

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## BILAN DE LA CONCERTATION



**Révision Simplifiée**

## **Saint Aubin du Médoc**

**Projet d'Aménagement - secteur des Vignes**

*Dossier présenté pour approbation au Conseil  
de Communauté du 27 mai 2011*



# Sommaire

<b>I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée</b>	<b>2</b>
<b>La compétence en matière de planification urbaine</b>	<b>2</b>
<b>La procédure de révision simplifiée</b>	<b>4</b>
<b>Les modalités de la concertation</b>	<b>5</b>
A) La définition des moyens dans la délibération	5
B) Les lieux de concertation	6
C) Les étapes de la concertation	7
D) Le bilan de la concertation	7
<b>II – Les outils de la concertation</b>	<b>8</b>
<b>Les moyens d'information et de communication</b>	<b>8</b>
A) L'affichage	8
B) Le support Presse	9
C) Le site Internet	10
<b>Les moyens d'expression</b>	<b>13</b>
A) Le registre et le dossier de concertation	13
B) Le site des concertations de la Cub	14
<b>Conclusion</b>	<b>14</b>
<b>III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet</b>	<b>15</b>
<b>Recensement du contenu des remarques</b>	<b>15</b>
A) Les registres de concertation	15
B) Le site des concertations de la Cub	15
<b>Bilan</b>	<b>15</b>
<b>Conclusion</b>	<b>16</b>

## **I – Les grands principes de la concertation, de son bilan et de la procédure de révision simplifiée**

### **La compétence en matière de planification urbaine**

La Communauté Urbaine de Bordeaux est compétente en matière d'élaboration et de gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le document d'urbanisme réglementaire a été approuvé le 21 juillet 2006. La dernière procédure de modification a été finalisée le 25 mars 2011.

Le PLU actuellement en vigueur s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine, soit sur les 27 communes qui la composent.

**Ambarès et Lagrave, Ambès, Artigues près Bordeaux,  
Bassens, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Le  
Bouscat, Bruges, Carbon Blanc, Cenon, Eysines, Floirac,  
Gradignan, Le Haillan, Lormont, Mérignac,  
Parempuyre, Pessac, Saint Aubin de Médoc, Saint Louis  
de Montferand, Saint Médard en Jalles, Saint Vincent  
de Paul, Le Taillan Medoc, Talence, Villenave d'Ornon**



## Les 27 communes de la CUB



# La procédure de révision simplifiée

Par délibération du 28 mai 2010 le Conseil de Communauté a décidé de prescrire une procédure de révision simplifiée du PLU relative au secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc afin de permettre une opération d'aménagement pour produire environ 440 logements pour partie sociaux et ainsi répondre aux objectifs fixés par le PLH communautaire et au plan d'urgence en faveur du logement. Ce projet nécessite d'adapter le zonage et le règlement du PLU sur ce secteur (instauration d'emplacements réservés, adaptation des EBC, mise en place d'outils pour garantir la mixité...)

L'article L123-13 du code de l'urbanisme prévoit une procédure dite de révision simplifiée. Celle ci permet de faire évoluer le PLU selon une procédure « assouplie », mais très encadrée.

Ainsi, elle peut être autorisée pour :

- Permettre la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité
- Rendre possible un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La révision simplifiée comprend une phase de concertation avec la population lors de l'élaboration du projet, une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées avant la présentation du dossier à l'enquête publique, phase durant laquelle les citoyens peuvent se prononcer sur le dossier finalisé.

Cette procédure étant conduite dans un contexte intercommunal, elle est menée en étroite collaboration avec la commune concernée, mais le dossier final doit également être soumis pour avis aux 27 conseils municipaux avant approbation par le Conseil de Communauté.

# Les modalités de la concertation

## A) La définition des moyens dans la délibération

La délibération du 28 mai 2010 prescrivant la révision simplifiée du PLU a défini librement, conformément aux textes en vigueur, les modalités de la concertation que la CUB souhaitait mettre en oeuvre.

**L'article L 300-2 du code de l'urbanisme stipule :** « *Le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :*  
*toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; ..... (...)*... »

*A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère. »*

Ces éléments, définis et menés en association avec la Ville de Saint Aubin de Médoc, ont été adaptés à la nature et à l'ampleur du projet. Ils ont consisté en :

- ***mise à disposition de documents et recueil des avis :*** à cet effet, un registre a été mis à la disposition du public dans les locaux de la CUB aux heures habituelles d'ouverture ainsi qu'à la mairie de Saint Aubin de Médoc. Un dossier rassemblant les pièces essentielles à la compréhension du sujet accompagne ces registres, pouvant éventuellement être complété par des éléments supplémentaires pendant la période de concertation.

## **B) Les lieux de concertation**

Au regard de l'aspect très sectorisé de ce projet, les lieux de concertation proches de la population ont été privilégiés, soit au niveau de la Ville de Saint Aubin de Médoc.

Le caractère communautaire de cette procédure a été assuré par le parallèle au niveau de la CUB et de la diffusion des informations par les autres communes.

Ainsi, sur la commune de Saint Aubin de Médoc,

- un dossier et un recueil des avis ont été mis à disposition du public à la mairie, durant les heures d'ouverture.

Au niveau de la CUB,

- Le même dossier et un registre de recueil des avis ont également été mis à disposition.

Dans les 26 autres communes membres de la CUB, l'information a été relayée par voie d'affichage.

- Enfin, l'information et le dossier ont été mis en ligne sur le site Internet des concertations de la CUB.

## C) Les étapes de la concertation

Deux étapes peuvent être retenues au titre de la concertation réalisée :

- **A compter du 18 juin 2010 : mise en place des outils de concertation**

Article de presse, ouverture du registre de concertation à la CUB et à la Ville de Saint Aubin de Médoc, affichage de l'information dans toutes les communes, mise à disposition du dossier sur Internet.

- **L'arrêt de la concertation le 23 juillet 2010.**

La concertation est arrêtée le 23 juillet 2010, afin de permettre l'analyse des observations et leur prise en compte dans le bilan présenté aux personnes publiques associées à la procédure lors de la réunion d'examen conjoint. La fin de la concertation est annoncée par voie de presse le 16 juillet 2010.

## D) Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues :

- **des registres de concertation**
- **du site Internet**

Outre cette introduction, le bilan de la concertation comprend deux parties.

La première partie expose de manière détaillée les outils de communication et de concertation qui ont été mis en oeuvre tout au long de la procédure.

La seconde partie concerne le « bilan des remarques et la prise en compte de la concertation dans le projet ». Il s'agit d'apporter les réponses aux questions issues de la concertation et d'informer les personnes s'étant exprimées sous forme de remarques ou de demandes, de la manière dont leur observation a pu être prise en compte ou non. Il faut cependant préciser que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponse à titre individuel, mais bien thématique.

## II – Les outils de la concertation

Dans le cadre de la délibération initiale et des objectifs liés à la concertation, des outils d'information, de communication et de concertation ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

On y retrouve des supports de presse, l'utilisation de l'outil Internet, publications, la presse, des supports d'information et des moyens d'expression.

### Les moyens d'information et de communication

#### A) L'affichage

La concertation a fait l'objet d'une campagne d'affichage dans les 27 communes ainsi qu'au siège de l'établissement communautaire. Ainsi, tout habitant de la CUB a pu être informé de la procédure.

Elle s'est organisée autour de l'affichage :

- de la délibération du 28 mai 2010,
- d'une centaine d'affiches format A2 apposées en divers lieux dont notamment en plus grand nombre sur la commune concernée.

**COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**REVISIONS SIMPLIFIEES**

# CONCERTATION

Le public est informé que par délibérations en date du 28 mai 2010, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé :

- d'engager les procédures de révisions simplifiées du PLU relatives à :

**BORDEAUX** : restructuration coeur d'îlot rue Paul Louis Lande  
**EYSINES** : projet de centre de recyclage Mermoz  
**LORMONT**: opération de renouvellement urbain Génicart III-Bois Fleuri  
**LORMONT**: restructuration collège Montaigne  
**MERIGNAC** : projet de Conservatoire Psychotte  
**ST AUBIN DE MEDOC** : opération d'aménagement secteur des Vignes

- d'ouvrir la concertation s'y rapportant à partir du 18 juin 2010.

Un dossier et un registre sont mis à sa disposition dans les mairies concernées de Bordeaux, Eysines, Lormont, Mérignac, St Aubin du Médoc et dans les locaux de la Communauté Urbaine de Bordeaux rue du Gal de Larminat, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les dossiers sont également consultables sur le site internet [www.lacub.com](http://www.lacub.com).

La concertation se poursuivra pendant toute la durée de conception des projets de révisions simplifiées du PLU.

La fin de la concertation sera annoncée par voie de presse.

