

Ministère chargé de
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

21/02/2020

Dossier complet le :

21/02/2020

N° d'enregistrement :

2020-9579

1. Intitulé du projet

Projet d'aménagement d'un lotissement de 23 lots dont un macro lot à destination de 16 logements sociaux sur la commune de saint aubin de medoc - Secteur route de Mounic. Le projet engendre un défrichement de 3,39 ha

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC FONCIER CONSEIL

Nom, prénom et qualité de la personne

FABRICE CABREJAS

habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET

7 3 2 0 1 4 9 6 4 0 0 7 4 4

Forme juridique

SNC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47 a)	Défrichement d'une superficie 33,890 m ² soit 3,39 ha, soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier d'une surface totale, mime fragmentée comprise entre 0,5 ha et 25 ha.
rubrique 2.1.5.0 2)	Le projet est également soumis à la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales. la surface du projet étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en une opération de défrichement au niveau des parcelles BH 21,23,24 et 45 pour l'implantation d'un lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager. Le lotissement sera sur la commune de Saint Aubin de Médoc et se composera de 23 lots de 800 à 1318 m² ainsi que d'un macro lot pour du logement locatif à caractère social.

L'accès au lotissement se fera par la route de Mautemps avec une entrée et une sortie sous forme de bouclage à sens unique.

L'opération est en accord avec les prescriptions du PAE des vignes de la commune de Saint Aubin de Médoc, ainsi que les prescriptions paysagères du PLU de Bordeaux Métropole.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer un lotissement en continuité avec l'urbanisation existante de la commune. le lotissement va accueillir 23 lots dont un macro lot composé de 16 logements sociaux.

Le projet est prévu dans une zone à urbaniser (UM) dans le PLU de la commune. la superficie des lots et l'intégration du paysage avec environ 18% d'espace verts intégrés au projet est en adéquation avec le PLU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le défrichage sera réalisé par abattage, débardage et arrachage des souches

phase de construction des aménagements :

- terrassement et nivellement du site ;
- passage des réseaux enterrés et de l'ensemble des réseaux divers ;
- aménagement des voies d'accès et des ouvrages de gestion des eaux pluviales;
- réalisation des espaces paysagés et des espaces communs;
- construction des maisons individuelles et immeubles collectifs

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Il n'y a pas de phase d'exploitation prévu dans le cadre du défrichage des parcelles.

Le lotissement sera géré par une ASL ou un syndic de copropriété afin d'organiser la tenue des espaces vers ainsi que des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à l'obtention d'un permis d'aménager, ainsi qu'à une procédure d'autorisation de défrichage et une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du lotissement (ha)	3,39 ha
Surface à défricher (ha)	<3,39 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route de mounic
33160 Saint Aubin de Medoc

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 43' 46 "O Lat. 44 ° 55' 38 "N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le ZNIEFF le plus proche du site se situe à 1,4 km. Il s'agit d'un ZNIEFF de type 1 : Landes de Lesqueblanque 710030011
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRN incendie de forêt prescrit le 21/01/03
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Saint Aubin de Médoc est concernée par un sites et sols pollués. Il s'agit de l'ancienne décharge de la Lande du Tourneau numéro BASOL 33.0299. Néanmoins le site est situé à 1 km projet d'aménagement
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone d'étude est concernée par une ZRE la nappe d'eau de référence concernée par cette ZRE est celle de l'Oligocène. le seuil se situe à + 25m NGF. Néanmoins d'après le SDAGE, la nappe de l'Oligocène la nappe n'est pas présente au droit de la zone du projet mais est située à quelques kms à l'aval hydraulique en direction du Taillan-Médoc.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à 4,2 km d'un site Natura 2000 : Réseau hydrographique des Jalles de Saint Médard et d'Eysines FR7200805
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le futur lotissement sera raccordé au réseau d'adduction en eau potable de la commune. Cette demande sera étudiée par le gestionnaire du réseau lors de la demande de permis d'aménager.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des terrassements seront nécessaires pour la réalisation des fondations de la voirie et le passage des réseaux ainsi que lors de la mise place des fondations des maisons individuelles. Les déblais seront valorisés sur site. Ceux ne pouvant pas être valorisés seront conduits dans un centre de tri agréé.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les impacts du projet sont décrits dans la note écologique en annexe
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'impactera pas le ZNIEFF, le réseau Natura 2000 et les sites inscrits. il n'engendrera pas de prélèvement d'eaux souterraines notamment au niveau de la ZRE. le projet est localisé hors des zones de protection de sauvegarde.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va engendrer de la consommation d'espaces forestiers dans la mesure où ce dernier fait l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRN incendie de forêt. Un chemin de ronde de 5 mètres de large est prévu dans le cadre de l'aménagement en partie Nord. Un retrait de 25 mètres (chemin de ronde compris) est également mis en place entre les boisements et les habitations. Le projet respecte le PAE des Vignes ainsi que le règlement des pièces paysagères du PLU de Bordeaux Métropole - C3057
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase de travaux le projet générera des déplacements d'engins de chantier de manière fréquente. Lors de la phase d'exploitation la circulation quotidienne se mettra en place avec les habitants.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La phase de travaux pourra entraîner des nuisances sonores temporaires. l'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors de la phase travaux, le projet peut être source de vibrations. Néanmoins les entreprises en charge des travaux devront respecter la législation en vigueur et réduire les nuisances au maximum.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le futur lotissement sera source d'émissions lumineuses à partir de l'éclairage public mis en place le long des voiries. Le projet se situe à proximité immédiate de zones résidentielles qui possèdent de l'éclairage public.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durant la phase de travaux des rejets dans l'air peuvent avoir lieu (poussières, gaz d'échappement) mais de façon sporadique et en quantité assez faible.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement va générer des rejets d'eaux pluviales qui seront gérés par infiltration à la parcelle et par des ouvrages d'infiltration pour la voirie
Emissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet produira des effluents : - Eaux usées des habitations
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet de défrichement va générer des déchets (écorces, sciures, déchets végétaux). Ces derniers seront gérés par filière "bois" et valorisés. Dans sa phase d'exploitation le lotissement produira des déchets ménagers.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le défrichement partiel des espaces boisés modifiera la vision paysagères du site depuis la voirie. Aucune incidence est à noter en ce qui concerne le patrimoine culturel, archéologique et architectural.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La mise en place de cet aménagement amène à reconsidérer le secteur du projet vers une vocation de secteur d'habitations.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Concernant la gestion des eaux pluviales des mesures compensatoires sont prévues dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Les eaux pluviales interceptées seront gérées par infiltration sur le terrain.

Le projet respecte les différents documents d'urbanismes (PLU, PAE, etc.). UN chemin de ronde de 5 mètre sera mis en place afin de protéger le lotissement contre les incendies ainsi qu'un retrait des constructions de 25 mètres par rapport à l'espace boisé. Le lotissement va posséder son propre hydrant (BI ou PI) afin de pouvoir lutter contre l'incendie.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Concernant la demande de défrichement et au regard des éléments suivants :

- Existence d'une zone boisée située au Nord, à l'Est et à l'Ouest du projet pouvant constituer une zone de report des espèces faunistiques ;
- Du respect de la coupe des arbres ;
- De la bonne gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet ;
- De l'impact considéré comme faible sur les zones protégées ;
- De la bonne gestion du risque incendie dans le cadre du PPRN.

Nous ne considérons pas que le projet justifie la réalisation d'une étude environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

FL

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Notice écologique pour inventaire faune flore + évaluation natura 2000 Annexe 8 : Cadastre Annexe 9 : Extrait du zonage PLU Annexe 10 : Continuité paysagère C3057 PLU de Bordeaux métropole Annexe 11 : PAE des Vignes

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

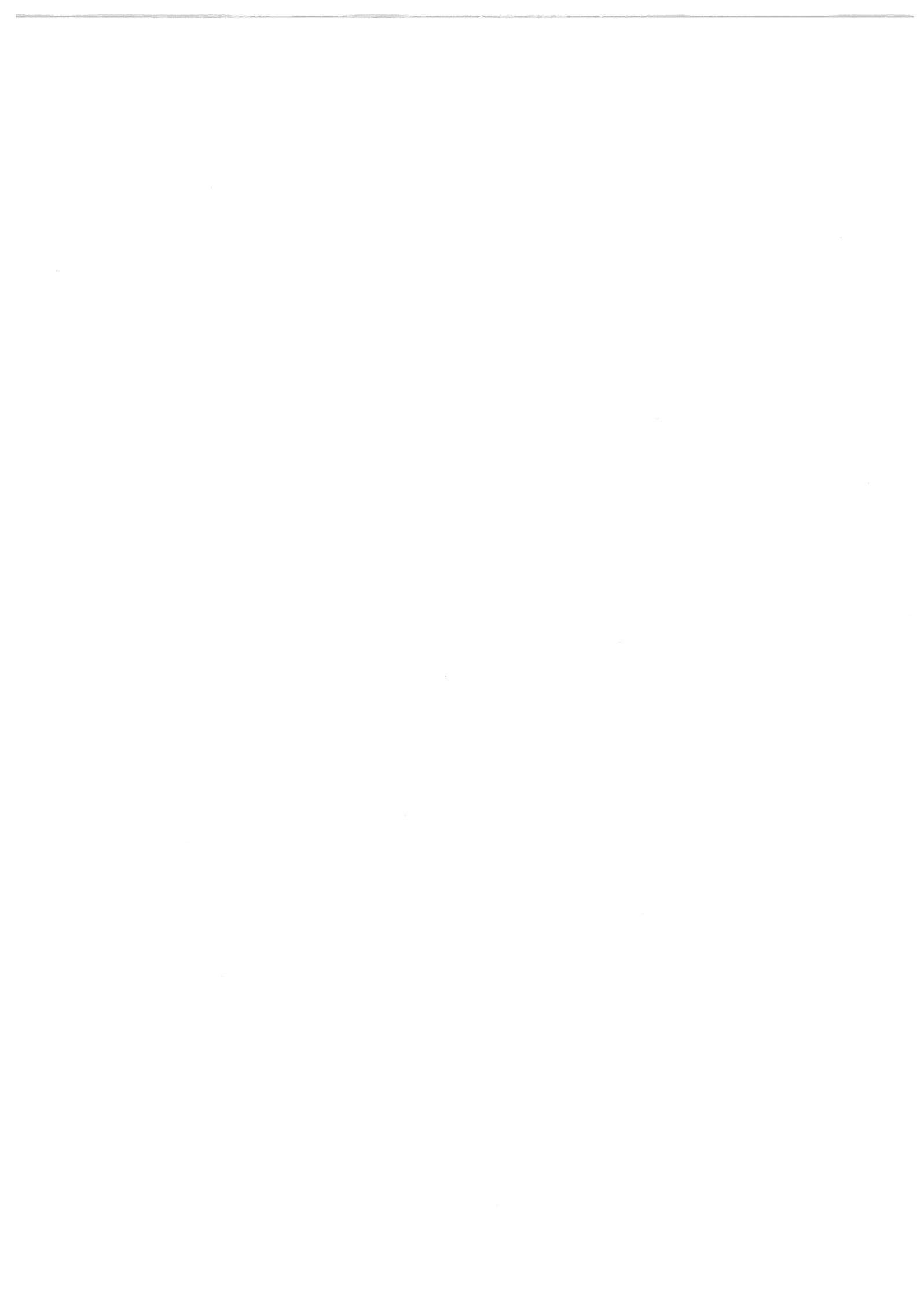
MEMIGNAC

le,

21/02/2020

Signature





ODACE

Projet d'aménagement de lotissement

Lieu-dit « Mounic »

Commune de SAINT AUBIN DE MEDOC (33)

Note écologique

Visite du 20 janvier 2020



Gérard GARBAYE – Conseil en environnement

350 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33200 Bordeaux

Tel : 05 57 22 15 13 – Port : 06 23 30 38 86 – e-mail : gerard.garbaye@gmail.com

SIRET : 347 872 228 00031

Février 2020

Table des matières

1.	PRESENTATION DU SITE	4
1.1.	Le contexte géographique	4
1.2.	Approche biogéographique	5
1.3.	Aspect administratif : les recensements et protections au titre du milieu naturel	5
1.4.	Les zones humides du SDAGE et du SAGE	6
2.	LA METHODOLOGIE DES INVENTAIRES FAUNE, FLORE, HABITATS	7
2.1.	La flore et les habitats	7
2.2.	La faune	7
3.	LES HABITATS ET LA FLORE	9
3.1.	Approche de la valeur patrimoniale des habitats	9
3.2.	Les habitats et la flore du site	10
3.2.1.	<i>Les habitats</i>	10
3.2.2.	<i>La flore</i>	13
4.	LA FAUNE	14
4.1.	Approche de la valeur patrimoniale des espèces animales	14
4.2.	La faune du site	14
5.	INTERET ECOLOGIQUE	16
5.1.	Aspect général	16
5.2.	Les habitats et la flore	16
5.3.	La faune	16
5.4.	Aspect fonctionnel	16
5.5.	Conclusion	17
6.	IMPACTS ET MESURES	18
6.1.	Effet d'emprise et risque de destruction d'animaux	18
6.2.	Impacts sur les recensements et protections	18

Liste des figures

<i>FIGURE 1 : LOCALISATION DU PROJET</i>	4
<i>FIGURE 2 : ASPECT ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE</i>	6
<i>FIGURE 3 : CARTE DES HABITATS</i>	12

Liste des tableaux

<i>TABLEAU 1 : DATES DES INVESTIGATIONS DE TERRAIN</i>	7
<i>TABLEAU 2 : LES HABITATS DU SITE</i>	10
<i>TABLEAU 3 : LISTE DES PLANTES INVASIVES</i>	13
<i>TABLEAU 4 : LISTE DES OISEAUX</i>	15

1. PRESENTATION DU SITE

1.1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le site se localise à environ un kilomètre au Nord du bourg de Saint Aubin de Médoc, à l'Ouest de la route de Mounic (RD 211), en limite Est et Nord d'une zone agglomérée développée autour de la route de Mautemps.

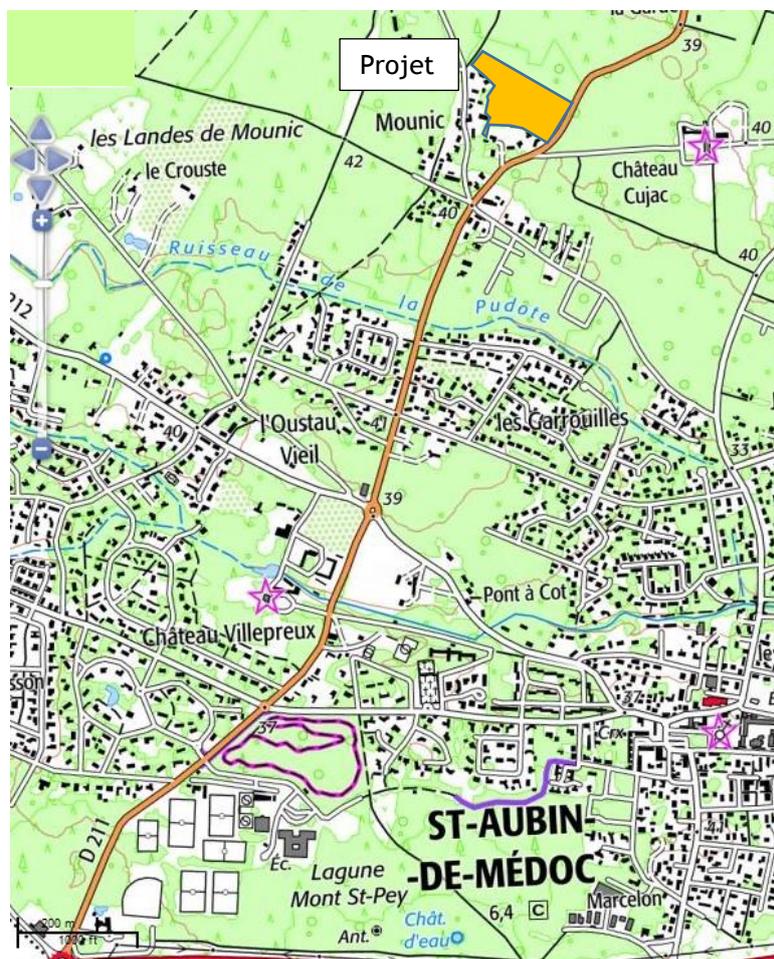
Le site étudié s'inscrit dans le contexte sylvicole caractéristique de la pinède de production à Pin maritime aux portes du médoc, en limite Nord de l'agglomération bordelaise.

Le paysage se caractérise bien évidemment par l'omniprésence de la forêt de Pins, mais également ici par la présence de nombreuses clairières créées par l'urbanisation.

Le projet d'aménagement intéresse les parcelles 21 et 45 et, pour partie 23 et 24, d'une superficie totale de 35 300 m².

Son emprise est couverte par une lande mésophile à Fougère aigle, en grande partie piquetée de jeunes Chênes et de jeunes Pins maritimes, par un taillis de feuillus et par un boisement mixte.

Figure 1 : Localisation du projet



1.2. APPROCHE BIOGEOGRAPHIQUE

La création du massif forestier landais s'est réalisée aux dépens de la **lande**, formation végétale basse constituée d'arbrisseaux (Ericacées, Papilionacées) qui jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, couvrait la majeure partie du plateau landais.

On notera que le terme de "lande", qui va être utilisé dans la présente étude désigne une formation végétale basse constituée d'arbrisseaux (Ericacées, Papilionacées), mais également, dans le cas de la pinède, la formation végétale du sous-bois se développant sous les Pins ou à la suite d'une coupe forestière (reprise sur coupe).

