

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



29/01/2019

Révision du Plan Local d'Urbanisme de
CARIGNAN-DE-BORDEAUX

Cette enquête a été menée conformément aux dispositions des articles
L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du code de l'environnement.

RAPPORT d'Enquête publique

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CARIGNAN-DE- BORDEAUX

1- GENERALITES

Objet de l'enquête

Il s'est agi de procéder à l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, au titre des articles L.153-31 à L.153-35 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, dans le cadre de sa compétence en aménagement et gestion de l'espace, a prescrit une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2002, par une délibération en date du 20 Novembre 2014.

A ce jour, trois évolutions ont été apportées au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2002 :

- modification n°1 approuvée le 02 Septembre 2005,
- modification n°2 approuvée le 12 Mai 2012,
- modification n°3 approuvée le 07 Octobre 2015.

Les objectifs de cette révision sont ainsi (cf. délibération de prescription de la révision n°2014-127 en date du 20 Novembre 2014) :

- adapter le PLU aux lois « engagement national pour l'environnement » (Grenelle 2) du 12 Juillet 2010 et à la loi ALUR (pour un accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 Mars 2014,
- maîtriser l'étalement urbain et assurer une évolution raisonnée de la population,
- clarifier le règlement du PLU et améliorer sa lisibilité,
- définir des objectifs d'organisation de l'espace urbain,
- constituer des réserves de terrains et favoriser le développement des services et de l'artisanat, de proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la Commune.

Dans les faits, la procédure de révision a eu également pour objectif de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux imposés par la législation : article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Contexte

La commune de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX a engagé la présente révision du PLU pour mettre en œuvre des choix stratégiques (Cf. rapport de présentation du dossier de PLU révisé pages 160 à 177) par la mise en œuvre des dispositions suivantes :

- **1** : Le nouveau PLU maintient la trame verte et bleue et souligne les continuités écologiques.
- **2** : Ce PLU révisé se veut écologique et protecteur de l'environnement via des dispositions réglementaires.
- **3** : Le règlement d'urbanisme est modernisé, simplifié (il réduit le nombre de zones U courantes de 4 à 3) et vise à une certaine qualité architecturale du bâti.
- **4** : Le nouveau PLU a choisi de favoriser l'habitat individuel par une densification urbaine maîtrisée et le maintien d'un habitat en R+1 (sauf à de rares exceptions près).
- depuis plusieurs années une politique en faveur du logement pour tous.
- **5** : Ce PLU répond aux objectifs de production de logements locatifs sociaux imposés à la commune par les lois SRU et ALUR.
- **6** : La révision du PLU économise et rationalise l'espace.
- **7** : Le PLU conserve quasiment l'enveloppe urbaine existante.
- **8** : Le PLU garde une cohérence avec les capacités d'accueil et la taille des équipements publics.
- **9** : Les emplacements réservés, et les schémas d'intention de voirie, sont mis à jour, et visent à interconnecter des quartiers, (exemple du quartier de la Devèze) faciliter les déplacements, sécuriser les carrefours, améliorer la visibilité des croisements, élargir les rues, créer des trottoirs,
- **10** : Les deux ensembles sportifs sont confortés.
- **11** : Du côté des activités commerciales, le parti-pris est celui de renforcer le quartier de la place LARTIGOTTE en permettant des commerces en rez-de-chaussée surmontés de logements en R+1 et en attique.
- **12** : Le PLU développe une zone d'activités AUy. Pour ne pas faire de Carignan une ville dortoir, le PLU favorise le développement d'un bassin d'emplois structurant, en prévoyant un secteur foncier d'une dizaine d'hectares à proximité de la RD936, indispensable au devenir économique de Carignan et de sa Communauté de Communes.
- **13** : Le PLU aide le secteur viticole. La révision du PLU s'engage résolument dans la modernité et la création de projets oeno-touristiques.
- **14** : Le nouveau PLU permet un processus de densification par l'évolution de certaines règles. Issue d'initiatives privées, cette densification est encadrée et maîtrisée par des OAP.
- **15** : Le PLU va plus loin dans la recherche d'un maillage routier et cyclable de qualité sur la commune.
- **16** : Le PLU impose davantage de places de parking par construction neuve et des places de parking de midi sur l'emprise des parcelles et la mutualisation des places de stationnement.

Concernant spécifiquement le volet « production de logements locatifs sociaux imposés à la commune par les lois SRU et ALUR » - point 5 ci-dessus et au regard des nombreuses observations enregistrées à ce sujet dans le cadre de la présente enquête publique, certaines données officielles sont rappelées ci-dessous.

Par courrier en date du 31 Janvier 2018 adressé à la Commune, M. Le Préfet a rappelé notamment que compte tenu de l'existence d'un parc de résidences principales estimé à 1 524 logements au 01/01/2017 à CARNIGNAN-DE-BORDEAUX, **le déficit en LLS par rapport à l'objectif des 25% est de 145 logements**. En effet, la commune accueille 236 logements locatifs sociaux soit 15,49% de son parc résidentiel. C'est sur la base de ces chiffres que le prélèvement SRU 2018 est calculé.

Source : site du Ministère de la Cohésion Social

Dispositions applicables aux communes ayant moins de 25 % ou 20% de logements sociaux

Articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du CCH

L'article L. 302-5 du CCH, issu de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à solidarité et au renouvellement urbain (dite « loi SRU »), a prévu un dispositif applicable aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France et de plus de 3 500 habitants dans les autres régions dont le parc locatif social représente moins de 20 % des résidences principales au 1er janvier de l'année précédente lorsque ces communes sont situées dans des agglomérations ou des EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant une commune d'au moins 15 000 habitants.

Ces obligations ont été renforcées par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Cette loi prévoit que ces communes doivent désormais disposer de 25 % de logements sociaux sauf si elles appartiennent à une agglomération ou un EPCI pour lesquels le parc social existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire. Dans ce second cas, le taux demeure à 20 %. La liste des agglomérations et EPCI au taux de 20 % est fixé par le décret n° 2013-671.

Les communes qui disposent de moins de 25% (ou 20% si exception) de logements sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources. Lorsque ces communes ne respectent pas les objectifs triennaux de construction de logements pour atteindre progressivement le taux de 25 % (ou 20% selon les cas), le préfet peut prendre un arrêté de carence et majorer dans ce même arrêté le prélèvement initial, avec la possibilité maximale de quintupler le montant du prélèvement initial.

Les objectifs triennaux sont fixés par chaque commune selon des critères prévus à l'article L. 302-8 du CCH afin d'atteindre en 2025 le taux de 25 % ou, le cas échéant, de 20 % de logements sociaux. En revanche, lorsque des communes soumises à la loi SRU appartiennent à des EPCI compétents en matière de PLH, c'est le PLH qui fixe, par période triennale, l'objectif et les conditions de réalisation des logements locatifs sociaux sur la commune selon les critères définis à l'article précité.

<http://www.transparence-logement-social.gouv.fr/> :

CARIGNAN-DE-BORDEAUX

Nombre d'habitants : **3 743**

Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 : **231**

Commune carencée : **Non** ?

Ma commune ne remplit pas en 2015 ses obligations en matière de logements sociaux.

Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
				11,08%	15,39%	25% ?

Logements à destination des ménages très modestes (FLAI) : **5**

Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : **68**

Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : **87**

Nombre de logements sociaux au titre du financement État mis en service depuis le 1er janvier 2002. A ces chiffres s'ajoutent d'autres financements équivalents à 2% du parc social en France. Ces chiffres sont des données brutes issues de l'enquête auprès des services déconcentrés.

Informations complémentaires

Taux de majoration du prélèvement brut (si carence) : **Non applicable** ?

Prélèvement brut total : **19 103,08€** ?

Prélèvement net total : **0€** ?

C'est dans ce contexte que le Conseil Municipal de CARNIGAN-DE-BORDEAUX a délibéré en ce sens le 20 Novembre 2014 (délibération n°2014-127) pour lancer la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le bureau d'études désigné par la commune est le groupement de bureaux d'études Créham - BKM.

A noter que des études complémentaires, jointes au dossier de PLU soumis à enquête publique, ont été, par ailleurs réalisées dans le cadre de cette révision de PLU :

- étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée par le bureau d'études G2C territoires,
- pré-diagnostic écologique – projet oeno-touristique Château Carignan réalisé par le bureau d'études Symethis,
- pré-diagnostic écologique – expertise naturaliste secteur 1 – site Guérin 2 réalisé par le bureau d'études Symethis,
- pré diagnostic écologique – expertise naturaliste secteur 2 – site Rond-point des Châteaux réalisé par le bureau d'études Symethis,
- pré-diagnostic écologique – expertise naturaliste secteur 3 – site Grand-Arnaud réalisé par le bureau d'études Symethis,
- recensement des espèces patrimoniales – site Lalouga réalisé par l'association Sepanso,
- étude de faisabilité pour la création d'une station de traitement des eaux usées locale réalisée par le bureau d'études irh ingénieur conseil membre d'Antéa Group,
- analyse de l'incidence du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées réalisée par le bureau d'études Artélia.

▪ Cadre juridique

La procédure de révision de PLU est rappelée en annexe 1 du présent rapport.

→ cf. [annexe 1](#).

Code de l'urbanisme – partie législative

Articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme.

Code de l'urbanisme – partie réglementaire

Articles R.151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme.

Code de l'environnement - Partie législative

Articles L.123-1 à L.123-19 concernant le champ d'application et objet de l'enquête publique.

Code de l'environnement - Partie réglementaire

Articles R.123-1 à R.123-33 qui déterminent le champ d'application de l'enquête publique.

Délibérations

Délibération du Conseil Municipal de CARNIGAN-DE-BORDEAUX en date du 20/11/14 (délibération n°2014-127), de lancement de la révision du PLU de la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX.

Délibération du Conseil Municipal de CARNIGAN-DE-BORDEAUX en date du 19/07/17 (délibération n°2017-99), tirant le bilan de la concertation et arrêtant la révision du PLU de la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX.

Arrêtés

Arrêté n°239 de Monsieur le Maire de CARNIGAN-DE-BORDEAUX en date du 23 Octobre 2018 - cf. annexe 2, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur la révision du PLU de la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX.

Nature et caractéristiques du projet

Nature du projet

Révision du PLU de la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX.

La commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2002, par une délibération en date du 20 Novembre 2014.

A ce jour, trois évolutions ont été apportées au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2002 :

- modification n°1 approuvée le 02 Septembre 2005,
- modification n°2 approuvée le 12 Mai 2012,
- modification n°3 approuvée le 07 Octobre 2015.

Caractéristiques du projet

Il s'est agi de mettre en œuvre les objectifs énoncés dans la délibération de prescription de la révision n°2014-127 en date du 20 Novembre 2014 :

- adapter le PLU aux lois « engagement national pour l'environnement » (Grenelle 2) du 12 Juillet 2010 et à la loi ALUR (pour un accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 Mars 2014,
- maîtriser l'étalement urbain et assurer une évolution raisonnée de la population,
- clarifier le règlement du PLU et améliorer sa lisibilité,
- définir des objectifs d'organisation de l'espace urbain,
- constituer des réserves de terrains et favoriser le développement des services et de l'artisanat, de proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la Commune.

Dans les faits, la procédure de révision a eu également pour objectif de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux imposés par la législation : article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Composition du dossier

Lors de la mise à l'enquête ce dossier était composé des pièces suivantes :

Cartouche et liste des pièces (2 pages)

Pièces administratives (24 pages) comprenant :

- la délibération de prescription de la révision du 20 Novembre 2014,
- le procès-verbal du débat sans vote sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours du 18 Mai 2016,
- le procès-verbal du débat sans vote sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours du 26 Avril 2017.

Pièce 1 - Rapport de Présentation (334 pages)

Cette pièce comporte 7 annexes :

- annexe 1 (92 pages) - Etude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis,
- annexe 2 (51 pages) - Pré diagnostic écologique Projet oeno-touristique Château Carignan,
- annexe 3 (14 pages) - Pré diagnostic écologique Expertise naturaliste secteur 1 – site Guérin 2,
- annexe 4 (13 pages) - Pré diagnostic écologique Expertise naturaliste secteur 2 – site Rond-Point des Châteaux,
- annexe 5 (13 pages) - Pré diagnostic écologique Expertise naturaliste secteur 4– site Grand-Arnaud,
- annexe 6 (4 pages) - Recensement espèces patrimoniales – site Lalouga,
- annexe 7 (10 pages) - Analyse de l'incidence du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées réalisée par le bureau d'études Artélia.

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (43 pages)

Pièce n°3.1 : Document graphique du règlement (1 plan)

Pièce n°3.2 : Recueil des bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11) (13 pages)

Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (54 pages)

Pièce n°5 : Règlement d'urbanisme (121 pages)

Pièce n°6 : Liste des Emplacements Réservés (4 pages)

Pièce n°7 : Annexes

- . Pièce n°7.1 : Zone de préemption urbaine (5 pages)
- . Pièce n°7.2 : Zone dispositions pour permis de démolir (3 pages)
- . Pièce n°7.3 : Périmètre de prescription acoustique (3 pages)
- . Pièce n°7.4 : Zone à risque de plomb (4 pages)
- . Pièce n°7.5 : Taxe d'Aménagement (2 pages)
- . Pièce n°7.6 : Servitudes d'Utilité Publique (22 pages)
- . Pièce n°7.7 : Schémas des réseaux d'eau, d'assainissement et élimination des déchets (6 pages dont 3 plans)
- . Pièce n°7.8 : Prescription isolement acoustique (21 pages)
- . Pièce n°7.9 : Projet Urbain Partenarial (4 pages)
- . Pièce n°7.10 : Cartes informatives (7 pages dont 4 plans)

Etude de faisabilité pour la création d'une station de traitement des eaux usées locale (23 pages)

Analyse de l'incidence du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées (10 pages) réalisée par le bureau d'études Artélia

Copie des avis des Personnes Publiques Associées : CDPENAF - 25 octobre 2018 (4 pages) et 7 novembre 2018 (2 pages), DDTM (40 pages annexes incluses), Département (6 pages), INOQ (3 pages), MRAe (2 pages), RTE (11 pages), SYSDAU (19 pages).

Observations et remarques de la commissaire-enquêtrice relatives au dossier d'Enquête Publique

Préambule :

Je n'ai pu disposer d'une version papier du PLU pour mon propre usage, me permettant de l'annoter notamment dans le cadre de l'enquête publique.

Je n'ai disposé que de la version papier du dossier d'enquête publique qui demeurait bien sûr en mairie et sur lequel je ne pouvais porter aucune annotation.

Cela m'a donc conduit à télécharger le dossier sur le site de la mairie et à le faire imprimer par mes propres moyens afin de disposer d'un document de travail.

De plus, le document soumis à enquête publique ne disposait pas, à l'ouverture de celle-ci (permanence n°1), d'un plan du règlement graphique au 1/5000^{ème} : j'ai demandé à la mairie de me fournir ce plan dont j'ai disposé dès ma seconde permanence.

Contenu du dossier proprement dit :

Le dossier d'enquête publique fourni était complet (à l'exception du plan du règlement graphique au 1/5000^{ème}).

Concernant le rapport de présentation et ses annexes :	Ce document est très illustré et agréable à lire et à consulter. Il est par ailleurs clair et permet de comprendre le projet et les dispositions mises en œuvre pour sa réalisation. Il est cependant dommage que le résumé non technique (chapitre VI) ne porte que sur l'évaluation environnementale. Il aurait été utile qu'il porte sur l'ensemble du dossier.
Concernant le PADD :	Je n'ai pas d'observation.
Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation :	Ce document est illustré et agréable à consulter. Il est à noter qu'il est souhaitable de préciser que le nombre de logements envisagé et la densité proposée dans chaque zone sont des minima, pour la bonne information de tous.
Concernant le règlement écrit :	Je n'ai pas d'observation.
Concernant le plan de zonage (règlement graphique) :	Il aurait été souhaitable de mettre à jour le fond de plan cadastral : l'absence de nombreuses constructions a rendu la lecture du plan, pour les personnes venant le consulter, parfois difficile et fausse la perception du projet.
Concernant les annexes :	Je n'ai pas d'observation.

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

■ Procédure administrative

Désignation du Commissaire-Enquêteur :

Suite à la demande par courrier du 24/05/2017 – [cf. Annexe 3](#), par laquelle Monsieur le Maire de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX demandait la désignation d'un commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice titulaire, par décision n° E17000086/33 en date du 29/05/2017 – [cf. Annexe 4](#) de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en vue de conduire cette enquête publique.

Forme de l'enquête publique :

L'enquête publique conduite est prescrite en application du chapitre I-II-III du code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Maître d'œuvre :

Le dossier mis à l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX a été établi par le groupement de bureaux d'études Créham - BKM.

A noter que des études complémentaires, jointes au dossier de PLU soumis à enquête publique, ont été, par ailleurs réalisées dans le cadre de cette révision de PLU :

- étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réalisée par le bureau d'études G2C territoires,
- pré-diagnostic écologique – projet oeno-touristique Château Carignan réalisé par le bureau d'études Symethis,
- pré-diagnostic écologique – expertise naturaliste secteur 1 – site Guérin 2 réalisé par le bureau d'études Symethis,
- pré diagnostic écologique – expertise naturaliste secteur 2 – site Rond-point des Châteaux réalisé par le bureau d'études Symethis,
- pré-diagnostic écologique – expertise naturaliste secteur 3 – site Grand-Arnaud réalisé par le bureau d'études Symethis,
- recensement des espèces patrimoniales – site Lalouga réalisé par l'association Sepanso,
- étude de faisabilité pour la création d'une station de traitement des eaux usées locale réalisée par le bureau d'études irh ingénieur conseil membre d'Antéa Group,
- analyse de l'incidence du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées réalisée par le bureau d'études Artélia.

Organisation

Dès ma désignation en qualité de commissaire enquêtrice, par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, j'ai pris contact avec la commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, afin d'obtenir dans un premier temps, le dossier d'enquête se rapportant au projet.

Il m'a alors été précisé que l'enquête publique prévue initialement en août et septembre 2017 serait probablement reportée d'une dizaine de mois. Je me suis rendu en mairie afin de rencontrer M. Le Maire le 13 Novembre 2017.

Ensuite, j'ai recontacté la Commune à l'été 2018 et il m'a été signifié que l'enquête publique aurait finalement lieu en fin d'année 2018. Elle a ainsi été organisée **du 12 Novembre 2018 au 11 Décembre 2018**.

Ce décalage s'explique par le fait que le dossier de révision du PLU a été arrêté une première fois par le Conseil Municipal le 19 Juillet 2017. A la suite des avis formulés par les personnes publiques associées, la Commune fait le choix de reprendre son projet de révision pour l'arrêter à nouveau le 18 Juillet 2018.

Une fois les dates d'enquête publique fixées, il s'est ainsi agi d'organiser l'enquête publique au niveau procédural particulièrement :

- le calendrier des permanences,
- la formalisation de l'affichage et des parutions dans la presse,
- l'ouverture et tenue du registre d'enquête à la mairie,
- l'ouverture et tenue de l'enquête publique sur le site internet de la mairie,
- les étapes et limites du dialogue, PV de synthèse/réponses du Maître d'ouvrage,

- les manières d'éviter les causes de contentieux possibles, en respectant les formes et les délais imposés par la procédure réglementaire.

Déroulement de la procédure

Avis des personnes publiques associées :

Préalablement au lancement de l'enquête publique la procédure de consultation des personnes publiques associées auprès des organismes énumérés ci-dessous a été effectuée :

suivi des envois aux PPA

N° envoi postal	date envoi	organismes		objet	N° RAR	date reception	délai
	20/07/2018	PREFECTURE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	porté directement	20/07/2018	20/10/2018
1349	24/07/2018	CENTRE NATIONAL PROPRIETE FORESTIERE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3447 6	25/07/2018	25/10/2018
1350	24/07/2018	CHAMBRE AGRICULTURE DE LA GIRONDE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3448 9	25/07/2018	25/10/2018
1351	24/07/2018	CHAMBRE COMMERCE ET INDUSTRIE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3449 2	26/07/2018	26/10/2018
1352	24/07/2018	CHAMBRE METIERS DE LA GIRONDE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3444 5	26/07/2018	26/10/2018
1353	24/07/2018	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3443 8	25/07/2018	25/10/2018
1354	24/07/2018	CONSEIL REGIONAL AQUITAINE	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3442 1	25/07/2018	25/10/2018
1355	24/07/2018	Cité REGIONAL HABITAT & HERBEGEMENT	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3440 7	25/07/2018	25/10/2018
1356	24/07/2018	MAIRIE	BONNETAN	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3438 4	25/07/2018	25/10/2018
1357	24/07/2018	MAIRIE	CANARSAC	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3437 7	25/07/2018	25/10/2018
	25/07/2018	MAIRIE	CRIGNON	dossier arrêt PLU	porté directement	25/07/2018	25/10/2018
1358	24/07/2018	MAIRIE	FARGUES ST HILAIRE	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3425 0	27/07/2018	27/10/2018
1360	24/07/2018	MAIRIE	LATRESNE	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3422 3	27/07/2018	27/10/2018
1361	24/07/2018	MAIRIE	POMPIGNAC	dossier arrêt PLU	RAR 1A 107 952 5545 5	25/07/2018	25/10/2018
1362	24/07/2018	MAIRIE	SALLEBOEUF	dossier arrêt PLU	RAR 1A 122 602 0921 5	26/07/2018	26/10/2018
1363	24/07/2018	MAIRIE	TRESSES	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3408 4	25/07/2018	25/10/2018
1364	24/07/2018	SEMOCTOM	SAINT LEON	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3407 0	25/07/2018	25/10/2018
1365	24/07/2018	SEAPANC	BONNETAN	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3407 0	25/07/2018	25/10/2018
1366	24/07/2018	SIETRA	LIGNAN DE BORDEAUX	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3408 6	26/07/2018	26/10/2018
1368	24/07/2018	CDC LES COITEAUX BORDELAIS	TRESSES	dossier arrêt PLU	RAR 1A 141 282 3448 3	25/07/2018	25/10/2018
	27/07/2018	DREAL	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	porté directement	27/07/2018	27/10/2018
	27/07/2018	DDTM SUAT PLANIFICATION	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	porté directement	27/07/2018	27/10/2018
	27/07/2018	SYSDAU	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	porté directement	27/07/2018	27/10/2018
	27/07/2018	DDTM - COPENAF	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	porté directement	27/07/2018	27/10/2018
	04/10/2018	INAO	BORDEAUX	dossier arrêt PLU	porté directement	04/10/2018	

Les réponses suivantes ont été faites :

1. Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – courrier du 15 Octobre 2018.
2. MRAe Région Nouvelle Aquitaine – courrier reçu le 25 Octobre 2018.
3. CDPENAF (article L.112-1-1 du code de l'urbanisme) – courrier reçu par mail le 20 Novembre 2018 - HORS DELAI.
4. CDPENAF (articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme) – courrier reçu le 25 Octobre 2018.
5. SYSDAU – courrier reçu le 06 Novembre 2018 – HORS DELAI.
6. INAO – courrier du 25 Octobre 2018.
7. RTE – courrier du 22 Août 2018.
8. Département de la Gironde – courrier du 26 Octobre 2018.

