative faiblesse en matière commerciale dans laquelle se trouve Canéjan.

Fortes de ce constat, quelques mesures de soutien au développement économique ont guidé les choix du PADD :

- Poursuivre l'aménagement des zones d'activités existantes, de part et d'autre de l'autoroute.
- Dans l'esprit du Schéma Directeur, étendre les zones d'activité vers l'Ouest, au Nord de l'autoroute. Les réservations de terrains se feront à long terme.
- Conserver et renforcer la diversité des commerces et services dans le centre bourg et à La House.

1.2.3.2. Le développement des activités industrielles

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.

En matière d'aménagement des zones d'activités existantes, deux sites sont concernés au Sud de l'autoroute :

- La fin de l'aménagement de la **zone d'activité ACTIPOLIS** ne porte que sur une superficie limitée et est conditionnée par les choix retenus en vue d'améliorer ses accès et par la gestion de ses contacts avec le bâti riverain :
 - * Une attention particulière a été apportée à l'interface entre la partie Sud de la zone et le lotissement "Le Parc du Château" qui lui est mitoyen pour diminuer les éventuelles nuisances de voisinage.
 - * Pour régler définitivement les difficultés liées à la circulation des poids lourds dans les zones résidentielles, un nouvel accès à la zone sera ménagé le long de l'autoroute, à partir de "Pessac-Bersol".
- L'aménagement par la Communauté de Communes du "**Parc d'activité du Courneau**" d'une superficie totale de 51 ha (mais qui ne sera pas entièrement occupée par le bâti industriel) est **le véritable enjeu à court terme**. Dans ce secteur, qui constitue la vitrine de l'activité industrielle de haut niveau de Canéjan, la commune et la Communauté de Communes seront attentives aux moyens de conserver un cadre le plus respectueux de l'environnement naturel.

Pour ce qui est de l'extension des zones d'activité, c'est un vaste ensemble **au Nord de l'autoroute** qui est visée, dans l'esprit du Schéma Directeur. L'aménagement se veut ici aussi qualitatif en application des prescriptions de l'étude "Amendement DUPONT" (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) jointe en annexe du présent dossier :

- Pour le court/moyen terme, c'est un site de 9,2 ha, au Sud la zone d'activité du Communal Nord en cours d'aménagement.
- **Mais le principal projet** se situe, dans la continuité des précédents à Guillerie - Jean Magre, sur un site de 27,5 ha, en tenant compte des obligations de l'amendement DUPONT et des contraintes de desserte. On trouvera dans le Chapitre III "présentation du dossier", section 1.10. "La zone 2 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement", les grands traits des orientations d'aménagement retenues pour le site.

1.2.3.3. Le renforcement des pôles de commerces et de services

La volonté de maintenir une activité commerciale et services dans le centre-bourg et à La House passera par plusieurs actions complémentaires :

- La mise en œuvre des préconisations de l'étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux et la Chambre des Métiers de la Gironde.
- La mise en valeur des espaces publics ans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg et de la rénovation du centre commercial de La House.
- Plus indirectement, l'aménagement de la ZAC de Gullemont apportera une nouvelle clientèle de proximité au centre commercial de La House.

1.2.4. Mener une politique de protection et de valorisation du territoire communal

L'analyse paysagère du territoire a montré le grand intérêt des paysages de la commune qui participent fortement à l'agrément du cadre de vie. Forte d'une politique déjà ancienne en ce domaine, la commune a la volonté de la conforter et de l'amplifier en protégeant les secteurs naturels et les paysages les plus intéressants, aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise.

Il s'agit, en effet, de capitaliser les atouts communaux en poursuivant la requalification de la partie urbanisée et en maintenant l'environnement viticole et paysager.

1.2.4.1. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

La protection et la valorisation des espaces naturels de la commune se feront selon plusieurs orientations :

- Préservation du cadre paysager et environnemental, surtout de la coupure verte de l'Eau Bourde (assurant le maintien d'une zone d'interface entre les fronts bâtis et les espaces naturels).
- Protection des zones définies comme de qualité au cœur des secteurs urbanisés : le bois de Barbicadze au Nord du bourg.
- 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 sur le site a été confiée à la SEPANSO afin d'évaluer l'intérêt écologique des plans d'eau et guider un futur aménagement respectueux de cet environnement spécifique.

- * L'acquisition des terrains par la commune est envisagée à moyen terme, par le biais d'un emplacement réservé.

- Mises en œuvre d'aménagements paysagers, dans le cadre de l'application de l'Amendement "DUPONT" (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), 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,...) passant notamment par des acquisitions de terrains par le biais d'un emplacement réservé.

1.2.4.2. Les mesures de nature à assurer la préservation des espaces ruraux

La commune fait sienne l'analyse de la valeur économique et patrimoniale des terroirs viticoles réalisée pour le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine de Bordeaux, d'autant plus qu'ils n'occupent qu'une emprise limitée sur son territoire. Elle a pris acte des "**espaces naturels majeurs**" présentant la plus haute valeur patrimoniale au sein de l'aire AOC et qu'il faut préserver au mieux de l'urbanisation.

Le PLU en respecte totalement l'esprit et va même au-delà pour ce qui concerne les terres de Rouillac.

L'ensemble de ces terrains sont classés en zone A.

2. LA PRISE EN COMPTE DE SERVITUDES ET DE CONTRAINTES GREVANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

En plus des grandes orientations de la politique communale, basées sur le diagnostic communal, qui ont guidé les choix municipaux retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, décrit dans le chapitre précédent, celui-ci a également pris en compte des servitudes et des contraintes suivantes.

2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

L'élaboration du PLU de Canéjan suit des orientations tout à fait compatibles avec les principes et les priorités du SDAGE du Bassin Adour-Garonne élaboré par le comité de bassin et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du Bassin Adour-Garonne en date du 6 août 1996. Parmi ces priorités, citons notamment :

- **La lutte contre la pollution** : La maîtrise de l'urbanisation, l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation et l'amélioration du réseau d'assainissement, notamment au niveau des rejets pluviaux, s'inscrivent dans cet objectif.
- **La sauvegarde de la qualité des aquifères d'eau douce, nécessaires à l'alimentation humaine** : La maîtrise de l'urbanisation et l'adéquation de l'assainissement collectif à cette urbanisation permettent de préserver la qualité de la ressource en eau potable.

2.2. La Loi sur le Bruit

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées).
- Renforcer les opérations de protection préventive dans le domaine de l'habitat.
- Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance et à contraindre l'occupation des sols quand la nuisance ne peut être évitée.

Deux décrets (95-21 et 95-22) du 9 janvier 1995 mettent en application les articles concernant plus particulièrement les infrastructures routières.

Dans ce domaine, la commune de Canéjan est concernée par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre :

- **L'autoroute A 63**, classée en première catégorie, imposant un recul des constructions de 100 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la voie. De plus une isolation phonique des habitations est obligatoire sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.
- **La RD 1010 (ancienne RN 10)** est classée en première catégorie, imposant un recul des constructions de 75 m, hors agglomération, par rapport à l'axe de la route. De plus, une isolation phonique des habitations est obligatoire sur une bande de 50 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Les secteurs affectés par le bruit seront reportés sur les plans de zonage par une bande de part et d'autre des voies concernées dans lesquelles les constructions seront soumises à des prescriptions d'isolement acoustique traduites dans le règlement.

2.3. Les autres servitudes d'utilité publique

Le projet de révision respecte les servitudes figurant en annexe au dossier de PLU.

2.4. Les projets d'intérêt général

Il n'existe pas de P.I.G. sur le territoire communal.



CHAPITRE III

PRESENTATION DU DOSSIER

CHAPITRE III - PRESENTATION DU DOSSIER

1. LE CONTENU DU P.L.U.

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des **limitations administratives à l'utilisation du sol**, apportées par le règlement et le zonage.

Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

Au total, **10 zones distinctes** ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

5 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- Zone UA + secteurs UAa
- Zone UB + secteur UBa
- Zone UC + secteur UCa et UCb
- Zone UY + secteurs UYa et UYh
- Zone UZ

3 zones à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.

- Zone 1AUy
- Zone 2AU
- Zone 2AUy

2 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser ou protéger

- Zone A
- Zone N + secteurs Na, Nb et Nh

1.1. La zone UA : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.1.1. Caractère et vocation de la zone

Cette zone caractérise **le bourg de Canéjan** (zone AU proprement dite) et le hameau de **La House** (secteur AUa) en bordure de la RD 1010. La superficie de la zone du bourg est de l'ordre de 10 ha et celle de La House de 3 ha.

Elle vise à conserver, en la renforçant, l'habitat et les activités nécessaires à la vie des habitants (commerces, services, activités libérales et tertiaires principalement). En ce sens, elle peut être qualifiée de "généraliste".

La zone UA proprement dite correspond à l'ensemble bâti qui a fait l'objet d'un aménagement progressif de la part de la commune pour en faire **le centre urbain et administratif de Canéjan**. Outre la mairie, la poste, l'église et des écoles, il accueille notamment des commerces et la résidence de personnes âgées "L'Orée du Parc". La plupart des bâtiments sont des immeubles collectifs d'une hauteur moyenne de trois niveaux implantés en cœur de parcelle. Il englobe, en outre, au Nord, un parc boisé planté de beaux sujets que la commune entend préserver en espace vert au centre de la zone agglomérée, grâce à une protection en EBC.

La quasi-totalité de la zone est bâtie. Les terrains disponibles sont situés avenue du Parc au lieu-dit "Au Pujeau" et sont destinés à recevoir des opérations du même type que celles entourant le terrain, entraînant une densification progressive du site. Une orientation d'aménagement a été arrêtée sur ce site.

Le secteur UAa, s'adresse au **centre ancien du hameau de la House** organisé de part et d'autre de la RD 1010 (ancienne RN 10). À la différence de la zone UA, le tissu bâti est largement plus ancien et de type plus rural, mais dense avec des constructions en continu et occupant la plus grande partie de leurs parcelles. Les hauteurs y sont, par contre, limitées à un niveau sur rez-de-chaussée en moyenne. On soulignera, enfin, que ce hameau constitue, sur la RD 1010, l'un des points d'entrée de la commune, dont le caractère a été renforcé par la création d'un carrefour giratoire avec le chemin de La House.