Le Président de la  
Communauté Urbaine de Bordeaux  
Vincent Feltesse



## B) Le support Presse

L'information par voie de presse a eu lieu sous forme d'annonces légales auprès des journaux Sud Ouest et Courrier Français.

Annonces légales parues dans Sud Ouest	2 annonces
Annonces légales parues dans le Courrier Français	2 annonces

**4 annonces**

Ces annonces ont été faites aux 2 moments clefs de la concertation :

- au lancement de la concertation
- à la fin de la concertation

## C) Le site Internet

Des pages spéciales liées aux procédures d'évolution existaient déjà au sein du site Internet de la CUB, [www.lacub.com](http://www.lacub.com).

Ce chapitre présente les différentes procédures possibles et notamment la révision simplifiée de manière générale.

### Plus d'infos sur les différents types de procédures

Le Plan Local d'Urbanisme est un document évolutif, à travers la possibilité de mener diverses procédures, dont les plus fréquentes sont :

- \* [La modification](#)
  - \* [La révision](#)
  - \* [La révision simplifiée](#)
- \* [La mise à jour](#)
  - \* [La mise en compatibilité](#)

Plusieurs procédures peuvent être menées en même temps. Ainsi, sur une même période, deux modifications, une révision simplifiée et 3 mises en compatibilités peuvent se chevaucher, car leur objet diverge.

Le déroulé des procédures présenté ci-dessous est donné à titre indicatif, afin que chacun puisse suivre les évolutions en cours et à venir du PLU. Pour des éléments plus complets et la référence aux textes juridiques, reportez vous à des sites sur l'urbanisme ou à Legifrance.

### Révision simplifiée

Le lancement d'une révision simplifiée est possible dans trois cas (article L123-13 du code de l'urbanisme) :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération publique ou privée présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité,
- pour la rectification d'une erreur matérielle,
- pour l'extension des zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisance.

La principale différence entre la révision et la révision simplifiée consiste dans le fait que la consultation des personnes publiques associées est remplacée, dans le cas de la procédure simplifiée, par un unique Débat conjoint, dont le compte rendu est annexé au dossier d'enquête publique.

En dehors de cela, on retrouve les mêmes étapes de concertation, d'enquête publique et d'avis des communes avant approbation.

Une autre « simplification » intervient du fait que le projet soumis à la révision simplifiée est réduit à un seul objet bien défini. La préparation du dossier est de ce fait facilitée.



Des éléments spécifiques ont été insérés, concernant la révision simplifiée de Bordeaux, dans différentes rubriques.

- **Accueil PLU**

Avancée de la procédure reprise dans le volet « Actualités »

Les révisions du PLU suivantes qui sont en ligne sur le site concertation depuis le 18 juin dernier fermeront le 23 juillet 2010 à 17h00 : Eysines Mermoz

Lormont Génicart

Lormont Collège Montaigne

Mérignac Peychotte

Saint-Aubin-de-Médoc

Bordeaux - îlot Louis Lande

[Consulter ces dossiers sur le site concertation](#)

**Actualité du 28 mai 2010**

Lors du Conseil de Communauté du 28 mai 2010,

- 7 révisions simplifiées du PLU ont été approuvées ainsi que les bilans de la concertation s'y rapportant

- 6 révisions simplifiées ont été engagées.

Les nouveaux dossiers de concertation peuvent être consultés sur le site <http://concertations.lacub.fr> mais également dans les mairies concernées et auprès de la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la Cub.

**La concertation se terminera le 23 juillet 2010.**

- **Le PLU en évolution « Procédures en cours »**

- Création d'un chapitre explicatif sur cette révision

- Mise en relation par un lien avec le site des concertations de la Cub

### **Lancement de 6 révisions simplifiées**

Ces procédures font formellement l'objet d'une concertation avec la population. Retrouvez les dossiers et déposez votre avis sur le site [concertations.lacub.fr](http://concertations.lacub.fr)

**Bordeaux : restructuration d'un cœur d'îlot rue Paul Louis Lande**

Afin d'assurer la protection de bâtiments de haute valeur architecturale et historique, tout en permettant le développement d'activités en leur sein, il s'est avéré nécessaire de procéder à la restructuration d'un cœur d'îlot situé rue Paul Louis Lande à Bordeaux dans la zone urbaine recensée UR. En effet, l'emprise 0 qui affecte ces parcelles ne permet pas d'assurer la pérennité des constructions. La révision simplifiée permettra de corriger cet effet pervers et, dans le cadre d'un projet étudié, d'assurer la protection de ce lieu historique tout en redonnant de la constructibilité.

**Eysines : projet de centre de recyclage Mermoz**

Dans le cadre de sa politique de gestion des déchets notamment en faveur de la collecte sélective des déchets dans un but de lutte contre les dépôts sauvages et de valorisation des matières collectées, la Cub exploite plusieurs centres de recyclage. Le besoin d'un nouvel équipement est apparu dans le secteur nord ouest de l'agglomération. Il a donc été décidé de réaliser une nouvelle installation à Eysines, dans le secteur Mermoz. L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée consiste à modifier les règles de construction dans la zone du PLU concernée (N1 zone naturelle) afin de permettre la réalisation de cet équipement public d'intérêt collectif qui fait par ailleurs l'objet de l'emplacement réservé 9.E2.

**Lormont : opération de renouvellement urbain Génicart III Bois Fleuri**

Les évolutions du projet ANRU pour le quartier Génicart III à Lormont nécessitent la reconfiguration de l'îlot Bois Fleuri. Celle-ci est basée sur la restructuration de la trame viaire. Une nouvelle voie fortement paysagée sera créée, trois tours seront démolies, de nouveaux bâtiments seront reconstruits. Afin de pouvoir mettre en œuvre

ce projet, il convient au préalable de supprimer une servitude de plantations à réaliser ainsi qu'une servitude de localisation voirie qui ne sont plus nécessaires et qui empêchent la réalisation de la nouvelle opération.

#### **Lormont : restructuration collège Montaigne**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Génicart à Lormont, qui bénéficie du programme ANRU pour les collèges dégradés, il est préconisé de restructurer le collège Montaigne qui se situe au cœur du quartier. Il s'agit d'aménager l'entrée piétonne des collégiens sur l'esplanade François Mitterrand. Cependant le PLU comporte à ce niveau un EBC qui empêche la réalisation de ce projet. Il a donc été décidé d'engager une procédure de révision simplifiée pour supprimer cette servitude qui empêche la mise en œuvre du projet de restructuration.

#### **Mérignac : projet de Conservatoire Peychotte**

La ville de Mérignac souhaite installer le nouveau conservatoire municipal sur le site du château Peychotte, monument historique dont elle est propriétaire. En accord avec l'ABF une grande partie des nouvelles constructions sera enterrée afin de conserver une perspective sur le château depuis l'avenue F. Mitterrand. Celui-ci a également estimé que les EBC inscrits dans le PLU s'avéraient trop contraignants et que les prescriptions liées au classement « monument historique » assureraient la protection du site dans son ensemble et notamment des arbres remarquables implantés sur les côtés de la pelouse centrale non arborée. Il a donc été décidé d'engager une révision simplifiée du PLU pour supprimer la servitude EBC mais également pour permettre un accès depuis l'avenue François Mitterrand.

#### **Saint-Aubin-de-Médoc : opération d'aménagement secteur des Vignes**

**La Communauté urbaine de Bordeaux, en liaison avec la ville de Saint Aubin de Médoc, a mené des études préalables et pré-opérationnelles sur le secteur des Vignes. Celles-ci ont permis d'envisager la mise en œuvre d'une opération d'aménagement et l'instauration d'un PAE (programme d'aménagement d'ensemble). Ce quartier au cadre de vie préservé, marqué par la présence d'espaces boisés de qualité à proximité du centre bourg, constituera à terme le prolongement nord du centre ville et concentrera l'urbanisation future de la commune.**

**Il convient maintenant de mettre le PLU en phase avec ce projet, pour donner de la constructibilité et permettre la réalisation de logements. Il a donc été décidé d'engager une procédure de révision simplifiée.**

Enfin, d'autres éléments existants pouvaient être utilisés par le public, comme la consultation en ligne de l'ensemble du dossier de PLU de la CUB en vigueur, ou l'accès à l'outil « PLU à la carte » afin d'obtenir des informations plus précises sur une parcelle déterminée.

- **Le site des concertations de la Cub**

## **Bienvenue sur le site des concertations de la Cub**

20 juin 2008

Ce site internet est un nouvel outil mis en place par la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub) permettant au public de participer, en ligne, aux concertations qu'elle organise. A travers cet outil, la Communauté urbaine de Bordeaux souhaite associer à l'élaboration de ses projets l'ensemble des acteurs concernés. C'est pourquoi elle met en place une démarche de concertation en ligne.