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

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

Lande sèche		Lande mésophile		Lande humide	
Lande à Hélianthème	Lande à Callune et Bruyère cendrée	Lande à Fougère aigle Lande à Brande et à Ajonc d'Europe	Lande à Molinie et Fougère aigle	Lande à Molinie	Lande à Bruyère à 4 angles et à Bruyère ciliée
Humidité croissante					

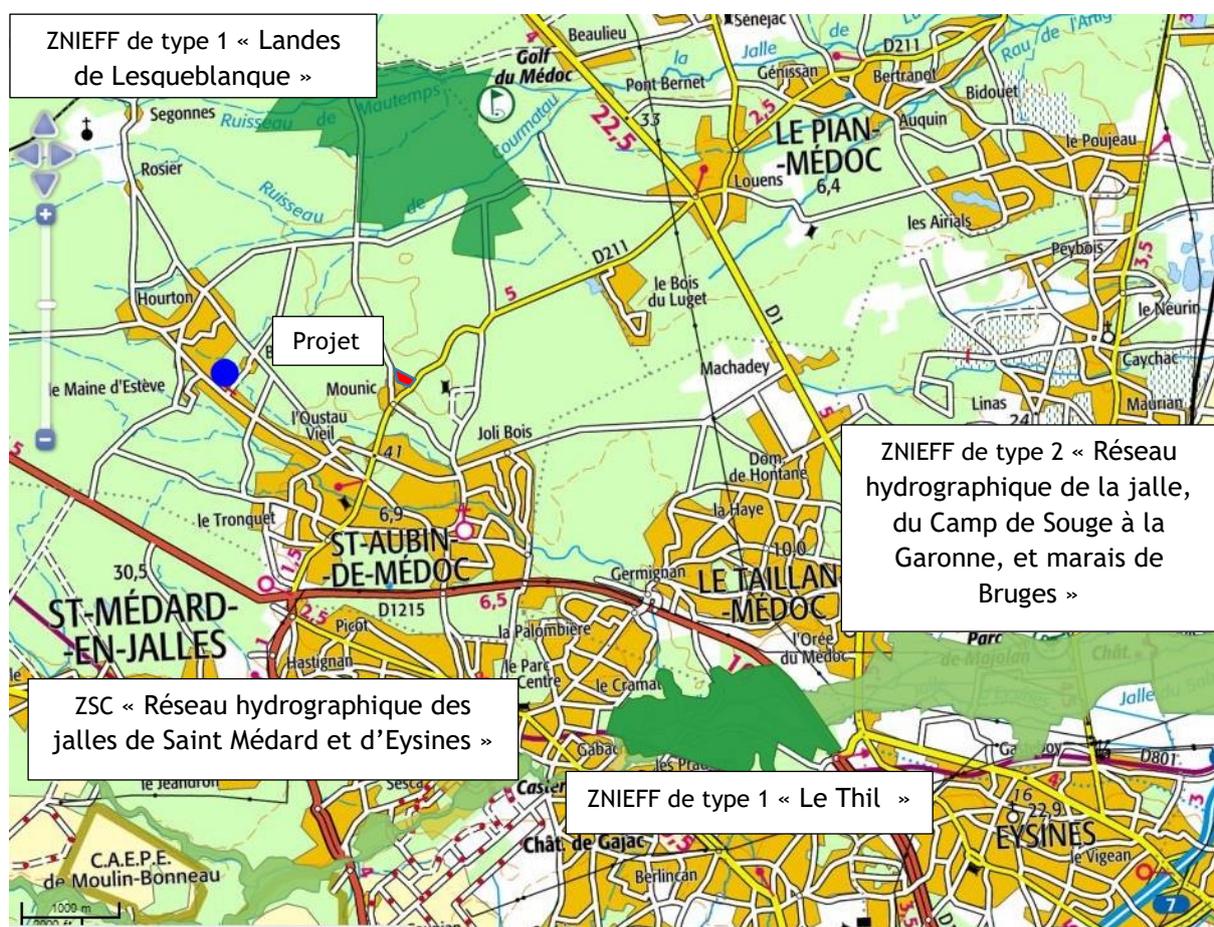
1.3. ASPECT ADMINISTRATIF : LES RECENSEMENTS ET PROTECTIONS AU TITRE DU MILIEU NATUREL

Le projet n'est concerné par aucun zonage règlementaire ou d'inventaire au titre du milieu naturel.

On relève, 1,7 km au Nord du site, la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I n° 720030011 « Landes de Lesqueblanque ». Ce recensement se rapporte à des landes humides, habitat totalement absent au niveau du projet (nous verrons que le milieu est très clairement mésophile).

A 4 km au Sud, se localise une entité d'intérêt écologique très important : la jalle de Saint Médard et d'Eysines. Cet intérêt est souligné par son recensement en ZNIEFF de type 1 n° 720030040 « Le Thil : vallée et coteaux de la jalle de Saint Médard », de type 2 n° 720030039 « Réseau hydrographique de la jalle, du Camp de Souge à la Garonne, et marais de Bruges » et son classement en site Natura 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7200688 « Réseau hydrographique des jalles de Saint Médard et d'Eysines ».

Figure 2 : Aspect administratif et réglementaire



1.4. LES ZONES HUMIDES DU SDAGE ET DU SAGE

Le projet de lotissement se localise en dehors des Zones Humides effectives du Bassin Adour-Garonne et de l'enveloppe territoriale des principales zones humides du SAGE Estuaire Gironde (SMIDDEST).

Nous verrons qu'il présente un caractère mésophile marqué (c'est-à-dire une humidité moyenne).

2. LA METHODOLOGIE DES INVENTAIRES FAUNE, FLORE, HABITATS

Les investigations ont été réalisées le 20 janvier 2010.

Tableau 1 : Dates des investigations de terrain

Dates	20 janvier 2020
Conditions climatiques	Soleil - 9°C
Groupes étudiés	Flore Oiseaux Mammifères

Cette visite hivernale permet de caractériser les habitats du site, d'en approcher son peuplement faunistique et de réaliser un diagnostic suffisamment robuste pour dégager la sensibilité du site - bien évidemment avec les réserves dues à la période.

2.1. LA FLORE ET LES HABITATS

En raison de la période tardive d'investigation, la détermination des habitats s'est basée sur leur physionomie et sur notre connaissance des habitats du secteur.

Il n'a pas été possible de réaliser des inventaires phytosociologiques car une grande partie des plantes n'est plus identifiable à cette période.

Dans le cas particulier de la détermination zones humides pour les raisons évoquées précédemment, les critères habitats et flore ont été utilisés, mais de façon partielle :

- Pour les habitats, l'approche physionomique a été privilégiée, adossée à notre connaissance des habitats du secteur. La détermination des associations végétales a donc été possible, ce qui a permis de les rattacher à la typologie française Corine Biotopes.
- Pour la flore, seule une partie des espèces a pu être reconnue. Relevons qu'aucun taxon caractéristique des zones humides n'a été observé.

Cette approche reste cependant satisfaisante au regard de la nature des milieux et a permis de répondre à l'arrêté du 24 juin 2008 qui précise : « *l'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit directement des espèces végétales, soit des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats ».*

2.2. LA FAUNE

La période tardive d'investigations n'est pas favorable à une recherche poussée de la faune. Cependant, l'identification de certaines espèces lors des missions de terrain, la présence d'indices et

le repérage de différents types de milieux et des habitats spécifiques ont permis de reconstituer les peuplements du secteur.

Dans un premier temps, le recensement de l'avifaune est effectué en marchant. Les contacts sonores et/ou visuels identifiés sont reportés sur un support cartographique. Une fois cet inventaire global dressé, des postes d'observations sont choisis. Les durées de guet varient de 15 à 20 minutes par station retenue. Quatre points d'écoute ont été effectués.

Les espèces identifiées, directement ou indirectement (traces, odeurs), appartenant aux autres classes zoologiques (mammifères) sont recensées.

Pour les chiroptères, les gîtes ont été recherchés par une prospection visuelle ; en revanche, aucune écoute ultra-sons n'a été réalisée.

3. LES HABITATS ET LA FLORE

3.1. APPROCHE DE LA VALEUR PATRIMONIALE DES HABITATS

La valeur patrimoniale des habitats, c'est-à-dire pour simplifier des formations végétales, se base sur quatre critères :

- ✓ Son statut de protection (directive européenne « Habitats »).
- ✓ Sa rareté.
- ✓ Son état de conservation sur le site.
- ✓ La présence d'une flore remarquable.

On peut ainsi déterminer cinq niveaux de valeur :

Très forte	<ul style="list-style-type: none">- Habitat prioritaire d'intérêt communautaire (annexe 1 de la directive « Habitats »)- Flore protégée à l'échelle européenne ou nationale- Surfaces restreintes au niveau européen ou national- Très bon état de conservation
Forte	<ul style="list-style-type: none">- Habitat d'intérêt communautaire (annexe 1 de la directive « Habitats »)- Flore protégée à l'échelle régionale ou départementale- Surfaces restreintes au niveau régional ou départemental- Bon état de conservation
Moyenne	<ul style="list-style-type: none">- Flore rare à l'échelle régionale ou départementale- Surfaces assez importantes au niveau régional ou départemental- Etat de conservation plus ou moins dégradé
Faible	<ul style="list-style-type: none">- Flore commune- Surfaces importantes au niveau régional ou départemental- Etat de conservation plus ou moins dégradé
Nulle ou très faible	<ul style="list-style-type: none">- Habitat artificiel ne présentant aucun aspect naturel- Flore commune- Surfaces importantes au niveau régional ou départemental- Etat de conservation très dégradé

3.2. LES HABITATS ET LA FLORE DU SITE

3.2.1. Les habitats

Le projet s'insère dans un environnement maintenant périurbain, au contact de l'urbanisation récente au Nord du bourg de Saint Aubin de Médoc.

La pinède de production à Pin maritime se montre encore très présente malgré le développement de l'urbanisation.



La lande à Fougère et, en arrière-plan (hors emprise), une plantation de jeunes Pins maritimes.

La lande à Fougère et les habitations voisines.

Le Nord et l'Est de l'emprise du projet sont couverts par une lande mésophile à Fougère aigle, pour sa plus grande partie piquetée de jeunes Chênes et de jeunes Pins maritimes.

Lande sèche		Lande mésophile		Lande humide	
Lande à Hélianthème	Lande à Callune et Bruyère cendrée	Lande à Fougère aigle Lande à Brande et à Ajonc d'Europe	Lande à Molinie et Fougère aigle	Lande à Molinie	Lande à Bruyère à 4 angles et à Bruyère ciliée
Humidité croissante					

Le reste de l'espace est occupé par un taillis de feuillus et par un boisement mixte.

On relève la présence très ponctuelle d'un bosquet de jeunes Pins maritimes.

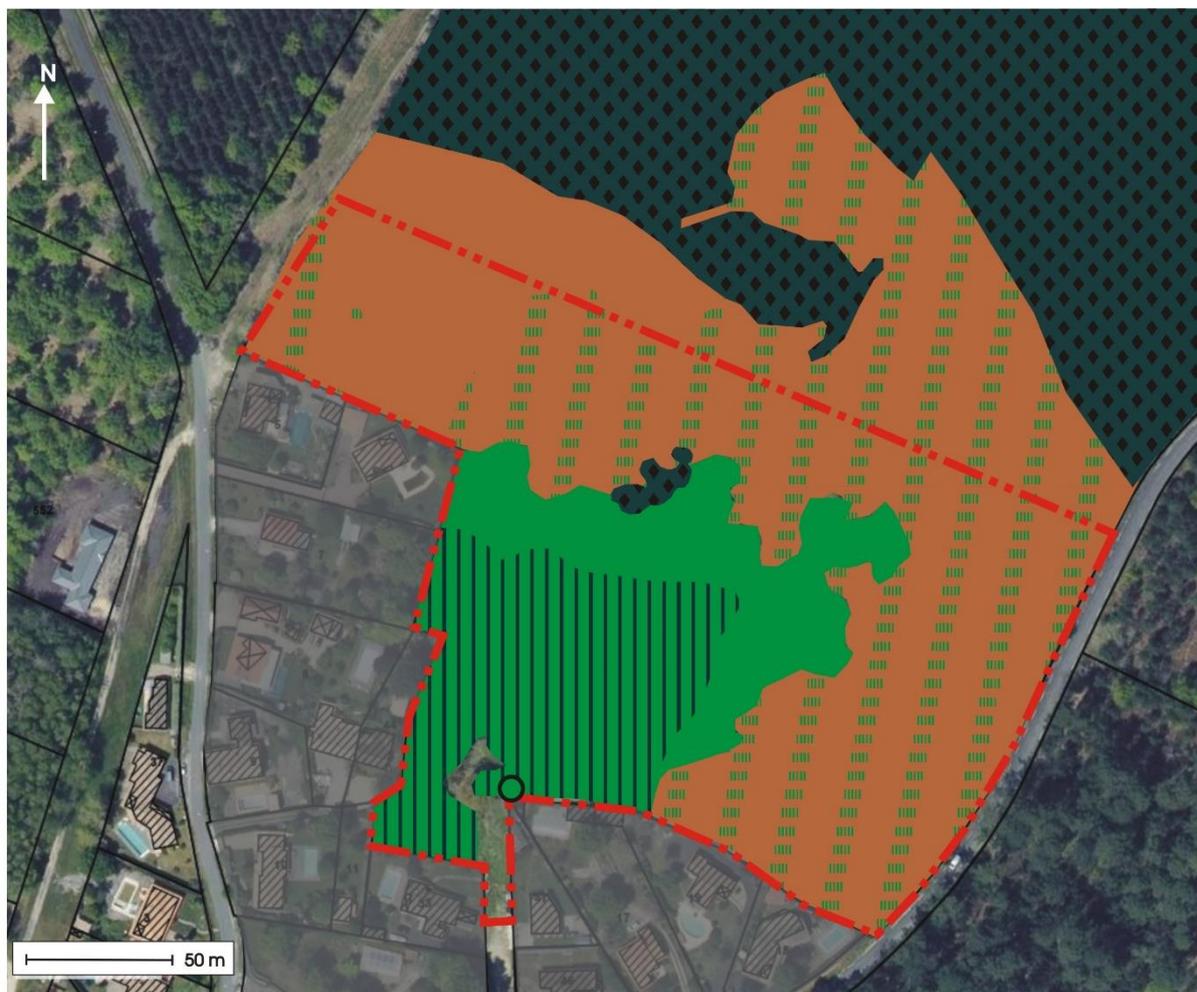
Le tableau ci-après présente les différents habitats de l'emprise du projet et leurs caractéristiques.

Tableau 2 : Les habitats du site

<p>Lande à Fougère aigle</p> <p>Code Corine : 31.861</p>		<p><u>Type</u> : Lande subatlantique à Fougère développée sur une coupe forestière et entretenue au rouleau landais</p> <p><u>Espèces indicatrices</u> : Fougère aigle, Chèvrefeuille des bois</p> <p><u>Surface</u> : 0,42 ha</p> <p><u>Zone humide</u> : Non</p> <p><u>Valeur patrimoniale</u> : Faible</p>
-----------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Lande à Fougère aigle piquetée de Chênes et Pins maritimes</p> <p>Code Corine : 31.861/31.8F</p>		<p><u>Type</u> : Lande subatlantique à Fougère développée sur une coupe forestière, plus ou moins colonisée par de jeunes Chênes et Pins maritimes</p> <p><u>Espèces indicatrices</u> : Fougère aigle, Ajonc d'Europe, Houx, Chêne pédonculé, Chêne tauzin, Pin maritime</p> <p><u>Surface</u> : 1,73 ha</p> <p><u>Zone humide</u> : Non</p> <p><u>Valeur patrimoniale</u> : Faible</p>
<p>Taillis de feuillus</p> <p>Code Corine : 31.8E54</p>		<p><u>Type</u> : Taillis de feuillus dominé par la chênaie silicicole atlantique à Chêne pédonculé</p> <p><u>Espèces indicatrices</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Houx, Canche flexueuse, Fougère aigle</p> <p><u>Surface</u> : 0,53 ha</p> <p><u>Zone humide</u> : Non</p> <p><u>Valeur patrimoniale</u> : Faible</p> <p>Présence de plantes exotiques invasives : Robinier, Raisin d'Amérique, Yucca, Mimosa, Laurier palme</p>
<p>Boisement mixte</p> <p>Code Corine : 43</p>		<p><u>Type</u> : Boisement mixte de Pin maritime et de Chêne pédonculé</p> <p><u>Espèces indicatrices</u> : Pin maritime, Chêne pédonculé, Fougère aigle, Houx</p> <p><u>Surface</u> : 0,80 ha</p> <p><u>Zone humide</u> : Non</p> <p><u>Valeur patrimoniale</u> : faible</p>
<p>Pinède de production</p> <p>Code Corine : 42.813</p>		<p><u>Type</u> : Jeune pinède de production mésophile</p> <p><u>Espèces indicatrices</u> : Pin maritime, Fougère aigle, Chèvrefeuille des bois, Germandrée scorodoine, Ajonc d'Europe</p> <p><u>Surface</u> : 0,05 ha</p> <p><u>Zone humide</u> : Non</p> <p><u>Valeur patrimoniale</u> : faible</p>

Figure 3 : Carte des habitats



- Emprise du projet d'aménagement
- Lande mésophile à Fougère aigle : code corine : 31.861
- Lande mésophile à Fougère aigle piquetée de jeunes Chênes et Pins maritimes : code corine : 31.861 / 31.8F
- Taillis de Chêne pédonculé : code corine : 31.8E54
- Plantation de Pins maritimes ; jeune pinède, sous bois mésophile : code corine : 42.813
- Boisement mixte : code corine : 43
- Chêne adulte

3.2.2. La flore

Les plantes du secteur sont essentiellement acidiphiles et mésophiles, liées aux landes et aux boisements.

Aucune plante patrimoniale n'a été observée. La période tardive est certes peu favorable à cette recherche, mais la nature du milieu (mésophile, avec un fort recouvrement de la Fougère) est également peu favorable au développement de plantes rares.

On notera que la proximité des jardins entraîne à leur proximité la présence de plantes d'origine exotique¹ qui peuvent être envahissantes :

- Deux avérées² : Laurier palme et Robinier faux acacia ;
- Trois potentielles³ : Mimosa, Raisin d'Amérique, Yucca ;

Tableau 3 : Liste des plantes invasives

Nom commun	Nom scientifique	Plante exotique envahissante
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	PEE avérée
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>	Potentielle Risque d'envahissement modéré
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>	Potentielle Risque d'envahissement élevé
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i>	Avérée
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i>	PEE potentielle Risque d'envahissement élevé



Le Laurier palme.



Le Mimosa.



Le Raisin d'Amérique.



Le Robinier faux acacia.



Le Yucca.

¹ CAILLON A. & LAVOUÉM., 2016-Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine. Version 1.0-Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique. 33 pages + annexes.

² Les plantes exotiques envahissantes avérées présentent un comportement agressif dans les milieux naturels et semi-naturels. Par leur dynamique, elles peuvent occasionner des impacts non négligeables sur la biodiversité, l'économie et/ou les aspects sociaux et sanitaires.

³ Taxons introduits de plus ou moins longue date (50 ans<) formant des populations denses dans les milieux rudéraux et anthropisés régulièrement perturbés sous l'action de l'homme (cultures, bords de voies de circulation, friches, jardins, etc.). Ces taxons peuvent être retrouvés dans le milieu naturel mais n'y forment pas de populations susceptibles d'impacter directement ces habitats.