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
DDTM Service Aménagement Urbain	Sur le chapitre 1 - Les choix d'urbanisme et d'aménagement
	1A- l'évolution démographique et les besoins en logement
	Reprise d'éléments du dossier d'arrêt - pas d'observations
	1B - La densification des zones urbaines existantes et la consommation d'espace
	Des éléments de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy LALOUGA dans le projet de PLU doivent être développés.
	Sur le chapitre 2 - Sécurité et salubrité publique
	2A- La prise en compte des risques naturels
	<u>Effondrement des carrières souterraines</u> Le périmètre des zones d'effondrement ou d'affaissement prévisible affiché sur le plan de zonage correspond aux zones de carrière souterraine et non pas aux zones d'effondrement ou d'affaissement prévisible
	<u>Éboulement de falaises et talus, glissement de terrain, chute de blocs</u> Informier sur la présence de ces risques par un report sur le plan de zonage des zones d'aléas faible, moyen et fort sous la forme d'une trame. Assujettir l'acceptabilité de toutes nouvelles constructions à une application au cas par cas de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation du PPR mouvement de terrain
	<u>Retrait gonflement des argiles</u> Étendre les recommandations inscrites dans le PLU arrêté (page 7 du règlement) à l'ensemble du territoire communal
	La non prise en compte de la zone inondable générée par le ruisseau de Vergne ne respecte par l'orientation J 3 du SCOT « Prendre en compte les autres risques inondation : débordement des cours d'eau secondaires, ruissellement des eaux pluviales. » et qui indique que « Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à une meilleure prise en compte des autres risques inondation liés au débordement des cours d'eau secondaires et au ruissellement des eaux pluviales. De façon spécifique, les documents d'urbanisme locaux doivent prendre les mesures nécessaires pour maîtriser l'urbanisation le long des fils de l'eau de façon à se préserver du risque de débordement potentiel (définition de marges de recul en fonction des aléas et des lits de chaque cours d'eau, etc.). » <u>Risque inondation</u> De plus, la Pimpine et la Bouteronde sont des affluents majeurs tels que définis dans le SCOT (carte 1 « métropole nature »), pour lesquels l'orientation B1 précise que : « Dans les espaces non urbanisés, les documents d'urbanisme locaux doivent préserver une bande de 30m minimum de part et d'autre des cours d'eau (calculée depuis le haut de la berge) de toute construction, aménagement et installation susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités naturelles des espaces et encadrer l'évolution et la gestion des constructions existantes à proximité de l'eau. » Pour les autres cours d'eau comme le ruisseau de vergne c'est une bande de 5 à 10m qui doit être préservée. Ainsi, aux fins de compatibilité avec le SCOT, il est indispensable d'afficher dans les documents graphiques ou dans le règlement écrit ces bandes à préserver (orientation B1) ainsi que de matérialiser sur le plan de zonage les zones identifiées comme inondables (orientation J3) et de prendre des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans toutes ces zones. 2B- L'alimentation en eau potable

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	Ces prévisions prennent en compte la mise en œuvre du projet oenotouristique du château Caignan qui engendrerait un surplus de consommation d'environ 20 000 m³ d'eau/ an. Elles comptabilisent également les besoins engendrés par l'ouverture de la zone Auy (entre 12 000 m³ et 15 000 m³/an) mais dont le calcul de cette estimation est peu fiable en raison de l'absence de projet sur ce secteur.
	2C- Assainissement des eaux usées
	Le zonage d'assainissement collectif-non collectif a été révisé en 2013 (approbation par le conseil syndical le 06 mars 2015). ... et les zones susceptibles de relever de l'assainissement collectif sont simplement numérotées "zones 1 à 6, sans aucun nom de lieudit ou de rue accolé à ces découpages.
	La carte présente en page 5 dans l'étude relative aux incidences du PLU sur les systèmes d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif pourrait être insérée dans le rapport de présentation
	Le SIEA des Portes-Entre-deux-Mers a prévu la réalisation d'une étude de diagnostic à l'automne 2018. Elle sera suivie d'un programme de travaux de remplacement de conduites vétustes et de déconnection de branchements non conformes visant à alléger la charge hydraulique de la station d'épuration de Carignan-de-Bordeaux.
	Une rénovation de la station d'épuration pour améliorer son fonctionnement est également prévue. Un emplacement réservé est créé à cet effet (page 244).
	2D- Eaux pluviales
	La réflexion sur la gestion des eaux pluviales mériterait une analyse plus globale sur les surfaces de voiries imperméabilisées qui pourraient nécessiter l'implantation d'ouvrages tampons, donc mobiliser des réserves foncières
	2E- Zones humides
	<u>E- Zones humides</u> En pages 219 et 220 du rapport de présentation, la disposition B2 du SCoT de l'agglomération bordelaise : <i>« les documents d'urbanisme locaux doivent étudier la présence de zones humides au sein des zones d'urbanisation future. Lorsque la présence de zones humides est avérée au sein des zones d'urbanisation future, la préservation des zones humides dans le plan de zonage doit être privilégiée. »</i> Cela signifie que la détermination des zones humides doit bien s'effectuer au moment de l'élaboration du PLU. Or, et pour ne citer que le cas du secteur 1AU « Cadène » (pages 242 à 209), la présence de zones humides est avérée mais il est indiqué que la localisation précise et les mesures Evitement-Réduction-Compensation seront réalisées ou à réaliser par l'aménageur au moment du projet donc postérieurement au PLU. Pour ce motif, le document n'est pas compatible avec la disposition B2 du SCoT de l'agglomération bordelaise. (le secteur AUY « La Louga » secteur d'activités est également concerné.) Suite de l'analyse du même paragraphe.
	2F- Biodiversité
	Reprise d'éléments du dossier d'arrêt - pas d'observations
	Sur le chapitre 3 - Observations sur le contenu du dossier
	3A- Rapport de présentation

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	<u>A – LE RAPPORT DE PRESENTATION (RP)</u> Le rapport de présentation dans sa structure répond aux exigences d'un FLU soumis à évaluation environnementale (R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le diagnostic ainsi que les parties relatives à la présentation des choix, leurs justifications et leurs conséquences sur l'environnement sont traitées.
	3B- Le PADD
	<u>B – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE(PADD)</u> Le PADD n'a pas été remanié depuis le premier arrêt. Les remarques sont identiques à celles du premier arrêt : Les orientations définies par la municipalité dans le PADD répondent aux objectifs que doivent se fixer les communes au titre de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. Néanmoins à la lecture du rapport de présentation, le caractère majeur du projet oenotouristique Château Carignan est avéré, alors qu'il n'apparaît pas en tant que tel dans le PADD et notamment dans la carte de synthèse des orientations du PADD. Il existe également une contradiction entre la carte du PADD relative aux orientations environnementales et le projet oenotouristique dont l'implantation du parking (secteur Aots) et de la voie d'accès impacte à la fois une trame verte et une continuité d'intérêt majeur identifiées d'intérêt fort et très fort (page 8 carte des orientations environnementales du PADD).
	3C - Les orientations d'aménagement OAP Les OAP étant nombreuses, une carte de synthèse localisant celles-ci sur leur commune faciliterait leur repérage
	3D- Le plan de zonage - le règlement
	<u>D - LE PLAN DE ZONAGE – LE REGLEMENT</u> Le zonage : A plusieurs reprises dans le projet de PLU arrêté il est fait mention de l'application d'un principe général de production de LLS (50 % de LLS – 50 % de logements libres). Ce taux varie dans les secteurs couverts par une OAP. Cependant, sur le plan de zonage il n'est pas précisé si ces principes de production de LLS répondent à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme relatif à la servitude de mixité sociale, ou à l'article L. 151-4-4° du code de l'urbanisme relatif à l'emplacement réservé de mixité sociale ouvrant à un droit de délaissement. Par conséquent, lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la non-représentation des outils mentionnés ci-dessus entraîne un simple rapport de compatibilité avec les OAP alors que leur matérialisation graphique sur le plan de zonage engendre un rapport de conformité. Le choix retenu par la commune doit donc se matérialiser sur le plan de zonage (article R. 151-38 du code de l'urbanisme) tant pour la servitude de mixité sociale que pour l'emplacement réservé pour logement social. Le report de la zone de risque mouvement de terrain par une trame hachurée doit être fait (cf. partie relative aux risques) La lisibilité du plan de zonage est à améliorer notamment en ce qui concerne le nom des zones, le nom des lieux-dits et les numéros des emplacements réservés dont les caractères sont peu lisibles

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	Le règlement : Sur la question de la construction des logements sociaux, le règlement renvoie systématiquement sur les OAP. Les taux relatifs aux servitudes de mixité sociale, notamment ceux institués hors des OAP particulières devraient figurer dans le règlement pour la même raison que celle évoquée dans les remarques relatives au zonage (relation de conformité et non de compatibilité). Le secteur du château Canteloup (zone Ubr) doit permettre la construction de 68 logements en reconversion dont 44 LLS. Le règlement de ce secteur déjà bâti n'autorise ni les constructions nouvelles, ni les extensions. Il est desservi par l'assainissement collectif. En revanche, le règlement prévoit notamment 2 places de stationnement par logement et, en cas de LLS, une place visiteur par tranche de 250m² et une place par tranche de deux logements individuels. Etant donné la surface assez restreinte du secteur Ubr, le dossier aurait pu indiquer avec plus de précision la localisation et les conditions d'implantation du stationnement. Le règlement de l'article 4 du secteur Aot affirmant que « toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public » est en contradiction avec le rapport de présentation qui annonce un raccordement des constructions à un système d'assainissement propre. 3E- Les annexes <u>C - LES ANNEXES</u> Tableau des Servitudes d'Utilité Publique : La servitude I4 : Il convient de modifier dans le tableau des SUP le nom et l'adresse du Groupe maintenance Réseau à contacter dans le cadre de l'instruction du droit des sols par : RTE – Groupe maintenance Réseaux Gascogne – 12, rue Aristide Bergès – 33270 Floirac
DDTM Service Aménagement Urbain Annexe 1 ARS	<u>Eau destinée à la consommation humaine</u> : situation communale bien reprise, schémas et réseaux en annexe, pas de servitude à prendre en compte dans le PLU communal. <u>Bruit</u> : situation communale bien reportée, cartographie des périmètres de prescriptions acoustiques et prescriptions d'isolement acoustique en annexe. <u>Prévention de la dengue</u> : empêcher la formation d'eaux stagnantes (éviter la stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés, sur les toitures, ...). <u>Sites et sols pollués</u> : pas de sites pollués sur le territoire. <u>Activités agricoles</u> : PLU retranscrit volonté communale de préserver les espaces agricoles cultivés existants voire de favoriser la diversification économique locale dans les domaines de l'agro tourisme. Le PLU prévoit les aménagements des interfaces zones urbanisées et zones agricoles, problématique clairement prise en compte dans le rapport de présentation et le PADD.

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
DDTM Service Aménagement Urbain Annexe 2 RTE	1/ Annexe concernant les servitudes I4 <u>1.1. Le plan des servitudes</u> Le plan de servitude présent en annexe 7.6 relatif aux SUP est celui que nous avons fourni à titre informatif dans le cadre du Porter à connaissance de l'Etat. Sa précision peut être jugée insuffisante dans les cas où une analyse à une échelle cadastrale peut être nécessaire. Pour y remédier, nous vous recommandons de vous appuyer sur les tracés de nos ouvrages disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ». L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour. <u>1.2. Liste des servitudes</u> Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac A cet effet, dans le tableau des SUP à la page 3 de la pièce n°7.6 et concernant celle codifiée I4, nous vous demandons de modifier le <u>nom et l'adresse du service responsable par le nom et l'adresse du Groupe Maintenance Réseaux mentionnée ci-dessus</u>. Il s'agit de l'entité à contacter dans le cadre de l'instruction du droit des sols ; A ce titre, une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : • Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis. • Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité. Cette note d'information peut également être annexée à votre PLU au sein de la pièce n° 7.6

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	1/ Annexe concernant les servitudes I4 1.1. Le plan des servitudes Le plan de servitude présent en annexe 7.6 relatif aux SUP est celui que nous avons fourni à titre informatif dans le cadre du Porter à connaissance de l'Etat. Sa précision peut être jugée insuffisante dans les cas où une analyse à une échelle cadastrale peut être nécessaire. Pour y remédier, nous vous recommandons de vous appuyer sur les tracés de nos ouvrages disponibles au format SIG sous la plateforme Open Data « Réseaux énergies » en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ». L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour. 1.2. Liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac A cet effet, dans le tableau des SUP à la page 3 de la pièce n°7.6 et concernant celle codifiée I4, nous vous demandons de modifier le <u>nom et l'adresse du service responsable par le nom et l'adresse du Groupe Maintenance Réseaux mentionnée ci-dessus</u>. Il s'agit de l'entité à contacter dans le cadre de l'instruction du droit des sols ; A ce titre, une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : • Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis. • Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité. Cette note d'information peut également être annexée à votre PLU au sein de la pièce n° 7.6

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte																				
	2/ Le document graphique du PLU <u>2.1. Espace boisé classé</u> RTE appelle tout particulièrement votre attention sur le fait que la servitude I4 que constituent nos ouvrages n'est pas compatible avec un espace boisé classé (EBC). Dans le cas d'une ligne existante, un tel classement serait illégal et constituerait une erreur matérielle. Certaines liaisons électriques mentionnées dans la présente sont situées en partie dans un espace boisé classé, nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent ces lignes. Les largeurs à déclasser ainsi que les parcelles concernées sont notifiées dans le tableau ci-dessous : <table><tr><th>Liaisons HTB</th><th>Bandes à déclasser</th><th>Sections</th><th>Parcelles</th></tr><tr><td rowspan="2">LIAISON AERIENNE 90kV N° 1 FLOIRAC-MOULINOTTE</td><td rowspan="2">15m de part et d'autre de l'axe de la ligne</td><td>A</td><td>76, 856</td></tr><tr><td>C</td><td>1026, 1063, 1579</td></tr><tr><td rowspan="2">LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 FLOIRAC-SADIRAC</td><td rowspan="2">15m de part et d'autre de l'axe de la ligne</td><td>A</td><td>247, 249, 252</td></tr><tr><td>C</td><td>36, 1034</td></tr><tr><td>LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 IZON-PONTAC-VAYRES</td><td>15m de part et d'autre de l'axe de la ligne</td><td>C</td><td>55, 83, 88, 1100</td></tr></table> <u>2.2. Emplacement réservé</u> Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont en surplomb ou à proximité immédiate des emplacements réservés n° 8, 9, 10, 15, 22 et 24. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières (Cf. page 4 de la présente).	Liaisons HTB	Bandes à déclasser	Sections	Parcelles	LIAISON AERIENNE 90kV N° 1 FLOIRAC-MOULINOTTE	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne	A	76, 856	C	1026, 1063, 1579	LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 FLOIRAC-SADIRAC	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne	A	247, 249, 252	C	36, 1034	LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 IZON-PONTAC-VAYRES	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne	C	55, 83, 88, 1100
Liaisons HTB	Bandes à déclasser	Sections	Parcelles																		
LIAISON AERIENNE 90kV N° 1 FLOIRAC-MOULINOTTE	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne	A	76, 856																		
		C	1026, 1063, 1579																		
LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 FLOIRAC-SADIRAC	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne	A	247, 249, 252																		
		C	36, 1034																		
LIAISON AERIENNE 63kV N° 1 IZON-PONTAC-VAYRES	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne	C	55, 83, 88, 1100																		

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	3/Le Règlement Nous souhaiterions que soient ajoutées les mentions suivantes aux articles 2 pour toutes les zones traversées par un ouvrage HTB : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. » « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. » « Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »
DDTM Service Aménagement Urbain Annexe 3 SDIS	Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carignan de Bordeaux au titre de l'arrêté. Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment lors du porter à connaissance. J'attire votre attention sur le fait que mes services ont identifié des secteurs bâtis présentant une défense incendie insuffisante lors de la consultation au titre du porter à connaissance.
	1. Accessibilité aux véhicules d'incendie et de secours Les zones de développement urbain, les zones d'activité, leurs bâtiments ou enjeux divers devront être desservis par des voies « engins » et voies « échelles » dont les caractéristiques sont énoncées dans les annexes correspondantes, afin de permettre l'engagement et l'intervention des équipes de secours.
	2. Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagements La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée aux risques d'effondrement et de retrait-gonflement. Il convient donc d'annexer au PLU les éventuels plans de prévention des risques approuvés par l'autorité préfectorale.

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
CDPENAF, avis reçu le 25 octobre 2018	Débat et conclusion La CDPENAF prend acte des évolutions apportées au document qui démontrent la volonté de la municipalité de répondre aux différents avis, notamment celui de la commission. Elle note en ce sens la prise en compte de l'organisation du stationnement au sein du secteur Aots, pour partie en souterrain, permettant ainsi de limiter l'impact sur un massif boisé existant. Le dossier a été étoffé pour justifier le projet oenotouristique qui est un projet d'ampleur. Il demeure malgré tout une problématique concernant les unités résidentielles, disséminées au sein du vignoble dont le maintien du lien avec l'activité agricole n'est toujours pas assuré. Ces 6 bâtiments rénovés, situés hors du périmètre du STECAL Aot, sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Globalement, l'impact de ce projet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier apparaît modéré. La commission souhaite néanmoins, au travers des documents ad hoc, que toutes les garanties nécessaires soient données pour que l'ensemble reste bien unique et à vocation oenotouristique sous peine de compromettre l'activité viticole environnante. La commission souhaite en outre que soient précisées les nécessaires modalités de gestion de l'assainissement propres aux STECAL créés. Ainsi, la commission émet un avis favorable sous réserves au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme. La commission note le retrait dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, de 5 des bâtiments initialement identifiés. Elle demeure cependant perplexe sur certains d'entre eux, notamment ceux numérotés 9 et 10. Elle réitère son observation relative au manque de description des bâtiments identifiés, et de précisions sur les critères qui ont guidé ces choix. La commission ne peut donc qu'émettre un avis favorable avec observations et sous réserve de retirer les bâtiments 9 et 10 de la liste. En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF tient également à rappeler qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En ce qui concerne le règlement des zones A et N, conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, la commission relie les observations portées ci-dessus en synthèse du rapport d'instruction.
CDPENAF, avis reçu le 20 novembre 2018	Réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (Signe d'Identification de la Qualité ou de l'Origine).
INAO	Synthèse des éléments du dossier d'arrêt Par ailleurs 11 changements de destination sont identifiés dans le projet de PLU dont 6 participent au projet oeno-touristique du château de Carignan. Les cinq autres sont destinés à un changement de destination à vocation d'habitat, ce qui semble peu réaliste pour les bâtiments section AH, N°53 au lieu-dit Sabatey et N°34 au lieu-dit Lambert (hangars agricoles). Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. En dernier lieu, le projet identifie les espaces boisés, en particulier sur le domaine du projet oeno-touristique du château de Carignan, au titre d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC). La parcelle section C, N°130 au lieu-dit Château de Carignan est ainsi entièrement concernée par le zonage EBC, mais cependant plantée partiellement en vignes au sud. Il convient d'ajuster le zonage EBC aux boisements existants sur cette parcelle.

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	Le projet de révision du PLU consomme quelques espaces délimités en AOC ayant perdu toute vocation agricole du fait de leur enclavement dans l'urbanisation et n'a aucune incidence sur les espaces viticoles en production. Après étude du dossier, l'INAO vous informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées. Néanmoins, la consommation de nouveaux espaces délimités en AOC de ce projet de révision du PLU s'élève au total à 9,86 hectares, soit 2,75% de l'aire parcellaire délimitée en AOC couvrant 358 hectares sur la commune. Ce projet présente donc une réduction substantielle (supérieure à 2%) des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée tel que défini dans le décret N° 2016-1886 du 26 décembre 2016 et devra être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Conseil Départemental	Rapport de présentation
	Pages 33 et 34 : Les marges de recul par rapport à la RD 936 sont de 100 mètres de part et d'autre de la déviation de Fargues Saint-Hilaire, en plus du recul de 75 mètres en raison de son statut de route à grande circulation, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme.
	Il convient de bien distinguer les catégories de classement relatives au bruit définies par arrêté préfectoral du 2 juin 2016 et celles relatives aux classements des routes départementales définies par délibération du Département du 18 décembre 1991. Il conviendra de corriger le rapport de présentation en ce sens pour la RD 936, classée en 1^{ère} catégorie dans le réseau routier départemental.
	Page 133 : il pourra être précisé que l'une des mesures choisies à l'heure actuelle par le Département de la Gironde, afin de réduire le bruit le long de cette route départementale, concerne la réalisation de la déviation de Fargues Saint-Hilaire (cf. pages 41 et 83 du PPBE). Cela se substitue à la réalisation d'isolations acoustiques des façades sur le tracé de la RD 936 actuelle, puisque le traitement acoustique est réalisé dans le cadre de la déviation.
	Pages 299 et 300 : Il est mentionné que les périmètres d'effondrement se situent uniquement sur les lieux-dits « Vignac » et « Roucot ». Or, la zone UC de « Grand Arnaud » est également en périmètre d'aléa fort d'effondrement au sens du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain en cours d'élaboration et de l'état des connaissances du Bureau des Carrières Souterraines du Département, comme le montrent les cartographies.
	Pages 15, 33, 36 et 99 : la mention de Conseil Général devra être remplacée par celle de Département de la Gironde.
	Règlement et Orientations d'aménagement et de programmation

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	<u>Secteur de Lalouga – Zone d'activités AUY</u> L'accès à l'opération ne pourra se faire par le giratoire sur la RD 936, dans la mesure où il est déjà prévu de raccorder le chemin de Cadène et que techniquement, aucune autre branche ne pourra être réalisée sur ce giratoire. Cette mention devra donc être supprimée de la page 11 des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans le cas contraire, l'opération ne pourrait pas se réaliser puisque le giratoire ne pourra être modifié. La commune est donc invitée à privilégier un accès sécurisé par le chemin de Cadène, si possible en accord avec l'opération prévue sur la commune de Tresses, puisque cette dernière prévoit également une opération similaire de l'autre côté du chemin de Cadène. Pour rappel, concernant la zone AUY, les marges de recul à prendre en compte dans le règlement sont de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 936, du fait du statut de la déviation de Fargues-Saint-Hilaire, et de l'absence de zone « urbanisée ». Ces reculs sont disposés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Ce secteur est situé hors agglomération, le long d'une déviation de route départementale de 1ère catégorie, qui a une fonction de transit préservée par la coupure d'urbanisation existante. Elle est également classée à grande circulation, au sens de ce même article, par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.
	<u>Secteur de Rivesan</u> Les OAP sur le secteur de Rivesan prévoient un accès à l'opération sur la RD 936, route de 1ère catégorie, dénommée route de Branne. Cet intitulé de la route départementale pourra être spécifié, en vue d'une meilleure lisibilité. Les accès sont interdits sur les routes départementales de 1ère catégorie, tels que le précise l'article 21 du règlement de voirie ci-joint. L'accès ne pourra donc pas être localisé tel que prévu dans la cartographie en page 15, sauf à conditionner dans ces mêmes OAP l'aménagement de l'accès à la mise en service préalable de la déviation et à la rétrocession de cette section de RD au profit de la commune.
	<u>Secteur « Cadène »</u> Les OAP prévoient la création d'un accès hors agglomération sur la RD 936E5, route de 2ème catégorie. La commune est invitée à étendre l'agglomération afin d'intégrer l'aménagement de l'accès projeté, ou à créer un accès sécurisé sur ce secteur hors agglomération par dérogation à l'interdiction prévue à l'article 21 du règlement départemental de voirie. Dans ce dernier cas, l'accès devra faire l'objet d'une étude spécifique de sécurité ; la commune pourra se rapprocher du Centre Routier Départemental afin d'en définir les modalités.
	<u>Secteur Pontet</u> Le Département est favorable au principe d'un accès en agglomération sur la RD 10E4, route de 4ème catégorie. La commune est invitée à se rapprocher du Centre Routier Départemental pour la prise en compte de la sécurité de tous les usagers, et le dépôt d'une demande d'accès conforme à l'article 21 du règlement de voirie.
	 Annexes Les annexes 7-3 et 7-8 recouvrent les mêmes périmètres et pourront être regroupées, aux fins d'une meilleure lisibilité pour les règles d'isolation acoustique applicables sur la commune. L'annexe 7-6 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pourra supprimer la cartographie des carrières souterraines reportée en dernière page, puisqu'elles ne constituent pas des SUP et qu'elles sont reportées dans l'annexe 7.10 cartes informatives.
MRAe Autorité environnementale	Préambule, contexte et objectifs généraux du projet.

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) relève que seuls les points C, D et G (en ce qui concerne la gestion des eaux usées) ont fait l'objet de travaux permettant de répondre à ces attentes. Ils permettent notamment au public de bénéficier d'une information aisément mobilisable pour comprendre le projet communal et la manière dont il a été élaboré.
	Point A) Apport de compléments d'informations relatifs aux densités mises en œuvre dans le cadre du précédent PLU
	Point B) ré interrogation et mise en cohérence des éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement au regard de la minoration des enjeux environnementaux affectant certains secteurs (LALOUGA en particulier)
	Point E) Démonstration de la mise en œuvre des objectifs de modération de la consommation des espaces.
	Point F) Justification de la mise en œuvre d'une démarche de recherche de l'évitement des incidences sur l'environnement au regard du développement envisagé sur le secteur de LALOUGA (secteur AUy) et de sa sensibilité environnementale avérée.
	Point H) La mise en œuvre d'un phasage du développement urbain au regard de l'adéquation des capacités à gérer les eaux usées incidentes. En outre, les éléments produits en ce qui concerne l'assainissement permettent de préciser l'engagement, actuel ou très prochain, de travaux d'amélioration des performances du réseau et de résorption de ses difficultés. Toutefois, la MRAe rappelle que l'utilisation d'un phasage de l'ouverture des zones à l'urbanisation au regard de l'avancée de ces travaux aurait constitué une garantie de non aggravation de la situation actuelle et aurait permis d'améliorer la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU (remarque H). En particulier, l'absence de justification de la minoration des enjeux environnementaux afférents au site de Lalouga, en contradiction interne avec les éléments d'analyse contenus dans l'annexe 6 du rapport de présentation, et le maintien de ce secteur en zone de développement à vocation économique (AUy), sans réel projet et dehors « de ne pas être une cité dortoir », continue de laisser présager une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.
SYSDAU	Les obligations de construction de logements sociaux liées au respect de l'article 55 de la loi SRU orientent fortement le projet de la commune de Carignan de Bordeaux, la conduisant notamment à s'écarter à la marge des enveloppes urbaines du SCoT pour permettre ce développement, tout en restant compatibles à ce titre avec les orientations du SCoT. Cependant, certains éléments du projet peuvent interroger quant à la compatibilité avec les orientations définies par le SCoT : La concentration de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat qui pourrait faire émerger un nouveau hameau.

Personne publique ayant émis un avis	Observations ou réserves à prendre en compte
	Les dispositions réglementaires de la zone AUy sur la zone économique de LALOUGA au nord de la commune peuvent permettre l'émergence d'un nouveau pôle commercial d'équilibre. Cela ne permet pas de garantir la préservation et le confortement des activités commerciales du centre bourg ou celles des autres centralités des Coteaux Bordelais et plus particulièrement du pôle commercial d'équilibre de Fargues Saint Hilaire identifié au SCoT. Afin d'éviter la constitution d'une nouvelle polarité commerciale le long de la RD 936, et être cohérent avec les orientations du SCoT, Le SYSDAU recommande : > Soit un nouveau règlement de l'ensemble de la zone AUy qui autoriserait les implantations commerciales sous certaines conditions, notamment : - en limitant la surface de plancher, - en faisant référence aux stricts besoins des usagers de la zone en termes de services aux entreprises et aux employés présents sur la zone, - en faisant le lien avec les activités de production existantes sur la zone. > Soit en délimitant deux zones distinctes au sein de la zone AUy. - Pour l'une les activités commerciales y seraient strictement interdites, - Pour l'autre les activités commerciales pourraient être autorisées. La partie de la zone AUy pour laquelle les activités commerciales pourraient alors être autorisées devra répondre aux orientations du SCoT à savoir : - Répondre à la définition de "pôles de proximité" inscrit page 174 du DDO, - Permettre une réalisation maximale de l'ordre de 2 500 m² de surface de plancher.

Le 18 Décembre, après la clôture de l'enquête publique, la Commune m'a transmis, par lettre recommandée avec accusé réception, son analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

→ Cf. annexe 5.

Arrêté d'enquête :

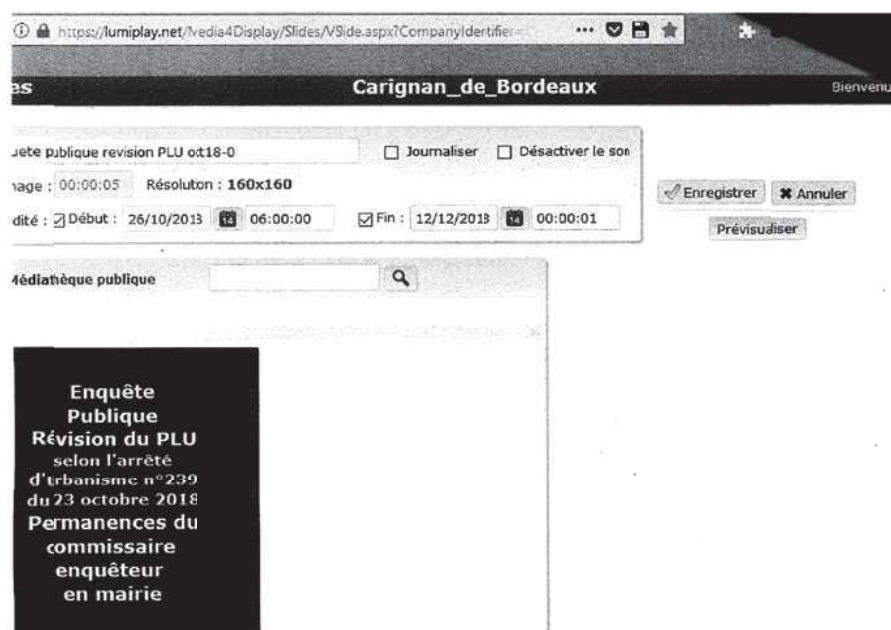
L'enquête publique a été prescrite par Arrêté en date du 23 Octobre 2018 - cf. [annexe 2](#) de Monsieur le Maire de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX.

Elle s'est déroulée du 12/11/2018 au 11/12/2018 inclus.

Publicité officielle

L'avis d'enquête a été inséré sur les journaux « Le Courrier Français » et « Le Sud-Ouest » dans les éditions des 26/10/2018 et 20/11/2018 pour le premier cité et des 27/10/2018 et 20/11/2018 pour le second.

[illegible][illegible]





Boum d'Halloween !

Association des parents d'élèves
présente une boum d'halloween
pour les enfants de Carignan !

