

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

ANNEXE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1
DE CARIGNAN DE BORDEAUX

APPROBATION

**Conseil Municipal
du 22 octobre 2025**

I RAPPEL DES PROCEDURES/ EXPOSE

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Carignan de Bordeaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2002, modifié les 02/09/2005, 15/05/2012, 20/06/2014 et 07/10/2015, Le Plan Local d'Urbanisme a été révisé par délibération du Conseil Municipal en date du 27/03/2019, et modifié en date du 20/10/2022.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Carignan de Bordeaux.

1.2 CADRE LEGISLATIF

A. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des articles L.153-31 et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut-être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique/littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon l'article L153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De déduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L153-31 du code de l'urbanisme et qu'il n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

- Article L.153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 , dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28,dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle et dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31, la modification peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire , être effectuée selon une procédure simplifiée.
- Article L153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.
- Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.
- Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) et qu'il n'entre pas dans les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. En effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface urbaine ou à urbaniser.

1.3 OBJET DE LA MODIFICATION

La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Carignan-de-Bordeaux porte exclusivement sur des ajustements réglementaires visant à clarifier, corriger ou compléter certaines dispositions du règlement et du zonage existant, sans pour autant entraîner une ouverture à l'urbanisation de secteurs jusque-là non urbanisables ou non constructibles.

Les modifications envisagées ont pour but de préciser la politique urbanistique existante, d'améliorer la qualité architecturale, d'adapter le règlement aux besoins locaux et de corriger certaines erreurs matérielles. Elles n'ont aucune incidence sur le classement des zones non urbanisées ni sur la délimitation de nouveaux secteurs à urbaniser, ce qui constitue la condition essentielle pour exclure l'ouverture à l'urbanisation.

En détail :

- Article 3 : La possibilité de créer un second accès sans obligation de parking de midi constitue une simple adaptation des modalités d'aménagement des parcelles, sans changement de destination ni ouverture de nouvelle zone.
- Article 4 – SPANC : La mise en cohérence avec le règlement du SPANC vise uniquement une harmonisation réglementaire avec les prescriptions techniques applicables à l'assainissement non collectif, sans impact sur le zonage.
- Article 11 : L'encadrement renforcé de la qualité architecturale (notamment la lutte contre les îlots de chaleur via la restriction des couvertures noires) est une mesure de qualité urbaine qui n'ouvre pas à l'urbanisation de nouveaux secteurs.
- Article 10 en zone UY : L'augmentation de la hauteur en zone UY a pour objet de favoriser le développement des activités économiques existantes dans une zone déjà urbanisée ; cette modification n'introduit aucune nouvelle possibilité de construire en dehors des zones urbaines existantes.
- Emplacements réservés 37, 38 et ER 35 : La suppression ou modification d'emplacements réservés vise à mieux adapter les projets d'aménagement ou d'infrastructures, sans changement de zonage ni urbanisation de zones nouvelles.
- Zone 2AU – Extension des constructions existantes : La possibilité d'agrandir ou d'ajouter des annexes à des habitations déjà existantes ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation, car elle ne concerne que des constructions existantes dans une zone déjà classée en secteur à urbaniser futur (2AU), sans révision de zonage.
- Classement d'arbres remarquables / espaces verts (L151-19 et L151-23 CU) : Cette mesure vise à protéger le patrimoine naturel et n'introduit aucune constructibilité supplémentaire.
- Erreur matérielle – Ligne HT : La rectification d'un zonage pour prendre en compte une ligne haute tension constitue une correction technique, sans impact sur l'ouverture à l'urbanisation. L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de cette modification simplifiée s'inscrit dans une logique d'ajustement du document d'urbanisme existant, sans modification du périmètre des zones urbanisées ou ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est juridiquement justifiée et conforme aux objectifs du PLU, sans nécessité de recourir à une procédure de modification de droit commun ou de révision.

II - MODIFICATIONS APPORTEES AU JUSTIFICATIONS

A/ Modifications apportées au règlement écrit

Après plusieurs années d'instruction, la mairie a souhaité apporter des ajustements et ou des compléments de rédaction réglementaire afin de clarifier, d'améliorer et de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

1. Modification de l'article 3.1 du PLU : Conditions d'accès

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.
- Dans le cas de constructions en drapeaux, les accès nouveaux sont autorisés à la triple condition qu'ils aient une largeur minimale de 5 mètres, qu'il y ait une distance d'au moins 5 mètres entre la limite de l'accès et la construction la plus proche et sur la longueur de la bande d'accès n'excède pas 50 mètres. Toutefois, dans le cas où une bande d'accès existe déjà au moment de l'approbation du PLU, la longueur de ladite bande d'accès pourra être étendue jusqu'à 90 mètres.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les accès seront de 5 mètres de largeur et munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, permettant le stationnement des deux véhicules, en façade au niveau du portail, en dehors de la voie publique.

Justification de la nouvelle règle

Cette évolution du règlement vise à introduire davantage de souplesse et de proportionnalité dans l'interprétation des règles de stationnement, tout en maintenant les objectifs de bonne gestion de l'espace public et de circulation.

Elle permet également de mieux répondre aux besoins d'aménagement fonctionnel des parcelles, sans induire de surcharge réglementaire non justifiée.

La présente modification a pour objet de permettre la création d'un second accès à une parcelle, sans que cette disposition n'entraîne automatiquement l'obligation d'aménager un « parking de midi ».

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé d'ajouter à l'article 3.1 du règlement de toutes les zones les points suivants:

- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée

- dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obliger à être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

2. Mise en cohérence du règlement du SPANC et l'article 4.2 assainissement des eaux usées de toutes les zones du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi, les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle. Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

Justification de la nouvelle règle

Cette modification contribue ainsi à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et réglementaires liés à l'assainissement non collectif, tout en assurant la cohérence avec les prescriptions du Code de l'environnement.

La géologie de la commune montre une exposition moyenne et forte aux argiles rendant les sols imperméables. Il s'avère ponctuellement que le rejet des eaux traitées au niveau de la parcelle de l'immeuble ne peut être réalisée dû à l'imperméabilité du sol.

L'article 11 du règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif du SIAEPA de Bonnetan en date du 07 mars 2024 fixe les règles de perméabilité entre 10 et 500 mm/h.

Cette précision a donc pour objectif de clarifier les modalités de rejet des eaux usées traitées, en s'assurant que tout rejet dans le milieu naturel soit conditionné à l'accord explicite du propriétaire ou du gestionnaire du milieu concerné. Cela permet de garantir une gestion responsable des ressources hydrauliques et de prévenir les risques de conflits d'usage ou de pollution conformément au règlement du SPANC.

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé de modifier l'article 4.2 du règlement de toutes les zones comme suit :

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi, les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux

ménagères et les eaux vannes.

- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle. Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

3. Modification et complétude de l'article 11.2 de toutes les zones du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

- Pour les toits en pente :
 - Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction du matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
 - Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terra cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.
 - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Justification de la nouvelle règle

Cette évolution du règlement vise principalement à limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, qui sont amplifiés par l'utilisation de matériaux sombres absorbant fortement l'énergie solaire. Les toitures de couleur foncée contribuent en effet à l'élévation des températures, tant à l'échelle du bâtiment qu'à celle du quartier, aggravant l'inconfort thermique, notamment lors des épisodes de forte chaleur de plus en plus fréquents du fait du changement climatique.

En favorisant des teintes plus claires pour les toitures (tuiles ton terre cuite, rouge, ocre, brun clair, etc.), cette disposition permet :

- de réduire la température des bâtiments en limitant le stockage de chaleur,
- de diminuer les besoins en climatisation, avec des impacts positifs sur la consommation énergétique,
- de préserver l'identité architecturale locale, les teintes traditionnelles étant généralement plus claires,
- et de contribuer plus largement à une meilleure résilience climatique du tissu bâti.

Cette mesure s'inscrit dans une démarche de développement durable, en cohérence avec les recommandations en matière d'adaptation au changement climatique.

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé de modifier l'article 11.2 du règlement de toutes les zones comme suit :

- Pour les toits en pente :

- Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction du matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terra cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

4. Modification de l'article 10.1 : hauteur maximale des constructions de la zone UY du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Cette hauteur est descendue à 7mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Justification de la nouvelle règle

La zone UY correspond aux espaces économiques et aux activités tertiaires publiques ou privées. Afin d'assurer un meilleur fonctionnement et développement des activités économiques des entreprises situées sur la commune, il convient d'augmenter la hauteur des constructions nouvelles.

Cette évolution a pour objectif de répondre aux besoins croissants des entreprises en matière de fonctionnalité et de compétitivité. En effet, les activités économiques – notamment logistiques, artisanales – requièrent des volumes bâtis plus importants, que ce soit pour accueillir des équipements techniques, des chaînes de production automatisées, des systèmes de stockage en hauteur ou encore des activités de recherche et développement.

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permet donc :

- de mieux adapter l'offre foncière aux exigences des acteurs économiques,
- de favoriser l'implantation ou l'extension d'entreprises sur le territoire communal ,
- d'optimiser l'usage du foncier économique en limitant l'étalement des constructions au sol,
- et plus globalement, de soutenir le développement économique local et la création d'emplois.

Cette modification s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui affirme la volonté de renforcer l'attractivité économique du territoire tout en valorisant les zones d'activités existantes.

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé de modifier l'article 10.1 du règlement de la zone UY comme suit :

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

« La hauteur maximale des constructions nouvelles (bâtiments liés à l'exploitation de l'entreprise) ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère. » Cette hauteur est descendue à 7mètres pour les constructions à usage d'habitation.

5. Complétude du règlement en zone 2AU du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

Article 2AU2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Pour information, la zone 2AU se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvement de terrain différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

Les constructions sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;

Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition :

- D'une surface inférieure à 100m²,
- D'un dénivelé de moins de 2 mètres

Justification de la nouvelle règle

Cette zone correspond au site préférentiel de développement futur, elle est fermée à l'urbanisation dont l'ouverture est conditionnée par une modification du PLU. La commune s'est aperçue de l'existence de maison d'habitation existantes en zone 2AU.

La modification du règlement de la zone 2AU vise à introduire une précision nécessaire concernant les droits à construire pour les bâtiments existants. Actuellement, le règlement de cette zone, à vocation d'urbanisation future, ne prévoit pas explicitement la possibilité d'extension ou d'annexes pour les constructions déjà présentes sur le secteur.

Afin de répondre aux besoins légitimes d'évolution des bâtiments existants, notamment en matière d'adaptation aux usages contemporains ou d'amélioration des conditions d'habitat, il est proposé de modifier le règlement de la zone 2AU pour y intégrer une disposition spécifique.

Cette disposition autorisera, sous conditions définies dans le règlement, l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes, sans pour autant remettre en cause les objectifs d'aménagement global de la zone à moyen ou long terme.

Cette évolution du règlement permet de donner des droits des propriétaires fonciers et occupants actuels,

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé d'ajouter à l'article 2AU2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées sont admises aux conditions suivantes :

- Les extensions projetées ne doivent pas excéder 20% de la surface de plancher existante.
- La construction d'annexes doit avoir une emprise au sol inférieure à 20m² par annexe et il n'est admis qu'une seule construction par type d'annexe.
- Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.

- Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et sont autorisées. Elles seront implantées au plus près des constructions existantes avec une distance maximum de 20mètres de la construction principale.

B/ Modifications apportées au règlement graphique

Dans le cadre de l'évolution du contexte territorial, il est nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

6. Les emplacements réservés n°37 et 38

Dans le cadre du projet d'interconnexion des réseaux d'eau potable entre Bordeaux Métropole et le Syndicat

intercommunal d'Eau potable et d'Assainissement des Portes de l'Entre-Deux-Mers (SIEA), une réévaluation des besoins en foncier a été conduite en lien avec l'évolution du projet d'eaux de substitution de l'approvisionnement en eau potable sur le territoire, par la mutualisation des ressources entre différents opérateurs.

Les emplacements réservés n°37 et 38, d'une superficie totale de 1905m² sur la Route de Tresses, inscrits au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, avaient pour vocation de permettre l'aménagement d'un site de stockage ou d'infrastructures techniques en lien avec cette stratégie.

Cependant, les études techniques menées par le Syndicat des Eaux, ont permis de mieux définir les besoins. Il apparaît qu'un seul emplacement réservé est nécessaire

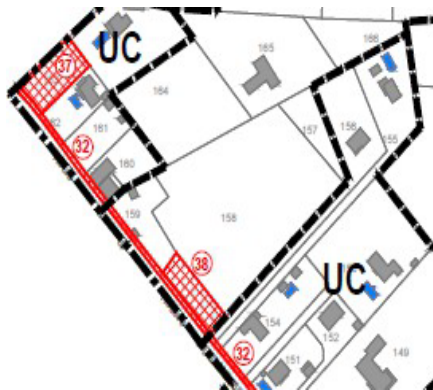
Ainsi, la modification du PLU vise à :

- Supprimer l'emplacement réservé n°38, devenu inadapté au regard des exigences du projet tel qu'il se précise aujourd'hui ;
- Modifier l'emplacement réservé n°37 afin de permettre une mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs actualisés du projet d'interconnexion, tout en conservant les marges de manœuvre nécessaires à sa réalisation dans des conditions optimales.

Cette évolution est pleinement cohérente avec les orientations en matière de gestion durable de la ressource en eau, de résilience face au changement climatique, et de coopération interterritoriale.

La présente modification du PLU est donc justifiée par l'intérêt général du projet d'interconnexion, et participe à l'optimisation de l'aménagement du territoire en réponse aux enjeux environnementaux et sanitaires actuels.

Avant modification



Après modification



7. L'emplacement réservé n°35

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et de mobilité durable, la commune souhaite anticiper la réalisation d'un projet structurant visant à améliorer la sécurité et la fluidité des déplacements sur son territoire, tout en favorisant les mobilités douces.

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte ainsi sur la modification de l'emplacement réservé 35 destiné à permettre :

- L'aménagement d'un carrefour stratégique assurant une meilleure régulation du trafic ;
- L'établissement d'une continuité cyclable répondant aux objectifs de maillage du réseau doux, en lien avec les axes existants et les projets d'aménagement à venir par la création d'une voie verte depuis le rond-point de la pharmacie jusqu'au croisement de la Croix d'Ardit d'une superficie totale de 3855 m².

Cette inscription en emplacement réservé répond à plusieurs enjeux :

1. Enjeu de sécurité : Le carrefour concerné connaît actuellement des problèmes de priorités et de cohabitation entre les différents usagers. Son réaménagement permettra de sécuriser les traversées et les mouvements de circulation, notamment pour les piétons et les cyclistes.
2. Enjeu de mobilité durable : L'implantation d'une continuité cyclable s'inscrit dans la volonté de la commune de favoriser les modes actifs, en assurant un cheminement sécurisé, lisible et connecté aux autres tronçons cyclables.
3. Enjeu d'anticipation foncière : L'emplacement réservé permet à la collectivité de préserver la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ce projet.
4. Enjeu de cohérence territoriale : Ce projet s'inscrit en cohérence avec les documents supra-communaux (Plan de Mobilité CDC, etc.) qui promeuvent une transition vers des mobilités plus durables et une meilleure intégration des infrastructures de transport.

En conséquence, la présente modification du PLU vise à inscrire l'emplacement réservé dans le document graphique et à en préciser la vocation dans le règlement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (notamment les articles L. 151-41 et suivants).

Il est proposé de prolonger l'emplacement réservé le long des parcelles AR 78, AR 77 et AR 76, il aura une superficie totale de 3955m².

Avant modification



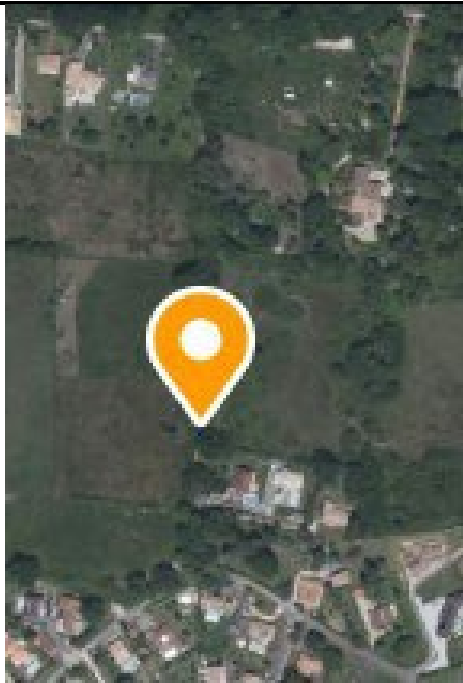
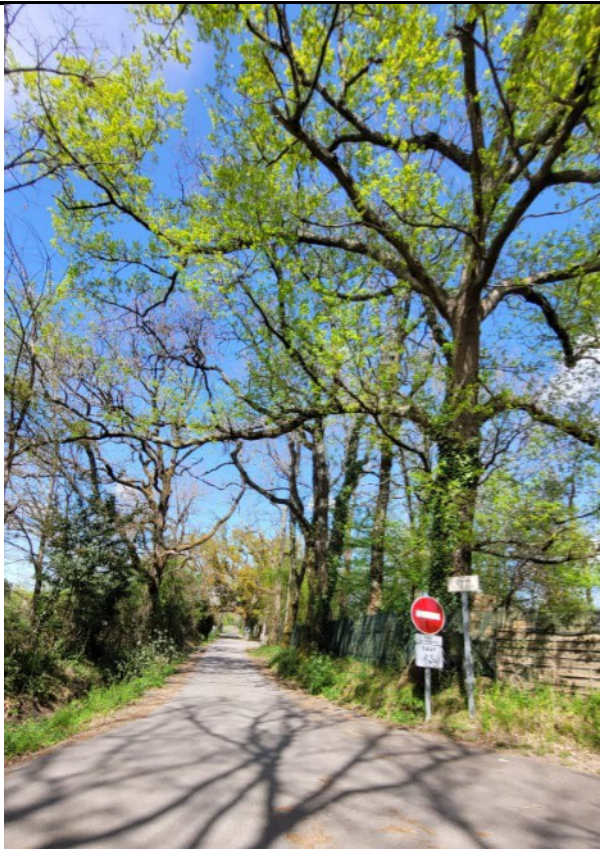
Après modification

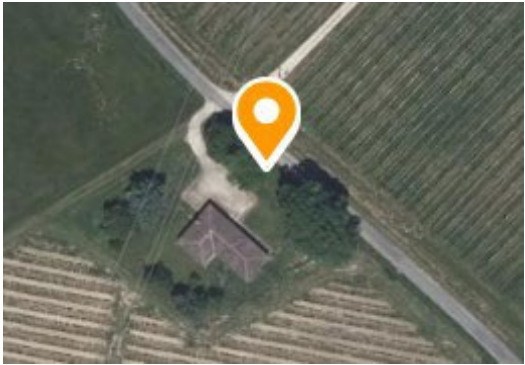


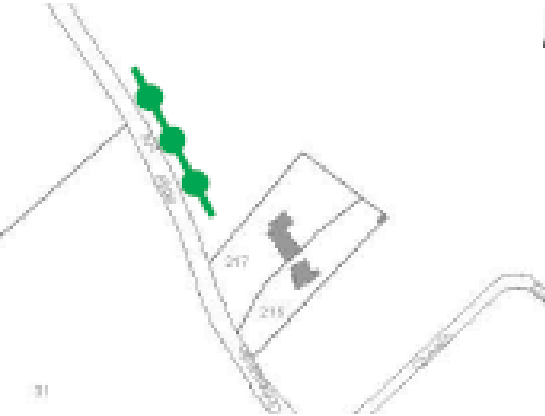
8 Intégration d’arbres remarquables et de zones à préserver.

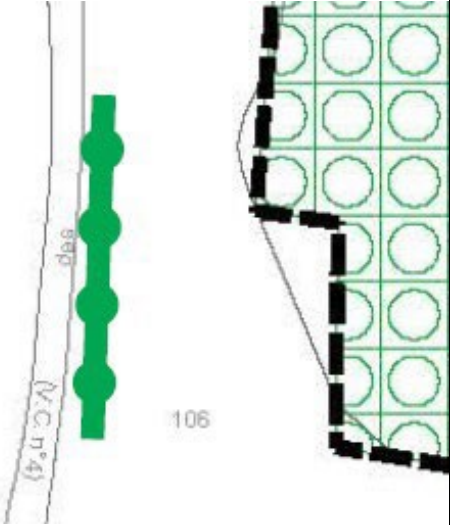
La collectivité a souhaité, lors de cette procédure de modification, apporter un élément complémentaire à la préservation de son environnement et de son paysage, issus de commissions consultatives de citoyens, en repérant les arbres remarquables à classer comme tels dans le PLU.

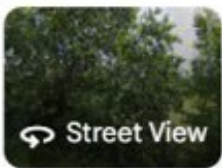
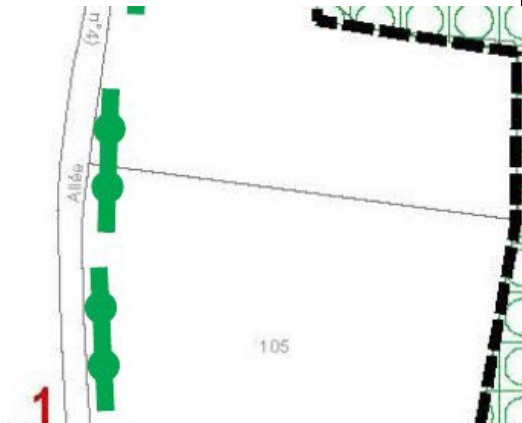
1/ Sur le domaine public

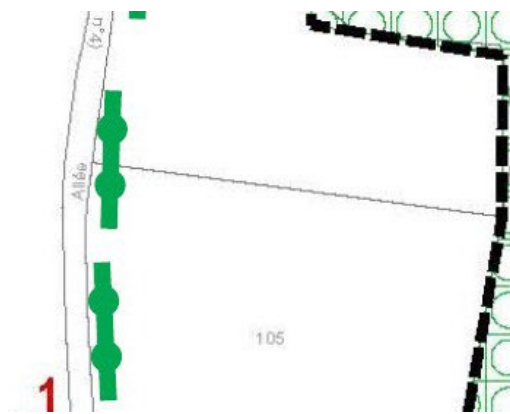
-Chemin de LALOUGA		
Vue aérienne	Photo	
 Lon:-0.4654°/lat:44.8241°		
Observations	Modification du plan de zonage	
Alignement de chênes		

-, Allée des Châteaux	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.817672, -0.465769	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, au niveau du 10, Allée des Châteaux	

Allée des Châteaux	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.818915, -0.466887	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes Allée des Châteaux	

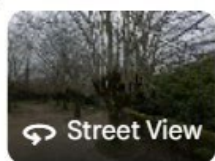
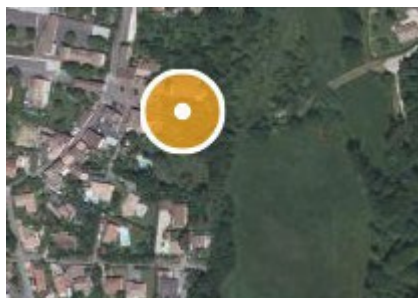
Allée des Châteaux	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.815625, -0.464155	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes Allée des Châteaux	

Allée des Châteaux	
Vue aérienne	
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.814448, -0.464328	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, Allée des Châteaux	

Allée des Châteaux	
Vue aérienne	
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.814017, -0.464291	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, Allée des Châteaux	

Place GONFREVILLE

Vue aérienne



5-3 Pl. Gonfreville

33360 Carignan-de-Bordeaux

44.812295, -0.470315

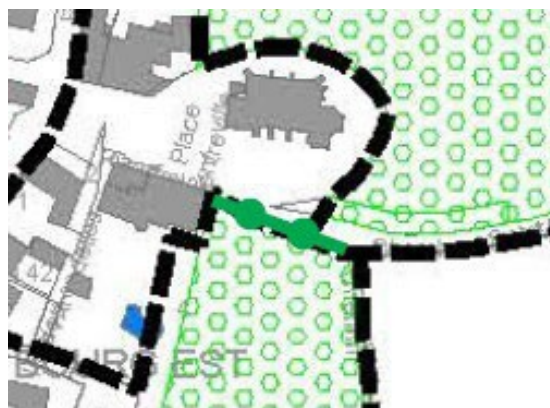


Observations

(Inventaire mairie)

Alignement de tilleuls, Place Gonfreville

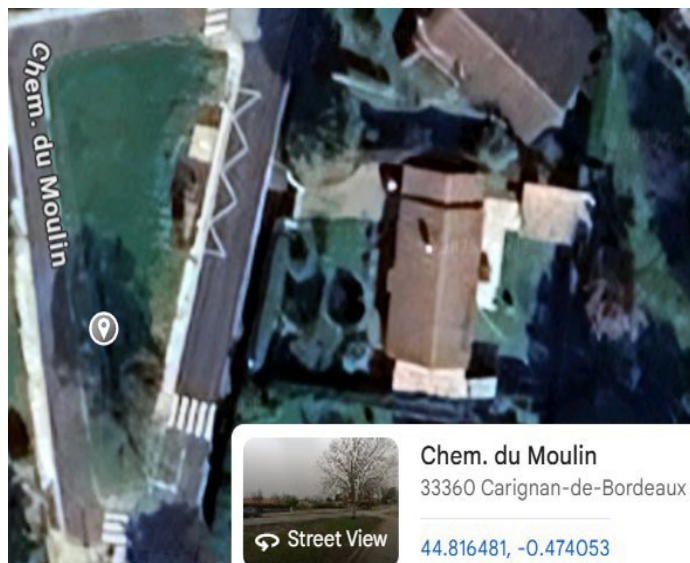
Modification du plan de zonage



Chemin Gizard	
Vue aérienne	
 Chemin Gizard Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813273, -0.473184	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 17, Chemin Gizard	

Square de Moulin Vergne

Vue aérienne



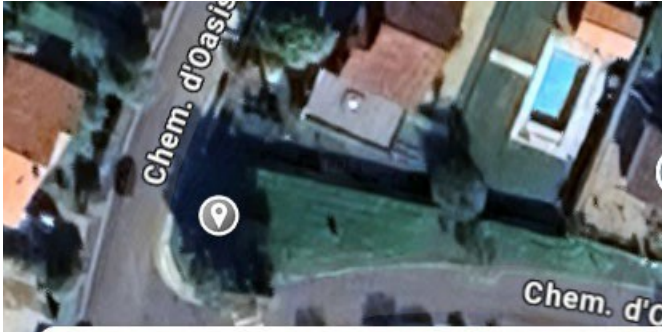
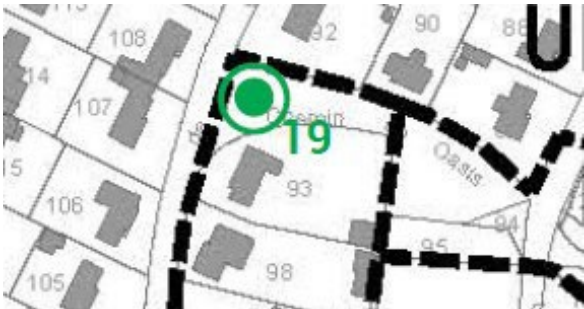
Observations

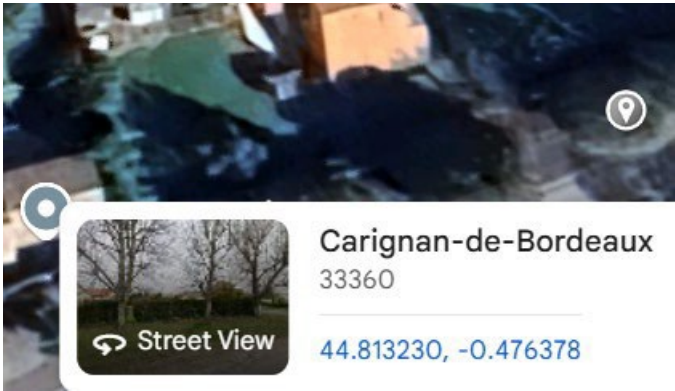
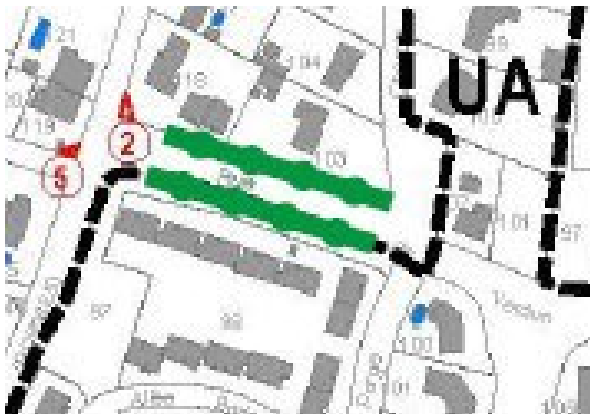
(Inventaire mairie)

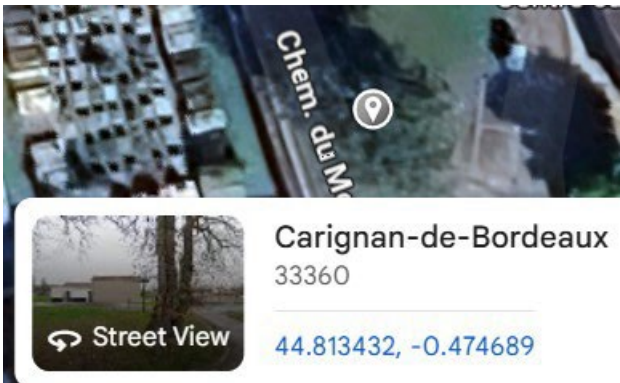
Tilleul isolé, numéro 18, square de Moulin Vergne

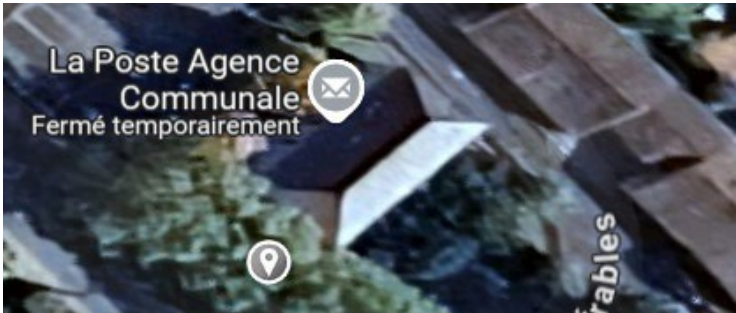
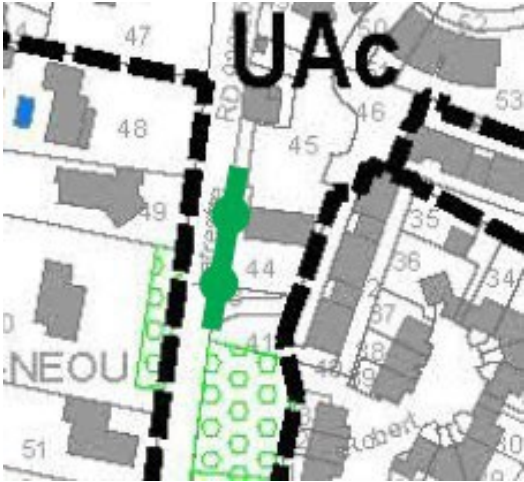
Modification du plan de zonage

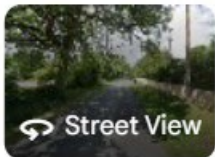


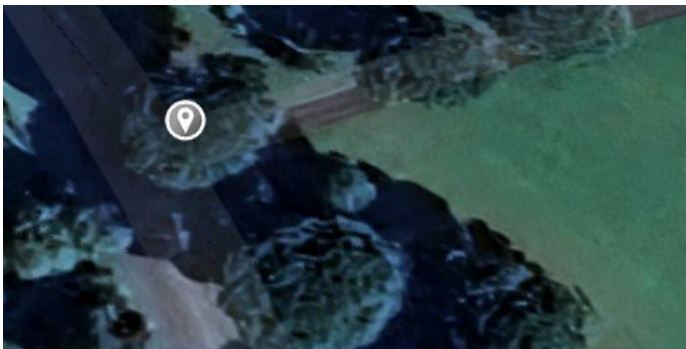
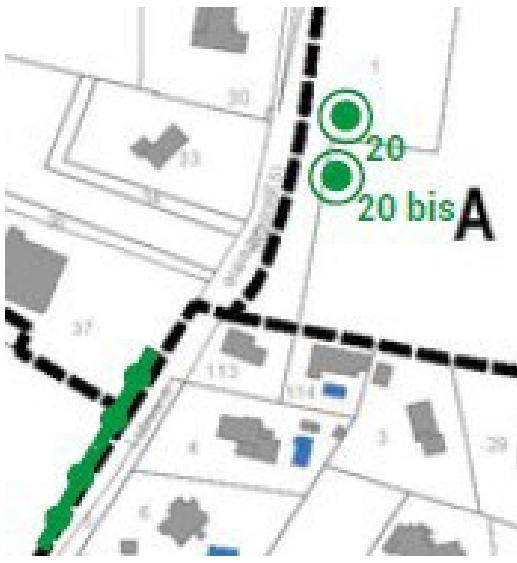
Oasis	
Vue aérienne	
  15-9 Chem. d'Oasis 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.814505, -0.475898	
Observations	Modification du plan de zonage
<i>(Inventaire mairie)</i> Mélèze isolé numéro 19, Chemin Oasis	

Rue de Verdun	
Vue aérienne	
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813230, -0.476378	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de Tilleuls de chaque coté de Rue de Verdun	

Chemin du Moulin	
Vue aérienne	Photo
 Chemin du Moulin Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813432, -0.474689 Street View	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes Chemin du Moulin	

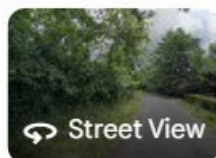
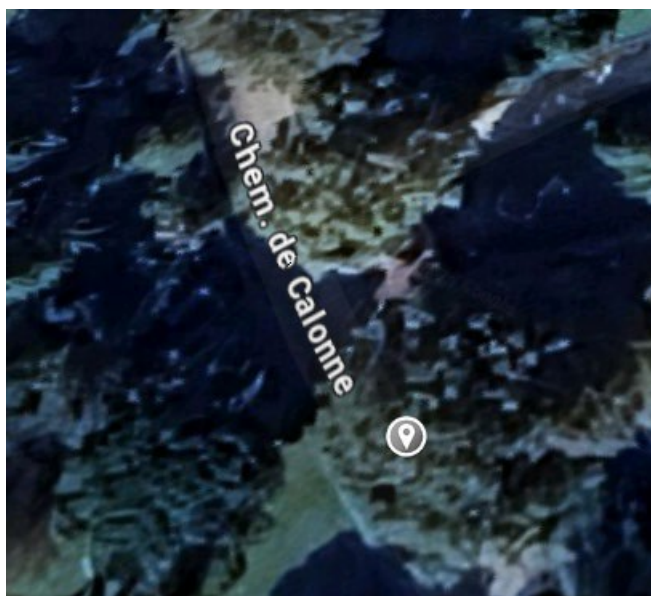
Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
La Poste Agence Communale Fermé temporairement    Street View 37 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.810230, -0.478506	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de platanes à hauteur de la maison de la Solidarité	

Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
  111-109 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.797516, -0.482011	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, Route de Latresne	

Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
  99 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.798764, -0.481116	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Pins franc numéro 20 et 21bis à l'entrée de "Touvent" 97/99 route de Latresne	

Chemin de Calonne

Vue aérienne



13 Chem. de Calonne

33360 Carignan-de-Bordeaux

44.803465, -0.484541

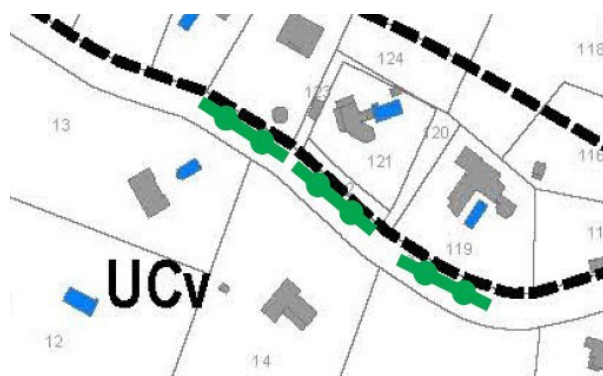


Observations

(Inventaire mairie)

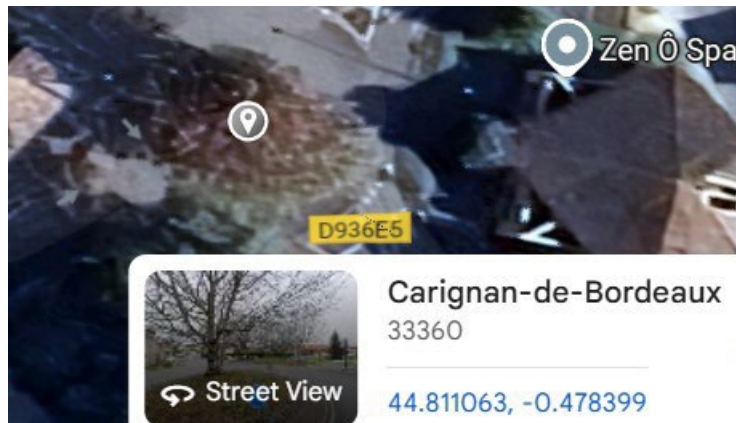
Alignement de chênes, chemin de Calonne

Modification du plan de zonage



Rond point de Lartigotte

Vue aérienne



Observations

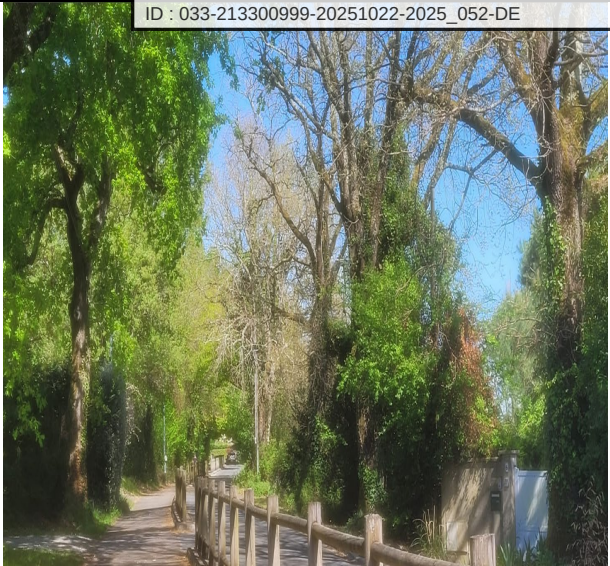
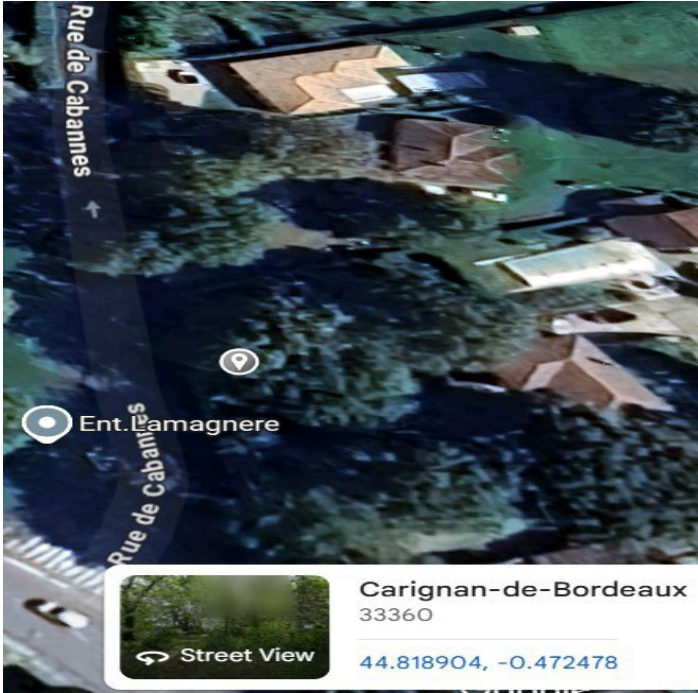
(Inventaire mairie)
Chêne isolé numéro 21, Rond-point de Lartigotte