4. LA FAUNE

4.1. APPROCHE DE LA VALEUR PATRIMONIALE DES ESPECES ANIMALES

La valeur patrimoniale des espèces se base sur le statut de protection de l'espèce (protection réglementaire, directives européennes « Habitats » et « Oiseaux ») et sur le statut de conservation.

Ce dernier est déterminé sur les critères de la diversité spécifique et du degré de menace pesant sur l'espèce.

On utilise en particulier les Listes Rouges existantes, notamment celles de l'UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature), mais également celles des associations naturalistes régionales.

On peut ainsi déterminer cinq niveaux de valeur que l'on illustrera par code de couleur :

Espèce menacée ⁴ ou prioritaire d'intérêt communautaire (annexe 2 de la directive « Habitats »)	Très forte
Espèce rare ⁵ ou d'intérêt communautaire (annexe 1 de la directive « Oiseaux » ou annexe 2 de la directive « Habitats »)	Forte
Espèce commune et protégée	Moyenne
Espèce commune, non protégée	Faible
Espèce exotique	Très faible à nulle

4.2. LA FAUNE DU SITE

La faune contactée sur le site est très limitée. Certes la période d'investigation s'avère peu propice ; cependant la nature des milieux et notamment pour la lande à Fougère constitue un facteur limitant le développement de la faune. En outre l'entretien au rouleau landais dont sa partie Ouest fait l'objet augmente l'absence d'intérêt.

On retiendra que l'absence de point d'eau sur le site et à proximité est peu favorable aux amphibiens.

Quelques oiseaux, liés principalement aux stades jeunes de boisement (fourrés et taillis) ont été contactés : il sont au nombre de 9, dont 6 protégés.

⁴ Espèce « en danger selon la cotation de l'UICN ».

⁵ Espèce à aire de répartition limitée (taxons endémiques) ou dont les populations possèdent de faibles effectifs ou sont « vulnérables » selon la cotation de l'UICN.

Ils doivent tous être nicheurs sur le site. Le tableau ci-après présente ces espèces. Tous ces oiseaux sont communs et même si les 3 derniers sont protégés, ils ne présentent pas d'enjeu de conservation notable.

Nota : L'estimation des statuts de conservation des espèces est basée, au niveau national, sur les données du programme STOC (Suivi Temporel des Oiseaux Communs) du Muséum National d'Histoire Naturelle et sur la Liste Rouge des espèces menacées en France (oiseaux de France métropolitaine) de l'UICN. Au niveau régional, elle se sur l'Atlas des oiseaux nicheurs d'Aquitaine (LPO Aquitaine et Collectif faune-Aquitaine.org ; janvier 2015).

Tableau 4 : Liste des oiseaux

Nom commun	Nom scientifique	Statut de protection	Statut de conservation
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	Chassable	Espèce sylvicole commune
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	Chassable	Espèce ubiquiste, une des plus abondantes en France
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>	Protection nationale	Espèce commune
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Chassable	Espèce sylvicole commune
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Protection nationale	Une des dix espèces les plus communes en France
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	Protection nationale	Espèce commune
Roitelet triple bandeau	<i>Regulus ignicapillus</i>	Protection nationale	Espèce commune
Rouge-gorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	Protection nationale	Une des dix espèces les plus communes en France
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Protection nationale	Espèce commune

En ce qui concerne les chiroptères, au regard de l'âge des boisements (on admet généralement qu'un arbre ne peut potentiellement offrir un gîte aux chiroptères qu'à partir d'un diamètre de 30 cm), les possibilités de gîtes arboricoles sont inexistantes, à l'exception du Chêne adulte à l'extrémité Sud du projet. Au regard de sa taille, il peut potentiellement offrir des gîtes aux chauves-souris.



Ce Chêne adulte peut potentiellement offrir des gîtes aux chiroptères.

5. INTERET ECOLOGIQUE

5.1. ASPECT GENERAL

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 la fonctionnalité qu'il montre (ex : corridors écologiques).

5.2. LES HABITATS ET LA FLORE

Le projet s'insère dans un environnement maintenant périurbain, au contact de l'urbanisation récente.

L'emprise du projet abrite cinq habitats, dont 2 landicoles (lande mésophile à Fougère aigle et lande mésophile à Fougère aigle piquetée de jeunes Chênes et de jeunes Pins maritimes) et 3 forestiers à des stades jeunes (taillis de feuillus, boisement mixte et bosquet de jeunes Pins maritimes).

Ces habitats possèdent une valeur patrimoniale faible.

Aucun habitat humide n'est présent, ce qui n'est pas étonnant au regard du caractère mésophile du site.

Aucune plante d'intérêt ou de rareté particuliers n'a été observée et ne devrait être présente au printemps.

5.3. LA FAUNE

Les caractéristiques du site font qu'il ne présente qu'un intérêt limité pour la faune. Avec les limites du caractère tardif des investigations, cette dernière se montre banale, avec une faible diversité spécifique.

On relèvera simplement la présence sur le site de quelques espèces de passereaux communs, très certainement nicheurs ; six taxons sont protégés : la Mésange à longue queue, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Roitelet triple bandeau, le Rouge-gorge familier et le Troglodyte mignon.

On relèvera à l'extrémité Sud du projet la présence d'un Chêne adulte, qui peut potentiellement offrir des gîtes aux chauves-souris.

5.4. ASPECT FONCTIONNEL

D'un point de vue fonctionnel, le site est en continuité l'urbanisation et est longé au Sud par la route de Mounic (RD 211), axe qui constitue une coupure écologique d'importante locale.

En termes de fonctionnement écologique, l'emprise du projet s'intègre dans un secteur de boisements qui contribuent à l'effet de massif que génère le massif boisé. A ce titre, le Schéma Régional de Cohérence Écologique les considère comme un réservoir de biodiversité : boisements de conifères et milieux associés. De même, la trame bleue et verte de l'aire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise les intègre dans le socle d'espaces naturels, agricoles et forestiers favorables à la nature ordinaire.

5.5. CONCLUSION

Au regard des différents constats réalisés, on peut estimer que le site du projet présente un intérêt écologique globalement faible, hormis ponctuellement le Chêne adulte, et qu'il ne possède aucun enjeu patrimonial significatif.

6. IMPACTS ET MESURES

L'impact du projet sur le milieu naturel sera très limité puisque les zones humides seront évitées. L'avifaune des jeunes stades forestiers trouvera à proximité des habitats de substitution.

En termes de fonctionnalité écologique, le projet se localise en limite d'urbanisation, entre des parcelles déjà bâties.

6.1. EFFET D'EMPRISE ET RISQUE DE DESTRUCTION D'ANIMAUX

La réalisation du projet se traduira par la perte de 3,53 ha de lande mésophile à Fougère aigle et de jeunes boisements, habitats de faible valeur patrimoniale.

On veillera cependant lors de la phase travaux à ne pas disséminer les plantes invasives présentes sur le site.

Pour la faune, dont nous avons vu qu'elle était banale et peu développée, l'impact de la perte d'habitat sera très faible. En outre, des surfaces de milieux boisés restent disponibles à proximité.

Vis-à-vis de l'avifaune, la coupe des arbres et le débroussaillage devra être réalisé en dehors de la période de reproduction.

Le tableau ci-dessous présente la période que les travaux devront éviter (en rouge), celle où ils peuvent être réalisés sans problème (en vert), entre les mois de septembre et de février.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Vert	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Vert	Vert	Vert	Vert

 Période la plus propice

 Période critique

Cette mesure permettra d'éviter la destruction d'individus adultes et de jeunes oiseaux. On peut ainsi estimer que l'impact résiduel du projet sur la faune sera négligeable.

Pour le Chêne adulte, qui peut potentiellement offrir des gîtes aux chauves-souris, nous préconisons une mesure d'évitement, même si des mesures de réduction d'impact (phasage de la coupe et méthode de bucheronnage adaptée) sont toujours possibles.

6.2. IMPACTS SUR LES RECENSEMENTS ET PROTECTIONS

Les recensements et protections au titre du milieu naturel se localisent au plus près 1,7 km au Nord : ZNIEFF n° 720030011 « Landes de Lesqueblanque ».

A 4 km au Sud, se localise la jalle de Saint Médard et d'Eysines dont intérêt est souligné par divers recensements (en ZNIEFF de type 1 et type 2) et classement en site Natura 2000.

Le projet ne peut avoir aucun effet direct sur ces recensements et protections (absence d'effets d'emprise).

Concernant la ZNIEFF de type I n° 720030011 « Landes de Lesqueblanque », ce recensement se rapporte à des landes humides, habitat totalement absent au niveau du projet.

En ce qui concerne la jalle de Saint Médard et d'Eysines, le projet ne se situe pas dans leur bassin versant.

Le projet n'aura aucun impact notable sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels qui ont justifié les recensements et protections.

ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE



Photographie 2 : Vue de la route du Mautemps – Visite en date de Février 2020



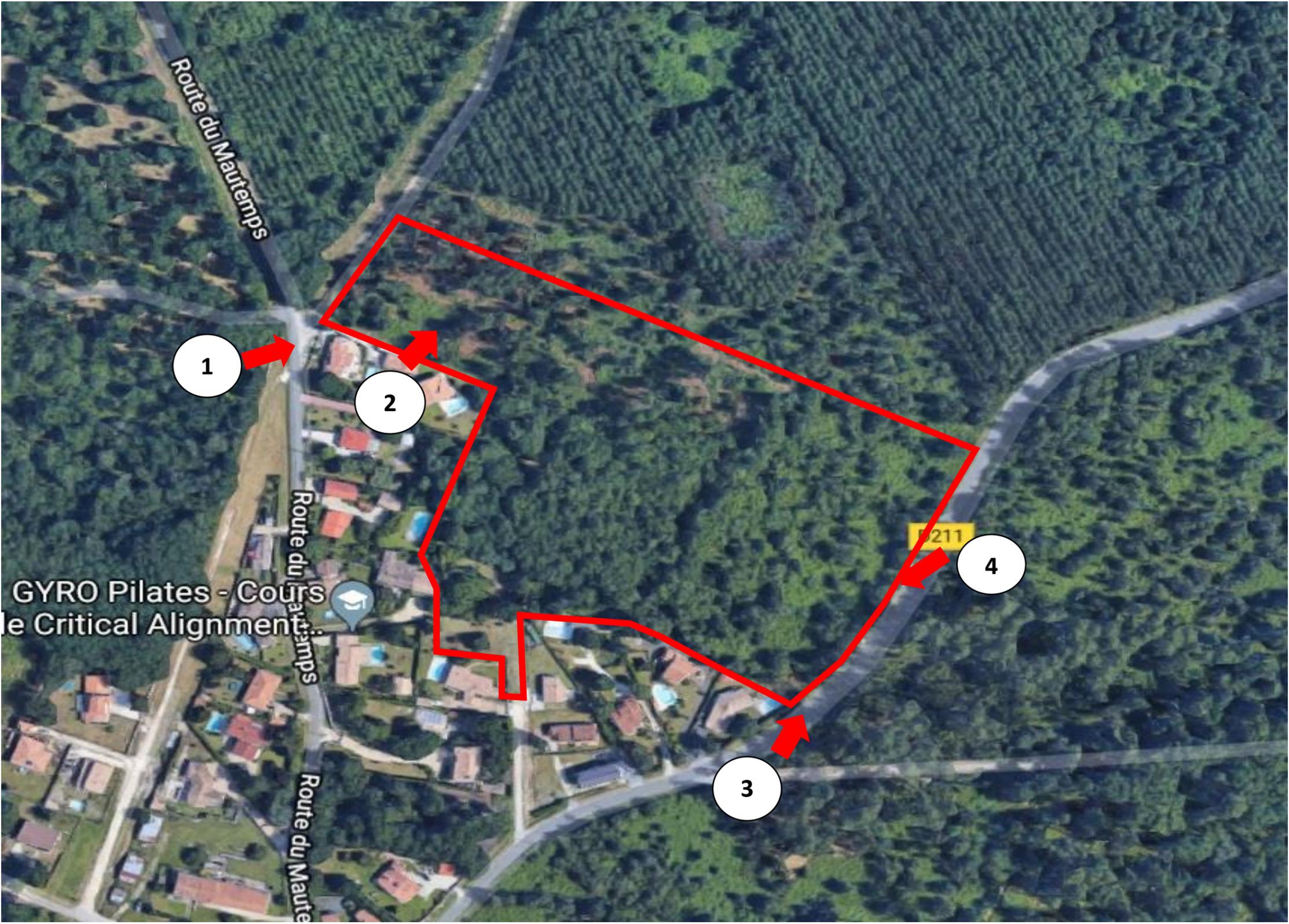
Photographie 1 : Vue de la route de Mounic – Visite du site Février 2020



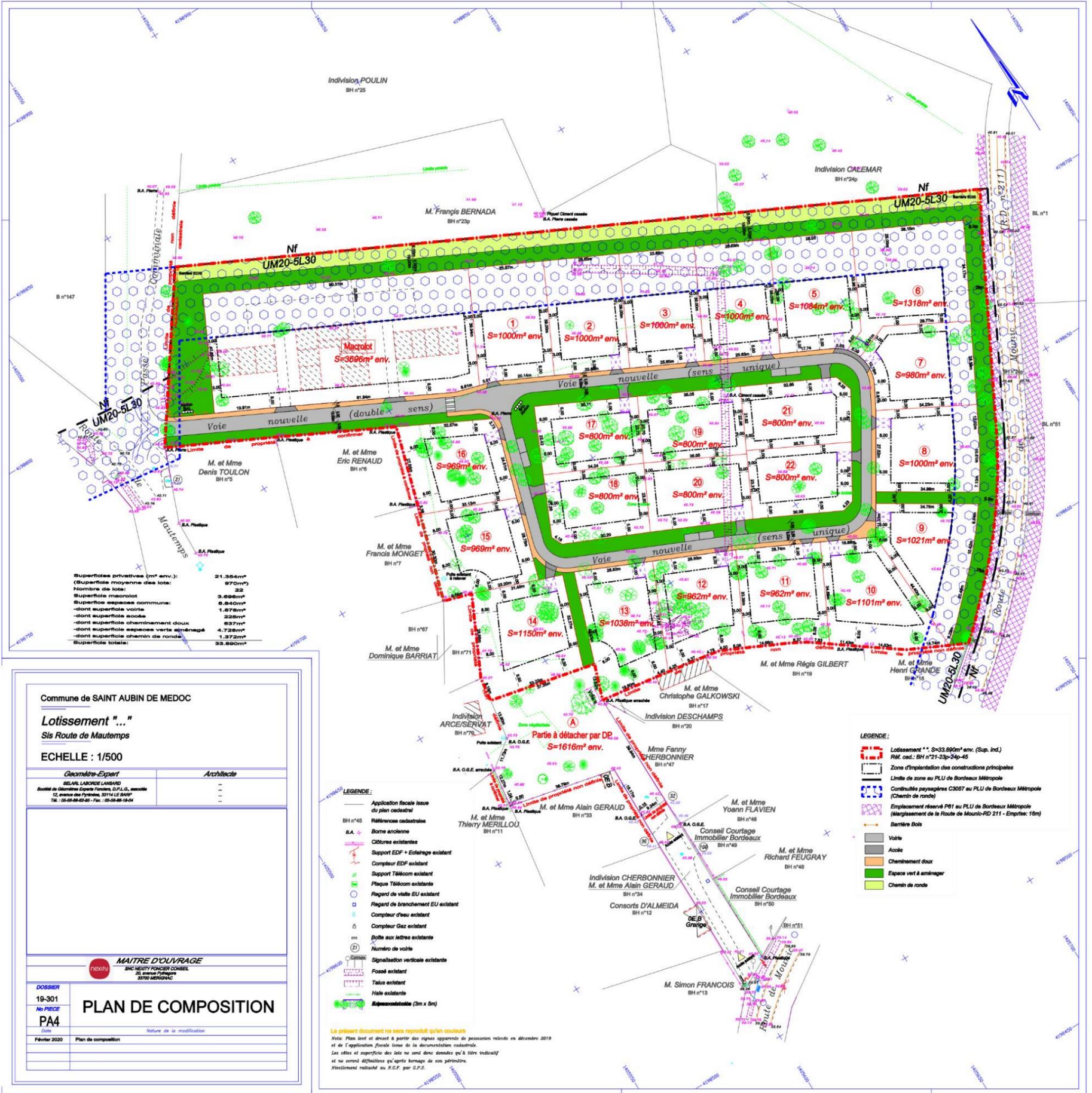
Photographie 4 : Vue de la route du Mautemps – Visite en date de Février 2020