1.1.2. Principales dispositions du règlement

Afin de permettre la diversité de forme relevée dans la zone, le règlement permet tous les types d'implantations pour toute construction nouvelle ou extension, soit en continu (de limite latérale à limite latérale), semi-continu (sur au moins une limite séparative) ou discontinu (sans toucher les limites latérales) avec la façade en retrait de 4 m par rapport à la voie.

De même, il ne limite pas l'emprise au sol autorisée et définit un COS de 1. Enfin, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures (porté à 9 mètres pour les logements collectifs).

1.2. La zone UB : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.2.1. Caractère et vocation de la zone

La zone UB, seconde zone urbaine "généraliste", caractérise **l'ensemble des lotissements réalisés autour du bourg de Canéjan** au cours des 25 dernières années (parc du château, parc de Canéjan, Garenne Daulet, Jardins de Margoy, hameau des Sources, Haut Bouscat, etc...). Elle couvre une superficie de 62 ha.

La forme urbaine est relativement homogène avec une densité assez faible, pour une taille de parcelle variant entre 800 m² et 1 500 m² selon les sites, et des bâtiments construits en quasi-totalité en ordre discontinu.

Les disponibilités foncières y sont relativement limitées. Hormis quelques parcelles isolées, les sites capables d'accueillir des opérations groupées se localisent presque exclusivement à "La Rue" à l'Ouest du chemin de Barbicadage où la commune a décidé de réserver deux emplacements destinés à des opérations de mixité sociale de 7 500 m² et de 5 300 m². On en retrouve également chemin de Cassiot, en face de la salle Simone Signoret, et allée des tennis à proximité du cimetière.

Afin de préserver l'ancienne allée du château de Rouillac dont la qualité paysagère est indéniable, un EBC protège les alignements de platanes qui la composent.

Le secteur UBa (25,6 ha au total) a, en outre, été défini pour tenir compte d'ensembles qui présentent une forme urbaine un peu différente des autres lotissements (densité un peu plus élevée : parcelles de l'ordre de 600 m², et construction en bande ou semi continu) et pour lesquels des dispositions spécifiques doivent être prises pour gérer la mitoyenneté. Il correspond très précisément à **l'ensemble d'habitations de Barbicadage**, immédiatement au Nord-Ouest de la zone UA du bourg étendu vers l'Est sur une secteur à densifier, à un petit secteur au Sud-Est du bourg que la commune entend densifier pour une petite opération de mixité sociale (superficie de 7 500 m²) et au lotissement du Haut Bouscat en limite communale avec Gradignan. Hormis le secteur au Sud-Est du bourg, aucune disponibilité n'existe au sein de ces ensembles.

1.2.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à l'organisation de ce bâti, qui présente déjà des formes diversifiées. Il prévoit donc de conserver une assez grande liberté de forme, en autorisant, comme dans la zone UA, les implantations en continu et en semi-continu dans le secteur UBa plus dense et en discontinu en UB pour ne pas favoriser une trop grande densité.

Il impose également un recul par rapport aux voies de 4 mètres et une emprise au sol maximale autorisée de 40 % dans le secteur UBa et de 35 % dans la zone UB, complétées par un COS de 0,35 dans le secteur UBa et de 0,30 dans la zone UB, toutes ces dispositions ayant pour objet de maintenir la densité du bâti existante, conformément aux orientations du PADD. Enfin, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

1.3. La zone UC : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.3.1. Caractère et vocation de la zone

Avec 60 ha, cette troisième zone généraliste est moins importante que la précédente et recouvre des ensembles plus composites où se côtoient une urbanisation contemporaine diffuse et un bâti rural traditionnel. D'une manière générale, la densité y est sensiblement plus faible que dans les zones précédentes : hormis quelques rares exceptions, les parcelles dépassent les 1 400 m². Les constructions y sont toutes bâties en discontinu.

La répartition de ces zones est beaucoup plus dispersée sur le territoire communal que les précédentes. Huit ensembles forment la zone UC proprement dite, auxquels il faut rajouter **deux secteurs UCa** et un **secteur UCb**.

Les ensembles de la **zone UC** s'organisent comme suit :

- Le premier s'organise à **Granet** entre le bois de Barbicadage à l'Ouest et le parc d'activité Actipolis à l'Est. Il est protégé des nuisances de l'autoroute par une bande non-construisible, classée en zone N, d'une profondeur moyenne de 80 m (à l'exception de la pointe Nord-Est où les constructions existantes sont à 60 m). Cette zone dispose de réserves foncières non négligeable qui ont en partie été utilisées ces dernières années avec l'aménagement de deux lotissements (23 constructions en 5 ans : c'est le site le plus actif de la commune). Le potentiel encore constructible est du même ordre, entre 25 et 30 constructions nouvelles.
- Le second et le plus important se développe **autour du hameau de La House** :

* Il forme, d'une part, une bande, au Nord du hameau, le long du chemin de la House et de la RN 10 qui englobe essentiellement des équipements collectifs et le centre commercial. Ici, les capacités de construction de logements neufs doit être considérée comme nulle.

* Il recouvre le hameau du Petit Bordeaux, à l'Ouest de La House, où des disponibilités foncières subsistent (et en partie utilisées ces dernières années). On peut les estimer à une dizaine de constructions possible, mais certaines sont grevées par les contraintes d'accès sur la RD 1010.

* Il concerne, enfin, La House Sud, au Sud de la RD 1010, un ensemble relativement diffus. Une dizaine de constructions neuves peut également y être envisagé en lots libres. La commune y a, en outre, réservé un terrain de 2,5 ha pour une opération de mixité sociale.

- Le troisième, à **Seguin Est**, en limite communale avec Gradignan, délimite une petite enclave bâtie au milieu du terroir viticole de Seguin, mais au contact de la zone bâtie de Gradignan. Tracée au plus près des parcelles existantes, elle ne permet que la réalisation d'un ou deux lots.

- Le quatrième, à **Seguin Ouest**, riveraine du ruisseau Le Bouscat, enferme un ensemble assez disparate de bâtiments, certains voués à des activités, dont le château Seguin. Un seul nouveau lot semble pouvoir y être bâti.

- Le cinquième, à **Haut Bouscat**, en entrée de commune Est, au Sud du chemin des Peyrères. L'ensemble du site correspond à un secteur de remblais instables pour lesquels des sondages préalables seront nécessaires avant toute construction. 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).

- Les sixième et septième, à **Lartigue**, d'une part, mitoyenne de la ZAC des Cottages de La House et au **Pontet**, d'autre part, sont en limite communale avec Gradignan et son tissu urbain. Elles pourraient accueillir de l'ordre de 5 à 6 nouveaux lots.

- Enfin le huitième est formé de deux zones à **Guillemont** isolées le long du chemin du Petit Bordeaux. Elles entérinent simplement deux petits secteurs d'urbanisation récente sans donner de possibilités d'extension. Elles seront insérées dans la future ZAC de Guillemont qui en tiendra compte, notamment grâce à une E.B.C. protégeant le boisement qui les sépare.

Le secteur UCa (2,7 ha) s'applique spécifiquement aux établissements sanitaires isolés sur la commune :

- Les terrains du centre de convalescence de **L'Ajoncière**, desservi par l'ensemble des réseaux.

- La maison de retraite privée "La Braneyre", riveraine de la RD 1010 à **La Braneyre**.

Enfin, le **secteur UCb** (1,7 ha) recouvre les emprises des **quatre tours d'habitation aux "Près de Petitot"**, dans la ZAC des Cottages de La House, afin de proposer un règlement spécifique pour ces immeubles de cinq niveaux.

1.3.2. Principales dispositions du règlement

Compte tenu de l'organisation du bâti, le règlement ne retient que la seule implantation en discontinu.

Le recul par rapport aux voies est soumis à un régime plus complexe, en raison de la mitoyenneté de certaines zones UC avec les grandes infrastructures routières qui traversent la commune (A 63 et RD 1010) : il va de 100 mètres par rapport à l'axe pour l'autoroute à 4 mètres pour les Voies Communales.

L'emprise au sol maximale autorisée est de 30 % dans la zone UC proprement dite et à 50 % en secteur UCa (non réglementé en secteur UCb), complétée par un COS de 0,20, dans la zone UC proprement dite (non réglementé dans les deux secteurs). Toutes ces dispositions ont pour objet de maintenir la densité du bâti à un niveau modéré, conformément aux orientations du PADD. Enfin, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures (dans le secteur UCa, celle-ci est portée à 9 mètres).

1.4. La zone UZ : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.4.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit, comme les zones précédentes, d'une zone urbaine "généraliste", mais d'un statut un peu particulier. Elle correspond, en effet au périmètre de l'ancienne Z.A.C. des Cottages de La House (40,8 ha) approuvée par arrêté préfectoral du 3 novembre 1972, mais aujourd'hui retombée dans le domaine commun.

À ce titre, elle disposait d'un règlement spécifique : le "règlement d'aménagement de la zone" (RAZ). Comme le voulaient ses concepteurs, il a engendré une forme urbaine spécifique (forte densité : constructions en bandes et petites parcelles), mais également très figée (les capacités de construction autorisées sur chaque lot, étant dès le départ presque entièrement consommées).

Or, les caractéristiques des logements réalisés se sont avérées, à la longue, de moins en moins en phase avec les normes modernes de confort (en termes de surfaces et de pièces par logement). Tant est si bien que de nombreux agrandissements ou adjonctions ont été entrepris par les habitants, le plus souvent en dehors des règles établies par le RAZ.

La révision du P.L.U. a donc permis à la commune de mettre en œuvre les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, intégrant à part entière les ZAC dans les documents d'urbanisme, pour établir un nouveau règlement autorisant une évolution du bâti de manière mieux encadrée.

À cet effet, **une étude spécifique a été réalisée sur la zone**, pour analyser toutes les évolutions constatées afin d'en tirer des enseignements pour le nouveau règlement. Elle a également donné lieu à des réunions publiques avec les habitants pour mieux apprécier leurs difficultés et leurs attentes.

1.4.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement est donc organisé pour gérer uniquement les modifications et extensions de la partie habitable des constructions à usage d'habitation existantes et le changement de destination de la partie garage d'origine en partie habitable de ces mêmes habitations, afin de maîtriser la forme bâtie, tout en offrant la possibilité d'augmenter la Surface Hors Œuvre Nette.