[+ d'infos](#)

NOV 2 ven	Jour entier Boutique sans étiquette : fermet...
NOV 4 dim	14 h 00 min Boum Halloween – ACPE @ Odyssée
NOV 6 mar	10 h 00 min Exposition : poilus Carignanais ... @ Salle du conseil
NOV 8 jeu	17 h 00 min Atelier artistique (chant et danse)
NOV 9 ven	20 h 15 min Film-débat « zéro déchet » @ Salle polyvalente
NOV 11 dim	Jour entier Boutique sans étiquette : fermet... 11 h 00 min commémoration de l'armistice
NOV 14 mer	14 h 00 min Visite du centre de recyclage AS... @ centre Astria, Bègles

Enquête publique Révision du PLU

Selon l'arrêté d'urbanisme n°239 du
23 octobre 2018

Le commissaire enquêteur assurera
des permanences
en mairie :

Lundi 12 novembre
de 9h à 12h

Jeudi 22 novembre
de 9h à 12h

Samedi 01 novembre
de 10h30 à 12h30

Mardi 11 décembre
de 14h à 17h

Reconnaissance de

Enfin, cette enquête publique a été annoncée dans l'Express de Novembre 2018.

➔ cf. annexe 6.

J'ai me suis déplacée dans la commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, le 22/09/2018 afin d'effectuer une vérification relative à l'affichage, soit 15 jours avant le début de l'enquête, comme le prévoit la procédure. J'ai profité de ce déplacement pour parcourir le territoire communal.

Dossier en consultation du public

Pendant la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier ainsi qu'un registre d'enquête était à la disposition du public, à la mairie de la commune de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX.

Dès le 12 Novembre 2018, les pièces du dossier étaient en ligne et une observation par mail pouvait être transmise à la commune et à Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Le dossier comportait les éléments énumérés ci-dessus (paragraphe « Composition du dossier »).

Permanences de la Commissaire enquêtrice

Je me suis tenue à la disposition du public pour toute question, renseignement, observation, avis, proposition et contre-proposition lors de mes permanences à la mairie de la commune de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX et aux dates suivantes :

- le lundi 12 Novembre 2018 de 9h00 à 12h30 (au lieu de 9h00 à 12h00),
- le jeudi 22 Novembre 2018 de 9h00 à 12h30 (au lieu de 9h00 à 12h00),
- le samedi 1^{er} Décembre 2018 de 10h30 à 14h00 (au lieu de 10h30 à 12h30),
- le mardi 11 Décembre 2018 de 14h00 à 17h30 (au lieu de 14h00 à 17h00).

Chacune de mes permanences a duré plus longtemps que prévu dans l'arrêté de mise à l'enquête publique du fait de la très forte fréquentation de chacune d'entre-elles.

J'ai bénéficié de la mise à disposition d'un bureau confortable et correctement équipé, dans lesquels j'ai tenu mes permanences qui se sont déroulées en bonne intelligence et sans incident.



Permanence Mairie de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX

Le registre d'enquête a été ouvert, côté, paraphé par Monsieur le Maire et clos par moi-même, à la mairie de la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX.

3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans difficulté et a suscité 52 visites, ainsi que :

Nombre d'observation(s) portée(s) au registre	35
Nombre de courrier(s) /mail(s) envoyé(s)	19

dont le détail figure ci-après.

J'ai transmis le 17/12/2018 (par courrier en lettre recommandée avec accusé réception à la Commune) mon procès-verbal de synthèse - cf. [annexe 7](#). A noter que j'avais omis une contribution portée au registre dans mon procès-verbal de synthèse : observation R35 de M. Medhi BENHAMOU.

La Commune m'a transmis en retour, le 31/12/2018, en plusieurs courriers :

- les réponses à mes diverses questions,
- les copies de documents demandés,
- leur position par rapport à chacune des observations faites dans le cadre de l'enquête publique.

→ cf. [annexe 8](#).

Par ailleurs, dès le 15 Décembre 2018, j'ai émis une demande d'un délai supplémentaire de 3 semaines afin de rédiger mon rapport et mes conclusions motivées et avis et de mener à terme ma mission dans de bonnes conditions, au regard :

- du nombre important de documents, observations, remarques et courriers/emails que j'étais tenue d'analyser avec minutie (au total 106),
- du temps qu'il m'était nécessaire de dédier à la rédaction de mon rapport et de mes conclusions et avis,
- de la période de l'année (fêtes de fin d'année) dans laquelle nous étions,

Cette demande a été acceptée par la Commune par courrier en date du 3 Janvier 2019.

- **Observations du public et analyse de la commissaire enquêtrice aux observations du public et aux réponses apportées par le maître d'ouvrage**

Les observations émises dans le cadre des visites, des lettres et contributions portées au registre et des courriers et mails reçus ont été classées selon le tableau suivant par mes soins :

Les observations faites dans le cadre des visites lors de mes permanences sont numérotées de 1 à 52 est précédées de la lettre « V » pour « Visite ».

Les observations faites dans le cadre de contributions ou courriers portés au registre sont numérotées de 1 à 35 est précédées de la lettre « R » pour « Registre ».

Les observations faites dans le cadre de mails ou courriers transmis à mon attention sont numérotées de 1 à 19 est précédées de la lettre « C » pour « Courrier ».

Demande de classement en zone constructible	Chemins ruraux	Porteurs de projets qui prennent connaissance des dispositions du futur PLU	Vérification de la constructibilité de leur(s) parcelle(s)	Inquiétude voire rejet à propos du projet de PLU (réseaux, espaces naturels, qualité de vie, déplacement, défaut de réflexion urbaine)		Emprise ER ou EBC à reprendre	Politique des énergies renouvelables	ZAE de Lalouga
V2 V5 V10 , R3 et R10 V15 V18 V23 V44 V47 R5 R10 R18	V3 V46	V4 V22 V30 V48	V6 et R34 V9 V12, R4, R7 et R8 V35 V37 V38, R28 et C15 R12 et C4 R31 R35	V1, R1, R27 et C14 V7 V8 V11 V14 V17 et R9 V18 V21 V24 et C5 V25 V26 V27 V28 et C19 V31 V34 et C6 V36 et C7 V49	V50 et R9 R13 et C3 R15 et R16 R17 et C18 R19, R20 et R21 R22 R23 et R24 R25 R29 et C1 R30 R32 R33 C8 et C13 C9, C11 et C12 C10 C16	V13 V14 V17 V24 V39 V40 V52 R13	V16	V17 V26 V51
Règlement écrit : demandes de modification	Demande de renseignement	Projet Château de Carignan	Changement de destination	OAP : demandes de modification	Autres			
V18 V25 V42 V43 V45 R11 et C2 R13 R14 R34 C17	V19 V20	V14 V21	V43	V12 V27 V29 V32 et R26 V33 R4 R6 R7 R8 R13 R17	V41 R2			

Observations recueillies lors de ma permanence du 12 Novembre 2018 de 9h00 à 12h30 (au lieu de 9h00 à 12h00) à la mairie CARIGNAN-DE-BORDEAUX :

Lors de la permanence n°1, j'ai été accueillie par Mme Isabelle BOUTROS-TONI, directrice générale des services.

M. Frank MONTEIL, Le Maire, est venu me souhaiter la bienvenue à CARIGNAN-DE-BORDEAUX, avant que ma permanence ne débute.

Point sur le registre d'enquête : à l'ouverture de ma permanence, le registre est vide. A l'occasion de la première visite, une contribution est mise dans le registre (R1).

Point sur les courriers et mails : à l'ouverture de ma permanence, aucun courrier ni aucun mail ne m'est remis.

V1 – M. POINTET Rémy (Conseiller Municipal)

Observation à mettre en lien avec la R1, R27 et C14

Le SIAE a émis un avis. Ce n'est pas une Personne Publique Associée certes mais il lui semble important que cet avis soit porté à l'information des administrés. Il joint donc au registre le courrier du SIAE.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'ai pris connaissance de ce document qui n'avait pas été porté à ma connaissance préalablement à l'enquête publique.

J'ai précisé à M. POINTET que le SIAE n'était pas une Personnes Publiques Associées dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

V2 – M. CHARRET Claude / M. Michel LANSON (fils ainé de Jacqueline CHARET sœur de M. Claude CHARET)

Parcelles AO38 classée en A et AO35 classée en UCv.

Ils représentent l'indivision (entre 4 frères et sœurs) propriétaire des parcelles évoquées ci-dessus. Ils demandent le classement en constructible de la parcelle n°38, section AO.

Ils précisent qu'une ligne de transport d'électricité traverse en son milieu la parcelle AO38.

Ils soulignent que ce terrain a dû avoir une destination agricole jusqu'en 1956. L'entretien du terrain devient compliqué, il y a quelques chevaux. Il va devenir une friche.

Sur la commune voisine, Latresne des terrains viennent de passer en constructible → ce terrain est aujourd'hui une enclave non bâtie au sein de terrains constructibles.

(→cf. Mme Marie Hélène PUYAU).

Cette parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif et alimentée en eau potable.

Le Maire a été informé de ce projet dans le cadre d'un rendez-vous.

La surface totale de la parcelle AO38 est d'environ 53 000 m².

Cette parcelle dispose d'une exposition Sud-Ouest avec, sur une partie, vue sur la ville de Bordeaux.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune et dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

V3 – M. ROUX Jean-Pierre représentant la Commission extramunicipale des chemins ruraux

Il veut s'assurer que le PLU, pour les parcelles 86 / 88, propose un emplacement réservé. Il s'agit de l'emplacement réservé n°1 lui répond Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Le risque est que le fossé s'écroule, il faut donc pouvoir le changer de côté précise-t-il.

La largeur doit être de 4 m.

(Repère : le lavoir de Gravas).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. Roux Jean-Pierre avait, lors de sa visite, évoqué la partie nord du chemin Ouvré au droit des parcelles AD122 / AD123 (après vérification sur cadastre.gouv) correspondant à l'ER1. Il semble que cette demande soit déjà intégrée au projet de PLU arrêté. Je préconise que lors de l'acquisition du foncier par la collectivité correspondant à cet élargissement, M.ROUX soit associé à la démarche.

V4 – M. SENECHAULT - France Littoral Aménagement – Groupe financier M. JC PARINAUD**Secteur de « Cadène » au Nord du territoire.**

Il vient prendre connaissance de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui est conforme à ce qu'il pensait (il disposait d'une ancienne version).

Il est en cours de maîtrise du foncier hormis pour une parcelle.

La sortie sur le Chemin de Canède est une route « partagée » avec Tresses ➔ il demande quel est son statut, la commune de Tresses a-t-elle réagi sur ce point dans le cadre de la Consultation des Services sur le PLU arrêté ? Il s'agit en effet d'une voie étroite.

Le réseau d'assainissement devait être mis en œuvre sur la route de Tresses en partie financée par Aquitanis : où en est-ce projet ?

M. Senechault prend en photo l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne le secteur ainsi que le règlement écrit.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je renvoie M.SENECHAULT aux réponses techniques fournies par la commune dans sa réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8.

V5 – Mme Isabelle SOETAERT**Parcelles AA144 - 145 – 146 – « Cadène ».**

Ce terrain est en indivision avec son ex-mari M. Faily Philippe. Ce terrain a été reconduit en zone A. Sa surface totale est de 2,5 ha.

Il s'agit de la « terre à vaches » : il faut entretenir ce terrain. L'entretien de ces terrains pèse à Mme SOETAERT.

Pourquoi ces parcelles sont enclavées dans les zones urbanisées ?

Les terrains sont entourés de constructions : pourquoi moi ?

Ce qui demeure en Ud est de par sa forme difficile à aménager : ne pourrait-on pas reconsidérer l'enveloppe de la partie constructible ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme SOETART dispose actuellement (au projet PLU arrêté) d'environ 3000m² classés en zone UC, sur 1 secteur de 144m de long environ sur 21m de large environ.

Je propose que, à surface égale, la zone UC soit répartie sur 1 secteur de 81m de long environ en partant de l'ouest sur 37m de large environ (la parcelle n°38 serait alors classée pour sa partie nord en UC).



➔ Avis favorable pour partie.

V6 – Mme Marie-France DUNES / M. Mathieu DUNES

Observation à mettre en lien avec la R34 et la V45

Parcelle AO101 « Vignac » - 33 rue Bel-Air ➔ zone UC

La surface de cette parcelle est de 2790 m².

La parcelle est en zone UC. Ils demandent à connaître les règles applicables à la zone.

Mme la Commissaire-Enquêtrice explique les règles applicables à cette zone et vérifie s'il y a une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'applique sur ces terrains : il n'y en a pas.

Un point est fait sur le raccordement à l'assainissement collectif, sur l'aspect des constructions, les reculs par rapport aux limites, sur l'aspect des clôtures.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme et M. DUNES n'ont pas formulé de demande particulière mais ont souhaité des renseignements concernant le classement d'une part de la parcelle AO 101 et d'autre part la parcelle située 33 rue de Bel-Air.

V7 – M. Grégory CARRIER / M. Tony LOPES

Ils veulent savoir ce qui va se passer chemin de Lalouya.

Voisins du terrain n°61 à Lalouya, ils souhaitent savoir ce qu'il se fera sur ces terrains : Mme la Commissaire-Enquêtrice regarde avec eux l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante à ce secteur.

Ils interrogent sur le projet prévue zone AUy. Mme la Commissaire-Enquêtrice montre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et procède à la lecture du règlement écrit de la zone.

Est évoquée la question de la fréquentation à terme du Chemin de Lalouya : ne peut-il pas être fermé sur sa partie Sud ? Ou bien faire l'objet d'un sens unique. Le chemin de Cadène est très étroit : ce projet interpelle qu'en a sa faisabilité technique. Deux voitures ne se croisent que difficilement. M. LOPES s'interroge sur l'emprise au sol de la zone UC : 25 % hors piscine. Il interroge sur les reculs par rapport aux limites qui seront applicables au PLU révisé, ainsi que la couleur des toitures.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. CARRIER et M. LOPES n'ont pas formulé de demande particulière mais ont souhaité des renseignements concernant les évolutions urbaines envisagées à Lalouya.

Ils s'inquiètent par ailleurs de la fréquentation à terme du Chemin de la Lalouya et du chemin de Cadène.

Il serait souhaitable que le RP du PLU soit complété concernant la question des circulations dans l'extrémité nord du territoire, lorsque l'ensemble des projets urbains prévus seront réalisés : mise en sens unique ? élargissement de l'emprise de certaines voies ? aménagement de certaines voies ?

V8 – M. François MESSAGER

« Moulin de Sonney »

Il y a 25 ans qu'il habite à Carignan-de-Bordeaux. Il s'inquiète de l'explosion des constructions.

Bordeaux est saturé de logements. Il est contre cette explosion démographique : elle va avoir des conséquences négatives sur la circulation et sur l'immobilier. Il est inquiet de l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux - LLS ➔ la commune devient « dangereuse » (ce Monsieur a été agressé, il s'inquiète). La circulation va devenir infernale sur la commune notamment en son centre.

Il craint que la commune perde son aura, sa qualité urbaine et sa qualité de vie.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. MESSAGER exprime ici un avis que plusieurs administrés sont venus livrer lors de cette enquête publique. J'en prends note.

Je prends également note des éléments fournis par la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8.

La proximité de CARIGNAN-DE-BORDEAUX à la Métropole bordelaise, la volonté de la commune de n'ouvrir quasiment aucune nouvelle surface constructible au regard du PLU actuellement applicable et la nécessité pour la commune de répondre aux exigences de l'art. 55 de la loi SRU m'amène à ne pas remettre en cause le projet PLU révisé dans sa logique.

N'en demeurent pas moins des questions techniques qu'ils semblent nécessaires de préciser notamment concernant le sous calibrage de certaines voiries.

V9 – M. et Mme PINAR Denis et Sérife

15 rue de Bel Air – parcelle 411.

Ils habitent là. La surface de cette parcelle est de 2773 m².

Ils ont un projet de construire : ils souhaitent réaliser une 1 deuxième maison sur leur parcelle.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. et Mme PINAR n'ont pas exprimé de demande particulière. Ils souhaitaient des renseignements.

V10 – M. Vincent LABIGNE

Observation à mettre en lien avec la R3

Parcelles AM96 classée en UB (partie construite 1080m²) et AM116 classée en zone A.

Il souhaite que la parcelle AM116 soit constructible.

L'emprise au sol de la zone UB est de 30% hors piscine.

Il est arrivé en décembre 2017 sur la commune.

Ce terrain est intégré dans une « dent creuse », qui a fait l'objet d'une demande commune de plusieurs propriétaires riverains en mars 2017.

Une nouvelle demande a été faite récemment sur les mêmes parcelles (18 juillet 2018) par 3 propriétaires.

Il s'agit de jardins, non exploitables pour l'agriculture et entourés de constructions (sous forme de lotissements). Il y a les réseaux à proximité.

Il existe un terrain libre (zone verte du lotissement) qui permettrait l'accès aux 3 parcelles appartenant aux trois propriétaires évoqués ci-dessus.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

V11 – M. DALLIES LABOURDETTE Bernard

Il met en doute de l'intérêt de réviser le PLU. A CARRIGNAN-DE-BORDEAUX, il n'y a pas de transport en commun, les infrastructures routières n'ont pas évolué.

On fait venir des gens en difficultés (LLS) qui vont avoir des dépenses importantes notamment en matière de mobilité.

Est-il pertinent de poursuivre le développement urbain périphérique de la Métropole ? Cela accélère les émissions de gaz à effet de serre.

Tout cela est pour le bénéfice des banques, des promoteurs, des investisseurs,... Il ne faut pas construire plus en rive droite.

Mme la Commissaire-Enquêtrice rappelle les objectifs de la commune dans le cadre de la révision de son PLU.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. DALLIES LABOURDETTE exprime ici un avis que plusieurs administrés sont venus livrer lors de cette enquête publique. J'en prends note.

Je prends également note des éléments fournis par la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse

➔ cf. annexe 8.

La proximité de CARRIGNAN-DE-BORDEAUX à la Métropole bordelaise, la volonté de la commune de n'ouvrir quasiment aucune nouvelle surface constructible au regard du PLU actuellement applicable et la nécessité pour la commune de répondre aux exigences de l'art. 55 de la loi SRU m'amène à ne pas remettre en cause le projet PLU révisé dans sa logique.

N'en demeurent pas moins des questions techniques qu'ils semblent nécessaires de préciser notamment concernant le sous calibrage de certaines voiries et la question plus globale de la mobilité qui ne peut être abordée qu'à l'échelle de la Métropole.

Observations recueillies lors de ma permanence du 22 Novembre 2018 de 9h00 à 12h30 (au lieu de 9h00 à 12h00) à la mairie CARNIGNAN-DE-BORDEAUX :

Lors de la permanence n°2, j'ai été accueillie par Mme Isabelle BOUTROS-TONI, directrice générale des services et M. Frank MONTEIL, Le Maire, avant que ma permanence ne débute.

Point sur le registre d'enquête : à l'ouverture de ma permanence, le registre comporte 5 nouvelles contributions (R2 à R6).

Point sur les courriers et mails : à l'ouverture de ma permanence, un courrier m'est remis (C1).

V12 – M. et Mme Francis, Armelle TOUZEAU

Observation à mettre en lien avec les R4, R7 et R8

Ils habitent **4, rue de Cabane, terrain de La Métairie de Lande (parcelle 97).**

Leur projet est de vendre la maison située sur la parcelle 97 et en construire une autre sur la parcelle 99.

Ils sont propriétaires des parcelles 97, 98 et 99.

Mme la Commissaire-Enquêtrice montre l'Orientation d'aménagement et de Programmation de la Métairie de Lande qui concerne leur propriété.

Ils précisent que les entrées/sorties sur la future zone sont trop impactantes pour leur propriété.

La rue de Cabane est en sens unique. Pourquoi ne pas proposer un sens unique sur la partie ouest (parcelle 97) ? (la largeur de l'emprise serait alors de 6 m au lieu de 8 m).

On maintient le double sens partie Est (route de Fargues) en incluant la bande d'accès existante parcelle 117.

La route de Fargues est à double sens.

Cette visite vient compléter leur courrier en date du 20/11/2018.

Leur objectif est que le projet se fasse sans trop d'impact sur les maisons existantes.

De plus, sur les parcelles 99 et 117, il y a des entrées existantes : il est demandé de retirer au niveau des entrées l'espace vert à protéger qui peut constituer une gêne dans le cadre d'un projet de construction.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le retrait au niveau des entrées de l'espace vert à protéger, j'émet un avis favorable.

➔ Avis favorable.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la voirie interne de desserte : l'OAP est comme son nom l'indique une orientation d'aménagement. Ainsi, au moment de la réalisation du projet, l'emplacement exact de cette voie fera l'objet de discussion entre le porteur de projet et les riverains. Les schémas de principe de profil de voie proposés aux OAP sont des indications, ils n'ont pas de caractère obligatoire.

V13 – Mme NOLASQUE SLADIC Valérie et M. SLADIC Novack

Parcelle AB 51 « Château Maille ».

Depuis 1964, ils sont à Carignan-de-Bordeaux.

Dans le cadre de la première version du PLU en projet (arrêt 1) une partie seulement de la moitié Sud de leur parcelle était en espace boisé classé, maintenant c'est la quasi-totalité.

Leur terrain est ainsi grevé d'une forte contrainte à la construction.

Par ailleurs, la bande boisée, protégée au Sud ne leur appartient pas → elle est mal placée sur le plan de zonage. Il faut corriger ce point (ces sujets boisés ont la vertu de tenir le talus également).

Concernant le Chemin des Cornichones : ils précisent que le premier classement en espace boisé classé est cohérent.

Ils demandent que soient revus les classements en espace boisés classé : déplacement et réduction.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la bande boisée protégée au sud-ouest : il est, en effet, nécessaire de revoir sa position en cohérence avec la réalité terrain.

Concernant l'espace boisé classé -EBC au sud-est de la parcelle : il est nécessaire de protéger les boisements d'intérêt. Les surfaces de taillis sont quant à eux à reconsidérer : un classement en EBC n'est pas justifié et crée un précédent → pourquoi protéger des taillis ici en zone urbaine et pas ailleurs ? **Je propose donc qu'un inventaire des boisements et arbres soient réalisés et que seuls ces éléments soient maintenus en EBC.**

V14 – Mme Sylvie EYRAUD SARDINHA et M. Osvaldo SARDINHA

Ils habitent au **22 chemin de la Peyrine** (parcelle de 3ha50 → parcelle agricole).

Madame est agricultrice : production de framboises bio et arbres à coques : toute l'unité foncière est plantée.

Ils souhaitent que **les parcelles n°536/355/299/1210/297/296/295** soient classées en espace boisé classé.

Ils demandent pourquoi il y a un décalage le long de la RD pour l'implantation des espaces boisés classés → ce n'est pas partout pareil, pourquoi ?

Ils émettent également les observations suivantes.

On parle de densification mais ce n'est pas partout → Lalouya, 1,3 ha/10 logements, Chemin du Fond 500m²/logement, le Bout du Roc 1000 m²/logement, etc ...

Elle ne se voit pas partout, on densifie là où il y a des trous pas dans le Bourg spécifiquement.

Le complexe hôtelier (Château de Carignan) constitue de la perte d'espaces agricoles/boisés (4 ha).

L'opération fait « supermarché » : 2 000 m² de zone de stationnement. Est-ce que ce sera réellement qualitatif ?

Les aménagements prévus sont préconisés : il faut qu'ils soient imposés.

Dans le cadre des aménagements urbains réalisés, les espaces naturels ont été « abimés », les aménagements n'ont pas été assez anticipés, le développement urbain n'est pas qualitatif.

Les habitations autorisées sur la commune ne sont pas toujours harmonieuses.

Les extérieurs appartiennent à tout le monde, il ne faut pas l'oublier.

La commune devient une ville dortoir, peu qualitative → c'est dommage.

Ils soulignent le très fort développement urbain de la commune avec des réseaux qui ne sont pas toujours adaptés.

On est encore sur les vieux schémas d'aménagement et l'écologie n'est pas au centre des réflexions.

Il serait souhaitable de mener des politiques d'aménagement et de valorisation des espaces publics → la commune doit donner l'exemple.

La voiture est très présente sur l'espace public : il faut « l'effacer » un peu.

Y-a-t-il eu des études d'aménagement de Bourg (type Convention d'Aménagement de Bourg) ?

L'aménagement urbain de la commune n'est pas assez anticipé.

Madame cite le modèle de Quinsac qui, selon elle, fonctionne bien.

La commune manque d'une réflexion urbaine globale.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

La parcelle concernée est semble-t-il la parcelle AP24. Cependant en l'absence de cadastre à jour et sans plan fourni par les demandeurs, il est difficile de conclure.

Concernant le classement en espace boisé classé - EBC de l'ensemble de cette parcelle, il ne me semble pas justifié de classer la partie agricole (en prairie) en EBC.

Concernant le décalage de l'espace boisé le long de la RD : je renvoie à la réponse de la commune au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8, en précisant cependant que l'EBC en limite ouest peut-être légèrement étendu dans la pointe.



source : géoportail

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Mme EYRAUD SARDINHA et M. SARDINHA expriment ici un avis que plusieurs administrés sont venus livrés lors de cette enquête publique. J'en prends note.

Je prends également note des éléments fournis par la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8.

La proximité de CARRIGNAN-DE-BORDEAUX à la Métropole bordelaise, la volonté de la commune de n'ouvrir quasiment aucune nouvelle surface constructible au regard du PLU actuellement applicable et la nécessité pour la commune de répondre aux exigences de l'art. 55 de la loi SRU m'amène à ne pas remettre en cause le projet PLU révisé dans sa logique.

N'en demeurent pas moins des questions techniques qu'ils semblent nécessaires de préciser notamment concernant le calibrage de certains réseaux.

V15 – M. Robert PAILLASSA et Mme Marguerite PAILLASSA

« Cabiracs » parcelle n°371 : ils demandent que cette parcelle soit constructible.

Cette parcelle est en zone UB au projet de PLU précise Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Parcelles 342/341/345 : ils demandent en quelle zone elles sont classées ?

Ces parcelles sont en zone N avec pour partie un classement en espace boisé classé précise Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. et Mme PAILLASSA n'ont pas exprimé de demande particulière. Ils souhaitent des renseignements.

V16 – Mme Sarah ORMAZABAL

Elle représente Reden Solar. L'entreprise possède 500 exploitations en France.

Les activités de l'entreprise sont très liées au PLU :

- Serre photovoltaïque,
- Centrale au sol,
- Bâtiment,
- Ombrières de parking.

Le PLU de la commune prévoit le développement des ENR.

Une lecture est faite du règlement écrit projet sous angle des projets ENR.

Y-a-t-il des installations d'ENR sur la commune actuellement ?

L'élaboration des documents d'urbanisme est compétence communale pour le moment.

Elle précise qu'il serait intéressant d'échanger avec la commune et la Communauté de Communes pour mettre en œuvre une politique de développement des ENR dans les années futures sur le territoire. Reden Solar pourrait mettre à disposition son savoir-faire pour accompagner les élus dans leur réflexion.

Elle remet un dépliant publicitaire à Mme La Commissaire-Enquêtrice.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :
--

Cet entretien est porté à la connaissance des élus. Sans objet.