Modification du plan de zonage



- Rue de Cabannes

Vue aérienne



Observations

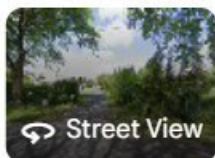
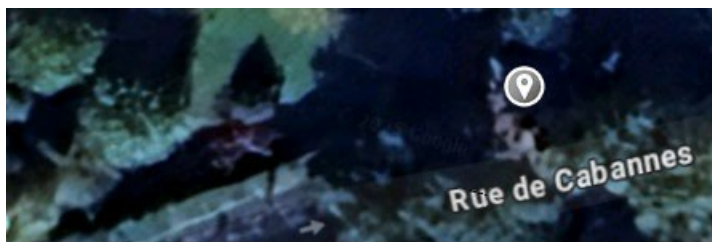
(Inventaire mairie)
Alignement de chênes

Modification du plan de zonage



- Rue de Cabannes

Vue aérienne



5 Rue de Cabannes

33360 Carignan-de-Bordeaux

44.819683, -0.471550

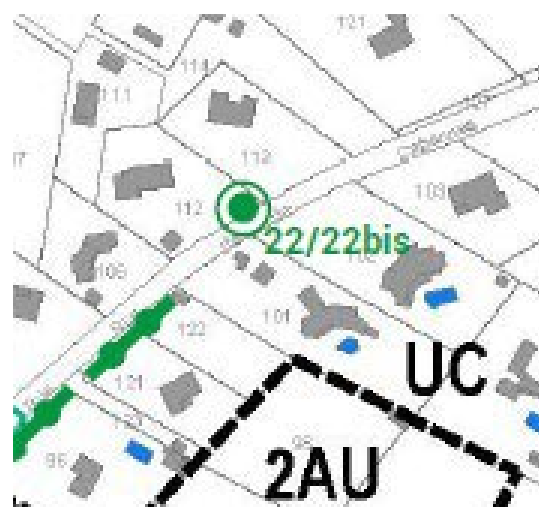


Observations

(Inventaire mairie)

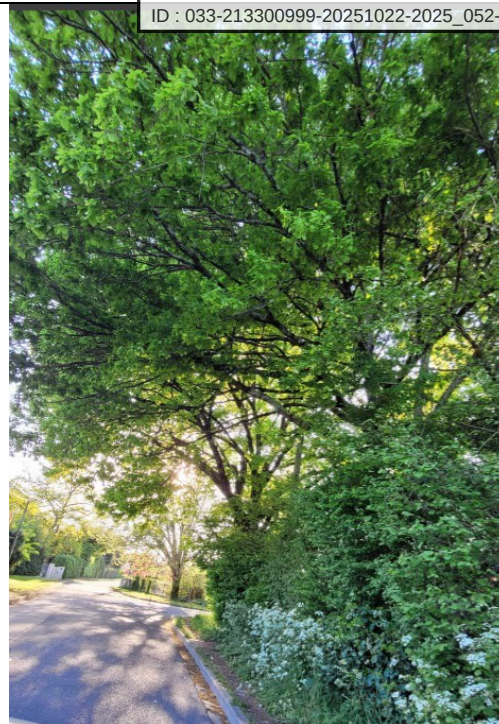
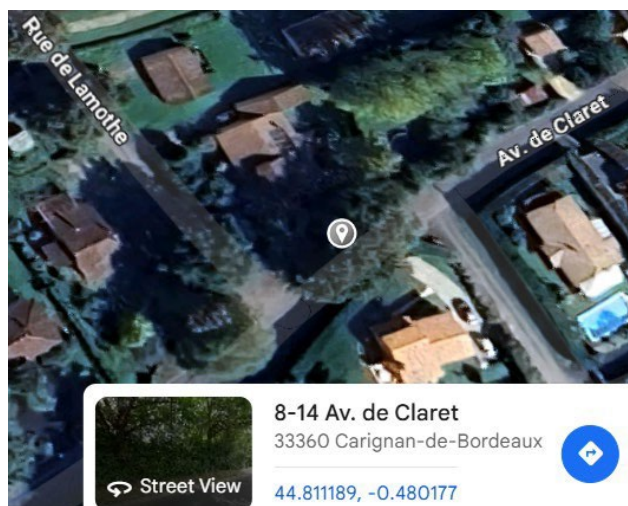
Deux chênes numéro 22 et 22bis au ,5, Rue de Cabannes

Modification du plan de zonage



Rue de Claret

Vue aérienne

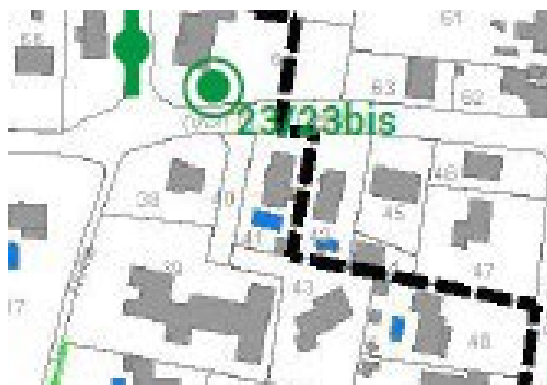


Observations

(Inventaire mairie)

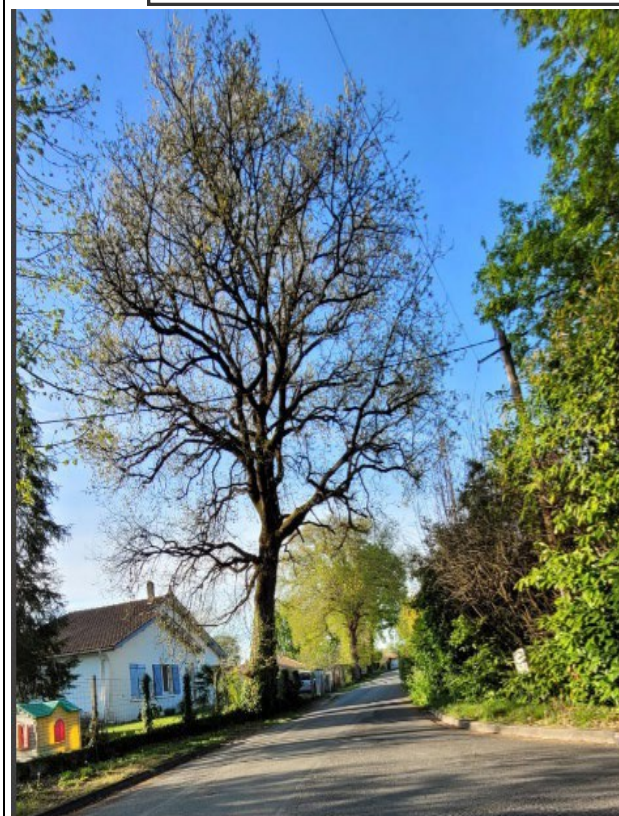
2 chênes numéro 23 et 23bis, Rue de Claret

Modification du plan de zonage



Croisement rue Lamothe et Rue du Claret

Vue aérienne

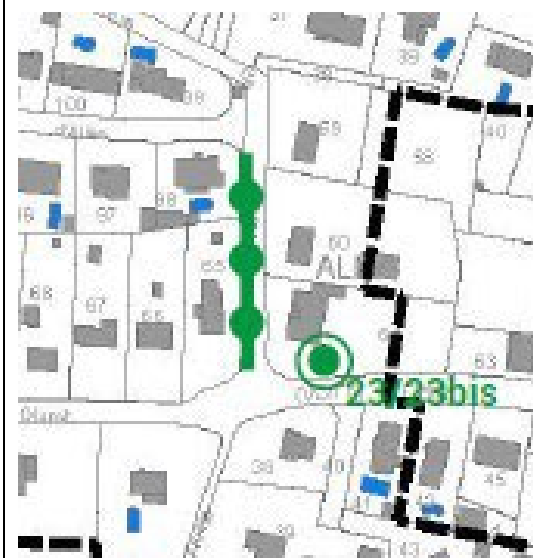


Observations

(Inventaire mairie)

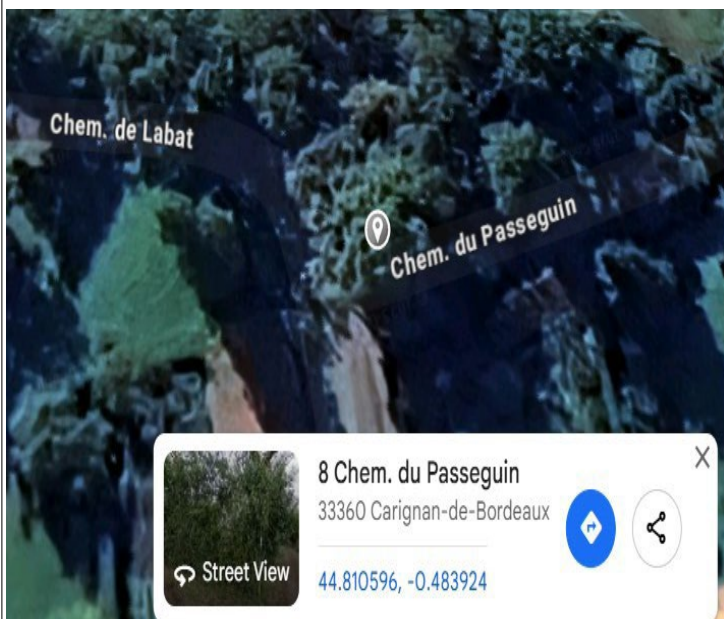
Alignement chênes, tilleul, le long de la Rue de Lamothe

Modification du plan de zonage



21- Chemin Passeguin/Labat

Vue aérienne



Observations

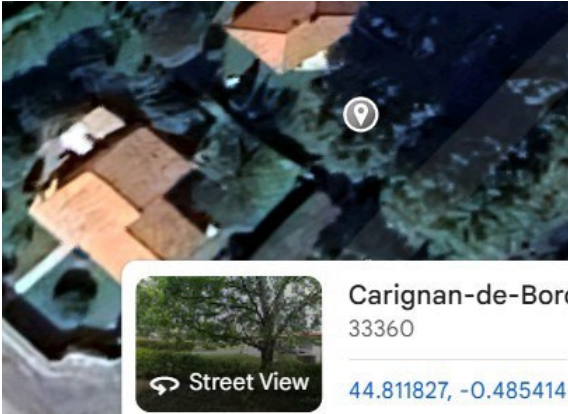
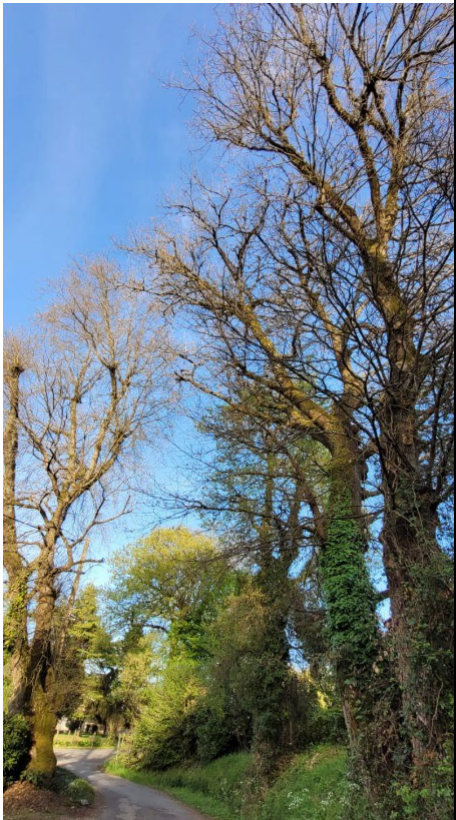
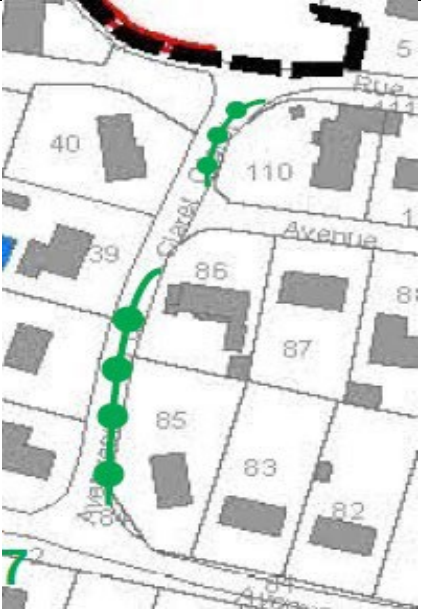
(Inventaire mairie)

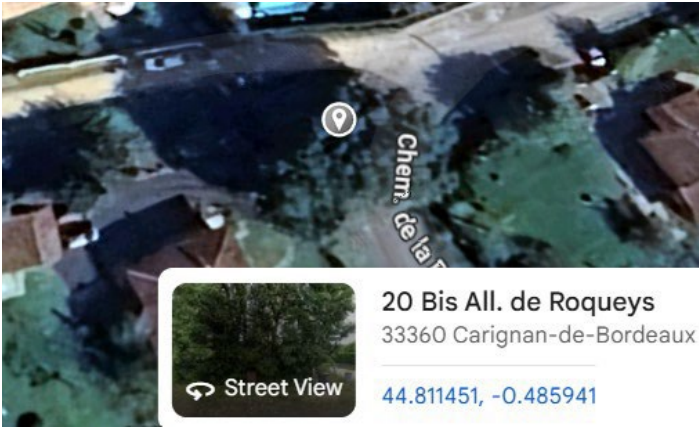
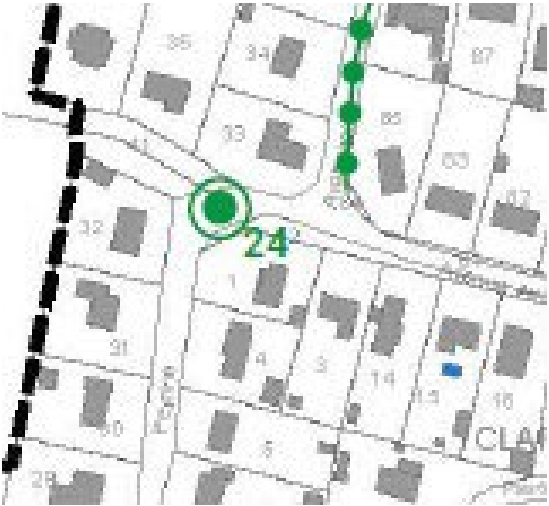
Alignement de chênes Chemins Passeguin et Labat

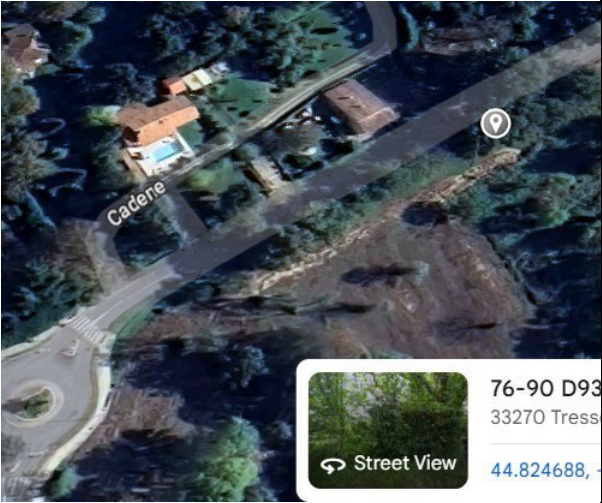
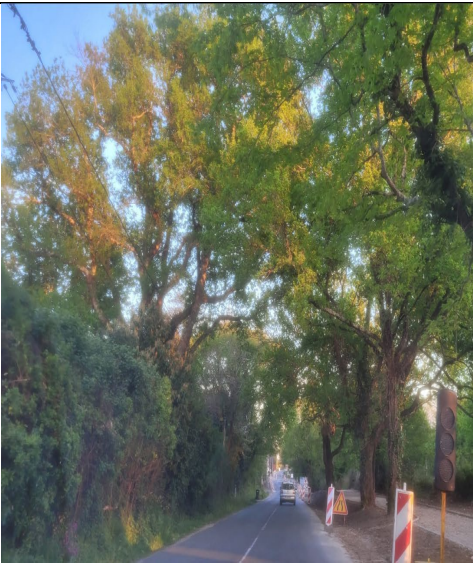
Modification du plan de zonage



Avenue du Claret	
Vue aérienne	

  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.811827, -0.485414	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes du 48, avenue du Claret jusqu'à l'Allée Bosc	

Allée de Roqueys Vue aérienne	
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Bosquet de chênes numéro 24 à l'entrée de l'Allée de Roqueys	

Route de Tresses Vue aérienne	
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement d'arbres le long de la voie verte route de Tresses	

2/ Sur le domaine privé

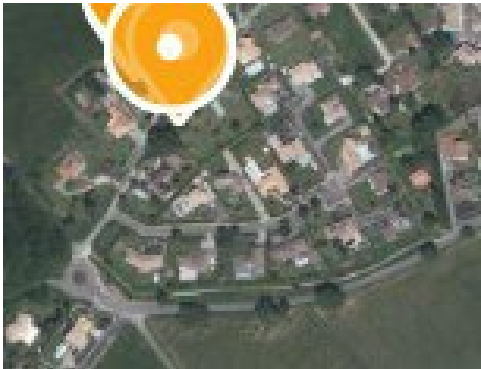
Envoyé en préfecture le 23/10/2025

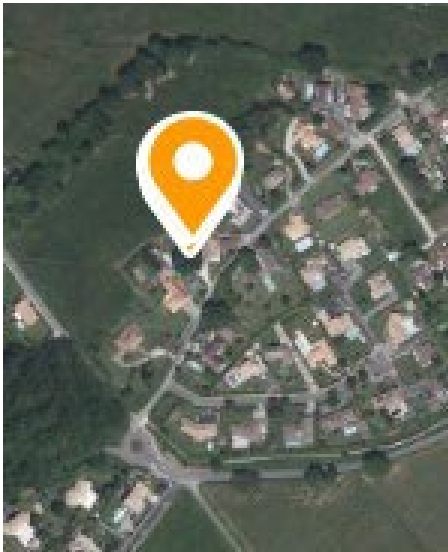
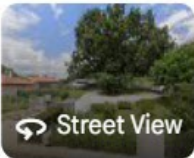
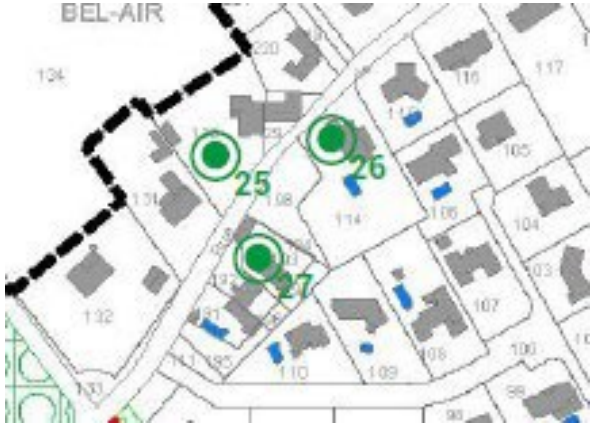
Reçu en préfecture le 23/10/2025

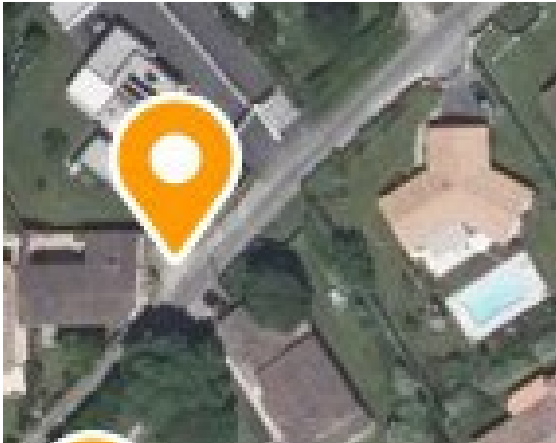
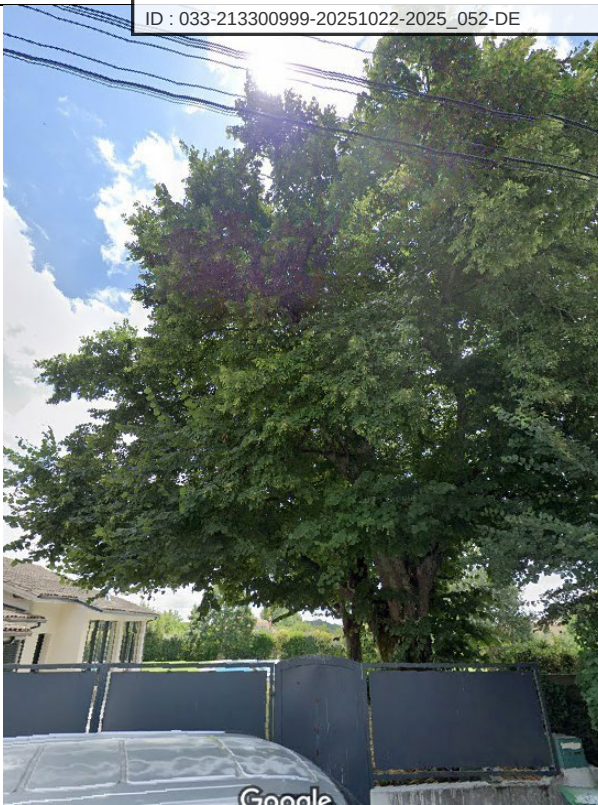
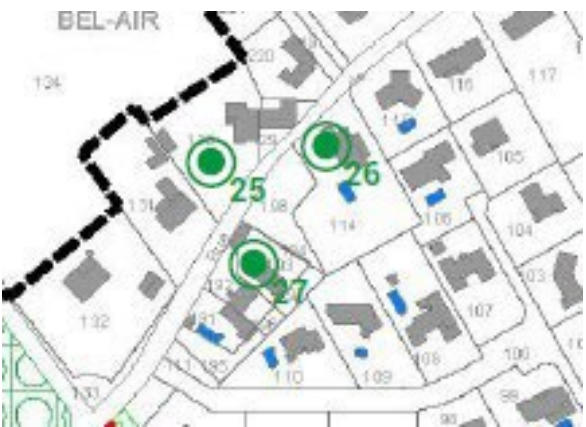
Publié le

S²LO

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE

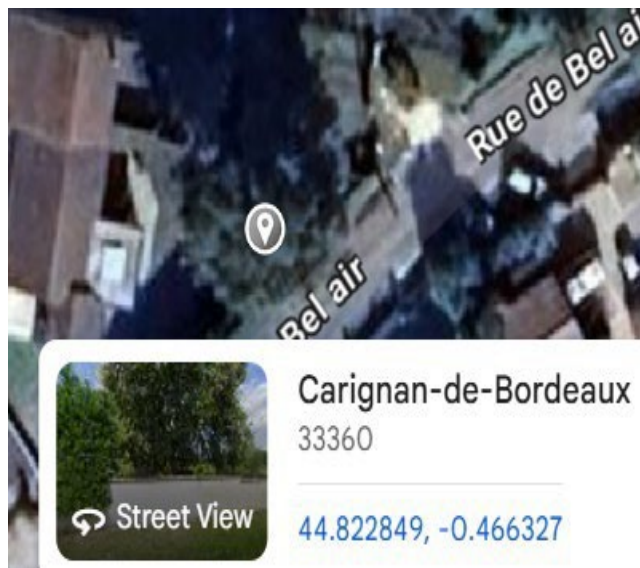
- Rue de BEL-AIR	
Vue aérienne	Photo
  4 Rue de Bel air C 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.821433, -0.467910	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 25 au 4C, Rue de Bel-Air	

Rue de BEL-AIR	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821731, -0.468158	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 26 au 5, Rue de Bel-Air,	

Rue de BEL-AIR	
Vue aérienne	
  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821803, -0.467638	
Observations	Modification du plan de zonage
Tilleul numéro 27 au 8 rue de Bel-Air	

Rue de BEL-AIR

Vue aérienne



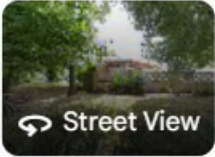
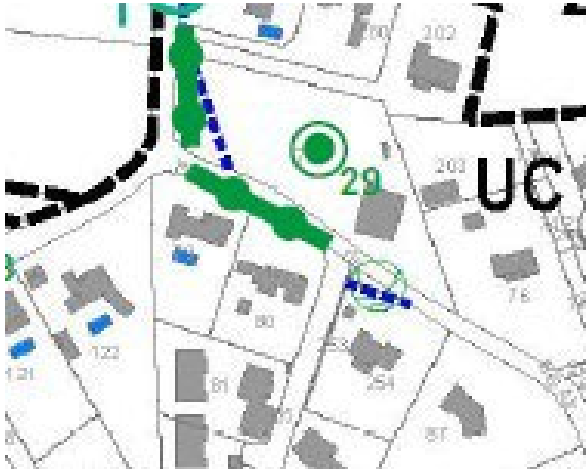
Observations

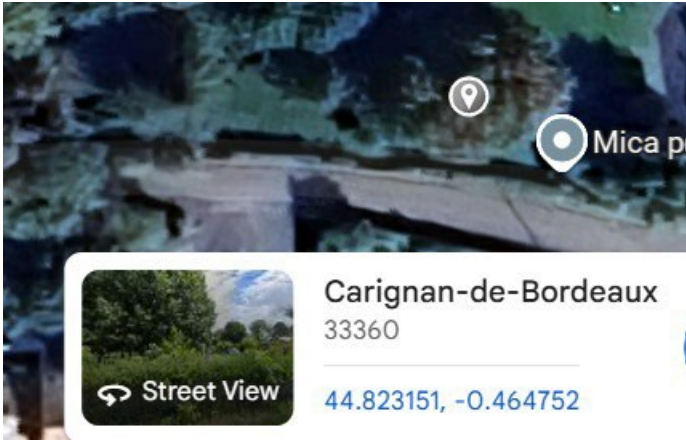
(Inventaire mairie)

Chêne isolé numéro 28 au 15 bis Rue de Bel-Air

Modification du plan de zonage



Rue de Bel-Air	
Vue aérienne	Photo
Chem. de Lalouga   Street View 1 Chem. de Lalouga 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.823103, -0.465492	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Bosquet d'arbres au croisement chemin Lalouga et bel -Air, 22 Rue Bel-Air	

Rue de Bel-Air	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 29 au 25 Rue Bel-Air	

Rue du Manège

Vue aérienne

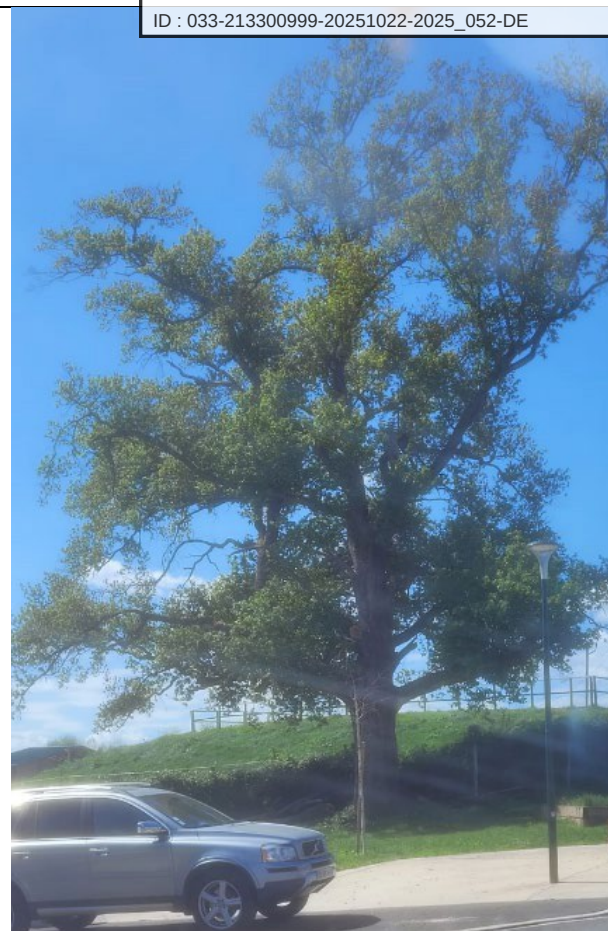


Street View

Carignan-de-Bordeaux

33360

44.821058, -0.451556

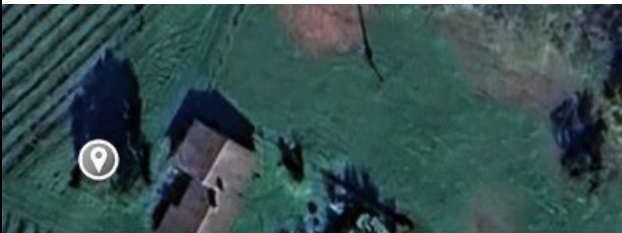
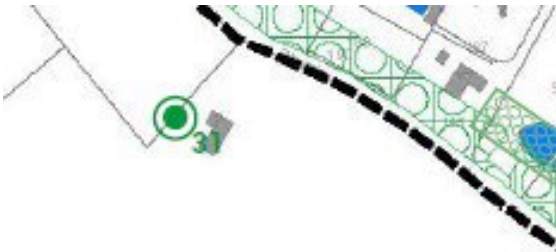


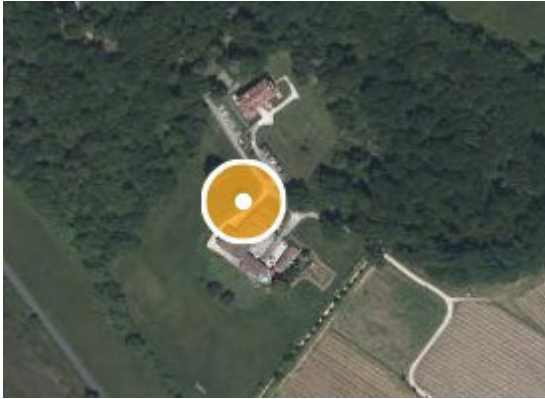
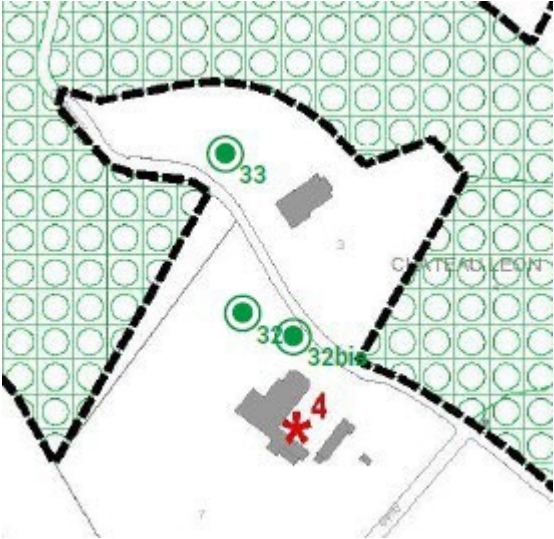
Observations

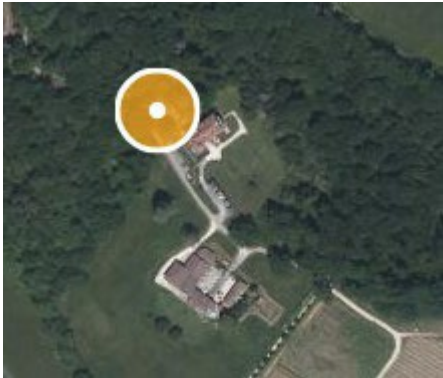
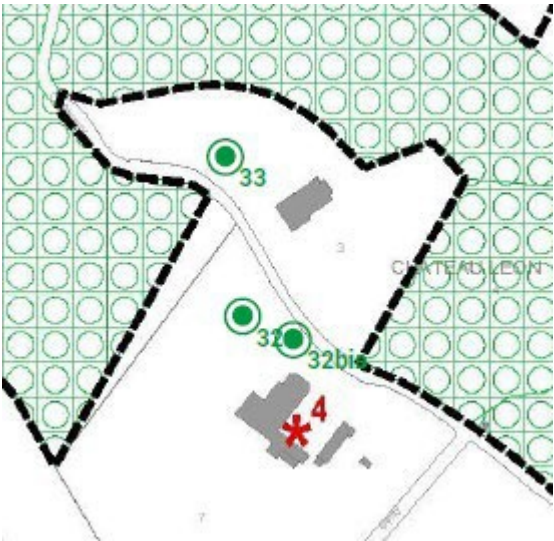
Chêne isolé numéro 30

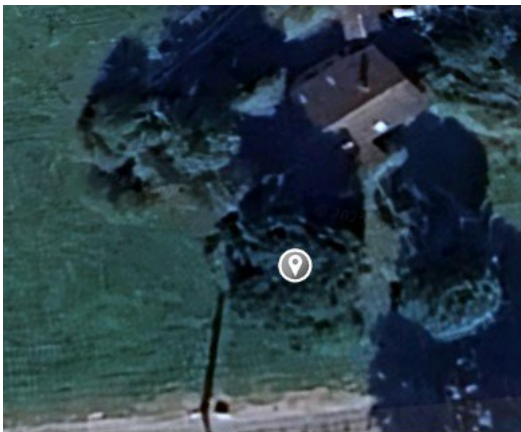
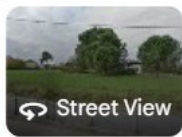
Modification du plan de zonage

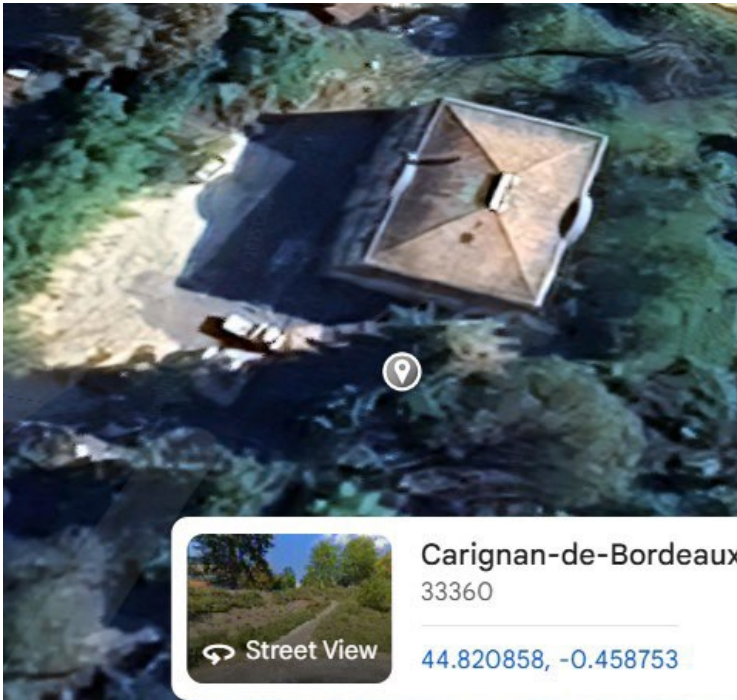


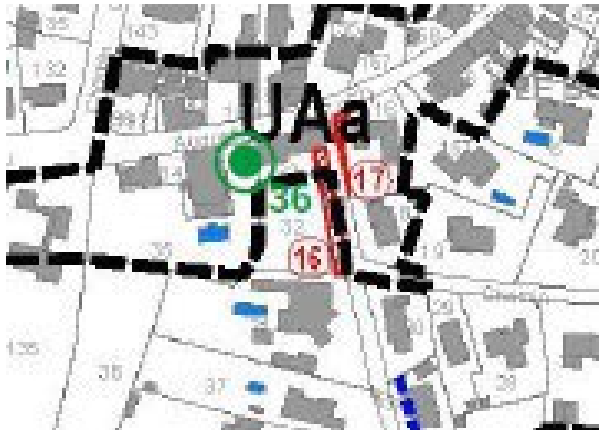
BARITAULT	
Vue aérienne	
   Carignan-de-Bordeaux 33360 44.820468, -0.462106	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 31	

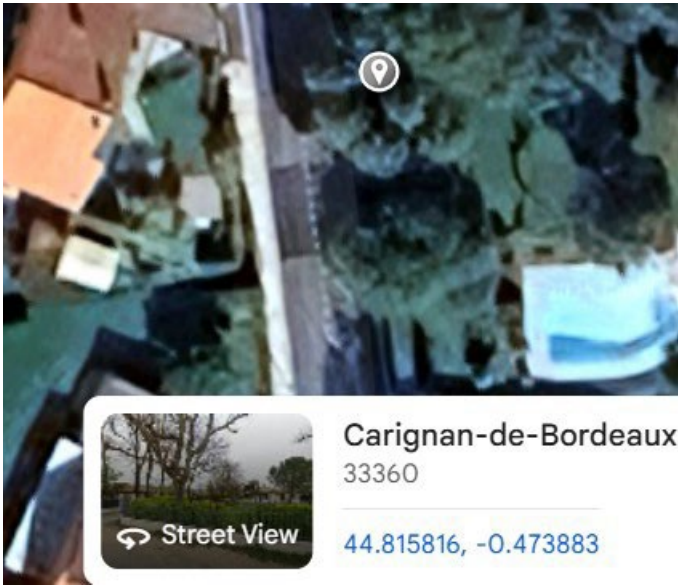
Château Léon	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 ↻ Street View 44.805505, -0.462984  Carignan-de-Bordeaux 33360 ↻ Street View 44.805358, -0.462729	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) 2 Cèdres numéro 32 et 32 bis	