Les extensions seront implantées dans le respect de l'ordre de la construction d'origine, sous réserve que pour les constructions à l'origine en semi-continu et discontinu, le recul soit de 3 mètres minimum sur une des limites. Le même recul peut être inférieur à 3 mètres si l'extension est réalisée dans le prolongement de l'existant en maintenant le recul d'origine. Pour les constructions implantées à l'origine en continu, l'extension doit respecter cette implantation en continu ou adopter un recul de 3 mètres minimum.

L'emprise au sol autorisée n'est pas réglementée ni le COS auquel est substituée une obligation de ne pas dépasser 75 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) pour toutes les extensions de la construction d'origine autorisée, par extension en rez-de-chaussée et/ou par surélévation (y compris celle correspondant au changement de destination de la partie "garage d'origine"), par l'adjonction de véranda ou celle d'un abri.

Enfin, la hauteur des surélévations ne peut pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 2,70 mètres pour les extensions par un auvent ou une véranda.

1.5. La zone UY : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.5.1. Caractère et vocation de la zone

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement. **Outre la zone UY proprement dite, deux secteurs ont été définis : les secteurs UYa et UYh.**

La **zone UY proprement dite** englobe les zones d'activités existant au Nord-Est de la commune, de part et d'autre de l'autoroute A 63. De ce fait, elle correspond à **deux sites** distincts séparés par l'autoroute :

- Le très vaste ensemble au **Nord de l'autoroute**, d'une superficie de 51 ha, formée par les deux anciennes ZAC à usage d'activités industrielles, la ZAC de Pessac-Canéjan (ZI de la Briqueterie) et la ZAC de Poujeau-Pendu, ainsi que leur extension récente à l'Ouest du chemin de la Briqueterie par le lotissement d'activités du Communal Nord. Il bénéficie, d'une bonne accessibilité depuis l'autoroute grâce au diffuseur de Granet sur la commune et l'échangeur "Pessac-Bersol" en limite communale avec Gradignan et Pessac. Le lotissement d'activités du Communal Nord dispose encore de terrains disponibles pour la construction.

Par ailleurs, au sein des anciennes ZAC, se pose la question du devenir des anciennes emprises de France-Télécom, d'une part, les locaux existants reconvertis en logements dans des conditions qui n'apparaissent pas totalement satisfaisantes à la commune, et, d'autre part, les anciens terrains de sports grevés par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Une étude spécifique, incluse dans le présent dossier de P.L.U. s'emploie à définir les règles d'aménagement du site.

- **la zone Actipolis** (26 ha), toujours en cours de remplissage, au Sud de l'autoroute dans la pointe Nord-Est de la commune. À la différence de l'ensemble précédent, elle est mitoyenne de zones d'habitat, aussi bien sur la commune que sur Gradignan. Afin de tenir compte des difficultés passées qui en ont résulté, deux dispositions ont été prises :

* On a apporté une attention particulière à l'interface entre la partie Sud de la zone et le **lotissement "Le Parc du Château"** qui lui est mitoyen. Dans ce but, afin de réduire les nuisances de voisinage, un EBC, d'une trentaine de mètres d'épaisseur, a été établi là où les bâtiments d'activités existants le permettaient.

* Pour régler définitivement les difficultés liées à la circulation des poids lourds dans les zones résidentielles, un **nouvel accès à la zone** sera ménagé le long de l'autoroute, à partir de "Pessac-Bersol". Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

Le secteur UYa couvre à l'Ouest de la commune, les bâtiments de production, de stockage, administratifs et techniques, propriété de SOLECTRON et le nouveau parc d'activités du Courneau, d'une superficie totale de 51 ha. On soulignera que cette dernière zone ne reprend pas la totalité des terrains SOLECTRON et du parc en bordure de l'Eau Bourde. Dans ce secteur, qui constitue la vitrine de l'activité industrielle de haut niveau de Canéjan, la commune et la Communauté de Communes seront attentives aux moyens de conserver un cadre le plus respectueux de l'environnement naturel (dans le parc du Courneau, la volonté de la Communauté de Communes est de préserver la qualité du site, par le biais du règlement de lotissement). Au Sud de la zone, une zone naturelle N renforcée par des EBC, assurera une protection maximum de la vallée de l'Eau Bourde.

Le secteur UYh (1,4 ha) a été délimité à La Briqueterie, à proximité du secteur Nb, pour permettre la seule implantation de constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration, dans le cadre de la mise en valeur des plans d'eau de La Briqueterie.

1.5.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement vise à affirmer la vocation artisanale et industrielle des terrains concernés, avec des exigences corrélatives : emprise modérée, obligation de recul par rapport à l'autoroute de 50 m pour des raisons de sécurité et de qualité paysagère, dans le respect de l'application des dispositions de l'étude d'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur UYa bénéficie de règles imposant une densité moindre et un respect de l'environnement boisé (25 % de la superficie des parcelles doit y être boisée) : la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50 %, à l'exception du secteur UYa où cette surface ne peut excéder 40 %.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, à l'exception du secteur UYa où cette hauteur est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et peut être portée à 11 mètres si le terrain d'assiette de la construction possède une superficie supérieure à un hectare.

1.6. La zone 1 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.8.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leur services annexes, entrepôts et stationnement.

La zone 1 AUy ne concerne qu'un seul site de 9,2 ha, formé par un ensemble de terrains, **au lieu-dit Le Communal-Sud**. Implanté à l'Ouest du Chemin de la Briqueterie, il s'étend entre l'autoroute et la zone d'activité du Communal Nord en cours d'aménagement. Il bénéficie, en outre, d'une bonne accessibilité depuis l'autoroute grâce au diffuseur de Granet et d'une façade sur celle-ci. Ce secteur non équipé devra faire l'objet d'un aménagement préservant au mieux son environnement boisé. Il respecte, en outre, le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, institué par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et prend en compte le périmètre de protection du forage AEP de "Granet".

1.6.2. Principales dispositions du règlement

En raison de sa localisation, le long de l'autoroute, **cette zone est soumise aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**. Leur aménagement doit en particulier respecter les prescriptions de l'étude paysagère réalisée en application de l'article L 111-1-4.

Pour cette raison, les constructions doivent respecter un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

L'emprise maximale autorisée pour les constructions est de 50 % de la surface du terrain et leur hauteur est plafonnée à 12 m à l'égout des toitures.

1.7. La zone 2 AU : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.7.1. Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de réserves d'urbanisation à long terme destinées principalement à l'habitat que la municipalité entend clairement identifier, mais pour lesquelles elle n'a pas encore arrêté sa politique.

Le principe de leur urbanisation sera défini précisément à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U. et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Cinq sites sont concernés par ce zonage. D'ores et déjà, la municipalité précise que ces zones 2 AU seront principalement affectées à l'accueil de l'habitat :

- La première, à **Guillemont**, à l'Ouest de la zone agglomérée de La House, est **le principal site à enjeu en matière d'accueil de logements**, notamment en raison de sa superficie (10,3 ha) qui permettra de créer un nouveau quartier. Les premières esquisses d'orientation d'aménagement ont permis d'estimer la capacité d'accueil du site à près de 200 logements en privilégiant la mixité sociale. 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 a mandaté 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.
- La seconde à **La Braneyre** (3,6 ha), a déjà été évoquée à propos de la zone 1 AU avec, laquelle, elle constitue un ensemble cohérent. Rappelons qu'elle constituera la deuxième étape de l'urbanisation du site permettant de la raccorder avec la zone bâtie au Sud de La House.
- La troisième, à **Seguin Sud** (5 ha), correspond à un site en entrée de ville depuis Gradignan, au Nord du Chemin des Peyrères. Le choix de ce zonage ici est lié aux incertitudes quant au devenir d'un site soumis à des enjeux importants et contradictoires. Ainsi, bien qu'incorporé dans la "zone urbaine multifonctionnelle" du Schéma Directeur, il est composé de terrains graveleux de bonne qualité viticole. De plus, il est occupé par un boisement de grand intérêt paysager qui signe l'entrée de ville et dont il convenait de tenir compte. En raison de la pénurie des espaces urbanisables sur la commune induite par le Schéma Directeur, l'intention première de la municipalité était de l'ouvrir à la construction, tout en conservant une bande inconstructible (classée en N) boisée (EBC) de 50 m de profondeur à partir du Chemin des Peyrères. Le classement en 2 AU ne remet pas en cause cet objectif, mais le repousse à un horizon plus lointain pour permettre à la réflexion de tous les acteurs concernés de mûrir.
- La quatrième, **au Camps** (1,8 ha), au Sud de la RD 1010 et en mitoyenneté de zones bâties sur Cestas est destinée à accueillir une opération de mixité sociale à plus long terme (en l'attente de l'assainissement collectif). Un emplacement réservé a été retenu au profit de la commune pour mener à bien le projet.
- La dernière, à **La Braneyre**, de 4,1 ha, située en continuité de la zone bâtie de La House – Le Petit Bordeaux, au Sud de la RD 1010. Cette zone empiète sur les "espaces naturels de discontinuité" au Schéma Directeur, mais elle reste dans la continuité de la zone bâtie et ne remet pas en cause la coupure d'urbanisation avec la commune de Cestas. C'est pour cette raison que la commune entend la proposer comme extension future de l'urbanisation communale dans le cadre de la révision en cours du SCOT de l'agglomération bordelaise afin de répondre ici aussi à la pénurie des espaces urbanisables sur la commune.
En raison de la proximité immédiate des zones naturelles au Sud, une attention particulière devra être apportée à la forme urbaine et à la densité du bâti futur. Afin de respecter les prescriptions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de préserver la qualité paysagère

du site en bordure de voie et d'éloigner les constructions futures des nuisances sonores du trafic routier, une bande non bâtie sera conservée le long de la RD.

On notera enfin que cette zone ne sera pas directement mitoyenne du hameau de La House au Sud de la RD, ceci en raison des contraintes d'accès à cette dernière qui ne pourra se faire que par le biais d'un futur carrefour giratoire au droit du chemin des Gahets (emplacement réservé prévu à cet effet)¹. Une extension future devra toutefois être prévue vers la partie ancienne de la House.

Pour toutes ces raisons, une étude approfondie d'aménagement devra être réalisée après la révision du SCOT avant d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

1.7.2. Principales dispositions du règlement

Cette zone est affectée d'un "règlement vide" qui ne précise aucune disposition particulière.