Photographie 3 : Vue de la route de Mounic – Visite du site Février 2020



ANNEXE 4 : PLAN DU PROJET



ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET 1/2500

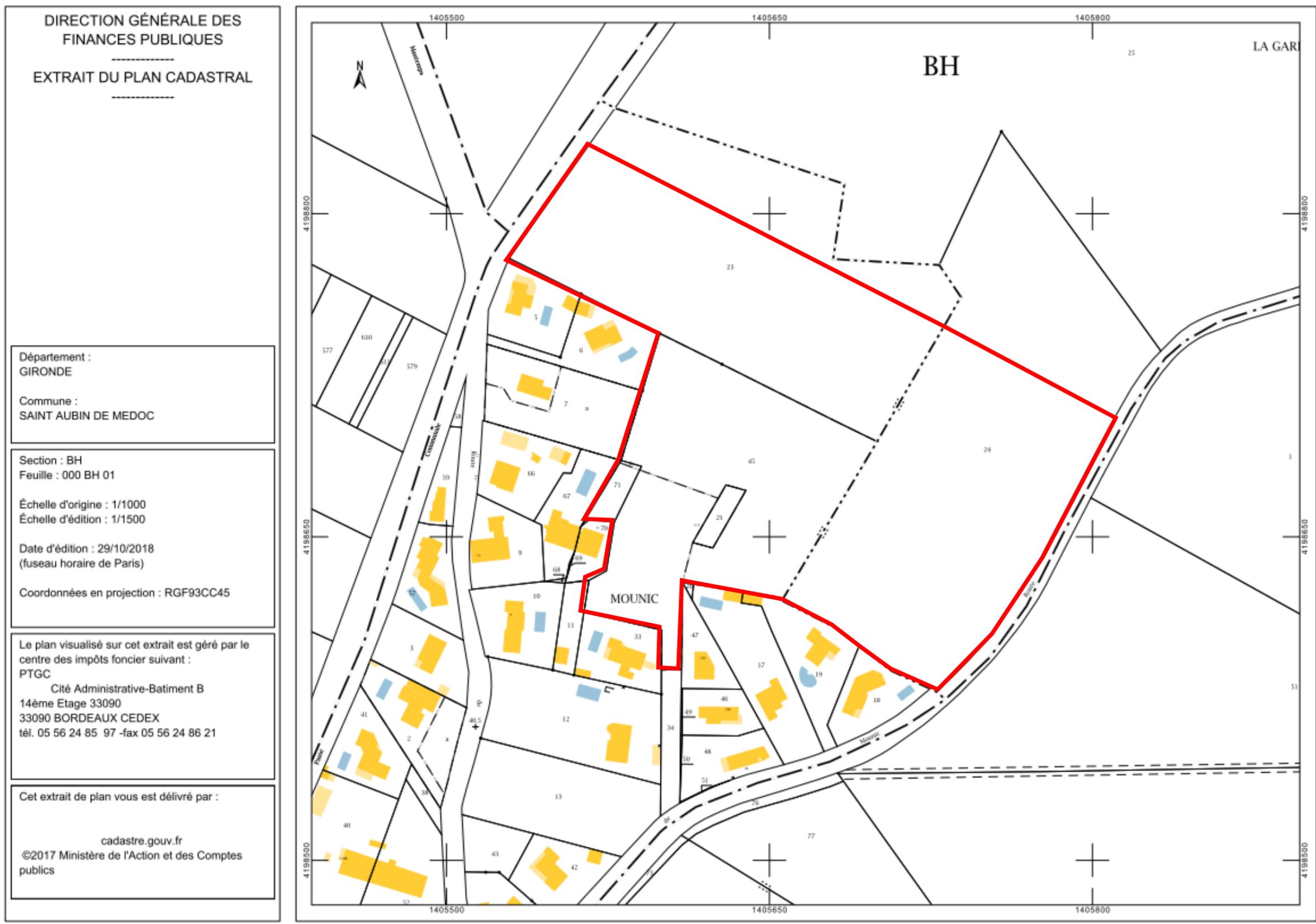


ANNEXE 6 : PLAN DE SITUATION NATURA 2000 – 1/25000



ANNEXE 7 : NOTE ECOLOGIQUE – Gérard GARBAYE

Cf. pièce jointe



ANNEXE 9 : Zonage du PLU

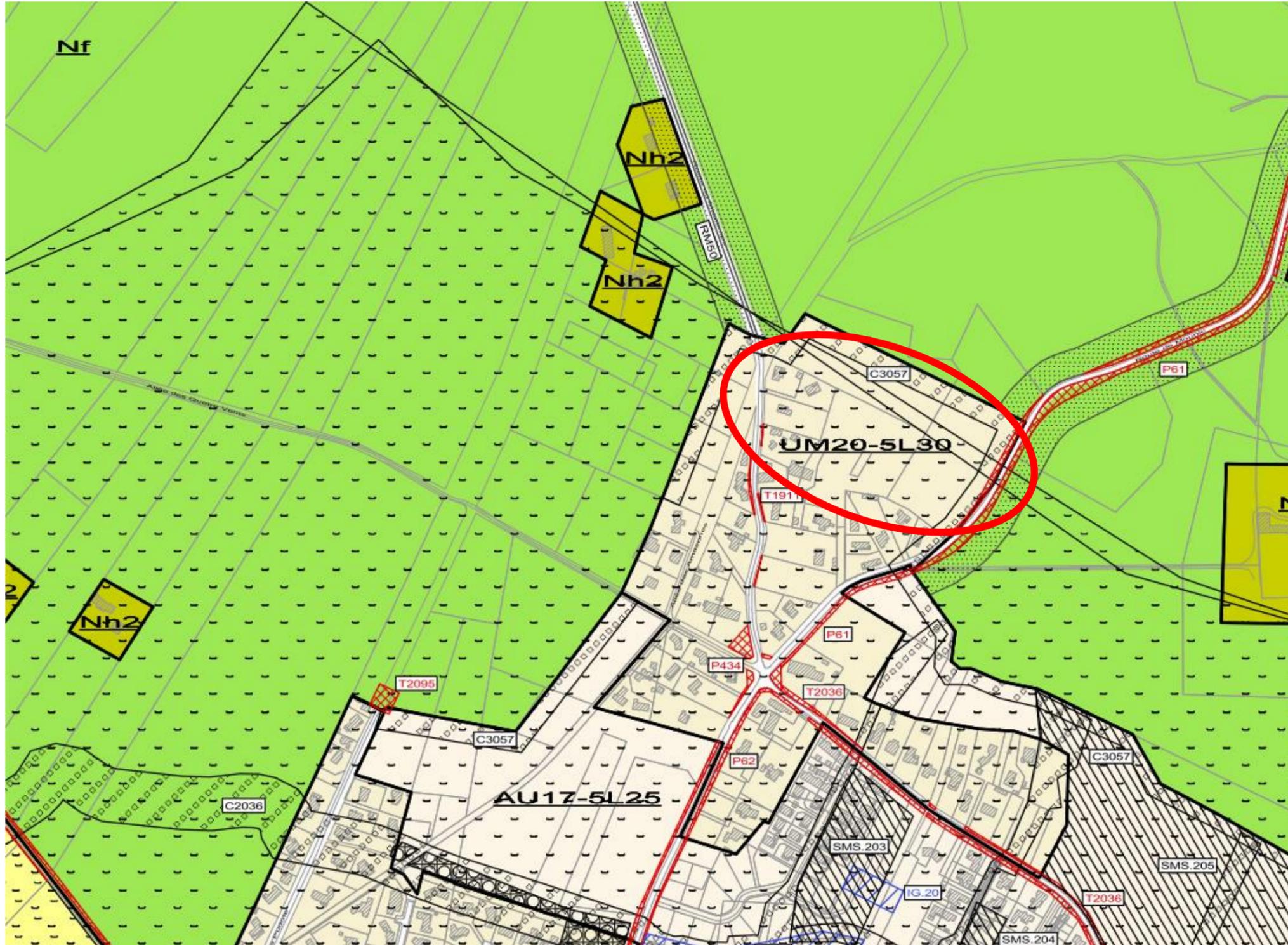


Planche 12

Règlement documents graphiques
Plan de zonage

Communes concernées :
MAY-MACQUENOT
MAY-LE-VIC
MAY-LE-VIGNON

1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

DISPOSITIONS RELATIVES AUX REGLES DE STATIONNEMENT (exemple : UMS*1L35)

6.1.2.3.4.1.1
Modération des règles de stationnement
permettent de limiter le stationnement
dans les zones à protéger

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE, A L'HABITAT ET AU LOGEMENT (exemple : UMS*1L35)

secteurs de diversité sociale
secteurs de taille de logement
servitudes de mixité sociale

DISPOSITIONS DE MORPHOLOGIE URBAINE
Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions

VOCATIONS (exemple : UMS*1L35)

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)
Les zones urbaines particulières (UP)
Les zones urbaines spécifiques (US)
Les zones à urbaniser (AU)
Les zones agricoles et naturelles (A et N)

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITÉ ET A LA PREVENTION DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes
secteurs soumis à des risques technologiques
secteurs d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales d'installation de toute nature

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BÂTI ET PAYSAGE

DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES
Emplacements réservés

SERVITUDES DE LOCALISATION



Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 - Continuités paysagères

C3057

Chemin de ronde

Commune(s) **Saint Aubin de Médoc**

Intérêt écologique

Dans le secteur des Vignes les recommandations en matière de prévention du risque incendie sont le support pour créer un « chemin de ronde » permettant de gérer l'interface entre le nouveau quartier et la forêt de pins : espace ouvert ponctuellement arboré assurant la transition entre urbanisation et forêt, lisière forestière composée de feuillus, cheminement doux en lisière du quartier des Vignes.

Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre établi, le projet doit :

- Assurer la prévention du risque incendie en assurant une zone de recul des constructions sur 25 m débroussaillée.
- Maintenir et favoriser la lisière de feuillus entre la piste pompiers et la zone débroussaillée.
- En cas de présence d'arbres remarquables, ceux-ci devront être préservés : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.
- Réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

ANNEXE 11 : Documents relatifs au PAE des Vignes

Cf. Pièce jointe

**SAINT AUBIN DE MEDOC secteur "les Vignes" - Validation des études pré-opérationnelles - Instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble -
Décision - Autorisation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1. LE PERIMETRE DE PROJET

Le secteur du projet urbain de 60 ha est globalement structuré par l'armature des voies existantes chemin des Vignes au nord, route de Mounic à l'ouest, route de Cujac à l'est et du cours d'eau de la Pudotte au sud.

Au PLU ce secteur se développe sur 4 zonages :

- UPm4 : secteur multifonctionnel de tissu mixte pavillonnaire (constructible)
- 1AU 4/ Upm : secteur multifonctionnel à urbaniser à court terme (constructible sous condition) ;
- 2AUm4 : secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme (inconstructible) ;
- N2g : secteur de zone naturelle agro-sylvicole (inconstructible).

Le secteur « Les Vignes » est actuellement en cours de mutation avec le positionnement foncier de premiers opérateurs immobiliers porteurs de projets de construction importants. Ce quartier au cadre de vie préservé, marqué par la présence d'espaces boisés de qualité à proximité du centre bourg, sera à terme le prolongement nord du centre ville en continuité du tissu pavillonnaire existant.

Le potentiel de développement mesuré de ce secteur ramené à l'échelle de la commune permet d'envisager la réalisation d'environ 440 logements.

Le secteur des Vignes concentrera ainsi l'urbanisation future de la commune qui exclut toute autre ouverture à l'urbanisation jusqu'à nouvel ordre.

Compte tenu de l'intérêt porté par les différents opérateurs, du potentiel de développement envisagé, et donc du risque d'une part, d'inflation du foncier et d'autre part, d'une urbanisation non encadrée, la collectivité se doit d'intervenir pour garantir un développement harmonieux, cohérent et respectueux du cadre de vie des futurs habitants en instaurant dans ce secteur convoité une mixité sociale et fonctionnelle des constructions ainsi qu'une réelle qualité environnementale et architecturale.

2. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

Conformément à l'étude urbaine préalable réalisée par l'A'Urba en 2007 et à l'étude pré-opérationnelle réalisée par le groupement LE MAIRE/ CLOUP/ INGEROP, les objectifs principaux de cette opération résident dans :

- La production conséquente de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement ainsi qu'un développement urbain équilibré du territoire communal et de son centre bourg en complément du PAE existant dans le secteur du centre ville à proximité immédiate,

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- 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 développement durable assurant une mixité sociale et fonctionnelle.
- 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.

3. LE MONTAGE JURIDIQUE ET OPERATIONNEL

3.1) Instauration d'un PAE

Il est proposé de faire participer les futurs constructeurs au programme des équipements publics nécessaires au développement du nouveau quartier dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble.

3.2) Traduction du projet urbain dans le PLU

Les réflexions urbaines retenues ont fait l'objet d'une traduction dans le PLU, notamment dans la fiche d'orientation urbaine du secteur.

Le report du périmètre du PAE dans les documents graphiques du PLU s'effectuera dans le cadre de la mise à jour de ce document.

4. LE CONTENU DU PROJET URBAIN

4.1) Le programme prévisionnel de construction

Le programme global de construction développe environ 63700 m² de SHON exclusivement de logements (soit 440 logements) répartis de la manière suivante :

- 110 logements PLUS/PLAI soit 25%,
- 50 logements accession sociale soit 11%,
- 280 logements en accession libre soit 64%.

Cette offre nouvelle qui s'inscrit dans la volonté affichée par le Plan d'Urgence pour le logement contribuera à réduire le déficit de logements locatifs sociaux observé sur la commune.

4.2) Le programme global des équipements publics

Le programme des équipements publics, tel que détaillé dans le tableau annexé, est consacré au recalibrage des principales voiries existantes, au traitement des carrefours d'entrée de ville en giratoires, à l'aménagement de la passe communale et à la création de bassins et réserves tels que :

- *chemin des Vignes : travaux, voirie, assainissement*
- *route de Mounic : travaux, voirie, assainissement*
- *route de Cujac : travaux, voirie, assainissement*
- *giratoire de Mounic : travaux, voirie, assainissement*
- *giratoire de Cujac : travaux, voirie, assainissement*
- *passé communale : travaux, voirie, assainissement*
- *bassins et réserves : travaux, assainissement.*

4.3) La prise en compte du développement durable

Le projet devra s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Outre le souci de la mixité sociale, tous les constructeurs intervenant dans le périmètre du PAE (y compris lotisseurs) prendront en compte les enjeux environnementaux dans la réalisation des programmes de construction. Un cahier des charges type visant à une intégration optimale des constructions vis-à-vis de la forêt sera communiqué systématiquement en guise de guide par la mairie aux lotisseurs et constructeurs et ce en vue de tendre vers un traitement qualitatif paysager homogène.

La mise en œuvre d'un projet durable se traduira également par une gestion des stationnements qui seront insérés dans la mesure du possible sous bâtiment ou sous les frondaisons en surface. La gestion des eaux pluviales fera appel à des techniques permettant une rétention des eaux dans des bassins paysagers et autres techniques assurant ainsi une percolation des eaux dans les sols. Par ailleurs, les accès et voies internes seront paysagés afin de s'intégrer dans ce secteur particulièrement boisé.

Enfin, un maillage par des cheminements piétons notamment au travers des coulées vertes et du chemin de ronde sera privilégié. La desserte en transport en commun est actuellement assurée quotidiennement par les lignes du dispositif CREABUS.

Afin d'optimiser la desserte transports en commun du secteur des Vignes, les voies principales aménagées dans le cadre du projet devront permettre la circulation et les girations pour les bus sur le chemin des Vignes qui sera élargi et requalifié mais aussi sur la passe communale dont l'aménagement est également programmé et qui pourra être utilisé à terme.

5. LE DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME GLOBAL DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et notamment l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 15 ans, le délai de réalisation de la totalité des

équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE à compter de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

6. LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément aux dispositions des articles L.332-9 et L.332-11-1 du code de l'urbanisme, les constructions incluses dans le périmètre d'un PAE sont exonérées d'une part de la TLE, et d'autre part de la PRE puisque les réseaux d'assainissement sont compris dans le programme des équipements publics. C'est le régime de participation des constructeurs au financement des équipements publics qui se substitue à la fiscalité de droit commun.

6.1) La répartition du financement

6.1.1 La contribution des futurs constructeurs aux coûts des équipements publics inscrits au PAE

Le programme d'aménagement d'ensemble permettra une contribution des futurs constructeurs à la réalisation du programme des équipements publics correspondants aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre concerné. Cette participation n'excédera pas la fraction du coût des équipements proportionnelle à ces besoins. Le tableau annexé indique la nature et les coûts respectifs détaillés de chaque équipement public du PAE.

Ainsi seuls deux équipements publics propres de voirie et d'assainissement, le chemin des Vignes et la passe communale, seront pris en charge à hauteur de 100% car ces équipements sont aménagés pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur le secteur.

Les autres équipements de voirie et réseaux divers, y compris les bassins d'étalement, seront financés au titre du PAE à concurrence de 70% considérant qu'ils bénéficieront en majeure partie aux futurs habitants et accessoirement à la population de Saint-Aubin de Médoc s'agissant d'ouvrages de dimension locale avec un intérêt communal non négligeable.

- *chemin des Vignes : travaux, voirie, assainissement : à 100%*
- *route de Mounic : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *route de Cujac : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *giratoire de Mounic : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *giratoire de Cujac : travaux, voirie, assainissement : à 70%*
- *passe communale : travaux, voirie, assainissement : à 100%*
- *bassins et réserves : travaux, voirie, assainissement : à 70%*

6.1.2 Une modulation des participations selon la nature des constructions

Afin de tenir compte de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du PLH et du plan d'urgence pour le logement d'une part, et des enjeux urbains de ce territoire d'autre part, il est proposé de moduler les participations en :

- allégeant la participation pour les programmes de logements aidés (PLAI, PLUS, PLS) ainsi que pour les commerces et services de proximité ;
- faisant participer davantage les programmes de logements non aidés et les bureaux-activités éventuels.

Le montant de la participation par catégorie de construction est le suivant :

Nature du programme	SHON m ²	Montant (en €/m ² SHON)	
Logements PLUS et PLAI	8800	33	
Logements accession aidée et PLS	4500	40	
Logements accession libre	50400	65	
Bureaux et activités	0	65	
TOTAL	63700	///////	

Montant de la participation moyenne

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 3 726 760€ pour une constructibilité de 63700 m² SHON.

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de :

Total attendu des participations

3 726 760

63700 = 58,50 €/m²

Nbr. total de m²

6.2) Bilans financiers

Plan de financement du PAE :

PLAN DE FINANCEMENT DU PAE			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	5 649 620	Participation des futurs constructeurs	3 726 760
		Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE	1 922 860
TOTAL	5 649 620		5 649 620

Le montant des travaux inscrit dans les tableaux ci-joints s'entend aux conditions économiques du mois M0 de la présente délibération. Ce montant des travaux pourra être actualisé annuellement sur la base de l'index TP01 (travaux publics index général tout travaux) ce qui fera l'objet d'une délibération expresse en conseil communautaire.

Le montant de la participation due par les constructeurs pourra être actualisé en fonction de l'évolution du montant des travaux telle que calculée comme précisé ci-avant .

Total des investissements communautaires :

BILAN CUB			
DEPENSES TTC		RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	4 988 693	Participations des futurs constructeurs	3 487 252
		Budget CUB	1 501 441
TOTAL	4 988 693		4 988 693

Le total des investissements communautaires bruts représente 4 988 693€ TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 3 487 252 €, le solde net pour la CUB est donc de 1 501 441 € TTC.

Ainsi la répartition des inscriptions budgétaires, pour la CUB, sera la suivante :

- *crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70% soit 1 051 009 € TTC,*
- *fonds de proximité destinés à la ville de Saint-Aubin de Médoc à concurrence de 30% soit 450 432 € TTC en financement des travaux de la passe communale.*

Les crédits seront échelonnés sur la durée de l'opération et inscrits dans le futur PPI voire en années ultérieures.

En marge de ce bilan d'opération, on notera que la vente de foncier communautaire compris dans le périmètre et utile pour la réalisation du projet urbain est susceptible de générer des recettes de cession pour la communauté d'un montant d'environ 153 000 €.

Les missions de maîtrise d'œuvre et de conduite d'opération seront assurées en régie par les services de la CUB.

Total des investissements communaux :

BILAN VILLE			
DEPENSES TTC		RECETTES TTC	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage Ville	660 926	Participations des futurs constructeurs	239 509
		Budget Ville	421 417
TOTAL	660 926		660 926

En marge de ce bilan d'opération, on notera que la vente de foncier communal compris dans le périmètre et utile pour la réalisation du projet urbain est susceptible de générer des recettes de cession pour la ville d'un montant d'environ 550 600 € TTC.