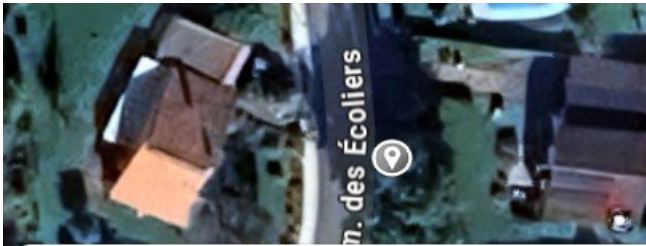
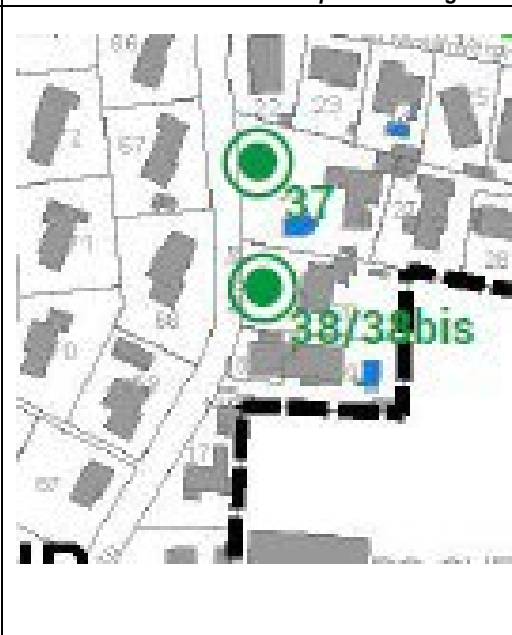
Château Léon	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.806319, -0.463096	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cépée de chênes numéro 33	

Route de Fargues	
Vue aérienne	Photo
  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821696, -0.463444	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Bouquet de conifères numéro 34 route de Fargues angle rue de Bel-Air	

Route de Fargues	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Un sequoia numéro 35, Château Maillé	

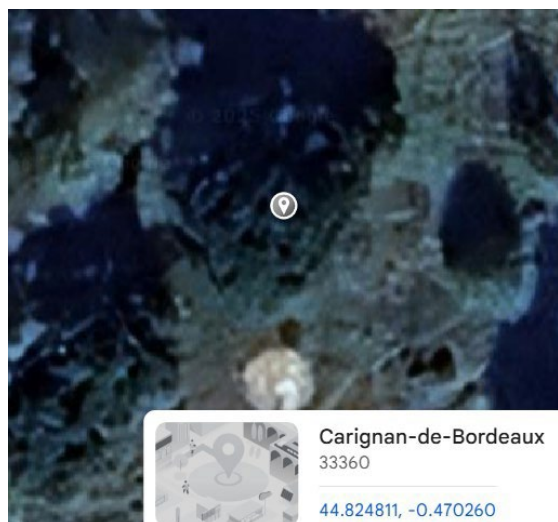
Rue Augustin Daureau	
<i>Vue aérienne</i>	<i>Photo</i>
	
<i>Observations</i>	<i>Modification du plan de zonage</i>
(Inventaire mairie) Un magnolia numéro 36 au 52 Rue Augustin Daureau	

Chemin du Moulin	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.815816, -0.473883	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chênes numéro 37 au 11 Chemin du Moulin	

Chemin du Moulin	
Vue aérienne	Photo
  14 Chem. du Moulin 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.815465, -0.473850	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Deux chênes numéro 38 et 38bis,13, Chemin du Moulin	

Rue de Cadène

Vue aérienne

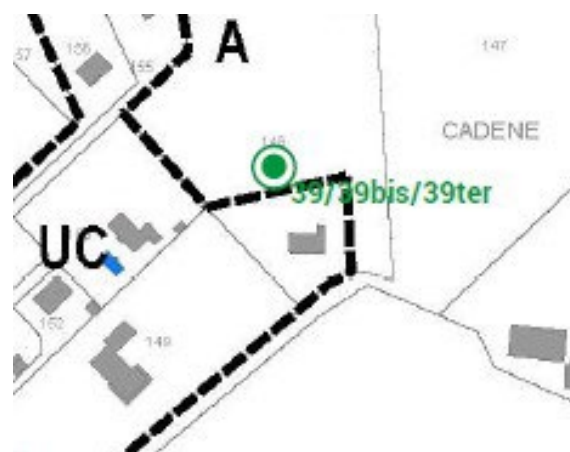


Observations

(Inventaire mairie)

Trois pins numéro 39, 39bis et 39 ter au 1 rue de Cadène

Modification du plan de zonage



Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

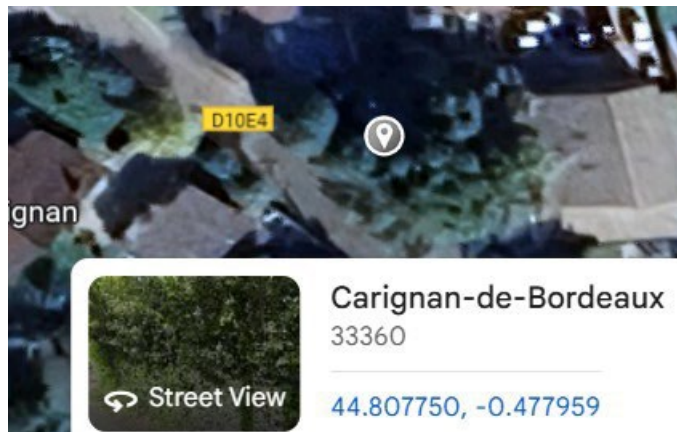
Photo

S²LOW

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE

Chemin de Peyroulet

Vue aérienne



Observations

(Inventaire mairie)

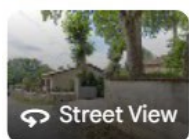
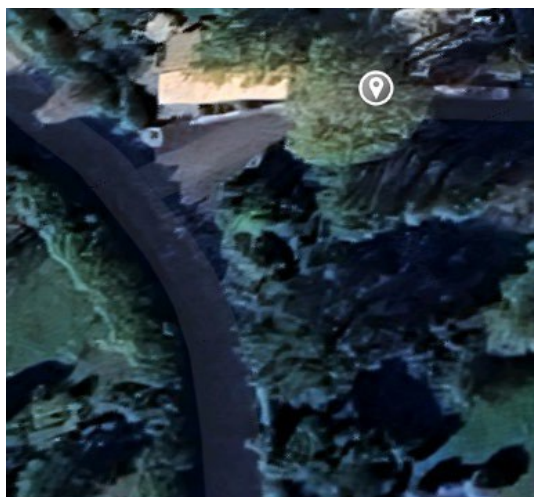
Chêne isolé numéro 40 au 1 Chemin de Peyroulet

Modification du plan de zonage



Chemin de Calonne

Vue aérienne



21-17 Chem. de Calonne
33360 Carignan-de-Bordeaux

44.803841, -0.482853



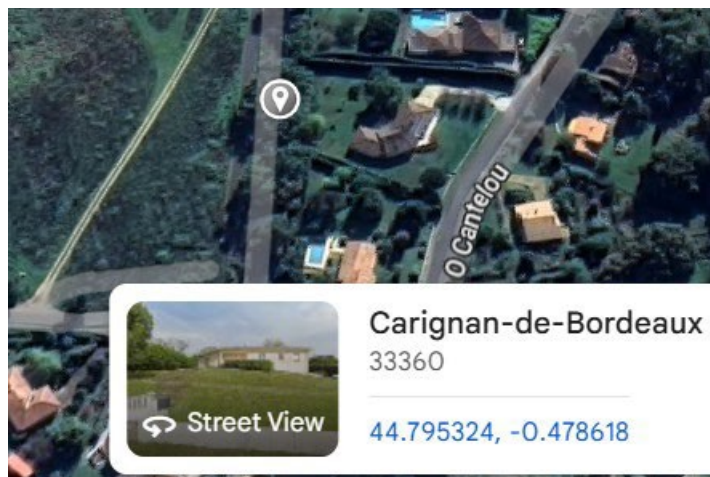
Observations

(Inventaire mairie)

5 platanes numéro 41 au 19, Chemin de Calonne

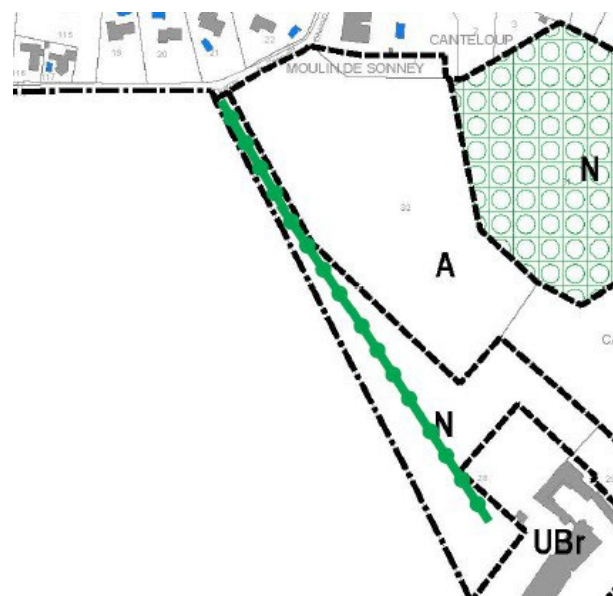
Modification du plan de zonage



Chemin de Sonney**Vue aérienne****Observations**

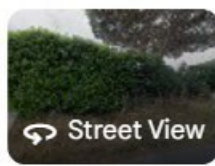
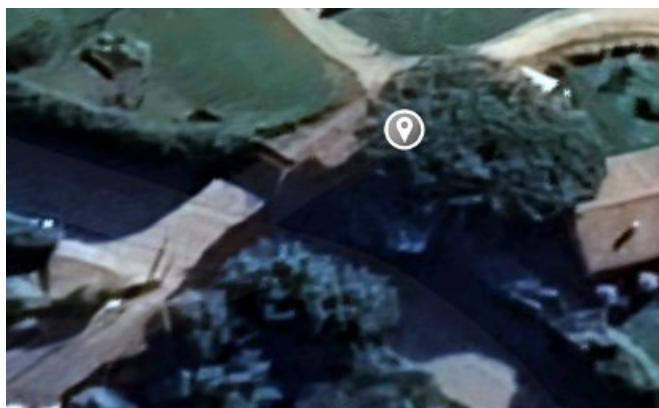
(Inventaire mairie)

Alignement de chênes, le long de l'allée château Canteloup 18, Chemin de Sonney

Modification du plan de zonage

Chemin de Vignac

Vue aérienne



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.804823, -0.488847

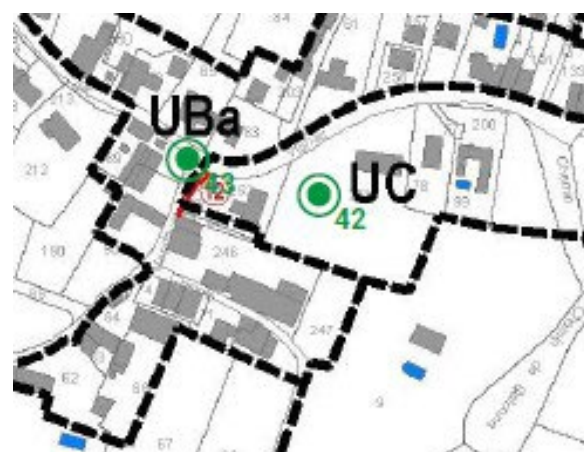


Observations

(Inventaire mairie)

Pin parasol numéro 42 au 30 Chemin de Vignac

Modification du plan de zonage



Chemin de Montfavet <i>Vue aérienne</i> Carignan-de-Bordeaux 33360 44.804828, -0.488885	
Observations <i>(Inventaire mairie)</i> Tilleul isolé numéro 43 au 26, Chemin de Vignac	Modification du plan de zonage

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

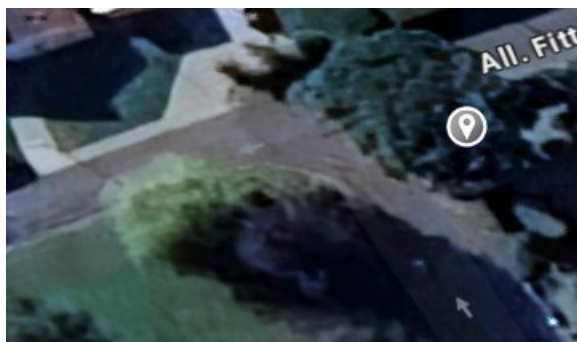
Photo

S²LOW

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE

Allée de Fitta

Vue aérienne



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.804926, -0.493547

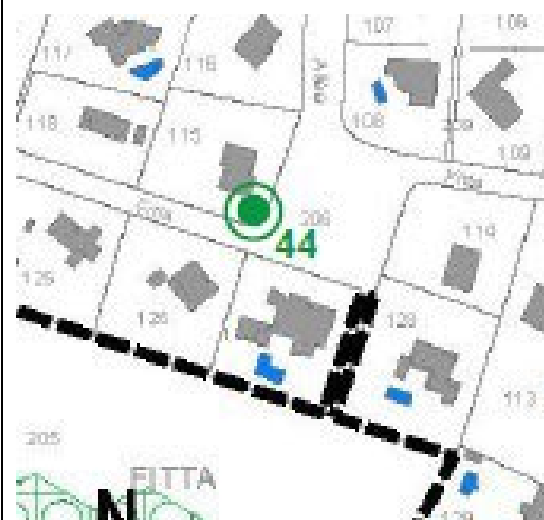


Observations

(Inventaire mairie)

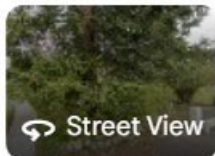
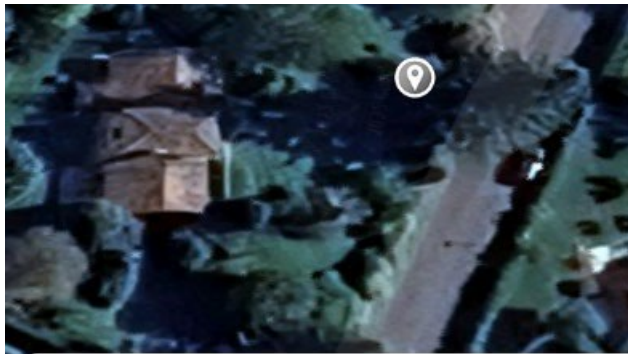
3 pins parasol numéro 44 au 4 Allée de Fitta

Modification du plan de zonage



Allée de Fitta

Vue aérienne



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.805301, -0.495283



Observations

(Inventaire mairie)

Un séquoia numéro 45 au 10 Allée de Fitta

Modification du plan de zonage



Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

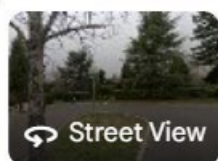
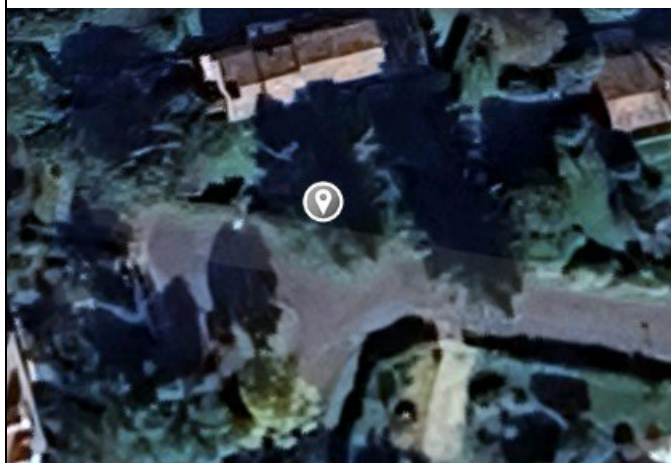
Photo

S²LOW

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE

Allée de Fitta

Vue aérienne



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.805392, -0.495862



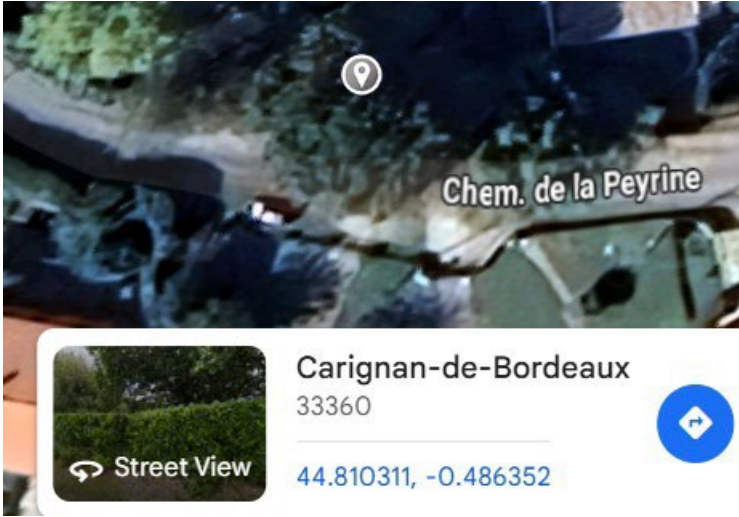
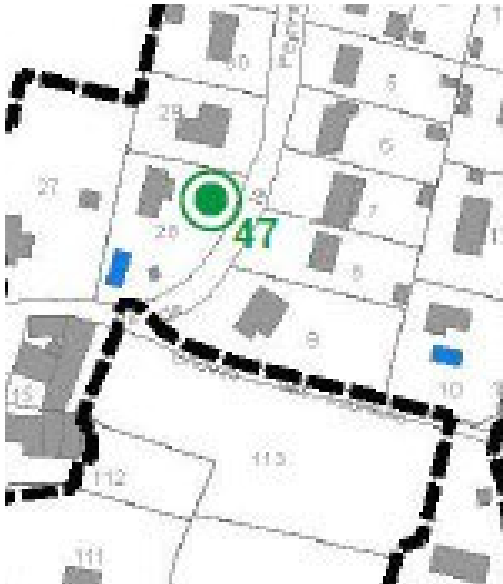
Observations

(Inventaire mairie)

Un sequoia numéro 46 au 12 Allée de Fitta

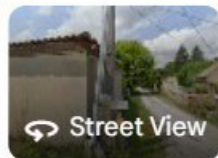
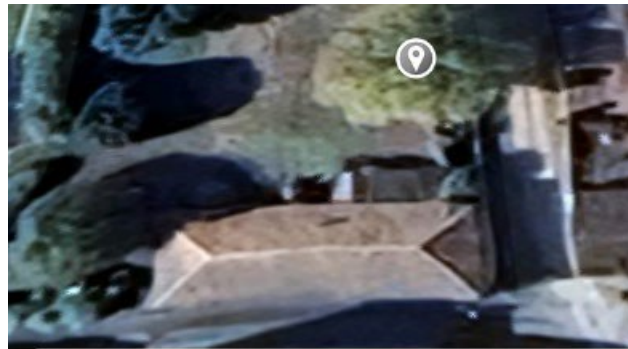
Modification du plan de zonage



Chemin de la Peyrine	
Vue aérienne	
 Chem. de la Peyrine Carignan-de-Bordeaux 33360 44.810311, -0.486352 Street View	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne d'Amérique numéro 47 au 10 Chemin de Lapeyrine	

Croisement chemin de Peyvideau et rue Lamarque

Vue aérienne



Carignan-de-Bordeaux

33360

44.814567, -0.481590

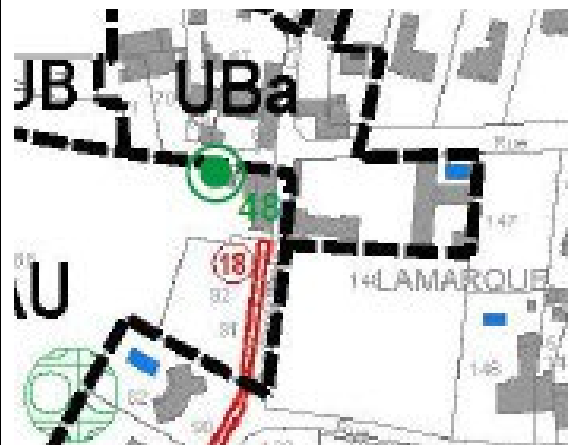


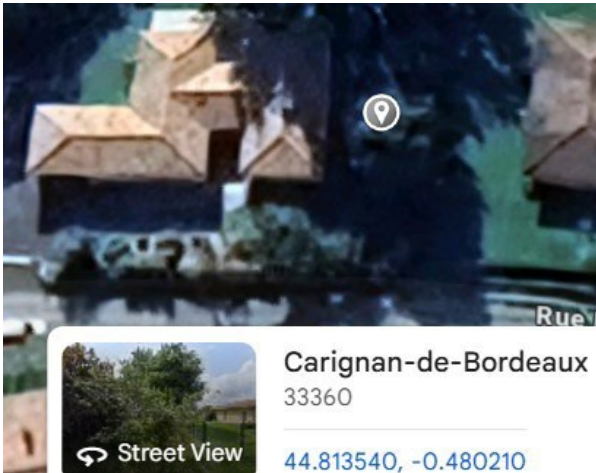
Observations

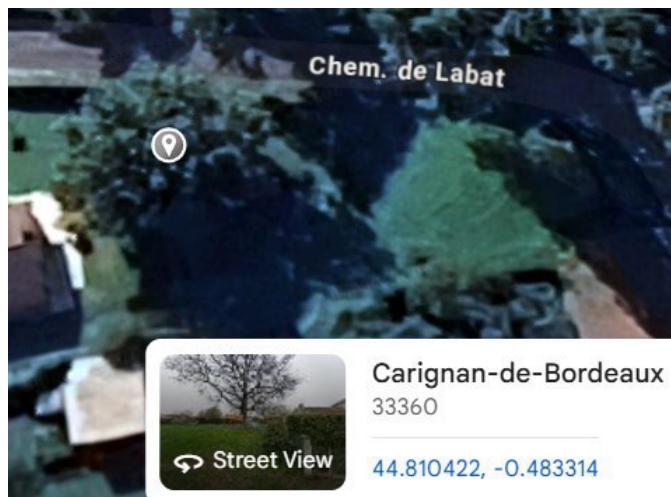
(Inventaire mairie)

Erable Negundo numéro 48 au croisement chemin de Peyvideau et rue Lamarque

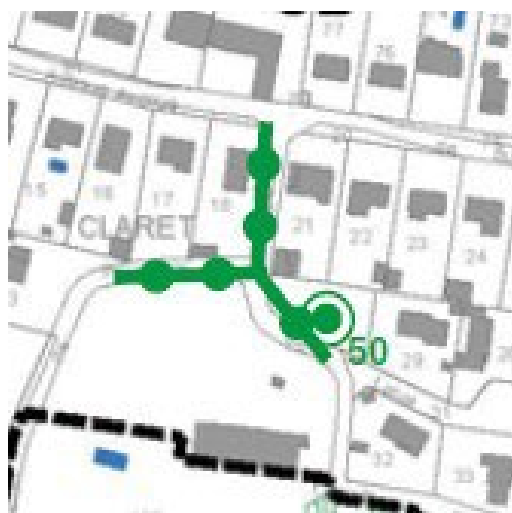
Modification du plan de zonage



Rue Leysson	
Vue aérienne	
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813540, -0.480210	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Trembles numéro 49 au 19 Rue Leysson	

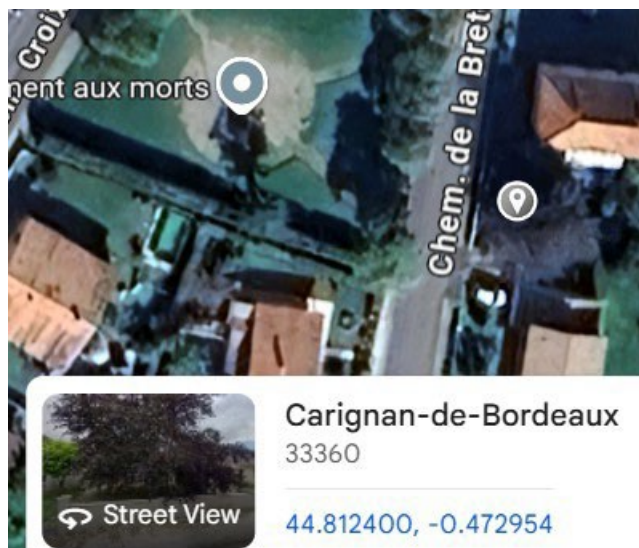
Chemin de Labat**Vue aérienne****Observations***(Inventaire mairie)*

Un chêne isolé numéro 50, Chemin de Labat

Modification du plan de zonage

Chemin de la Brette

Vue aérienne



Observations

(Inventaire mairie)

Un hêtre pourpre numéro 51 au 8, Chemin de la Brette

Modification du plan de zonage



Envoyé en préfecture le 23/10/2025

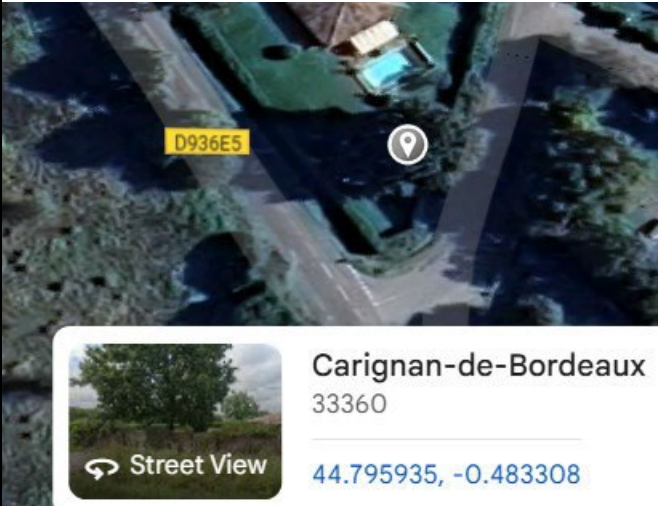
Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

Photo

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE

S²LO

Route de Latresne	
Vue aérienne	
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 52 au 117, Route de Latresne	

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

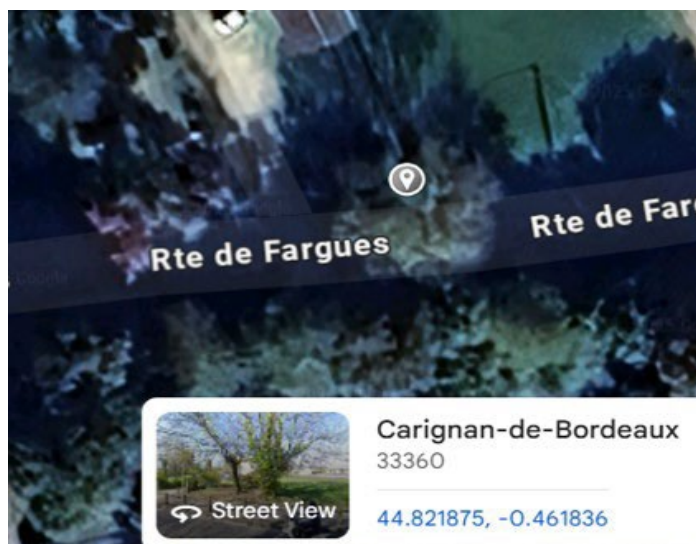
Photo

S²LOW

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE

Route de Fargues

Vue aérienne



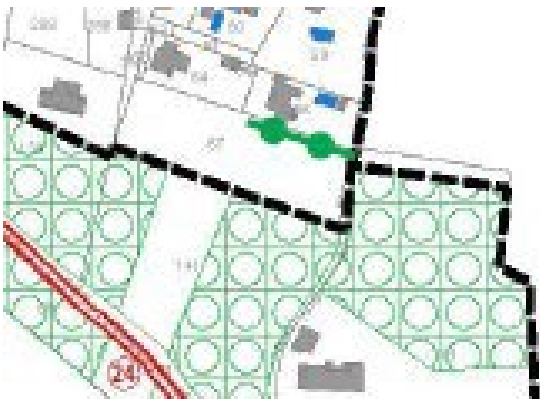
Observations

(Inventaire mairie)

Frêne isolé numéro 53, Route de Fargues

Modification du plan de zonage



La Devèze	
Vue aérienne	
  21 Bis Chem. de la Devèze 33360 Carignan-de-Bordeaux, France 44.809484, -0.470484	
Observations	Modification du plan de zonage
<i>(Inventaire mairie)</i> Bosquet de chênes, Chemin de la Devèze	

3/Création d'espaces libres au titre du L.151-19 et ou L151-23

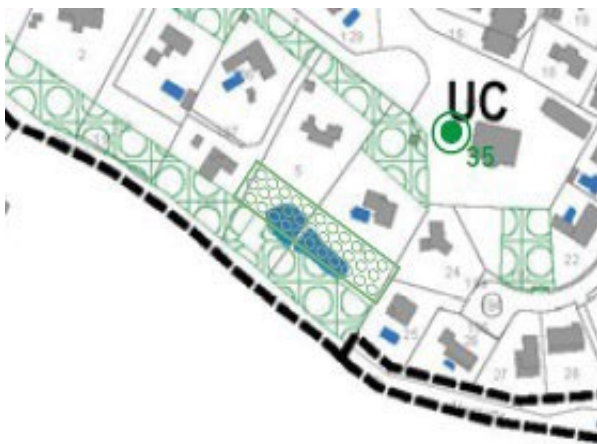
Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 033-213300999-20251022-2025_052-DE



La Marmette	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone avec creation d'une trame d'espaces libres L 151-19 Terrains situés en zone UC constituent un espace à valeur paysagère importante et une continuité écologique. Surfaces Zone UC conserve Emplacements réservés Sans objet OAP Sans objet Trame espaces libres (Trame petit rond vert) 0.18 ha d'espaces libres créés	

C/ Correction d'une erreur matérielle

La société RTE (Réseau de Transport d'Électricité) a informé la commune de son projet de réhabilitation de la ligne haute tension (HT) Floirac–Sadirac, prévue pour les années 2027 et 2028. À cette occasion, RTE a signalé la présence d'une erreur matérielle dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019.

En effet, le zonage actuel du PLU ne prend pas correctement en compte la présence d'une servitude I4. Cette dernière traverse un espace boisé classé (EBC) réglementaire et matérielle.

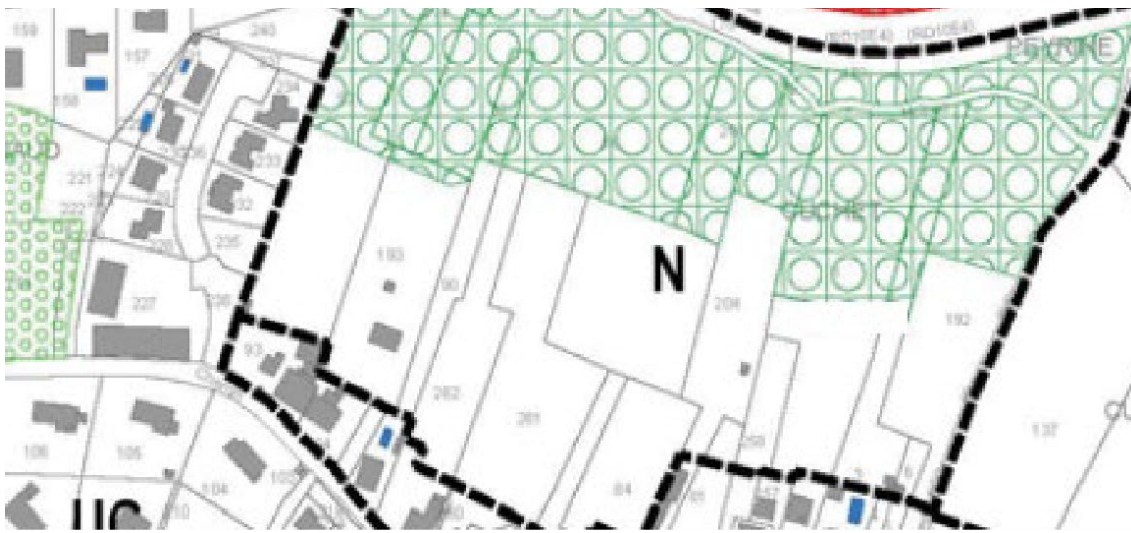
Il convient donc de procéder à la rectification de cette erreur matérielle en modifiant le zonage afin de supprimer la portion d'EBC située sous la ligne HT, conformément à la réalité du terrain et aux obligations réglementaires liées aux servitudes d'utilité publique. Cette correction vise à assurer la cohérence du PLU avec les infrastructures existantes et les contraintes techniques et juridiques qui en découlent.

La présente modification est donc strictement limitée à la régularisation d'une erreur matérielle sans remise en cause des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Avant modification



Après modification



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

CARIGNAN de BORDEAUX

Dossier de Modification n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

Conseil Municipal du 20 Octobre 2022

I - PREAMBULE

I-1-MODIFICATIONS ENVISAGEES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGES

Le PLU de la commune de CARNIGNAN DE BORDEAUX a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2019.

La Commune a prescrit la procédure de modification par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020.

Extrait

Considérant que la révision du Plan Local urbanisme de la Commune adoptée en Conseil municipal juin le 27 mars 2019 avait pour objectif prioritaire de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux à son parc de résidences principales en 2025 ;

Considérant que les conséquences de cette stratégie d'urbanisation sont d'ores et déjà visibles sur la Commune, elles se traduisent par : des problèmes d'écoulement des eaux de pluie qui ont des conséquences désastreuses sur plusieurs secteurs de la Commune et dont certains ont vu leur situation très largement se dégrader, affaissement ou désagrégation des voiries (chemin de fonraillan, chemin Ouvré) et accroissement des inondations à Citon, etc..., des ressources en eau potable qui n'ont pas été sécurisées pour les zones d'aménagement.

Considérant que les deux principaux Syndicats d'approvisionnement en eau, le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre Deux Mers de Camblanes d'une part et le SIAEPA de Bonnetan d'autre part avaient alerté la Commune sur le problème de raréfaction de la ressource en eau. Il sera relevé que le PLV avait par ailleurs fait l'objet d'avis défavorables de la part de ces syndicats, sans qu'il n'y soit fait référence ni qu'il n'y ait eu de prise en compte à quelque niveau que ce soit dans la rédaction des documents d'urbanisme correspondants ;

Considérant que la Commune souhaite prendre en compte les observations à la MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui pointait la minoration des enjeux environnementaux qui laissait présager une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLV sur l'environnement ;

Considérant qu'il convient de revoir le zonage de la Commune tel que fixé dans le PLU afin de mettre en adéquation les problématiques précitées avec les projets urbains à venir, notamment sur les secteurs particulièrement contraints de Cadène, Lalouga ou Garosse, sans que cette liste ne soit limitative ;

Considérant qu'il convient de procéder à des adaptations réglementaires pour les points du règlement qui posent des problèmes de mise en application et dont le contenu sera à étudier notamment quant aux conditions de réalisation d'extension sur les constructions existantes en fonction du plan de zonage et quant aux conditions de constructibilité liées à l'assainissement des parcelles, sans que cette liste ne soit limitative ;

I-2-RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-36 et 41 et 42 du code de l'urbanisme)

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Considérant que les modifications relèvent d'une procédure de modification de droit commun du PLU diligentée en application des articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme ;

I-3-ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE (articles L.153-37 et 38 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification

I-4-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification fait l'objet d'un dossier dit « *d'examen au cas par cas* », auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour apprécier l'éventuelle nécessité de le soumettre à une évaluation environnementale.

Le dossier de « d'examen au cas par cas » ainsi que l'avis de la MRAE seront joint au présent dossier.

I-5-Préalable : zonage PLU et cadastre

Le plan de zonage du PLU approuvé a été transmis sous format pdf.

Il a été demandé de le transposer sur le cadastre le plus récent issu du service du cadastre (mouture 2021).

Ce travail a permis de mettre en avant des différences notables entre les deux cadastres.

Les reports cartographiques ont été réalisés non pas par superposition cela étant impossible, mais par interprétation du tracé du zonage.

A titre d'exemples

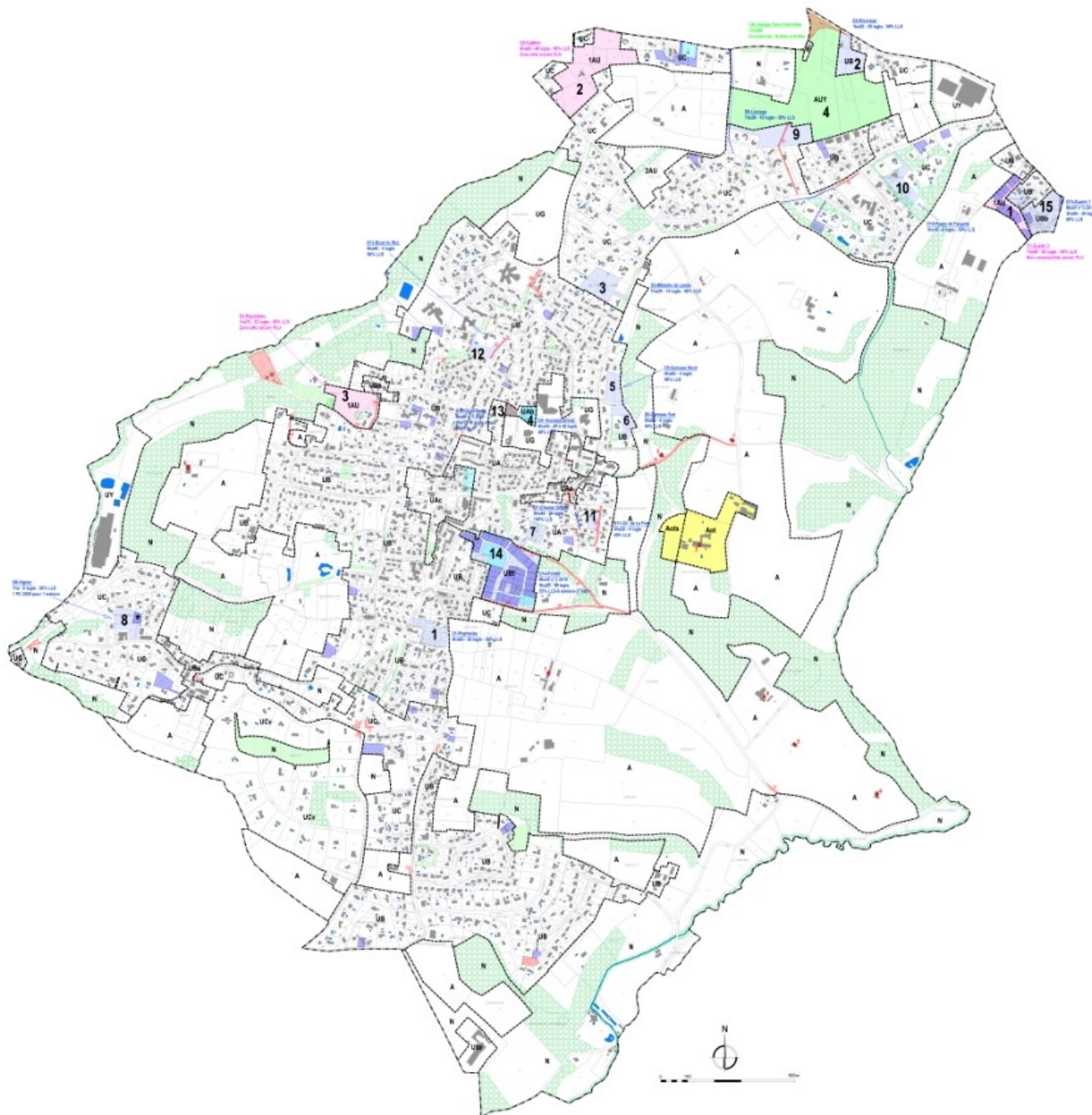


II – ANALYSE de la production de logements

II-1 – Analyse et bilan des OAP relatives au zonage AU et U

Le PLU de la commune de CARRIGNAN de BORDEAUX comporte 18 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont une OAP destinée aux activités économiques (AUY).