Les études ultérieures, retranscrites dans le Document d'Orientation d'Aménagement et le règlement le moment venu, devront déterminer la forme et les densités.

1.8. La zone 2 AUy : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.8.1. Caractère et vocation de la zone

Les caractéristiques réglementaires de cette zone sont en tout point semblables à la précédente.

Il s'agit à nouveau de réserves d'urbanisation à long terme que la municipalité entend clairement identifier, mais pour lesquelles elle n'a pas encore arrêté sa politique.

D'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil des activités économiques.

Le principal site, de 27,5 ha est situé au Nord-Ouest de l'autoroute et se développe en biseau jusqu'à l'échangeur de SOLECTRON et la déchèterie au lieu-dit "À Guillerie – Jean Magre". Si la zone UY du Communal Nord est en cours d'aménagement, la zone 1 AUy au Sud est toujours inoccupée, c'est donc l'ensemble du secteur qui doit faire l'objet d'une réflexion globale et cohérente. L'orientation d'aménagement définissant le projet devait ainsi affronter une double problématique :

- Concevoir un aménagement qualitatif conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, notamment pour ce qui concerne l'inscription paysagère. L'étude d'application de cet article incluse dans le présent dossier de P.L.U. apporte les réponses à cet enjeu.
- Résoudre les problèmes de desserte depuis l'autoroute. Au vu de l'importance du site à aménager le dispositif de voirie actuel est notoirement insuffisant. Une première approche a été engagée avec les services de l'État sur la refonte des échangeurs sur Canéjan et il apparaît que seul le réaménagement de l'échangeur de SOLECTRON permettra d'apporter une réponse pertinente. Il s'agit cependant d'un projet à moyen/long termes qui pose la question, *in fine*, du classement de ces terrains en zone d'urbanisation à vocation industrielle à long terme (2 AU). L'ouverture de la zone est donc subordonnée à une étude de la desserte de cette zone.

Par ailleurs, les emprises octroyées par le Schéma Directeur, selon une organisation en "L", n'apparaissent pas des plus rationnelles :

- Par la forme même de l'espace aménageable qui ne permet pas une organisation efficace de la voirie et des terrains à bâtir.

¹ La création de ce nouveau carrefour giratoire sur la RD 1010 au droit du Chemin des Gahets (dans la prolongation du Chemin du Petit Bordeaux) permettra à la fois de renforcer la sécurité sur la RD, de desservir directement La Braneyre et de mieux mailler le réseau de voirie sur l'ensemble du secteur, en déchargeant le carrefour de La House d'une partie de son trafic.

- En raison des délaissés de terrains qui subsisteraient entre la zone aménageable et le couloir des lignes à haute tension et qui ne seraient guère exploitable par la sylviculture.

Une extension, calée le long de la ligne haute tension, a donc été retenue, qui sera mieux intégrée dans le secteur indiqué au Schéma Directeur. Cet aménagement repose sur un "échange" compensatoire entre la partie au Nord de la zone d'activité du Communal Nord (affectée à l'activité industrielle dans le Schéma Directeur), qui restera en zone naturelle pour conserver une coupure d'urbanisation avec la zone d'activité de Pessac, et ce nouveau secteur plus proche de l'autoroute.

Un deuxième site, de bien moindre importance (1,9 ha) a été retenu pour achever le parc Actipolis en bordure de l'autoroute.

1.8.2. Principales dispositions du règlement

Compte tenu de la spécificité de ce zonage, dont le contenu sera défini au cours d'une modification du PLU, les différents articles du règlement ne sont pas rédigés.

1.9. La zone A : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.9.1. Caractère et vocation de la zone

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme **une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols**.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées (notamment les installations de tourisme à la ferme - activités et hébergement - complémentaires à une exploitation agricole).

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹. La qualité d'exploitant agricole est définie en fonction de la législation et la réglementation en vigueur au moment de la demande.

Plus précisément, la zone A protège les territoires, identifiés comme **espaces naturels majeurs** sur le plan de destination générale des sols du Schéma Directeur, et qui doivent faire l'objet d'une protection absolue et d'une inconstructibilité totale, en dehors des constructions directement liées à l'activité viticole.

Trois ensembles ont été retenus, correspondant aux vignobles mis en valeur par les deux exploitations de la commune : les Vignobles LAFRAGETTE (Château Rouillac) et le Domaine de Seguin². Ces deux exploitations présentent de très bonnes caractéristiques économiques qui permettent d'assurer leur pérennité, que la concurrence de l'urbanisation ne devra pas remettre en cause, dans le respect du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise :

- **Sur le domaine viticole du château de Rouillac** : cette zone de taille moyenne (31 ha) recouvre l'espace naturel majeur du Schéma Directeur protégeant le terroir viticole du château de Rouillac. Soulignons que **cette zone A déborde vers l'Est de l'espace naturel majeur pour recouvrir une partie de la zone urbaine multifonctionnelle prévue par le Schéma**

¹ Quoi qu'il en soit, ces dispositions ont été confrontées ponctuellement à la présence de l'habitat non agricole sur le territoire communal, et notamment sur les terroirs redevables d'une telle protection, et qui ne pouvaient pas être classés en zone urbaine (UD). Ce problème qui ne pouvait trouver de solution réglementaire a été résolu par le zonage : les quelques habitations concernées et leurs abords immédiats ont été "extraits" de la zone "A" et classés en zone "N" (secteur spécifique Nh : voir ci-après), dont le règlement peut permettre leur extension et la possibilité de rajouts de structures diverses telles que piscines, abris de jardin, garages, annexes...

² On notera qu'il n'est pas apparu utile de classer en A la croupe des Landes de Malores au Sud de la commune, terres qui, à plus ou moins longue échéance, peuvent servir de site d'extension d'une viticulture de qualité, car elles ne sont plus exploitées depuis très longtemps. La classification en zone N renforcée par des EBC témoigne également de la volonté de la commune d'apporter une protection maximale à ce site. Un classement en A pourrait être réalisé au cours d'une révision si une demande de mise en exploitation était formulée.

Directeur, mais que la commune ne souhaite pas voir urbanisée en raison de la mise en valeur viticole de ces terres. D'autre part, afin de conforter la qualité paysagère du château et de ses abords, deux ensembles boisés au Sud du château ont été classés en EBC.

- La zone protégeant **l'ensemble viticole de Seguin** (17,3 ha), au Nord-Est de la commune dans le strict respect du Schéma Directeur.
- Dans les secteurs de **Guillemont, du Petit Bordeaux et des Gahêts**, également mis en valeur par le Domaine de Seguin (33,9 ha). Les quelques boisements qui animent le paysage de ce site ont également été classés en EBC.

1.9.2. Principales dispositions du règlement

Le règlement est conçu pour permettre sans entrave les constructions agricoles et prévoit notamment une hauteur de 10 m à l'égout des toitures. Compte tenu de la taille des unités foncières considérées, ni les emprises ni le COS ne sont réglementés.

1.10. La zone N : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, ou susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel.

Les 641 ha de la zone N *stricto sensu* protègent très largement la vaste bande boisée à l'Ouest de la commune et dans sa pointe Sud. Ils recouvrent aussi plus particulièrement les vallées de l'Eau Bourde et de son affluent, le ruisseau du Bouscat. Mais elles recouvrent aussi le bois de Barbicadage, au milieu de la zone urbaine et les abords presque entièrement boisés de l'autoroute, créant un tampon entre celle-ci et la zone urbanisée au Sud. Au total, la zone se répartit en **cinq ensembles** de tailles significatives :

- **au Nord-Ouest de l'autoroute** : ce vaste ensemble boisé très homogène n'est simplement interrompu que par la trouée des lignes haute tension EDF. À peu de choses près, elle est constituée par une futaie de pin maritime pur et abrite les deux dernières lagunes encore en eau de la commune, à Pinon Sud et à Guillerie. En raison de ses qualités naturelles et paysagères, la totalité du boisement - hors couloir EDF - est classé en EBC.
- **En limite Sud de l'autoroute A 63 à l'Ouest de la commune**, une bande de largeur variable dont la vocation première est de créer **une zone tampon entre l'autoroute et la zone urbanisée**, tant sur le plan paysager (limiter la covisibilité entre habitat et autoroute) que sur le plan des nuisances phoniques (c'est dans ses emprises qu'ont été érigées les buttes anti-bruit). En contrepartie, les usagers de l'autoroute peuvent aussi bénéficier d'un environnement paysager de qualité. On soulignera que cette bande recouvre une partie des terrains SOLECTRON et du parc d'activités du Courneau, contribuant à affirmer l'importance du cadre naturel dans ce site. Plus localement, **le bois de Barbicadage**, pénétrant dans la zone urbanisée, forme en son sein un poumon vert qu'il fallait protéger (beau boisement de feuillus). La plus grande partie de cette bande bénéficie donc d'une protection en EBC.
- Au centre de la commune, une grande zone recouvre à l'Ouest pour l'essentiel la vallée de l'Eau Bourde et un vaste ensemble boisé formé d'un semis de jeunes pins maritimes aux lieux-dits Pinguet, La Pourcaute, Au Moulin de Rouillac et À la Paludate, bénéficiant à ce titre d'une protection en EBC à l'exception des couloirs EDF. **Elle protège notamment des terrains, propriété communale, aménagés en parc public** (aux lieux-dits Au Moulin de Rouillac et A Bidane), recouvrant ainsi la totalité du fond de vallée, présentant les caractéristiques naturelles et paysagères les plus intéressantes. Toutefois, au Nord du ruisseau, la protection a pu être

réduite au droit des bâtiments existants (à la Garennotte et à Guitayne). Par contre, elle empiète assez sensiblement sur les terrains SOLECTRON.