### **Projet de révision simplifiée du PLU Saint Aubin de Médoc – Opération d'aménagement secteur des Vignes**

#### **Concertation PLU Saint Aubin de Médoc - Opération d'aménagement secteur des Vignes**

Vous êtes invités à consulter le présent [dossier de concertation](#) et à faire part de vos remarques et suggestions dans cette rubrique.

Il est également possible de vous déplacer pour déposer vos suggestions directement dans les registres papier prévus à cet effet à la mairie de Saint Aubin de Médoc ainsi que [dans les locaux de la mission PLU de la Cub \(Porte de Bordeaux - rue du Général Larminat - 5<sup>e</sup> étage\)](#)

# Les moyens d'expression

Les moyens d'expression qui ont été privilégiés sont de deux ordres : le registre de concertation avec son dossier et le site des concertations de la Cub.

## A) Le registre et le dossier de concertation

Le registre de concertation et son dossier ont été ouverts à compter du 18 juin 2010 :

- à la mairie de Saint Aubin de Médoc,
- dans les bureaux de la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la Cub,

Le dossier initial a été constitué avec :

- Notice Explicative de la procédure
- Annexes
  - ✓ Délibération du Conseil de Communauté du 28 mai 2010
  - ✓ Plan de situation
  - ✓ Photo aérienne
- PLU en vigueur, pièces concernées
  - ✓ Planche de zonage n°13 (partielle)
  - ✓ Rapport de présentation chapitre B3 - secteurs UPm-1AU-2AU-N2g
  - ✓ Orientation d'aménagement G56
- Descriptif du projet
  - ✓ Notice de présentation
  - ✓ Etude préalable d'urbanisme de l'a'urba
  - ✓ Etude pré-opérationnelle Ingérop
  - ✓ Photos du site
  - ✓ Délibération Cub du 26 mars 2010 (PAE)

## B) Le site des concertations de la Cub

Le public pouvait consulter l'intégralité du dossier de révision simplifiée et formuler ses observations directement sur le site des concertations de la Cub.

Il s'agit d'un outil de participation du public mis en œuvre par la Cub au mois de juillet 2008. La concertation relative à la révision simplifiée du PLU sur le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc a pu bénéficier de ce dispositif.

### Fonctionnement du site

Le principe de ce site est de mettre à la disposition du public l'équivalent des registres papiers disponibles en mairies avec les avantages qu'offrent le numérique.

Pour participer à une concertation,

1) allez sur la page de présentation de la concertation :

- ▶ soit en cliquant sur le menu de gauche (pour chaque concertation, il y a un menu « Présentation »).
- ▶ soit en cliquant l'actualité d'une des concertations.

2) En haut à droite de l'écran de présentation, un bouton « Déposez votre avis » accède au formulaire permettant de déposer une contribution à une concertation. Pour déposer votre avis, vous devez renseigner quelques champs obligatoires :

- ▶ « Message », champ à remplir,
- ▶ « J'accepte les conditions générales », case à cocher,
- ▶ « Voir ce message avant de le poster », bouton à activer.

Une nouvelle page s'affiche avec la restitution de votre contribution. Pour que votre message soit publié, vous devez répondre à la question qui vous est posée.

Le bouton « Message définitif : publication dans le site » permet de mettre en ligne votre contribution.

Pour connaître comment s'opère la modération du site <http://concertations.lacub.fr>, veuillez vous référer aux informations légales du site.

## Conclusion

Les modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 28 mai 2010 ont donc bien été respectées.

### **III – Bilan des remarques et prise en compte de la concertation dans le projet**

## Recensement du contenu des remarques

### **A) Les registres de concertation**

Lors de la clôture de la concertation, les deux registres mis en place n'ont reçu aucune remarque écrite.

Saint Aubin de Médoc	0
Cub	0

Total	0
-------	---

### **B) Le site des concertations de la Cub**

Le public pouvait consulter le dossier et formuler directement ses observations sur le site de la Cub dédié aux concertations.

Par ce biais aucune remarque n'a été recueillie.

## Bilan

On peut regretter que malgré tous les outils mis en place par la Cub, cette concertation n'a pas suscité d'intérêt dans le public. Toutefois, ceci est compréhensible eu égard au caractère ponctuel du projet.

## Conclusion

Ce bilan de la concertation a été présenté à la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Une nouvelle phase relative à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 6 décembre 2010 au 7 janvier 2011, a permis à la CUB de poursuivre son objectif d'information du public par divers supports, presse, Internet ou autre.

Les services communautaires et le service Urbanisme de la Ville de Saint Aubin de Médoc sont restés à la disposition du public pour répondre aux questions sur ce dossier tout au long de la procédure.

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

**Révision Simplifiée N°18**

**Saint Aubin de Médoc**

Projet d'aménagement - secteur des Vignes

**Dossier présenté pour approbation au Conseil de Communauté du  
27 mai 2011**

**Rapport de présentation  
de la Révision simplifiée N°18**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine





# **Sommaire du rapport de présentation de la révision simplifiée**

## **Introduction**

- 1 - Principes et méthodes de la révision simplifiée
- 2 – Le contenu de la révision simplifiée
- 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

## **Introduction**

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc a été engagée par la décision du Conseil de Communauté du 28 mai 2010 afin de permettre la mise en œuvre d'une opération d'aménagement qui fait également l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

Cette révision simplifiée s'inscrit dans les orientations fixées par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour une ville de proximité.

## 1. Principes et méthodes de la révision simplifiée

► Rappel du champ d'application légal de la révision simplifiée du PLU communautaire approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 27 novembre 2009.

Le cadre de la révision simplifiée a été fixé dans le respect de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, à savoir que la procédure porte sur :

«- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité

- l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances».

► Rappel du déroulé de la procédure de révision simplifiée.

Le projet de révision simplifiée, en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées. Les modalités de cette concertation, qui s'est déroulée du 18 juin au 23 juillet 2010, ont été fixées dans la délibération du Conseil de Communauté du 28 mai 2010.

L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées : Etat, Sysdau, Commune, Conseil Général, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie, qui s'est tenue le 18 octobre 2010.

Le compte rendu de cette réunion a été annexé au dossier d'enquête publique qui s'est déroulée du 6 décembre 2010 au 7 janvier 2011.

A l'issue de cette enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier a été présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB.

Enfin, le bilan de la concertation et le dossier de révision simplifiée sont soumis au conseil de communauté pour approbation.

► La révision simplifiée située dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc, respecte les grandes orientations édictées par le PADD notamment

- pour une **Ville de proximité** :

**▪ Encadrer l'évolution urbaine autour des centres et des transports -Préparer l'arrivée de nouveaux habitants dans l'agglomération -**

Afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, des études ont été menées dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc, qui ont abouti à la création, par la Communauté Urbaine de Bordeaux, d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE). Ceci va permettre de réduire le déficit en logements locatifs sociaux de cette commune et favoriser l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communautaire dans le cadre d'une opération d'aménagement dont les équipements publics seront en partie financés par les constructeurs.

**▪ Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les habitants -**

Le projet d'aménagement du secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc, qui fait l'objet d'un PAE, présente une offre diversifiée de logements (logements locatifs conventionnés, logements en accession sociale, logements en accession libre). Il répond ainsi à l'orientation du PADD de diversification de l'offre. Situé dans une commune déficitaire en logements sociaux, il participe au rééquilibrage de ce type d'offre sur la CUB.

► La révision simplifiée du PLU dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc, qui doit permettre la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur.

En effet, dans le cadre des études préalablement menées, l'accent a été mis sur l'aspect paysager. Ce secteur en limite de forêt bénéficie d'un contexte fortement végétal que le projet entend conserver et valoriser avec notamment la création de coulées vertes entre les îlots, des espaces publics largement végétalisés, la préservation des abords du ruisseau La Pudotte.

De plus, les constructeurs devront prendre en compte les enjeux environnementaux et la qualité du cadre de vie.

Les 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés à conserver (EBC) qui sont supprimés sont remplacés par une protection paysagère au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme qui permet d'envisager deux franchissements piétonniers au-dessus du ruisseau tout en préservant la qualité paysagère et le caractère remarquable du secteur.

## **2. Le contenu de la révision simplifiée**

Le contenu de la révision simplifiée respecte les critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement qui a fait l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble approuvé par le Conseil de Communauté du 26 mars 2010. Elle va conduire à la construction de logements notamment sociaux et ainsi favoriser la mixité sociale de l'habitat d'où son intérêt général pour la collectivité.

### **► Les pièces du dossier de PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :**

#### **▪ Le rapport de présentation**

- le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision simplifiée relative au secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- le chapitre B4 qui retrace les évolutions du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété afin d'apporter les éléments relatifs à la procédure de révision simplifiée.