Ces OAP à destination de logements font l'objet d'une analyse spécifique permettant d'en tirer le bilan.



Localisation des 18 OAP et des parcelles avec PC accordé entre janvier 2019 et juin 2021 sur le plan de zonage

II-1-1 – OAP bilan chiffré

Le bilan des OAP est réalisé compris des OAP qui avaient été accordées avant l'approbation du PLU de 2019 (D7 et D15). De fait ces chiffres seront pondérés dans le chapitre dédié à la constructibilité effectuée entre 2019 et 2021.

N°	Secteur	Zone	Surface (ha)	Nombre de logts objectifs			LLS Objectif %			Observations
				OAP	Réalisé 2022	Potentiel théorique restant		LLS Objectif	LLS réalisés	
Zones AU										
C1	Guérin 2	1AU	1.40	20	22	OAP consommée à 100%	50%	11	11	OAP réalisée
C2	Cadène	1AU	4.40	48		48	50%	24		OAP non réalisée
C3	Peyvideau	1AU	1.70	32		32	50%	16		OAP non réalisée
	Sous- TOTAL		7.50	100	22	80	40	51	11	
Zones U										
D1	Peyrouley	UB	0.80	28		28	50%	14		OAP non réalisée
D2	Rivensan	UB	1.20	20		20	50%	10		OAP non réalisée
D3	Métairie de Lande	UB	1.20	14		14	50%	7		OAP non réalisée
D4	Ancien tennis	UAb	0.30	23 à 30	29		40%	9	12 Logts Sociaux Accession	OAP réalisée
D5	Garosse Nord	UB	0.60	4		4	50%	2		OAP non réalisée
D6	Garosse Sud	UB	0.60	8		8	50%	4		OAP non réalisée
D7	Chemin Ouvré	UA	0.40	24	24 (avant 2019)	24	100%	24	24	OAP réalisée
D8	Vignac	UC	1.00	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)
D9	Loulaga	UC	1.30	10		10	50%	5		OAP non réalisée
D10	Route de Fargues	UC	1.10	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)
D11	Chemin de la Font	UA	0.20	4		4	50%	2		OAP non réalisée
D12	Bout du Roc	UB	0.40	4		4	50%	2		OAP non réalisée
D13	Chemin d'Oasis ER 11	UAb	0.10	8 maxi	7		100%	7	7	OAP réalisée
D14	Pontet	UBf	5.20	99	34+40LLS+14LLS soit 88		55%	54	54	OAP réalisée
D15	Guérin 1	UB/UBb	2.00	30	29 (avant 2019)	4	60%	18	22	OAP réalisée
	Sous TOTAL		17ha0	288 à 295	179	1		164	119	
	TOTAL			388 à 395	201			215	130	
	Total des OAP engagées			Objectifs sur ces OAP 223	Réalisés 201				Réalisés 130	
	Total OAP réalisé entre 2019 et 2021				148					

Les OAP, ayant fait l'objet de constructions de logements, ont produit 201 logements sur les 223 attendus, soit une production équivalente à 90% de ce qui était attendu. Les logements qui n'ont pas été produits impactent la production de Logements Locatifs Sociaux. Ceci sur des OAP portant sur de petites quantités de production de logements pour lesquelles les propriétaires ont réalisé les logements libres uniquement et pas les LLS.

Au global les OAP ont produit plus de 50% de la quantité de logements attendus sur 30% du temps théorique d'application du PLU.

Nombres d'OAP pour logements, leur répartition est le suivant : 3 OAP en zone AU et 15 OAP en zone U.

Parmi ces OAP :

<i>Logts prévus</i>	<i>Nbre d'OAP</i>	<i>Logts attendus</i>	<i>Logts Réalisés</i>	<i>%de réalisation</i>	<i>LLS attendus</i>	<i>LLS réalisés</i>		<i>Réalisées totale</i>	<i>Réalisées en partie</i>	<i>Non réalisées</i>
0 à 10	8	50	9	20%	28	7	25%	1	2	5
11 à 20	3	54	22	40%	28	11	39%	1		2
21 à 30	4	106 à 112	82	73%	65	58	89%	3		1
Plus de 30	3	179	88	50%	94	54	57%	1		2
	18	388 à 395	201	50%	215	130		6	2	10

- 8 OAP imposent une production inférieure ou égale à 10 logements
 - 1 OAP réalisée, et une seule maison sur 2 autres OAP
 - 5 OAP non réalisées

Attendus : 50 logements / Réalisés : 9 logements / Rétention 82%

- 3 OAP entre 11 et 20 logements :
 - 1 OAP réalisée
 - 2 OAP non réalisées

Attendus : 54 logements / Réalisés : 22 logements / Rétention 60%

- 4 OAP entre 21 et 30 logements :
 - 3 OAP réalisée (
 - 1 OAP non réalisées

Attendus : entre 106 et 112 logements / Réalisés : 82 logements/ Rétention 27%

- 3 à plus de 30 logements :
 - 1 OAP réalisée
 - 2 OAP non réalisées

Attendus : 179 logements / Réalisés : 88 logements/ Rétention 50%

II-1-2 – OAP analyse bilan chiffré

L'objectif des OAP représente une production d'un maximum de 395 logements dont 215 LLS.

La production à fin 2021 est de : 201 logements produits dont 130 LLS.

Soit :

50% des objectifs fixés à 10 ans, en production de logements

60% des objectifs fixés à 10 ans, en production de LLS.

La commune a produit 50% de la quantité de logements estimés et 60% de la production de LLS estimés dans le cadre des OAP sur 30% du temps théorique imparti à un P.L.U.

L'analyse démontre que **les OAP qui ont le mieux contribuées à la réalisation de logements et de LLS portent sur des opérations de plus de 20 logements.**

En deçà de 20 logements la production de logements est plus faible et les opérations ne se réalisent que très difficilement.

II-2 – Analyse et bilan de la production de logements

Production totale de logements (période 2019/ 2021 soit 3 ans)

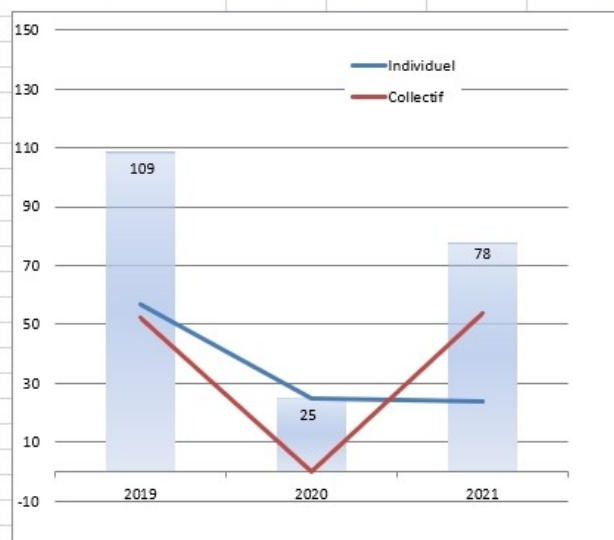
Sur la base de la transmission par la mairie de Carignan de Bordeaux des autorisations délivrées sur les Permis d'Aménager et les Permis de construire sur la période allant de 2019 (rappel : approbation du PLU en mars) jusqu'à fin 2021, les tableaux suivants ont été établis.

Nota : aucune autorisation délivrée pour changement de destination ou division de logement existant.

Logements							
Registre mairie	2019	2020	2021	Total	Moyenne/an en nombre		Total neuf
Individuel	57	25	24	106	35,3		
Collectif	52	0	54	106	35,3		212
Changement de destination	0	0	0	0	0,0		
Division de logement existant	0	0	0	0	0,0		0
Total	109	25	78	212	70,7		

				Total	moyenne/an		
Logement individuel	57	25	24	106			50,00%
Logement collectif	52	0	54	106			50,00%
Total	109	25	78	212	70,7		

Surface Terrain pour logements créés (m²)					Moyenne/an en m²	Surfaces en ha	Surface/logts m²
Individuel	44795	19354	12380	76529	25510	7,65	
collectif	10720	0	7155	17875	5958	1,79	
Total	55515	19354	19535	94404	31468	9,44	445



Production logements	212	%		71 logts/an
<i>Dont OAP</i>	<i>148</i>	<i>70%</i>	<i>Déduction faite des 53 logts des OAP D7 et D15 autorisées avant 2019</i>	<i>49 logts/an</i>
<i>Zones U sans OAP</i>	<i>64</i>	<i>30%</i>		<i>21 logts/an</i>

Nota : certaines OAP ont obtenues leur PC en 2017 et 2018 et ne sont pas prises en compte dans ce tableau (OAP D7 et D15)

De 2019 à 2021, 212 logements ont été accordés soit une moyenne ramenée à environ **71 logements/an**.

Les OAP ont permis la production de 148 logements soit 49 logements/an

Les zones urbaines ont produit en moyenne 21 logements/an

De 2019 à 2021 , 70% de la production de logements s'effectue dans les OAP

II-3 – le P.A.D.D.

Les PADD déclinent un certain nombre d'objectifs. L'application du PLU jusqu'à fin 2021 permet de faire un bilan de son application.

		Répartition	Objectif PADD	Surfaces consommées m ²	Surfaces Par an M ²	Moyenne/logement	Objectif PADD
Production logements	212			94 404	31 468	445m²/logt	540m²/logt
Individuels	106	50%	70%	76 629		723m²/logt	750m²/logt
collectifs	106	50%	30%	17 875		169m²/logt	

Objectifs du PADD	Résultats période 2019 / 2021	Commentaires
54 nouveaux logements par an	71 logements par an	Le PADD envisage sur 10ans d'application du PLU la production de 540 logements. L'application du PLU sur 30% de son temps théorique a produit • plus de 40% de la production attendue de logements • 60% des LLS attendus
Production de logements/OAP		Les OAP prévoient la production de 388 à 395 logements soit plus de 73% de la production de logements totale du PLU
Consommation foncière moyenne 4.1ha par an 759m² par logt créé	Production 3,14ha par an 445m² par logt créé	La consommation foncière est plus économe que ce qui était indiqué dans le PADD
Répartition : 70% individuel 30% collectif	Production 50% individuel 50% collectif	La part de collectif est très supérieure aux prévisions et celle des logements individuels est nettement inférieure aux prévisions
Estimation de la population PLU 2.33personnes par ménage soit +126 personnes par an	Ramené à la production réelle de logements Estimation +184 personnes par an	L'accroissement démographique est plus important que celui prévu dans le PADD

Insee 2017 : 3 861 habitants

Insee 2018 : 3 971 habitants (+110)

Insee 2020 : 4 012 habitants (hypothèse)

Production totale de logements locatifs sociaux LLS

Loi SUR et LLS	Résultats Jusqu'à 2021	Commentaires
D'après le document transmis par la commune : 1629 résidences principales en 2019 Objectif LLS : 407 soit 25%	Sur les 215 LLS prévus dans les OAP 130 LLS ont été réalisés soit 60%	D'après le document transmis par la DDTM au 01 janvier 2021 le parc de LLS est estimé à 320 logements. En cours d'instruction

II-4 – Analyse contextualisée du règlement écrit en lien avec les OAP

OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

Le dossier de PLU ne fait pas état de programmation des OAP dans le temps.

Zonage / Règlement

Les OAP se situent sur des zones AU et U ;

Les zones AU sont destinées à des **opérations d'ensemble** (p.65 rgl)

Elles doivent porter sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000m² ou portant au moins sur 5 lots ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,

Les zones U (UA, UB, UC)

Les articles 2 prévoient le *respect des orientations de mixité sociale et urbaine* indiquées dans les OAP, les *principes d'aménagement et de programmes* indiqués dans les OAP.

Remarques :

- En zone U et AU il n'y a **aucune condition permettant de s'assurer de la réalisation de l'ensemble de l'OAP**. Les constructions peuvent être faites une par une, ce qui a été le cas pour un certain nombre d'entre elles mais ne correspond pas à l'objectif fixé.

- Mixité : règlement page 6 :

*Le dispositif de mixité sociale s'applique aux **opérations de lotissement soumis à permis d'aménager** à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.*

En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur

S'il n'y a pas de permis d'aménager la règle ne s'applique pas (par exemple pour un seul lot). La proportionnalité de réalisation implique des tranches de travaux. Encore faut-il réaliser ces tranches.

LLS

Les **OAP imposent la production de LLS**, dans le cadre de projets d'ensemble.

Il est indiqué une production de préférence de T1/T2 et T3.

Dans le dossier OAP il est indiqué qu'en zone UA et UAa, UB et UBa, UC, toute opération de plus de 3 logements doit faire 50% de LLS et en UAc 30% de LLS **mais le règlement ne prévoit pas d'obligations**.

Les OAP sur lesquelles se sont réalisées des constructions postérieurement à l'approbation du PLU : 7 OAP réalisées en tout ou parties, 11 non réalisées

- 6 réalisations complètes des OAP ont produit des LLS**
- 2 réalisations partielles des OAP n'ont pas produit les LLS attendus**

Remarques :

- Les OAP semblent efficaces dans la réalisation des LLS à partir d'un volume de 20 logements**
- Le règlement permettant la **réalisation partielle de l'opération**, engendre des réalisations uniquement sur les logements libres, les LLS ne sont pas produits et de surcroît les logements réalisés impliquent indirectement l'augmentation de production de LLS.

En résumé :

Les logements dans les OAP réalisées de façon partielle impliquent **le manque de réalisation de LLS** et de surcroît augmentent la quantité de LLS à produire.

De plus le respect de l'OAP n'est pas garanti tant sur la quantité attendue que sur la forme urbaine.

II-5 – Analyse de la production de logements potentielle à venir

Zone	Potentiel constructible en ha PLU 2019	Nombre de logts	
UA	1,23	66	
OAP 11	0,22	4	
UAc	0,40	6	
UB	6,50	150	
OAP 1	0,80	28	
OAP 2	1,17	20	
OAP 5	0,60	4	
OAP 6	0,56	8	
OAP 12	0,40	4	
UBf	0,07	1	
UC	6,20	74	
OAP 3	1,20	14	
OAP 8	0,69	5	
OAP 9	1,68	10	
OAP 10	1,04	6	
Sous-Total U	22,76	400	
1AU (OAP C2)	4,40	48	
1AU (OAP C3)	1,70	32	
Sous-Total 1AU	6,10	80	
2AU	3,20	44	
Sous-Total 2AU	3,20	44	
TOTAL U/1AU/2AU	32,06	524	

L'analyse des capacités de densification du plan de zonage du PLU indique des éléments relayés dans le tableau ci contre.
Il établit les surfaces restant à consommer dans le PLU, du potentiel de logements induit déduction faite des terrains bâtis jusqu'à fin 2021.

Le potentiel en zone U et 1AU est de 480 logements (dont 290 en dehors des secteurs couverts par des OAP et 190 dans des OAP).
A cela s'ajoute une zone d'urbanisation différée pour 44 logements.
Soit un total de **524 logements potentiels**.

Le PADD indique une moyenne de 54 logements à produire par an, cela implique un objectif de 540 logements sur dix ans de PLU.
Il a été produit en 3 ans 212 logements. Ce qui laisserait un **reste à produire de 328 logements**.
Ce potentiel restant est bien supérieur à l'objectif fixé dans le PADD qui ne pourrait être tenu qu'avec une retention foncière de l'ordre de 40%.

A noter que de nombreux terrains ont une capacité importante du fait d'une surface supérieure à 5000m².

La question des capacités des réseaux, de la gestion des équipements, compte tenu de la production importante déjà réalisée et de celle potentiellement à venir est posée.

Tableau du potentiel théorique de logements restant

II-6 – Conclusions

Le rythme de développement durant les 3 premières années d'application du PLU montre une croissance bien supérieure à la moyenne annuelle envisagée dans le cadre du PADD du PLU

A ce rythme le PLU aura atteint ses objectifs en termes de population sous 7 ans au lieu des 10ans traditionnellement considérés.

Ce développement est surtout lié aux opérations réalisées dans les OAP.

Les OAP destinées à la création de LLS visant à rétablir un équilibre au regard des attentes de la loi SRU, n'ont pas produit autant de LLS qu'elles auraient dû au regard de la manière dont les OAP se sont réalisées. En effet lorsqu'elles ont été réalisées partiellement ces OAP ont produits des logements libres qui ont été construits au détriment des LLS.

Ce phénomène est d'autant plus pénalisant que la création de logements libres en résidences principales implique de fait l'augmentation du nombre de LLS à produire (représentant 25% des résidences principales).

Les OAP de moins de 20 logements ont été peu engagées.

Ce sont les opérations portant sur plus de 20 logements qui ont été les plus plébiscitées.

L'analyse des capacités de densification montre un potentiel de logements dans le PLU très important au regard des objectifs du PADD.

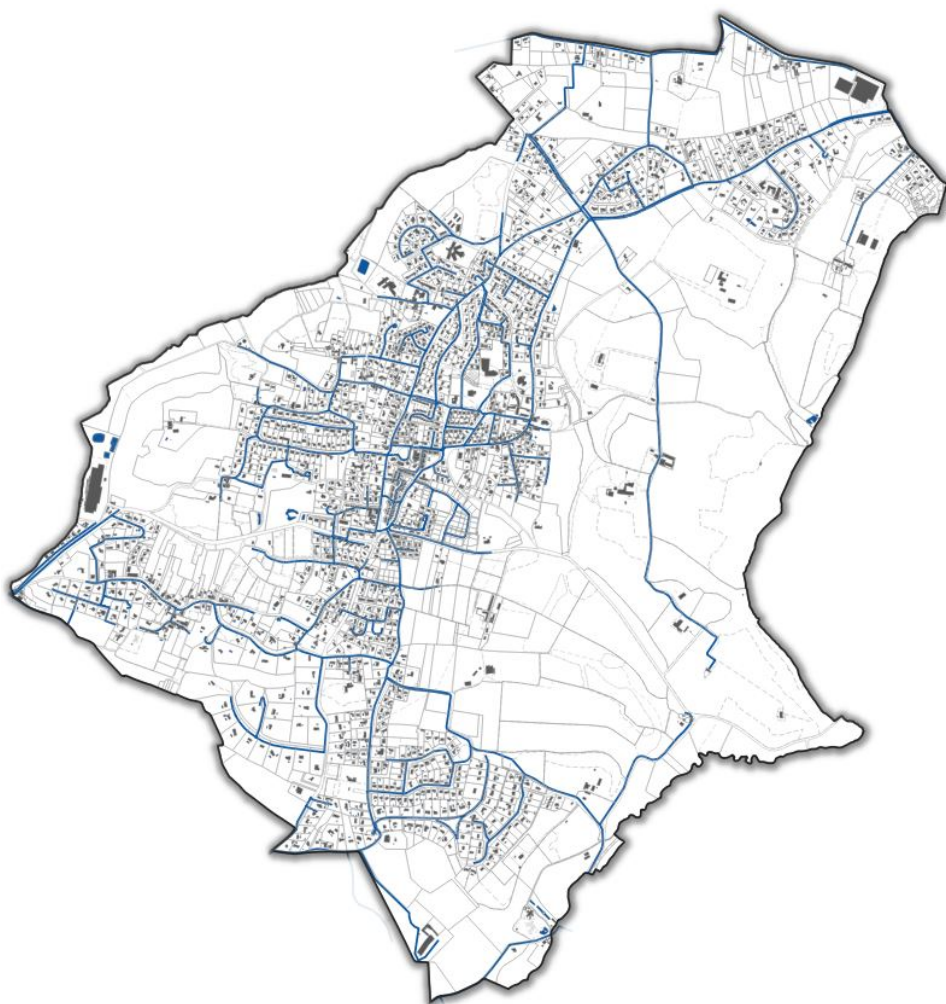
L'apport théorique de population doit être mis en parallèle de la gestion et de la capacité des équipements collectifs (réseaux, écoles, structures sportives, etc).

III – ANALYSE des réseaux et des risques

III-1 – Electricité

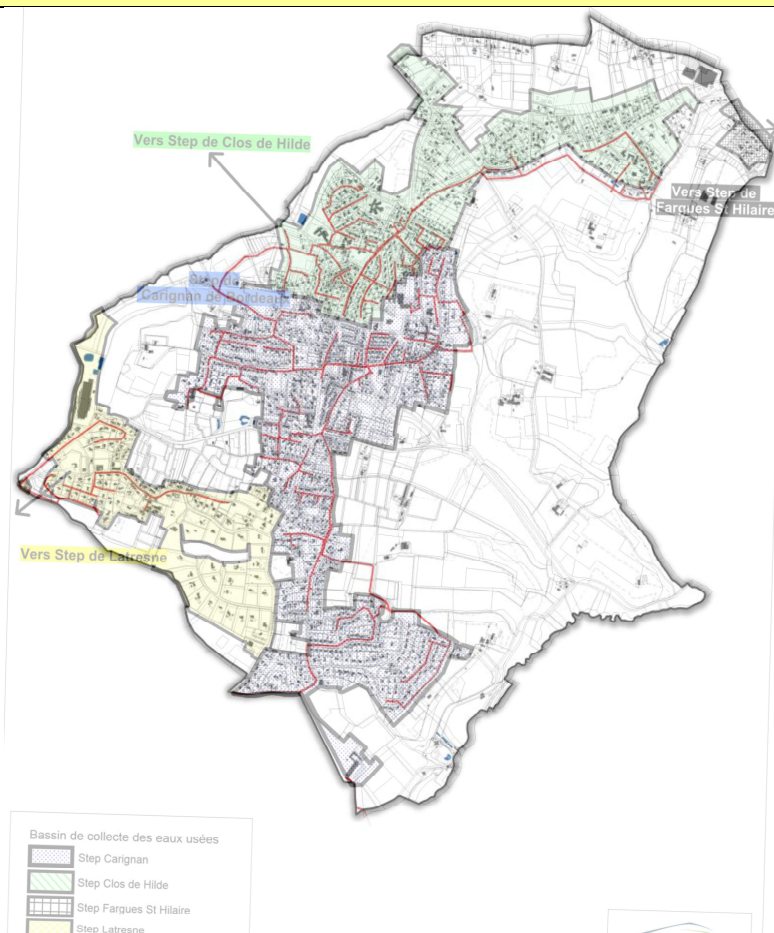
Globalement la commune est bien desservie.

III-2 – Eau potable



Sur la problématique « raréfaction de la ressource en eau potable », une étude sur les ressources de substitution est en cours. Le projet passerait par l'Avenue de la Belle Etoile à Bouliac pour arriver par la Route de Tresses sur Carignan. Cependant, ce projet nécessiterait un stockage d'environ 200 m³ à cet endroit, mais aucune capacité foncière n'est disponible sur Carignan pour réaliser ce réservoir. Il n'est pas prévu de mise en place avant fin 2025.

III-3 – Assainissement



En rouge sur la carte les traits représentent le tracé du réseau d'assainissement collectif.

Les aplats de couleurs représentent les secteurs qui, à terme, seront raccordables à l'assainissement collectif, dès lors que les travaux seront engagés. Ces derniers ne sont pas programmés.

La commune dépend de 4 stations d'épurations :

- **Au Nord vers Fargues Saint Hilaire** pour une petite partie du territoire
- **Au Nord Ouest vers Clos de Hilde**, avec un réseau qui est en deçà de l'emprise de la zone pressentie pour l'assainissement collectif. Une Convention avec Bordeaux Métropole encadrant le nombre maximum de logements raccordés sur le secteur est à l'étude. Le maximum a été établi à 450 logements, en l'état actuel, on est déjà à 443 logements raccordés. En conséquence le développement de l'urbanisation est contraint dans l'attente d'un avenant à la convention. La problématique des postes de relevage risque de poser la question de la surcapacité. A noter que sur ce secteur, la mise en place d'un réseau séparatif est en cours de finalisation
- **A l'Ouest vers Latresne** avec une grande partie non raccordée à ce jour
- **Au centre la Step de Carignan** . Le problème principal se situe au niveau des postes de relevage est particulièrement celui de la Bohême. En effet, l'étude diagnostique est réalisée et le rapport d'étude mentionne que pour le PR Bohême, un facteur 8 est observé en nappe haute entre le débit d'eaux usées strictes et le débit total collecté par temps de pluie... La capacité de la STEP est également largement dépassée en nappe haute par temps de pluie (dépassement de 68 %). La réalisation d'un bassin d'orage pourrait être décidée. Une étude des contrôles de conformité des branchements est en cours. Conséquence : les problématiques rencontrées ne seront pas résolues avant plusieurs années. Au mieux 2023 / 2024. Un Schéma directeur des Eaux pluviales (sera lancé après janvier 2022 et ne peut donc pas être intégré à la modification du PLU)

III-4 – Phénomènes d'inondations

Au cours de l'été 2021 des orages ont engendré des inondations sur certaines parties du territoire. Ce risque inondation n'a pas été cartographié mais les élus ont eu connaissance de certains terrains impactés, des routes ont subi de nombreux dégâts.



Photographies fournies par des élus de la commune

III-5 – Conclusions

Les problématiques rencontrées sur les réseaux, dont en particulier l'eau potable et l'assainissement, impliquent de se poser la question de l'urbanisation immédiate au regard du potentiel constructible existant dans le PLU. Les phénomènes climatiques récents de l'été 2021 ont mis en avant des secteurs qui ont été impactés par les risques d'inondations. Ces éléments de connaissances doivent être pris en compte pour éviter d'augmenter la population soumise au risque tout en prenant des mesures destinées à ne pas augmenter ces phénomènes, en l'attente d'études plus globales.

IV – MODIFICATIONS

IV-1 – Motivations des modifications

Les études et analyses ont révélé plusieurs éléments de réflexion :

- Le projet de territoire dont le PADD fait le relais dans ses objectifs de développement (objectif chiffré de nouveaux logements 54 par an) n'est pas suivi par la réalité constatée sur le territoire de la commune depuis l'approbation du PLU en 2019. Le rythme de développement est 30% supérieur à celui projeté.
- La quantité de logements construits sur le territoire, beaucoup plus importantes que ce qui était prévu, a pour conséquence un afflux de population qui n'a pas été anticipé dans ces proportions en termes d'équipements et de réseaux.
- Les problématiques rencontrées sur les réseaux (en particulier assainissement, eau potable) sont à considérer, afin de permettre d'accueillir de nouvelles constructions et la réalisation de nouveaux logements. Des travaux sont nécessaires mais nécessitent un certain temps pour leur réalisation.
- Au plan environnemental, les événements climatiques de l'été 2021 ont impacté des terrains mettant en avant les risques liés à l'inondation. Ces phénomènes nouveaux sont apparus sur des espaces dont la constructibilité est autorisée dans le cadre du PLU.

Les axes de réflexions dans le cadre de la modification du PLU

- Le développement dans les 3 dernières années a été beaucoup plus important que prévu. Il est apparu la nécessité, pour pallier aux problématiques des réseaux, mais également de l'apport trop important de population, de ralentir le rythme trop important depuis 3 ans, de l'urbanisation.
- Il s'agit en l'occurrence de différer cette constructibilité en attente des travaux nécessaires à rétablir la conformité des réseaux, et ressources eu regard des attentes en matière de développement.
- Les élus prennent en considération les événements climatiques et leurs conséquences en agissant dans le cadre de la modification du PLU, de façon directe ou indirecte, sur les terrains dont ils ont eu la connaissance de leur inondabilité.
- La commune a mis en place des comités consultatifs auprès desquels des questions en lien avec la modification ont été débattues. Débouchant sur certaines intentions de recalage (prise en compte d'arbres remarquables, certaines écritures du règlement à clarifier, etc...)
- La Communauté de Communes a réalisé un schéma directeur vélo dont les conclusions, rendues en décembre 2021, permettent de définir des aménagements précis qui impliquent des emplacements réservés pour ces cheminements qui vont dans le sens du développement durable et d'une prise en compte de l'environnement en réduisant les émissions de gaz à effet de serres et les pollutions.

Les actions prises dans le cadre de la modification du PLU

- Sans modifier l'enveloppe des zones constructibles U et AU, il apparaît nécessaire de temporiser l'urbanisation immédiate. Une partie de cette urbanisation sera différée dans le temps en lien avec la réalisation de travaux ad hoc sur les réseaux (traitements, ressources). Pour cela des zones U ou 1AU sont transformées en zones 2AU.

Dans les zones U (non couverts par des OAP) les terrains constructibles de plus de 5000m², qui constituent un potentiel important théorique de logements, sont ainsi différés dans le temps à la réalisation de travaux ad hoc, passant de zone U à zone 2AU. Dès lors en zones 2AU les OAP ne sont pas nécessaires puisque ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après à minima modification du PLU.

Dans les zones couvertes par les OAP selon les cas, leur transformation sera en lien avec ces mêmes problématiques.

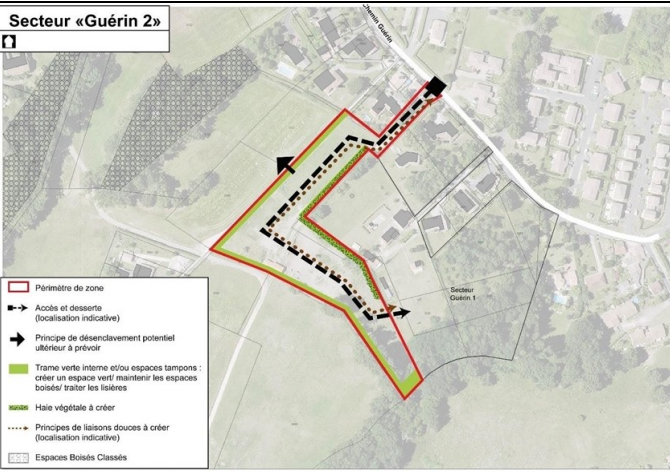
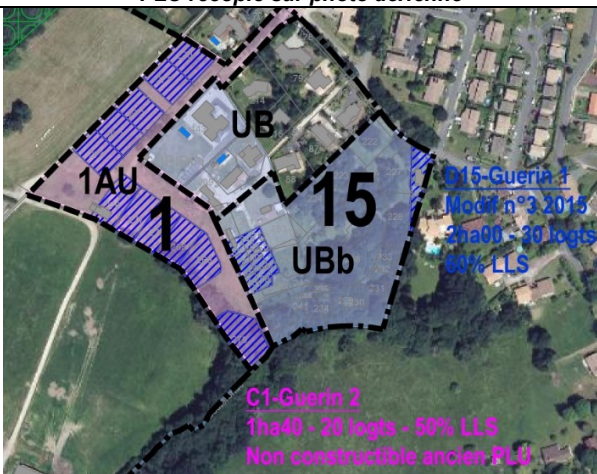
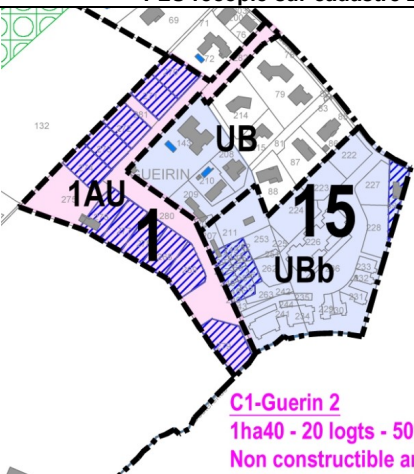
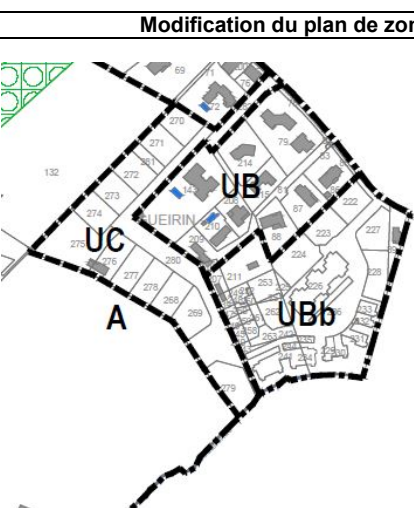
- Au plan environnemental, une intervention sur le PLU est réalisée par une trame graphique sur les espaces les plus à risques inondation, par principe de précaution (application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Au fil des études il est apparu sur des éléments de paysages qui apparaissent comme importants seront également préservés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas augmenter l'artificialisation des sols, participant indirectement de ces phénomènes.

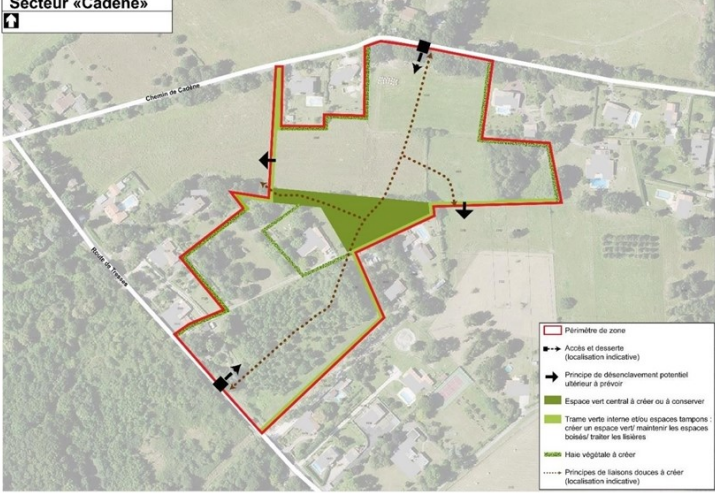
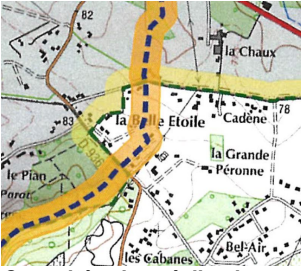
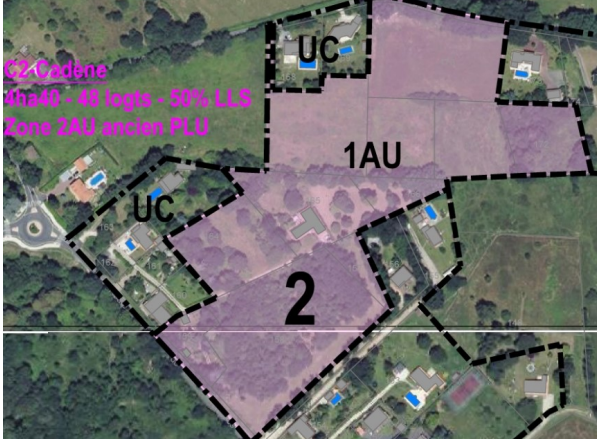
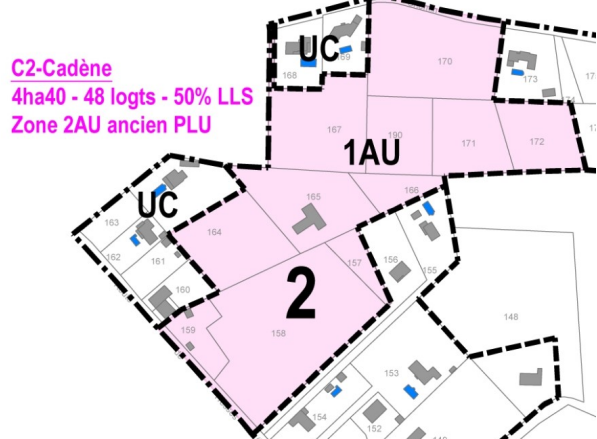
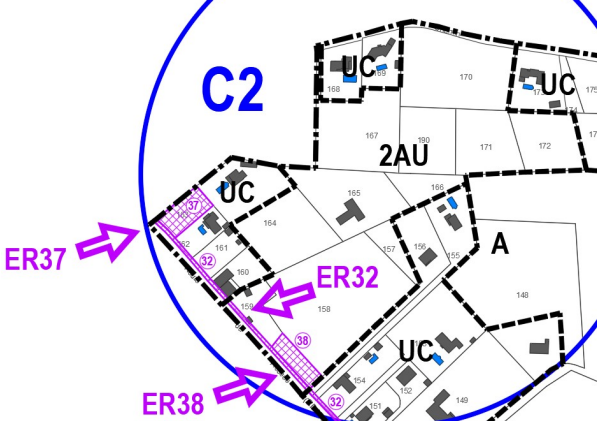
Par effet indirecte, certains emplacements réservés seront supprimés (réalisés ou plus indispensables). D'autres sont créés en lien avec la problématique eau potable et les investigations du SIEA, ainsi qu'en rapport avec le schéma directeur vélo.