- Dans la continuité de l'ensemble précédent, ce quatrième ensemble couvre **la partie Est de la vallée de l'Eau Bourde, notamment le lieu-dit "La Roque"** présentant un réel intérêt paysager. Il assure en outre un rôle de coupure d'urbanisation entre la zone urbanisée du bourg au Nord et les Cottages de La House au Sud. On notera qu'elle se poursuit par une bande recouvrant le **ruisseau du Bouscat**. Elle inclut également **la motte castrale médiévale de Seguin** (conformément aux prescriptions de la DRAC).
- Dans la **pointe Sud de la commune et sur une frange Sud-Est**, au Sud de la RD 1010 : la pointe Sud est également très largement occupée par une futaie de pin maritime et quelques semis, troués ici aussi par le couloir EDF. Là encore, la totalité de ces boisements est classée en EBC. La frange Sud-Est accueille essentiellement, quant à elle, des boisements de feuillus (classés en EBC) et des prairies, formant un "espace naturel de discontinuité" au Schéma Directeur, entre les Cottages de La House et Gradignan.

Quatre secteurs ont, de plus, été définis :

- Le premier, **secteur Na**, recouvre les terrains accueillant des équipements sportifs ou de loisirs publics ou privés, selon des conditions d'urbanisation limitée, il s'applique à **sept ensembles** :

- * le plus important concerne **la plaine de sports communale des Peyrères** et recouvre, outre les terrains de sports, la salle de sports polyvalente et des équipements collectifs communaux (le cimetière et la station d'épuration du bourg).

- * le second recouvre **la salle communale "la Chênaie du Courneau" et le centre hippique "l'Alezan"** implantés sur des terrains communaux près de l'échangeur de SOLECTRON, formant une extension de la zone N en bordure de l'autoroute. Elle s'étend également au Sud de la RD 214 E3 sur un ensemble de bâtiments et de terrains attenants. Enfin, dans le souci de préserver la qualité paysagère du site, les boisements sont classés en EBC.

- * le troisième est mitoyen des Cottages de la House, au lieu-dit **les Prés de Petiot**, près des écoles et du gymnase "Pierre Meunier". Il s'agit d'une parcelle que la commune entend acquérir par la mise en place d'un emplacement réservé pour permettre l'extension de ce pôle d'équipements sur La House, tout en respectant le caractère naturel paysager de grande qualité du site. Pour ce faire un emplacement réservé est inscrit sur le plan de zonage.

- * le quatrième secteur correspond au site du **Moulin de Rouillac** restauré par la commune et recouvre différents équipements liés à une station de pompage.

- * le cinquième s'applique à l'ensemble des **équipements sportifs de l'entreprise SOLECTRON**, acquis par la Communauté de Communes, et permet de préserver le caractère naturel du site. On notera également que le Sud de ce secteur qui empiète sur la vallée de l'Eau Bourde est recouvert par un EBC.

- * le sixième, au Sud du hameau de La House correspond à une réserve foncière pour **un nouveau cimetière au lieu-dit Malores**.

- * le dernier, au lieu-dit Le Camp, au Sud de la RD 1010 et en limite communale avec Cestas correspond à une réserve foncière pour aménager des **jardins familiaux**.

- Le second, **secteur Nb**, concerne deux sites liés à des plans d'eau, ayant déjà ou destinés à une vocation de loisirs de caractère plus extensif :

- * **les anciennes argilières du Poujeau Pendu** qui forment une vaste enclave destinée à rester essentiellement naturelle au sein d'espaces à vocation économique conformément aux prescriptions du Schéma Directeur. Quelle que soit la mise en valeur retenue pour le

site, ces terrains largement inconstructibles pourront former un espace vert au milieu des zones industrielles du Nord de la commune, bénéficiant par ailleurs de l'attrait des plans d'eau (même si il est indispensable de les aménager pour les rendre plus sûrs) et d'une bonne accessibilité depuis l'autoroute par le diffuseur de Granet. Ce site à l'abandon mériterait une reconquête pour mettre en valeur ses qualités naturelles. Ainsi, la commune a d'ores et déjà demandé à la SEPANSO une étude sur le site afin d'évaluer l'intérêt écologique des plans d'eau. Sans attendre, afin de conserver l'aspect boisé, une partie du secteur bénéficie d'un classement en EBC. En outre, afin de maîtriser ces terrains, la commune a décidé de s'en porter acquéreur par le biais d'un emplacement réservé.

* le plan d'eau du Lac Vert ainsi que ses abords, au Camps. La commune souhaite étendre l'emprise de cet espace de loisirs vers l'Est par le biais d'un emplacement réservé.

- Le troisième, a été défini pour tenir compte de particularités d'occupation du sol : le **secteur Nh**, identifiant l'habitat diffus **non lié à l'activité agricole** identifié dans les zones A et N, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes. Ce secteur **n'autorise aucune construction à usage d'habitation nouvelle** et ne permet que l'aménagement et l'extension des habitations existantes ou le changement d'affectation de constructions pour un usage d'habitation, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 250 m² par unité foncière. Par ailleurs la taille de ces différents secteurs, qui ne concernent souvent qu'une seule unité foncière, a été définie pour permettre l'inscription dans son périmètre des dispositifs d'assainissement individuels nécessaires, conformément à la jurisprudence. Sur la commune, **seuls trois ensembles sont concernés par ce classement**. Ils se situent tous les trois dans la zone A de Guillemont – Le Petit Bordeaux.
- Le quatrième, **secteur Nu**, a été défini, pour tenir compte du cas spécifique du secteur d'habitat diffus non-agricole de Camparian, le long du chemin de Camparian et mitoyen de l'Ajoncière, mais classé en "espaces naturels de discontinuité" au Schéma Directeur. Ce secteur étant déjà en partie urbanisée et bénéficiant des réseaux (y compris l'assainissement collectif sur une partie de la zone), il a été décidé d'**autoriser la construction neuve dans les espaces interstitiels**, de manière limitée pour respecter l'environnement agricole et naturel. Celle-ci devrait concerner au maximum cinq lots sans remettre en cause de manière significative le caractère de la zone.

1.11. Les Emplacements Réservés

Au total, on relève **38 emplacements réservés** se répartissant comme suit, au bénéfice des différentes collectivités concernées :

- **À la commune** : 35 emplacements réservés. Ils portent sur 5 grands types d'opérations envisagées :
 - * Élargissements et aménagements de voies et espaces publics : 5 emplacements réservés.
 - * Création d'un réseau de pistes cyclables : 7 emplacements réservés.
 - * Projets d'équipements publics (création d'un nouveau cimetière au lieu-dit Malores – 2,8 ha –, équipement de santé au Haut Bouscat – 1,7 ha –, création d'espace public en centre-bourg) : 3 emplacements réservés.
 - * Opérations de mixité sociale : 9 emplacements réservés portant sur une superficie totale de 8,7 ha.
 - * Aménagements destinés à protéger les espaces naturels et les ouvrir à la population (espaces verts et sites de loisirs) : 12 emplacements réservés, dont parmi les plus importants :

- préservation d'un site naturel au lieu-dit Poujeau-Pendu 10 ha),
- préservation des vestiges de Camparian et aménagement de leur accès (1 ha),
- jardins familiaux au lieu-dit Au Camps (1,3 ha),
- équipements sportifs ou de loisirs au lieu-dit Broustey de Barricot (3,5 ha).

- **À l'État** : un emplacement réservé destiné à la réalisation de protection phonique le long de l'autoroute A 63.

- **Au Conseil Général de la Gironde** : 2 emplacements réservés destinés à l'aménagement de carrefours giratoires sur la RD 1010 aux lieux-dits "Au Camps" et au "Petit Bordeaux".

1.12. Les Espaces Boisés Classés

1.12.1. Les principes

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou même à créer, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Outre l'application de ces obligations réglementaires, le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la **qualité paysagère**, qui a amené à protéger les espaces boisés les plus étendus dont l'importance dans l'organisation de ce paysage vallonné est reconnue (plus particulièrement lorsqu'ils sont situés en position haute).
- La prise en compte des **sensibilités écologiques** conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune.

1.12.2. Description

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une large protection des espaces boisés dont l'importante superficie marque fortement le territoire communal.

Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que le périmètre de ces boisements a été retenu à partir de l'analyse des photographies aériennes¹ vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Le travail s'est, bien sûr, appuyé sur les EBC existants dans le P.O.S. précédent le P.L.U. qui apparaissent très développés avec 551 ha, soit 46 % du territoire communal. Ils ont tous été examinés afin de vérifier leur concordance avec les boisements existants, ce qui a conduit à adapter localement leurs contours lorsque cela était nécessaire (adaptations mineures répondant à la réalité du terrain et aux conséquences de la tempête de fin 1999).

Le parti retenu a été de confirmer des protections existantes, tout en créant de nouvelles là où les diagnostics du milieu naturel et des paysages en montraient l'intérêt.

On a ainsi reconduit la protection de tous les grands boisements de la partie naturelle à l'Ouest de la commune et dans sa pointe Sud, qui représentent la part principale de EBC.

De même, la protection des formations des bords de l'Eau Bourde et de sa vallée, dont on ne souligne plus le grand intérêt à la fois naturel et paysager, a été maintenue telle quelle, y compris sur les emprises de SOLECTRON et du Parc d'activité du Courneau.

¹ BD Ortho 2004 (IGN).

Au-delà de ces deux grandes préoccupations, l'usage des EBC (ici aussi confirmés pour la plupart) se situe plus à l'interface des paysages naturels et des espaces urbains. S'il est difficile de citer tous¹ les choix effectués ou confirmés, on retiendra plus particulièrement :

- Au cœur de la zone urbaine du bourg, le bois de Barbicadge a conservé sa protection. Il est en de même pour l'allée au Nord du château de Rouillac et pour le parc boisé à proximité de la mairie.
- De part et d'autre de l'autoroute A 63, la réflexion conduite dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme a entraîné quelques évolutions. Au Sud, les bandes boisées existantes conservent, peu ou prou, leur protection. Au Nord, de telles bandes ont été retenues pour les futures extensions des zones d'activités entre le diffuseur de Granet et celui de SOLECTRON : leur épaisseur varie de 50 m à 80 m.
- Concernant les zones d'activités, rappelons que si on n'a pas retenu d'EBC à l'intérieur des emprise de SOLECTRON et du parc du Courneau, le règlement y impose que 25 % des parcelles soient conservées boisées. Par contre, on a défini une bande de protection boisée d'une trentaine de mètres d'épaisseur à l'interface entre le parc Actipolis et le lotissement "Le Parc du Château" qui lui est mitoyen, afin de réduire les nuisances de voisinage. De même, afin de proposer un environnement paysager maîtrisé une bande boisée a été retenue dans la zone 2 AUy de Guillerie – Jean Magre au contact de la zone d'activité du Communal.
- Enfin, on évoquera l'EBC inclus dans la zone d'urbanisation à long terme, 2 AU, à Guillemont, sur le site de la future ZAC : un boisement est d'ores et déjà protégé, car il est l'un des rares qui y subsistent.