#### **▪ Le règlement – pièces écrites – chapitre 7**

- une fiche est créée au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme pour assurer la protection du patrimoine paysager le long du ruisseau La Pudotte ainsi que des coulées vertes dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc

#### **▪ Le règlement – pièces graphiques**

- la planche de zonage n° 13 est modifiée pour ce qui concerne les limites de zonage, les emplacements réservés de voirie, les servitudes de mixité sociale, les servitudes de localisation, les EBC, les protections paysagères, les marges de recul, les secteurs d'inconstructibilité
- la liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale est modifiée

#### **▪ Les orientations d'Aménagement**

- l'orientation d'aménagement G56 est modifiée

### 3 – L'exposé des motifs des changements apportés

#### ► **Objet de la révision simplifiée :**

La révision simplifiée engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux a pour objet de permettre la réalisation des phases I et II d'une opération d'aménagement dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc.

Ce projet d'aménagement, qui va permettre au final la production d'environ 440 logements pour partie sociaux, répond aux objectifs fixés par le PLH communautaire et au plan d'urgence en faveur du logement.

Il s'agit donc d'une opération d'intérêt général.

Un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a également été instauré par délibération du conseil de communauté afin de financer en partie les équipements publics nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain et à l'accueil des populations.

Ce quartier au cadre de vie préservé, marqué par la présence d'espaces boisés de qualité à proximité du centre bourg, constituera à terme le prolongement nord du centre ville et concentrera l'urbanisation future de la commune.

L'opération d'aménagement projetée sur le secteur des Vignes prend en compte les orientations qui ont été définies dans le projet urbain. Il s'agit de :

- Concevoir et générer des espaces publics laissant une large place au végétal et valoriser la forêt à savoir :
  - Des espaces pratiques et conviviaux avec notamment l'aménagement d'un chemin de ronde au nord du périmètre en contact avec l'espace boisé, la création des coulées vertes entre les îlots et à travers eux et enfin la préservation des abords du cours d'eau de la Pudotte,
  - Des voies et chemins aménagés avec création d'allées qui favorisent les modes de déplacements doux.
- Produire des logements dans un cadre du développement durable assurant une mixité sociale.
- Assurer une « couture » avec les constructions pavillonnaires des lotissements existants au sud de ce secteur.
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange des vastes espaces boisés existants en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace naturel préservé.
- Permettre un accès privilégié vers les équipements de centralité du centre ville et vers la forêt, espace naturel récréatif.

Cependant le PLU en vigueur ne permet pas la mise en œuvre de l'opération d'aménagement projetée.

L'objet de la procédure de révision simplifiée du PLU engagée porte sur les points suivants :

- instaurer un zonage 1AU/UPm autorisant les constructions en fonction du niveau de réalisation des équipements publics du secteur
- garantir dans une orientation d'aménagement la mise en œuvre des objectifs du projet urbain
- instaurer et modifier des emplacements réservés de voirie. Il s'agit essentiellement de la requalification des principales voies, à savoir le chemin des Vignes, la route de Mounic et la route de Cujac. A cet effet, le projet urbain s'appuie sur la nécessité d'optimiser la desserte des transports en commun du secteur des Vignes, les principales voies devant permettre la circulation et les girations des bus. Ces dernières intègrent également les modes de déplacements doux, par le biais de cheminements piétons (et/ou cyclables).  
En accompagnement de la requalification de certaines voies, ainsi que l'ouverture de l'urbanisation du secteur, un projet de requalification des points d'entrées d'agglomération a également été prévu dans le projet urbain. Il consiste au travers de la création d'emplacements réservés à positionner des giratoires. Ces derniers concernent plus précisément les routes de Mounic et de Cujac. Ce dispositif permettra à la fois d'apporter un soin paysager aux entrées d'agglomération, tout en participant à la sécurité publique des usagers de la voirie en apportant un effet limitant sur la vitesse des automobilistes.
- instaurer et modifier les servitudes de localisation nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (ouvrages d'assainissement)
- instaurer les outils garantissant la mixité sociale et la construction de logements conventionnés : 2 SMS sont supprimées et 5 SMS sont créées dont la part de SHON habitat réservée au logement social doit être  $\geq 50\%$
- remplacer certains EBC présents le long du ruisseau par une protection paysagère plus adaptée au contexte. Cette protection paysagère permet également de maintenir une continuité écologique reliant le ruisseau au secteur boisé au nord
- instaurer une zone tampon inconstructible en limite de forêt pour prévenir de tout risque d'incendie
- supprimer la marge de recul RM50 le long d'un tronçon de la route de Cujac.

### ► Exposé des changements apportés au PLU :

Les évolutions du PLU pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc portent sur les éléments exposés ci-après :

▪ **actualisation du rapport de présentation :**

- le rapport de présentation de la révision simplifiée est rajouté,
- la partie « B – Le projet » Le chapitre B4 est actualisé.

▪ **modification des orientations d'Aménagement zones 1AU**

- l'orientation d'aménagement G56 est modifiée pour s'adapter aux nouvelles limites de la zone 1AU et intégrer les éléments du projet urbain issus de l'étude d'urbanisme.

▪ **règlement – pièces écrites – chapitre 7**

- une fiche P1139 est créée au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme pour assurer la protection du patrimoine paysager le long du ruisseau La Pudotte et instaurer des continuités écologiques du ruisseau vers le secteur boisé au nord dans le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc

▪ **modification du plan de zonage n° 13 –**

- modification des limites de zonage :
  - . déclassement de N2g en 1AU/UPm
  - . déclassement de 2AUm en 1AU/UPm
  - . déclassement de 1AU/UPm en UPm
  - . déclassement de UPm en 1AU/UPm
- suppression des SMS n° 376-7 et 376-8 et création des SMS n° 376-9, 376-10, 376-11, 376-12 et 376-13 : la localisation des SMS est modifiée, leur surface globale est augmentée
- supprimer la marge de recul minimal RM50 le long de la route de Cujac située dans la future zone 1AU/UPm
- instaurer un secteur d'interdiction de construire « protection contre les nuisances » en limite de forêt
- inscrire des servitudes de localisation pour les futurs ouvrages d'eau et d'assainissement
- réduire environ 4 000 m<sup>2</sup> d'EBC limitrophes du ruisseau pour permettre deux traversées piétonnes
- instaurer une protection paysagère le long du ruisseau et dans les coulées vertes reliant celui-ci à la forêt
- modifier des emplacements réservés de voirie existants (P61, P62 et S27) et en créer de nouveaux pour élargissement du chemin des Vignes, création d'un giratoire chemin des Vignes/ route de Mounic et création d'un giratoire route de Cujac.

▪ **modification de la liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale –**

- modification et création d'emplacements réservés de voirie
- suppression des SMS n° 376-7 et 376-8 et création des SMS n° 376-9, 376-10, 376-11, 376-12 et 376-13



## 9 – Les évolutions du Plan Local d’Urbanisme approuvé le 21 juillet 2006

Le chapitre B4 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 juillet 2006 est complété par le point ci-dessous.

### 9-X - La Révision Simplifiée du PLU n° 18

#### ► Contexte

Le Plan Local d’Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux lors de son approbation le 21 juillet 2006 et suite à sa modification du 18 janvier 2008, avait classé le secteur des Vignes à Saint Aubin de Médoc dans divers zonages UPm, 1AU/UPm, 2AU et N2g en fonction du caractère des lieux. Sur ces espaces avaient déjà été institués deux servitudes de mixité sociale. Les boisements situés sur les berges du ruisseau La Pudotte étaient protégés par un EBC.

Des études d’urbanisme ont par la suite été menées sur ce secteur et un projet d’opération d’aménagement, qui a donné lieu à la création d’un PAE, a été élaboré. Celui-ci porte sur la construction de logements diversifiés, dans un contexte de préservation du cadre de vie au sein d’un environnement naturellement boisé.

Cependant, le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de l’opération d’aménagement envisagée. Il est donc nécessaire d’adapter le PLU.

#### ► Contenu

Cette révision simplifiée concerne une opération d’aménagement à vocation d’habitat diversifié, dans le cadre d’un PAE, et répond à un intérêt général pour la collectivité en matière d’offre de logements et de mixité sociale.