V17 – M. Michel LEJARD**Observation à mettre en lien avec la R9****19 chemin du Petit Tourny**

Il est membre de la commission Extra-Municipale « Cadre de Vie ».

Cette commission créée par la municipalité, n'est pas une commission ! C'est un lieu d'information sans échange. Il n'y a pas, à ce niveau-là de concertation.

M. Lejard a notamment proposé que, à côté de l'école maternelle, le long de la route de Fargues, il y ait quelques logements : il n'a pas été entendu.

Il précise que « M. Le Maire nous écoute mais ne nous entend pas ». M. Le Maire habite sur la commune depuis 1971.

Il demande que l'espace boisé classé proposé dans la zone UG qui accueille les écoles, soit agrandi de manière significative sur l'ensemble de la zone UG : en partie Est.

Dans le cadre des aménagements urbains réalisés, passage de réseau notamment, les arbres ne sont pas respectés (coupe) sans recherche de solutions alternatives.

Concernant le quartier du Bouchon de Robert : la partie qui longe la RD est libre de construction et boisé. Le projet urbain limitrophe est dense, et en compensation des chênes ont été plantés mais ils sont constructibles : ce n'est pas souhaitable, il faudrait classer cette bande en espace boisé classé.

Il précise l'importance de laisser vivre les arbres qui agrémentent la commune.

Le lotissement du Pontet – zone UBf

Il est tout à fait favorable à la création de ce lotissement en conservant un aspect qualitatif au niveau des plantations. Ce projet a la vertu de densifier le Bourg.

Il y a un projet de création d'un nouveau château d'eau et ceci depuis de nombreuses années. Ce projet a été abandonné et la solution retenue a été d'augmenter la pression d'où l'augmentation des pertes.

Avec la construction, la pression a baissé.

Attention, avec l'urbanisation prévue, la pénurie d'eau potable est à envisager sur la commune.

Concernant la zone économique de Lalouya : il est à 100 % favorable à la mise en œuvre de cette zone d'activités. Elle bénéficie d'une bonne géographie.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant l'espace boisé classé - EBC en zone UG : je note la réponse de la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8, à laquelle j'adhère.

Concernant le quartier du bouchon de Robert : je propose que cet espace soit maintenu en UAc mais inventorié au titre des éléments de patrimoine paysager à préserver afin de préserver (art. L151-19 du CU) les chênes qui ont été plantés.

V18 – M. Michel MONSION et Mme Arlette MONSION : chemin de Ferrand Carignan et Mme Marie MONSION : habite à Talence.

Ils ont trois points à évoquer :

Au lieu-dit « Vignac » - parcelles 234/235 : il s'agit d'une propriété bâtie avec un grand terrain au Nord.

La demande est de repousser vers le Nord la limite de la zone constructible au niveau des maisons dernièrement construites.

Les largeurs d'accès au règlement écrit projet sont règlementées à 5 m : il est demandé que ce chiffre soit diminué à 4 m.

Il est également demandé que le recul de 8 m par rapport aux limites séparatives latérales soit diminué : c'est selon eux excessif.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Parcelle AO88.

J'émet un avis défavorable à la demande d'évolution du zonage et du règlement écrit, qui viendrait développer un urbanisme de second rang en drapeau dans un espace à dominante naturelle.

➔ Avis défavorable

Au lieu-dit « Ferrand » - parcelles 234-232 pour partie en zone UC.

La limite constructible serait à repousser au moins au niveau de la dernière maison construite.

Les bandes d'accès sont limitées à une longueur de 50 m, hors les terrains sont accessibles par une bande d'accès existante de 80 m : ils demandent d'augmenter la longueur des bandes d'accès autorisées.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Parcelle AH40.

Je propose que le règlement écrit, art. 3 de la zone UC, soit complété pour permettre une exception à la règle de 50 m maximum pour une bande d'accès lorsque celle-ci existe déjà au moment de l'entrée en vigueur du PLU arrêté. Sinon, les terrains sont en zone UC mais, de fait, non constructibles.

➔ Avis favorable à une évolution de l'article 3 de la zone UC.

Concernant la demande de modification du zonage, j'émet un avis défavorable pour les mêmes raisons que celles évoquées par la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8.

➔ Avis défavorable.

Au lieu-dit « Peyrouley » 1941 – parcelles 1943/1953/1954(?)/1942 à 1948/1955/1957/1959/1961/plus petites parcelles le long de la route.

On est en zone UB. Il y a une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ils demandent que le pourcentage de LLS soit diminué : il leur semble trop important dans un contexte où la commune a presque atteint ces objectifs.

Ils avaient posé un projet de 7 lots sur environ 1000 m² chacun, respectueux de l'environnement et de l'esprit du village : ce projet a été refusé pour des raisons peu évidentes.

Le projet actuel (28 logements) engendrera automatiquement la nécessité de produire 7 LLS : cela représente une charge nouvelle pour la commune.

La circulation des chemins de Peyroulet et du Lens n'est pas sérieusement abordée dans le dossier pas plus que les sorties sur les routes très passantes de Latresne et de Lignan (RD936^{E5}), il n'y a pas de visibilité aux débouchés.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Parcelles AN49 à 68.

Au regard des enjeux auxquels doit répondre la commune en matière de production de logements sociaux, au regard de la position géographique de ces terrains, à proximité du centre-bourg, il me semble nécessaire qu'une orientation d'aménagement et de programmation - OAP prévoit une organisation d'ensemble de cette vaste unité foncière accompagnée de l'obligation de produire des Logements Locatifs Sociaux.

Je propose un maintien du projet de PLU en l'état sur ce secteur.

➔ Avis défavorable.

Cette étude du PLU a été faite, notamment sur le secteur dont on parle, sans anticipation du devenir des circulations au niveau des terrains lieu-dit « Caillaba ».

Ils sont inquiets des circulations à venir induites par le développement urbain.

En zone UC, le taux de pleine terre est trop important (70% - opération de moins de 3 logements).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je rejoins l'avis de la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8. Le zonage et le règlement écrit répondent à une logique de répartition des formes urbaines sur la commune avec des lotissements résidentiels éloignés des équipements / services / commerces et axes structurants dont la densité doit demeurer raisonnée.

➔ Avis défavorable.

V19 – M. et Mme EMMANUELLI Maryse et Paul-François

Cela fait un an et quelques mois que le couple habite sur la commune au lieu-dit « Le Pin » - propriété de 2ha.

Est évoquées la zone UBf limitrophe de leur propriété : pourquoi le projet est en stand-by ?

La modification du PLU a été attaquée et gèle la construction pour le moment répond Mme La Commissaire-Enquêtrice.

La propriété du couple est en zone naturelle N au projet.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

M. et Mme EMMANUELLI n'ont pas exprimé de demande particulière. Ils souhaitaient des renseignements.

V20 – M. Jean-François ROUSSEAU

Il se plaint de ne pas disposer d'un plan de zonage lisible.

« Cabirac » à côté de Vignac - parcelle 113

Une partie de la parcelle (ouest) est classée en zone N (carrières).

Il envisageait de construire une petite maison le long de la route VC22 à Calonne (entre la route et la zone de carrière) or cela est classé en N : cela remet en cause son projet (voir plan joint).

Il souhaite quitter sa maison trop grande.

Cette parcelle est concernée par un emplacement réservé n°3 pour la réalisation d'un carrefour.

Cela aura pour conséquence de supprimer un arbre centenaire.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je ne peux que confirmer la pertinence du classement en N d'un secteur potentiellement soumis au risque « carrière » (principe de précaution).

Concernant l'ER3 il semble qu'une négociation soit en cours entre M. ROUSSEAU et la collectivité : j'en prends acte.

V21 – M. ROSIN André-Hugues

« Cadène » parcelles 231 et 7

Sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il y a une erreur de tracé de la limite de la zone 1AU qui passe sur la maison de M. ROSIN. Cette erreur est à corriger.

Il demande dans quelle zone est classé l'accès à sa maison. Cet accès est en zone UC précise Mme La Commissaire-Enquêtrice.

La commune est surendettée, elle n'a rien anticipée, elle n'a pas de revenus, il s'agit d'une commune dortoir : le projet communal semble irréaliste.

Le bétonnage prévu n'apporte pas de solution à long terme.

Il faudrait prévoir un pôle économique important pour créer des emplois locaux.

Les réseaux existants ne sont pas adaptés à ce projet. Ce projet est inquiétant.

Le projet du château de Carignan ne correspond pas aux besoins de Carignan-de-Bordeaux, cela consomme des terres agricoles et boisés. Il ne comprend pas l'intérêt de ce projet qui va coûter de l'argent à la commune en matière de réseaux : il s'interroge sur la pertinence de ce projet.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Erreur de tracé sur l'OAP : je pense en effet qu'il y a une erreur de tracé sur l'OAP secteur de « Cadène ». La limite du périmètre rouge sur l'OAP ne correspond pas à la limite de la zone 1AU au zonage. Il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle.

Observations recueillies lors de ma permanence du 1^{er} Décembre 2018 de 10h30 à 14h00 (au lieu de 10h30 à 12h30) à la mairie CARIGNAN-DE-BORDEAUX :

Lors de la permanence n°3, j'ai été accueillie par M. Frank MONTEIL, Le Maire, avant que ma permanence ne débute.

Point sur le registre d'enquête : à l'ouverture de ma permanence, le registre comporte 8 nouvelles contributions (R7 à R14).

Point sur les courriers et mails : à l'ouverture de ma permanence, 4 courriers/emails me sont remis (C2 à C5).

V22 – M. HALM Sylvain (directeur de Hexagone)

La société a répondu à un appel à projet (anciens terrains de tennis + terrain situé en face).

Ces projets donnent lieu à 2 permis de construire.

1) Zone UAb – chemin d'Oasis – rue du Moulin / rue des Ecoliers

Lot « ancien tennis » ➔

1. 30 logements maximum dans l'appel à projet (juin 2017) : cela correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation située page 19 du dossier de PLU projet.
2. La demande est faible en locaux commerciaux avec le souhait de maintenir 30 logements avec façade commerciale sur la rue des écoliers.

Demande 1 : modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (page 19) pour passer la capacité de l'opération de 23 à 30 logements.

- 2) De même dans l'appel à projet il était prévu 33% de logements locatifs sociaux, or l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du projet de PLU en prévoit 40%.

Demande 2 : modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (page 19) pour revenir à 33% de LLS.

- 3) Article UA11 - 2) page 21 : ne sont pas règlementer les attiques.

Demande 3 : exclure des dispositions proposées au règlement écrit, les bâtiments en attique.

- 4) Dans l'appel à projet, concernant les règles de stationnement.

Dans l'appel à projet ne sont pas évoqués les parkings visiteurs liés au commerce.

Dans le PLU projet si : cela induit 18/20 places de stationnements supplémentaires.

Demande 4 : il serait souhaitable de revenir aux dispositions de l'appel à projet, sur cette question.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Modification de l'OAP – lot « ancien tennis » et du règlement écrit correspondant à cette emprise foncière :

Je suis favorable à cette demande car :

- elle correspond aux dispositions de l'appel d'offre : mise en cohérence,
- elle permet la réalisation d'au moins 30 logements au lieu de 23 en cœur de Bourg (densification)
- elle encourage une diversification des formes architecturales (attique exclus de la prise en compte des toitures plates et des toitures terrasses)
- elle ne développe pas les zones de parking.

J'émet cependant une réserve concernant la part de logements locatifs sociaux – LLS, qui, selon moi, au regard des contraintes de la commune en la matière, des réponses faites à d'autres administrés sur cette question, devrait être maintenue à 40% comme prévu dans le PLU arrêté.

V23 – M. et Mme Catherine et Alain

Parcelle AI13 « Garreau ».

Ils sont habitants de Carignan-de-Bordeaux (Roucot). Leur parcelle est située en face et en continuité d'une zone UB, et ils souhaitent disposer d'un droit à bâtir le long du chemin de Roucot (sur une surface d'environ 1800 m²).

Pour eux, ce projet est très important : le contexte est difficile et ils ont besoin d'argent pour assumer leurs difficultés personnelles → leur projet est de permettre la réalisation d'une habitation pour une mise en location ou bien la vente d'un terrain à bâtir.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis défavorable pour l'ensemble des motifs évoqués par la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse → cf. annexe 8.

A ceux-ci, j'ajoute l'impérieuse nécessité d'une gestion économe de l'espace et d'une limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi ALUR notamment).

V24 – au nom de l'association Habitat Environnement à Carignan – Christophe COLINET / Jérôme PASSICOS

Observation à mettre en lien avec le C5

Ils ont plusieurs observations à formuler.

→ Observation majeure n°1 : le taux de LLS est effectivement de 23,49 % → à partir de là les fondements de la révision de ce PLU : production de LLS ne sont plus légitimes. Cette progression démographique et bâtie est trop excessive.

Ils estiment que la croissance prévue est bien trop rapide.

Mme La Commissaire-Enquêtrice leur demande de lui transmettre le détail de leur calcul de taux de LLS sur la commune de Carignan-de-Bordeaux.

→ Ils rappellent qu'ils ont attaqué la modification de 2015.

→ Ils soulignent que la production de LLS dans la présente révision du PLU est un prétexte au développement urbain excessif proposé.

→ Ils se plaignent d'une concertation très compliquée sur la commune : il est très difficile d'avoir accès au dossier, aux documents.

Ils ont souhaité avoir accès au projet de PLU suite à l'arrêt du projet en juillet 2018.

Il y a une volonté de « cacher » les choses qui gênent.

→ Ils sont inquiets concernant les infrastructures en matière de réseaux notamment l'assainissement collectif : cela renvoie à des problèmes potentiels en matière de santé public.

→ Quelle qualité de vie, pour les carignanais pour les années à venir ?

→ M. Le Maire est un ancien promoteur immobilier (Pichet), il fait des « cadeaux » à ses anciens confrères.

→ Le projet de PLU propose la production de très nombreux logements de petites tailles, cela a pour effet de créer des phénomènes de turn-over dans le parc de logements.

→ Quel est l'intérêt de ce projet pour la population carignanaise ? Comment va être accueillie cette nouvelle population ?

→ Le réseau numérique ne sera pas renforcé sur les prochaines années (10 ans) sur la commune alors que hors bourg (400 logements) la desserte est très moyenne.

→ La question des déplacements n'est pas sérieusement abordée dans le rapport de présentation. La ligne de bus n°404 est la seule qui traverse la commune.

On peut prévoir une majoration significative du nombre de véhicules légers - VL (+1200 VL à prévoir) en circulation et de nouveaux stationnements : cela va rendre plus difficile la vie des carignanais.

L'axe départemental (6000 véhicules/jour en 2015) est encombré aux heures de pointe : avec les systèmes d'écluse, on observe des blocages, il y a des bouchons.

➔ Qualité de vie : protection des paysages et des boisements.

Il serait souhaitable d'avoir une comparaison du PLU avant révision et du PLU après révision pour appréhender les zones naturelles et boisées remises en cause.

La révision du PLU protège peu ou mal les espaces boisés classés de qualité sur la commune. Il est regrettable de ne pas avoir protégé les arbres isolés d'intérêt, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas protectrices (rapport de compatibilité entre le projet d'aménagement et l'OAP).

Nos paysages campagnards sont en train de disparaître.

Les projets sont mis en œuvre très rapidement, trop vite / trop fort.

➔ La commune est devenue une centralité périphérique principale du SCoT.

Hors en termes de commerce, la commune accueille 6 commerces, pas de distributeurs de billet de banque, pas d'agence bancaire, une supérette,...

Comment peut-on dire qu'il s'agit d'une centralité périphérique principale en comparaison de Fargues-Saint-Hilaire ou Latresne par exemple ?

➔ Page 3 de l'avis de la DDTM : entre l'arrêt 1 et l'arrêt 2 la part de logements sociaux passe de 75% à 50 %. Cela vient confirmer que la production de LLS dans la présente révision du PLU est un prétexte au développement urbain excessif proposé.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant le réseau numérique : sa capacité de desserte est effectivement à étudier dans le cadre de la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

Concernant la protection des paysages et des boisements : il me semble en effet pertinent de proposer dans le rapport de présentation une comparaison entre le zonage du PLU avant révision et le zonage après révision. Cette comparaison permettra d'apprécier de manière concrète les évolutions en matière de zone constructible et de protection des espaces naturels et boisés. De plus, les évolutions du règlement écrit de la Zone UC permettent d'assurer le maintien d'un couvert végétal dans les secteurs résidentiels hors centre-bourg et ses abords.

V25 – LEBBE Céline / BALLESTA Olivier

Ils habitent **5 chemin de Cadène**.

Ils sont concernés par la zone 1AU de Cadène.

Cela fait 17 ans qu'ils sont installés à Carignan.

Leur parcelle fait 1700 m², il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif, ils disposent d'une micro station.

L'accès à la future zone d'aménagement depuis le chemin de Cadène, les inquiète. Il n'y a pas d'emplacement réserve prévu pour élargir cette voie qui est très étroite et qui va être utilisée par une centaine de voitures supplémentaires (environ 48 logements et 2 voitures par logements) : c'est déjà compliqué avec 10 maisons !

Ils sont aussi inquiets si leur propriété était amputée d'une surface pour élargir le chemin – les nuisances sonores induites sont également un sujet d'inquiétude : cela impliquera une détérioration de leur qualité de vie.

Ils sont stupéfiés que la question des voies d'accès et leur calibrage n'est pas été anticipée : on ne peut pas aménager de manière aussi segmentée.

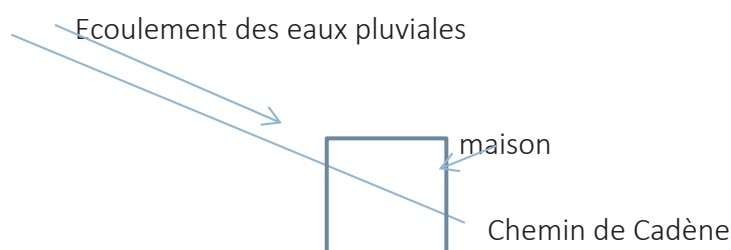
Lors de leur installation, le réseau d'eau potable était terreux, le réseau d'électricité était en sur tension maintenant il y a des micro-coupures : on leur a dit qu'ils étaient en fin de réseaux.

Ils sont très inquiets et ne comprennent pas comment on peut autoriser 48 nouveaux logements avec des réseaux existants qui sont en sous dimensionnement / sous capacité (alimentation en eau potable). Le réseau d'eau potable actuel est défaillant. Il en est de même pour le réseau d'électricité.

La connexion internet est très lente / défaillante. S'il y a une charge supplémentaire : comment va-t-on faire ?

Les terrains de ce secteur sont en argile grise, très humide, inondé en hiver et ultra sec l'été.

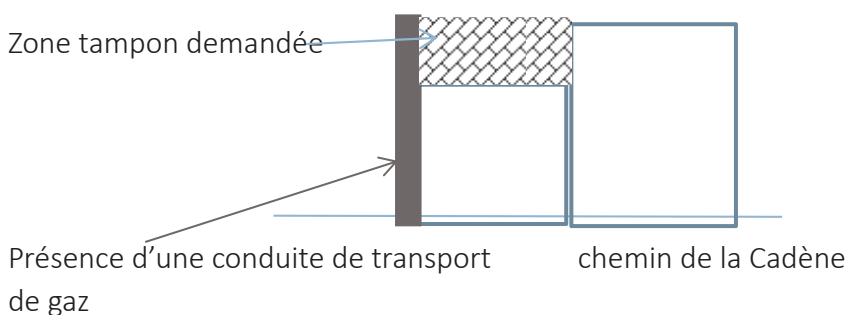
Il y a une pente naturelle qui amène les eaux pluviales en bas de leur parcelle. Ils ont mis des drains.



L'artificialisation des sols va renforcer les risques d'inondation et impacter leur maison, leur terrasse et leur piscine.

Est-il prévu une évolution du chemin de Cadène ?

Pour limiter les nuisances visuelles et sonores sur leur qualité de vie, ils demandent la mise en œuvre d'une zone tampon, sur l'arrière de leur parcelle.



Ils souhaitent que la conduite de gaz et ses abords soient non construits.

Ils souhaitent que les constructions en R+1 ne soient pas permises en limite sud de leur parcelle.

Ils souhaitent que les haies végétales à créer dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation soient contraintes et réellement protectrices.

Ils craignent d'avoir l'implantation d'un transformateur électrique à côté de chez eux.

D'autre part, ils sont choqués par la manière dont ce projet immobilier a été envisagé par les élus, ils ne comprennent pas le principe de développement de la péri-urbanisation et non de densification des tissus urbains.

L'aménagement de tous les réseaux a été très mal pensé : alimentation en eau potable, électricité, voirie,...

Ils évoquent la dégradation environnementale induite : encouragement de l'usage de la voiture,...

Concernant la production de LLS, est-il pertinent de les isoler et de les mettre en marge avec un usage obligatoire de la voiture ?

Ils ne comprennent pas les choix faits.

Cet habitat péri-urbain n'est pas adapté une population en difficulté.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Les inquiétudes relatives à la capacité des réseaux sont légitimes. Le rapport de présentation du PLU doit faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes. Par ailleurs, la question de la capacité du réseau viaire doit être développée dans le rapport de présentation.

Concernant la réalisation d'une zone tampon à l'arrière de leur parcelle : je propose que l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP soit complétée par l'obligation de créer une zone tampon végétalisée de 10 m de large minimum.

V26 – Karine VIROT / Simon VIGNAUX

Ils sont voisins. Ils habitent le **Chemin de Cadène à Lalouga** en zone N.

Ils sont concernés par la zone AUY et par le lotissement en projet à côté de chez eux.

Ils demandent que le projet AUY soit abandonné. Ce projet a plus de 20 ans, il n'a jamais abouti. Ils en demandent le déclassement en zone A ou N.

Si la zone AUY est maintenue, le Conseil Départemental n'autorise pas une nouvelle sortie sur le rond-point.

Le chemin de Cadène est agréable, bucolique avec de très beaux arbres, de nombreuses personnes viennent y courir.

Mme Virot a un projet de gîte : elle souhaite que ce secteur demeure en l'état.

Il y eu des projets de LLS réalisés et des projets à venir sont prévus : cela induit et va induire beaucoup de trafic routier.

Elle s'inquiète de la transformation de la commune en commune dortoir, avec les problèmes de réseaux importants.

Quel est l'intérêt de M. Le Maire de construire autant ?

Concernant le chemin de Lalouga, pourquoi élargir ce chemin, détruire les arbres, pour réaliser 10 logements ? D'autant plus que le chemin de Cadène n'est pas élargi.

Il y a sur ce site des espèces endémiques protégées, il y a des trames vertes et bleues à protéger.

Ils ne sont pas contre le lotissement de Lalouga mais pourquoi ne pas mettre en place un sens unique ?

Ils veulent être concertés et acteurs du devenir de leur commune.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

La zone AUy répond à un besoin de la commune d'offrir des emplois locaux et des services et commerces de proximité pour le bassin de vie.

➔ J'émet un avis défavorable au déclassement de la zone AUy.

Cependant l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP de cette zone est à reprendre pour mieux positionner l'accès futur et pour préciser la largeur minimale des haies végétales arborées à conserver ou à créer en lisière de la zone AUy (largeur minimale = 10m ?).

Concernant l'aménagement du chemin de Lalouga, il serait souhaitable que le rapport de présentation annonce une programmation et analyse l'hypothèse d'un passage en sens unique.

V27 – Mme BERNARDINI Chantal / RENAUD Claudette / DECIS Geneviève

Elles représentent M. Estrade, Ferrère, Mme Busquets, Mme Lacou, M. Nogales

Elles expriment leur angoisse dans le cadre du bétonnage de la commune : problème de réseaux notamment numérique, électrique et d'alimentation en eau potable.

Chemin de Laffont et Chemin de Devèze : elles évoquent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en page 33 du projet de PLU.

Le quartier Devèze : le projet de PLU les inquiète.

Le chemin de la Devèze et celui de La Font sont en cul de sac.

Il s'agit d'un quartier paisible, avec pas mal de circulation, dans un quartier d'environ 35/40 maisons avec voiture.

Mme Bernardini a reçu un courrier du groupe Pichet qui lui a permis de découvrir que son terrain était concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Mme Decis contexte l'emplacement réservé n°15 qui concerne son terrain notamment.

M. Le Maire a convoqué M. et Mme Decis pour évoquer l'emplacement réservé n°15 et il avait dit qu'il serait supprimé (rendez-vous en août 2018) : cela n'a pas été fait.

Elles sont inquiètes du projet d'élargissement du chemin de La Font (➔ page 33 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Mme Renaud souligne qu'elle habite à la croisée des deux chemins et que si ces 2 voies sont élargies, sa clôture devra être reculée sous son avant-toit !

Elles contestent donc les projets d'élargissement de ces voies.

Les terrains de ce quartier sont en espalier, les terrains sont légèrement inondés : elles s'inquiètent de l'imperméabilisation de ce secteur. Il y a beaucoup de remontée d'eau, les terrains sont humides.

Les mobilités posent également question : l'augmentation notable de la circulation sur un réseau parfois inadapté.

Elles évoquent un programme d'enfouissement du réseau électrique.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je suis favorable au désenclavement de ce quartier pour des questions notamment de sécurité. Cela contribue également à une meilleure accessibilité à ce quartier enclavé et à son accroche aux quartiers avoisinants. Je propose donc le maintien de l'ER15. Ce dispositif devrait améliorer les mobilités dans ce secteur.

Concernant la question de l'imperméabilisation des sols, les dispositions du règlement écrit permettent d'assurer le maintien d'espaces perméables significatifs en surface.

V28 – LHOMET Etienne**Observation à mettre en lien avec le C19**

Il est habitant de Carignan. Il remet un courrier à Mme La Commissaire-Enquêtrice détaillant son propos. Les logements sont construits trop vite, sans réflexion, sans insertion dans le site. Le dossier est muet sur la question des émissions de gaz à effet de serre.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les émissions de gaz à effet de serre : il serait souhaitable de compléter le rapport de présentation du PLU par la démonstration des dispositifs mis en œuvre dans le PLU révisé au service de la réduction des émissions à effet de serre.

Concernant la protection des paysages et des boisements : il me semble en effet pertinent de proposer dans le rapport de présentation une comparaison entre le zonage du PLU avant révision et le zonage après révision. Cette comparaison permettra d'apprécier de manière concrète les évolutions en matière de zone constructible et de protection des espaces naturels et boisés. De plus, les évolutions du règlement écrit de la Zone UC permettent d'assurer le maintien d'un couvert végétal dans les secteurs résidentiels hors centre-bourg et ses abords.

V29 – MESSAGER François**Zone UBf Le Pontet.**

Il possède un local en limite de cette zone.

La voie déjà réalisée pour rentrer dans la zone ne respecte pas le profil 1 évoqué en page 42 des Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'espace vert n'est pas réalisé.

Ce n'est pas normal. La voie est moins large que prévue.

Pourquoi ?

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Les travaux n'étant pas achevés, je ne peux donner un avis sur cette remarque.

V30 – GIACOMOTTO Xavier - Concepteur en projet immobilier

Il est en contact avec le propriétaire de **la parcelle AV152 Cabannes**.