1.12.3. Conclusion

SURFACE (en ha) DES ESPACES BOISES CLASSES
520 ha

Par rapport au P.O.S. antérieur, la superficie des EBC recule de 31 ha, correspondant essentiellement à la création de la zone 2 AUy de Guillerie – Jean Magre.

Quoi qu'il en soit avec 43,5 % du territoire communal couvert, la superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural qui est un atout à mettre en avant pour renforcer sa vocation de commune résidentielle aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise.



¹ Pour plus de détails, on pourra se reporter au descriptif, ci-dessus, de chacune des zones.

2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, cette partie évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

2.1. Une orientation clairement établie

La philosophie du futur PLU de Canéjan s'inscrit résolument dans la problématique du développement durable qui fonde sa volonté de conforter et amplifier la politique du **cadre de vie** pour ses habitants actuels et futurs : accompagner son projet urbain d'actions de protection et de valorisation des paysages et de l'environnement naturel afin d'en faire réellement une **commune verte** ou **une ville à la campagne** aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise. C'est également en application de la politique du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, que le document d'urbanisme de Canéjan se voit établi. Ainsi, le dispositif de protection repose en premier lieu sur le respect des "espaces naturels de discontinuité" et des "espaces naturels majeurs" que définit ce document.

Cela passe en premier lieu par une politique de développement maîtrisé et le maintien de la zone agglomérée centrale à peu près dans ses limites actuelles et en n'autorisant les développements qu'en périphérie immédiate. On soulignera, à ce propos, que les zones d'urbanisation future (zones UA sous toutes leurs formes), conquises sur l'espace naturel ou agricole, ne représentent à Canéjan qu'une évolution de l'ordre de 20 % des surfaces bâties sur la commune, soit 5,4 % du territoire communal (voir ci-après en 5.1.).

Au final, les espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N) couvrent au total 66 % de la surface cadastrée du territoire communal.

Mais, plus concrètement, cela s'est traduit par l'adoption d'un vaste éventail de mesures plus ou moins larges, tant dans le règlement que le zonage, pour protéger et valoriser paysages et environnement naturel.

2.2. Les différentes mesures

On ne pourra ici que résumer les différentes mesures détaillées tout au long du précédent chapitre.

2.2.1. L'environnement naturel

Les mesures de protection ont principalement porté sur deux grands domaines conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune :

- **Les zones de la plus grande valeur écologique** qui constituent les éléments du patrimoine naturel les plus remarquables et sensibles, ont fait l'objet d'une protection stricte par un zonage N. Même si ces ensembles ne bénéficient pas de recensements officiels (au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, par exemple) ou de protections réglementaires (Natura 2000, par exemple), l'expertise écologique, réalisée à l'occasion des études du PLU, a guidé cette délimitation. Il s'agit de :

* La vallée de l'eau Bourde, au centre de la commune. La protection réglementaire N s'étend même assez largement sur les emprises des sites d'activité de SOLECTRON et du parc du Courneau (140 m de profondeur en moyenne) pour maintenir une bande d'inconstructibilité. Ces dispositions réglementaires s'accompagnent d'une politique d'acquisition des terrains concernés, depuis de nombreuses années. Elle se poursuivra par le biais d'emplacements réservés pour obtenir la maîtrise publique sur toute la vallée dans sa traversée de Canéjan.

* Des quelques lagunes encore en état au Nord de la commune, incluses dans la zone N protégeant le massif forestier.

Seuls pourront y être réalisés les aménagements (installations et travaux divers), lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

- L'ensemble du **massif forestier** (pinède) couvrant l'Ouest et la pointe Sud de la commune, dont l'intérêt est lié à son étendue (effet de massif) jouit d'une **double protection**, en zone N d'une part, et par un classement en Espace Boisé Classé, d'autre part. Ce dispositif, reconduit du P.O.S. antérieur, permet d'assurer son intégrité sur le long terme, sans empêcher son exploitation normale. La seule évolution notable dans cette protection est le changement de statut du secteur de Guillerie – Jean Magre au profit d'une zone d'activité à long terme, dans le respect du Schéma Directeur. Cela ne concerne toutefois que 27 ha en limite du massif. Pour être complet, on rappellera que dans les emprises de SOLECTRON et du parc du Courneau, au cœur de ce massif (zonage inchangé par rapport au P.O.S. précédent), le règlement impose que 25 % des parcelles soient conservées boisées.
- **Les autres boisements dignes d'intérêt**, notamment les bois de Barbicadge, d'une partie de Seguin Sud et du Pontet (intérêt écologique moyen) font également fait l'objet d'une **protection forte** grâce à leur classement en Espace Boisé Classé.

2.2.2. Le paysage

La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

2.2.2.1. Les principes généraux

La volonté municipale est de maintenir "l'enveloppe urbaine" dans la continuité de ses limites actuelles en proscrivant la diffusion anarchique de la construction (le "mitage") évitant ainsi la banalisation des paysages urbains et protégeant, plus largement, les paysages naturels.

2.2.2.2. Les dispositions spécifiques

a) la valorisation des paysages ruraux

L'analyse paysagère faite dans le rapport de présentation a souligné la qualité des espaces ruraux, principalement viticoles. Le PLU a veillé à en préserver les principaux aspects, notamment par la protection stricte des terroirs viticoles (zone A), par la maîtrise du mitage et par la sauvegarde des composantes les plus intéressantes de ces paysages, notamment :

- Le site de La Roque, assurant la coupure d'urbanisation entre Canéjan et La House.
- Le site du château de Rouillac, où, outre la protection en zone agricole, les boisements de parc ont été protégés par des EBC.
- La pointe Sud-Ouest de la commune, à Camparian et Au Camps par la protection en EBC des boisements animant ce paysage composite.

b) la valorisation des paysages urbains

Des dispositions générales ont été arrêtées pour composer un cadre bâti plus agréable et faire réellement de Canéjan, une ville verte. La commune souhaite conduire à leur terme les opérations d'aménagement des espaces publics du bourg prévues dans la Convention d'Aménagement de Bourg.

Cela passe également par le renouvellement de la protection d'un certain nombre d'espaces verts boisés au sein du tissu bâti, par des EBC :

- La Chênaie du Courneau.
- Le bois de Barbicadge.
- Le parc boisé au Nord de la mairie.
- Les plans d'eau du Poujeau Pendu au cœur des zones d'activité, que la municipalité prévoit d'acquérir.
- L'allée boisée au Nord du château de Rouillac.

b) la valorisation paysagère des abords de l'autoroute A 63

Rappelons que l'autoroute A 63 est classée voie à grande circulation au sens du code de la voirie routière et est soumise à une interdiction de construire dans une bande mesurée à partir de l'axe de la voie (75 mètres) au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme¹. Cette interdiction peut toutefois être levée dans le cadre d'une étude relative aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et des paysages.

C'est dans ce but que la commune a fait réaliser une étude paysagère de cette traverse, jointe au présent dossier de P.L.U..

D'une manière générale, les reculs de 100 m sont largement maintenus. De plus, pour tenir compte des préconisations de cette étude, le plan de zonage fait donc figurer des espaces boisés à conserver dans le cadre de l'aménagement progressif de la future zone d'activités de Guillerie – Jean Magre au Nord de la voie et impose des reculs adaptés dans le règlement de la zone UY, là où on n'applique pas le recul de 100 m.



¹ La Loi "Barnier" du 2 février 1995 a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme. Cet article a deux objectifs principaux :

- Lutter contre les désordres urbains le long des voies.
- Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies les plus importantes.

L'article L.111-1-4 stipule en particulier que :

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...]"

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

3.1. Les préconisations du Schéma Directeur

Le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise a été approuvé par délibération du Syndicat Intercommunal en date du 26 septembre 2001.

Parmi les diverses orientations d'aménagement affichées par le Schéma Directeur, on retiendra ce qui concerne plus directement Canéjan (appartenant au secteur "Graves et Landes") :

- Le renforcement des structures urbaines existantes et principalement des centres bourgs.
- La préservation des grands paysages et des espaces naturels.
- La nécessité d'éviter une extension de l'urbanisation le long des axes majeurs de circulation, ou, plus largement, l'éparpillement de l'urbanisation, en relation avec une politique économique d'équipement.

3.1.1. Le renforcement des structures urbaines existantes

Le Schéma Directeur prévoit l'aménagement et le renforcement des centres bourgs notamment par la mixité fonctionnelle. Cette orientation doit être réalisée tant au niveau du recentrage des territoires communaux qu'au niveau de l'adaptation des centres bourgs au développement urbain actuel (accueil, offre commerciale de proximité, équipement...).

Ce choix stratégique permet d'éviter un développement extensif et non maîtrisé de l'urbanisation qui risquerait progressivement de menacer la cohérence ou la préservation de certains espaces naturels. Il poursuit l'un des grands enjeux du Schéma Directeur en évitant la consommation systématique des hameaux périphériques.

Les PLU définiront ainsi les affectations précises, et les règles de construction qui s'y appliquent.

3.1.2. La Protection et la mise en valeur des grands paysages et des espaces naturels

Dans le secteur des Graves et des Landes¹, le Schéma Directeur formule des orientations selon le caractère périurbain et rural des quatre communes concernées qui ont connu ces dernières décennies une forte croissance urbaine.

Elles s'articulent autour de quatre axes complémentaires :

- Un développement démographique mesuré : recherche d'une stabilisation de la croissance démographique au bénéfice d'une amélioration des services et équipements et de la qualité de vie². Recherche d'un meilleur équilibre social et structurel face au vieillissement de la population.
- Le développement des activités : recherche d'une amélioration du taux d'emploi et aménagement de zones d'accueil s'appuyant sur la qualité des infrastructures de transport et la proximité du quadrant Ouest de la CUB.

¹ Le secteur 2A "Graves et Landes" du Schéma Directeur est composé des communes de Cestas, Canéjan, Saint-Jean-d'Illiac et Martignas-sur-Jalle.

² Notons que les études du Schéma Directeur retenaient une hypothèse de 7 000 habitants pour Canéjan à l'horizon 2020.