Elle est traduite dans les documents du PLU ci-après :

- le rapport de présentation de la révision simplifiée qui en expose les motifs
- le chapitre B4 du rapport de présentation qui retrace ses évolutions
- l’orientation d’aménagement G56 qui est modifiée pour prendre en compte le projet d’opération d’aménagement
- le règlement – pièce graphique n° 13 qui est modifiée avec :
  - . les changements des limites des zonages UPm, 1AU/UPm, 2AU et N2g
  - . la suppression des SMS n° 376-7 et 376-8
  - . la création des SMS n° 376-9, 376-10, 376-11, 376-12 et 376-13
  - . la création et la modification d’emplacements réservés de voirie
  - . la réduction d’EBC pour permettre deux traversées piétonnes du ruisseau
  - . l’instauration de prescriptions paysagères L123-1-7°
  - . la suppression d’une marge de recul le long d’une partie de la route de Gujac

*Rapport de présentation de la révision simplifiée du PLU- Secteur les Vignes à St Aubin de Médoc  
Présenté pour approbation au conseil de communauté – mai 2011 -*

- . l'instauration de servitude de localisation pour équipement d'intérêt général
- . l'instauration d'un secteur d'inconstructibilité « protection contre les nuisances » en bordure de forêt
- le règlement - pièces écrites- chapitre 7- est complété avec la fiche de prescriptions paysagères « La Pudotte ».

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

**Révision Simplifiée N°18**

**Saint Aubin de Médoc**

Projet d'aménagement - secteur des Vignes

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté  
du 27 mai 2011**

**Liste des emplacements réservés de voirie  
(extrait)**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine



**EMPLACEMENTS RESERVES de VOIRIE - MODIFICATION**

Date d'inscription au PLU	Dernière évolution en date du	N° de l'ER	Désignation de l'opération	Maitre d'ouvrage	Emprise ( s ) , ( en mètres )	Commune ( s )	Planche ( s )
21.07.2006	date_	<b>P 61</b>	Elargissement de la route de Mounic RD211	Département	16	ST AUBIN DE MEDOC	13
21.07.2006	date_	<b>P 62</b>	Elargissement de la route de Mounic et de Picot entre la rte de Mautemps et l'av du Gal de Gaulle	Département	16	ST AUBIN DE MEDOC	13, 20
21.07.2006	date_	<b>S 27</b>	Elargissement de la rte de Cujac entre la rte de Mounic et le che des Foins	CUB	12, 20	ST AUBIN DE MEDOC	13

**EMPLACEMENTS RESERVES de VOIRIE - CREATION**

Date d'inscription au PLU	Dernière évolution en date du	N° de l'ER	Désignation de l'opération	Maitre d'ouvrage	Emprise ( s ) , ( en mètres )	Commune ( s )	Planche ( s )
date_		<b>T5021</b>	Elargissement du chemin des Vignes	CUB	16	ST AUBIN DE MEDOC	13
date_		<b>T5022</b>	Création d'un giratoire Chemin des Vignes route de Mounic	CUB	16	ST AUBIN DE MEDOC	13
date_		<b>T5023</b>	Création d'un giratoire route de Cujac	CUB	12, 20	ST AUBIN DE MEDOC	13

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**

## Règlement pièces écrites



**PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006**

**Révision Simplifiée N°18**

**Saint Aubin de Médoc**

**Projet d'aménagement - secteur des Vignes**

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté  
du 27 mai 2011**

**Avenant aux dispositions particulières au titre de la  
protection du patrimoine paysager bâti et paysager  
(article L.123- 1 7° du code de l'urbanisme)**



N°	<b>P1139</b>	
Commune(s)	<b>Saint Aubin de Médoc</b>	
Nom	<b>La Pudotte</b>	
Superficie	4,5 ha	
Planche(s)	13	
Intérêt	<p><b>Intérêt écologique</b></p> <p>Corridor le long du ruisseau La Pudotte qui présente une certaine diversité végétale apportée par les lisières et les sous-strates de feuillus et des fossés au sein de la pineraie, futaie de pin maritime, de la forêt de Saint Aubin de Médoc.</p> <p>Espaces reliant les bords de La Pudotte et le secteur boisé au nord qui constituent des continuités écologiques effectives qu'il s'agit de maintenir.</p>	
<b>Prescriptions spécifiques</b>	<p><b>Le projet doit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver, renforcer ou réhabiliter la continuité des boisements en privilégiant les essences feuillues et strates arbustives associées (arbres = chêne pédonculé, chêne liège, chêne vert, chêne tauzin, bouleau blanc) ;</li> <li>- protéger tout sujet remarquable : respect d'un périmètre autour des arbres conservés suffisant pour leur pérennité et leur développement ;</li> <li>- conserver le caractère naturel des berges à l'exception des parvis ponctuels destinés à la création de traversées piétonnes. Ces ouvrages seront réalisés en prenant appui sur les berges, ils ne devront pas entraver la circulation de l'eau et seront réalisés en bois (essence locale) ;</li> <li>- traiter les clôtures adjacentes au cours d'eau de façon transparente : les murs opaques, en brique, parpaing et béton sont proscrits et les clôtures sont transparentes ou végétalisées grâce au recours aux espèces buissonnantes et arbustives du secteurs (arbousier, bourdaine, fougères, fragon, genêt à balai, houx commun) ;</li> <li>- réaliser les cheminements dans des dimensions minimales et des matériaux poreux.</li> </ul>	



**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**

## Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

**Révision Simplifiée N°18**

**Saint Aubin de Médoc**

Projet d'aménagement - secteur des Vignes

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté  
du 27 mai 2011**

**Servitudes de mixité Sociale  
(article L123-2b du code de l'urbanisme)**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine



**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

**Les servitudes de mixité sociale dans l'habitat**



**> Les servitudes en vue de la mixité dans l'habitat (SMS)****Présentation de la servitude**

L'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D., qui traduit les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, selon des critères précisés dans le rapport de présentation du PLU (B 3.3.1). La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Deux principaux critères ont été retenus pour l'inscription de servitudes de mixité sociale :

- Développer une offre locative conventionnée dans les communes et les quartiers ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés<sup>(1)</sup>.
- Diversifier l'offre de logements dans les communes bien dotées en logements locatifs conventionnés et concernées par des projets de renouvellement urbain. Les communes concernées au titre du PLH sont celles du Grand Projet de Ville (Bassens, Floirac et Lormont), ainsi que Bègles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain (ORU).

<sup>(1)</sup> Part des logements locatifs conventionnés par rapport au total des résidences principales au 1er janvier 2006 (source : inventaire DDE).

### Effets de la servitude :

#### Cas 1 : SMS d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> située dans une commune ou un quartier ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés

Au moins 50% de la SHON constructible doit être destinée à l'habitat

Une part de la SHON destinée à l'habitat doit être réservée à du logement locatif conventionné dans les proportions suivantes :

- Pour les communes ayant moins de 10% de logements locatifs conventionnés (Artigues, Saint-Aubin, Le Taillan et Parempuyre), au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Pour les communes ayant entre 10% et 25% de logements locatifs conventionnés, au moins 30% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- Cas particuliers :

- N° 003-2, 003-3, 003-4, 003-5, 003-6, 003-8 et 003-11 à Ambarès : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune et du phénomène de décohabitation en cours, et afin de promouvoir la mixité fonctionnelle, au moins 50% de la SHON constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération, doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N° 003-7, 003-9, 003-10 et 003-12 à Ambarès : compte-tenu de la faible superficie des terrains, initiale ou résiduelle (ERs sur Saudiraut), et du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune ainsi que du phénomène de décohabitation en cours, et afin de promouvoir la mixité fonctionnelle, au moins 50 % de la SHON constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et la totalité de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération, doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°056-4 à Blanquefort : compte-tenu de la suppression de la servitude n°056-3, au moins 40% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°192-1 à Gradignan : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune, au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°192-4 à Gradignan : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune, au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°192-5 à Gradignan : compte-tenu de la faible constructibilité du terrain (zone UPm) et bien que la superficie des terrains soit supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, au moins 80% de la SHON constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et la programmation globale de logements doit être

#### 4. Règlement documents graphiques

#### 6. Servitudes de mixité sociale L.123-2 b

uniquement constituée de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°162-8 à Eysines : compte-tenu de la réduction de l'emprise de cette servitude liée à la nécessité de réaliser un bassin de retenue des eaux pluviales en bordure de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau, et bien que sa superficie reste supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, au moins 50% de la SHON constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération, doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°376-1 à Saint Aubin de Médoc : compte-tenu de la réduction de l'emprise de cette servitude, et bien que la superficie des terrains soit supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, au moins 80% de la SHON constructible du terrain doit être destinée à l'habitat et la programmation globale de logements doit être uniquement constituée de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°449-4 à Saint-Médard-en-Jalles : compte-tenu du fort déficit en logements locatifs conventionnés de la commune, au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- N°550-1 à Villenave d'Ornon : compte-tenu de la faible constructibilité du terrain (zone UPm), au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

#### **Cas 2 : SMS d'une superficie inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> située dans une commune ou un quartier ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés**

Au moins 80% de la SHON constructible doit être destinée à l'habitat

Toute la SHON destinée à l'habitat doit être réservée à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

- Cas particuliers :

- N°519-10 au Taillan : compte-tenu de la taille de l'unité foncière concernée par la servitude très proche du seuil de 5 000 m<sup>2</sup> et de sa situation dans un hameau excentré de la commune, c'est au moins 50% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération qui doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et non pas toute la SHON habitat.