Cette parcelle est en zone N avec espace boisé classé au projet de PLU. Il souhaitait savoir où en était le classement de ce terrain.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune et dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

V31 – Mme DURON Marianne

Ce projet de PLU lui cause soucis. Elle habite **1, rue de Bel Air**. Elle déplore le fait que l'équipe municipale souhaite bétonner à outrance : c'est une commune rurale, pas d'entreprise, pas de transports en commun, il y a un gros problème de desserte en eau potable (il y a des coupures). Dans son quartier il n'y a pas d'assainissement collectif.

Elle commence à ressentir les premiers désagréments des logements sociaux créés à proximité de chez elle : problème d'adressage (rue non connue par les prestataires de service : EDF, la Poste,...) le nom de rue porte à équivoque.

Pourquoi les maires ont la « bétonnite » ?

Carignan-de-Bordeaux est une commune rurale. Elle indique qu'elle a choisi Carignan-de-Bordeaux pour cela.

On en peut plus de tout ce béton !

Elle avait quitté Artigues-Près-Bordeaux il y a 12 ans à cause des LLS : ça recommence !

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

La commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. Elle tente via le PLU révisé en projet de l'organiser et de la contenir.

V32 – ROMAGNANI Agnès

Observation à mettre en lien avec la R26

Mme Romagnani est propriétaire de la parcelle de « **Bout du Roc** » évoquée en page 35 dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit d'une zone UB avec un emplacement réservé n°4.

Il y a 4 ans, elle a contesté l'emplacement réservé.

Elle ne comprend pas pourquoi elle devrait diviser en tous petits terrains sa propriété.

Elle ne souhaite pas que ce projet se fasse et elle veut garder la liberté de disposer de son terrain. Elle exploite un gîte et possède une piscine située sur l'accès à la future opération.

Cela fait peser une contrainte sur son terrain : ça valeur va donc baisser.

Les bandes d'accès ne pouvant excéder 50 mètres, ce sont des voies communes qui devront être créées pour desservir la zone.

A l'ouest, l'accès longe la piscine qui est totalement entourée par le projet d'aménagement. Celui-ci inclut le local technique de la piscine !

L'accès à l'est compromet le jardin de son gîte.

Elle est scandalisée de ne pas avoir été informée du projet qui concerne son terrain.

Elle précise que sa bâtisse est inventoriée sur la base Mérimée.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je propose que l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP soit revue pour prendre en compte les bâtiments existants sur l'unité foncière, et décaler l'accès proposé à l'est de sa parcelle afin qu'il ne remette pas en cause la pérennité de son gîte.

Observations recueillies lors de ma permanence du 11 Décembre 2018 de 14h00 à 17h30 (au lieu de 14h00 à 17h00) à la mairie CARIGNAN-DE-BORDEAUX :

Lors de la permanence n°4, j'ai été accueillie par Mme Isabelle BOUTROS-TONI, directrice générale des services et M. Frank MONTEIL, Le Maire, avant que ma permanence ne débute.

Point sur le registre d'enquête : à l'ouverture de ma permanence, le registre comporte 21 nouvelles contributions (R15 à R35).

Point sur les courriers et mails : à l'ouverture de ma permanence, 14 courriers/emails me sont remis (C6 à C19).

V33 – M. TOUZEAU Michel et Ghislaine

Métairie de La Lande – Parcelles 1300 et 1303.

Ils sont concernés par un classement en zone UC avec une orientation d'aménagement et de programmation - OAP.

La sortie de la nouvelle « Rue de Cabannes » prévue dans l'OAP est dangereuse, dans un virage.

Ils souhaitent pouvoir disposer de leur parcelle comme ils le souhaitent : ces terrains sont destinés à leurs enfants et petits-enfants et ils n'ont aucune volonté de réaliser un lotissement.

Ils déplorent de ne pas avoir été consultés sur le projet qui concerne leur terrain.

Ils contestent fermement ce projet (orientation d'aménagement et de programmation pages 17 et 18) et rappellent qu'ils souhaitent disposer de leurs terrains comme ils l'entendent.

Ils ne vendront pas pour le moment : ces terrains sont destinés à leurs enfants et petits-enfants.

Le problème des logements sociaux est qu'ils sont vendus au fur et à mesure et qu'ils « retombent » dans le régime classique.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans la mesure où M. et Mme TOUZEAU ne souhaitent pas vendre leurs terrains, l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP ne s'applique pas.

Il n'en demeure pas moins que, au regard de la superficie concernée, un aménagement d'ensemble se doit d'être envisagé dans le PLU révisé.

V34 – GRETHEN Jean Marie

Observation à mettre en lien avec le C6

Représente Mme Jeanine GRETHEN sa maman

Il me remet un courrier et ses pièces annexes.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

V35 – M. CARRILLO Michel

Lieu-dit « Carbonney » parcelle 178.

20 logements sociaux ont été créés à l'est de son terrain, dont 6 LLS donnent directement sur son terrain (vues directes sur sa parcelle).

Il s'inquiète de ne pas pouvoir disposer de son terrain comme il le souhaite.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

V36 – ALARCON José

Observation à mettre en lien avec le C7

Carignanais depuis 50 ans.

Il y a 50 ans, Carignan-de-Bordeaux était un village de campagne. Aujourd'hui, on crée la pollution, le bétonnage,... Attention aux événements hydrauliques, aux orages, les bas-fonds se remplissent d'eau.

Il me remet un courrier (C7).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la question de l'imperméabilisation des sols, les dispositions du règlement écrit permettent d'assurer le maintien d'espaces perméables significatifs en surface.

V37 – M. LALANNE Marcel

Chemin des Moines – Cabirac zone UB AN17

Il a le projet de vendre une maison avec un terrain.

Il vient vérifier qu'il est possible sur un terrain de 400 m² de permettre la construction d'une maison d'habitation ➔ à la lecture du projet de règlement la réponse est oui.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Le règlement écrit de la zone UB permet d'édifier 1 maison sur la parcelle AN17. Sans objet.

V38 – VRECH David

Observation à mettre en lien avec la R28 et le C15

Carignanais depuis 4 ans. Il a acquis une maison en ruine qu'il a retapée pendant 2 ans en face du tabac.

Sa parcelle est en zone UAc.

Il est très inquiet de ce qui va être bâti sur la parcelle limitrophe, situé à l'est. Ces voisins vont vendre leur parcelle à un promoteur.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Il est logique, sur le plan de l'aménagement du territoire, que la collectivité prévoit la densification de son centre-bourg : il est en effet possible que, sur la parcelle voisine de la AX182, des logements collectifs soient édifiés.

Une prise de contact entre M. VRECH le promoteur permettrait à M. VRECH d'évoquer ses craintes et de discuter du projet à venir.

V39 – M. et Mme PENICHOST François et Marie-Geneviève**Lamothe – parcelle 1057.**

Le fond de plan cadastral n'est pas à jour et cela est très embêtant.

Ils viennent pour évoquer l'emplacement réservé n°23.

Leur fille a construit sur la parcelle n°1213.

Le chemin d'accès objet de l'emplacement réservé n°23 dessert 4 bâtis. Il s'agit d'une impasse, ce chemin se finit en chemin de terre, avec des chênes centenaires de part et d'autre.

Ils pensent que proposer un emplacement réservé de 3,50 m le long de ce chemin est démesuré : ils sont concernés par ce foncier.

Ce chemin est très abîmé, il ravine avec les eaux pluviales, les fossés qui sont au droit de chez eux sont entretenus par M. et Mme PENICHOST, pour le reste, ils ne sont pas entretenus.

Le chemin surplombe leur propriété.

Pourquoi autant de travaux, alors qu'il n'y a même pas de travaux sur la voirie (allée du Moura) existante.

Si l'on élargi l'allée du Moura de 3,50 m on se retrouve avec une voie plus large que la rue Lamothe sur laquelle elle aboutit !

Cet élargissement aurait raison de beaux chênes centenaires.

Ils ne comprennent pas ce projet : la circulation est peu abondante, il y a de nombreux VTTistes et promeneurs.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Au regard des demandes de M. et Mme Penichost, il me semble pertinent de maintenir l'emplacement réservé ER23 afin que la collectivité puisse aménager cette voie (incluant les fossés existants) et la sécuriser.

Je propose par ailleurs de créer une zone de retournement sur une partie des parcelles cadastrées AS3 et AS1. Cette extension de l'emplacement réservé suppose cependant une réduction de l'espace boisé classé - EBC et que le(s) propriétaire(s) concerné(s) en soit(en)t informé(s).

V40 – M. et Mme PENICHOST représentent leur fille M. et Mme LE BRIS

Pourquoi une voirie avec trottoir ici ? Ce trottoir irait vers un bois : pourquoi ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable à la réduction de la largeur de l'ER23 à 3m.

V41 – BOILLEY Aude, journaliste à Sud-Ouest

Elle demande à voir le courrier du SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers, ainsi que l'analyse de l'incidence du PLU sur les systèmes d'alimentation d'eau potable (pièce 8 du dossier).

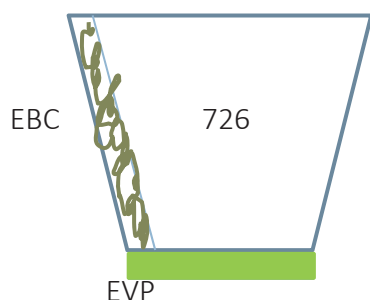
Il s'agit pour elle de rédiger un article sur le PLU et sur la question de la gestion de l'eau potable.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

V42 – CASTEJA Eric – Maison Joanne (Négoce de vins) / SEJOURNE Philippe (Architecte)**Zone UY Rivensan**

Ils viennent se renseigner sur le projet de PLU.



La notion de « parcelle » à l'article 7 de la zone UY pose problème. Il serait opportun de remplacer cette notion par « unité foncière ». Idem au point 11.6.

Il est demandé de permettre des exhaussements, affouillements de sol de plus de 100 m² ➔ autour de 6 000 m² car il s'agit d'un projet de hangar de stockage de vin sur un terrain en pente. Par ailleurs, il sera nécessaire de réaliser un bassin de rétention de plus de 2 m de profondeur.

Concernant l'article UY10 : « la hauteur maximale est prévue à 10 mètres à l'égout du toit » ➔ il est proposé la rédaction « à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ».

Définition 6.14 (page 7)

Pour la zone UY le calcul de la hauteur pourrait s'inspirer de celui de la Métropole (tranche de 20 mètres).

Définition 6.16 (page 8)

Pour la zone UY, la toiture terrasse ne doit être mentionnée dans la définition de l'acrotère.

Page 63 du règlement écrit ➔ il serait souhaitable de préciser pour les plantations existantes « sous réserve d'être en bon état phytosanitaire / bon état physique et mécanique ».

M. SEJOURNE vérifie l'ensemble de la rédaction du règlement écrit de la zone UY.

Article 11 : locaux poubelles ➔ il propose « 1m² de locaux poubelle pour 500 m² de surface de plancher existant ou à créer ».

Article 12 : stationnement ➔ il propose pour les entrepôts de diminuer le ratio : « une place de parking pour 600 m² de surface de plancher ».

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable au remplacement de la notion de « parcelle » par la notion d'« unité foncière » pour des questions de simplification des procédures à mettre en œuvre pour la réalisation d'un projet.

J'émet un avis favorable, pour partie, aux modifications réglementaires demandées en zone UY :

- Les affouillements sans limite de surface sont autorisés pour réaliser un bassin de rétention,
- Les exhaussements, affouillements de sol de 500m² sont autorisés (au lieu de 100m²),
- La hauteur est calculée à l'égout du toit et/ou l'acrotère,
- Le calcul de la hauteur est réalisé par la tranche de 20 mètres (cf. règlement écrit du PLUi de la Métropole bordelaise)
- Le ratio de place nécessaire pour les constructions à usage d'entrepôt est revu à la baisse (1 place par tranche de 300m² de surface de plancher).

J'émet un avis défavorable à la précision sur l'état phytosanitaire des plantations existantes pour les mêmes motifs que ceux évoqués par la commune en réponse au Procès-Verbal de synthèse ➔ cf. annexe 8.

De même pour les poubelles.

Je propose enfin que la définition de l'acrotère en page 12 du règlement écrit soit reprise comme demandé.

Parcelle n°554 Rivensan – Cadène

Zone UB.

M. SEJOURNE vérifie le règlement écrit de la zone, ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation qui concerne cette parcelle.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

V43 – M. SEURIN Jean-Claude**Il est propriétaire des bâtiments prévus en changement de destinations n°7, 8, 9 et 10.**

Il ne souhaite pas que le n°8 change de destination.

Concernant le bâtiment n°10, sa volonté est de réhabiliter la partie encadré en jaune sur le plan qu'il remet à Mme la Commissaire-Enquêtrice : à vocation d'habitat, de débarras et de garage.

Il souhaiterait que les bâtiments n°7 et 9 puissent changer de destination mais pas forcément que vers de l'habitat, pourquoi pas une salle de réception par exemple.

Attention page 89 du règlement écrit ➔ on ne sait pas vers quelle vocation le changement de destination est autorisé ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Au regard de l'avis émis par le SYSDAU et la CDPENAF, de l'environnement agricole des bâtiments et de leur état, j'émet un avis défavorable au changement de destination des bâtiments n°8, n°9 et n°10.

V44 – M. EMMANUELLI Paul-François

Il vient vérifier en quelle zone est **la parcelle n°72 à Le Pin** ? Elle est en zone N.

Il souligne que lorsqu'il a acquis cette parcelle, elle était en 1AU, il conteste le classement en zone N et il souhaite un classement en zone 1AU ou du moins une partie de la parcelle en zone urbaine U.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

V45 – Mme DUNES Maris France**Parcelle 101 à Vignac**

Elle souhaite des précisions sur le règlement écrit de la zone UC.

Les reculs par rapport aux limites parcellaires lui paraissent excessifs : pourraient-elles être diminuées ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je rejoins l'avis de la commune émis dans sa réponse au Procès-Verbal de Synthèse ➔ cf. annexe 8

Le zonage et le règlement écrit répondent à une logique de répartition des formes urbaines sur la commune avec des lotissements résidentiels éloignés des équipements / services / commerces et axes structurants dont la densité doit demeurer raisonnée.

➔ Avis défavorable.

Parcelle A66 à Vignac

Elle souhaite des informations sur le règlement de la zone UBa notamment en matière de stationnement.
La parcelle n°64 est un commun toujours encombré de voitures : cela est un problème !

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

V46 – M. CHARLOT Pierre au nom de la commission extramunicipale des Chemins ruraux

Sa requête concerne le chemin concerné par **l'emplacement réservé n°24**.

Il souhaite que l'emplacement réservé n°24 soit étendu sur la parcelle n°86 jusqu'au lavoir de Gravat, il est demandé qu'une coulée verte soit aménagée, sur 6 m de large : donc l'épaississement du chemin est demandé sur 6 m de large et non 2,50 m.

Actuellement les marcheurs passent sur le domaine privé, le chemin d'origine ayant été rayé de la carte suite au ravinement et à l'éboulement pluvial qui vient de la place de la Bohême et du lotissement du Pontet.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

→ Avis favorable.

V47 – M. et Mme GIGONZAC André et Christine

Zone A « Rivensan ».

L'exploitation viticole enserrée dans les zones bâties induit une réelle difficulté à pratiquer l'exploitation (difficulté lorsqu'ils traitent). Cette zone agricole est aujourd'hui un îlot non constructible au sein d'une vaste zone constructible et à construire.

A terme, ces terrains ne seront plus viables pour l'exploitation agricole.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

→ Avis défavorable.

Cette zone agricole, aujourd'hui îlot non constructible au sein d'une vaste zone constructible, pourrait peut-être permettre le développement, à terme, d'une agriculture de type maraichage ?

V48 – Mme MONTIEIL Marie-Josée : société Béoletto

Secteur du Pontet – les Vallons du Pontet – secteur UBf.

L'opération est en stand-by depuis l'annulation de la modification du PLU, terrain devenu inconstructible.

La société a viabilisé les terrains concernés.

Elle est très favorable au projet de PLU et au classement en UBf.

Cette opération propose 37 logements seniors et 54 LLS.

Elle interroge la commissaire enquêteur sur la suite du dossier.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Sans objet.

V49 – M. et Mme GARROUTY Gilbert et Laurence**11 rue de Bel Air.**

Ils sont opposés à l'urbanisme tel qu'il est proposé actuellement sur la commune. Les infrastructures ne sont pas adaptées aux développements urbains réalisés et prévus.

La forêt de Bel Air (projet en zone 2AU), avec des chênes centenaires est prévue pour être urbanisée : ce n'est pas sérieux.

M. GARROUTY précise qu'il y a vu des salamandres. N'est-ce pas une espèce protégée ?

Un environnement rural va être détruit avec de la faune et de la flore pour développer l'urbanisme.

La commune est par ailleurs en limite de capacité d'eau potable actuellement.

Concernant les équipements, la commune n'offre pas de transport en commun performant, on est dans une logique du « tout voiture ».

Carignan-de-Bordeaux offrant peu d'emplois, les gens partent travailler ailleurs.

Quid des capacités des écoles dans un contexte de très fort développement urbain ?

La commune souffre d'un bétonnage excessif sans penser aux conséquences : ruissellement, consommation d'espace naturel,....

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

Concernant la zone 2AU de Bel Air : son urbanisation nécessitera l'ouverture de cette zone en 1AU via une procédure soumise à enquête publique, l'évaluation environnementale du PLU devra être complétée à cette occasion, la question de l'impact environnemental du futur projet sera donc nécessairement posée à cette occasion.

V50 – M. et Mme BODINER Philippe et Claude Brigitte**Observation à mettre en lien avec la R9****Carbonney – rue de Bel Air.**

Ils ne comprennent pas pourquoi un lotissement est prévu derrière chez eux : il s'agit d'un bois avec des chênes, de qualité. Il est très dommage de l'urbaniser.

Le sol est argileux dans ce secteur, il s'est formé des creux, de l'eau stagne → c'est un milieu naturel de qualité qui va être détruit. Lorsqu'il fait chaud ces terrains sont très secs (du béton).

Ce terrain régule les eaux pluviales, et a une fonction de drainage.

Si le lotissement se fait le risque est que les problèmes hydrauliques s'accroissent. Ils ont, en effet, de l'eau dans leur terrain qui stagne lors de fortes pluies.

Il n'y a pas de tout à l'égout dans ce quartier.

L'accès au nord-est de la zone 2AU est concerné par des chênes et est étroit et peu adapté.

Il y a des petites mares dans le secteur.

Cette zone 2AU accueille une faune et une flore d'intérêt à préserver.

Ils soulignent la faible capacité des réseaux dans ce quartier : eau potable et d'électricité notamment.

Quelle est l'utilité de toutes ces constructions ?

A « Bel Air » il n'y a ni gaz, ni assainissement collectif.

Ce bois (situé sur la zone 2AU) constitue un itinéraire pour la faune (chevreuils).

Les routes communales sont très encombrées et ne sont pas structurées pour un tel projet.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

Concernant la zone 2AU de Bel Air : son urbanisation nécessitera l'ouverture de cette zone en 1AU via une procédure soumise à enquête publique, l'évaluation environnementale du PLU devra être complétée à cette occasion, la question de l'impact environnemental du futur projet sera donc nécessairement posée à cette occasion.

V51 – Mme VIGNAUX Reine

Elle vient au nom de sa fille Emmanuelle VIGNAUX

Elle me remet un document.

Elle souligne que la zone AUy est une aberration dans un contexte résidentiel marqué.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable au maintien de cette zone en AUy en réponse à de nombreux habitants venus à l'enquête publique et déplorant le caractère « dortoir » de la commune.

Cependant, la question environnementale ne doit pas être éludée : je renvoie au paragraphe « prescriptions liées à l'évaluation environnementale » p.11 du document OAP qui renvoie à l'obligation de procéder à une étude « zone humide » avant de procéder à un quelconque aménagement de la zone.

V52 – Mme RENAULT Marie-Annick

Elle est sur la commune depuis l'âge de 10 ans - **Chemin de Vignac.**

Elle déplore le fait que les arbres soient détruits.

A une époque, un inventaire des arbres remarquables sur la commune a été réalisé (dixit l'ancien Maire M. Jamet) par la commune ➔ Où est ce document ?

Parcelle 841 – zone UC Grand Arnaud.

Sur cette propriété : il y a de nombreux arbres à protéger ➔ elle souhaiterait qu'ils soient protégés au PLU.

Elle a déjà sollicité la mairie sur ce point lorsqu'elle était propriétaire de cette parcelle (elle ne l'a plus) et n'a pas obtenu de réponse.

Ce n'est pas possible de couper autant de bois et d'arbres remarquables !

Peut-être un espace vert à protéger à mettre en œuvre sur ce terrain ?

Les nouveaux propriétaires vont accueillir des chambres d'hôtes sur cette propriété.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je propose que les arbres relevés par le géomètre en 2014 (cf. précision de la commune apportée dans sa réponse au Procès-Verbal de Synthèse ➔ cf. annexe 8) soient classés en élément de paysage au titre de l'art. L.151-19 du CU, après avoir recueilli l'avis des propriétaires concernés.

Par ailleurs, au terme de ces permanences, j'ai pu constater que 35 observations avaient été portées aux 2 registres disponibles en Mairie : cf. annexe 9.

R1 – M. Rémy POINTET

En complément des pièces de l'enquête publique, je souhaite porter à la connaissance cet avis du syndicat des eaux sur la révision du PLU. Il n'est pas neutre pour le devenir de notre commune.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je constate que l'avis du SIEA diffère, dans ses conclusions de l'étude Artelia, jointe au dossier d'arrêt, concernant notamment les besoins en eau. Les hypothèses de calcul ne sont pas les mêmes.

Il semble nécessaire, en vue de la mise en œuvre du dossier de PLU approuvé, que l'étude Artelia, présente dans le dossier, soit « vérifiée » à l'aune du courrier du SIEA.

R2 - M. Frank MONTEIL, Maire

Il s'agit d'une page recto/verso (reçu hors délai) : l'avis de la CDPENAF, favorable pour la réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je prends note de cet avis.

R3 - M. et Mme LABIGNE, M. et Mme ARNOU et M. et Mme POUYADE

Observation à mettre en lien avec la V10

Parcelles AM96 classée en UB (partie construite 1080m²) et AM116 classée en zone A.

Demande de requalification de parcelles : nous sommes un groupement de 3 propriétaires concernés par la même problématique de qualification de terrain, en l'occurrence les parcelles référencées 116, 34 et 35, toutes situées actuellement en zone agricole. Cette présente sollicitation a pour objectif de demander que ces parcelles soient transformées en zone constructible. Cette même demande a déjà été faite en mars 2017 enregistré au registre des requêtes de la révision du PLU de Carignan de Bordeaux sous le numéro 43. Toutes les parcelles sont entourées de résidences principales, l'ensemble constitue une « dent creuse » de l'urbanisation de la commune. Elles sont immédiatement en branche arable au réseau d'assainissement collectif public. Vous trouverez en pièces jointes 1 copie de l'extrait de cadastre relatif au terrain en question. La superficie totale de cet ensemble de parcelles est d'environ 10 000 m². Les retombées de notre projet justifient amplement ce changement de qualification. Le projet comprendrait principalement pour chaque parcelle concernée la construction de résidences d'habitation destinée à des proches et permettrait l'implantation de piscine. Les caractéristiques de ces constructions ne sont pas encore définies mais elles seraient bien entendu conformes aux orientations d'aménagement et de programmation promues par la commune.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

R4 - M. Francis TOUZEAU

Observation à mettre en lien avec la V12, la R7 et R8

Lieudit "Métairie de Lande".

J'ai pris connaissance du projet du PLU et de l'OAP située sur mes terrains cadastrés AW N°97,98 et 99. Je souhaiterais que l'accès par la route de Fargues ne s'effectue pas uniquement sur mes parcelles N° 99 et 98, mais qu'il soit positionné à cheval sur les parcelles et celles qui lui sont limitrophes référencées AW numéro 117 et 95.

En effet ce futur accès permet d'accéder non seulement à mes terrains mais aussi au terrain mitoyen (117 et 95). Il me semble plus égalitaire que l'accès soit aussi à cheval sur les 2 domaines desservis.

Je demande que soient indiqués les 2 accès existants depuis la route de Fargues sur la parcelle de terrain section AW N° 99 sur le plan cadastral.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émetts un avis favorable au positionnement de l'accès depuis la route de Fargues « à cheval » sur les parcelles AW97-98 d'une part et AW117-95 d'autre part.

Concernant le retrait au niveau des entrées de l'espace vert à protéger, j'émetts un avis favorable.

➔ Avis favorable.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la voirie interne de desserte : l'OAP est comme son nom l'indique une orientation d'aménagement. Ainsi, au moment de la réalisation du projet, l'emplacement exact de cette voie fera l'objet de discussion entre le porteur de projet et les riverains. Les schémas de principe de profil de voie proposés aux OAP sont des indications, ils n'ont pas de caractère obligatoire.

R5 - Mme RAFFIER Françoise

Observation à mettre en lien avec la R10 et la R18

J'ai pris connaissance du projet du PLU situé sur mes terrains cadastrés section C n°134, n° 474 et n° 1306. Je souhaiterais qu'ils deviennent constructibles afin de pouvoir réaliser un projet qui me tient à cœur, la construction de ma maison en tant que maison principale. J'habite à cette adresse depuis ma naissance, mais la ferme familiale que j'occupais trop grande pour moi, je suis veuve et seul et je ne tiens pas à quitter ce lieudit Lalande qui me tient à cœur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émetts un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

R6 - Société GARONA représentée par M. Stéphane GAILLET Directeur

Lieudit "Gueirin". Site de Gueirin n°1, en limite de Fargues Saint Hilaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques de l'organisation du secteur urbain. Il convient de rappeler que les OAP ne sont pas une disposition totalement rigide avec laquelle un projet doit justifier une stricte conformité. Ainsi les permis de construire sont liés à une OAP dans le cadre d'un rapport de simple compatibilité. Par exemple,

préciser un nombre maximum de lots sur un secteur est une contrainte qui n'est pas recevable au sens d'une simple compatibilité. Nous vous sollicitons afin de faire figurer non pas « 30 lots maximum » par exemple sur le secteur de Guérin, mais « 30 à 35 lots environ », le nombre de logements étend directement lié à la typologie souhaiter dans ce secteur ; les demandes de logements en périphérie de Bordeaux se concentrent plus sur du T3 au détriment du T4, le T5 représentant aujourd'hui moins de 5 % des demandes.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Avis favorable pour la correction de l'erreur matérielle figurant page 43 du document OAP (pièce 4) au paragraphe « Orientations Programmatiques ».

L'insertion « Réalisation d'un maximum de 30 logements » sera remplacé par « Réalisation d'environ 30 logements ». Je préconise que cette correction soit proposée sur chaque orientation d'aménagement et de programmation – OAP.

R7 - M. Francis TOUZEAU

Observation à mettre en lien avec la V12, la R4 et la R8

Ci joint un extrait du plan cadastral avec schéma d'intention d'aménagement d'accessibilité routière depuis la rue de Cabannes et la route de Fargues.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable au positionnement de l'accès depuis la route de Fargues « à cheval » sur les parcelles AW97-98 d'une part et AW117-95 d'autre part.