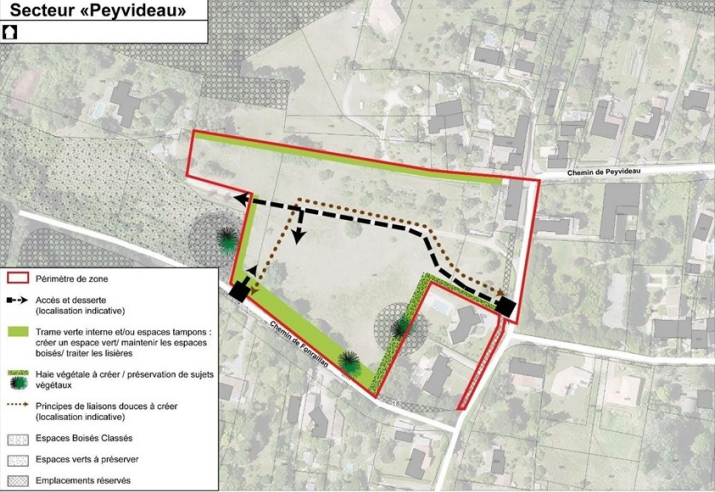
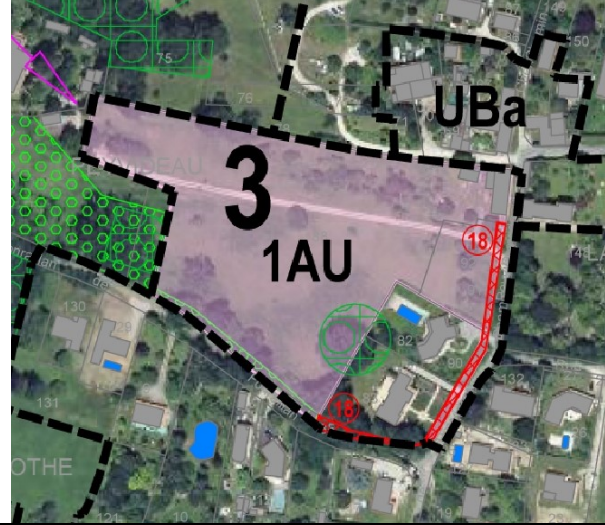
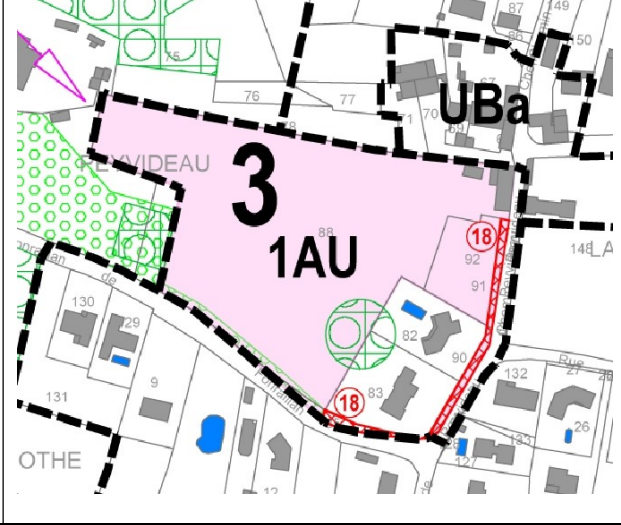
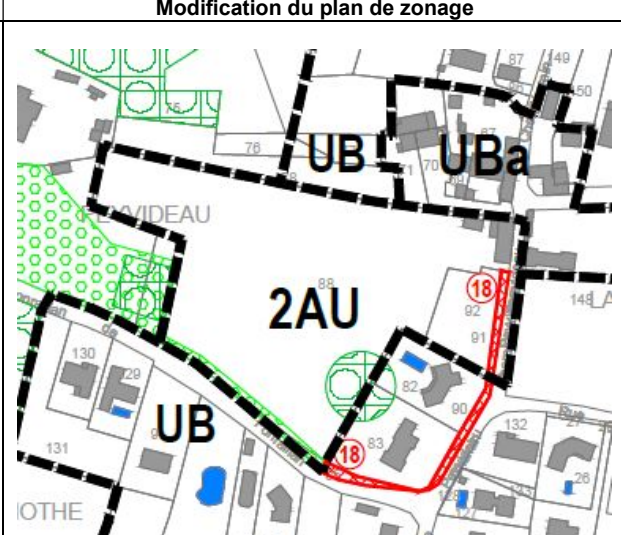
IV-2 – Modifications apportées dans les secteurs couverts par des OAP

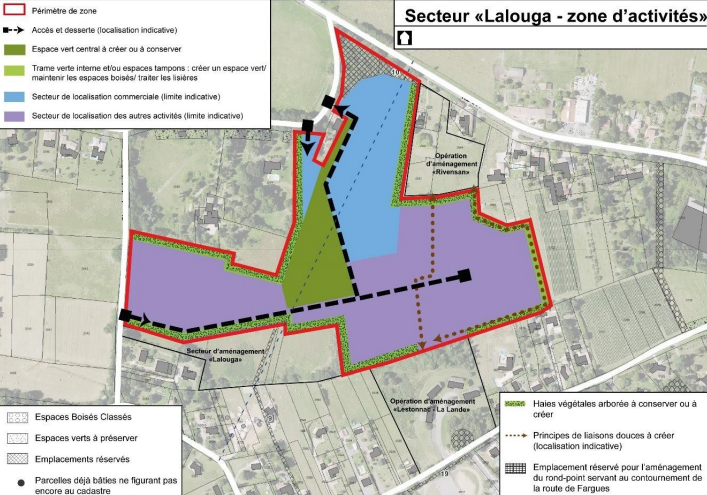
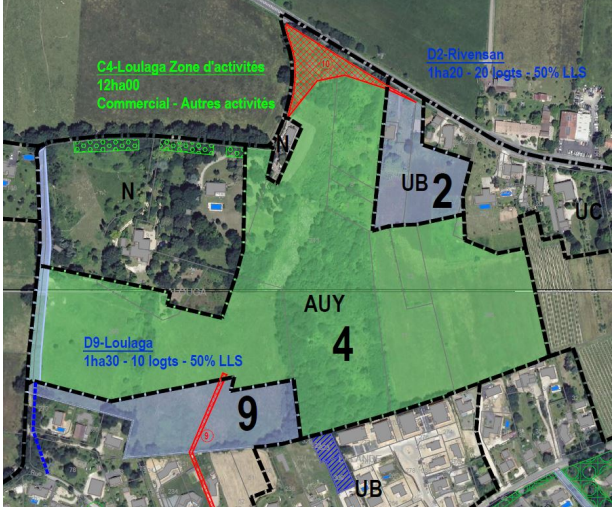
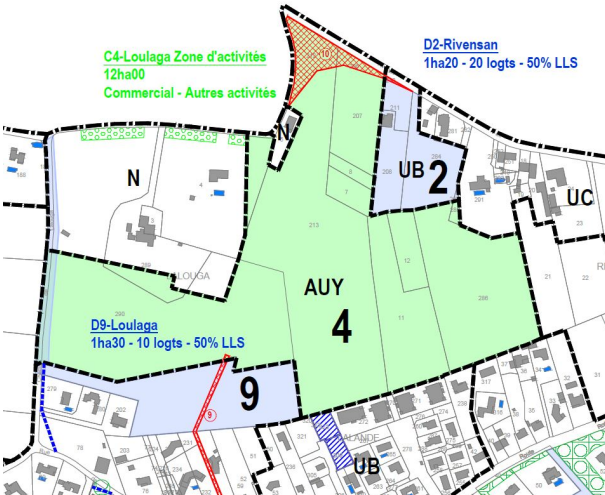
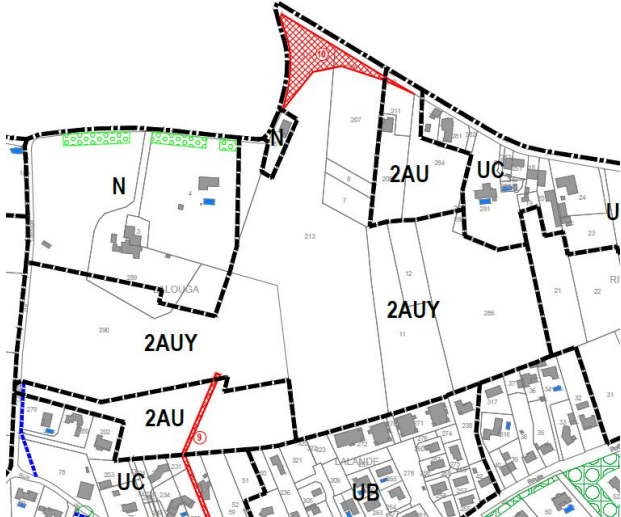
N°	Secteur	Zone	Surface (ha) Corrections axe&site	Nombre de logts objectifs			LLS % Objectif				Modification PLU
				OAP	Réalisé 2022	Potentiel théorique restant		LLS Objectif	LLS réalisés		
			Zones AU								
C1	Guérin 2	1AU	1.40	20	22	OAP consommée à 100%	50%	11	11	OAP réalisée	OAP supprimée Modification de 1AU à UC
C2	Cadène	1AU	4.40 4ha60	48		48	50%	24		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de 1AU à 2AU
C3	Peyvideau	1AU	1.70	32		32	50%	16		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de 1AU à 2AU
C4	Lalouga- Zone d'activités	1AUy	12ha60	ZA						OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de 1AUy à 2AUy
	Sous- TOTAL		7.50	100	22	80	40	51	11		
			Zones U								
D1	Peyrouley	UB	0.80	28		28	50%	14		OAP non réalisée	OAP maintenue 100%LLS soit 25 à 28
D2	Rivensan	UB	1.20	20		20	50%	10		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UB à 2AU
D3	Métairie de Lande	UB	1.20	14		14	50%	7		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UB à 2AU
D4	Ancien tennis	UAb	0.30	23 à 30	29		40%	9	12 Logts Sociaux Accession	OAP réalisée	OAP supprimée ER supprimé (voir D13)
D5	Garosse Nord	UB	0.60	4		4	50%	2		OAP non réalisée	OAP supprimée Trame L151-23
D6	Garosse Sud	UB	0.60	8		8	50%	4		OAP non réalisée	OAP supprimée Trame L151-23
D7	Chemin Ouvré	UA	0.40	24	24 (avant 2019)	24	100%	24	24	OAP réalisée	OAP supprimée
D8	Vignac	UC	1.00	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)	OAP supprimée Trame L151-19 et L151-23
D9	Loulaga	UC	1.30	10		10	50%	5		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UC à 2AU
D10	Route de Fargues	UC	1.10	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)	OAP supprimée Trame L151-23
D11	Chemin de la Font	UA	0.20	4		4	50%	2		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UA à 2AU ERn°15 supprimé
D12	Bout du Roc	UB	0.40	4		4	50%	2		OAP non réalisée	OAP supprimée ERn°4 supprimé
D13	Chemin d'Oasis ER 11	UAb	0.10	8 maxi	7		100%	7	7	OAP réalisée	OAP supprimée ERn°11 supprimé
D14	Pontet	UBf	5.20	99	34+40LLS+14LLS soit 88		55%	54	54	OAP réalisée	OAP supprimée
D15	Guérin 1	UB/UBb	2.00	30	29 (avant 2019)	4	60%	18	22	OAP réalisée	OAP supprimée
	Sous TOTAL		17ha0	288 à 295	179	1		164	119		
	TOTAL			388 à 395	201			215	130		
	Total des OAP engagées			Objectifs sur ces OAP 223	Réalisés 201				Réalisés 130	11% de moins que prévu	

IV-2-1- OAP relatives au zonage AU

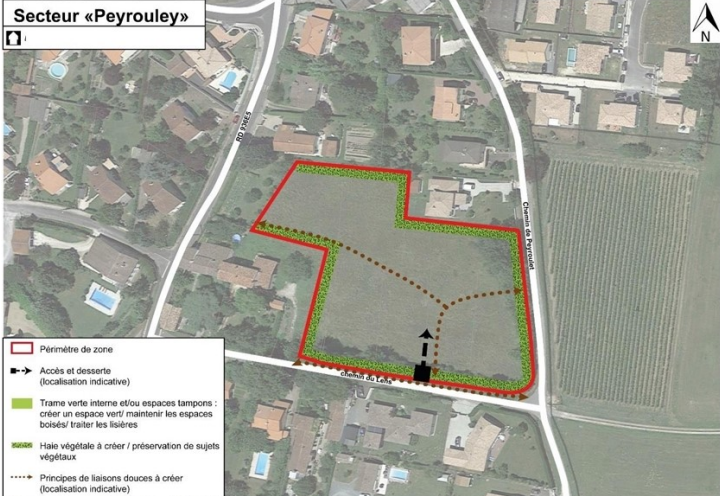
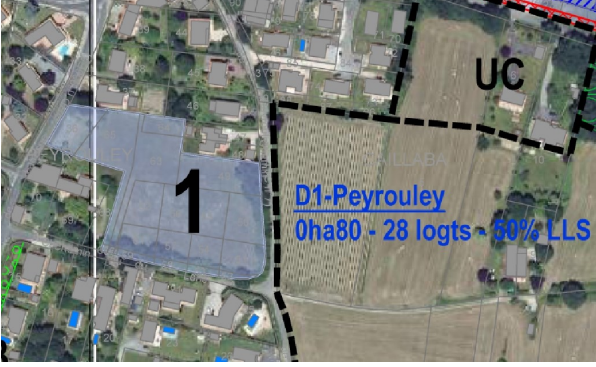
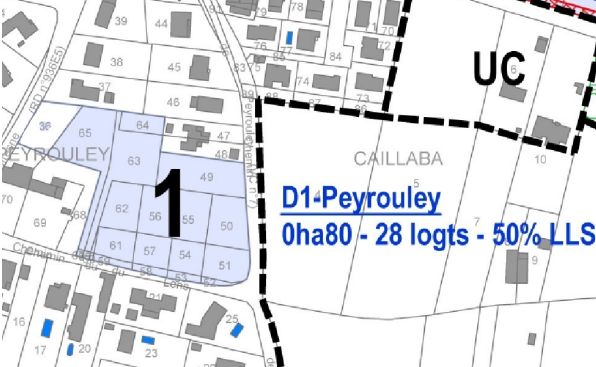
C1 – Guérin 2	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
 Secteur «Guérin 2» Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Principe de désenclavement potentiel ultérieur à prévoir Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les linéaires Haie végétale à créer Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative) Espaces Boisés Classés	Zone 1AU Superficie : 1ha40 Nombre de logements prévus : 20 • LLS : 50% Permis d'Aménager 2019 + PC 11 lots + 1 macro lot 11 lots bâtis reste 1 lot non bâti 2021 : 11 logements pas de LLS 2022 : Permis de construire en cours d'instruction pour 11LLS OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 1AU 1 UB 15 UBb D15-Guérin 1 Modif n°3 2015 2ha00 - 30 logts 60% LLS C1-Guérin 2 1ha40 - 20 logts - 50% LLS Non constructible ancien PLU	 1AU 1 UB 15 UBb D15-Guérin 1 Modif n°3 2015 2ha00 - 30 logts 60% LLS C1-Guérin 2 1ha40 - 20 logts - 50% LLS Non constructible ancien PLU
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Zone 1AU modifiée en zone UC Surfaces PLU approuvé zone 1AU : 1ha40 PLU modifié : Zone UC : e 1ha40 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée Trame espaces libres et EBC Sans objet	 UC A UB UBb

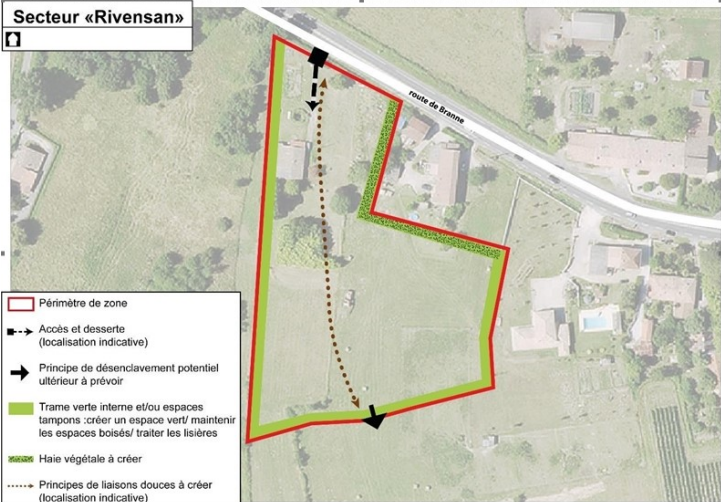
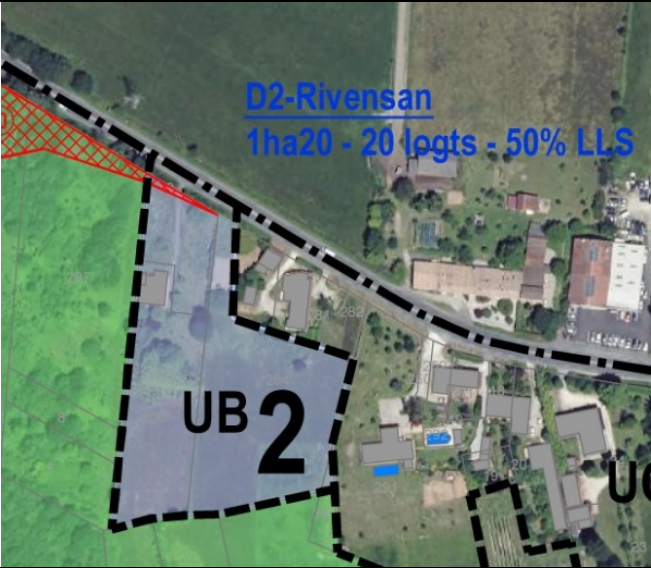
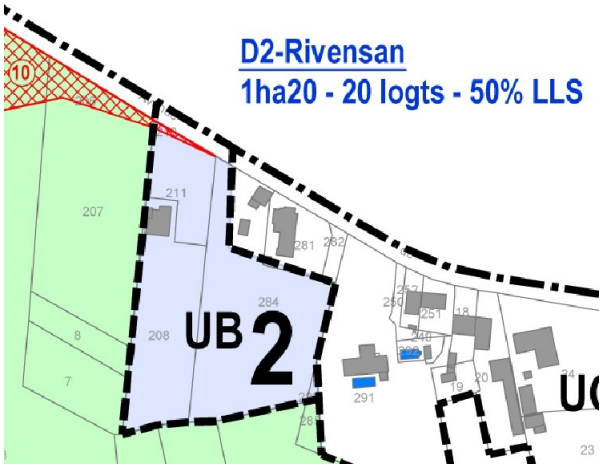
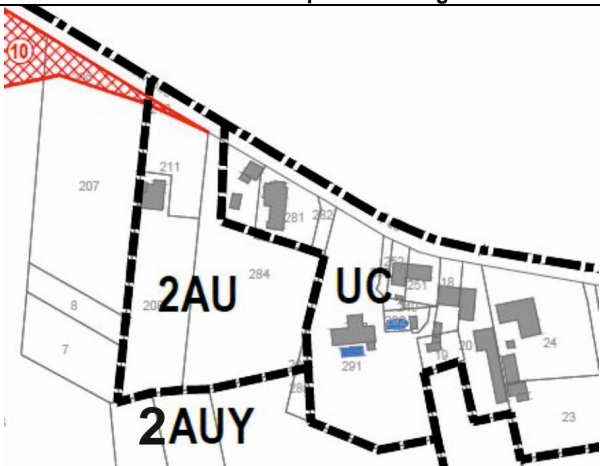
C2 - Cadène	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
•Schéma d'intentions d'aménagement Secteur «Cadène»  - Périmètre du zone - Accès et desserte (localisation indicative) - Principe de désenclavement potentiel ultérieur à prévoir - Espace vert central à créer ou à conserver - Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/maintenir les espaces boisés/traiter les haies - Haie végétale à créer - Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative)	Zone 1AU Superficie : 4ha40 Nombre de logements prévus : 48 LLS : 50% OAP non réalisée Un construction se situe au milieu de l'opération destinée à être conservée ainsi que sa parcelle. Trois accès en lien avec la commune voisine Bouliac et un accès sur une zone A. Environnement : Suspicion de mare et de zone humide Présence d'un massif boisé en partie Sud non protégé Reseaux : Pas de défense incendie Pas de réseau d'assainissement collectif. Une canalisation de gaz traverse le site, à situer /carte (largeur de bande servitude non edificandi de 4 à 10m à minima pour accès, surveillance maintenance) voir schéma ci contre  Capacité de réalisation et de logements théorique interrogée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 C2-Cadène 4ha40 - 48 logts - 50% LLS Zone 2AU ancien PLU	 C2-Cadène 4ha40 - 48 logts - 50% LLS Zone 2AU ancien PLU
Grandes lignes de l'OAP	Observations
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Zone 1AU modifiée en zone 2AU. Ajout Emplacements Réservés Surfaces PLU approuvé Zone 1AU : 4ha40 PLU modifié : Zone 2AU = 4ha40 Emplacements réservés Ajout ER 38 pour stockage d'eau potable et ER 37 pour vélo route cf chapitre IV-3-5 OAP Supprimée, passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet	 C2 ER37 → ER32 → ER38 2AU A UC

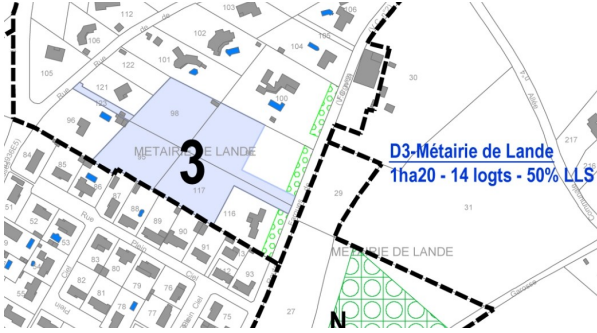
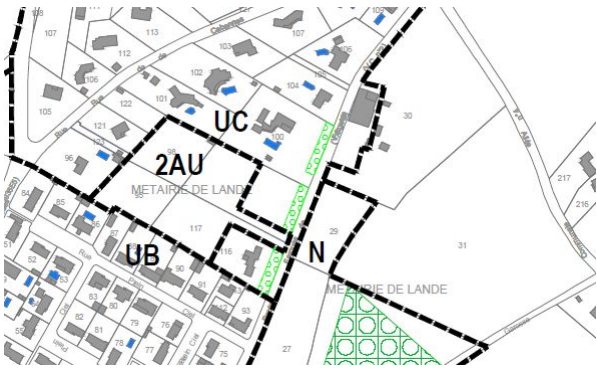
C3- Peyvideau	
OAP	Propositions d'évolution du PLU (plusieurs pistes)
Secteur «Peyvideau»  Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les isolés Haie végétale à créer / préservation de sujets végétaux Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative) Espaces Boisés Classés Espaces verts à préserver Emplacements réservés	Zone 1AU (en rose emprise de l'OAP°) Superficie : 1ha70 Nombre de logements prévus : 32 LLS : 50% OAP non réalisée Dépend de la Step de Carignan, qui dysfonctionne.
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Zone 1AU modifiée en zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone 1AU : 2ha16 PLU modifié : zone 2AU= 1ha74, zone UB= 0ha42 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet	

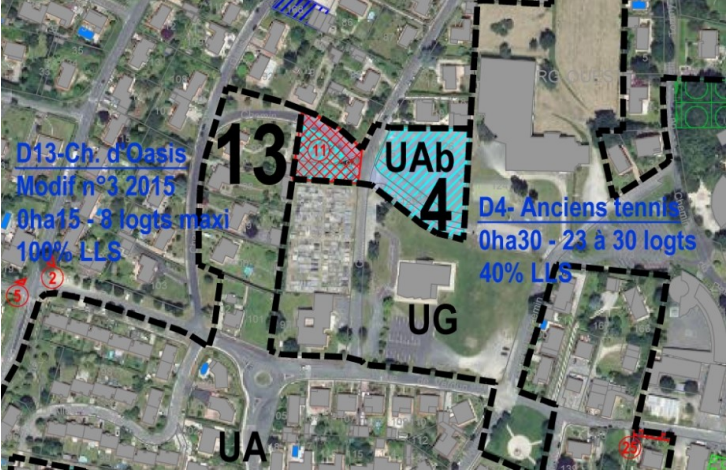
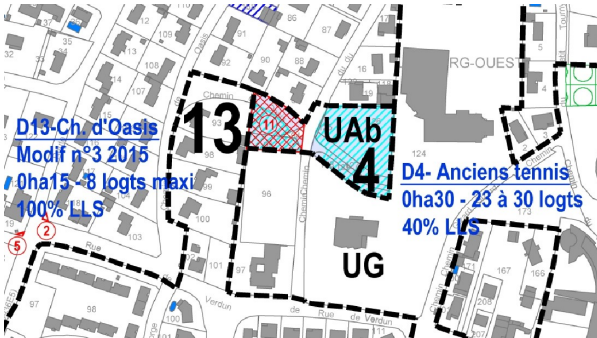
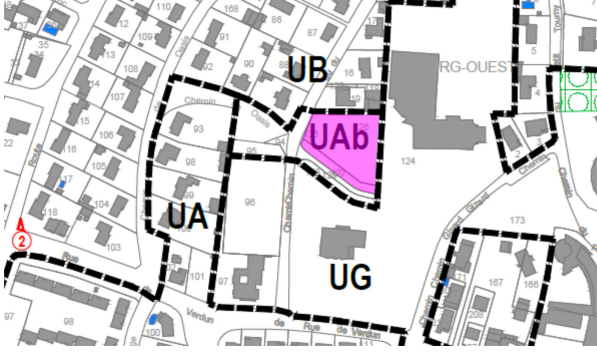
C4- Lalouga zone d'activités	
OAP Secteur «Lalouga - zone d'activités»  Legende : Périmètre de zone → Accès et desserte (localisation indicative) Espace vert central à créer ou à conserver Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les linéaires Secteur de localisation commerciale (limite indicative) Secteur de localisation des autres activités (limite indicative) Autres légendes : Espaces Boisés Classés Espaces verts à préserver Emplacements réservés Parcelles déjà bâties ne figurant pas encore au cadastre Haies végétales arborées à conserver ou à créer --- Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative) Emplacement réservé pour l'aménagement du rond-point servant au contournement de la route de Fargues	Grandes lignes de l'OAP et remarques Zone AUY (en vert emprise de l'OAP° Superficie : 12ha60 OAP non réalisée Difficultés d'accès Pas de réseaux d'assainissement collectif à proximité.
PLU recopié sur photo aérienne  Grandes lignes de l'OAP	PLU recopié sur cadastre 2021  Observations
Modifications thématiques OAP supprimée Zone 1AU modifiée en zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone AUY : 12ha60 PLU modifié : zone 2AUY= 12ha60 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée passe en 2AUY Trame espaces libres et EBC Sans objet	Modification du plan de zonage 

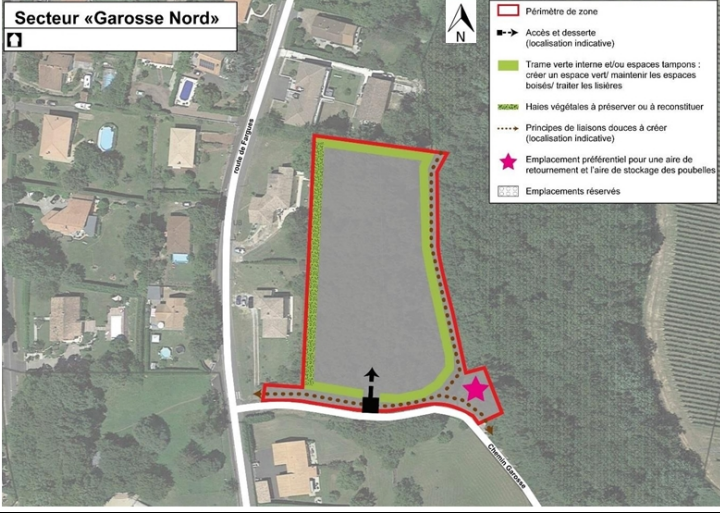
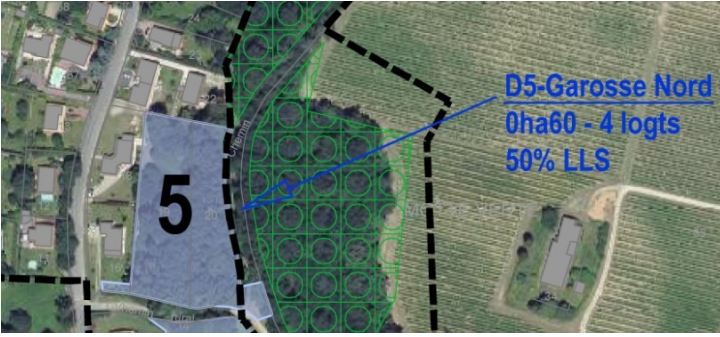
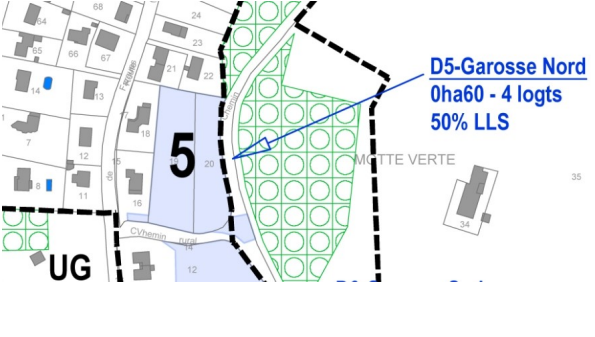
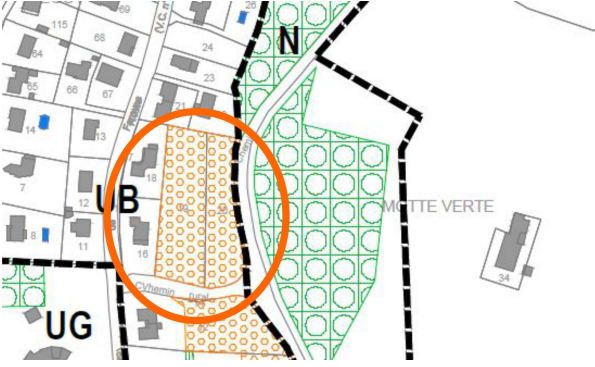
IV-2-2- OAP relatives au zonage U

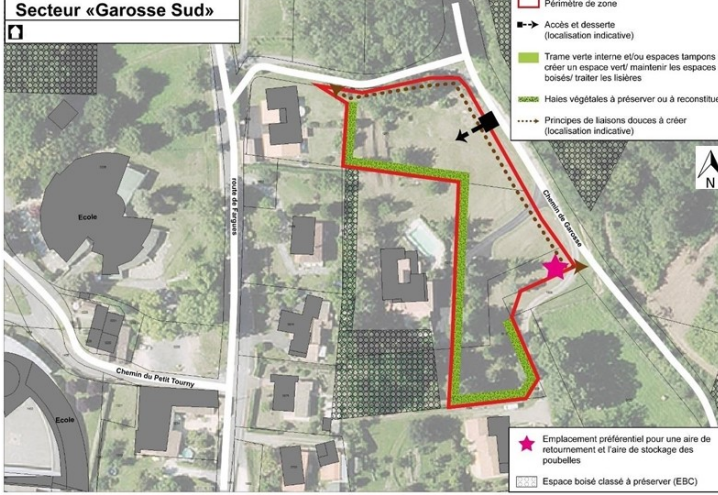
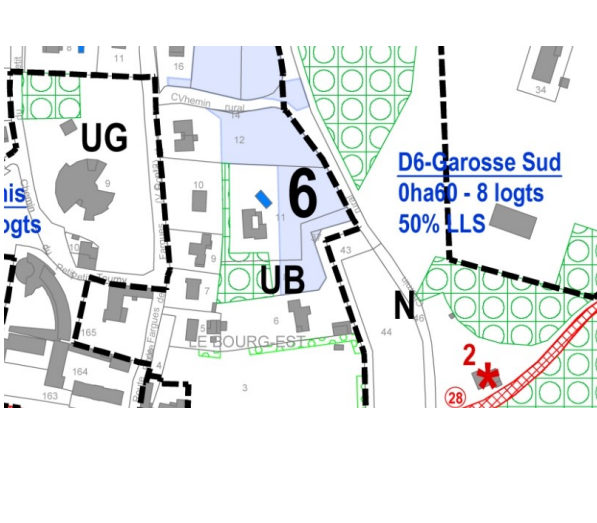
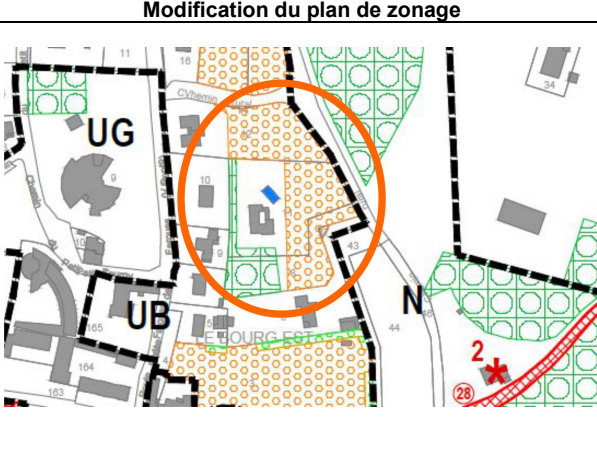
D1- Peyrouley	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «Peyrouley»  Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les forêts Haie végétale à créer / préservation de sujets végétaux Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative)	Zone UB Superficie : 0ha80 Nombre de logements prévus : 28 LLS : 50% OAP non réalisée Dépend de la Step de Carignan, qui dysfonctionne
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Grandes lignes de l'OAP	Observations
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP maintenue avec 100% LLS Surfaces PLU approuvé zone UB : 0ha97 Emplacements réservés Sans objet OAP Maintenue avec 100% de LLS Trame espaces libres et EBC Sans objet	Sans objet

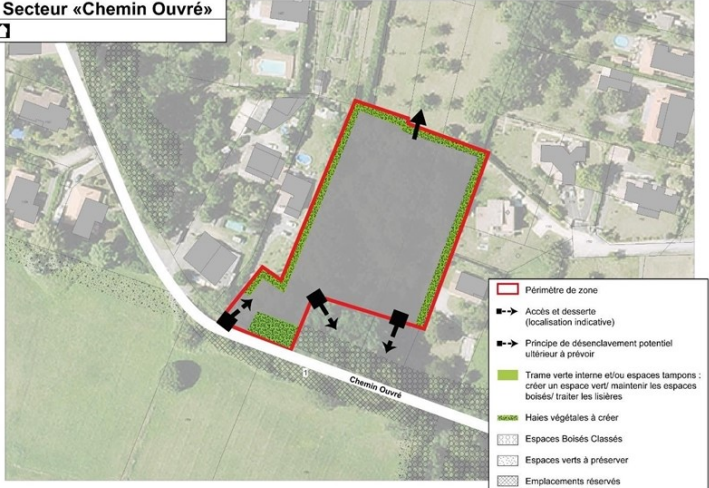
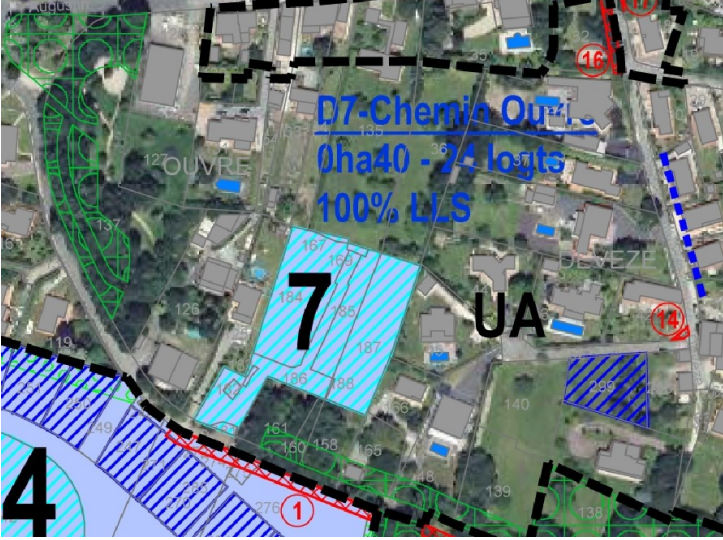
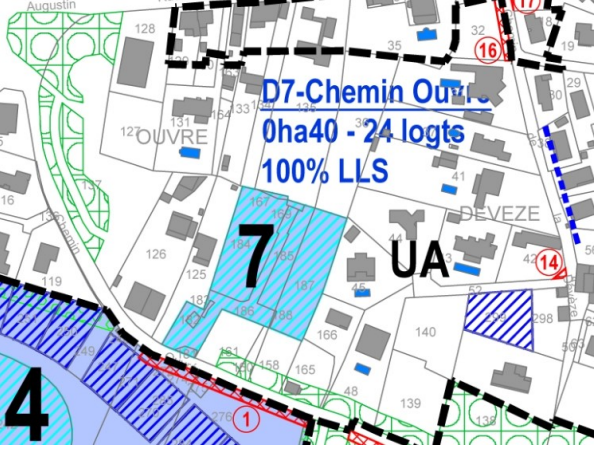
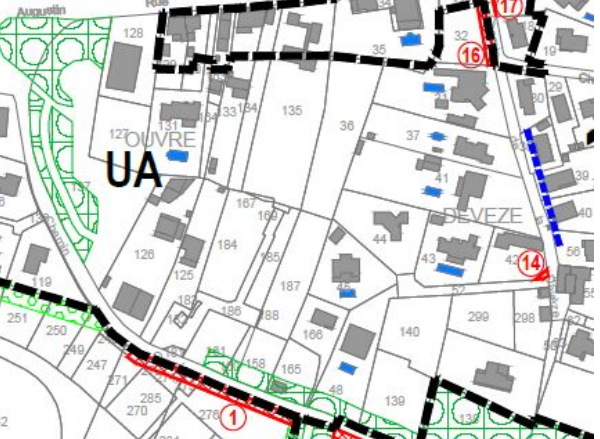
D2- Rivensan	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «Rivensan»  Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les lisières Haie végétale à créer Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative)	Zone UB Superficie : 1ha20 Nombre de logements prévus : 20 LLS : 50% OAP non réalisée Absence d'assainissement collectif , Eau potable vient de la commune voisine (syndicat avec délégataire Suez) ; pas d'extension de réseau prévu et pas de prévision d'étendre le réseau EP Secteur éloigné du centre de la commune
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Grandes lignes de l'OAP	Observations
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Zone UB modifié en zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone UB : -1ha20 PLU modifié : zone 2AU= +1ha20 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet	

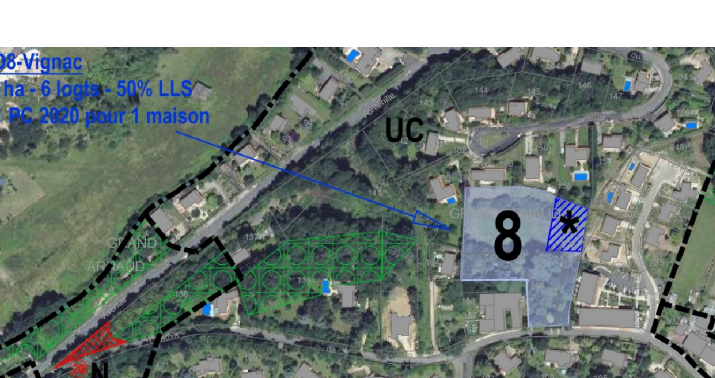
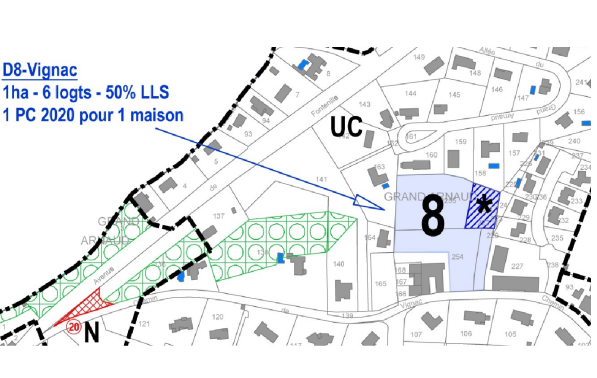
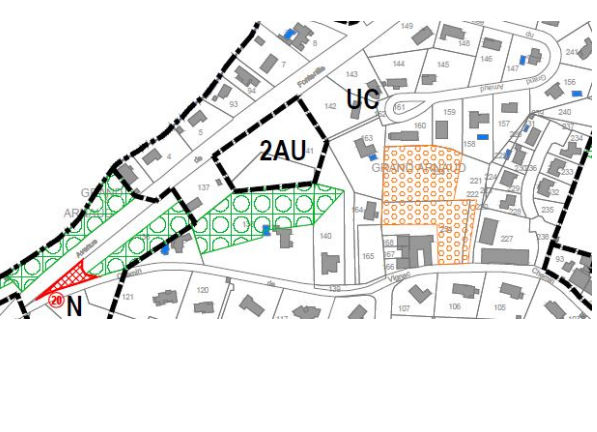
D3- Métairie de Lande	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «Métairie de Lande» 	Zone UB Superficie : 1ha20 Nombre de logements prévus : 20 LLS : 50% OAP non réalisée Terrain est desservi par l'assainissement collectif par le chemin vers l'Ouest, rien vers l'Est.  Fait partie du schéma directeur Step Carignan (dysfonctionne). Attention au recours possible en UC à un assainissement autonome (sur la partie Est pas desservie). Vigilance / densité sur ce secteur (plus de 1ha) proche centre bourg
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Grandes lignes de l'OAP	Observations
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Zone UC modifié en zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone UC : 1ha20 PLU modifié : zone 2AU= 1ha20 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet	