- N°449-09 à Saint-Médard-en-Jalles : compte-tenu de la taille de l'unité foncière concernée par la servitude très proche du seuil de 5 000 m<sup>2</sup> et de sa situation dans le PAE de Cérillan, c'est au moins 30% de la SHON habitat réalisée dans le cadre de l'opération qui doit concerner des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et non pas toute la SHON habitat.

- N°376-10 à Saint-Aubin-de-Médoc : compte tenu de la proximité à la SMS L376.9, dont la superficie est conséquente au regard de la SMS initialement instaurée sur le secteur (L376.7), c'est au moins 50% de la SHON constructible réalisée dans le cadre de l'opération qui doit être destinée à l'habitat, et au moins 50% de la SHON habitat qui doit concerner les logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

### **Cas 3 : SMS située dans une commune bien dotée en logements locatifs conventionnés et/ou concernée par un projet de renouvellement urbain.**

Au moins 50% de la SHON constructible doit être destinée à l'habitat.

Une part de la SHON destinée à l'habitat peut éventuellement être destinée à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé de l'Etat, dans une proportion plafonnée.

L'instauration de la servitude vise à ce que les constructions réalisées sur le terrain concerné correspondent au programme de diversification de l'offre d'habitat défini dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain d'ensemble.

Le logement locatif conventionné recouvre dans ce cas deux types d'offre :

- les logements locatifs sociaux reconstituant une offre démolie,
- les logements locatifs conventionnés intermédiaires qui constituent une offre de diversification.

### **Modalités d'application de la servitude**

Les sites concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude L.123-2-b s'applique pour les constructions neuves. Ainsi les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire :

- soit par la réalisation globale du programme de logements sur l'ensemble du périmètre, tel qu'il est défini dans le présent chapitre,
- soit par la réalisation d'opérations successives. Dans ce cas, la première opération doit garantir le respect du pourcentage fixé ; les opérations suivantes doivent permettre au minimum le maintien du pourcentage global exigé.



4. Règlement documents graphiques

6. Servitudes de mixité sociale L.123-2 b

Cas n°1 : Servitudes situées dans une commune ou un quartier ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés dont la superficie totale est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>

Date d'inscription au PLU	Dernière date d'évolution	Communes	Code	Désignation	N° Planche PLU	Part de la SHON habitat réservé au logement social locatif conventionné
21/07/06		AMBARES ET LAGRAVE	003.1	Lagrave-Cité des Erables	17	≥ 30%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.2	Barau	17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.3	Broustey	17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.4	Cartau	17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.5	Chapeley	17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.6	Garlop	10,17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.7	Gaudin	17	100,00%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.8	Gobole	17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.9	Lamarque	17	100,00%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.10	Marsillon	17	100,00%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.11	Jean Prat	17	≥ 50%
25/03/11		AMBARES ET LAGRAVE	003.12	Saudiraut	17	100,00%
21/07/06		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.1	Centre-bourg	31	≥ 50%
18/01/08		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.2	La Falotte	31	≥ 50%
18/01/08		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.3	Feydeau Est	36	≥ 50%
18/01/08		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.4	Fontaudin	36	≥ 50%
18/01/08		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.5	Labarde	31,36	≥ 50%
18/01/08		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.6	Gay	36	≥ 50%
18/01/08		ARTIGUES PRES BORDEAUX	013.7	Beaudette	36	≥ 50%
21/07/06		BLANQUEFORT	056.2	Rue de Maurian	15	≥ 30%
21/07/06	18/01/08	BLANQUEFORT	056.3	Andrian Nord	22	≥ 30%
21/07/06		BLANQUEFORT	056.4	Laroque	22	≥ 40%
21/07/06		BLANQUEFORT	056.5	Rue de la Rivière/Avenue du Général de Gaulle	15	≥ 30%
21/07/06		LE BOUSCAT	069.1	Avenue Léon Blum/Bonaous	29	≥ 30%
21/07/06		LE BOUSCAT	069.2	Angle Victor Hugo/Blanqui	29	≥ 30%
21/07/06		BRUGES, LE BOUSCAT	069.3	370, Avenue de Tivoli	29	≥ 30%
21/07/06		BRUGES	075.2	Chemin de Bacchus	22	≥ 30%
21/07/06		BRUGES	075.3	Avenue du Général de Gaulle	22	≥ 30%
21/07/06		EYSINES	162.1	Centre-bourg, îlot 11	21	≥ 30%
21/07/06		EYSINES	162.2	Centre-bourg, îlot 16 est	21	≥ 30%
21/07/06		EYSINES	162.3	Centre-bourg, îlot 2	21	≥ 30%
21/07/06	27/11/09	EYSINES	162.5	Centre-bourg, îlot 15	21	≥ 30%
21/07/06		EYSINES	162.6	Rue du Montaliou	28	≥ 30%
21/07/06		EYSINES	162.7	Rue des Graves	21,28	≥ 30%
21/07/06	25/03/11	EYSINES	162.8	Le Vignan	21	≥ 50%
21/07/06	25/03/11	GRADIGNAN	192.1	Le Brandier 1	44	≥ 50%
21/07/06	25/03/11	GRADIGNAN	192.3	Rue Saint François Xavier	44	≥ 30%
21/07/06		GRADIGNAN	192.4	Route de Pessac	44	≥ 50%
21/07/06		GRADIGNAN	192.5	Rue de la Landette	44	100,00%
25/03/11		GRADIGNAN	192.8	Chemin d'Ormon	43	100,00%
21/07/06		LE HAILLAN	200.1	Rue de Venteille	28	≥ 30%
21/07/06		LE HAILLAN	200.3	Rue de Tanays	28	≥ 30%
21/07/06		MERIGNAC	281.1	Avenue de la Forêt	28	≥ 30%
21/07/06		MERIGNAC	281.4	Rue de Guirauton	33	≥ 30%
21/07/06		MERIGNAC	281.5	Avenue de Kaolack	33	≥ 30%
21/07/06		MERIGNAC	281.6	Avenue de l'Alouette	33	≥ 30%
21/07/06		MERIGNAC	281.7	Avenue de l'Alouette	33	≥ 30%
21/07/06		PAREMPUYRE	312.1	Rue de la Gare	8	≥ 50%
21/07/06		PAREMPUYRE	312.2	Rue du Crébadin	8	≥ 50%
21/07/06	25/03/11	PAREMPUYRE	312.3	Rue Alphonse Lamartine/rue des Palus	8	≥ 50%
21/07/06		PAREMPUYRE	312.4	Rue de la Fontanille/rue de Ségur	8	≥ 50%
25/03/11		PAREMPUYRE	312.5	La Gare	8,15	≥ 50%
21/07/06		PESSAC	318.1	Avenue de Madran	38	≥ 30%
21/07/06		PESSAC	318.2	Lafon de Madran	38	≥ 30%
21/07/06		PESSAC	318.3	La Peupleraie	38	≥ 30%
21/07/06		PESSAC	318.4	Avenue de Madran/Rue Charles Péguy	38	≥ 30%

**Cas n°1 : Servitudes situées dans une commune ou un quartier ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés dont la superficie totale est supérieure à 5000 m<sup>2</sup>**