Modalités de versement de la participation

Les participations sont perçues hors taxes suivant les modalités ci-après :

- Il sera proposé à l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme :
 - De fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
 - De prescrire le montant de la participation dans l'autorisation d'urbanisme, permis de construire ou permis d'aménager, qui en constitue le fait générateur,
- L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme sera tenue d'adresser à la CUB les déclarations d'ouverture de chantier transmises par les bénéficiaires de permis de construire ou d'aménager. En l'absence de déclaration d'ouverture de chantier, l'autorité compétente procédera au constat du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, et fera parvenir le procès-verbal à la CUB,
- La mise en recouvrement de la participation prescrite, n'étant soumise à aucune prescription abrégée particulière, peut être effectuée dans le délai de 5 ans,
- En cas de réalisation par tranches, le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander un fractionnement du paiement,
- Les participations des constructeurs ou lotisseurs se substituent au versement de la taxe locale d'équipement (T.L.E.) et de la participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.),
- Les participations seront recouvrées par la CUB sur la base des documents nécessaires (arrêté de permis de construire ou permis d'aménager et déclaration d'ouverture de chantier) transmis par la commune.

Semestriellement, il est prévu le reversement au budget de la Ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

7. PRISE EN COMPTE DE CE PAE DANS LE CONTRAT DE CO-DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE SAINT-AUBIN DE MEDOC

Ce dossier a été intégré au contrat de co-développement 2009-2010-2011 de la commune de Saint-Aubin de Médoc et le principe de confirmation de la décision de faire a été validé par le Comité de Pilotage Conduite du changement du 12 février 2010, ce projet étant conforme aux objectifs communautaires.

8. PUBLICITE

Conformément aux dispositions de l'article R332.25 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et il en sera fait mention dans deux journaux régionaux diffusés dans le département.

Ceci étant exposé il vous est demandé Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante : le conseil de communauté,

Vu les dispositions du CGCT, notamment son article L5215-20 relatifs aux compétences d'une communauté urbaine et à son article L 2121-12 fixant les modalités d'information des élus ;

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment son article L332-9 relatif à l'instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble ;

Vu la délibération du conseil communautaire N°2007/0842 en date du 23 novembre 2007, approuvant l'étude urbaine préalable, fixant le périmètre de prise en considération et actant du lancement d'une étude pré-opérationnelle,

Vu l'avis de la commission urbanisme en date du 2 février 2010,

Vu l'avis favorable du Comité de Pilotage Conduite du changement du 12 février 2010,

Vu les adaptations apportées au PLU lors de la 4°modification du 29 mai 2009 en vue de permettre le démarrage de l'urbanisation de ce secteur selon le projet urbain et son phasage.

Entendu le rapport de présentation :

Considérant qu'il est de l'intérêt général pour la ville de Saint-Aubin de Médoc et pour la communauté de permettre à terme une extension mesurée de l'urbanisation sur ce secteur des Vignes très prisé d'une part et marqué par une forte présence de la forêt d'autre part (PPRIFF) afin de partager, limiter et programmer les coûts correspondants d'équipement du territoire,

Article 1 : les conclusions de l'étude pré-opérationnelle menée sont approuvées à savoir le projet urbain constitué du programme de construction et du programme d'équipements publics exposés ci-avant,

Article 2 : il est décidé d'instaurer un PAE sur le secteur des Vignes, selon le périmètre annexé, pour une durée de 15 ans sur la base d'un programme de construction de 440 logements et d'un investissement communautaire d'un montant de 4 988 693€ TTC.

Article 3 : il est décidé de mettre en œuvre le régime des participations applicable dans le cadre du PAE tel que présenté,

Article 4 : il est décidé de reverser à la ville relativement aux travaux lui incombant une part des participations perçues au titre du PAE à concurrence de 239 509 €.

Article 5 : Les dépenses seront imputées sur les crédits ouverts au budget principal des exercices 2011 et suivants chapitres 21 et 23 ; comptes 2111, 2115, et 2315 / CRB D710 et CRB du fonds d'intérêt communal ; programme à créer.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

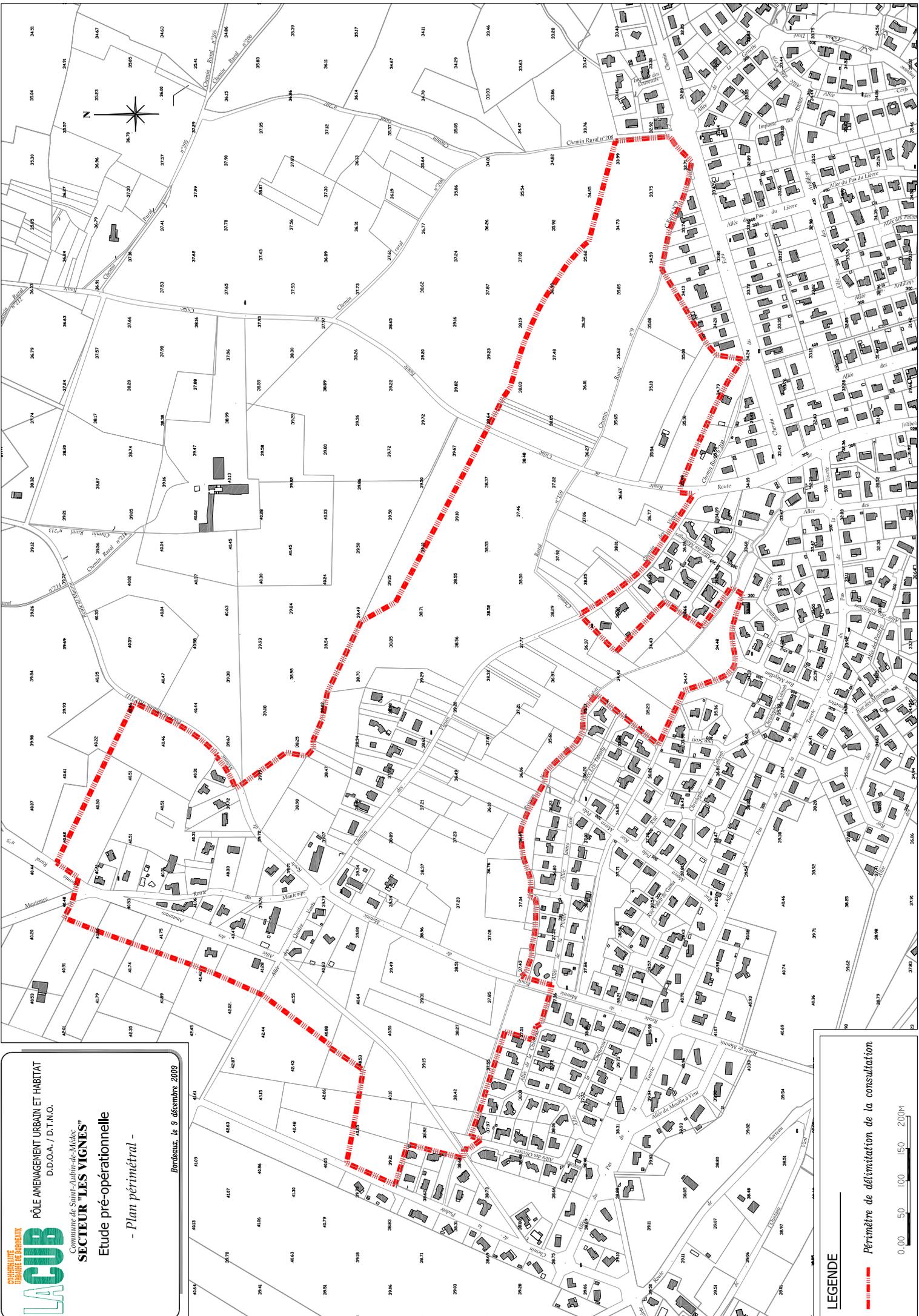
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 mars 2010,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 AVRIL 2010

PUBLIÉ LE : 12 AVRIL 2010

Mme. CHRISTINE BOST



LA CUB
 COMMUNAUTÉ
 URBAINE DE BORDEAUX

POLE AMENAGEMENT URBAIN ET HABITAT
 D.D.O.A. / D.T.N.O.

Commune de Saint-Aubin-de-Médoc
SECTEUR "LES VIGNES"
 Etude pré-opérationnelle

- Plan périmétral -

Bordeaux, le 9 décembre 2009

LEGENDE

— ■■■■■ — Périmètre de délimitation de la consultation

0.00 50 100 150 200M

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.

A l'issue de la concertation, un bilan a été établi. Celui-ci sera présenté pour approbation par le Conseil de Communauté en fin de procédure.

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 est annexé au dossier d'enquête publique.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, que le dossier sera présenté pour avis aux conseils municipaux des 27 communes membres de la CUB puis approuvé par le Conseil de Communauté.

► 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 m² 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 m² 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°

► 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

- . 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 ».



Etude pré-opérationnelle

Commune de St Aubin-de-Médoc

Secteur des Vignes

2008-2009

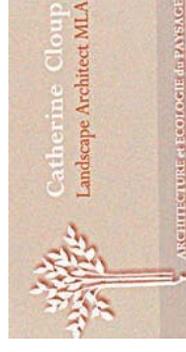


Céline LE MAIRE
Architecte DPLG - Urbaniste dess
5 chemin de Pascal – 33360 Latresne
Tél / Fax : 05.56.21.38.55

Catherine Cloup
Paysagiste - Landscape Architect - MLA
8 av. de Rauzé
33360 Cénac
tél : 06 74 57 13 23

INGEROP Conseil & Ingénierie
11 allée James Watt – BP60174
33708 MERIGNAC Cedex
Tel : 05 56 47 79 79

céline le maire
architecte dplg urbaniste dess



Phase 3 - version 2



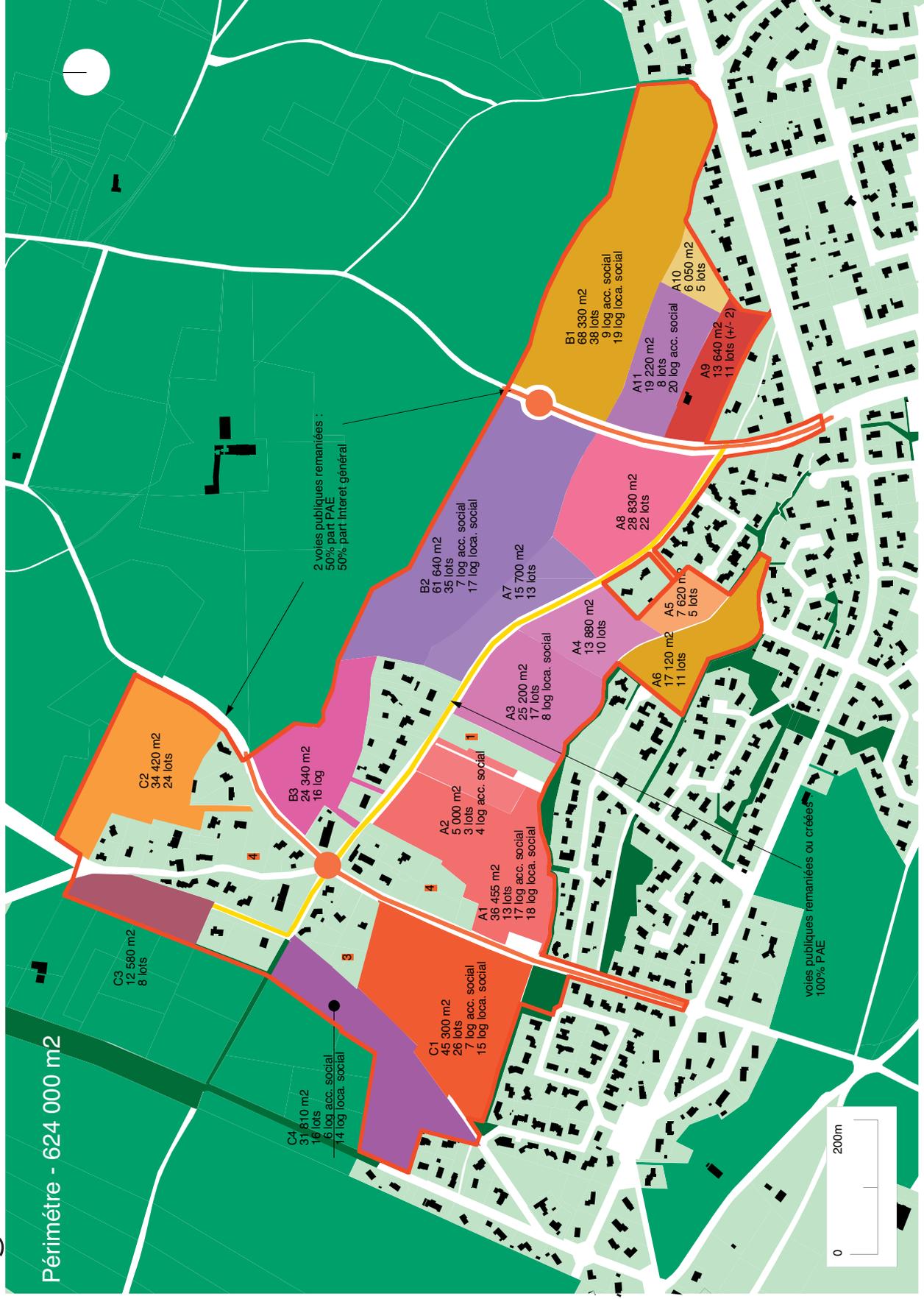
■ Programme

Approche cadrage de la commande / 15 ans / sur le site

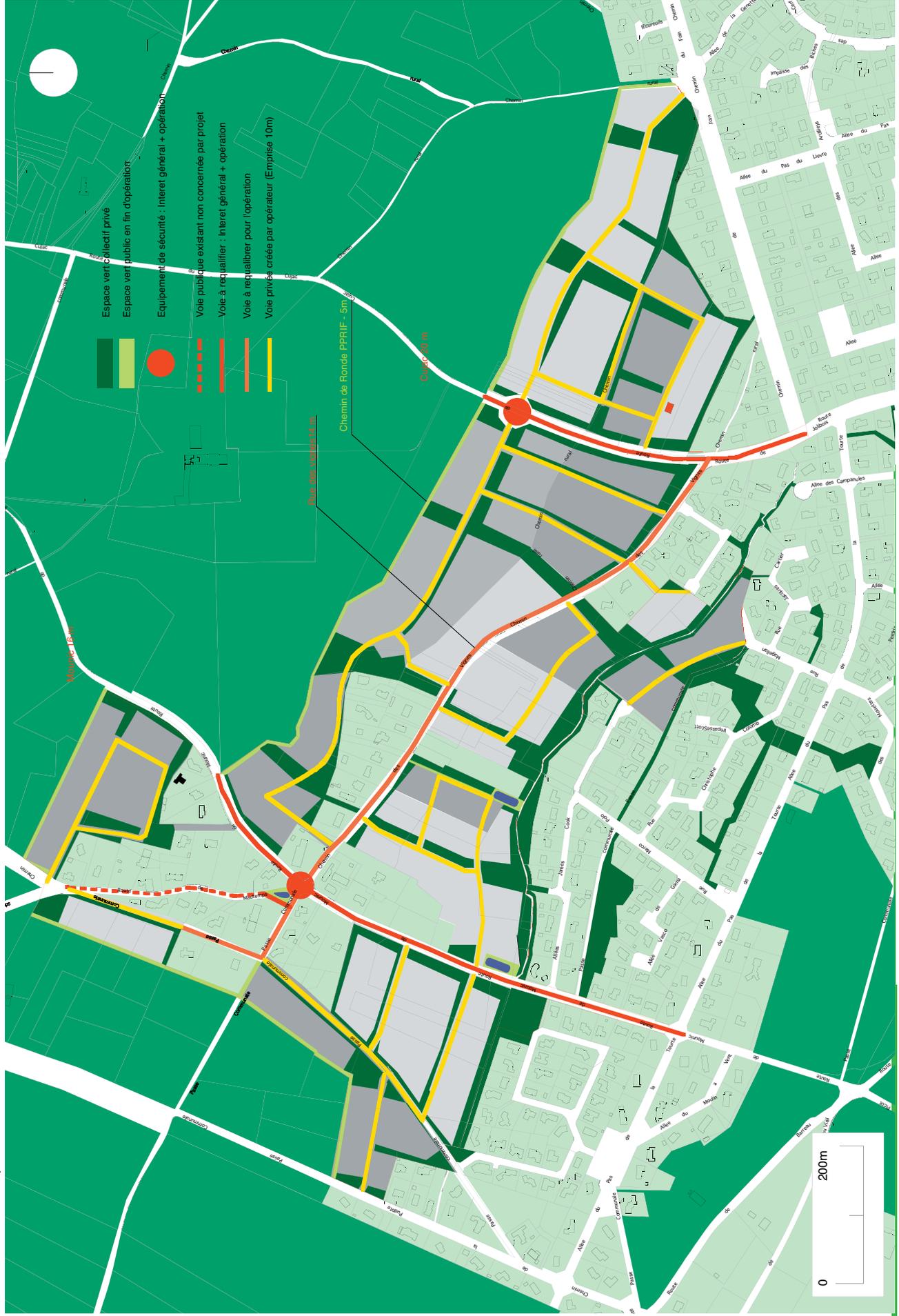
Locatif social	110	logements
Accession social	50	logements
Habitat autre	280	logements
TOTAL	440	logements