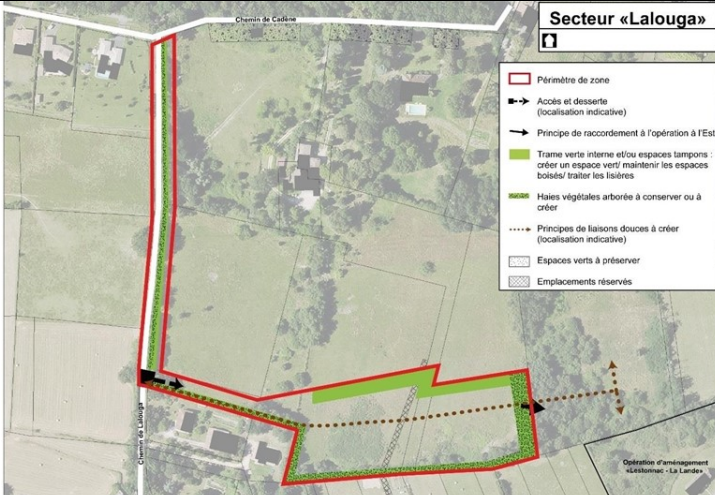
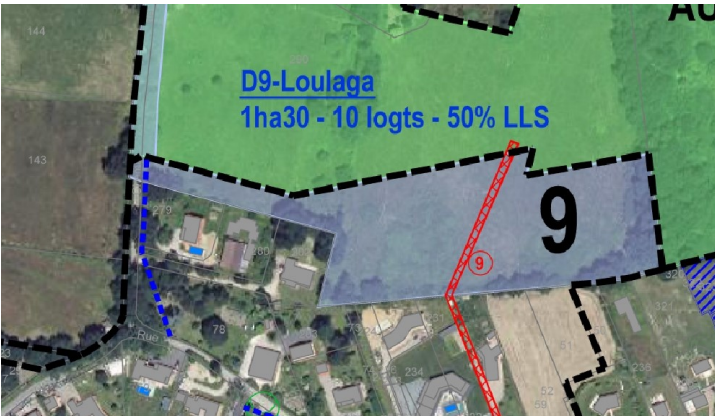
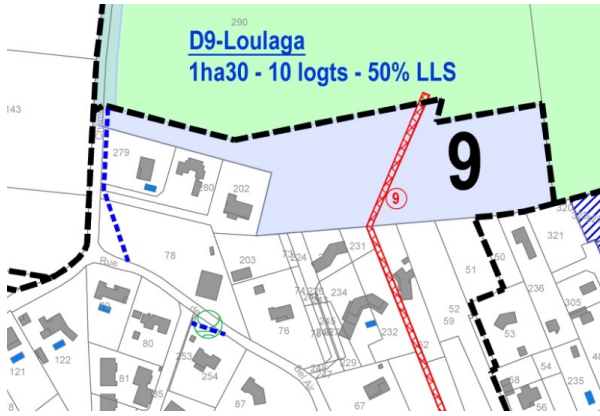
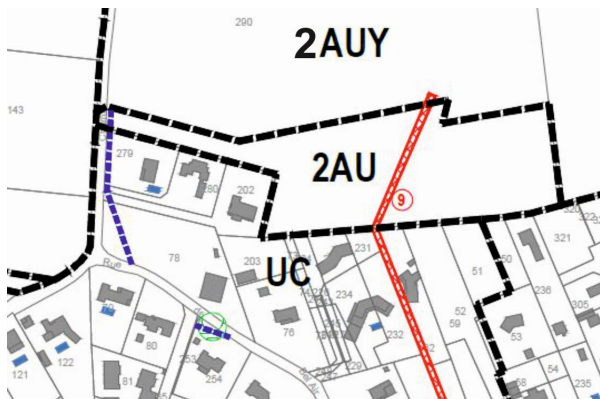
D4- Anciens terrains tennis	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «anciens terrains de tennis» 	Zone UAb avec emplacement réservé pour LLS Superficie : 0ha30 Nombre de logements prévus : 23 à 30 LLS : 40% OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée ER supprimé (voir OAP D13) Surfaces PLU approuvé zone UAb : 0ha56 PLU modifié : zone UAb conservée Emplacements réservés ER n°11 supprimé, voir D13 OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

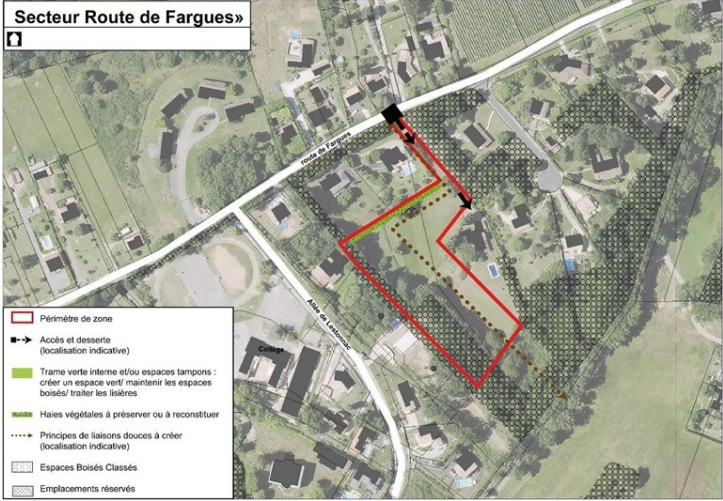
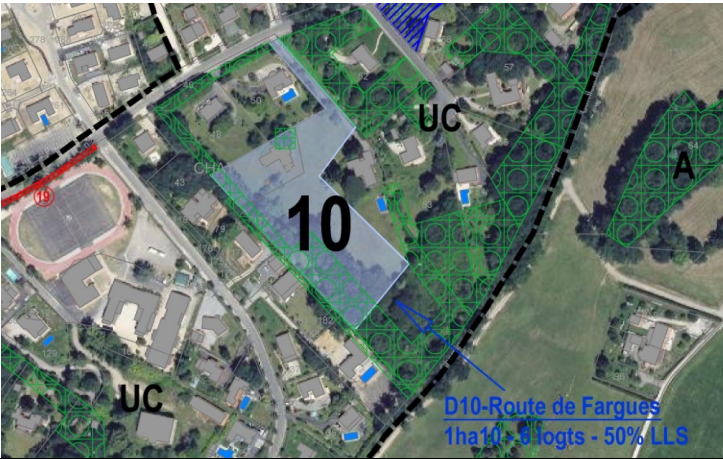
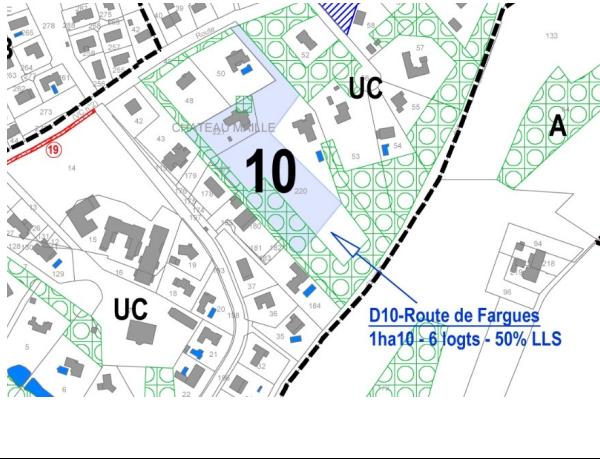
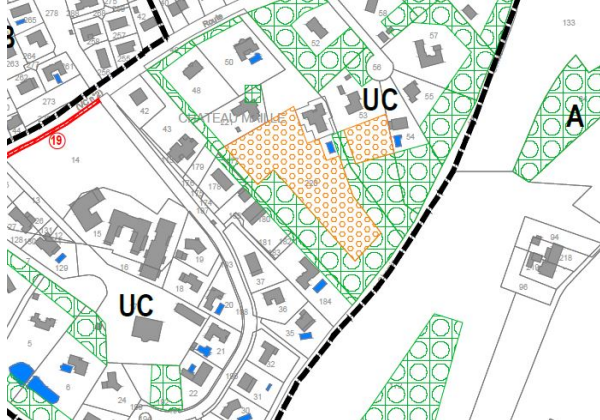
D5- Garosse Nord	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
	Zone UB Superficie : 0ha60 Nombre de logements prévus : 4 LLS : 50% OAP non réalisée Terrain impacté par des débordements pluviaux récents de l'été 2021 : la modification du PLU consiste à mettre en place d'une trame d'espaces libres afin de ne pas permettre de construire sur ces espaces soumis au risque inondation.
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Mise en place d'une trame d'espaces libres (application de l'article L151-23). Surfaces Zone UB conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée Trame espaces libres et EBC 0ha60 d'espaces libres créé sur l'ensemble de l'OAP D5 (hachure orange)	

D6- Garosse Sud	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
 Secteur «Garosse Sud» Périmètre de zone Acotés et desserte (localisation indicative) Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les isolers Haies végétales à préserver ou à reconstituer Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative) Emplacement préférentiel pour une aire de retournement et l'aire de stockage des poubelles Espace boisé classé à préserver (EBC)	Zone UB Superficie : 0ha60 Nombre de logements prévus : 8 LLS : 50% OAP non réalisée Terrain impacté par des débordements pluviaux récents de l'été 2021 : la modification du PLU consiste à mettre en place d'une trame d'espaces libres afin de ne pas permettre de construire sur ces espaces soumis au risque inondation.
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 D6-Garosse Sud 0ha60 - 8 logts 50% LLS	 D6-Garosse Sud 0ha60 - 8 logts 50% LLS
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Mise en place d'une trame d'espaces libres (application de l'article L151-23). Surfaces Zone UB conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée du fait de l'impact avéré du risque inondation. Trame espaces libres et EBC 0ha56 d'espaces libres créé sur l'ensemble de l'OAP D6 (hachure orange) en réponse au risque inondation suite aux événements de l'été 2021.	

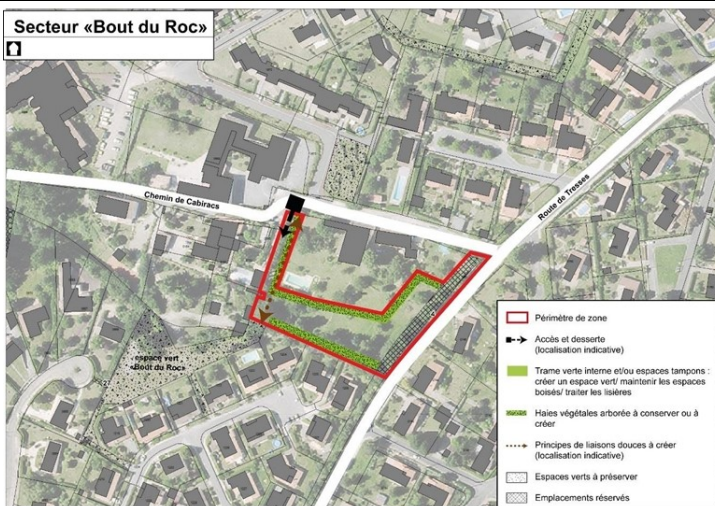
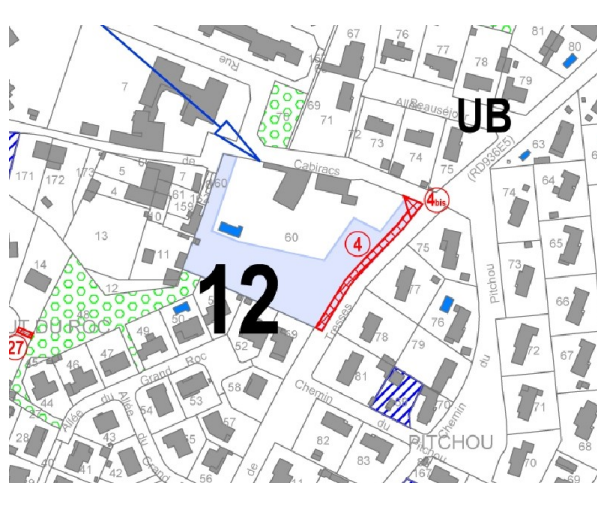
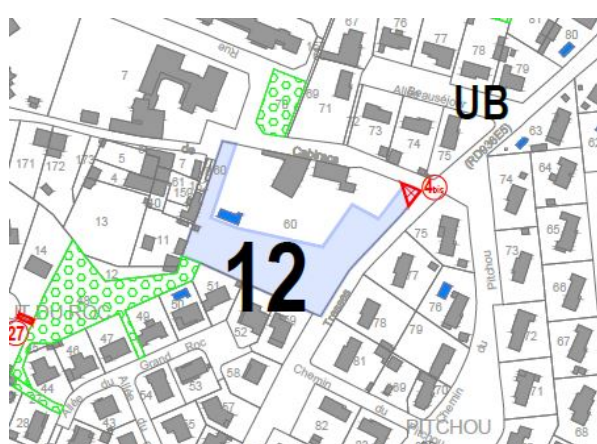
D7- Chemin ouvert	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «Chemin Ouvert»  Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Principe de désenclavement potentiel ultérieur à prévoir Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les lisières Haies végétales à créer Espaces Boisés Classés Espaces verts à préserver Emplacements réservés	Zone UA Superficie : 0ha40 Nombre de logements prévus : 24 LLS : 100% OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 D7-Chemin Ouvert 0ha40 - 24 logts 100% LLS 7 UA	 D7-Chemin Ouvert 0ha40 - 24 logts 100% LLS 7 UA
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Surfaces Zone UA conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

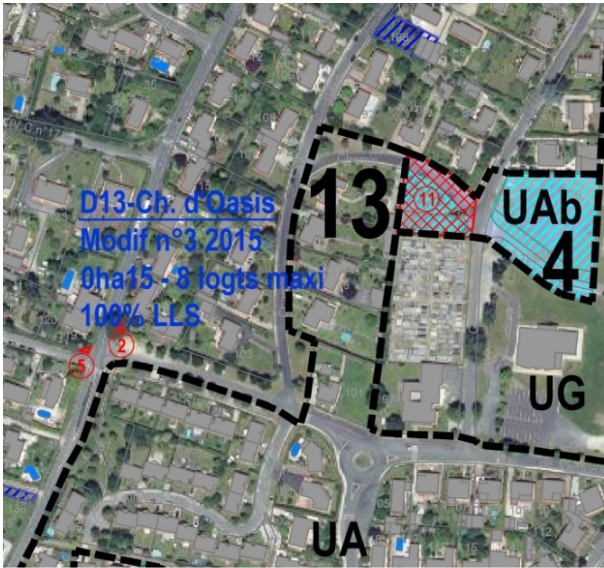
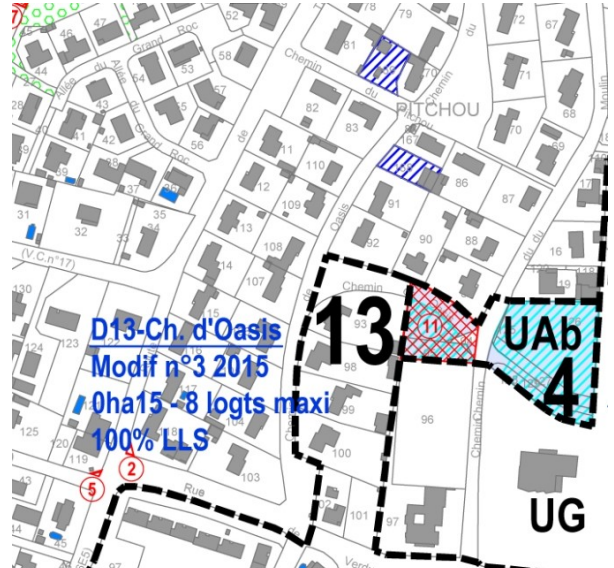
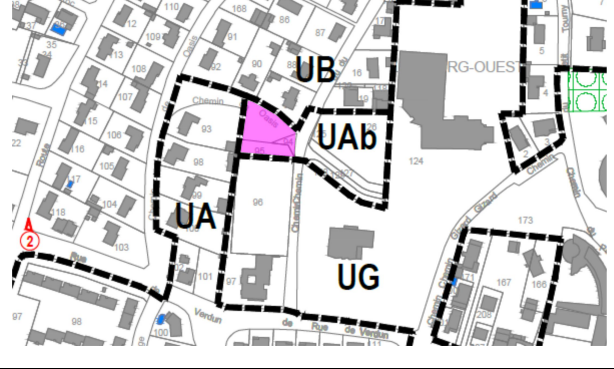
D8- Vignac	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
 Zone «Vignac» Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Principe de raccordement à l'opération à l'Est Haies végétales à préserver ou à reconstituer Principe de préservation des arbres de qualité	Zone UC Superficie : 1ha00 Nombre de logements prévus : 6 LLS : 50% OAP réalisée en partie (1/6) Terrain pentu en partie Nord avec présence de nombreux boisements qui participent de la trame végétale du quartier (voir photo aérienne). La modification du PLU consiste à mettre en place d'une trame d'espaces libres afin de ne pas permettre de construire sur ces espaces et à supprimer l'OAP.
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 D8-Vignac 1ha - 6 logts - 50% LLS 1 PC 2020 pour 1 maison UC 8 *	 D8-Vignac 1ha - 6 logts - 50% LLS 1 PC 2020 pour 1 maison UC 8 *
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Mise en place d'une trame d'espaces libres (application des articles L151-19 et L151-23). Surfaces Zone UC conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée Trame espaces libres et EBC 0ha69 d'espaces libres créé (trame rond orange) sur l'ensemble de la zone	 UC 8 *

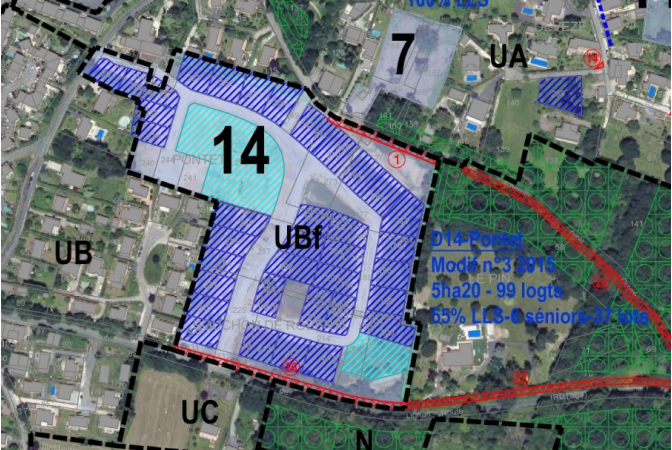
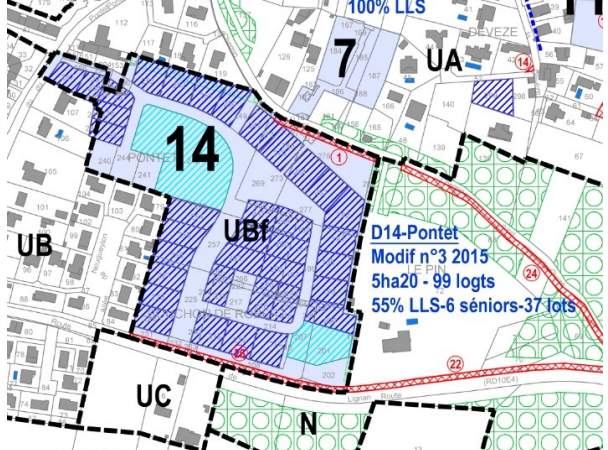
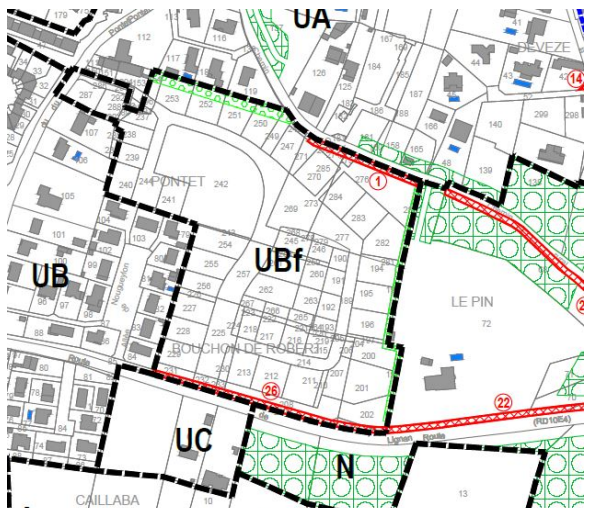
D9- Lalouga	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
 Secteur «Lalouga» - Périmètre de zone - Accès et desserte (localisation indicative) - Principe de raccordement à l'opération à l'Est - Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les lisières - Haies végétales arborées à conserver ou à créer - Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative) - Espaces verts à préserver - Emplacements réservés	Zone UC Superficie : 1ha30 Nombre de logements prévus : 10 LLS : 50% OAP non réalisée Terrain traversé par un emplacement réservé pour faire passer les réseaux pour la zone AUYau dessus. Mrae indique des enjeux environnementaux Pas d'assainissement collectif et pas de prévision d'étendre le réseau EP Accès en cul de sac et gabarit de la route insuffisant Secteur éloigné du centre de la commune  Proposition - Passer de UC en 2AU - Etudes à mutualiser avec la zone au Nord
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Modification de la zone UC et zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone UC : 1ha68 PLU modifié : zone 2AU = 1ha68 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet	

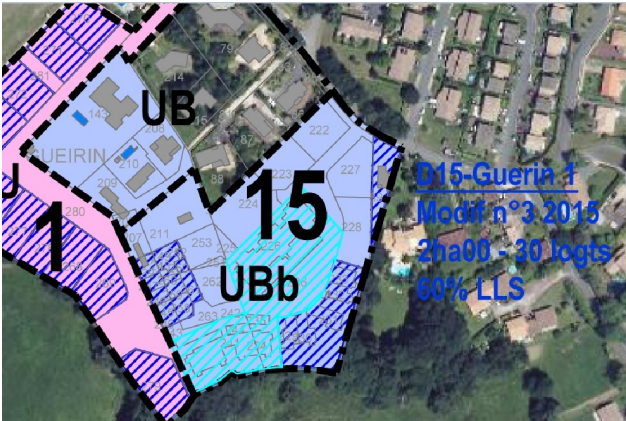
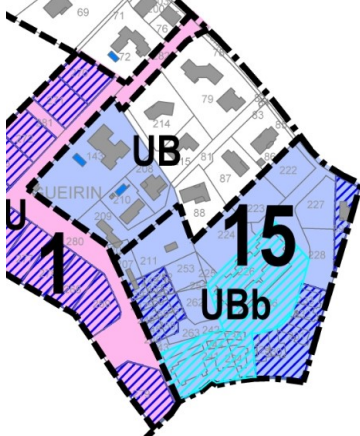
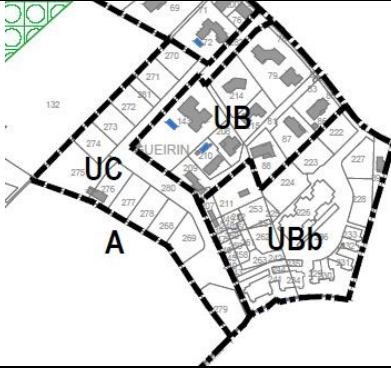
D10- Route de Fargues	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
	Zone UC Superficie : 1ha10 Nombre de logements prévus : 6 LLS : 50% OAP réalisée en partie Un lot est construit au Nord-Ouest de la zone. Terrain impacté par des débordements pluviaux récents de l'été 2021 : la modification du PLU consiste à mettre en place d'une trame d'espaces libres afin de ne pas permettre de construire sur ces espaces soumis au risque inondation.
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Mise en place d'une trame d'espaces libres (application de l'article L151-23). Surfaces Zone UC conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée Trame espaces libres (Trame rond orange) et EBC 0ha69 d'espaces libres créé en comblement 0ha13 d'espaces libres créé sur parcelle limitrophe AB53	

D11- Chemin de La Font OAP Secteur «Chemin de la Font» Echelle : 1 000 ans Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Principe de désenclavement potentiel ultérieur à prévoir Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les isoliers Haies végétales à préserver ou à reconstituer Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative) Emplacement réservé PLU recopié sur photo aérienne Modifications thématiques OAP supprimée ER n°15 supprimé Modification de la zone UA et zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone UA : 0ha22 PLU modifié : zone 2AU = 0ha22 Emplacements réservés ER n°15 supprimé OAP Supprimée car la zone passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet	Grandes lignes de l'OAP et remarques Zone UA Superficie : 0ha20 Nombre de logements prévus : 4 LLS : 50% OAP non réalisée Fait partie du schéma directeur Step Carignan qui dysfonctionne et dont les travaux ne sont pas programmés. Le terrain est donc versé en zone d'urbanisation future 2AU. L'emplacement réservé est supprimé car la commune n'envisage plus cet investissement. De fait l'OAP n'a plus lieu d'être. PLU recopié sur cadastre 2021 Modification du plan de zonage
--	---

D12- Bout du Roc	
OAP  Secteur «Bout du Roc»	Grandes lignes de l'OAP et remarques Zone UB Superficie : 0ha40 Nombre de logements prévus : 4 LLS : 50% OAP non réalisée La commune n'envisage pas de réaliser l'ER n°4 qui est supprimé. L'OAP est supprimée compte tenue de la faible quantité de logements possibles et du frein que cela représente à leur réalisation.
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée ER n°4 supprimé Surfaces Zone UB conservée Emplacements réservés ER n°4 supprimé, ER n°4bis conservé OAP Supprimée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

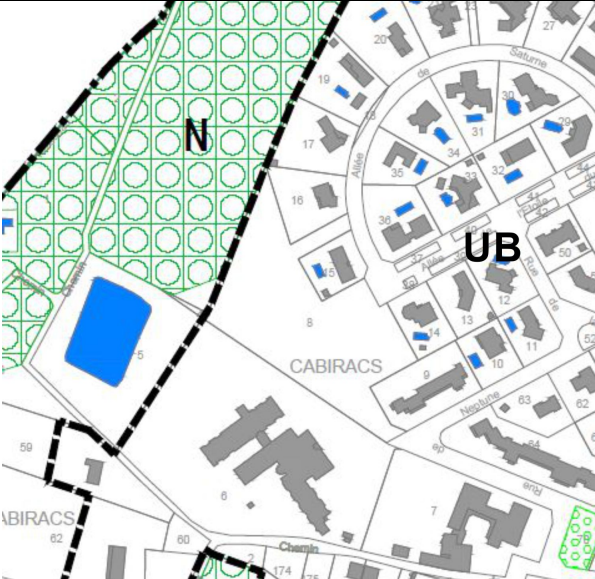
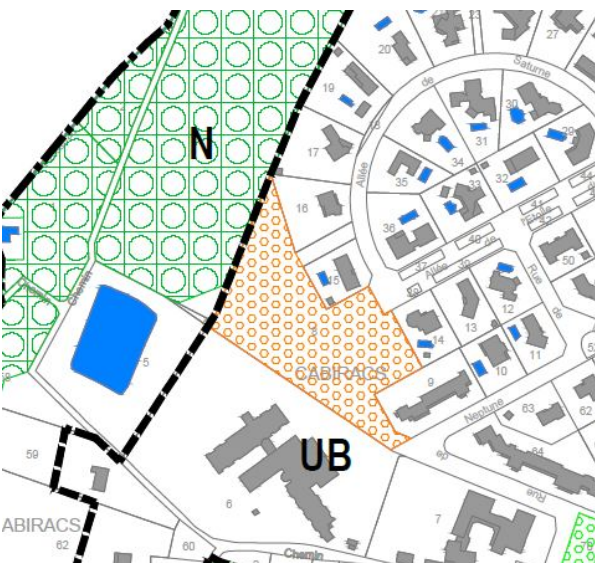
D13- « Chemin d'Oasis »	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
 Chemin d'Oasis Chemin du Moulin Emprise affectée aux logements (profondeur 10 mètres) Espaces privés ou semi-privés Liaison piétonne à créer Parkings à créer Traitement paysager des limites à organiser Plantations d'arbres d'alignement à prévoir	Zone UAb Superficie : 0ha10 Nombre de logements prévus : 8 au maximum LLS : 100% ? Logements individuels ou semi collectifs R+1+attique OAP réalisée ER n°11 réalisé
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 D13-Ch. d'Oasis Modif n°3 2015 0ha15 - 8 logts maxi 100% LLS 13 UAb 4 UG UA	 D13-Ch. d'Oasis Modif n°3 2015 0ha15 - 8 logts maxi 100% LLS 13 UAb 4 UG UA
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée ER n°11 supprimé Surfaces Zone UAb conservée Emplacements réservés ER n°11 supprimé car réalisé OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	 UB UAb UG UA

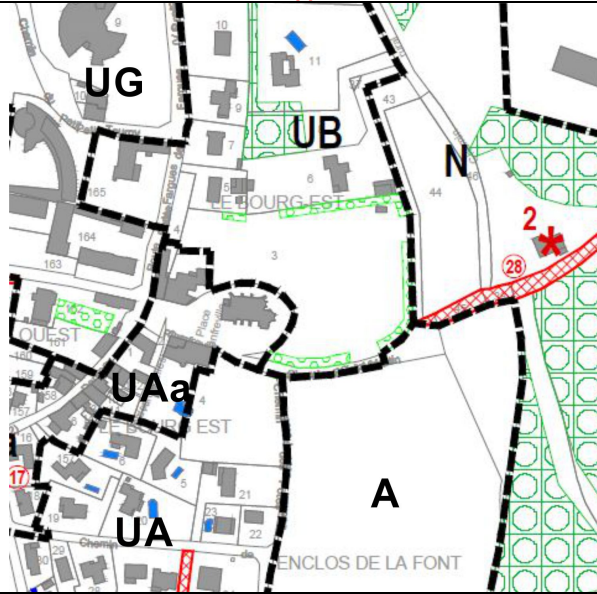
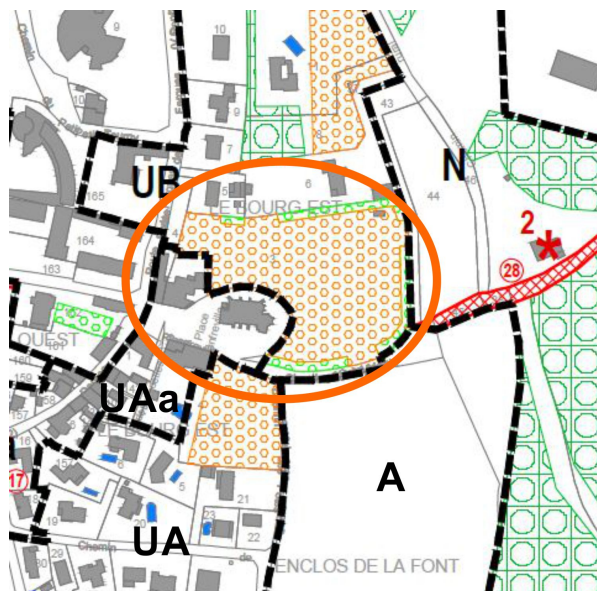
D14- Pontet	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
	Zone UBf Superficie : 5ha20 Nombre de logements prévus : 99 LLS : 55% 6 logements seniors 37 lots à bâtir OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Surfaces Zone UBf conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

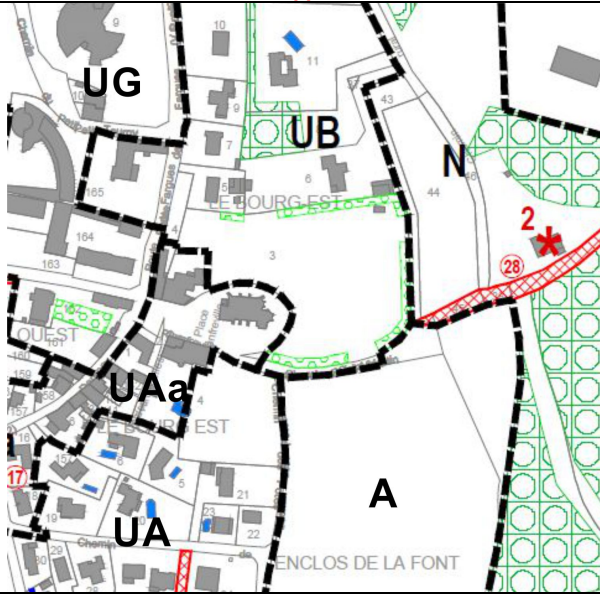
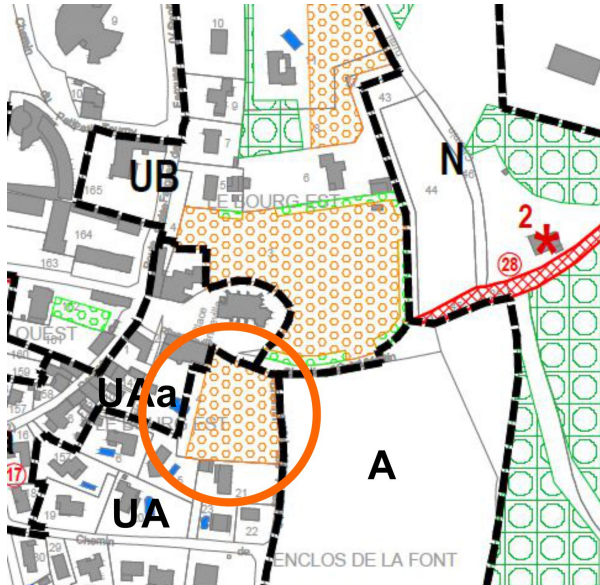
D15- Guerin 1	Grandes lignes de l'OAP et remarques
OAP  Emprise affectée aux logements individuels libres Emprise affectée aux logements individuels groupés Voirie de desserte interne à créer (incluant deux trottoirs) Accroche voirie envisageable à long terme Elargissement de la voie à prévoir (5.50 mètres environ) Carrefour à sécuriser Boisements existants à conserver Traitement paysager des limites à organiser	Zone UB / UBb Superficie : 2ha00 Nombre de logements prévus : 30 LLS : 60% soit 18LLS OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
 D15-Guerin 1 Modif n°3 2015 2ha00 - 30 logts 60% LLS	 D15-Guerin 1 Modif n°3 2015 2ha00 - 30 logts 60% LLS
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Surfaces Zone UBb conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

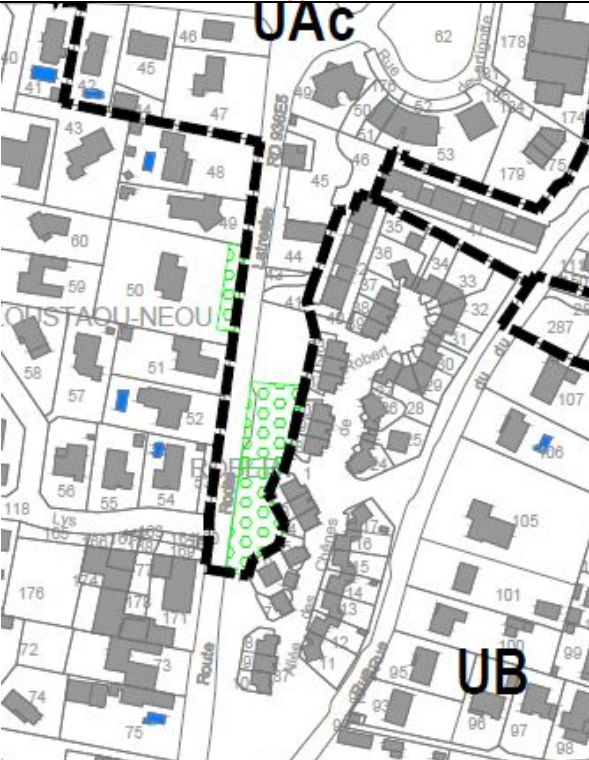
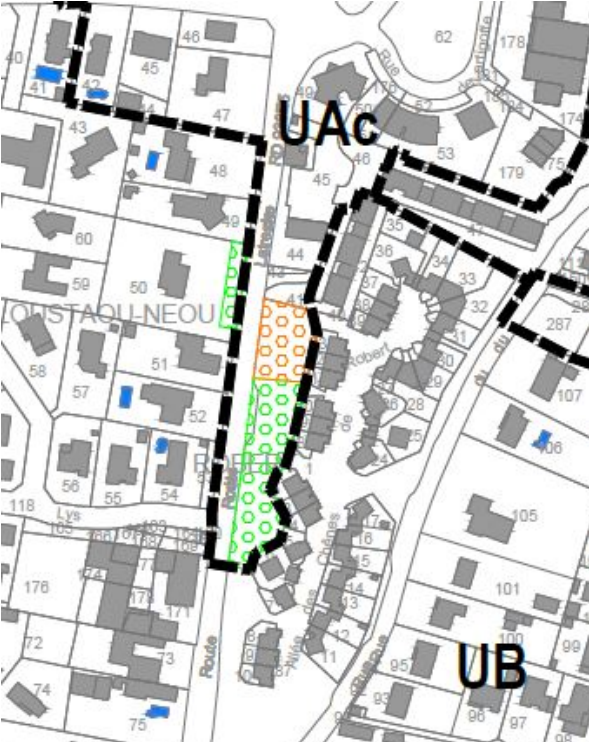
IV-3 – Modifications apportées dans les secteurs en dehors des OAP