Concernant le retrait au niveau des entrées de l'espace vert à protéger, j'émet un avis favorable.

➔ Avis favorable.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la voirie interne de desserte : l'OAP est comme son nom l'indique une orientation d'aménagement. Ainsi, au moment de la réalisation du projet, l'emplacement exact de cette voie fera l'objet de discussion entre le porteur de projet et les riverains. Les schémas de principe de profil de voie proposés aux OAP sont des indications, ils n'ont pas de caractère obligatoire.

R8 - M. Francis TOUZEAU

Observation à mettre en lien avec la V12, la R4 et la R7

Ci joint photo lieu-dit Métairie de Lande terrains cadastrée AW parcelle n° 99 n° 117 concernant les accès déjà existants.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable au positionnement de l'accès depuis la route de Fargues « à cheval » sur les parcelles AW97-98 d'une part et AW117-95 d'autre part.

Concernant le retrait au niveau des entrées de l'espace vert à protéger, j'émet un avis favorable.

➔ Avis favorable.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la voirie interne de desserte : l'OAP est comme son nom l'indique une orientation d'aménagement. Ainsi, au moment de la réalisation du projet, l'emplacement exact de cette voie fera l'objet de discussion entre le porteur de projet et les riverains. Les schémas de principe de profil de voie proposés aux OAP sont des indications, ils n'ont pas de caractère obligatoire.

R9 - M. Michel LEJARD

Observation à mettre en lien avec la V17

La municipalité envisage de vendre les terrains de tennis extérieurs à un promoteur dans le but de construire des locaux professionnels surmontés d'habitation. Il est indéniable que l'installation de nouveaux tennis sur un autre lieu entraînerait une dépense supérieure à la rénovation de l'existant.

D'autre part la construction d'habitations à proximité de la salle de l'odyssée qui abrite spectacle, mariages et animations diverses entraîneraient des nuisances sonores pour leurs occupants.

Enfin il est souhaitable de regrouper les activités commerciales ou de services près de Lartigotte, zone dédiée à cet effet.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je note les nuisances sonores potentielles liées à la proximité de la salle de l'Odyssée de la nouvelle opération immobilière.

Lors de la commercialisation des nouveaux logements, cette question ne devra pas être éludée afin que les futurs acquéreurs décident de leur achat en toute connaissance de cause.

R10 - Mme RAFFIER Françoise

Observation à mettre en lien avec la R5 et la R18

Lieudit "Métairie de Lande". Parcelle à l'angle de la route de Fargues et de l'allée des Châteaux.

J'ai pris connaissance du projet du PLU situé sur mes terrains cadastrés section C n°134, n° 474 et n° 1306. Je souhaiterais qu'ils deviennent constructibles afin de pouvoir réaliser un projet qui me tient à cœur, la construction de ma maison en tant que maison principale. J'habite à cette adresse depuis ma naissance, mais la ferme familiale que j'occupais trop grande pour moi, je suis veuve et seul et je ne tiens pas à quitter ce lieudit Lalande qui me tient à cœur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

R11 - SAILLARD Alain

Observation à mettre en lien avec le C2

Article 11-5 des zones UA, UB, UC, 1AU, A, Aot, N (voir le texte du règlement)

Je considère que l'interdiction des clôtures pleines est trop restrictive et, dans certains cas de figure attentatoire au désir d'intimité des citoyens. J'en veux pour exemple des terrains voisins en configuration de terrasses successives, le terrain inférieur à une vue sur son voisin du dessus au travers des pieds d'arbustes des haies. Celui qui construit une piscine peut légitimement souhaiter la garantie d'une intimité que seule une clôture pleine peut lui fournir.

Il existe aujourd'hui des dispositifs modernes et parfaitement adaptés (bois, PVC, aluminium) dans des coloris conformes aux exigences du PLU.

Deux parcelles peuvent parfaitement être séparées par un mur bahut de 0,80m surmonté d'une clôture de panneaux occultants de 1,20m.

Deux parcelles en terrasse séparées par un mur de soutènement de 1,20m peuvent voir ce mur surmonté d'une clôture de panneaux occultants de 1,60m. La parcelle haute n'a pas de vue plongeante sur la parcelle basse du fait de la clôture de 1,60m.

Dans ce dernier cas, la limite de hauteur de 2m peut être franchie (côté supérieur elle est à 1,60m par rapport au sol, côté inférieur, elle est à 2,80m par rapport au sol).

On peut cependant maintenir l'interdiction de murs de ces hauteurs réalisés en parpaings, béton banché ou panneaux de béton.

Dans le cas de figure où deux parcelles voisines seraient ainsi séparées par des clôtures pleines, je ne vois pas l'intérêt de rendre obligatoire la plantation d'une haie vive séparative. Je pense qu'il faut en laisser la liberté de choix aux propriétaires concernés.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Il ne me semble pas pertinent, pour des raisons de qualité du paysage urbain, que soient édifiées dans les zones urbaines hors zone UA des clôtures pleines de 2 mètres de haut. L'exigence de plantation d'une haie vive est à maintenir pour participer du couvert végétal des espaces urbains.

Je rejoins cependant M.SAILLARD sur la zone UA, uniquement, zone urbaine dense et à densifier où la clôture pleine peut-être souhaitable ➔ Avis Favorable sur ce point.

R12 - OGE LESTONNAC représentée par M. Fabien LE FLOCH, Président

Observation à mettre en lien avec le C4

Je représente l'association propriétaires, OGE Lestonnac, qui gère le collège privé Lestonnac. Nous sommes une association de lois 1901, sous contrat d'association avec l'État, qui accueille 497 élèves à ce jour sur 17 places. Ce collège a été créé en 1976, et s'est toujours efforcé de pérenniser de préserver son environnement ainsi que ses locaux anciens. Nous souhaiterons porter aujourd'hui nos interrogations quant aux différents choix effectués par la révision de ce PLU, impactant notre structure. Nous nous questionnons particulièrement sur les points suivants :

Étant propriétaire des parcelles cadastrales 000 AB 13, 000 AB 14, 000 AB 15 et 000 AB 16, nous observons un changement de destination assez surprenant. D'une zone anciennement dénommée UD, nous passons à une zone UG « zones réservées aux équipements et aux services publics ».

1ère Question : quels sont les dispositions applicables, immédiatement ou non, par le propriétaire/locataire dû au changement de ce zonage ?

De plus, vous nous voyez surpris d'avoir une mixité de découpage par rapport à notre propriété. En effet, la parcelle 000 AB 13 se retrouve en zone UC alors que les parcelles 000 AB 14, 000 AB 15 et 000 AB 16 sont en zone UG.

2e Question : pourquoi le changement de zone n'englobe pas la totalité de notre propriété, sachant que la parcelle 000 AB 13 est un chemin privé desservant nos installations techniques ?

Le contrat d'association avec l'État ne confère pas à l'école une délégation de service public. L'école est associée au service public de l'enseignement, pour autant il n'assure pas le service public de l'enseignement, comme le font les écoles publiques, car l'école privée sous contrat d'association garde dans l'exercice de l'enseignement son caractère propre, Cf. Article L4 142 – 1 du code de l'éducation. Pour preuve l'article 442 – 4 du code de l'éducation prévoit l'intégration dans l'enseignement public des écoles privées, si les écoles

privées sous contrat d'association assuraient le service public de l'enseignement, il n'y aurait pas besoin de prévoir leur intégration dans l'enseignement public.

Le contrat d'association avec l'État et la méthode originale mise en place par le législateur français pour permettre l'exercice par les parents de la liberté de choix de l'enseignement pour leurs enfants (article 26 – 3 déclarations universelles des droits de l'homme et du citoyen, conseil constitutionnel novembre 1977) en apportant 1 financement public au fonctionnement de ces écoles (professeur et fonctionnement de l'école). L'école privée sous contrat d'association n'est pas délégataire du service public de l'enseignement. En aucun cas l'administration publique ne gère l'école privée sous contrat d'association.

3e Question : comment la mairie peut-elle considérer 1 ensemble de parcelles de droit privé en zone destinée aux services publics ? Et comment (de quel droit) peut-elle sanctuariser ce lieu, si nous souhaitons changer la destination de notre activité ?

J'attire aussi votre attention sur un autre point de vigilance.

La modification de zonage, si celle-ci s'avérait non pertinente, pourrait avoir des conséquences économiques fortes.

En effet, lors de travaux de modification, rénovation ou d'extension, nous pouvons faire appel à des financements par des banques qui prendraient caution de notre patrimoine.

Or ce dernier est valorisé par rapport à sa valeur de revente, dans le cas d'une hypothèque. Le zonage en UG nous paraît dès lors, très réducteur et donc dévalorisant et dépréciatif pour notre patrimoine immobilier.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable au paysage en zone UC du collège privé en soulevant cependant le fait que les règles d'urbanisme proposées en zone UC sont sensiblement plus contraignantes qu'en zone UG.

R13 - M. GIZARD/M. LACLAU/ L. PATUREAU

Observation à mettre en lien avec le C3

1.1 Dispositions générales

Modifier en page 3, B l'article R. 123 – 10 – 1 devient l'article R. 151 – 21, De même au C l'article L. 123–1–5 Ille 2° en L. 151 – 19. Il est judicieux que tous les articles soient ceux de la nouvelle numérotation et non un mélange de nouvelles et d'anciennes dès lors que pratiquement tous les articles du code de l'urbanisme cité sont actualisés.

Nous proposons de citer l'article L. 151 – 22 du CU en paragraphe H page quatre : la biodiversité est à l'honneur, pourquoi ne pas la citer comme préoccupation de ce PLU. Nous proposons donc en page 41 paragraphe H : maintien de la biodiversité et de la nature en ville (article L. 151 – 22 du code de l'urbanisme) : l'emprise au sol des constructions est conditionnée par le souci de conserver une partie, variable du terrain suivant les zones, non imperméabilisée en application de l'article L. 151 – 22 : « le règlement peut imposer une part minimale de surface non imperméabilisée où éco aménageable, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. »

A l'article 4, il manque la zone nouvellement apparue 2 AU qui devrait du reste se trouver à la suite de la zone 1 AU dans le corps du règlement.

A l'article 5 A, remplacer l'article L 130-1 par les articles : R 421-23 du CU et par exception R. 421-23-2.

L'article 5D expose que le dispositif de mixité sociale de l'habitat est défini précisément notamment le principe de proportionnalité de logements sociaux dans la pièce 4 concernant les hauts à des. Or la pièce 4 concernant les OAP ne mentionne vis-à-vis de la mixité sociale que les zones U et AU à l'exclusion des zones A voire N. N'y a-t-il pas là une source d'inégalité devant le règlement (est écrit « dans l'ensemble des zones

») quand on sait que des bâtiments en zone A voire N sont susceptibles de changer d'affectation sur des surfaces considérables quelquefois ?

Aux E en page 6, remplacer L. 142 – 1 et 3 par L. 113 – 8 et suivants.

Au en F en page 6, " (ancienne codification) ».

Au G, remplacer le L. 430 – 1 par L. 421 – 3 et R. 421 – 26 à 28 (articles déjà relativement anciens).

Au I, remplacer L. 111 – 10 par L. 102 – 13 et L. 424 – 1.

Au O, le PLU peut-il aller au-delà d'une simple recommandation ? Non seulement une telle construction sans précaution peut coûter cher en assurance, mais aussi bien des ennuis à ses habitants.

Aux 6. 6, en ce qui concerne les voies, la nécessité d'un signallement pour les voies privées s'impose mais pas la présence d'un portail qui paraît très restrictif vis-à-vis des copropriétés horizontales et des zones A et N.

Aux 6. 11, préciser « chemin public non ouvert à la circulation des véhicules motorisés » sans quoi ces chemins sont fermés à tout passage, ce qui est contraire à la définition d'un chemin ouvert au public.

Aux 6. 10 et 6. 12, la situation des blocs de compteur et abris de poubelles qui demeurent privés et font du moins pour les poubelles plus de 60 cm de haut ne semblent pas prévues. Seulement les raisons publiques ou d'intérêt collectif.

Aux 6. 13, mieux préciser le statut de la piscine au regard de l'emprise au sol.

1. 2 zone UA

En UA 3,1, supprimer in fine UAc : la rédaction n'est pas adaptée à une zone commerciale.

En UA 4, in fine, est autorisée toute construction non reliée à l'assainissement collectif. Cette clause constituant zones UA particulièrement une anomalie voire un danger pour la propreté et la salubrité de la commune et une incitation à la construction, dans tous les cas une violation de tout ce que le SCOT souhaite en la matière.

Cette clause constitue une régression vis-à-vis du PLU de 2002 actuellement en vigueur :

1. PADD 2002 page 11 : « pour ce qui est de l'assainissement le PLU va au-delà des prescriptions du SCOT en prescrivant 1 assainissement collectif pour toutes les zones d'habitat fermer les guillemets et page 12 : « l'assainissement collectif doit être systématiquement assuré dans toutes les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation de type A eu, mais dans ce cas s'applique immédiatement le principe de la participation des particuliers pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et réseaux. »

2 Règlement : zones UA, UB, article 4 : « toute construction à usage d'habitation ou d'activité générant des eaux usées devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. »

3. Règlement zone UC : assainissement individuel toléré sous réserve d'inventaire, mais conditions minimales de terrain de 2500 m². Clause de surface actuellement interdite mais significative dans la nécessité d'avoir une zone de drainage et de sécurité suffisamment grande pour assurer la propreté des lieux. Le PADD de 2002 ajoutant page 11 : « les contraintes inhérentes au système d'assainissements individuels, la pollution des sols, fossé et ruisseau par les eaux usées, enfin des raisons d'économie générale et de prise en charge par les communes des dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif à compter du 31 décembre 2005, ainsi que la commune a opté pour le parti pris de ne permettre toutes constructions nouvelles d'habitation qu'à partir d'une liaison avec un assainissement collectif. Lorsque celui-ci n'existe pas, le PLU fixe une superficie minimale justifiée par les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (5000 m² par construction individuelle minimum en zone UD) dans l'esprit du schéma général d'assainissement. »

Ajoutons :

- les sols de Carignan sont à majorité argileux, à l'argilo calcaire impropre à 1 infiltration des eaux. Ce que constatait déjà il y a 40 ans à l'occasion de la réalisation de divers lotissements le professeur ALVINERI auteur d'une expertise en la matière pour Carignan ;
- Les fossés des zones non desservies sont suffisamment odorants l'été pour se rendre compte de l'entretien relatif dont sont l'objet les systèmes d'assainissements individuels ;
- Les terrains en zone UA sont nécessairement petits : grand risque de pollution du voisinage en cas de la moindre défectuosité de l'assainissement individuel ;
- L'entretien régulier d'un assainissement individuel n'est pas trop dans la culture des Français : en est la preuve des constats que fait le SIAEPANC (organismes publics de contrôle des assainissements individuels) qui note chaque année une progression dans la conformité des installations contrôlées mais un effort encore grand à faire : 71 % de conformité sur toute la zone de compétence de ce syndicat en 2016, 78 % en 2017. Mais encore en 2016, la commune de Carignan présentait sur 241 installations contrôlées 26 % de satisfaisantes, 39 % à surveiller, 19 % à améliorer et 17 % à modifier ;
- L'association CLCV notait en 2017 l'inefficacité de micro-stations utilisées pour traiter les eaux usées des habitations non reliées à l'assainissement collectif. Le journal "le Particulier" dans sa publication de novembre 2017 en page 12 notait sa préférence pour les filières traditionnelles d'épuration. Outre leur manque d'efficacité, les micro-stations sont coûteuses à l'usage. Mais les filières traditionnelles quant à elles nécessitent une surface certaine de terrain pour pouvoir fonctionner en sécurité, ce qui ne peut être le cas en zones UA.

La suppression des superficies minimales en 2013 doit conduire à l'obligation à raccordement de toute construction nouvelle à l'assainissement collectif particulièrement en UA.

En UA 7 et UA 8, la distance de la construction avec l'autre limite latérale semble se promener de 3 m (Ordre semi continu) à 4 m (non contiguë), voire 5 m vis-à-vis du fond de parcelle.

En 11 – 5, le dispositif des clôtures me semble privilégier le mur au détriment d'une haie. Dommage pour la volonté de paysager même le centre commune et de conserver voir de restaurer 1 certaine biodiversité dans la zone urbaine de la commune. Même observation pour toutes les zones.

La règle de non visibilité des antennes éléments techniques (UA 11. 6) depuis les voies d'accès est impossible à réaliser voire surtout à faire respecter au regard de la réalité actuelle (même observation pour toutes les zones).

1. 3 zone UB

En introduction, pourquoi placer les opérations « rue menant au cimetière paysager » (UB C) et « LESTONNAC – et Lalande (UB et) en futures opérations urbaines » alors que ses lotissements sont déjà réalisés ?

En 1 – 1, toute nouvelle construction est interdite en UB R. N'est-ce pas un peu excessif au regard des incertitudes qui pèsent sur la reconversion de ce secteur depuis maintenant 30 ans ?

En UB 3. 1, figure 1 prescription in fine (parking de midi) cantonnée à UB et UB A. Pourquoi les autres zones qui ont des lots libres ne sont-elles pas soumises aux mêmes prescriptions ?

En UB 4. 2, l'assainissement par dispositif individuel est autorisé dans les zones non raccordés. Comme pour la zone UA, nous nous élevons contre ce principe pour les mêmes raisons :

L'orientation lourde de tout urbanisme aujourd'hui est la densification rendue pratiquement obligatoire par le SCOT pour lutter contre l'étalement urbain. Elle conduit à des surfaces de lots constructibles de l'ordre de 600 à 800 m² sur lesquels tout manquement à l'assainissement se répercute immédiatement sur les voisins ou encore sur les fossés de la voie publique.

Le code de l'urbanisme est sensible à ce que les constructions nouvelles n'apportent pas de perturbations à l'hygiène. L'article R. 111 – 11 prévoient : «... Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique »

Grande parcelle, faible densité, nature géologique des sols (perméabilité) enfin régime hydraulique (2 ruisseaux affluents de la Garonne recueillent les eaux de Carignan) : voilà autant de conditions que ne rassemble pas notre commune.

L'idée de lier toute construction nouvelle à l'assainissement collectif paraît non seulement une précaution essentielle pour la propreté de Carignan, mais encore un frein à la construction : pour stabiliser le rapport entre le bâti et logements locatifs sociaux, le nombre de permis de construire des habitations hors logements sociaux doit être volontairement freiné. Un des moyens et la liaison entre construction et assainissement collectif. Dans les secteurs non desservis, toute construction nouvelle sera ainsi interdite tant que l'assainissement collectif ne sera pas réalisé. Ou encore toute division de terrain bâti en vue d'une construction nouvelle pourra être refusée.

L'objection de la zone U

Encore faut-il que la législation permette qu'en zone U un refus de permis de construire puisse être valablement motivé par l'absence d'assainissement collectif.

En effet, en zone U la desserte peut être exigée aux frais de la commune (article R. 151 – 18, ex 123 – 18).

L'article 3 F des "dispositions générales" invoque très justement l'article L. 111 – 11 du code de l'urbanisme : « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distributions d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

D'une part le tribunal administratif de Bordeaux a approuvé la commune de Carignan d'avoir refusé un permis de construire en zone UB non desservies ; son propriétaire exigeait que la commune lui apporte le réseau au coin de sa parcelle (route de Lignan).

D'autre part, la doctrine, c'est-à-dire la position de l'administration confirme ce point : la réponse ministérielle Assemblée nationale du 18 octobre 1979 reconnaît qu'un maire peut refuser 1 permis de construire en zone U d'un POS au motif que la commune n'envisage pas de procéder à l'extension des réseaux d'eau et d'assainissement indispensable à la desserte de la parcelle.

La jurisprudence n'est pas très importante mais significative. Citons seulement un arrêt du Conseil d'État du 4 mars 2009 (numéro 303867, Mm Matari) qui en fait état, tout en exigeant que soit recherchée « si le maire de COMMUNAY était ou non en mesure, à la date de la décision litigieuse, d'indiquer dans quel délai et par quelles collectivités publiques ou quel concessionnaire de service public ces travaux devaient être exécutés. » La cour d'appel de Lyon avait motivé insuffisamment sa décision en ne recherchant pas ces 2 éléments pour confirmer la décision de refus du maire. L'affaire est donc renvoyée devant cette Cour pour cette analyse.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a aussi été saisie de refus de permis de construire fondé sur ces dispositions. Par un arrêt du 9 mai 2005, elle a approuvé un certificat d'urbanisme négatif pour un lot de terrains d'une surface de 1816 m², fondée sur l'absence de desserte de la parcelle tant par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement que par la voirie (CAA Bordeaux, 9 mai 2005 numéro 01 BX01443).

Les propos tendancieux de la page 172 du rapport de présentation.

Il y est écrit « les nappes phréatiques seront donc protégées par le raccordement au tout-à-l'égout pour toute nouvelle construction est désormais obligatoire dans tous les secteurs de la commune desservie par le réseau d'assainissement collectif. À ce titre toutes divisions parcellaires ne seront pas possible sans raccordement au réseau collectif public d'assainissement. » D'une part nous relevons un parfait sophisme – toutes les habitations doivent légalement être reliées à l'assainissement collectif dans les zones où celui-ci y est bien évidemment - d'autre part la clause de division parcellaire est facile à tourner par le propriétaire des lieux à l'aide d'une convention avec celui qui veut construire sur son terrain. Les nappes phréatiques ne sont donc pas protégées dans le projet de PLU soumis à enquête publique.

En UB 4. 3, pourquoi le dernier alinéa pour UB et UB a n'est-il pas repris pour UB C, D, E, F et R ? (Gestion démontrée des eaux pluviales).

En UB 7. 1, la rédaction pour les zones UBb, UBe et UBf mérite un schéma pour sa compréhension. « Trop de droit tue le droit » et pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? Faire au moins référence aux schémas de la page 116 en les complétant par des cotes chiffrées en y incluant 1 ou des garages ou annexes.

En UB 11. 5, même observation que pour la zone UAb : le souhait est de privilégier les clôtures végétalisées plus encore en zone UB qu'en UA.

En 11. 6, même observation que pour UA 11. 6.

En 12-2 le parking de midi semble avoir disparu pour les zones UBb, c, d, e et f.

En UB 13 in fine du paragraphe applicable à toutes les zones : Doivent être pris en compte les arbres existants dans la mesure du possible. « Les abattages systématiques d'arbres sur les parcelles sont proscrits. » Or il est prévu une OAP dite de Garosse – Nord en zone UB sur un espace actuellement boisé à conserver ou à créer au titre des articles L. 113 – 1 et suivants du code de l'urbanisme. La densité des grands arbres y est très importante et répartie sur tout le terrain. De plus ce bois forme un écrin de protection et de paysages au chemin rural piétonnier de Garosse. Non seulement cette OAP suppose un déclassement de la réglementation qui constate la présence d'un bois aujourd'hui, mais encore la situation des lieux exige pour réaliser l'OAP en question de nombreux abattages de grands arbres de haute futaie même si ne sont prévus que des constructions en nombre limité. La préservation de quelques-uns ne conduira pas leur pérennité du fait du bouleversement du sol et du sous-sol provoqué par les constructions et les voies d'accès. Cette clause du UB 3 est contradictoire de l'OAP par ailleurs projeté dans le document 4 page 21. Il est nécessaire de respecter l'état des lieux actuels et sa couverture en espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 113 – 1 du code de l'urbanisme

1. 4 zone UC

Pourquoi interdire les bureaux ?

En UC 4. 2, l'assainissement individuel est autorisé dans les zones non raccordées. Même observation et objections que pour la zone UB en UB 4. 2.

En UC 11. 5, même observation que pour la zone UB : la végétalisation des clôtures ne semble pas à l'ordre du jour alors que par ailleurs est souhaitée une meilleure biodiversité y compris dans la zone urbaine.

En UC 11. 6, même observation qu'en UB 11. 6.

En UC 13 pour UC V, n'y a-t-il pas 1 contradiction avec UC 9:5 % d'un côté, 90 % de l'autre ?

1.5 zones UG

En UG 3. 1, il me semble que le dernier alinéa ne s'impose pas. Exemple : comment gérer l'entrée des cuisines de l'odyssée vis-à-vis de la voie publique ? Ou encore le cimetière ? À supprimer.

En UG 4. 2, la possibilité de construire ou d'installer 1 équipement sans raccordement à l'assainissement collectif n'est vraiment pas exemplaire et ne semble du reste pas concerné 1 emplacement quelconque (même au nouveau cimetière). Même remarque que pour les zones UA, UB et UC quant à l'assainissement.

En UG 7. 1, attention aux distances par rapport aux limites séparatives latérales : 3 m des limites. Est-ce raisonnable de garder cette prescription en UG ? (Voir les écoles principalement mais aussi toute extension de bâtiments existants.)

En UG 8, même observation que précédemment : certains bâtiments de grande hauteur telle qu'une salle polyvalente doit pouvoir s'accommoder de liaison avec d'autres bâtiments sans contrainte. La question du voisinage n'est pas du même ordre que pour le privé.

En UG 10 – 1, j'ajouterai « saufs besoins particuliers du service public. »

En UG 10. 11, même observation que précédemment. La salle polyvalente est-elle en harmonie avec le bâti avoisinant ? Et des tennis couverts ?

En UG 11. 3, supprimer : des antennes sont nécessaires pour les besoins du service public et seront visibles.

En UG 13, la plantation d'arbres sur les parkings publics semble prêter à sourire, quand on pense au parking de l'odyssée où pas un arbre n'a été planté !

1. 6 zones UY

L'ensemble du règlement et 1 décalque des zones U à quelque chose près. Or d'une part, un grand nombre de dispositions est inutile ou inadapté, d'autre part peuvent être très insuffisant. Exemple : la rédaction du 2e alinéa de UY2 et inadaptés ; ennui Y... Un, le raccordement à la voirie doit être au moins de 6 m de large. Compte tenu des poids-lourds, ils doivent être plus larges.

En UY3. 1, les accès directs sur la RD 10 4 semblent interdire GINESTET : rédaction à parfaire. De même les voies finissant en impasse de plus de 60 m.

En UY4. 2, la tolérance d'un assainissement individuel constitue une régression est reste inadaptée.(Voir développement sur l'assainissement en UB et UC.)

Les reculs de JOANNE sont-ils suffisants (25 m) compte tenu des termes de l'article UY6 ?

Les hauteurs d'annexe (3,50 m en 7. 3), les emprises au sol (50 % max.), les hauteurs (il serait judicieux d'ajouter à la liste des exceptions les hangars), les partis architecturaux (11.3) sont à réexaminer sérieusement, éventuellement avec les personnes concernées.

L'article UY 11 et à rédiger à nouveau entièrement.

1.7 zone 1 AU

En 3. 2, est-on sûr qu'aucune voie en impasse ne fasse plus de 60 m ?

En 1 AU 4. 2, il est particulièrement non réglementaire de prévoir des opérations d'aménagement d'ensemble en 1 Aube qui ne soit pas raccordé à l'assainissement collectif. Mêmes observations quand UB et UC aggravée par la nouveauté de la zone et la prise en charge par l'aménageur de tous les réseaux y compris l'assainissement collectif.