Date d'inscription au PLU	Dernière date d'évolution	Communes	Code	Désignation	N° Planche PLU	Part de la SHON habitat réservé au logement social locatif conventionné
21/07/06		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.1	Centre-bourg	20	100,00%
21/07/06		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.2	Chemin de Marceron	20	≥ 50%
21/07/06		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.3	Ouest maison de retraite	20	≥ 50%
21/07/06	18/01/08	SAINT AUBIN DE MEDOC	376.4	Est maison de retraite	20	≥ 50%
21/07/06		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.5	Route de Saint Médard	20	≥ 50%
21/07/06		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.6	Route du Tronquet	13	≥ 50%
18/01/08	27/05/11	SAINT AUBIN DE MEDOC	376.7	Les Vignes 4	13	≥ 50%
18/01/08	27/05/11	SAINT AUBIN DE MEDOC	376.8	Les Vignes 2	13	≥ 50%
27/05/11		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.9	La Pudotte 1	13	≥ 50%
27/05/11		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.11	Les Vignes 3	13	≥ 50%
27/05/11		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.12	La Pudotte 3	13	≥ 50%
27/05/11		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.13	Les Vignes 4	13	≥ 50%
21/07/06		SAINT MEDARD EN JALLES	449.2	Rue Maurice Lestage/rue Claude Bernard	28	≥ 30%
21/07/06		SAINT MEDARD EN JALLES	449.3	Rue Maurice Lestage/rue Albert Marquet	28	≥ 30%
21/07/06		SAINT MEDARD EN JALLES	449.4	Chemin Lafon	21	≥ 50%
18/01/08		SAINT MEDARD EN JALLES	449.7	Rue Gabriel Durand 1	27	≥ 30%
18/01/08		SAINT MEDARD EN JALLES	449.8	Rue Gabriel Durand 2	27	≥ 30%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.1	Avenue de la Boétie	21	≥ 50%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.3	Chemin du Chay	21	≥ 50%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.4	Germignan	21	≥ 50%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.6	Bisson	21	≥ 50%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.8	Hontane	14	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.9	Lacaussade	21	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.11	Avenue de Braude 1	14	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.12	Avenue de Braude 2	14,21	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.13	Chemin du Four à Chaux	14	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.14	Le Bourdieu 1	14	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.15	Les Peyreyres	14	≥ 50%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.17	Le Bourdieu 2	14	≥ 50%
27/11/09		LE TAILLAN MEDOC	519.19	Allée des Fleurs	14	≥ 50%
21/07/06		VILLENAVE D'ORNON	550.1	Avenue Fernand Coin	45	≥ 50%
21/07/06		VILLENAVE D'ORNON	550.2	Terrefort	45	≥ 30%

Cas n°2 : Servitudes situées dans une commune ou un quartier ayant moins de 25% de logements locatifs conventionnés dont la superficie totale est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>

Date d'inscription au PLU	Dernière date d'évolution	Communes	Code	Désignation	N° Planche PLU	Part de la SHON habitat réservé au logement social locatif conventionné
21/07/06		BLANQUEFORT	056.1	Rue de Campot	15	100,00%
21/07/06		BORDEAUX	063.1	Rue des Pins Francs Caudéran	29	100,00%
21/07/06		BORDEAUX	063.2	Rue de la Béchade	34	100,00%
21/07/06	27/11/09	BORDEAUX	063.3	Rue-Georges Bonnac	34	100,00%
21/07/06		BORDEAUX	063.4	Rue Lajarte	35	100,00%
21/07/06		BORDEAUX	063.5	Rue Giner de Los de Rios	35	100,00%
21/07/06		BORDEAUX	063.6	Rue Lavaud/Rue Amédée Saint-Germain	40	100,00%
21/07/06		BORDEAUX	063.7	Rue de Cenon/Rue de Tresses	35	100,00%
27/11/09		BORDEAUX	063.8	Carle Vernet	40	100,00%
21/07/06		BRUGES	075.1	Rue des Ecoles	29	100,00%
21/07/06	18/01/08	BRUGES	075.4	Avenue de Verdun	29	100%
21/07/06		EYSINES	162.4	Centre-bourg, îlot 14	21	100,00%
21/07/06		GRADIGNAN	192.2	Cours du Général de Gaulle	44	100,00%
18/01/08	27/11/09	GRADIGNAN	192.7	La Mignonne	44	50,00%
21/07/06		LE HAILLAN	200.2	Centre-bourg, rue de Bernède	28	100,00%
21/07/06		MERIGNAC	281.3	Rue du Liveau	28	100,00%
27/05/11		SAINT AUBIN DE MEDOC	376.10	La Pudotte 2	13	≥ 50%
21/07/06		SAINT MEDARD EN JALLES	449.1	Entrée du Bourdieu	20	100,00%
21/07/06		SAINT MEDARD EN JALLES	449.5	Magudas (rue Ulysse Maleyran)	27	100,00%
21/07/06		SAINT MEDARD EN JALLES	449.6	Rue du Commandant Charcot	27	100,00%
27/11/09		SAINT MEDARD EN JALLES	449.9	Pont de Pierre	20	≥30%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.2	Rue Marcel Dassault	21	100,00%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.5	Germignan	21	100,00%
21/07/06		LE TAILLAN MEDOC	519.7	Chemin des Graves	21	100,00%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.10	Rue la Belgique	21	≥ 50%
18/01/08	27/11/09	LE TAILLAN MEDOC	519.16	Avenue du Stade	14	100,00%
18/01/08		LE TAILLAN MEDOC	519.18	Rue de l'Ecureuil	14	100,00%
21/07/06		TALENCE	522.1	Avenue Roul et avenue Marc Sangnier	39	100,00%
21/07/06		TALENCE	522.2	Avenue Roul et avenue Marc Sangnier	39	100,00%

Cas n°3 : Servitudes situées dans une commune bien dotée en logements locatifs conventionnés et/ou concernée par un projet de renouvellement urbain

Date d'inscription au PLU	Dernière date d'évolution	Communes	Code	Désignation	N° Planche PLU	Part de la SHON habitat réservé au logement social locatif conventionné
21/07/06		BASSENS	032.1	Ilot des Maréchaux	23,24	≤ 20%
21/07/06	16/01/09	BEGLES	039.1	Auxisol	40	≤ 20%
21/07/06	16/01/09	BEGLES	039.2	Les Chantiers modernes	40	≤ 20%
21/07/06	16/01/09	BEGLES	039.3	Les Chantiers modernes	40	≤ 20%
21/07/06	16/01/09	BEGLES	039.4	SCI Verrerie participation	40	≤ 20%
18/01/08	16/01/09	BEGLES	039.5	Carle Vernet	40	≤ 20%
21/07/06		FLOIRAC	167.1	Black et Clawson	35	≤ 60%
21/07/06		FLOIRAC	167.2	Les Etangs	35	0,00%
21/07/06		FLOIRAC	167.3	Les Etangs	35	0,00%
21/07/06		LORMONT	249.1	Terrain La Ramade	31	≤ 70%

**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## Règlement documents graphiques



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

**Révision Simplifiée N°18**

**Saint Aubin de Médoc**

Projet d'aménagement - secteur des Vignes

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté  
du 27 mai 2011**

**Planche de zonage N°13 (partielle)**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine







**plu.**

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE BORDEAUX  
**LA CUB**



## Orientations d'aménagement



PLU approuvé par délibération du conseil de communauté  
en date du 21 juillet 2006

**Révision Simplifiée N°18**

**Saint Aubin de Médoc**

Projet d'aménagement - secteur des vignes

**Dossier présenté pour approbation au conseil de Communauté -  
du 27 mai 2011**

**Les zones à urbaniser sous conditions (1 AU)**





# St-Aubin-de-Médoc

[ 105. Les Vignes],[ 107. La Pudotte ]

Site	Lieu-dit	Vocation	Surface globale (ha)	Surface constructible (ha)
105	Les Vignes	Mixité fonctionnelle	13	12,7
107	La Pudotte	Mixité fonctionnelle	25,7	23,7