Programme et Entité

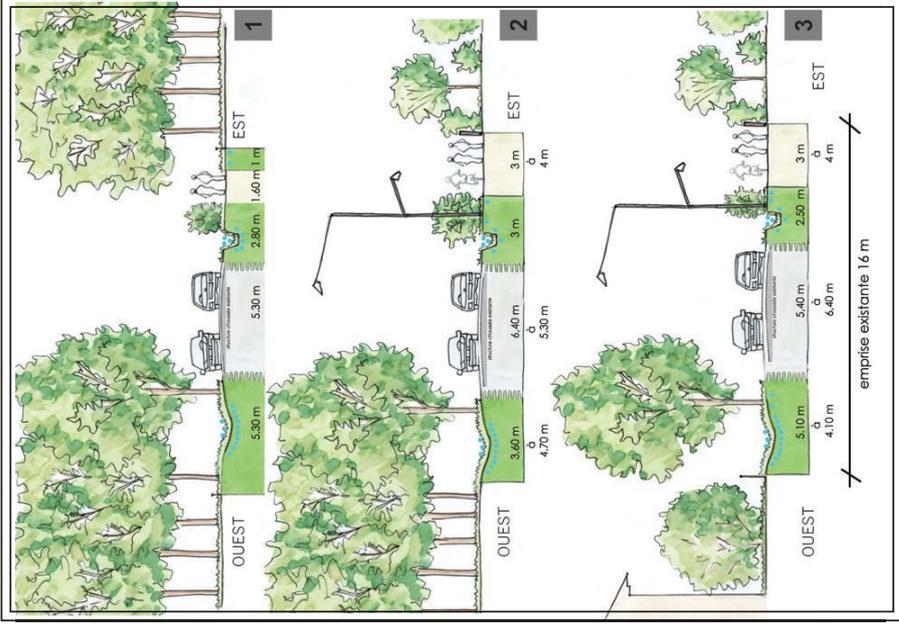


Système de voiries



Voies publiques et équipements de sécurité

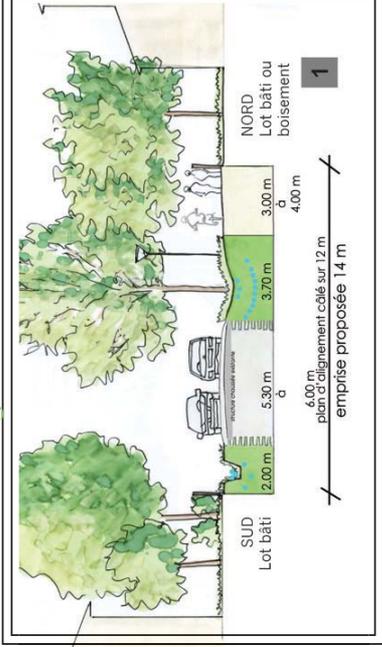
Route de Mounic - 16m



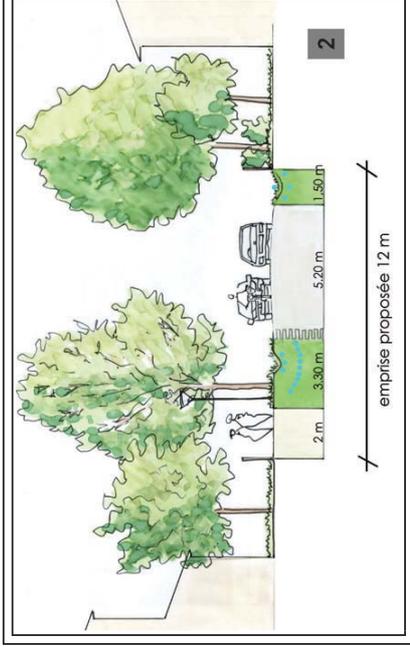
Rond point de Mounic



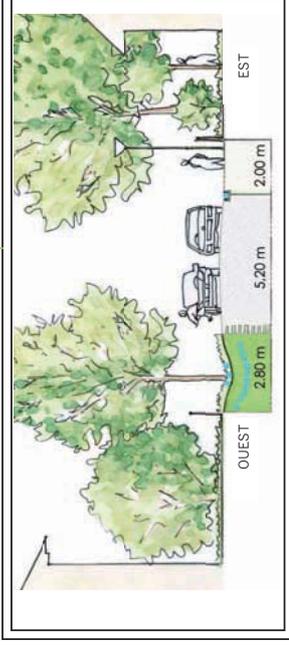
Chemin des Vignes - 14m



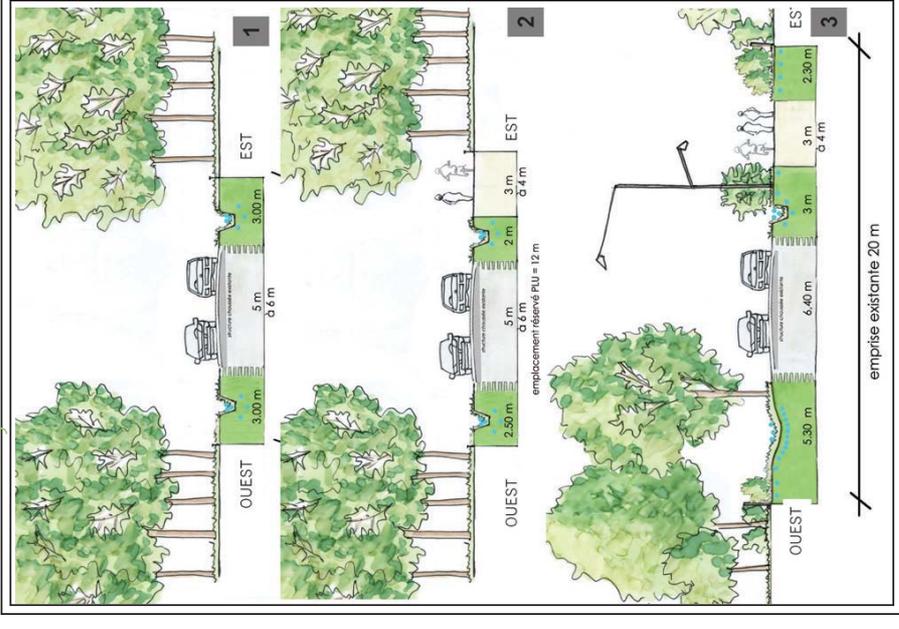
Passerelle communale - 12m



Déviations rue de Mautemps - 10m



Route de Cujac - 20m



Rond point de Cujac

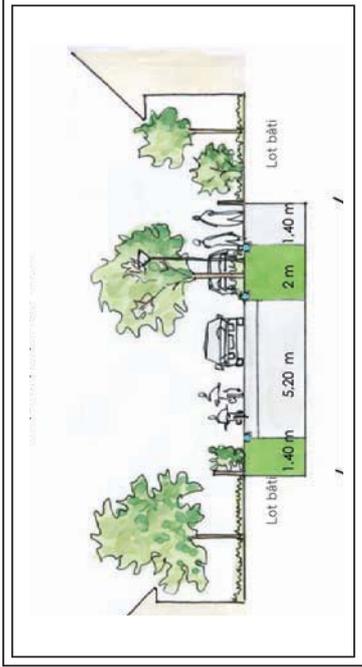


Système de voiries et accès

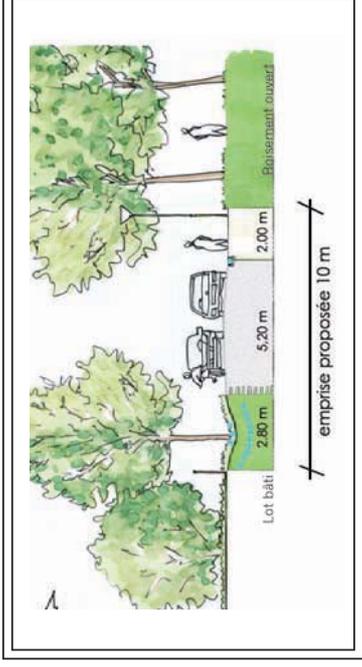


Voies privées

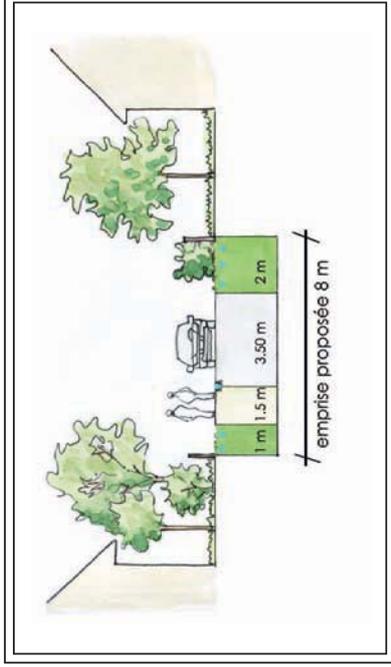
Voie de Lotissement - 10 m



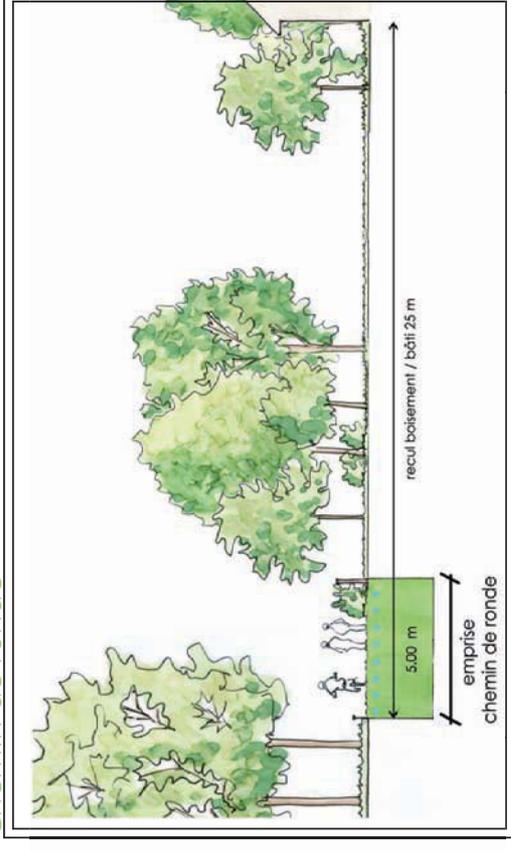
Voie de Lotissement - 10 m



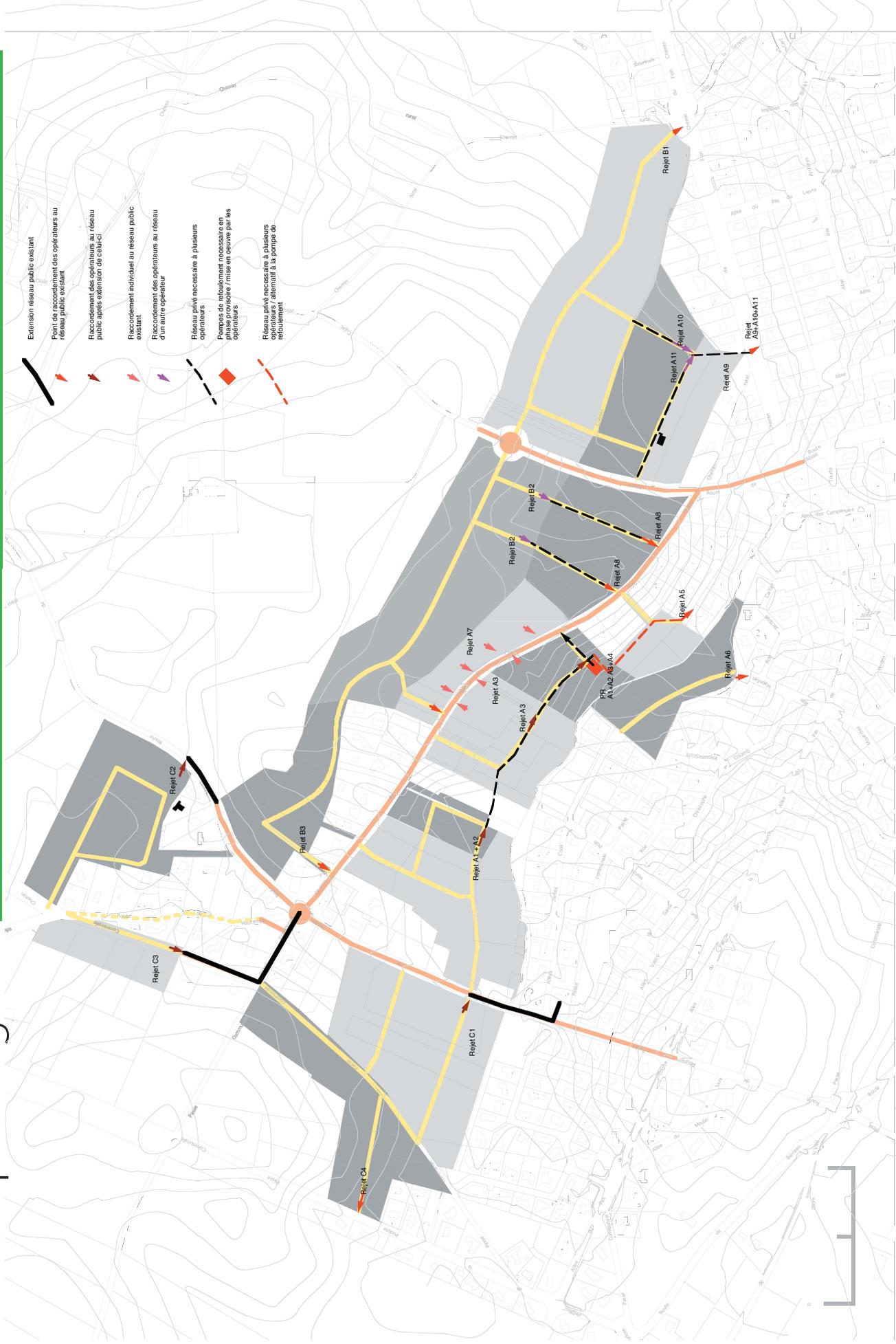
Voie de Lotissement - 8 m



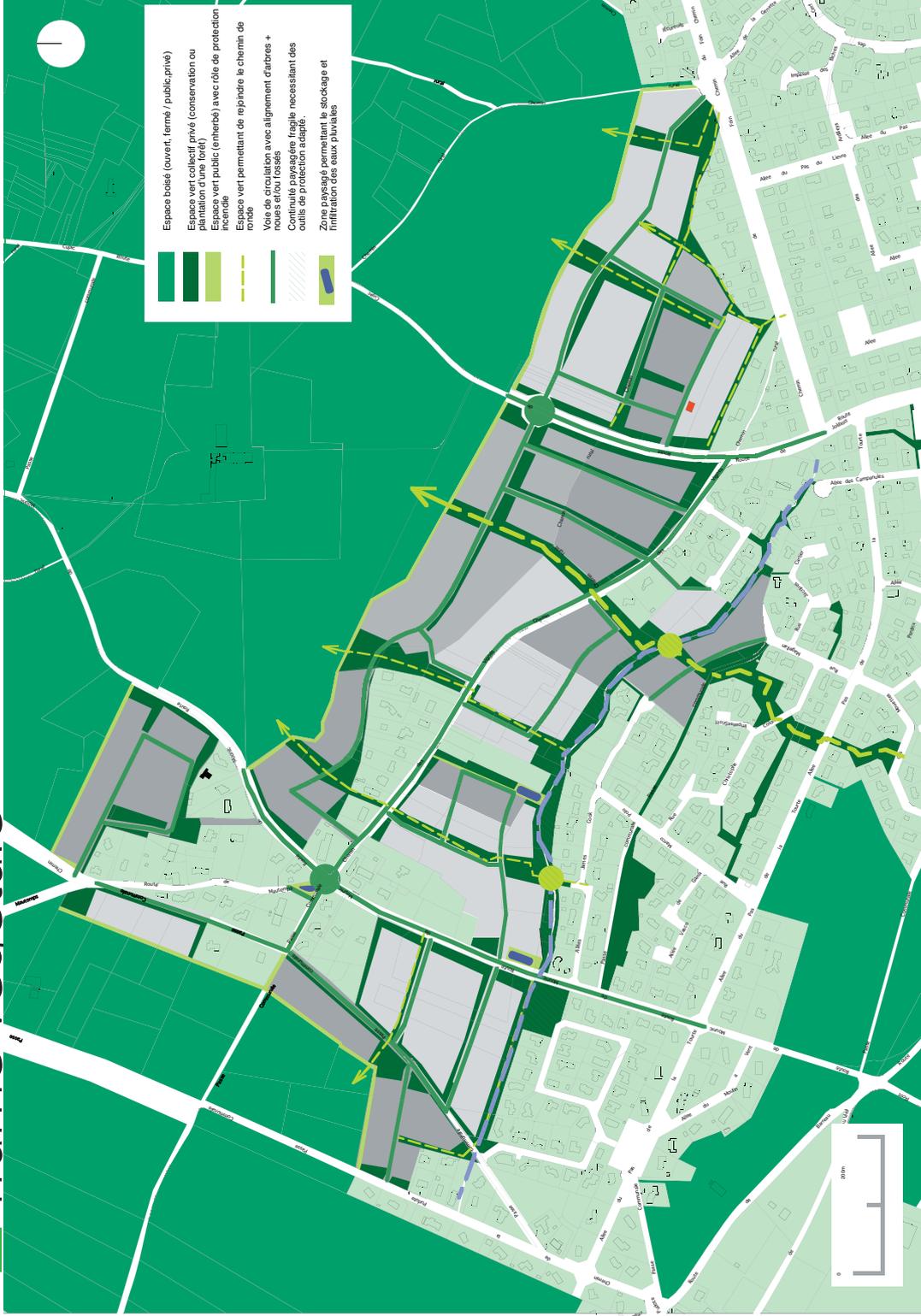
Chemin de ronde



Principe de gestion des eaux usées



Trame végétale



Dans les espaces non urbanisés et espaces publics, une démarche volontaire pour maîtriser l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité et le paysage par :

- Le maintien d'une continuité effective entre espaces boisés (classés et non classés) - préservation et réhabilitation
- Diversification des milieux naturels par les dispositifs de gestion des eaux pluviales – noues et bassins

Dans les espaces urbanisés, organiser la protection de l'arbre (sans pour autant risquer celle des biens et des personnes)

Par l'application d'outils réglementaires existants

- Disposition particulière du PLU (EBC, art L. 123.1-7)
- Autorisations d'occupation de sols (volet paysager)
- Prescription trentenaire (calculée à partir de la date à laquelle les arbres ont dépassé la hauteur légalement autorisée)