L'emprise au sol est limitée à 30 % en 1AU 9 : y compris dans les OAP ? Pourquoi puisque 25 % est prévue en zone UC dont 1 AU semble être le décalque : une certaine harmonie de densité serait bienvenue.

En 11. 5 une meilleure végétalisation des clôtures pourrait être mise à profit d'une zone d'aménagement nouvelle.

Pourquoi avoir supprimé en 11.7 un paragraphe pour les opérations d'aménagement d'ensembles ? (Voir UC 11. Cette par exemple).

En 1 AU 12. 2, est-ce utile de prévoir 1 place de stationnement par construction pour d'autres usages ?

En 1AU13, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain : la norme UC et de 70 %. Par cohérence avec UC, il serait judicieux d'aligner les 2 pourcentages.

1.8 zone AUY

Il serait au moins opportun d'étoffer le paragraphe « caractère de la zone » dans 1 sens de protection et d'absence de nuisances. Nous reprenons volontiers 1 partie de la rédaction du PLU actuelle : « urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations de construction compatible avec 1 aménagement d'ensembles cohérents, tant sur le plan de la qualité de la composition urbaine que sur celui de son articulation avec le tissu urbain existant, en fin de son unité et de sa qualité paysagère. » Nous pourrions ajouter que les activités économiques qui seront développées doivent être non nuisant au sens du code de l'environnement.

En AUY1, il serait nécessaire d'indiquer que les commerces de grande distribution sont interdits (voir observations du SYSDAU).

D'une manière générale, ce règlement est calqué sur le règlement des zones U et doit être rédigé différemment. Exemple de prescription auto bloquante : en AUY2, le 3e alinéa sur les volumes et l'aspect compatible avec les constructions avoisinantes ; en AUY3.1, la largeur des accès avec du reste une incohérence entre 6 m et 10 m puisque le terrain en question ne comporte aucune voie : rien de mieux pour bloquer l'aménagement de la zone ; en AUY7 et 8 les distances par rapport aux limites séparatives.

En AUY4. 2 : le raccordement à l'assainissement collectif doit être obligatoire, pour les raisons déjà évoquées mais aussi parce que la zone est vierge de tout équipement actuellement et que son lotisseur devra apporter tous les réseaux. Le raccordement n'est pas compliqué et pourra même se faire en gravitaire.

En AUY7, pourquoi réglementer aussi étroitement les annexes ?

En AUY9, l'emprise au sol de 50 % est-elle réaliste ? Est-ce bien utile dans cette zone ou plutôt ne serait-il pas judicieux de jouer sur la disponibilité de terrain naturel en dehors des lots privés qui viendrait élargir la voirie en termes de continuité écologique et qui rendrait la zone particulièrement agréable malgré son caractère de zones d'activité ? Autrement dit encore, ne pas prescrire d'emprise au sol pour les lots privés, mais exiger que chaque lot contribue en termes de délaissement de terrain à l'embellissement de la propriété collective de part et d'autres des voiries ? 1 sorte de recul de la limite par rapport à l'espace public, ce recul étend mis à profit pour y réaliser plantation, prairies, petit buisson où est entretenue par la copropriété.

AUY11. 1, remplacé « intérieur » par « inférieur ».

AUY11. 1, même question que partout ailleurs pour les partis architecturaux, plus encore sans doute en 1 AUY.

L'article AUY 11 – 4 semble bien difficile à appliquer (les antennes ne doivent pas être visibles depuis la voirie publique). Surtout en 1 AUY.

D'une manière générale le chapitre 11 est inadapté.

L'article AUY 12 – 2 et 4 ne paraît pas opportun en AUY d'autant qu'il est impératif que l'organisation spatiale de la zone doive impérativement intégrer en interne la préoccupation de stationnement et de circulation des poids lourds comme des véhicules légers. Une place de parking par tranche de 50 m² de surface est un chiffre à moduler suivant le type d'industrie ;

Article AUY13 : pourquoi écrire que les « plantations existantes seront maintenues » ? Rien ne sera donc possible !

1.9 zone 2AU

Cette zone est uniquement destinée aux services publics ou d'intérêt collectif ? Mais quoi ?

1.10 zone A

En A1, tout ce qui n'est pas prévu en A 2 est interdit. Cette formulation est contraire au principe actuel de la législation de l'urbanisme et de sa jurisprudence qui dit exactement le contraire : tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

L'interdiction des campings à la ferme de l'article A2 est particulièrement injuste au regard de la zone Aot objet de développements page 97.

Curieusement reste quelques séquelles concernant l'hébergement hôtelier (A12. 2 et 13.)

En A4.3, les prescriptions concernant les eaux pluviales sont inadaptées aux bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'exploitation agricole. De même pour les articles 11. 1 à 4 et 12.

1.11 zones Aot et Aots

La pérennité d'un tel projet, très intéressant soit pour des raisons multiples, n'est pas garanti sur le long terme. Surtout en cas de difficultés économiques. Aucune garantie financière ne peut être mise en place, ou du moins semble fort improbable. Il serait alors nécessaire d'écrire en Aot 2 in fine : « toute modification de destination des lieux et bâtiment existant ou à exister est soumis à l'agrément du conseil municipal qui demeure souverain pour en déterminer 1 nouvelle destination après consultation des personnes publiques associées. »

Sur un plan général, l'Aot est modérément prescrite. Ajoutez au moins en Aot 2 que le changement de destination des bâtiments existants « au jour d'approbation du PLU » vers une destination...

En Aot 4. 4, l'ouverture à un assainissement autonome mérite les mêmes observations que précédemment, encore que l'importance du projet et la présence d'un exutoire puisse garantir la qualité de l'installation. Reste l'entretien et la pérennité. Notons de plus que l'exutoire en cas de difficultés de fonctionnement mène directement dans une zone Natura 2000 (Pimpine). Il serait préférable qu'un PUP permette le financement par la collectivité d'une amélioration des capacités d'assainissement collectif plutôt qu'un assainissement autonome. D'autant que la liaison avec les réseaux actuellement existants et simples en gravitaire.

En Aot 10, il serait judicieux de prévoir que « un dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour certaines parties de bâtiments à caractère fonctionnel. » Je pense aux bâtiments d'exploitation à reconstruire.

Attention 11. 2 aux toitures du château de Carignan. Et pour les annexes, pourquoi s'interdire les toitures à 4 pentes (11 – 4) ?

1.12 zone N

En N1, même observation que pour A1, y compris pour les piscines : tout ce qui n'est pas prévu est autorisé.

En N3 – 1 in fine : pourquoi un portail ? Inadapté en N.

NB : toutes les autres dispositions sont le copiées – coller des zones urbaines et non donc qu'une valeur très relative. Elles appellent les mêmes observations que précédemment (abris de jardins invisibles, pastiche, matériaux, antenne invisible, clôture, aires de stationnement, bandes boisées de protection de paysage).

1. 13 annexes

Ne figurent plus le tableau de correspondance des articles du code de l'urbanisme. Pas de besoin si sont corrigées toutes les mentions d'articles du code en numérotation nouvelle. Nous avons donné les principales.

2. : PLAN DE ZONAGE

La contrainte que s'est imposé le PLU soumis à l'enquête de respecter l'enveloppe urbaine du PLU de 2002 est correcte. Elle respecte en cela le PADD.

Quelques remarques quant au classement de certaines zones et aux espaces boisés classés

2.1 : Zone UA

La zone UAc comporte 1 excroissance le long de la route de Latresne vers le sud à partir de la maison des associations et de la poste qui est composée d'une allée d'arbres constituant l'entrée arborée et paysagée de Carignan. Cette zone doit rester paysagée pour la bonne respiration du tissu urbain de Carignan et l'agrément des lieux mêmes en ce qui concerne les riverains. Notons que cet espace est issu du plan d'aménagement du lotissement qu'a réalisé l'opérateur social Clairsienne

2. 2 espaces boisés classés

Des déclassements ont lieu. Celui du lieu-dit Garosse Nord (zone UB) est particulièrement inopportun (voir remarque en UB 13). Il couvre un bois feuillu non loin du bourg ancien où la densité des arbres est importante, où les grands arbres sont nombreux et où la paysage encadrant le chemin rural de promenade (zone N et espaces boisés classés limitrophes) est très agréable (tellement qu'il fait l'objet d'une réservation numéro 28). Ce bois remarquable est significative d'un milieu à conserver et à couvrir comme mais il l'était en espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 113. 1 et suivants du code de l'urbanisme. Son déclassement est une atteinte directe aux principes de protection des bois et forêts existants et du développement de la biodiversité.

2. 3 espaces verts à préserver.

Le plan comporte des espaces verts linéaires le plus souvent à préserver. Ils seraient opportuns d'indiquer sur quel fondement législatif et réglementaire se font d'une telle prescription. Le maintien ou la restauration paysager des axes de circulation de Carignan mérite que soit évitée la construction d'annexe au abri de jardin en bordure du domaine public : cette obligation d'espaces verts linéaires répond à cette volonté. Il pourrait en figurer bien plus afin d'éviter les fémurs que certaines constructions ne manquent pas de causer le long des routes : route de la traîne, route de Tresses, avenue GRANGEOTTE,... Donc si possible ajoutait des linéaires d'espaces verts et fonder cette prescription (si pas de fondement, utiliser les espaces boisés ou à boiser article L. 113).

2. 4 Réservations

Les réservations 2 et 4 bis semblent correspondre à un élargissement déjà réalisé.

La création d'une liaison entre les 2 lotissements de Haute Prairie et de SONNEY (numéro 13) ne semble pas opportune.

La réservation numéro 15 à la Devèze doit être complétée en retour sur le chemin de La Font. De même pour la 22 (voir la 26) le long de la RD 10E 4 (pourquoi pas aussi sur l'avenue GRANGEOTTE parcourus journallement par beaucoup plus de cyclistes que la route de Lignan).

La liaison douce numéro 29 doit être identifiée par 1 nom.

3. OAP

Le total des logements prévus par les OAP du PLU conduisent à un total de 390 logements supplémentaires, dont 216,20 logements sociaux.

Soit en 8 ans 49 logements par an uniquement dans les OAP, chiffre très proche de celui inscrit à la page 179 du rapport de présentation soit 54 ans 9 ans. En page 179 du rapport de présentation, ce sont 490 logements en résidences principales soient 54 logements par an mais compte tenu de ce qui est déjà réalisé, reste 337 logements à faire soit 48 logements par an.

Reste le mouvement naturel des demandes de permis de construire dans toutes les autres zones, essentiellement aujourd'hui par division parcellaire de parcelles construites compte tenu de la superficie jusque-là commune pour construire soit en moyenne 1200 m² et la tendance souhaitée par le SCOT de terrains plutôt de 600 à 800 m². Le chiffre de 20 est cité dans le rapport de présentation.

Soit un chiffre moyen de construction annuelle de $48 + 20 = 68$ logements nouveaux chaque année. Soit encore sur 7 ans $68 \times 7 \text{ ans} \times 2,3 \text{ personnes} = 1094$ habitants de plus.

Le freinage des constructions libres pourrait permettre de parvenir à des chiffres moindres permettant de faire face aux équipements nécessaires, tout en respectant les prescriptions de la loi concernant les logements sociaux.

Il manque en 2018 145 logements sociaux (page 173 du rapport de présentation). Soit à terme et compte tenu de l'effet boule de neige de la loi quant aux logements sociaux $145 + (145 \times 25 \%)$ égale 181,25 logements sociaux en tout, soit encore sur 7 ans 26 logements par an.

Si nous réduisons par 2 le nombre de constructions libres, soit 10 par an hors OAP, nous avons sur 7 ans : $10 \times 7 + (70 \times 25 \%) = 87,5$.

Soit en tout : $181,25 + 87,5 = 268,75$ (au lieu de 337)

La modération des constructions est une condition d'équilibre de ce PLU au vu des équipements encore balbutiant quant à l'absorption de plus de 1000 habitants de plus.

4. Les équipements de la commune ne sont pas à la mesure de la courbe d'augmentation des constructions donc de la population.

4. 1 l'eau

La question de l'eau potable est essentielle. Dans un premier rapport de présentation, était noté sur la foi du Syndicat des eaux et d'assainissement qu'un delta de 30 à 50 000 m³ survenait avec toutes les constructions prévues y compris l'Aot du château de Carignan entre la consommation prévisible – 960 à 980 000 m³ – et la ressource autorisée – 930 000 m³.

Par la suite, cette analyse a été amodiée en supposant que le Château de Carignan pourrait accroître le prélèvement qu'il réalise par forage pour son exploitation agricole sous réserve d'une dérogation accordée par le CODERST. Quand on sait les problèmes soulevés par la Métropole bordelaise en ce qui concerne ses besoins en eau, quand on lit notamment dans le SCOT les craintes des responsables de la métropole vis-à-vis de l'évolution des nappes souterraines en surexploitation, l'autorisation de l'accroissement de prélèvement d'un tel forage paraît tout à fait incertaine.

On peut donc raisonnablement souhaiter une modération de l'évolution de la construction à Carignan par freinage des constructions libres.

Le syndicat des eaux dans son dernier rapport du 19 Octobre 2018 signé de son président (voir pièce jointe) écrit que « ce besoin (en eau potable) même en hypothèse basse, n'est donc pas compatible avec l'autorisation de prélèvement fixé à 930 000 m³ par an contrairement à ce qui est indiqué page 276 du rapport de présentation. » Contrairement l'espoir du rapport de présentation de miser sur de meilleures performances du réseau (page 276), le SIEA nous oblige à considérer que tout moyen doit être mis en œuvre pour répondre à la loi en ce qui concerne les logements sociaux tout en freinant les constructions libres, condition pour que ce PLU soit adopté dans des conditions respectant le principe d'une gestion durable des richesses naturelles de la commune et du sous-sol.

L'étude demandée au Cabinet ARTELIA par la municipalité parvient en page 10 au chiffre exactement de 930 000 m³ / an d'eau à prélever, c'est-à-dire pile au maximum autorisé.

Sans plus d'analyse quant aux besoins de l'Aot château de Carignan. Un tel résultat ne peut manquer de nous faire penser à un artifice de présentation sans preuves réelles apportées.

Enfin les projections du PLU ne semblent pas tenir compte des augmentations subies ou espérer des populations des autres communes du Syndicat des eaux, en particulier Latresne, Cénac et Camblanes. Le rapport du SIEA en tient compte page 6 et 7 et en conclut un déficit de production d'eau potable. Il ne cite cependant que les seules communes de Latresne et Cénac. L'absence de Camblanes – et des autres

communes du SIEA certes dans une moindre mesure d'augmentation – accroît encore le delta manquant entre consommation et limite de prélèvements.

4.2 l'assainissement

Le rapport du SIEA se montre aussi sceptique sur la capacité de la station d'assainissement de Carignan : « la station ne serait pas en mesure d'absorber la charge hydraulique reçue. » (Pages 8 du rapport). La mise en séparative d'une partie du secteur du réseau d'assainissement qui était resté en unitaire devrait améliorer les perspectives, ce que conteste cependant le syndicat.

La réalisation d'une nouvelle station n'est pas programmée ni prévue

La solution de continuer à rejeter les eaux usées au clos de Hilde à Bègles ne peut être que précaire : elle résulte de l'histoire d'un développement de l'habitat sur Bouliac en proximité de Carignan et du moins dans le même bassin versant, la canalisation servant finalement aussi à Carignan en un temps où Bouliac était membre du même syndicat des eaux et de l'assainissement. Cette solution de facilité provisoire dure encore et vient d'être renouvelée en 2017 (il serait intéressant que cette convention soit connue) : mais pour combien de temps ? Si un jour écrit est mis un terme, ce sont 630 EH qui devront être absorbés par la station de Carignan.

La mission régionale d'autorité environnementale dans son rapport souhaite à juste titre « un meilleur phasage du développement urbain au regard de l'adéquation des capacités à gérer les eaux usées incidentes »

4.3 le pôle scolaire

Il est actuellement utilisé quasiment au maximum de ses capacités.

Un programme de modernisation et d'extension est en cours n'est pas encore commencé.

La construction d'un nouveau restaurant scolaire et d'une salle de motricité en est à l'étude des offres des entreprises qui ont soumissionné au marché. Il est donc probable que cet équipement fort onéreux pour la commune voit le jour et soit prêt à servir avant 2021.

Restent les classes : Dont la croissance sera forcément liée aux possibilités de financement et dont le programme n'est pas encore élaboré, du moins en cours de marché.

Dès lors de plus que les responsables de la municipalité sont extrêmement soucieux de l'équilibre des finances et d'un endettement limité, compte tenu aussi des directives gouvernementales de freinage de la dépense publique y comprise en ce qui concerne les communes, les équipements dont il vient d'être question ne pourront être pleinement opérationnels qu'autour des années 2022 2025

4.4 équipements sportifs

Rappelons qu'il n'y a à Carignan qu'un terrain de foot, que deux tennis couverts opérationnels (même si 2 autres seront construits on peut le penser d'ici 2020), qu'une salle polyvalente de sport (déjà largement saturée), qu'un dojo, qu'un petit terrain multisports, qu'un skate de petite dimension.

L'afflux de population ne peut manquer de provoquer soit une thrombose des flux, soit une désespérance propre à tous les manques de service public.

Pour l'ensemble de ces raisons, le PLU devrait faire l'objet d'un réexamen quant à :

- Ses clauses réglementaires : nous avons constaté de multiples errements dans le règlement ;
- Ses réseaux tout spécialement d'assainissement : l'ouverture générale à l'assainissement individuel constitue un danger pour la salubrité et la qualité de l'environnement, sans compter ses contradictions avec les dispositifs réglementaires et les objectifs du SCOT ;
- Ses besoins en eau : ses capacités de forage ne sont pas à la mesure de l'augmentation de population prévue ;

- Ses équipements quant à sa population présumée rapidement atteindre le millier en plus ;
- Sa densification notamment au travers des OAP : une progression de population de 2,9 % annuelle est sans égale dans le secteur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la remarque sur les références réglementaires, je propose que, en préambule du règlement écrit (pièce 5) du PLU révisé soient ajoutés les tableaux de conversion « ancienne/nouvelle » réglementation disponible sur le site « légifrance ».

Concernant la citation de l'art. L.151-22 du CU dans les dispositions générales, je n'y vois pas d'empêchement mais à ce moment-là pourquoi l'on ne fait pas mention de l'ensemble des articles du code relatif au PLU ?

Concernant l'absence de la zone 2AU à l'art. 4 : cette omission sera à corriger.

Concernant la reprise de l'article 5A : avis favorable à la proposition faite par M.GIZARD, Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET

Concernant la reprise de l'article 5D : la notion de « l'ensemble des zones » à remplacer par « les zones constructibles ».

Concernant l'article 50 : la collectivité en l'absence de documents opposables ne peut s'en tenir qu'à des recommandations.

Concernant l'article 6-6 : je ne pense pas nécessaire de modifier cette définition qui semble claire.

Concernant l'article 6-11 : je propose que la notion « ouverts ou non ouverts à la circulation » soit remplacé par « ouverts ou non ouverts à certains modes de circulation ».

Concernant les articles 6-10 et 6-12 : je ne pense pas nécessaire de modifier ces définitions.

Concernant les piscines, il semble en effet important de préciser si les piscines sont ou non comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol, à l'article 6-13.

Concernant l'assainissement je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8) qui consiste à reprendre le règlement écrit pour préciser que :

- en zone UA et UB, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire sans exception (Idem pour les zones 1AU et 1AUy),
- en zone UC, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe et qu'en l'absence d'un réseau collectif un dispositif d'assainissement autonome puisse être autorisé.

Je propose également que soit précisé au règlement écrit que les dispositifs d'assainissement non collectif soient interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Pour le reste je propose le maintien du règlement écrit de la zone UA en l'état.

Je valide la proposition de M.GIZARD, Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET de classer en zone UB générique les secteurs UBr et UBd, aujourd'hui urbanisés.

Je propose le maintien du règlement du secteur UBr en application du principe de précaution.

Je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8) d'autoriser les « places de midi » dans l'ensemble des zones UA et UB. Les autres zones moins denses UC ou non encore urbanisées (1AU) peuvent gérer le stationnement individuel autrement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, je valide la proposition qui consiste à préciser dans l'ensemble de la zone UB que « En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées ».

L'ajout d'un schéma facilitant la compréhension de l'art. 7 du règlement de la zone UB me paraît intéressant.

Concernant l'abattage des arbres en zone UB, je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8 - point 33 page 12 du tableau en réponse).

Concernant les bureaux en zone UC, je propose qu'ils soient autorisés mais limités en proportion de surface de plancher par rapport à la surface de plancher dédiée à l'habitat.

Concernant la rédaction de l'art. UG.3.1, je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8 - point 39 page 13 du tableau en réponse).

Concernant le reste de la rédaction de la zone UG, je valide les propositions de la commune (cf. annexe 8 - points 40 à 46 page 13 du tableau en réponse).

Concernant le RE de la zone UY : je propose qu'il soit maintenu en l'état en intégrant les évolutions proposées suite à la visite V42.

Concernant l'emprise au sol en zone 1AU : une justification de ces emprises au sol est à ajouter au rapport de présentation.

Concernant l'art. 1AU 12-2 : je valide la proposition de M.GIZARD / Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET. Je n'ai pas d'autres remarques sur le règlement écrit de la zone 1AU.

Concernant l'emprise au sol en zone AUY de 50% : je valide cette valeur qui garantit l'existence d'espace non bâti conséquent en complément de bâtiments volumineux de type entrepôt.

Concernant le règlement de la zone A, je valide les réponses de la commune (cf. annexe 8 - page 16 du tableau en réponse).

Concernant l'excroissance du secteur UAc le long de la route de Latresne, je renvoie à mon avis émis dans le cadre de la visite V17.

Concernant les espaces verts à préserver, je rejoins M.GIZARD / Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET. Il serait opportun d'expliquer ce qu'induit réglementairement le classement en espaces verts au règlement écrit des zones concernées.

Concernant les évolutions des emplacements réservés - ER, je valide les réponses de la commune (cf. annexe 8 - page 19 du tableau en réponse).

Il semble indispensable que le rapport de présentation soit complété d'un point précis sur les capacités d'accueil scolaire de la commune et sur la capacité des équipements collectifs et à venir.

R14 - GIRONDE HABITAT représenté par Madame Anna TOMASZKIEWICZ et M. Pierre GUY

Secteur de PEYVIDEAU - Parcelles AP n° 88, 92 et 91 d'une superficie totale de 17 340 m².

Sur le plan de zonage du PLU révisé, le secteur sera classé en zone 1AU, encadrés par l'OAP du secteur PEYVIDEAU.

A - Concernant les conditions de desserte des terrains, article 1 AU 3 – 2 du projet de règlement de la zone 1AU, indique que « les voies nouvelles finissantes en impasse ne doivent pas excéder 60 m ».

Or, compte tenu de la configuration du terrain cette règle :

- d'une part, elle obère le maintien de la servitude existante de passage pour les parcelles AP 89 et AP 79,

- et d'autre part, elle est incompatible avec le schéma défini par les OAP.

Aussi, Gironde Habitat propose de modifier le règlement de la zone pour ce secteur en particulier afin de ne pas limiter la longueur des voies en impasse.

B - Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, l'article 1AU 6 précise que la distance à respecter pour toute construction nouvelle et de « 10 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer ».

De même, les articles 1AU 7. 1 et 1AU 7. 2 précisent que la distance de la construction avec la limite latérale doit être de 8 m minimum et de 10 m minimum par rapport à la limite séparative du fond.

L'application de ces distances, que nous jugeons trop généreuses, impose au terrain constructible l'obligation d'une superficie minimale, alors que la loi ALUR a supprimé cette possibilité.

De plus, ce type d'implantation contribuait à une surconsommation d'espaces sans lien avec la réalité des contraintes du site (terrain en forte pente, accessibilité PMR...).

Aussi, Gironde Habitat propose de modifier les distances d'implantation de la zone 1AU du secteur PEYVIDEAU de façon suivante :

- Ne pas limiter le recul par rapport aux voies : $R \geq 0$.
- Adapter les distances par rapport aux limites séparatives en fonction des prospects de construction. Sachant que la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5 m mesurés à l'égout et que la hauteur des constructions ne pourra dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (article 1 AU 10. 1), nous proposons de diminuer les distances par rapport aux limites latérales et du fonds de terrain à 4 m minimum.

Ceci permettra, malgré tout, un éloignement confortable de 8 m minimum entre les constructions riveraines.

C - Concernant la hauteur autorisée, l'article 6. 14 des « dispositions générales » précise, que « la hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction ; pour les terrains en pente, elle sera donc calculée par rapport aux pieds de la façade du terrain naturel ».

Par ailleurs, l'article 1AU10 – 1 du règlement de la zone précise que « la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,5 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m mesurés au faîtage ».

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.

Sachant que le secteur Peyvideau représente 1 forte pente d'environ 10 % descendante vers le chemin de FONRAILLAN, nous proposons d'ajouter dans les dispositions générales 1 paragraphe supplémentaire adapté au terrain en pente, par exemple : dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la construction et mesurer par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je suis défavorable à la modification du règlement écrit relatif à la longueur maximale des voies nouvelles en impasse : l'aménagement de la zone devra s'accommoder de cette contrainte qui répond à des enjeux urbanistiques et de sécurité plus globaux à l'échelle communale.

La justification des prospects mis en œuvre sur cette zone doit être complétée au rapport de présentation, sans que ces règles ne soient modifiées.

Concernant la hauteur des constructions, je valide la proposition de Gironde Habitat qui me paraît judicieuse au regard des contraintes du terrain.

R15 – Mme Hélène LACOU et M. Jean Michel LACOU

Observation à mettre en lien avec la R16

Bétonnage accru sur la commune avec les 23 OAP décrites dans le nouveau PLU.

Ce bétonnage risque de provoquer des problèmes d'imperméabilisation des sols avec risque d'inondation lors de pluies importantes.

Ce qui est déjà le cas avec le lotissement Bel Air nouvellement créé sur la commune. Depuis la construction de ce lotissement, lors de pluies importantes, comme cela été le cas ces derniers mois, les voisins – proches des constructions est présents sur la commune depuis 1968 – ont vu leur garage inondé.

Cela ne s'est jamais produit avant.

Détérioration des voies de circulation existantes : comme exemple encore le lotissement de Bel Air : la rue de Bel Air entre la route de Fargues et l'allée créée pour accéder au nouveau lotissement est défoncée. Certes de nombreux camions ont emprunté cette rue pour accéder au chantier.

Le maire avait indiqué que la rue serait refaite. Or à ce jour, rien n'a été fait.

Qu'advient-il des chemins, rue, aux abords desquels les OAP sont positionnés ? On peut penser qu'il en sera de même.

Infrastructures scolaires insuffisantes avec l'accroissement de population prévue par les projets envisagés.

Infrastructures eau et assainissement : le SIEA, dans son rapport d'octobre 2018 (que nous espérons avoir été portés à votre connaissance), indique ne pouvoir garantir pression et débit nécessaire à l'alimentation de la population de Carignan dans les conditions optimales, voire une baisse pour l'alimentation existante.

Il est de même indiqué que la station d'épuration ne pourra prendre en charge la totalité des projets envisagés.