- La protection de l'environnement : protection des zones fragiles (berges des cours d'eau), protection des secteurs urbanisés pour maintenir le cadre de vie par des zones vertes. Protection des zones support d'activités agricoles, viticoles et sylvicoles.
- Le réseau de voirie, avec, notamment, l'évolution et la protection phonique de l'autoroute A 63 (y compris réaménagement éventuel de certains échangeurs).

3.1.3. Les orientations d'affectation des espaces du Schéma Directeur sur la commune de Canéjan

L'examen de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur met en exergue quatre éléments déterminant dans l'organisation de l'espace communal avec lesquels le PLU doit être compatible :

- Une urbanisation « multifonctionnelle » (à vocation principale d'habitat) organisée en deux pôles distincts : le bourg, au Nord, et La House, au Sud, séparés par la vallée de l'Eau Bourde protégée en "espace naturel de discontinuité".
- La confirmation de superficies assez conséquentes réservées aux zones d'activités de part et d'autre de l'autoroute A 63, les "sites économiques spécifiques". Les plus importantes se situent au Nord-Est de part et d'autre de l'autoroute et entérinent les zones existantes ou projetées de longue date sur la commune. Toutefois, dans cet ensemble, seule une frange Ouest n'était pas dévolue aux activités économiques par le P.O.S. antérieur. De plus, on notera la protection particulière des plans d'eau de la Briqueterie au cœur de cet espace économique (protégé en espace naturel urbain).
On retrouve également, au Sud-Ouest de l'autoroute, les emprises de ce qui était lors de l'approbation du Schéma la propriété de SOLECTRON.
- La protection de 5 ensembles de tailles diverses en "espaces naturels majeurs" au titre du terroir viticole.
- Une protection complémentaire au titre des "espaces naturels à protéger pour des raisons économiques, environnementales et paysagères" tendant à rendre également inconstructible un site à Bigarat au Nord-Ouest de la commune.
- Enfin le classement d'une large partie Ouest de la commune en "espace naturel de discontinuité", assurant une coupure d'urbanisation avec Cestas, qui inclut la plus grande partie de la pointe Sud-Est du territoire communal et remonte entre la ZAC des Cottages de La House et la limite communale de Gradignan pour former une nouvelle coupure d'urbanisation.

3.2. Les dispositions du PLU de Canéjan

Comme le montre les chapitres précédents, le PLU de Canéjan est compatible avec les orientations du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise.

Plus précisément, on retiendra deux aspects :

- Les espaces ouverts à l'urbanisation.
- La protection des espaces naturels.

3.2.1. Les espaces ouverts à l'urbanisation

La commune entend exploiter les capacités d'urbanisation qu'autorise le Schéma Directeur, que ce soit dans le cadre de la zone urbaine "multifonctionnelle" ou dans celui des "sites économiques spécifiques".

Pour ce qui est de la première, **destinée principalement à l'habitat**, les dispositions du PLU en respectent totalement l'esprit, même si dans le détail les modalités d'application possèdent leur propre autonomie. On retiendra à ce propos :

- Les zones urbaines ou à urbaniser s'inscrivent globalement dans l'enveloppe prévue par la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur. Deux éléments importants sont cependant à préciser :

- * La municipalité a tenu à conserver en zone viticole une partie du domaine de Rouillac qui apparaît constructible selon le Schéma Directeur pour ne pas porter atteinte à l'activité économique et à la qualité paysagère du site.

- * Par contre, elle souhaite "préparer l'avenir" pour les secteurs immédiatement riverains de la RD 1010, dans la prolongation de la zone bâtie de **La House**, en affectant un "espace naturel de discontinuité" du Schéma Directeur de zonage urbain (UC et UCa, pour tenir compte de bâtis existants dont une maison de retraite) et d'une **zone de développement à long terme nécessitant une révision du P.L.U. (2 AU) qu'elle se propose de faire prendre en considération par le SYSDAU dans le cadre de la révision en cours du SCOT de l'agglomération bordelaise, en contrepartie de sa volonté de geler en zone agricole les terrains constructibles de Rouillac**. Une telle disposition permettrait de répondre en partie à la pénurie de terrains à bâtir dont souffre la commune, selon les conclusions du PLH de la communauté de communes. **Cette extension de l'urbanisation reste limitée au regard de l'enveloppe urbaine considérée et ne remet pas en cause la coupure d'urbanisation existant entre la zone agglomérée de La House et celle de Cestas.**

Les zones à vocation d'activité du PLU répondent à la même philosophie : elles respectent l'enveloppe des "sites économiques spécifiques" et s'en éloignent peu, compte tenu du niveau de précision de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur. Toutefois, la municipalité propose de redéfinir le périmètre de la dernière extension possible à Guillerie – Jean Magre, pour tenir compte des réalités du terrain. Ici aussi, elle n'augmente pas la superficie aménageable grâce à un transfert de terrains.

3.2.2. La protection des espaces naturels

Hormis les propositions d'évolution, décrites ci-dessus, que la municipalité a souhaitées inscrire dans son plan de zonage pour une meilleure organisation de son territoire, le PLU respecte scrupuleusement les espaces naturels de la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur et va même souvent au-delà.

La commune fait notamment sienne l'analyse de la valeur économique et patrimoniale de la viticulture et de ses terroirs réalisée pour le Schéma Directeur et sa traduction en "espaces naturels majeurs". Le PLU en respecte totalement l'esprit, et le terroir viticole est préservé grâce aux zones A protégeant les vignobles existants.

Le document d'urbanisme s'est employé à respecter au mieux ces espaces. On peut donc affirmer qu'en ce domaine, les prescriptions du PLU sont en parfaite concordance avec les orientations générales du Schéma Directeur.



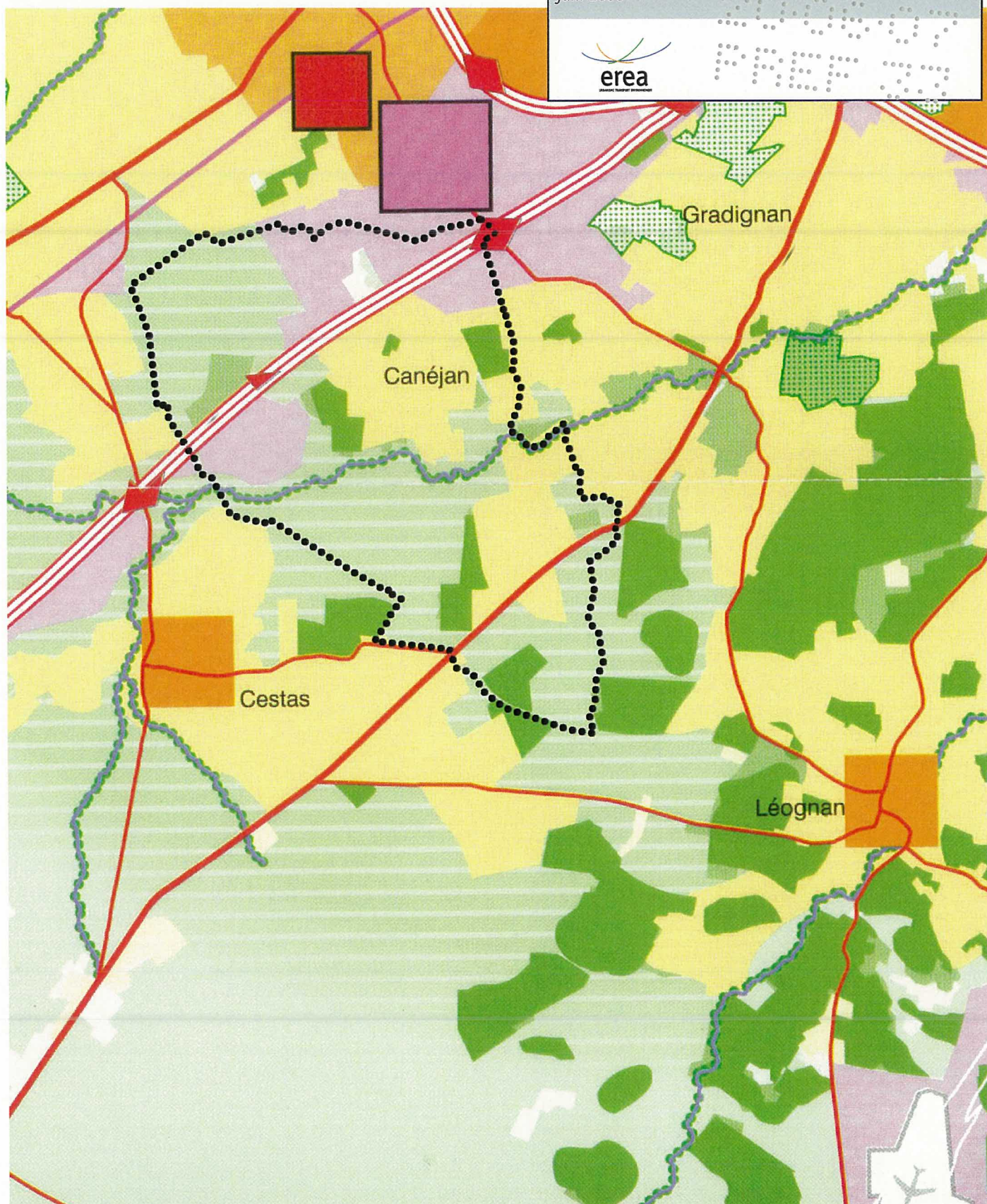


VILLE DE CANÉJAN

Extrait de la carte de destination
générale des sols du Schéma Directeur
de l'aire métropolitaine bordelaise

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

juin 2006



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
- voie ferrée
- voie ferrée à renforcer
- liaison ferrée à étudier
- liaison TGV
- aéroport, aérodrome, PEB