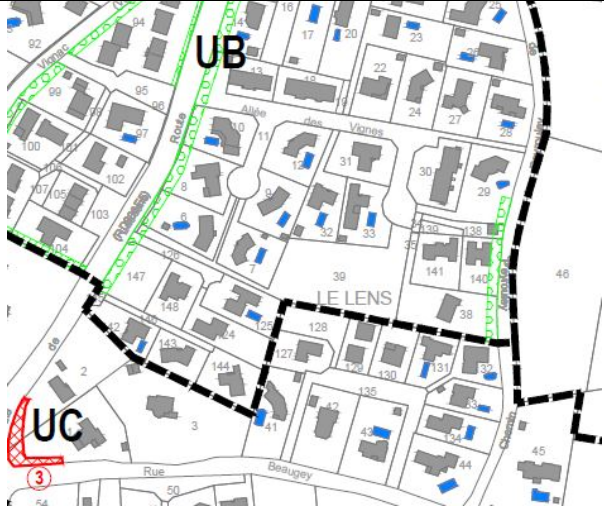
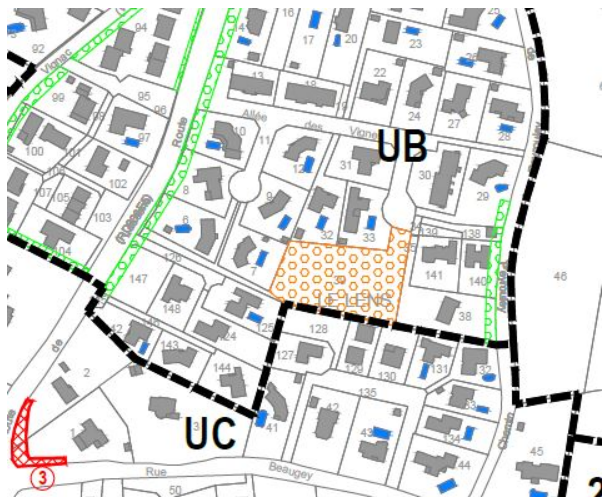
IV-3-1- Création d'espaces libres au titre du L151-19 et / ou L151-23

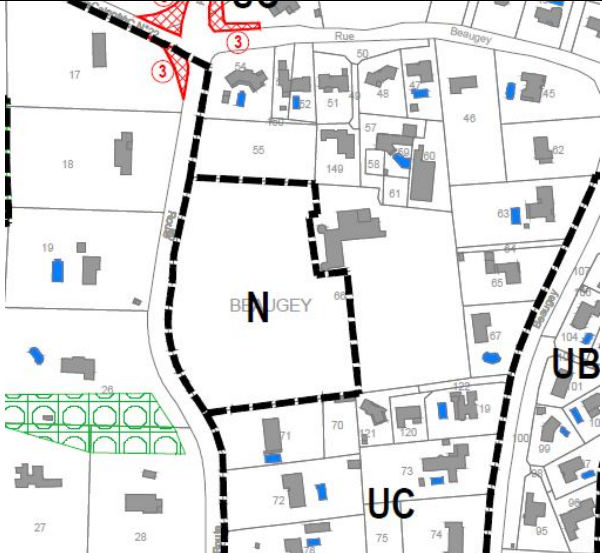
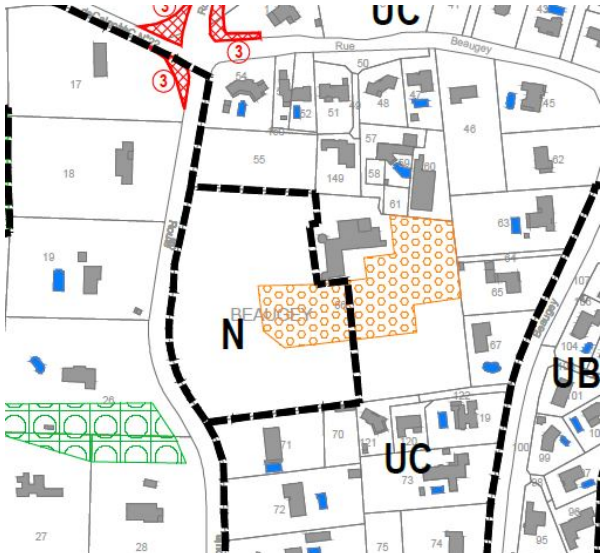
A – Rue de Neptune	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m², constituant l'espace vert du lotissement, valeur paysagère importante</i> Surfaces Zone UB conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha88 d'espaces libres créé	

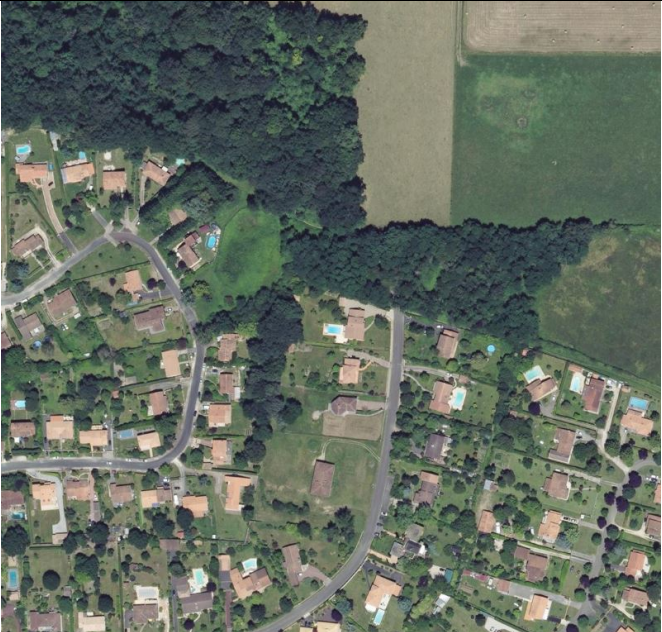
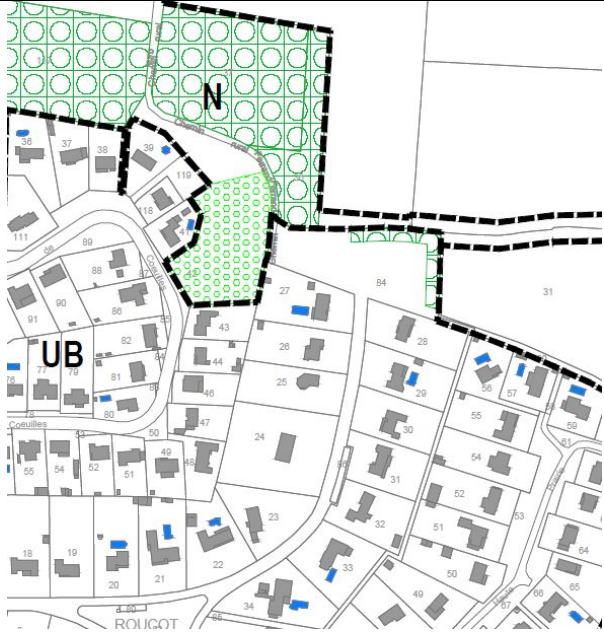
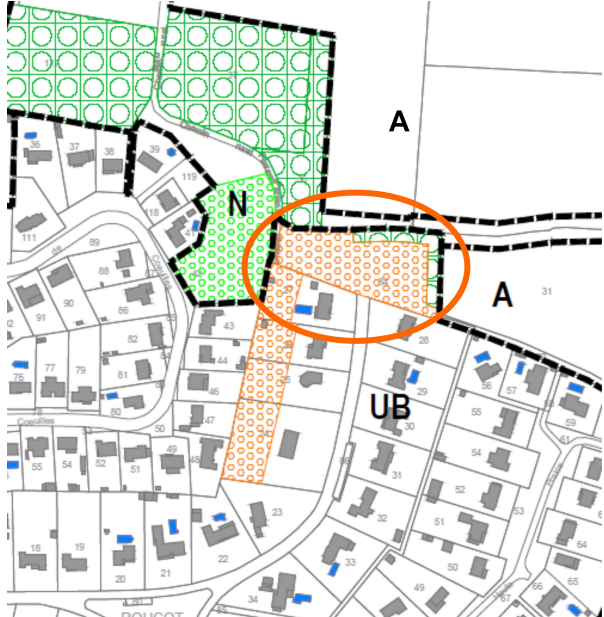
B – Le Bourg Est	
Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 et L151-23 Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². constituant un espace à, valeur paysagère importante mettant en valeur l'église. De lus problème inondabilité en partie Est. Surfaces Zone UB conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha91 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

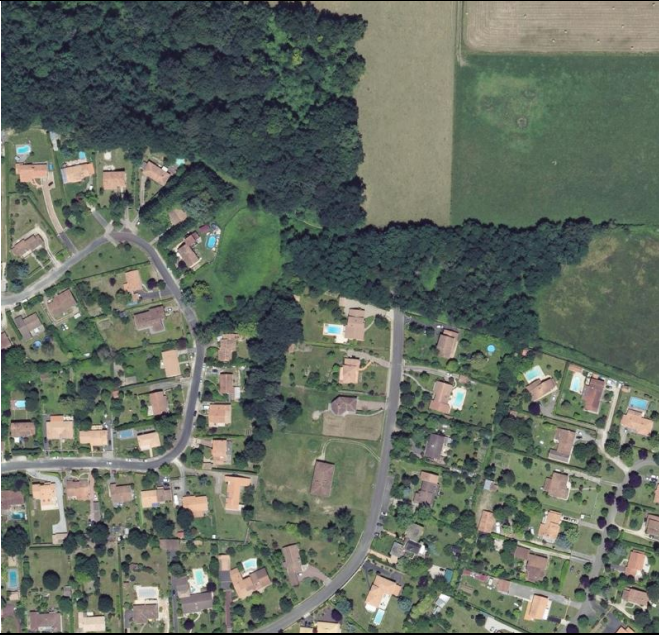
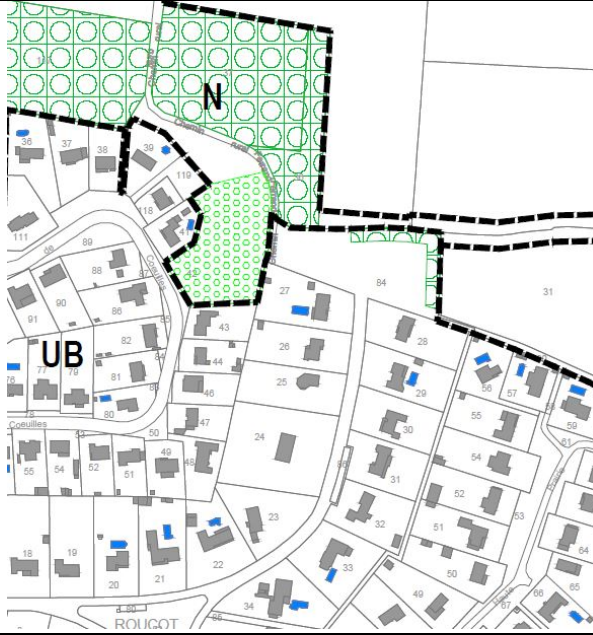
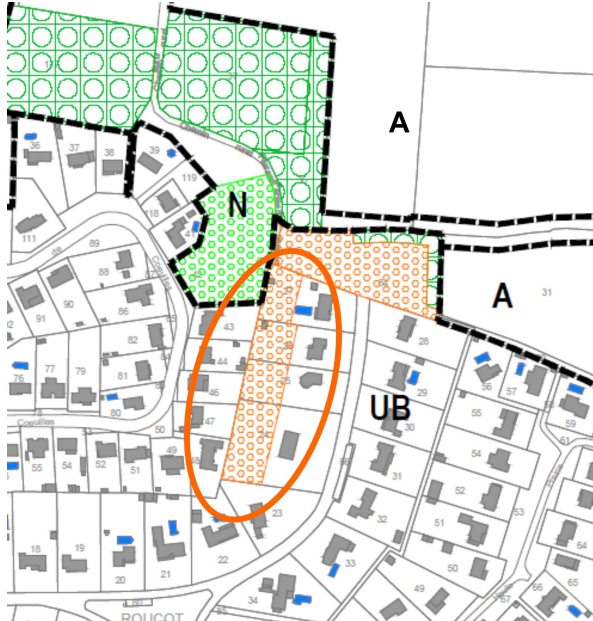
C – Enclos de la Font	
Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-23 Terrains situés en zone UA constituant un espace à problème inondabilité Surfaces Zone UA conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha31 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

D – Route de Latresne Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 Terrains situés en zone UA constituant un espace à valeur paysagère importante Surfaces Zone UAc conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha08 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

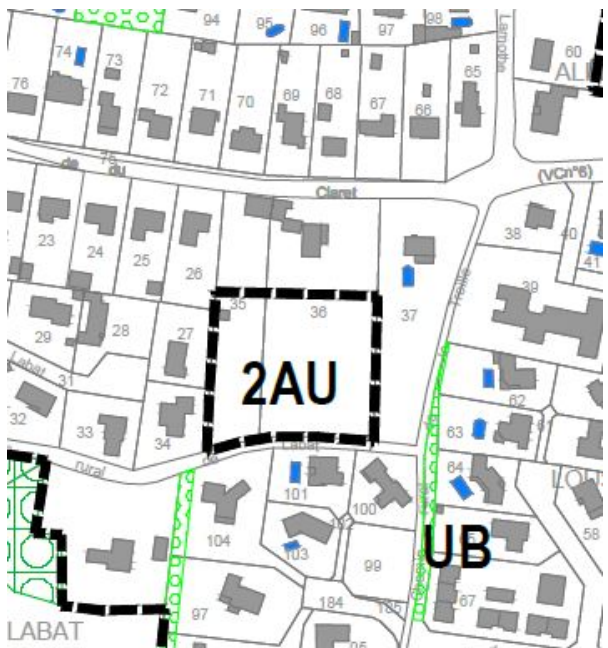
i – Allée des Vignes	
Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 Terrains situés en zone UB constituant l'espace vert du lotissement, valeur paysagère importante Surfaces Zone UB conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha34 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

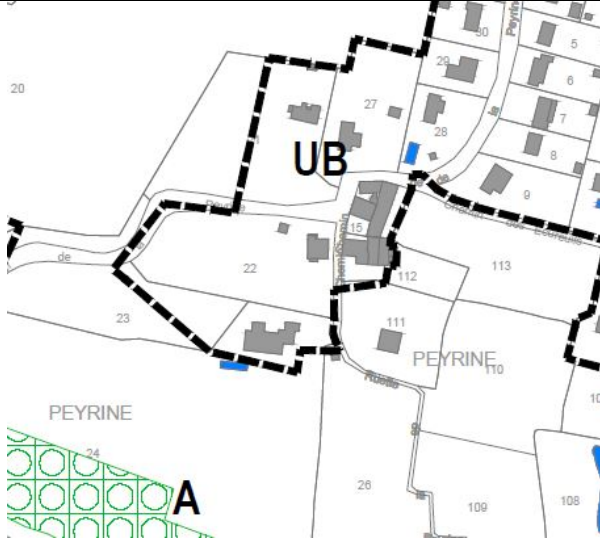
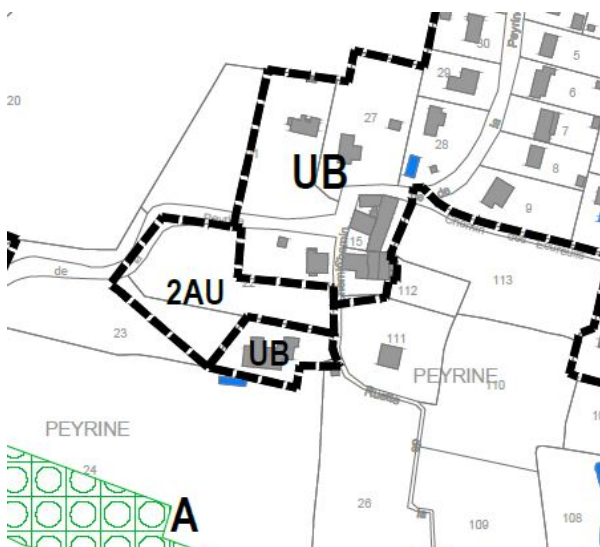
K – Beaugey	
Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 Terrains situés en zone UC et zone N. constituant l'espace vert d'écrin du ch^teau à forte valeur paysagère Surfaces Zones UC et N conservées Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha62 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

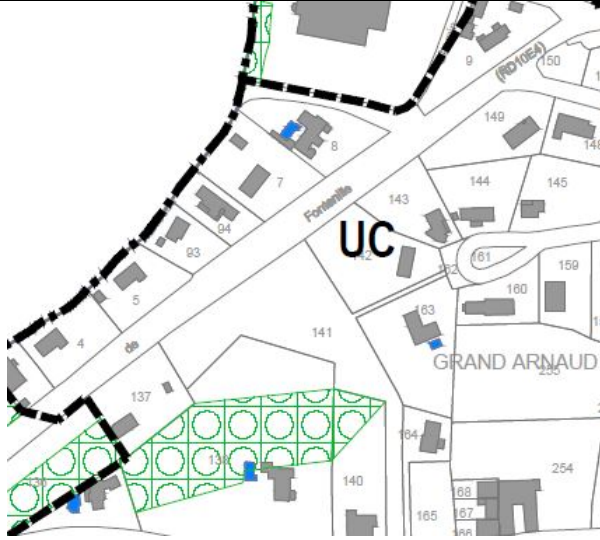
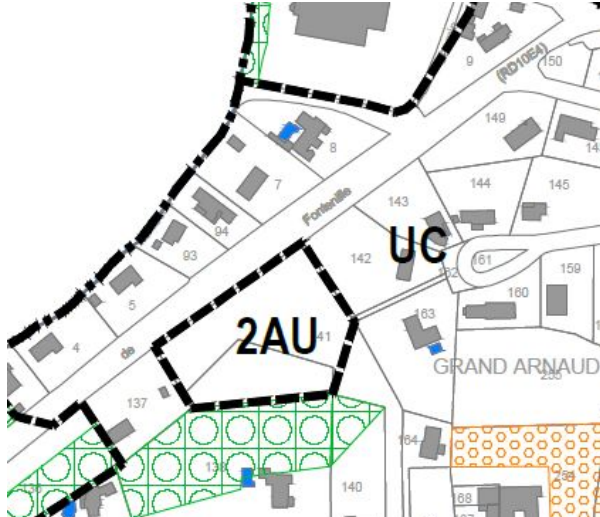
L – Allée du Moulin de Sonney	
Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². constituant l'espace vert à valeur paysagère importante (terrain communal)</i> Surfaces Zones UB conservées Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha51 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

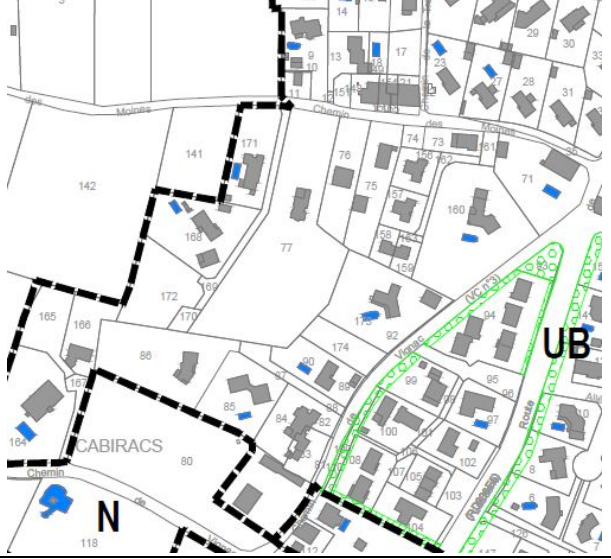
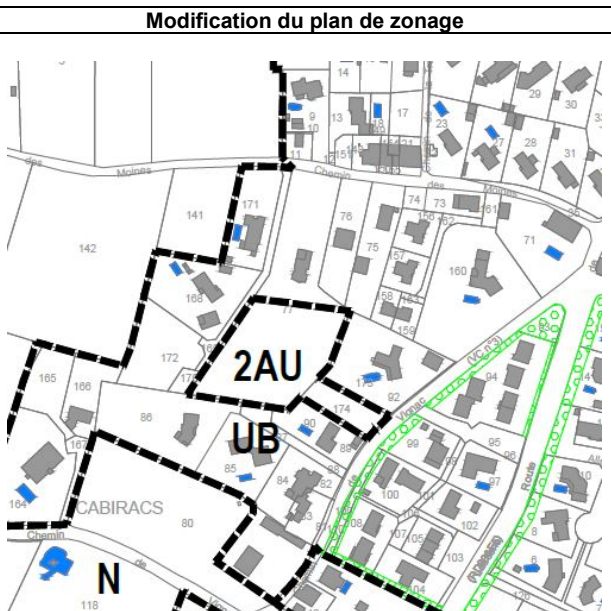
M – Allée du Moulin de Sonney Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-23 Terrains situés en zone UB sans assainissement collectif constituant des espaces à valeur paysagère et environnementale importantes Surfaces Zones UB conservées Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres (Trame rond orange) 0ha40 d'espaces libres créé	Modification du plan de zonage 

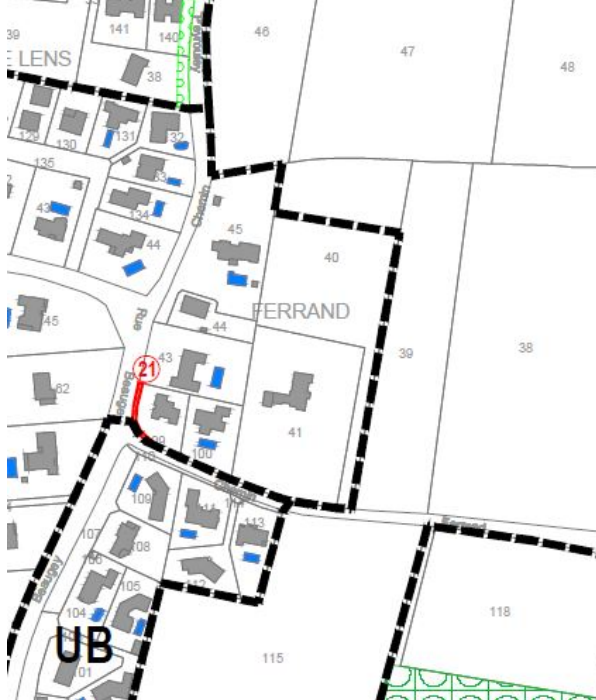
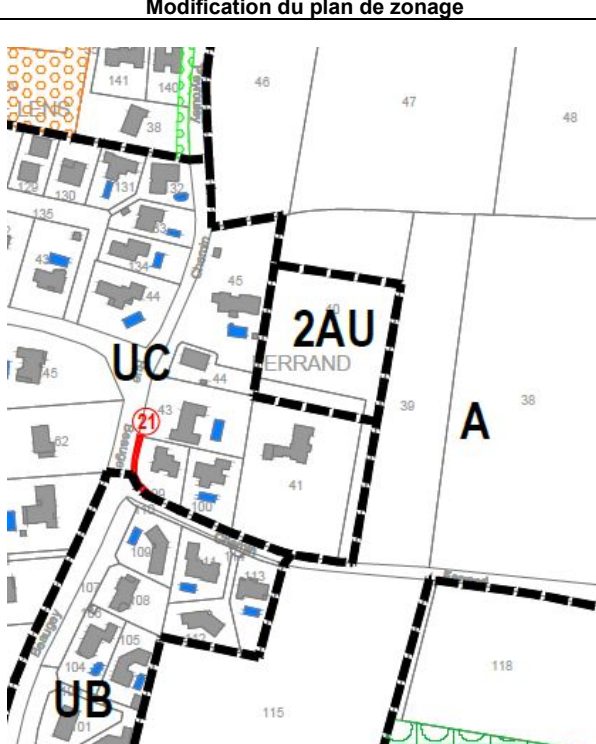
IV-3-2-Zones U transformées en zone 2AU

E – Avenue du Claret	
Vue aérienne 	PLU approuvé 
Observations Modification de la zone UB et zone 2AU <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée</i> Surfaces PLU approuvé zone UB : 0ha51 PLU modifié : zone 2AU= 0ha51 Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres et EBC Sans objet	Modification du plan de zonage 

F – Peyrine	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone UB et zone 2AU <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée</i> Surfaces PLU modifié : zone UB = -0ha55, zone 2AU= +0ha51 Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres et EBC Sans objet	

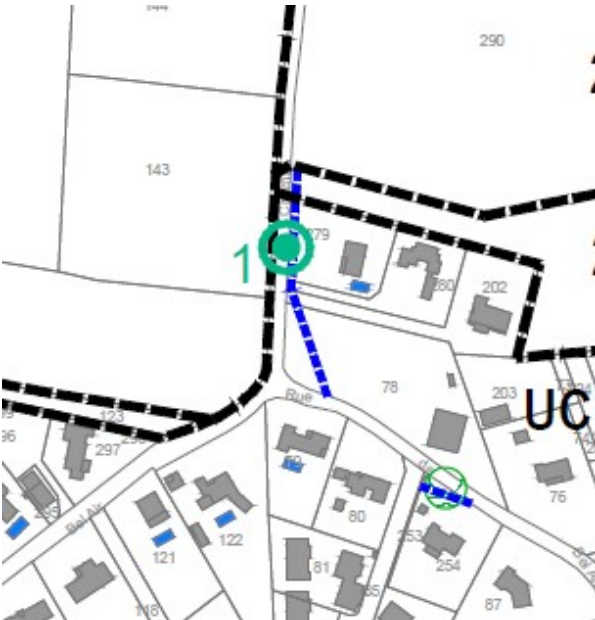
G – Grand Arnaud	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone UC et zone 2AU <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux l'urbanisation est différée</i> Surfaces PLU modifié : zone UC = -0ha60, zone 2AU= +0ha60 Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres et EBC Sans objet	

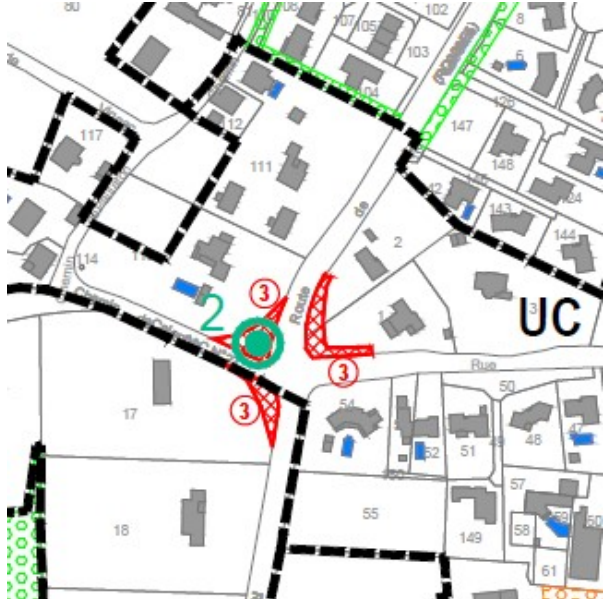
H – Chemin de Vignac	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone UB et zone 2AU <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée</i> Surfaces PLU modifié : zone UB = -0ha56, zone 2AU= +0ha56 Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres et EBC Sans objet	

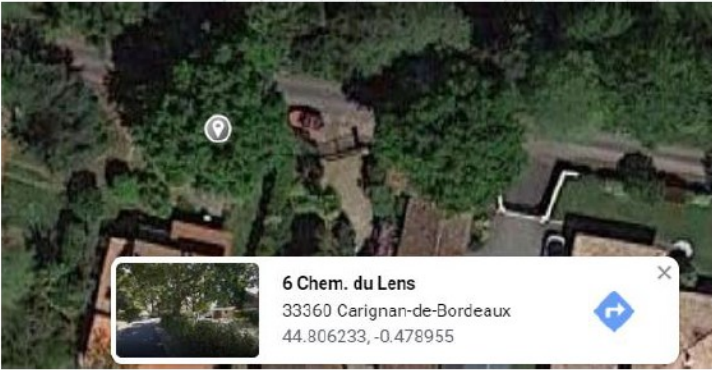
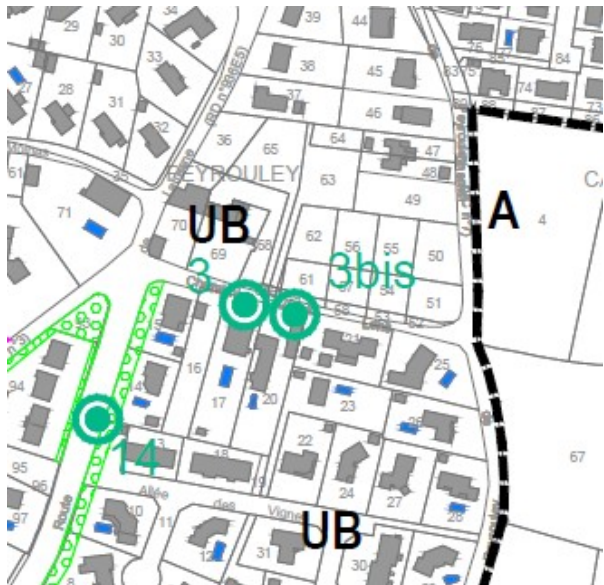
J – Chemin Ferrand	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone UC et zone 2AU <i>Terrains situés en zone UC d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée</i> Surfaces PLU modifié : zone UC = -0ha51, zone 2AU= +0ha51 Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres et EBC Sans objet	

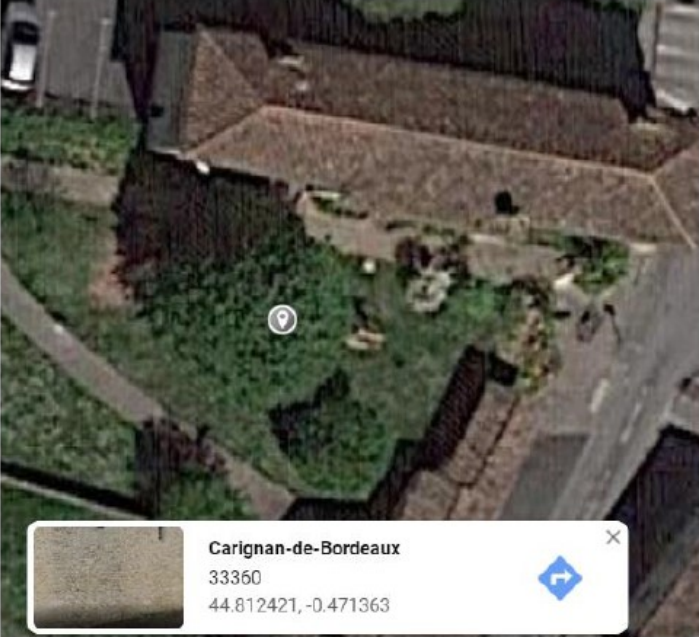
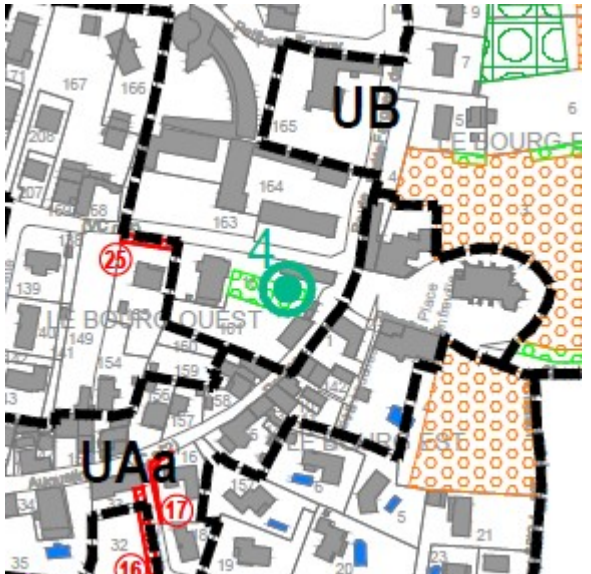
IV-3-3-Arbres remarquables sur le domaine public au titre des Espaces Boisés Classés

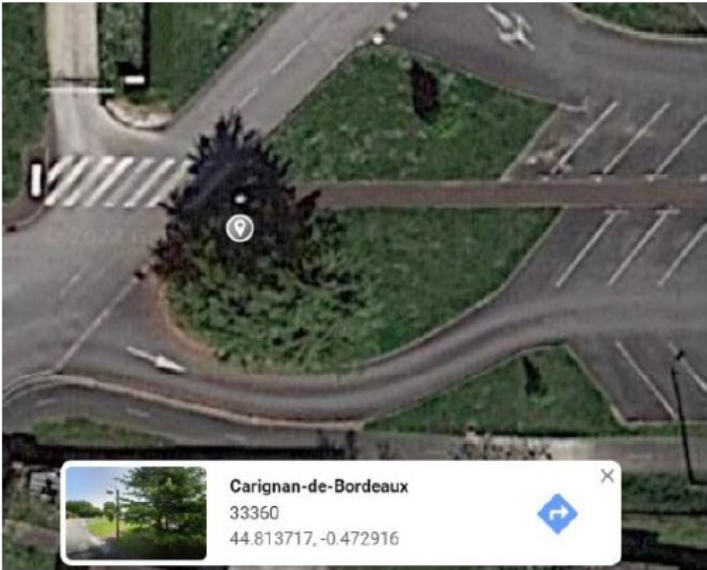
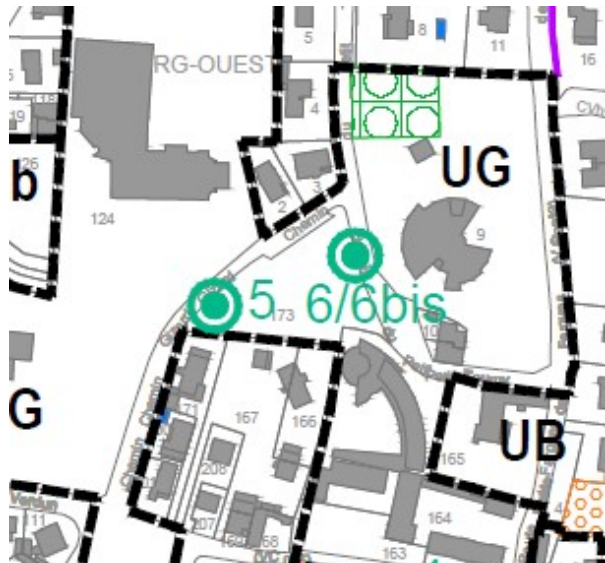
La collectivité a souhaité, lors de cette procédure de modification, apporter un élément complémentaire à la préservation de son environnement et de son paysage, issus de commissions consultatives de citoyens, en repérant les arbres remarquables à classer comme tels dans le PLU.

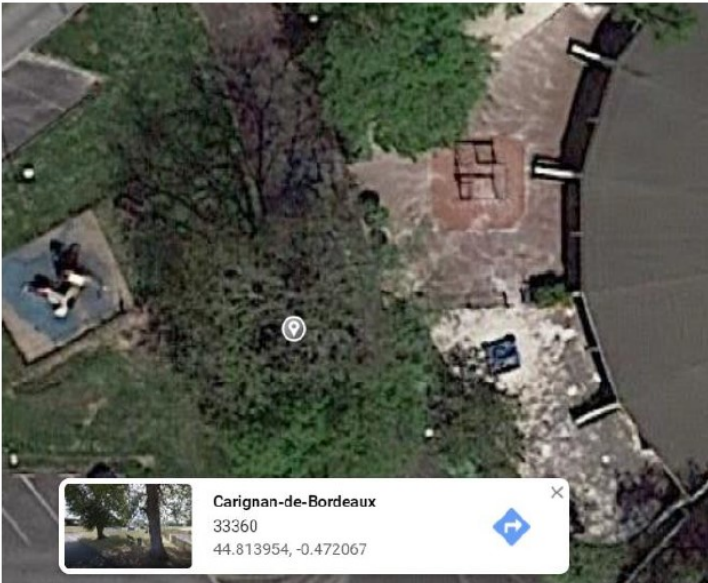
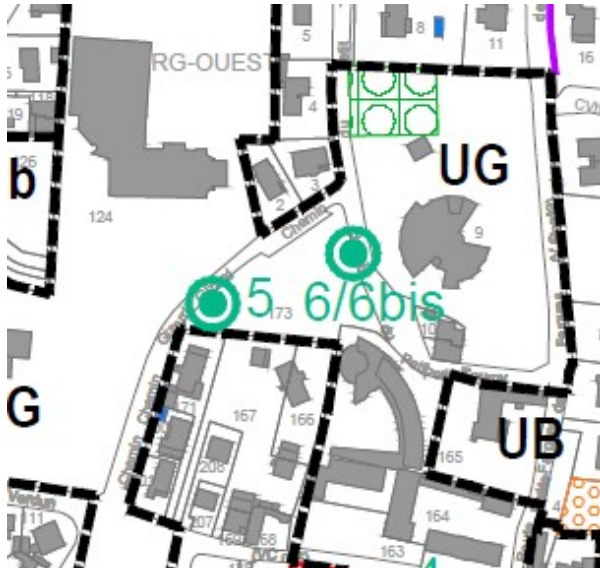
1 – Chemin de Lalouga	
Vue aérienne	Photo
 Chemin de Lalouga 3 Chem. de Lalouga 33360 Tresses 44.823738, -0.465362	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne centenaire chemin de Lalouga entre le n°3 et le n°5.	

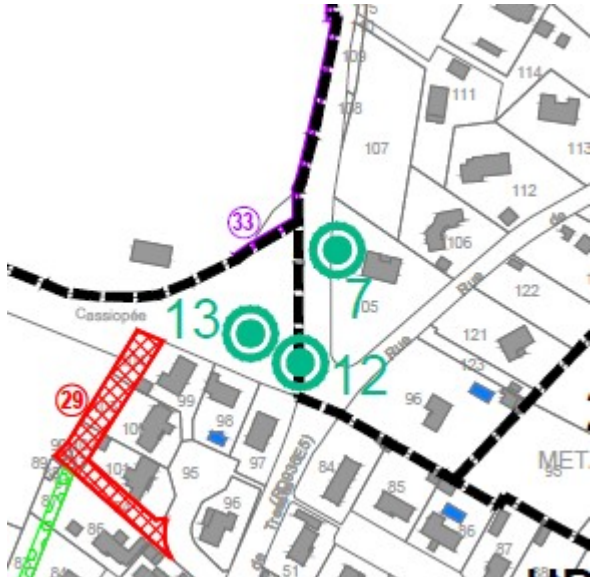
2 – Croisement rue Beaugey et route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.803431, -0.481531	
Observations	Modification du plan de zonage
<i>(Inventaire mairie)</i> Chêne au croisement de la rue Beaugey et de la route de Latresne.	