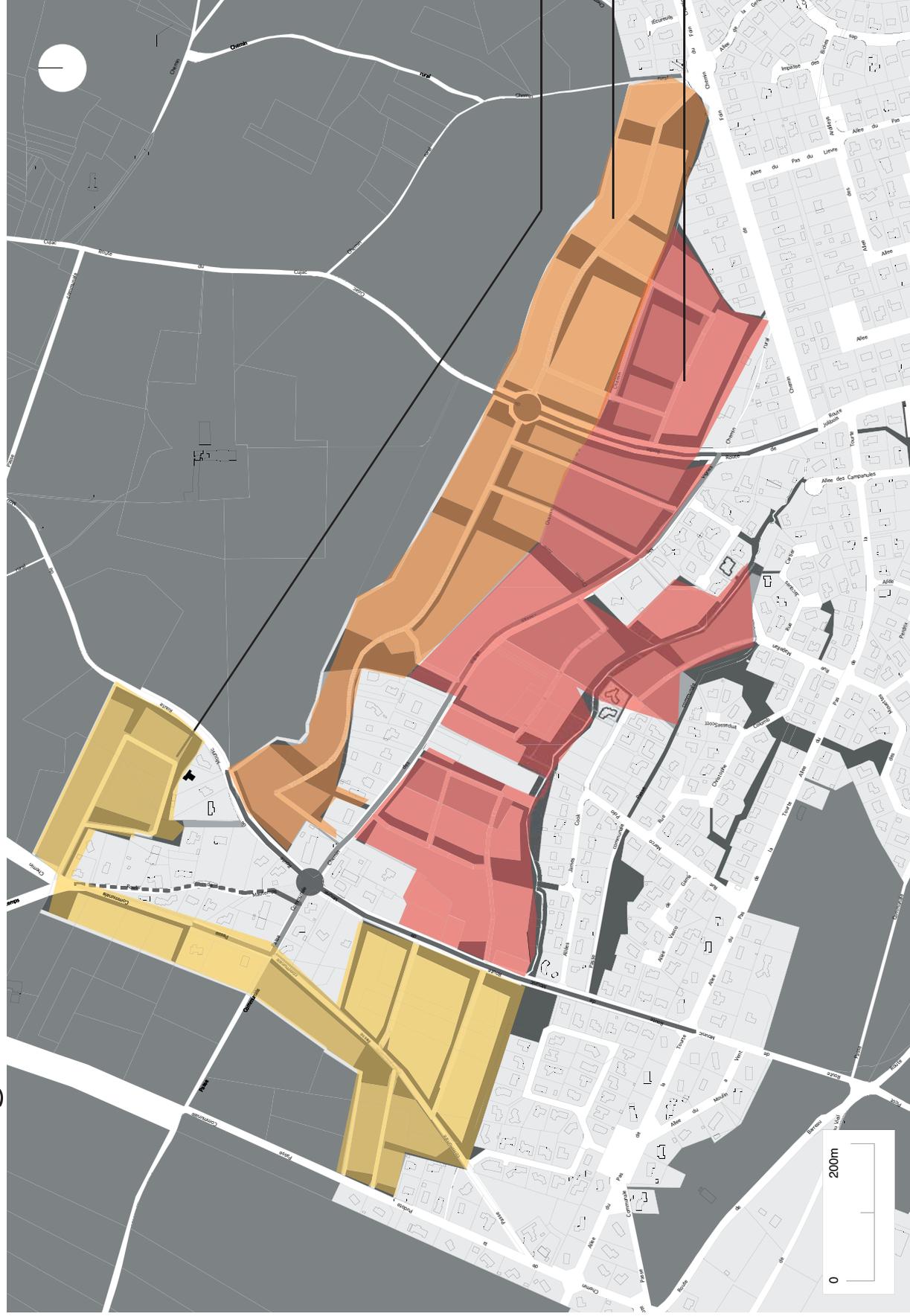
Par des dispositions adaptées en matière de gestion ou d'aménagement de l'espace

- Protéger l'arbre c'est bien le connaître et organiser des mesures de protection adaptées à sa vie, à sa gestion et à son inscription dans les aménagements. Savoir pourquoi on protège et comment le faire.

Par la mise en place d'équipement et un pré-verdissement des parcelles viabilisées



Phasage



Phase 3

Phase 2

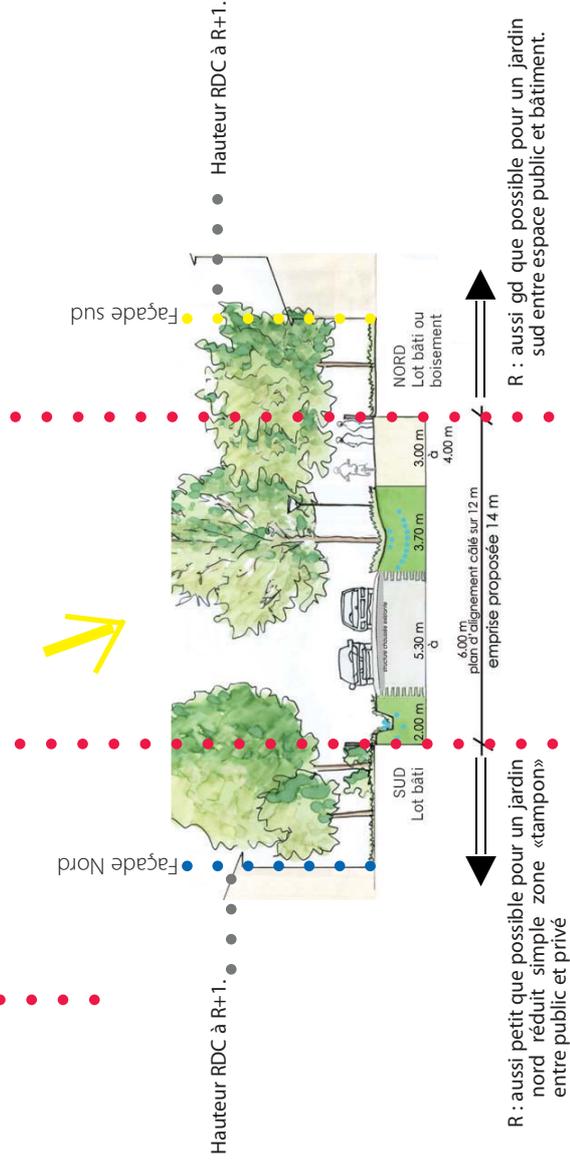
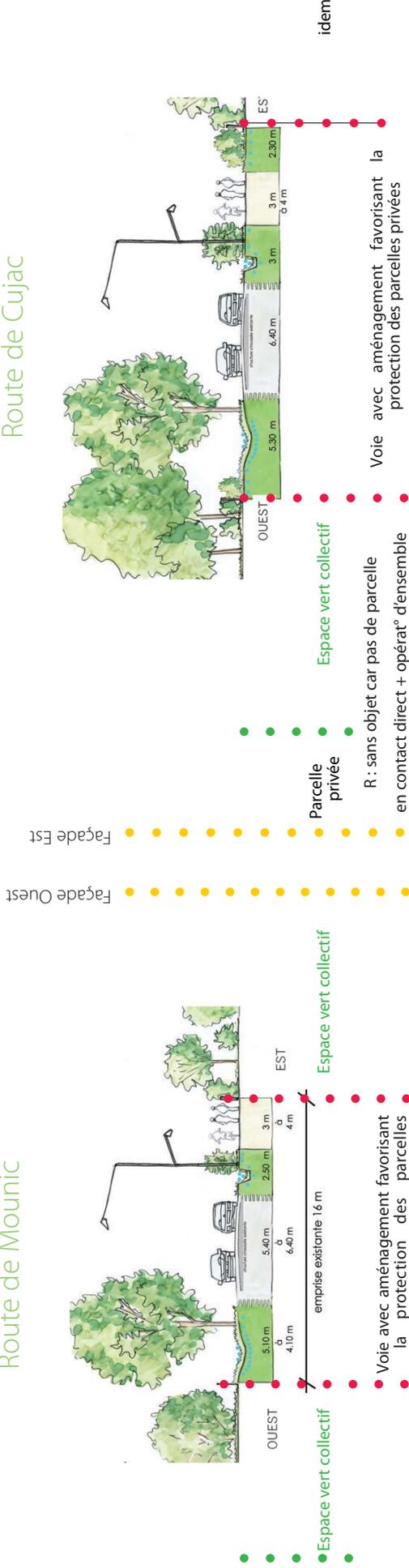
Phase 1

Rapport aux voies publiques

PLU : Marges de recul plantées de 4 à 12 m selon l'orientation

Route de Mounic

Route de Cujac



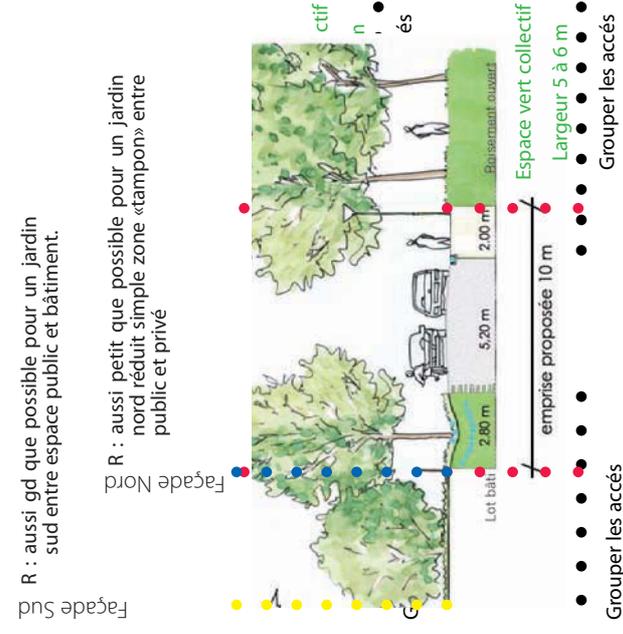
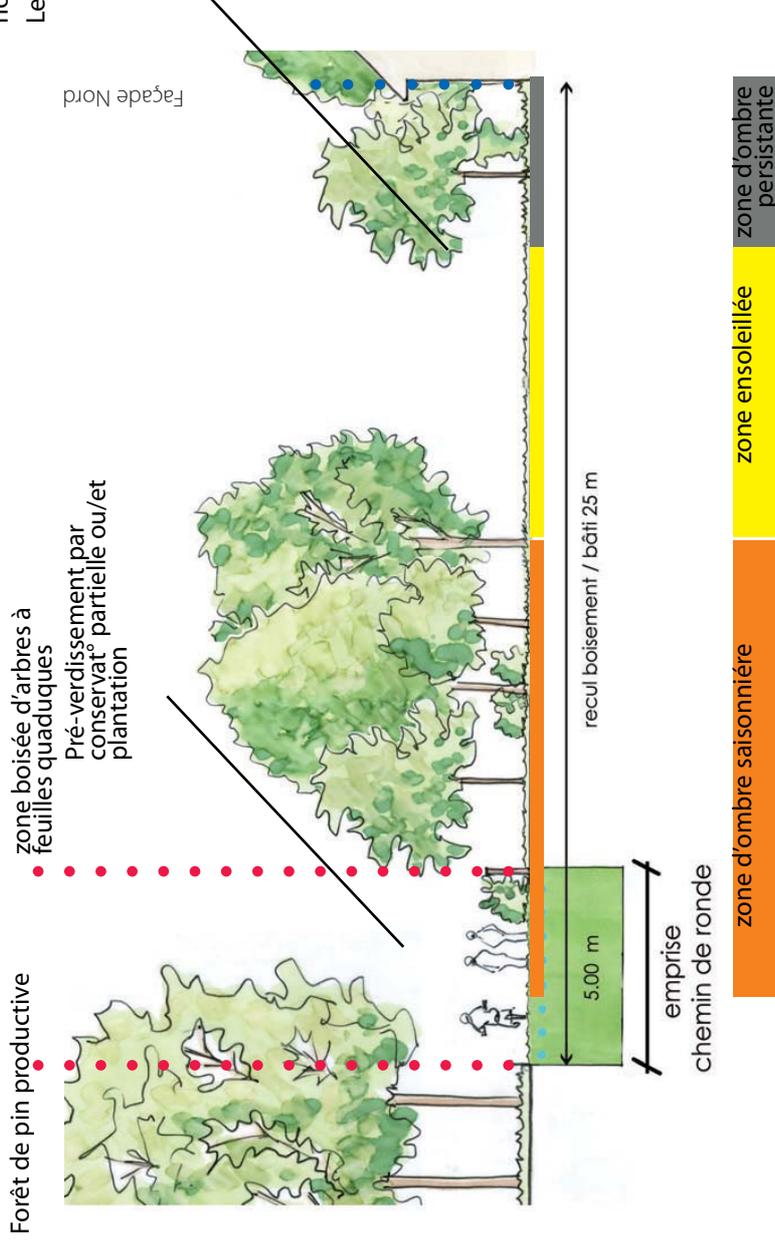
Chemin des Vignes

Rapport au chemin de ronde et voies privées

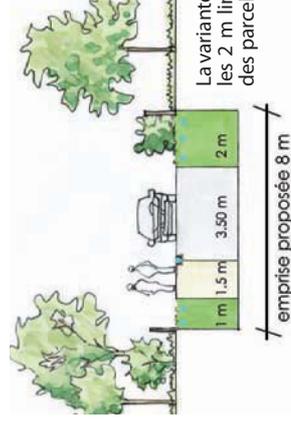
PLU : Marges de recul plantées de 20m minimum après chemin de ronde

PLU : Pas de recul imposé le long des voies privées

Certains voies seront nord-sud, d'autre Est-ouest ; certaines horizontales d'autres pentes ; toutes avec de nombreux accès.
Les profils de principe doivent être adaptés au contexte.



La gestion du R sur les voies privées se fera par concertation lors des PC tel que prévu dans le PLU.



Descriptif qualitatif et quantitatif des emprises foncières

VERSION P5.2

Taille théorique des parcelles par typologie			
Surface Parcelle	890 m ²	Accession social	445 m ²
Locatif social	223 m ²		

Phase 1 22,50%

Secteur	Assiette	Esp vert coll	Voirie	Stat - coll	B.C	Loc. social	Acc. Social	Social	Lot libre
A1	36 455 m ²	8202 m ²	5000 m ²	365 m ²	26 log	18 log	17 log	13 log	48 log
A2	8 660 m ²	1949 m ²	1740 m ²	87 m ²	5 log	0 log	4 log	3 log	7 log
A3	25 200 m ²	5670 m ²	2200 m ²	252 m ²	19 log	8 log	Opérateur soc. 39	17 log	25 log
A4	13 880 m ²	3123 m ²	1370 m ²	139 m ²	10 log	Opérateur soc. 25		10 log	10 log
A5	7 620 m ²	1715 m ²	1000 m ²	76 m ²	5 log			5 log	5 log
A6	17 120 m ²	3852 m ²	1910 m ²	171 m ²	13 log			11 log	11 log
A7	15 700 m ²	3533 m ²	620 m ²	157 m ²	13 log			13 log	13 log
A8	28 830 m ²	6487 m ²	2720 m ²	288 m ²	22 log			22 log	22 log
A9	13 640 m ²	3069 m ²	1010 m ²	136 m ²	11 log			11 log	11 log
A10	6 050 m ²	1361 m ²	495 m ²	61 m ²	5 log			5 log	5 log
A11	19 220 m ²	4325 m ²	2790 m ²	192 m ²	13 log	20 log	Opérateur soc. 20	8 log	28 log
Ax	6 146 m ²					46 log	21 log	118 log	

Parcelle hors projet d'ensemble

Global 198 521 m² 42% 46 log 21 log 117 log 183

logement par projet d'ensemble 185 log
logements par densification =4-2 log

Phase 2 22,50%

Secteur	Assiette	Esp vert coll	PPRIF	Voirie	Stat - coll	B.C	Loc. social	Acc. Social	Social	Lot libre
B1	68 330 m ²	15374 m ²	2850 m ²	7100 m ²	683 m ²	48 log	19 log	9 log	38 log	66 log
B2	61 640 m ²	13869 m ²	2294 m ²	6940 m ²	616 m ²	43 log	17 log	7 log	35 log	59 log
B3	24 340 m ²	5477 m ²	1181 m ²	2880 m ²	243 m ²	16 log	Opérateur soc. 24	16 log	16 log	16 log

Global 154 310 m² 32% 36 log 16 log 91 log 142

logement par projet d'ensemble 142 log
logements par densification 0 log

Phase 3 22,50%

Secteur	Assiette	Esp vert coll	PPRIF	Voirie	Stat - coll	B.C	Loc. social	Acc. Social	Social	Lot libre
C1	45 300 m ²	10193 m ²		4720 m ²	453 m ²	34 log	15 log	7 log	26 log	48 log
C2	34 420 m ²	7745 m ²	1556 m ²	3800 m ²	344 m ²	24 log	Opérateur soc. 22		24 log	24 log
C3	12 580 m ²	2831 m ²	1138 m ²	1700 m ²	126 m ²	8 log			8 log	8 log
C4	31 810 m ²	7157 m ²	1918 m ²	2480 m ²	318 m ²	22 log	14 log	6 log	16 log	36 log
							Opérateur soc. 20			

Global 124 110 m² 26% 29 log 13 log 73 log 114

logement par projet d'ensemble 115 log
logements par densification 4 log

Analyse

Logements locatif social	110
Logements accession social	50
Lot libre opération assemblée	280
Logements	440

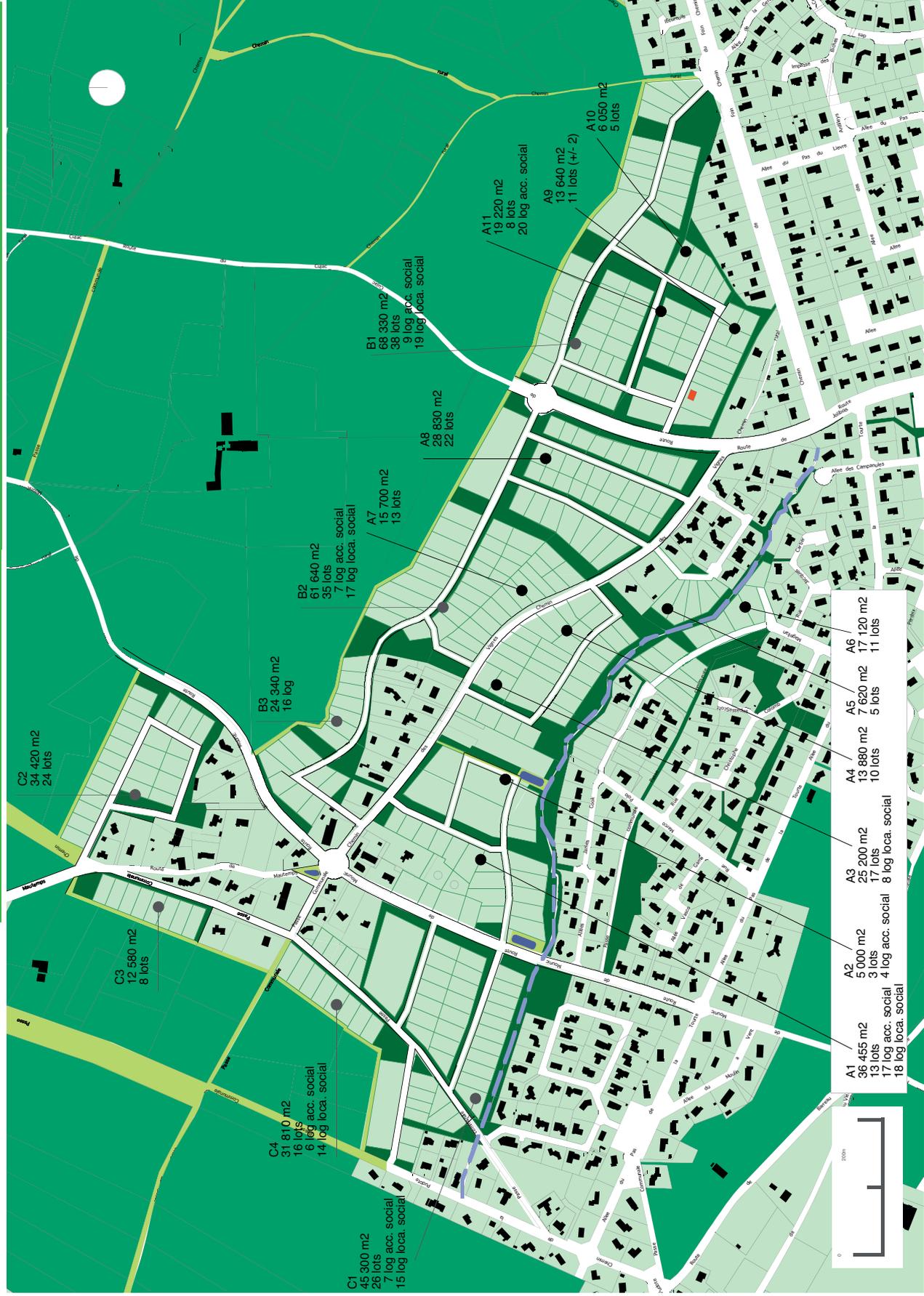
A9 Opération liée au devenir de la propriété urbanisée.
Consultation à mener avec le propriétaire.
-2 logements en fonction du choix démolition / conservation

440

ou 336 lots libres de 890 m² sur zone ouverte à l'urbanisation

Périmètre 618 600 m² Opérationnel dans le périmètre 476 941 m²

Schéma d'ensemble





Principe pour cahier des charges lotisseurs

Préverdissement

Pour préserver les arbres et protéger les biens et les personnes avant, pendant et après l'urbanisation et préparer le paysage de demain par la mise en place d'une structure végétale

Etudes des potentialités : Etat des lieux des boisements

Analyse de la qualité des boisements, repérage précis des potentialités (paysage et biodiversité)

Préservation

Réaliser un diagnostic état phytosanitaire et paysager des sujets et groupements remarquables (notamment feuillus) pour juger des opportunités de conserver ou non le patrimoine végétal existant et le cas échéant de procéder aux traitements phytosanitaires nécessaires.