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

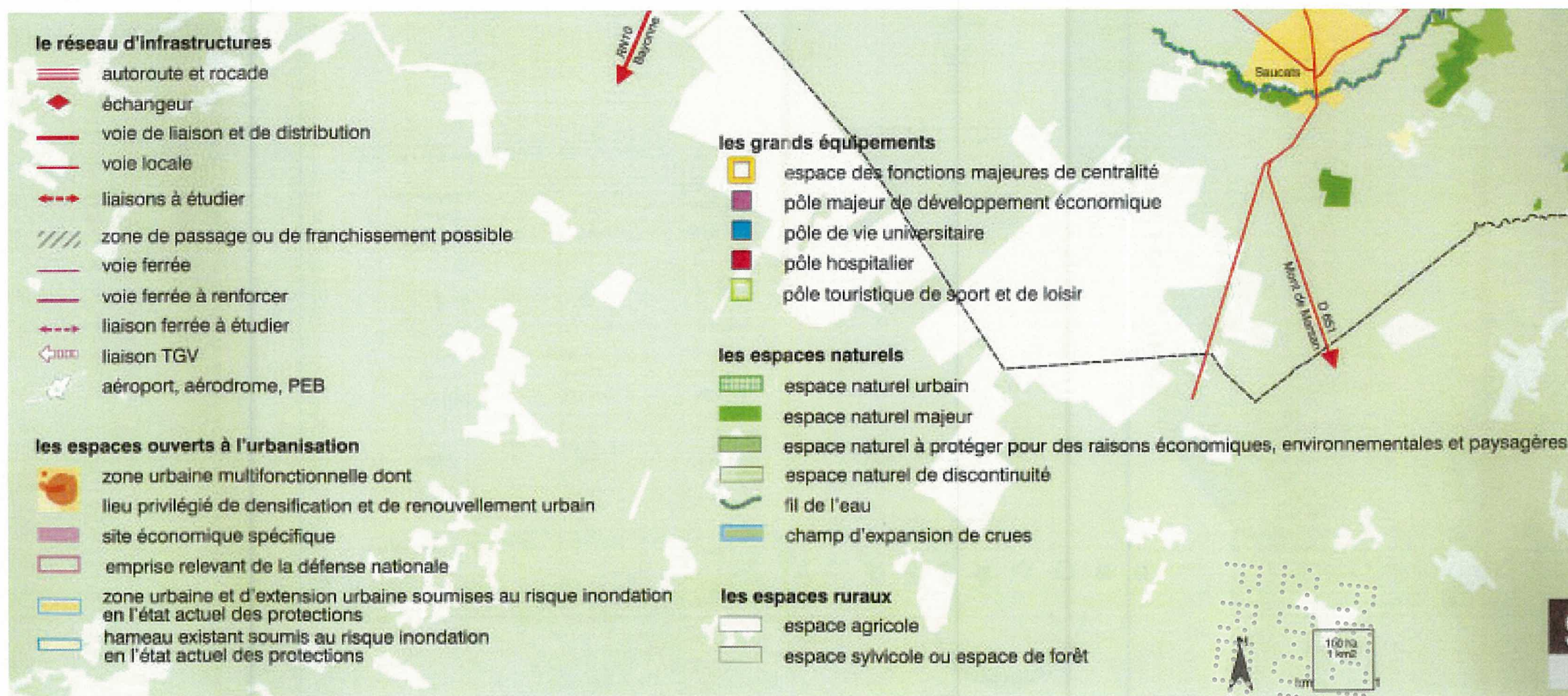
- espace des fonctions majeures de centralité
- pôle majeur de développement économique
- pôle de vie universitaire
- pôle hospitalier
- pôle touristique de sport et de loisir

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



4. LES SURFACES DES ZONES ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU ZONAGE

4.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le P.L.U. arrêté, par rapport à la superficie communale.

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA + UAa	13,2	1,1%
UB + UBa	94,2	7,9%
UC + UCa + UCb	64,1	5,3%
UZ	40,8	3,4%
Sous total	212,3	17,7%
Zones urbaines destinées aux activités industrielles ou commerciales		
UY + UYa + UYh	129,2	10,8%
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat		
2AU	26,3	2,2%
Zones d'urbanisation future à court terme, destinées principalement aux activités		
1AUy	9,2	0,8%
Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement aux activités		
2AUy	29,4	2,5%
Zones agricoles protégées		
A	81,0	6,8%
Zones naturelles protégées		
N + Na + Nb + Nh + Nu	712,5	59,4%
TOTAL	1200	100%

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces "protégés" agricoles et naturels (A + N)** s'inscrit fortement dans le PLU : leur superficie (787 ha) représente au total 66 % de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut de commune encore majoritairement naturelle aux portes de la CUB qui est celui de Canéjan et qui est appelé à le rester. On notera, que **les zones naturelles** couvrent plus de **59 % du territoire communal**.
- Les **zones urbanisées** (habitat et spécialisées) couvrent 341 ha et représentent **28,5 %** du territoire communal. En leur sein, les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 219 ha et représentent **18 %** du territoire communal. Les zones urbaines à vocation d'activités occupent, quant à elles, des superficies significatives avec 129 ha.
- Les **zones d'urbanisation future à vocation d'habitat** sont marquées par l'absence de zones à court terme. Les **zones d'urbanisation future réservées à l'urbanisation à long terme**, réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme représentent, quant à elles, des réserves appelées à être libérées progressivement (certaine après la révision du SCOT de l'agglomération bordelaise, comme à La Braneyre), notamment la future ZAC de

Guillemont qui sera ouverte à la construction dès que le dossier sera achevé. Elles couvrent 26 ha au total (2,2 % de la surface cadastrée totale).

- Les **zones d'urbanisation future à vocation d'activités** (immédiates et différées) représentent pour leur part 38,6 ha, soit 3,2 % du territoire communal : elles correspondent pour l'essentiel à la zone 2 AU de Guillerie – Jean Magre dont l'ouverture est conditionnée par l'aménagement d'échangeurs sur l'autoroute.

Au total, l'ensemble des zones d'urbanisation future à court et long termes, quelles que soient leurs vocations, couvrent 65 ha (5,4 % de la surface cadastrée totale). Elles permettent, à terme, une évolution de l'ordre de 20 % des surfaces bâties sur la commune.

4.2. Les capacités d'accueil du P.L.U.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD et UZ).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

4.2.1. Calcul pour les zones urbaines (UA, UB, UC et UZ)

Compte tenu des caractéristiques de ces zones, deux approches distinctes ont été réalisées.

4.2.1.1. Pour les zones UA, UB et UC

Dans ces différentes zones, l'analyse de la photographie aérienne validée par les observations de terrains permet d'estimer les surfaces encore disponibles pour la construction :

- Pour la zone UA, elles se limitent au seul terrain du Pujeau de **1 ha**.
- Pour la zone UB, elles peuvent être estimées **entre 5 ha et 7 ha**, soit de l'ordre de 5 % de la surface totale de la zone.
- Pour la zone UC, elles peuvent être estimées **entre 6 ha et 8 ha**, soit de l'ordre de 10 % de la surface totale de la zone.

Sur la base de ces observations, la capacité d'accueil de logements neufs a été estimée par les calculs suivants adaptés aux spécificités du règlement de la zone :

- Prise en compte du pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction, défini ci-dessus.
- Application d'un coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies consommées par la voirie et les espaces publics, ainsi que de la rétention foncière, qui n'est pas nul ici, car la plupart de ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années.
- Prise en compte de la densité, par application du C.O.S. du règlement (article 14 du Règlement de la zone).
- Utilisation d'une surface moyenne de plancher par construction (S.H.O.N.) de 100 m².

- Application du nombre moyen de personnes par ménage de **2,8**, donné par le dernier Recensement Général de la Population (on postule donc qu'il n'a pas continué à baisser).

ZONE	Surface (en ha)			C.O.S.	Superficie maximale de plancher (m ²)	Nombre de logements attendus (1 log=100m ²)	Nombre d'habitants attendus
	Totale	Libre constructible	minorée				
UA	13,2 ha	6%	25%	1,00	5 940 m ²	59	166
UB	94,2 ha	5%	25%	0,30	10 598 m ²	105	297
UC	64,1 ha	10%	25%	0,20	9 615 m ²	96	269
TOTAL 1	171,5 ha	12 ha	9 ha	-	26 153 m²	262	732

Le chiffre maximum estimé de logements constructibles sur les unités foncières encore libres dans ces trois zones se situe donc **autour de 260**, permettant d'accueillir environ **730 habitants**.

4.2.1.2. Pour la zone UZ

Cette zone présente la particularité de ne proposer pratiquement aucune capacité d'accueil nouvelle.

Rappelons que le règlement de la zone UZ interdit toute construction nouvelle et n'autorise que les aménagements ou extensions des constructions existantes.

4.2.2. Calcul les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (2AU)

La future ZAC de Guillemont, bien que classée en zone 2 AU, n'est pas à proprement parler une zone d'urbanisation à long terme puisque son ouverture devrait intervenir assez rapidement après achèvement de son dossier et modification du P.L.U. en conséquence. Il est donc nécessaire de comptabiliser ses capacités d'accueil estimées à ce jour (qui peuvent donc être encore sujettes à variation). Elles ont été fixées à **200**.

La zone 2 AU de La Braneyre, qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la révision du SCOT de l'agglomération bordelaise n'est pas pris en compte dans les calculs.

4.2.3. Évaluation de la capacité totale

Au total, au vu des résultats intermédiaires précédents, le nombre de logements neufs que peuvent accueillir, au maximum, les différentes zones du PLU est de l'ordre de 470 logements.

La population nouvelle escomptée maximale serait donc de l'ordre de 1 280 nouveaux habitants.

La population communale pourrait donc passer à terme à près de **6 400 habitants** au maximum.

Ces réserves paraissent donc correctement dimensionnées au vu des orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment. Sur la base des hypothèses de croissance définies pour les années à venir dans la commune au chapitre 4.1., **elles offrent des capacités un peu supérieures aux objectifs 2020**, offrant ainsi une certaine souplesse dans la mise en œuvre.

Elles restent donc dans des limites normales et **manifestent bien la cohérence entre la volonté d'une expansion raisonnée de l'urbanisation communale et les outils mis en place**.



5. CONCLUSIONS

Au final, le PLU de Canéjan s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un espace naturel de qualité ainsi que sa capacité à se développer économiquement sur les terroirs viticoles, tout en permettant de conforter un développement démographique et urbain réaliste.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale d'encadrer cette évolution dans un cadre urbain rigoureusement délimité. Il s'engage aussi pour les années suivantes en se donnant les moyens d'un aménagement qualitatif par la constitution de zones de réserve foncière à plus long terme.

Canéjan se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurts un aménagement et un développement durable de son territoire.