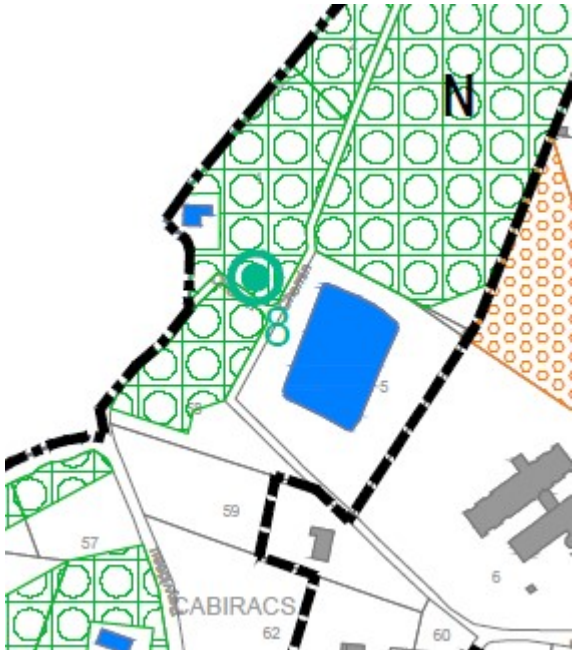
3 / 3bis – Chemin du Lens	
Vue aérienne	Photo
 6 Chem. du Lens 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.806233, -0.478955  2-18 Chem. du Lens 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.806230, -0.478648	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) 2 Chênes centenaires chemin du Lens.	

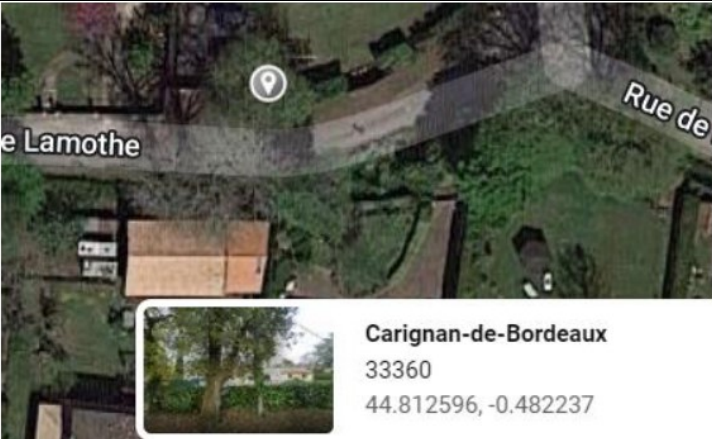
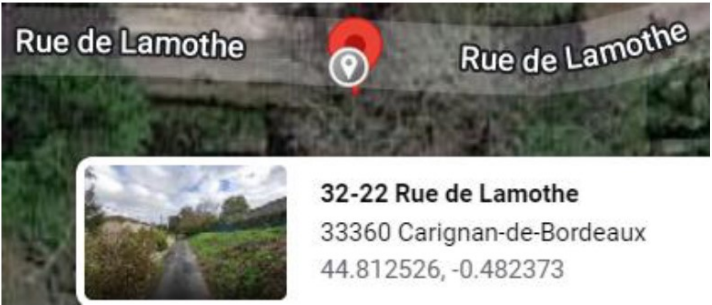
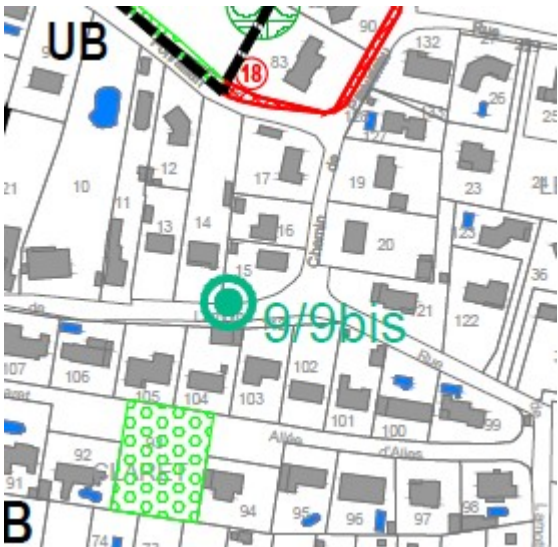
4 – Devant le presbytère	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.812421, -0.471363	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Tilleul centenaire devant le presbytère.	

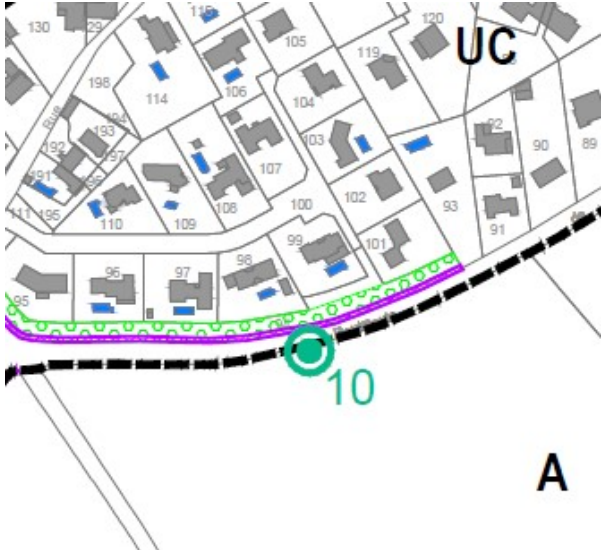
5 – Devant les écoles	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813717, -0.472916	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cèdre devant les écoles.	

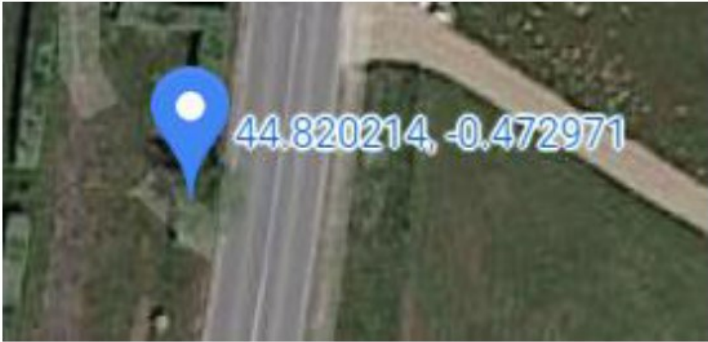
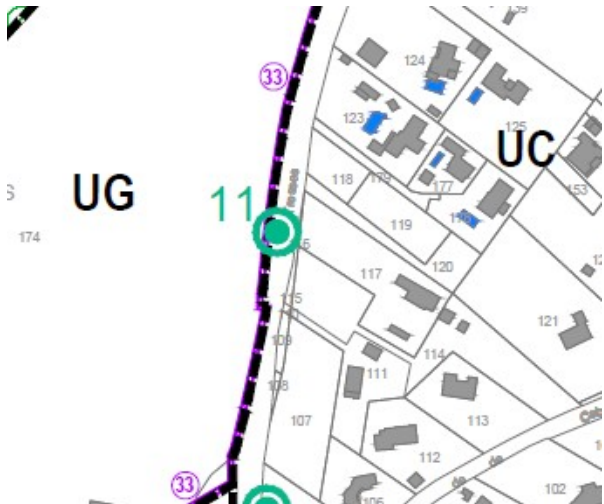
6 – Devant l'école maternelle	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813954, -0.472067	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) 2 chênes devant l'école maternelle.	

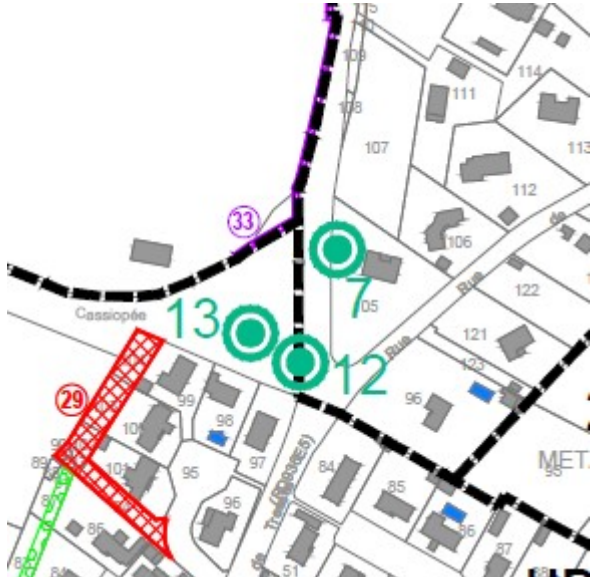
7 – Rond-point de Cabirac	
Vue aérienne	Photo
 42 Rte de Tresses 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.819339, -0.472926	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne devant l'école maternelle.	

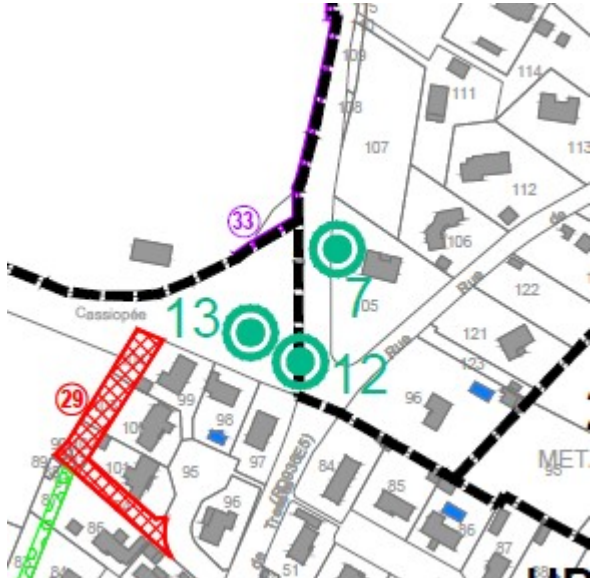
8 – Forêt communale	
Vue aérienne	Photo
 Arrondissement de Bordeaux 44.818454, -0.480631	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Arbre sur le sentier PDIPR de la forêt communale.	

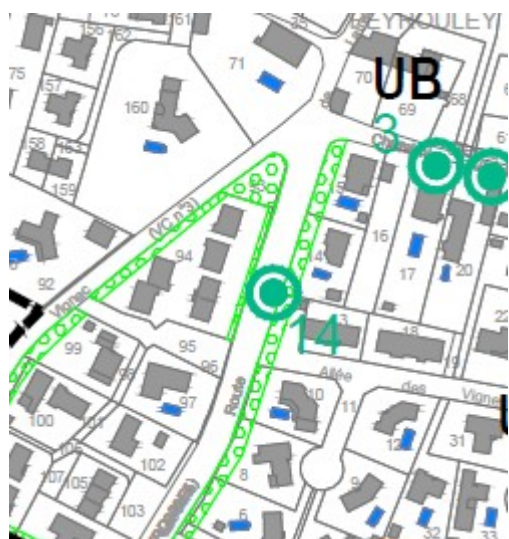
9 / 9bis – Rue Lamothe	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.812596, -0.482237  32-22 Rue de Lamothe 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.812526, -0.482373	 
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) 2 chênes rue Lamothe.	

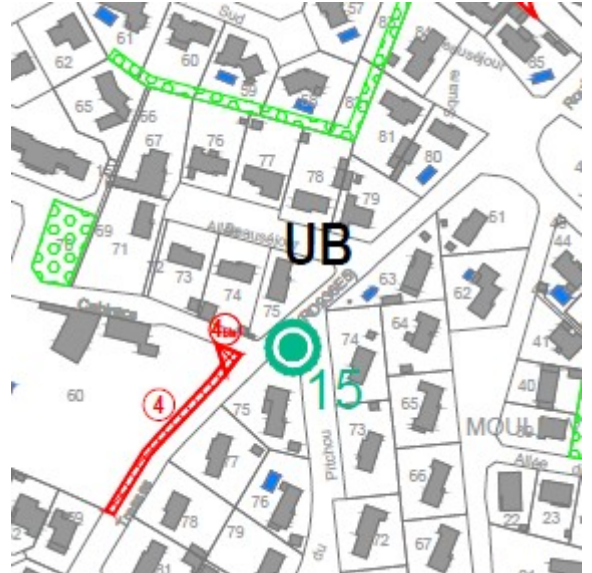
10 – Route de Fargues	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.820390, -0.466351	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne marcescent route de Fargues.	

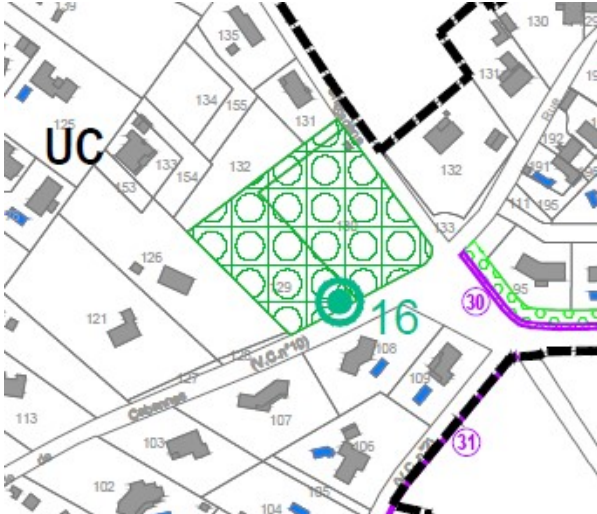
11 – Route de Tresses	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cerisier route de Tresses.	

12 – Route de Tresses	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cerisier route de Tresses.	

13 – Route de Tresses	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cerisiers route de Tresses.	

14 – Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
 77 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.805708, -0.479926	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne route de Latresne.	

15 – Carrefour Pitchou	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cèdre carrefour Pitchou.	

16 – Rue de Cabannes	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Hêtre rue de Cabannes.	

IV-3-5-Modifications des emplacements réservés

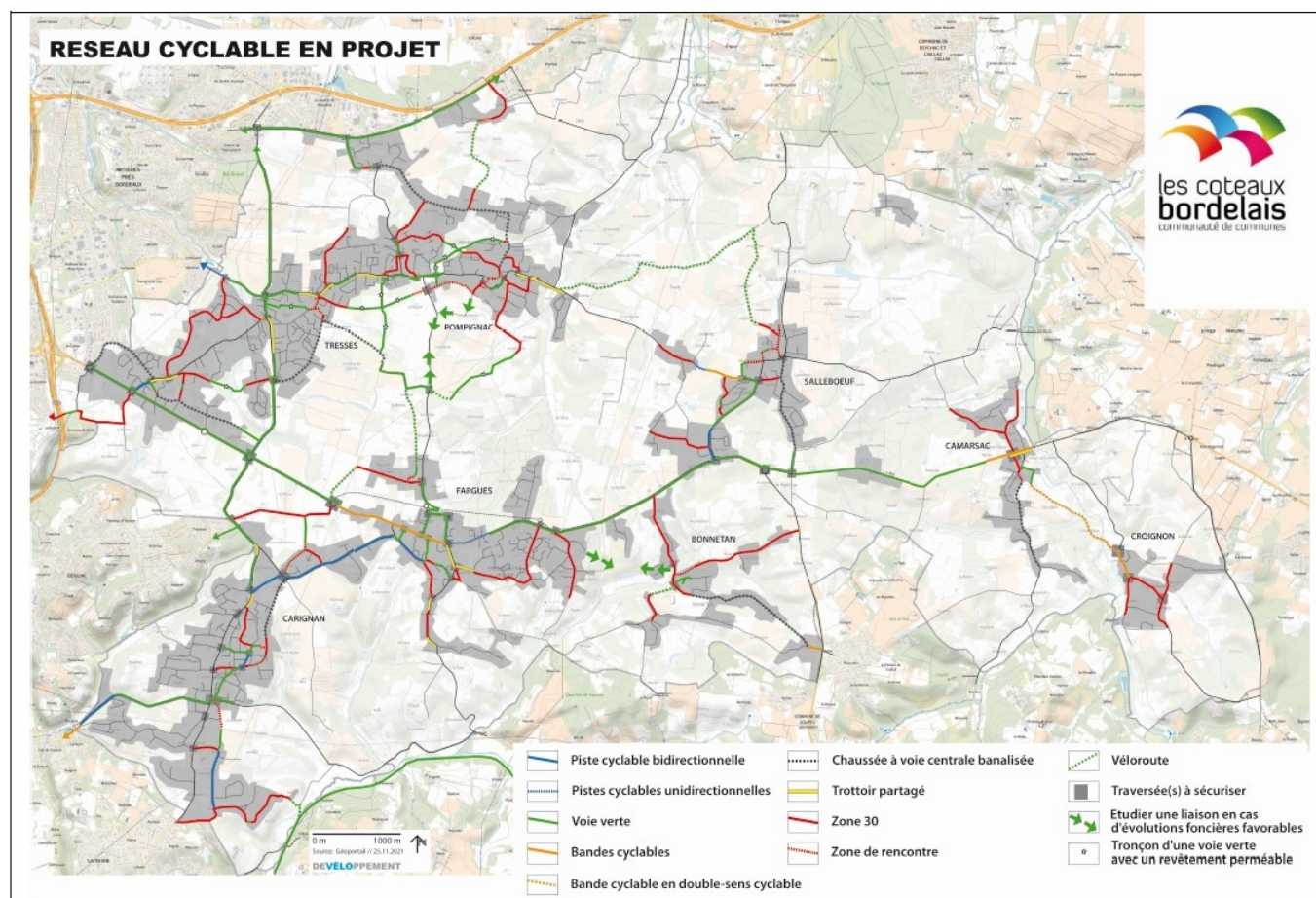
LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES					LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES				
N° d'opération	Modifications	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²	N° d'opération	Modification	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²
1		Elargissement du chemin Ouvré déplacement du fossé d'évacuation des eaux pluviales	Commune	401	17		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre le chemin de la Devèze et la rue Augustin Daureau	Commune	37
2		Aménagement pour sécurité routière, rue de Verdun	Commune	25	18		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du chemin Peyvideau	Commune	594
3		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre la rue Beauey et la RD 936E5	Commune	351	19		Aménagement pour sécurité routière et élargissement de la route de Fargues au droit du collège de Lestonnac	Commune	341
4	Supprimé	Aménagement pour sécurité routière et élargissement de 5m de la route de Trèsses	Commune	460	20		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre le chemin de Vignac et l'avenue Fontenille	Commune	331
4bis		Aménagement sécuritaire du carrefour	Commune	106	21		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du bas-côté pour la création d'une liaison piétonne et cyclable entre le chemin Peyrouley et la piste piétonne et cyclable de la rue Beauey	Commune	146
5		Aménagement pour sécurité routière au carrefour de RD 936E5 et de la rue de Leysson	Commune	24	22		Aménagement pour sécurité routière et création d'une circulation douce (piéton et cycle) de long de la RD 10E4	Commune	2 103
6		Aménagement pour sécurité routière, au croisement des routes de Lignan et de Cillon	Commune	524	23		Elargissement de 3m de l'Allée du Moura pour continuités sécurisées des liaisons douces existantes et réalisation aire de retournement en bout de l'Allée	Commune	494
7		Aménagement d'un arrêt de bus, rue Beauey	Commune	188	24		Elargissement de 6m du chemin Ouvré pour reconstitution du chemin piétonnier et cycliste sur la berge moins exposée aux risques d'éboulements	Commune	1 548
8		Réservation de terrain pour la station d'épuration	Commune	7 457	25		Elargissement de 4m de la rue de Verdun pour réaménagement de trottoir et création de places de stationnements en longitudinal	Commune	104
9		Implantation des réseaux pour la zone AUY	Commune	1 353	26		Aménagement pour sécurité routière et création d'une circulation douce (piéton et cycle) le long de la RD 10E4	Commune	1 187
10		Aménagement du rond-point servant au contournement de la route de Fargues	Département	3 747	27		Création d'une liaison piétonne entre l'espace vert "Bout du Roc" et l'Allée du Bout du Roc	Département	24
11	Supprimé	Réalisation d'un programme exclusivement de logements locatifs sociaux, sur le secteur "Chemin d'Oasis"	Commune	4 796	28		Création d'une liaison piétonne entre l'église et l'Allée des Châteaux	Commune	2 840
12		Aménagement pour sécurité routière au carrefour du chemin de Montfavet et du chemin de Vignac	Commune	60	29		Création liaison douce	Commune	1 434
13		Création d'une liaison routière entre deux voiries reliant les lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"	Commune	1 597	30	Créé	Prolongation de la piste cyclable bi-directionnelle depuis la rue Bel-Air jusqu'au rond-point des châteaux	Commune	705
14		Aménagement pour sécurité routière au carrefour du chemin de la Devèze et de l'impasse de la Devèze	Commune	30	31	Créé	Création d'une chaussée à voie centrale banalisée depuis le rond-point des châteaux jusqu'à la zone 30	Commune	985
15	Supprimé	Création d'une voie de desservement du quartier de la Devèze	Commune	1 014	32	Créé	Création d'une voie verte depuis le rond-point de la Belle Etoile jusqu'à la rue de Cadène	Commune	1005
16		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du chemin de la Devèze	Commune	183	33	Créé	Création d'une voie verte depuis l'entrée de la commune jusqu'au rond-point de Cabiracs	Commune	1375
					34	Créé	Finalisation de la voie verte jusqu'au rond-point de la pharmacie	Commune	665
					35	Créé	Création d'une voie verte depuis le rond-point de la pharmacie et le croisement de la croix d'Ardit	Commune	3865
					36	Créé	Création d'une piste cyclable bi-directionnelle entre le chemin Ferrand et l'entrée du lotissement de Coeulles	Commune	1195
					37	Créé	Stockage d'eau potable	SIEA	1065
					38	Créé	Stockage d'eau potable	SIEA	820

Certains emplacements réservés sont supprimés. (4, 11 et 15) Ils sont indiqués dans les dossiers développés au titre des OAP ou des modifications de zonage .

Des emplacements réservés sont créés. Sur deux thématiques : mobilité pistes cyclables et eau potable

- La Communauté de Communes des Coteaux Bordelais a réalisé un « **schéma directeur vélo** » (décembre 2021) qui a réalisé un diagnostic et un programme d'actions sur ce thème. Les pistes cyclables induites par cette étude doivent, pour en permettre leur réalisation, faire l'objet d'emplacements réservés.

Les ER 30 à 36 correspondent à ces portions de pistes cyclables nécessaires à leur réalisation.



Extrait du dossier Schéma Directeur Vélo

Détails des emplacements réservés créés au titre de la voie verte
(ils sont également repris sur le plan de zonage général joint au présent dossier en format A0).



- Le Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde (SMEGREG) a indiqué des éléments pour la mise en place **d'emplacements réservés pour stockage d'eau potable**, que la commune a décidé d'inscrire dans la modification du PLU.

Extrait de la transmission du SMEGREG à la commune de Carignan :

Suite à votre questionnaire concernant la proposition de d'emplacement réservés dans le cadre du PLU de la commune de Carignan, nous vous confirmons que la mise à disposition de ces terrains est une réelle opportunité pour la commune de Carignan et le SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Le schéma opérationnel de substitution, dont l'actualisation vient de se terminer, a étudié différents scénarios et a montré que le choix de mettre en place une interconnexion entre Bouliac et Carignan est le plus intéressant, techniquement et économiquement.

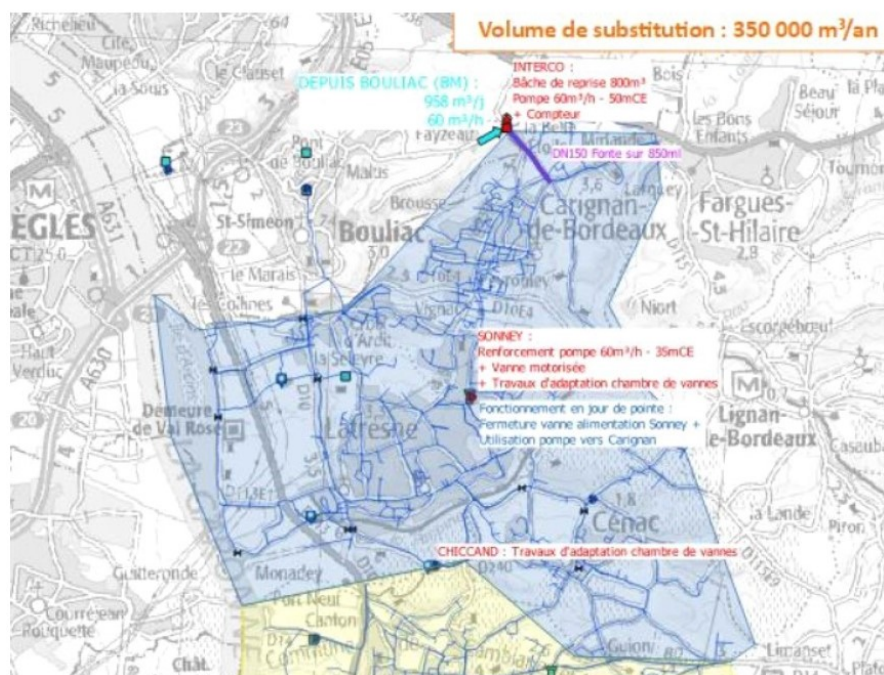
Techniquement, ce choix va permettre à la fois :

- 1. d'améliorer le fonctionnement du réseau en assurant une pression d'eau minimale sur la commune de Carignan, tout en autorisant une augmentation raisonnable de la population ou des consommations.*
- 2. d'assurer l'importation de volumes de substitution, depuis la Métropole, et de ce fait, d'assurer, sur le moyen terme la disponibilité de la ressource en eau pour l'ensemble du SIEA ;*

Ce scénario nécessite l'implantation d'un stockage indispensable à cet endroit.

Document joint :

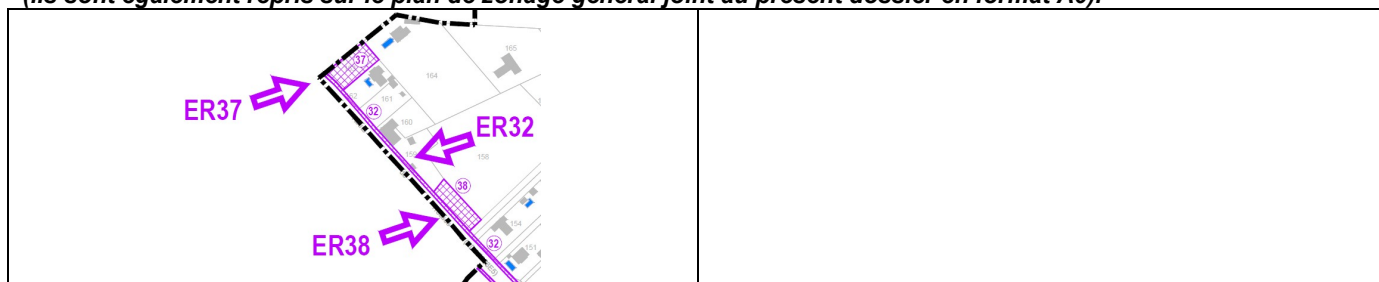
SIEA / SMEGREG : Emplacement réservé ressources de substitution PLU Modif Carignan de Bordeaux



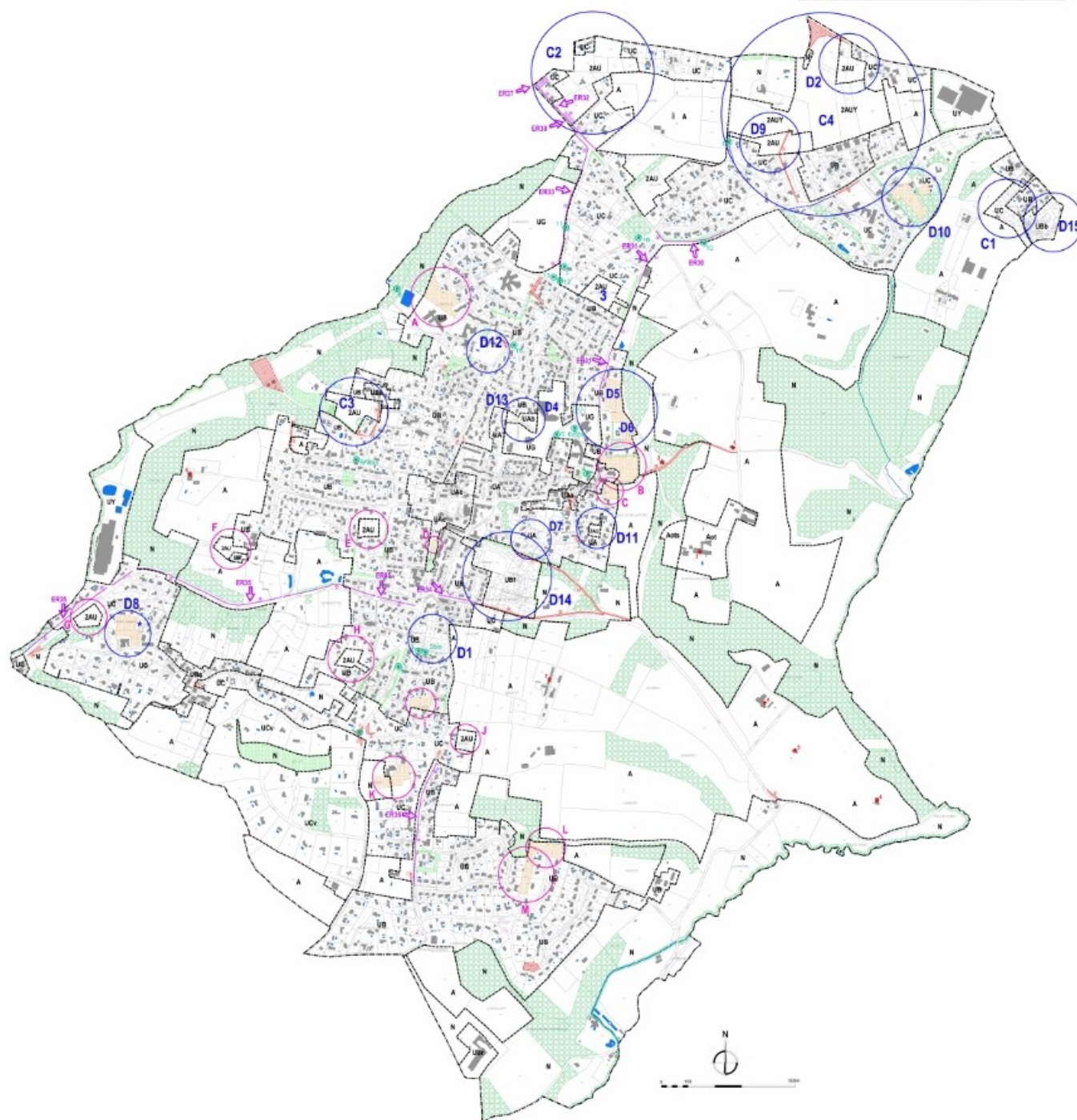
Au final ce sont deux emplacements qui ont été identifiés et font l'objet d'emplacements réservés pour stockage d'eau potable. Numéros 37 et 38 sur le plan de zonage.

Détails des emplacements réservés créés au titre de l'eau potable

(ils sont également repris sur le plan de zonage général joint au présent dossier en format A0).



Localisation des modifications graphiques



Plan de localisation de l'ensemble des modifications du plan de zonage à titre indicatif
Le plan format A0 est joint au dossier de modification

LEGENDE	
	Périmètres de zone
	Emplacements réservés
	Espaces Boisés Classés
	Espaces verts à préserver
	Alignement particulier des constructions
	Bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
Modifications du PLU	
	Espaces verts à préserver créés
	Arbres remarquables
	Emplacements réservés créés
	Localisation des emplacements réservés créés
	Localisation des modifications sur les secteurs hors OAP
	Localisation des modifications sur les secteurs couverts par des OAP

IV-4 – Modifications du règlement

Le règlement est joint à ce dossier de modifications.

Il se présente sous la forme du document originel annoté de ce qui est retiré (barré) et de ce qui est ajouté (en rouge dans le texte).

Les paragraphes ci-dessous visent à expliquer ces modifications.

Il s'agit principalement de mise en

IV-4-1- Modification du règlement en lien avec les OAP

Précisions apportées (en rouge) permettant d'éviter des constructions isolées sur les OAP et au contraire de réaliser des projets d'ensemble.

Articles 2 des zones concernées par des OAP (UB)

- Les opérations d'aménagement et de constructions sont admises à condition :
 - de mettre en œuvre les orientations de mixité sociale et urbaine indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - de respecter les principes d'aménagement et de programmes, indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - *que les demandes d'autorisations d'urbanisme permis d'aménager, permis de construire, etc...portent sur l'ensemble de l'OAP concernée. Les travaux devront être réalisés en une seule phase que ce soit les travaux de viabilisation aussi bien que les constructions.*

Articles 2 et 3 des zones concernées UA, UB, UC

- Suppression de la référence aux OAP dès lors qu'il n'y en a plus dans ces zones
- Précisions sur les attentes en LLS (Logement Locatif Social) qui ne figuraient que dans les OAP, elles sont à présent relayées dans le règlement

IV-4-1- Modification du règlement en lien avec des demandes communales

Dispositions générales

Diverses actualisations des articles du Code de l'Urbanisme.

Règlement par zone

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- précision sur les distances prises « à la façade »
- modifications de rédaction permettant de clarifier les règles

ARTICLE UA7 / UB7 / UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- cas particulier des surélévations des habitations existantes : les règles ayant changées entre le PLU précédent et celui-ci, des maisons à rez de chaussée ne peuvent réaliser de surélévation, car se situant en partie dans la bande dorénavant de recul des constructions / limites séparatives. Dès lors que les hauteurs maximales seront respectées, que la surélévation restera sur l'emprise de la construction existante, une *disposition particulière* permet de surélever ces édifices. Une condition sera de ne pas créer de nouveau logement dans le cadre de ces surélévation, l'idée étant de permettre aux habitants d'étendre leur propre logement dans le cadre d'un besoin personnel.

ARTICLE UA13 / UB13/ UC13-/ UG13 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Précisions apportées sur ce qui peut être fait dans les espaces verts : *des chemins dès lors qu'ils n'entraînent pas la suppression d'arbres*

Suppression du règlement de la zone 1AU et AUY

Puisqu'il n'y a plus de zone 1AU.

Ajout d'un secteur 2AUy en zone 2AU

Suppression en fin de règlement (annexes)des tableaux de correspondances (partie législative et réglementaire)

V – RESULTATS ATTENDUS DES MODIFICATIONS

V-1- Potentiel de logements

Les modifications impliquent des changements de zonage qui ont une incidence sur le potentiel théorique de logements possibles dans le PLU. Le tableau ci-dessous compare l'évolution entre les deux documents avant et après modification.

Zone	avant modification		après modification		Potentiel constructible en ha PLU modifié 2022	Nombre de logts
	Potentiel constructible en ha PLU 2019	Nombre de logts	Surface transformée en L151-19 et/ou L151-23	Surface transformée en 2AU		
UA	1,23	66	0,32		0,91	47
OAP 11	0,22	4		0,22		
UAc	0,40	6	0,08		0,32	5
UB	6,50	150	1,57	1,60	3,33	64
OAP 1	0,80	28			0,80	28
OAP 2	1,17	20		1,17		
OAP 5	0,60	4	0,60			
OAP 6	0,56	8	0,56			
OAP 12	0,40	4			0,40	4
UBf	0,07	1			0,07	1
UC	6,20	74	1,73	1,11	3,37	42
OAP 3	1,20	14		1,20		
OAP 8	0,69	5	0,69			
OAP 9	1,68	10		1,68		
OAP 10	1,04	6	1,04			
Sous-Total U	22,76	400	6,59	6,97	9,20	191
1AU (OAP C2)	4,40	48		4,40		
1AU (OAP C3)	1,70	32		1,70		
Sous-Total 1AU	6,10	80		6,10	0,00	0
2AU	3,20	44		13,07	16,27	266
Sous-Total 2AU	3,20	44		13,07	16,27	266
TOTAL U/1AU/2AU	32,06	524			25,48	457

Avant modification du PLU, le potentiel de logements pouvant être produit est estimé à :

- 400 logements en zone U
- 80 logements en zone 1AU
- 44 logements en zone 2AU

Soit un potentiel total d'urbanisation de 524 logements dont immédiate estimée à 480 logements.

Après modification du PLU, le potentiel de logements pouvant être produit est estimé à :

- 191 logements en zone U
- 0 logements en zone 1AU
- 266 logements en zone 2AU

Soit un potentiel total d'urbanisation de 457 logements dont immédiate estimée à 191 logements.

La différence de 67 logements se trouve dans l'application d'une trame au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme en lien notamment avec les aspects environnementaux d'inondations et de paysage.

Les zones constructibles U, 1AU et 2AU du PLU sont restées identiques dans leurs emprises, ce qui ne modifie pas les attendus globaux tant en termes de création de logements que de création de LLS.

Le règlement écrit n'a pas d'incidence sur la constructibilité sauf à permettre dans les zones UA/ UB/ UC des extensions par surélévation de l'existant, sans création de nouveau logement, ce qui n'a pas d'incidence sur la quantité de logements produits.

L'action de cette modification consiste à freiner pour quelques années la production de logements à la fois pour mettre à niveau les équipements, également pour rester dans la cohérence du PADD.

Plusieurs procédures pourront alors permettre davantage de constructibilité : modifications du PLU au fur et à mesure des travaux et des nécessités à créer des logements, ou révision générale visant une refonte plus importante.

Cette modification se veut une étape alternative de courte durée.

V-2- LLS - Logement Locatif Social

Les **LLS** en particulier au travers des OAP évoluent de la façon suivante :

- La production de LLS est augmentée sur l'OAP (D1) passant de 14 à 28LLS (soit 14LLS de plus que dans le PLU initial)
- La production de LLS est supprimée sur une OAP (D12) pour -2LLS (2LLS supprimé par rapport au LU initial)
- Les OAP transformées en zones 2AU sans trame L151-19 ou L151-23 concernent (C2, C3, D2, D3, D9 et D11) 64LLS qui sont différés
- Les OAP sur lesquelles est apposées une trame L151-19 ou L151-23 concernent (D5, D6, D8 et D10) 12LLSqui sont supprimés.

Au final la modification du PLU supprime 14 LLS et créé 14LLS d'urbanisation immédiate dans les OAP ce qui revient à l'équilibre initial.

64 LLS sont différés.

Au global le projet de production des LLS par le PLU est inchangé.

VI - LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement sont positives dans la mesure où les modifications ne font que réduire et limiter les risques, prendre en compte les travaux à réaliser sur les équipements afin de leur permettre de répondre aux attentes des populations en termes de qualité, quantité, salubrité.

La modification diffère la constructibilité de certaines zones afin de prendre en compte et anticiper les problématiques environnementales

La modification prévoit des emplacements réservés pour répondre aux problématiques en eau potable, ainsi qu'aux problématiques visant à réduire les gaz à effet de serre, en particulier en favorisant les mobilités en vélo sur le territoire en lien avec un plan de déplacement plus global.

Aucune nouvelle zone constructible n'est créée ou ouverte.

La modification ajoute des éléments de protections d'espaces environnementaux, paysagers, ou de secteurs à risques et permet ainsi de conforter la prise en compte de l'environnement sur le territoire.