Dans un premier temps, garder tous les arbres feuillus et le cortège végétal associé (strates arbustives et herbacées). Les préservations de pins se feront dans le cadre des corridors biologiques, de zones tampons et en groupement pour maîtriser tout risque ultérieur

Optimiser le projet :

- Adapter le projet d'aménagement (plan masse et plan des réseaux) au patrimoine végétal
- et inversement préserver le végétal selon sa localisation par rapport au bâti, risque PPRIF, risque tempête

S'assurer de la protection efficace des sujets maintenus par mesures de protection du végétal pendant les travaux (plan des zones à protéger, mise en place de clôtures provisoires et cahier des charges précis)

Coupe et réutilisation

Hors des corridors et des groupements à conserver,

Valorisation des boisements à valeur économique (pins)

Recycler les bois sur site selon leurs qualités physiques et techniques notamment pins et robiniers, écorcés ou non, pour mettre en place des équipements en préparation de l'aménagement : confection de clôtures, piquets, barrières, signalétique, systèmes d'intégration de points de recyclage et autres dispositifs techniques

En phase ultime, recycler et valoriser les « déchets » verts sur site autant que possible (compostage, BRF ou paillage de copeaux de feuillus par exemple)

Communiquer sur des techniques de gestion forestière et optimisation des ressources auprès du public (+ Argument commercial pour les opérateurs)

Pré-verdissement

Anticiper l'urbanisation par mise en place d'une structure végétale avant les infrastructures et le bâti

Gagner du temps sur la croissance naturelle des végétaux et augmenter l'attractivité du site

Transformer espaces dégradés tels que décharges, friches ou délaisés

Caler les structures végétales proposées sur les axes routiers, les limites parcellaires et les éléments connus du projet en tenant compte de l'espace disponible > alignements, trames vertes et ceinture de feuillus en limite du PPRIF

Adapter techniques et principes de plantation (pratiques forestières et agricoles) pour réduire les coûts de paysagement

Sélection d'espèces adaptées aux conditions climatiques et au type de sol, préparation du sol, sujets jeunes de provenance locale pour favoriser le taux de reprise et réduire les frais d'entretien...

Phase urbanisation



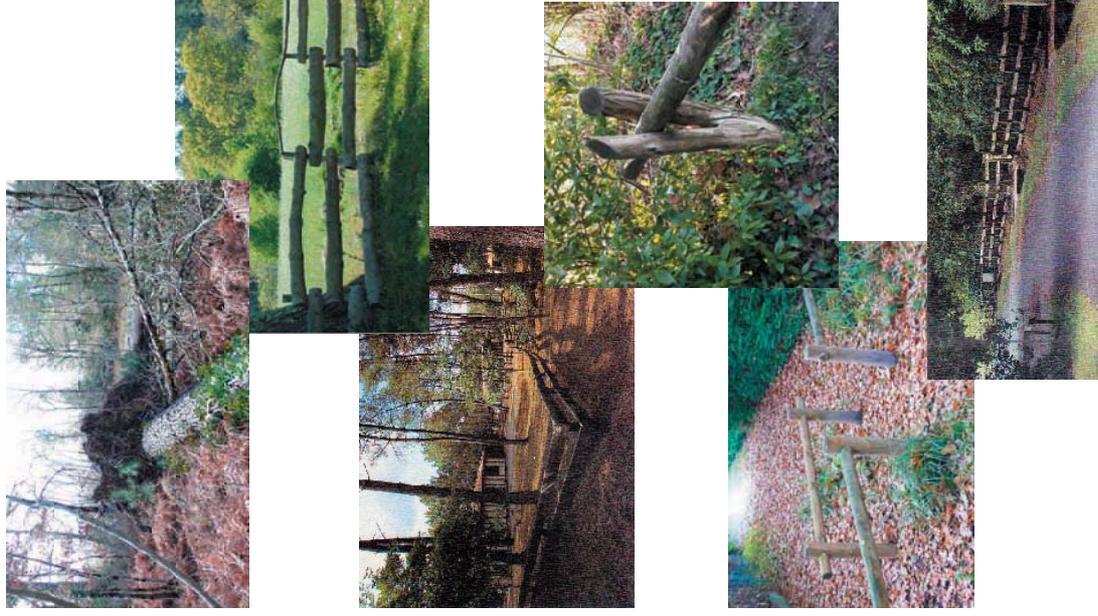
Principe pour cahier des charges lotisseurs

Préverdissement

Préverdissement



Coupe et réutilisation



Pré-vertissement



Principe pour cahier des charges lotisseurs

Gestion des eaux pluviales



Répartition de l'eau de pluie avec le développement de surfaces imperméables

Gestion de l'eau pluviale : optimisation à toutes échelles, de l'opération à la parcelle

Réduisant l'imperméabilisation au maximum et préservant les continuités naturelles pour infiltrer l'eau pluviale, l'aménagement de l'espace public prévoit un traitement des ruissellements par une gestion aérienne (noues, fossés, bassins) dimensionnée pour aussi recueillir les débits de fuite des opérations à hauteur de 3l/ha/s par opération

➤ **Une succession de préconisations et de moyens pour respecter le cycle naturel de l'eau**

A l'échelle de l'opération
PLANIFICATION ET PROJET GLOBAL

- Basés sur la connaissance des caractéristiques physiques et hydrologiques du site
Cheminement naturel de l'eau, point bas, pente, couvert végétal, ruissellement amont, exutoire, qualité et perméabilité du sol etc...
- Gestion de l'eau pluviale au point bas par des dispositifs correctement dimensionnés pour stocker, infiltrer...
 - Implantation et configuration des voies et principes d'aménagement durables
 - Implantation des bâtiments et principes d'architecture bioclimatique
 - Soutien et maîtrise de l'aménagement raisonné du lotissement (pré-équipement, mutualisation des moyens, règlement de lotissement...)

Limiter l'imperméabilisation

Favoriser l'infiltration

Organiser la rétention

Protéger la ressource

A l'échelle du lotissement
ESPACE PRIVE DU LOTISSEMENT

Largeurs et longueurs des voies optimisées

Gestion du stationnement en limite de parcelle

Un réseau interne eau pluviale, aérien (noues, fossés) ou souterrain associé à des bassins

Revêtements poreux (enrobé, dalles, terre-pierre) et tranchées drainantes

Maintien de la végétation existante (cycle de l'eau) et plantations adaptées économiques en eau

Gestion différenciée des espaces paysagers (noues, jardins de pluie)

A l'échelle de la parcelle
ESPACE PRIVE DE L'HABITANT

Limitation de l'imperméabilisation de la parcelle (implantation du bâtiment, emprise au sol limitée, terrasse et voirie perméables, dimension des cheminements)

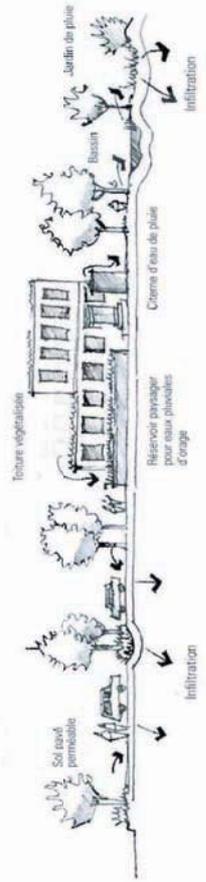
Techniques compensatoires de rétention et d'infiltration (toitures végétales, noues, tranchées drainantes, mares...)

Déconnecter les descentes d'eau : Récupération et stockage EP (pré-équipement de cuves enterrées ou extérieures)

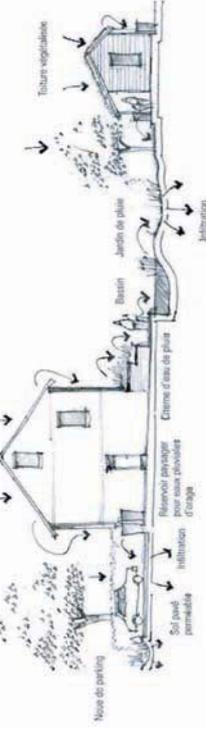
Aménagement de jardins de pluie et d'infiltration en priorité

Utilisation de l'eau pluviale résiduelle pour des besoins domestiques ciblés

Chaîne des pluies d'orage en secteur urbanisé,



Chaîne des pluies d'orage sur une parcelle résidentielle



Principe pour cahier des charges lotisseurs

Le lotissement



Noue avec cloisons



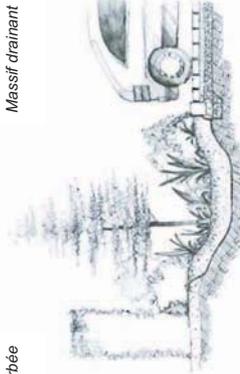
Noue enherbée



Massif drainant



Dallage poreux



Noue de parking plantée



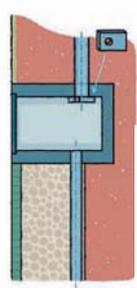
Aménagement de mare



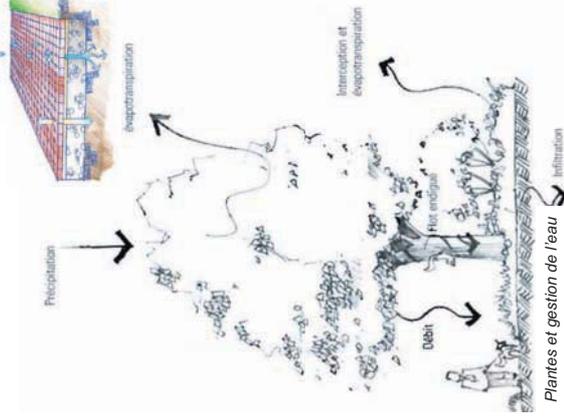
Jardin de pluie



Baignade naturelle

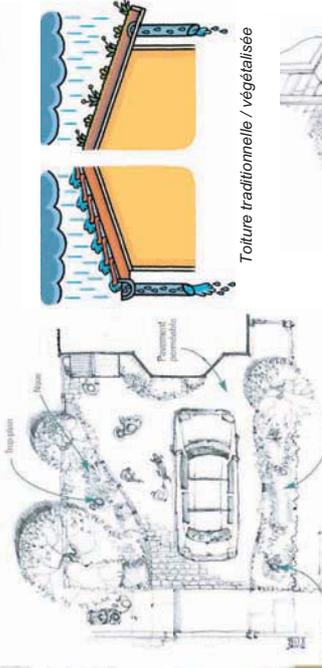


Réducteur de débit



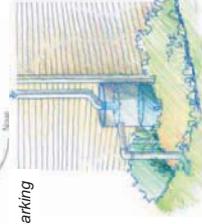
Plantes et gestion de l'eau

La Parcelle



Aménagement de parking

Toiture traditionnelle / végétalisée



Citerne extérieure sous gouttière

Réservoir d'infiltration avec trop-plein



Récupération des eaux pluviales pour irriguer le jardin

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 25 juin 2010
(convocation du 14 juin 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Juin Deux Mil Dix à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FELTESSE Vincent
Mme CARTRON Françoise à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 11 h 30
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 55
Mme LIRE Marie Françoise à M. BOUSQUET Ludovic
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. PIERRE Maurice de 09 h 50 à 12 h 30
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel jusqu'à 11 h 10
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme SAINT-ORICE Nicole
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte

Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique
M. DELAUX Stéphan à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
M. JOUBERT Jacques à M. SOLARI Joël à cpter de 12 h 20
M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

SAINT AUBIN DU MEDOC - PAE secteur « les vignes » - Programme des équipements publics - Ouverture de la concertation - Décision - Autorisation

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2010/0121 en date du 26 mars 2010, la Communauté Urbaine de Bordeaux a instauré un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le secteur « Les Vignes » de la commune de Saint Aubin du Médoc.

L'enjeu principal est la production conséquente de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'urgence en faveur du logement ainsi qu'un développement équilibré du territoire communal et de son centre bourg en complément du PAE existant dans le secteur du centre ville.

Les orientations d'aménagement consistent :

- à concevoir et générer des espaces publics laissant une large place au végétal,
- à valoriser la forêt,
- à produire des logements dans un cadre de développement durable assurant une mixité sociale et fonctionnelle et s'intégrant à l'existant,
- à permettre un accès privilégié vers les équipements de centralité du centre ville et vers la forêt, espace naturel récréatif.

Ainsi pour répondre à ces objectifs, ce PAE comprend un Programme des Equipements Publics qui se décompose comme suit :

- Chemin des Vignes : travaux, voirie, assainissement,
- Route de Mounic : travaux, voirie, assainissement,
- Route de Cujac : travaux, voirie, assainissement,
- Giratoire de Mounic : travaux, voirie, assainissement,
- Giratoire de Cujac : travaux, voirie, assainissement,
- Passe communale : travaux, voirie, assainissement,
- Bassins et réserves : travaux, assainissement,

Par conséquent, les différentes voies ci-dessus exposées, présentent un lien de connexité fort et forment un ensemble indivisible. Le montant de l'investissement routier est de 5 014 853 € TTC. Conformément aux dispositions de l'article R300-1 du code de l'urbanisme, "la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée de la commune d'un montant supérieur

à 1 900 000 euros TTC" est soumise à l'obligation de concertation prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la réalisation des travaux de voirie et d'assainissement dans le cadre du programme des équipements publics du PAE « des vignes » requiert la mise en place d'une concertation.

Il convient donc, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, que la Communauté Urbaine de Bordeaux, délibère 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, avant qu'il soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles. Cette concertation portera sur les travaux VRD au stade des études préliminaires et sera clôturée à la validation de l'Avant Projet au lancement des marchés de travaux.

Pour une meilleure lisibilité des travaux de Voirie et Réseaux Divers par les habitants et les personnes concernées, la concertation portera sur l'ensemble du programme des équipements publics constitutifs du projet urbain du PAE (travaux routiers et bassins d'assainissement) dont le montant s'élève à 5 649 620 € TTC.

Deux dossiers avec registre seront respectivement déposés, l'un à la mairie de Saint Aubin du Médoc, l'autre au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux, où ils pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations ou suggestions éventuelles. Il sera également consultable sur le site <http://concertation.lacub.fr>

Le dossier comportera :

- Les éléments de l'étude pré-opérationnelle réalisée par Céline Le Maire relatifs au programme des équipements publics,
- La délibération instaurant le PAE des Vignes

Il est précisé que préalablement à cette concertation et à l'instauration du PAE, une réunion publique d'information organisée par la ville en septembre 2009 à destination des habitants du secteur « des Vignes » a permis de présenter l'étude pré-opérationnelle et le projet urbain.

Indépendamment de l'affichage de l'avis de concertation en mairie de Saint Aubin de Médoc et au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux, la publicité de cette concertation sera effectuée par insertion d'un avis dans le journal « Sud-Ouest ». La fin de cette procédure sera également annoncée par voie de presse. Puis, le Conseil de Communauté délibèrera afin d'approuver le bilan de cette concertation.

« Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté, »

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales

Vu les dispositions du code de l'urbanisme

Vu la délibération n°2010/0121 en date du 26 mars 2010 instaurant le Programme d'Aménagement d'Ensemble du secteur les Vignes à Saint Aubin du Médoc

Entendu le rapport de présentation :

Considérant que la concertation, processus participatif favorisant l'adhésion et l'acceptation du projet par les habitants et tiers concernés, est nécessaire dans le cadre de la réalisation du Programme d'Aménagement d'Ensemble « Les Vignes »,

Décide :

Article 1 :

La concertation relative à ce projet, conformément à l'article L 300-2 du code de l'Urbanisme est ouverte.

Article 2 :

Les modalités de cette concertation telles que décrites dans le rapport de présentation sont arrêtées.

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à prendre les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation et à fixer la date de clôture de cette concertation.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 juin 2010,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
1 JUILLET 2010

PUBLIÉ LE : 1 JUILLET 2010

Mme. CHRISTINE BOST