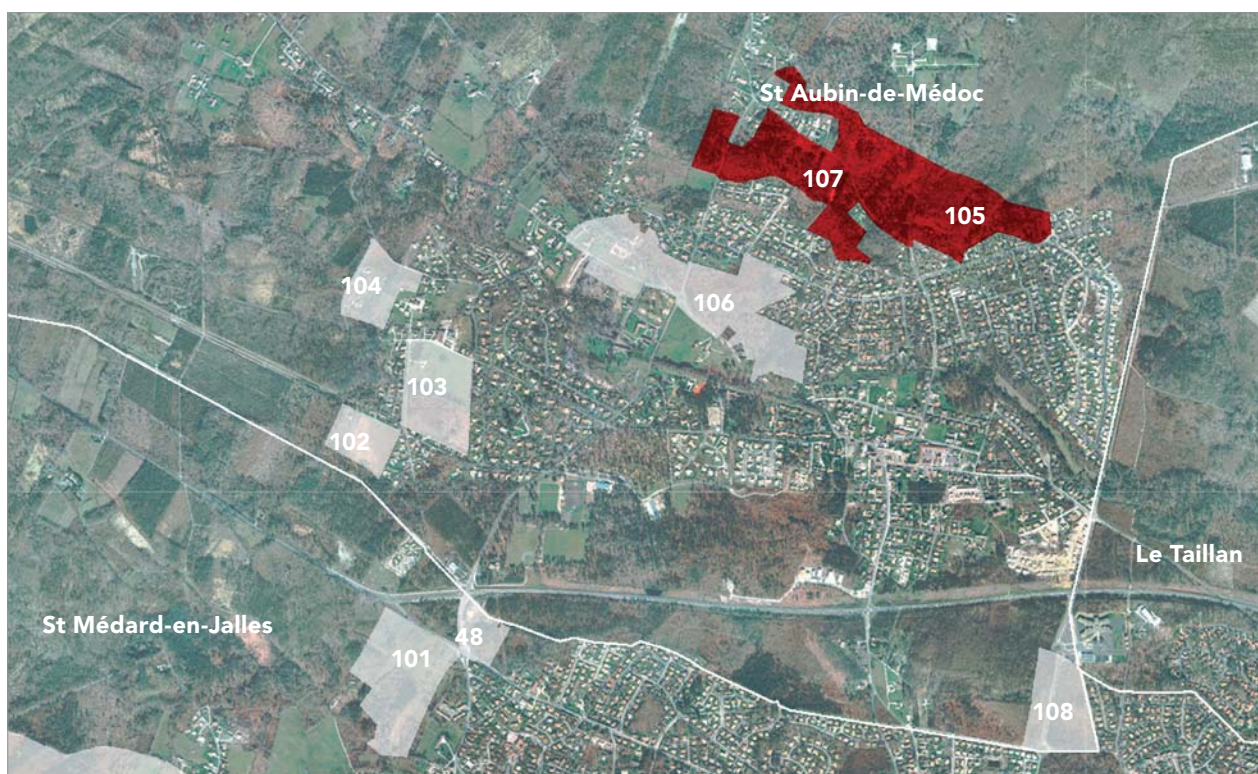
valeur indicative

## Description générale

Ces zones d'extension urbaine s'intègrent dans un secteur à vocation mixte, le secteur Les Vignes (site 105) et le secteur La Pudotte (site 107).

L'ensemble du secteur se caractérise par sa situation en lisière des tissus pavillonnaires nord de la commune de Saint Aubin de Médoc.

Occupés par un boisement important des pins et des feuillus (de chênes), il est dominé par un ensemble paysager caractéristique du secteur le château de Cujac et ses abords.



## St-Aubin-de-Médoc

### [ 105. Les Vignes],[ 107. La Pudotte]

#### Orientations d'aménagement

##### Pour l'ensemble du secteur

- Intégrer des solutions compensatoires dans des noues longeant les voies à créer de faible pente.
- Réaliser en périphérie de la zone d'extension urbaine, l'ensemble des protections nécessaires à la lutte contre l'incendie forestier et traduit par la création d'un chemin de ronde de 5m d'emprise.
- Assurer des continuités piétonnes notamment le long de la route de Cujac et à travers l'urbanisation nouvelle pour atteindre le chemin de ronde prévu à terme en lisière de l'urbanisation.
- La continuité des cheminements entre les opérations devra être assurée.
- Des corridors écologiques sont à garantir pour connecter La Pudotte au bois de Cujac.
- Préserver des transparences en lisière de l'urbanisation vers la zone naturelle située au nord.
- Proposer des formes d'habitat préservant le maximum de boisement existant.
- Privilégier les points bas pour le recueil et la rétention des eaux pluviales.
- Diversification des milieux naturels par les dispositifs de gestion des eaux pluviales - noues et bassins.
- Maintien d'une continuité effective entre espaces boisés (classés et non classés), préservation et réhabilitation.
- Maintien de la végétation existante et sélection d'espèces adaptées aux conditions climatiques et au type de sol. Sujets jeunes de provenance locale pour favoriser le taux de reprise et réduire les frais d'entretien.
- Les voiries devront comporter une partie végétalisée. Lorsque la voie est associée à un espace vert, l'espace vert doit être ouvert et continu.
- Le traitement des voies internes résidentielles doit être de nature à limiter le transit.
- Gestion du stationnement en limite de la parcelle.
- Privilégier des techniques compensatoires de rétention et d'infiltration, récupération et stockage des eaux pluviales, aménagement des jardins de pluie et d'infiltration.

Dans les tissus pavillonnaires de moyenne densité, comme les secteurs Les Vignes et La Pudotte, le règlement du zonage UPM s'applique et la taille minimale pour engager une opération est fixée à environ 1 ha.

#### Orientations programmatiques

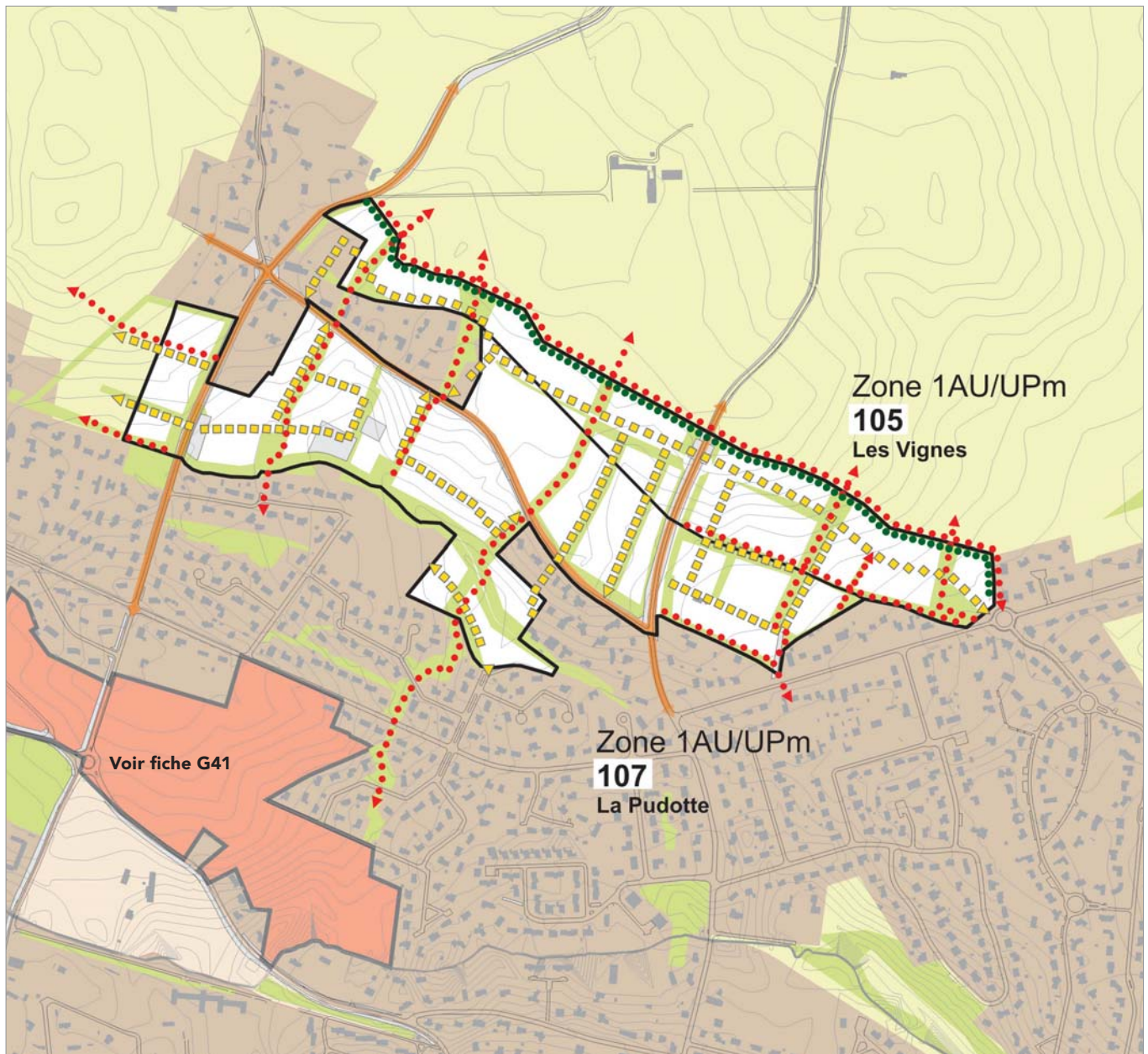
L'urbanisation des zones AU participe au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune. Il s'agit de développer une offre locative et en accession à coût maîtrisé avec une priorité donnée au développement du parc locatif conventionné.

#### Conditions d'équipement

Raccordement obligatoire aux réseaux d'assainissement collectifs

**Note :** Les informations indiquées sur le schéma établissent des principes d'aménagements à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et implantations





-  Zone 1AU
-  Voie à requalifier
-  Principe de liaison (desserte / désenclavement)
-  Principe de liaison douce
-  Marge de recul plantée
-  Principe de transparence visuelle
-  Continuités paysagères des zones de lisière
-  Plantations à réaliser
-  Espaces naturels et/ou boisés
-  Zone agricole et naturelle
-  Zone urbaine
-  Zone d'extension urbaine future
-  Localisation d'équipement
-  Localisation de voirie
-  Courbes de niveaux
-  Plan d'exposition au bruit (aéroport)



source : cadastre © DGI 2003  
F.T.N © IGN 1999  
Traitement a'urba, août 2004