Disparition de nombreuses zones arborées sur la commune : les arbres sont tout de même le poumon de notre environnement.

Augmentation des déplacements automobiles et donc augmentation des émanations de CO2 :

- Les gens habitant à Carignan ne travaillent pas tous sur Bordeaux mais dans d'autres communes de Gironde ; de fait le déplacement voiture est le déplacement privilégié.
- Beaucoup des communes voisines (Lignan, Sadirac entre autres) transitent aussi par Carignan.
- On constate déjà une augmentation de la fréquentation des axes routiers principaux de la commune. Ce qui ne fera que s'accroître avec un accroissement de la population.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je rejoins la réponse faite par la commune (cf. annexe 8) à M. et Mme LACOU : la grande majorité des zones dotées d'une orientation d'aménagement et de programmation - OAP étaient déjà constructibles au PLU avant révision. L'OAP a la vertu de proposer un aménagement de ces zones réfléchi et global et d'imposer des contraintes aux aménageurs.

Le rapport de présentation doit être complété sur le volet « eaux pluviales » pour expliquer les mesures mises en œuvre pour sa prise en compte dans le projet de PLU révisé.

De même, un point doit être fait au rapport de présentation sur l'ensemble des travaux prévus à court, moyen et long terme sur le réseau viaire communal.

Un point est également à faire concernant les effets du projet sur les émissions de gaz à effet de serre.

R 16 – Mme Michelle LACOU**Observation à mettre en lien avec la R15**

Bétonnage à tout va.

Sans concertation avec le voisinage et avec des préemptions de terrains abusifs : un découpage du terrain avait déjà été effectué. Mais la mairie à « confisquer les terrains » pour faire « son projet ». Mon fils voulait acheter pour une de ses filles et c'est tout un projet de vie et familiale qui est jetée d'un revers de main !

Le voisinage se retrouve avec des barres d'immeubles au pied de leur jardin. (Lotissement Bel Air) : merci pour la vue pollution visuelle.

Pas de mixité sociale et les uns sur les autres pour le lotissement Bel Air (quasiment 100 % de logement social). Le social ce n'est pas que le prix des logements, c'est aussi apporté une certaine qualité de vie et ne pas reproduire des quartiers « ghettoïsant ».

Projet sur les anciens terrains de tennis prévoit un bâtiment de deux étages. La mairie dit que cela ne se verra pas. Mon œil ! Pollution visuelle.

Pérennité de certains projets.

Le nouveau centre hôtelier prévu au château Carignan doit être source d'emplois. Mais certainement pas de Carignanais car ce seront des emplois trop qualifiés ou techniques.

Infrastructures :

Les routes vont suivre ? Comment la mairie va financer ? Nos impôts vont augmenter ?

Le complexe scolaire va-t-il supporter le brusque afflux de nouveaux arrivants. Comment la mairie va financer l'agrandissement, l'ouverture de nouvelles classes ? Nos impôts pour augmenter ?

Le SIEA a donné un avis défavorable. Si la mairie passe outre, faudra-t-il s'attendre à une diminution de la pression d'eau aura des coupures d'eau à certaines heures ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je rejoins la réponse faite par la commune à M. et Mme LACOU : la grande majorité des zones dotées d'une orientation d'aménagement et de programmation - OAP étaient déjà constructibles au PLU avant révision. L'OAP a la vertu de proposer un aménagement de ces zones réfléchi et global et d'imposer des contraintes aux aménageurs.

Le rapport de présentation doit être complété sur le volet « eaux pluviales » pour expliquer les mesures mises en œuvre pour sa prise en compte dans le projet de PLU révisé.

De même, un point doit être fait au rapport de présentation sur l'ensemble des travaux prévus à court, moyen et long terme sur le réseau viaire communal.

Un point est également à faire concernant les effets du projet sur les émissions de gaz à effet de serre.

R17- Thierry et Rachel LEGER**Observation à mettre en lien avec le C18**

Nous sommes très inquiets du nombre d'OAP, de leur emplacement (étalement urbain), du nombre de logements induits, et des dégâts que nos pauvres rues et chemins vont subir à cause du passage des engins de travaux, quand bien même on nous promet leur réfection après coup.

Nous avons fait le constat le samedi 1/12/2018 que, suite à la construction des 20 logements du lotissement et LLS de Bel Air, livré en juin 2018 (OAP et figurant dans la modification du PLU voté en 2014), la voirie avait été particulièrement abîmée par les engins de travaux et le trafic supplémentaire engendré par ces nouveaux logements.

Le maire, lors d'une réunion publique avait pourtant soutenu bec et ongles que la voirie serait réparée à la charge du promoteur. Six mois plus tard il n'en est rien. Le chemin est totalement défoncé.

Voir ci-après, une photo de l'entrée du site prise par Google Maps en 2008, et puis ma photo prise samedi dernier. Vous noterez que le « cheminement doux » du lotissement n'aboutit que sur de la boue, d'immenses flaques d'eau chemin de Bel Air.

L'état du chemin est pitoyable, on imagine bien un enfant à vélo sortant du lotissement ou encore une personne avec une poussette se retrouvant sur la rue / chemin qui n'a pas de trottoir et encore moins d'éclairage correct.

L'OAP Peyvideau : cette OAP de 32 logements dont 16 en LLS est déjà bien avancé, en tout cas bien plus que le dossier de révision du PLU. Le maire est en contact avec Gironde Habitat depuis qu'ils ont acheté le terrain avant même la modification du PLU. Des plans très aboutis sont dans les cartons.

Cette OAP longe et va déboucher sur le chemin de Fouraillan (parfois nommé FONRAILLAN) qui descend à la station d'épuration. C'est le seul accès à la station d'épuration. La même station qui est déjà fortement sollicitée. Ce chemin pentu a vu son état se détériorer au fil des années, principalement lors des orages d'été car comme la pente est rude et les fossés non entretenus et ou inexistant, l'eau à décoller le goudron. Aujourd'hui près de la moitié du bitume est décollé sur 400 m. La mairie n'a pas effectué la moindre réparation sur le chemin depuis que j'habite à Carignan (Août 2002).

L'OAP, avec 32 constructions plus les voiries sur les 1,7 ha de cette parcelle va limiter l'absorption des sols, et la pente du chemin fera le reste. Le chemin de Fouraillan sera terriblement impacté. Déjà, aujourd'hui deux constructions neuves en cours ont particulièrement affecté le chemin. Deux constructions seulement, nous sommes terriblement inquiets quand on parle des 32 à venir.

Comme le chemin de Bel Air mentionné plus haut, le chemin de FONRAILLAN, la rue Leysson, le chemin de Peyvideau, la rue LAMARQUE ou encore la rue Lamothe qui permettent d'accéder à l'OAP Peyvideau, n'ont pas une largeur permettant à deux voitures de se croiser sans monter sur les bernes (pas de trottoir bien entendu). De facto, les riverains et les futurs propriétaires et locataires de l'OAP partageront ces voies très mal entretenues déjà aujourd'hui avec un flux très augmenté de voitures, seul moyen de transport. Carignan a qu'une seule ligne de car, (la 404).

La vie des piétons sera encore plus en danger la nuit, car l'éclairage public est inexistant sur le chemin de FONRAILLAN et il est très mauvais voir défaillant sur les petites rues mentionnées plus haut.(Au 15 rue Lamarque, devant chez nous par exemple).

En page 13 de l'annexe 4 « secteurs Peyvideau », il est fait mention de l'aménagement du carrefour Peyvideau/Leysson avec élargissement de 3 m et trottoir devant les parcelles AP90 et 91. Nous allons donc pouvoir marcher sur un trottoir de 20 m de long qui ne débouche sur rien du tout. Le chemin de Peyvideau rétrécit de part et d'autre, il n'y a pas de place pour prolonger ce trottoir. En face, rue Leysson c'est encore pire, le long du domaine de Peyvideau un joli mur centenaire en pierre ne peut être déplacé, en face un talus de bons mètres de haut empêche tout élargissement de la voie. Alors comme à Bel Air nous aurons des « cheminements doux » ne débouchant sur rien.

Nous considérons que le site de PEYVIDEAU, compte tenu de toutes ces contraintes est particulièrement peu propice à la construction d'un ensemble de 32 logements.

L'OAP Garosse Nord : ici encore la pente du chemin qui mène est très rude, plus rude encore que celle du chemin de FONRAILLAN menant à la station d'épuration.

L'OAP Garros Nord est en fait un bois, un très joli bois. Qui ne ressemble pas du tout à ça : (extrait de l'OAP)
En fait ce bois le voilà : (photo).

J'ai pris la photo le 4/12/2018 à 17h15 photos prises depuis Garosse sud.

Nous trouvons pitoyable que l'on ait grisé ce qui est en fait un bois, juste pour faire croire que c'est un terrain vague.

Un bois particulièrement pentu, de la gauche vers la droite et du haut vers le bas sur la photo. Sur la droite de la partie grisée, se trouve le chemin de la Garosse, ce chemin est très peu praticable à pieds divers car le l'eau y stagne.

Avec quatre constructions dans ce bois de 6000 m² et le déboisement de celui-ci, les sols n'absorberont plus l'eau en cas d'orage et durant l'hiver.

Un bois retient 30 % de plus qu'un terrain non boisé. Le chemin rural de la Garosse est déjà peu praticable aujourd'hui et seulement entretenu par quelques bénévoles de la commission extramunicipale des chemins ruraux s'en trouvera affecté à jamais.

Il semblerait qu'une partie de ce bois soit communale. Il nous paraît insensé que le maire décide de vendre ce bois pour construire encore et encore.

Nous parlons ici d'un bois, pas d'une tache grise.

L'OAP chemin ouvert :

Le chemin ouvert était jusqu'à peu de temps un chemin qui descendait jusque sur la route de LIGNAN de Bordeaux. On commençait sa descente au centre du village, il desservait une vingtaine de maisons sur la droite sur la gauche, pour devenir un sentier qui longeait un ruisseau/fossé qui se terminait le long de la route de LIGAN auprès d'un des trois lavoirs de la commune. Le lavoir de Gravas. Ce lavoir, en tant que membre de la commission des chemins ruraux, je l'ai nettoyé, ce sentier je l'ai entretenu avec d'autres bénévoles, les employés de la commune (4) trop occupés ailleurs.

Ce sentier, depuis quelques années est en grand danger car, les terres du vallon de la Devèze s'effondrent et l'ont irrémédiablement coupé, nous l'avons réouvert de l'autre côté du ruisseau/fossé en empiétant sur un domaine privé à ce jour non construit/non constructible.

Mais voilà, depuis que les travaux de voirie ont été effectués sur l'OAP le Pontet (en toute illégalité semble-t-il, puisque cette OAP avait été stoppé après une décision de justice lors de la modification du PLU) ; le lotisseur a bien fait un bassin de rétention pour éviter que les eaux de pluie courant dans les caniveaux des nouvelles voiries ne viennent gonfler trop rapidement le fossé/ruisseau du chemin ouvert. Cela n'est bien entendu pas suffisant. Les berges du ruisseau/fossé s'effondrent du fait du ravinement par ce surplus d'eau. Et puis, voici poindre ce nouveau lotissement, l'OAP ouvert. Les eaux pluviales de ce lotissement vont se déverser dans le fossé et vont continuer d'amplifier ce phénomène.

Pour information, et c'est ce qui est le plus scandaleux, l'OAP ouvert se trouve être un bois. En fait se trouvait être un bois, car les travaux d'arrachages ont déjà commencé. Il semble que le maire et les promoteurs aient déjà acté la révision du PLU. Comme pour l'OAP Garosse, ce qui est en gris était en fait un bois. C'est très malhonnête de faire croire que le terrain n'avait rien dessus.

Ci-après, l'OAP présentée en page 29 du document "4 OAP".

Un article du monde de mars 2016 titrait :

"Saint-Gaudens paye cher sa fièvre immobilière" « entre 2002 et 2008, 1143 logements ont été construits grâce à l'avantage fiscal Robien dans cette ville de Haute-Garonne. Aujourd'hui, près de 1000 sont vides »... « Les opérations étaient menées par des promoteurs toulousains comme AKERYS ou Omnium Finance ».

En octobre 2007, le groupe Pichet annonçait l'embauche de Frank MONTEIL. « Directeur du développement de la filiale promotion immobilière chez AKERYS et enfin directeur régional chez Omnium Finance ».

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

La grande majorité des zones dotées d'une orientation d'aménagement et de programmation - OAP étaient déjà constructibles au PLU avant révision. L'OAP a la vertu de proposer un aménagement de ces zones réfléchi et global et d'imposer des contraintes aux aménageurs.

Un point doit être fait au rapport de présentation sur l'ensemble des travaux prévus à court, moyen et long terme sur le réseau viaire communal.

Un point est également à faire concernant les effets du projet sur les émissions de gaz à effet de serre.

R18 - Mme RAFFIER Françoise

Observation à mettre en lien avec la R5 et la R10

Lieudit "Métairie de Lande". Parcelle à l'angle de la route de Fargues et de l'allée des Châteaux.

J'ai pris connaissance du projet du PLU situé sur mes terrains cadastrés section C n°134, n° 474 et n° 1306. Je souhaiterais qu'ils deviennent constructibles afin de pouvoir réaliser un projet qui me tient à cœur, la construction de ma maison en tant que maison principale. J'habite à cette adresse depuis ma naissance, mais la ferme familiale que j'occupais trop grande pour moi, je suis veuve et seul et je ne tiens pas à quitter ce lieudit Lalande qui me tient à cœur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émetts un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

R19 - BERTRAND Bernadette

Observation à mettre en lien avec la R20 et la R21

29, allée de Cœuilles.

Étant habitant sur Carignan depuis 30 ans, je vous fais part de mon inquiétude quant à la révision du PLU de son taux logements supplémentaire de 24 %.

Je suis très inquiète quant à la desserte d'eau potable et d'assainissement, constatant moi-même les difficultés de pression d'eau dans mon logement actuel.

De plus, les voiries dont l'état actuel ne permettent pas de circuler correctement et j'ose imaginer les désagréments qu'apporteraient tous ces véhicules supplémentaires, et l'impact sur les émissions de gaz à effet de serre sur notre commune.

Je suis très soucieuse de voir ma petite fille qui est scolarisée sur la commune, et qui, au fil des années se retrouve en préfabriqué à l'école maternelle et ensuite en préfabriqué à l'école primaire installée depuis de nombreuses années. Comment va-t-on gérer tous ces enfants qui vont arriver sur notre commune et avec quels moyens va-t-on les accueillir au sein de nos écoles, de même pour la cantine qui reste actuellement ingérable ?

Comment les associations vont-elles gérer l'arrivée de tous ces nouveaux habitants sur notre commune alors que nous manquons déjà de bénévoles et de locaux qui ne seront pas appropriés ?

Comment se fait-il qu'il ait fallu solliciter la commission d'accès aux documents administratifs pour avoir accès aux documents liés à la révision du PLU suite à l'arrêt de ce projet, après maintes demandes de la part des habitants 2017 ?

Je souhaite continuer à voir notre village paisible où il fait bon vivre, profiter des beaux espaces verts de notre commune pour pouvoir s'y promener, et préserver la faune et la flore pour le bien être des habitants et non construire à tout-va sans réfléchir à notre futur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R20 - BERTRAND Bruno.

Observation à mettre en lien avec la R19 et la R21

29, allée de Cœuilles

Je vous fais part de mon inquiétude quant à la révision du PLU et de son taux logements supplémentaires de 24 %.

Je suis très inquiète quant à la desserte d'eau potable et d'assainissement, constatant moi-même les difficultés de pression d'eau dans mon logement actuel. De plus la voirie dans l'état actuel ne permet pas de circuler correctement et j'ose imaginer les agréments qu'apporteraient tous ces véhicules supplémentaires, et l'impact sur les émissions de gaz à effet de serre sur notre commune.

Je suis soucieuse quant au débit d'Internet, nous sommes des gens bout de ligne, la connexion est longue 24 % de plus serait catastrophique sur les branchements.

Je suis très soucieuse quand je vois ma petite fille de neuf ans, scolarisés sur la commune, et qui, au fil des années se retrouve en préfabriqué à l'école maternelle et ensuite en préfabriqué à l'école primaire installée depuis de nombreuses années.

Je suis très soucieuse quand je vois ma petite fille de neuf ans, scolarisés sur la commune, et qui, au fil des années se retrouve en préfabriqué à l'école maternelle et ensuite en préfabriqué à l'école primaire installée depuis de nombreuses années.

Sans parler de la circulation sur Carignan aux heures de pointe sur l'avenue principale, notre mère et la merveilleuse idée de bloquer le chemin par des plots, dangereux, provoquant des bouchons déjà à l'heure actuelle.

Comment se fait-il qu'il ait fallu solliciter la commission d'accès aux documents administratifs pour avoir accès aux documents liés à la révision du PLU suite à l'arrêt de ce projet, après maintes demandes de la part des habitants 2017 ?

Je souhaite continuer à voir notre village paisible où il fait bon vivre, profiter des beaux espaces verts de notre commune pour pouvoir s'y promener, et préserver la faune et la flore pour le bien être des habitants et non construire à tout-va sans réfléchir à notre futur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R21 - Mme BERTRAND Emmanuelle

Observation à mettre en lien avec la R19 et la R20

58, allée des Vignes

Étant née et habitante sur Carignan il y a 32 ans, je vous fais part de mon inquiétude quant à la révision du PLU et de son taux de logements supplémentaires de 24 %.

Je suis très inquiète quant à la desserte d'eau potable et d'assainissement, constatant moi-même les difficultés de pression d'eau dans mon logement actuel. De plus la voirie dans l'état actuel ne permet pas de circuler correctement et j'ose imaginer les agréments qu'apporteraient tous ces véhicules supplémentaires, et l'impact sur les émissions de gaz à effet de serre sur notre commune. Vous pourriez passer rue Beaugey constater l'état de nos routes.

Je suis soucieuse quant au débit d'Internet, nous sommes des gens bout de ligne, la connexion est longue 24 % de plus serait catastrophique sur les branchements.

Je suis très soucieuse quand je vois ma fille de neuf ans, scolarisée sur la commune, et qui, au fil des années se retrouve en préfabriqué à l'école maternelle et ensuite en préfabriqués à l'école primaire installés depuis de nombreuses années. Il n'y a pas de surveillance dans l'école, les toilettes sont régulièrement bouchées, les poignets cassés jamais changés, les volets de classes bloqués, les enfants sont dans la boue l'hiver, nous avons ordre de ramener des bottes de pluie pour arriver dans les préfabriqués, compliqué d'obtenir un tapis pour l'entrée. Ce sont nous les parents qui fournissons.

Une ligne haute tension n'est pas réparée depuis deux ans,

Le bus scolaire est remplie avant même que l'on puisse inscrire

À la cantine ils sont par table de huit, nous recevons des mots dans le cahier parce que le personnel arrive pas à tenir les enfants, ce n'est pas insonorisé ni à la cantine, ni en préfabriqué, les enfants régulièrement des maux de tête. Trop inquiète cette année encore, j'ai été motivé pour m'inscrire à la l'ACPE (association de parents d'élèves).

En association, nous manquons de moyens, certaines perçoivent des subventions, d'autres non, au bon vouloir de Monsieur le maire. Est-ce normal ?

Sans parler de la circulation sur Carignan aux heures de pointe sur l'avenue principale, où notre Maire a eu la merveilleuse idée de bloquer de chemin par des plots, dangereux, provoquant des bouchons déjà à l'heure actuelle. Devant la pharmacie aussi, aux heures de pointe l'endroit est dangereux.

Des arbres sont abîmés volontairement par des pelleteuses, notre paysage devient médiocre, il n'y a qu'à voir les bancs de dos à la nature en logements sociaux à Régeon. Le paysage des centres commerciaux ne donne guère envie de s'y arrêter, rien n'est entrepris sur le terrain vaste qu'il y a devant, c'est mal disposé, sans charme.

Comment se fait-il qu'il ait fallu solliciter la commission d'accès aux documents administratifs pour avoir accès aux documents liés à la révision du PLU suite à l'arrêt de ce projet, après maintes demandes de la part des habitants 2017 ?

Je souhaite continuer à voir notre village paisible où il fait bon vivre, profiter des beaux espaces verts de notre commune pour pouvoir s'y promener, et préserver la faune et la flore pour le bien être des habitants et non construire à tout-va sans réfléchir à notre futur.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R22 - Mme MATON Estelle**Observation à mettre en lien avec la R23 et la R24****17, allée de Fitta**

Actuellement il y a beaucoup d'inquiétudes concernant la pollution et la qualité de vie. Carignan était un petit village où il faisait bon vivre, avec des prairies et des terrains arborés. Au fil des ans il y a de plus en plus de construction sur des terrains de plus en plus petits au point qu'il n'y a pas de place pour arborer.

Pour la qualité de vie : sans moyen de transport pour les achats courants, les écoles secondaires, les facs, le travail (pour ma petite fille a fallu qu'on lui prenne logements en ville) aucun transport adapté.

Avez-vous constaté l'état de nos routes ... ?

Certains jours on manque de pression d'eau dans nos logements.

Dans certaines portions de rues, il n'y a pas le gaz, de lignes téléphoniques...

Comment dans ces circonstances comment peut-on envisager d'attirer une population ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R23 - M. NIGRA Alain**Observation à mettre en lien avec la R22 et la R24****10, rue Leysson**

Actuellement il y a beaucoup d'inquiétudes concernant la pollution et la qualité de vie. Carignan était un petit village où il faisait bon vivre, avec des prairies et des terrains arborés. Au fil des ans il y a de plus en plus de construction sur des terrains de plus en plus petits au point qu'il n'y a pas de place pour arborer cet.

Pour la qualité de vie : sans moyen de transport pour les achats courants, les écoles secondaires, les facs, le travail (pour ma petite fille a fallu qu'on lui prenne logements en ville) aucun transport adapté.

Avez-vous constaté l'état de nos routes ... ?

Certains jours on manque de pression d'eau dans nos logements.

Dans certaines portions de rues, il n'y a pas le gaz, de lignes téléphoniques...

Comment dans ces circonstances comment peut-on envisager d'attirer une population ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R24 - Mme NIGRA Josephina

Observation à mettre en lien avec la R23 et la R24

10, rue Leysson

Actuellement il y a beaucoup d'inquiétudes concernant la pollution et la qualité de vie. Carignan était un petit village où il faisait bon vivre, avec des prairies et des terrains arborés. Au fil des ans il y a de plus en plus de construction sur des terrains de plus en plus petits au point qu'il n'y a pas de place pour arborer cet.

Pour la qualité de vie : sans moyen de transport pour les achats courants, les écoles secondaires, les facs, le travail (pour ma petite fille a fallu qu'on lui prenne logements en ville) aucun transport adapté.

Avez-vous constaté l'état de nos routes ... ?

Certains jours on manque de pression d'eau dans nos logements.

Dans certaines portions de rues, il n'y a pas le gaz, de lignes téléphoniques...

Comment dans ces circonstances comment peut-on envisager d'attirer une population ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R25 - LARDON Laurence

9, allée de l'étoile du berger, quartier de Cabiracs, à côté de Régeon

Pour tout vous dire je ne pensais pas avoir à vous faire part de mon inquiétude lorsque la municipalité nous informait d'une nouvelle modification du PLU. Avec les nombreuses nouvelles constructions de logements sociaux, (Régeon, Lestonnac) je savais que notre maire avait non seulement rectifié l'erreur précédente du recensement de ces logements, mais aussi permis à Carignan de refaire son retard en matière d'habitat social.

Naïvement est endormie par les termes choisis d'une communication restreinte, j'imaginais que cette révision allait permettre quelques aménagements complémentaires. En effet nous bénéficions d'un environnement agréable sur Carignan, nous avons la possibilité de créer un habitat mixte en construisant plusieurs petits lots de quelques logements sociaux, au sein du parc existant, sans déstabiliser tout le fonctionnement de la commune.

J'ai cependant bien vite déchanté à la lecture du projet, des documents « omis » par la mairie et surtout en constatant une fois encore que l'équipe municipale ne communiquait pas les chiffres réels des constructions. Pourquoi ne pas donner une information juste, complète permettant à chaque habitant de réfléchir sur le futur de son habitat, de l'environnement et du devenir de Carignan ?

Car c'est notre responsabilité qui est engagée. En deux ou trois ans, en fonction de ce que sera devenu Carignan, se posant la question de la responsabilité de ceux qui ont permis une évolution cohérente et positif de la commune ou de ceux qui en validant tout, sont à l'origine de problèmes et difficultés en tous genres.

Et comment peut-on valider un projet qui ne permet pas d'accueillir correctement ses nouveaux habitants, qui est nuisible pour l'environnement et qui conduit à des conditions de vie altérée ? Car sans même entrer dans le détail de chaque chantier, comment une municipalité peut-elle passer au-dessus du problème de l'eau et de l'assainissement et ne pas tenir compte du rapport du SIEA, acteur majeur dans ce domaine, et dont l'expérience et l'autorité en la matière ne peuvent être remise en question. Les conclusions rendues

sont alarmantes : estimation des besoins en eau> l'autorisation de prélèvement, capacité insuffisante de la station d'épuration, travaux non programmés très coûteux... A ce niveau la situation semble ubuesque.

On peut se dire qu'une municipalité qui a déjà 24,85 % de logements sociaux (1750 logements au total dont 435 logements locatifs sociaux) puisse offrir à ses habitants :

- Une circulation difficile (travail/domicile) avec une augmentation d'environ 800 voitures supplémentaires en priorité sur le seul axe routier de la commune Fargues – Latresne. Une qualité de l'air donc altérée par cette pollution (actualité voiture électrique, facture carburant, ...)
- Des transports en commun insuffisants (les salariés à mi-temps vont apprécier de ne pouvoir rentrer chez eux rapidement)
- Une connexion Internet en pointillés (déjà laborieux actuellement) : bon courage pour les étudiants, les cours en ligne les formalités. On ne parle même pas de culture ni de cinéma.
- Des espaces verts en voie de disparition (coupe actuelle des arbres chantier Garonna).

Mais comment un maire qui se dit responsable est essentiellement intéressé par le devenir de sa commune puisse défendre un projet qui conduit ses habitants à connaître des problèmes d'alimentation en eau et d'assainissement. D'autant plus que les travaux nécessaires n'ont ni été envisagé ni planifié ni budgété ?

À vrai dire je n'ai aucune réponse et c'est ce qui m'inquiète le plus. Ne pas connaître et surtout ne pas comprendre les motivations d'une équipe municipale qui veut à tout prix dans un délai de quelques années construire autant de logements, alors que nous sommes actuellement à près de 25 % d'habitat social, pour offrir un cadre de vie altérée et de gros problèmes financiers à venir, c'est cauchemardesque. Construire oui, tout à fait, mais dans la cohérence, le temps est pour le bien-être de tous. Un bon accueil ça se construit, ça se réfléchit, c'est notre responsabilité à tous.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Pour le reste, un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité...

R26 - Mme ROMAGNANI Agnès

Observation à mettre en lien avec la V32

OAP de « Bout du Roc »

1 - Je ne comprends pas l'utilité de cette OAP. En effet ce terrain fait partie de la zone UB et le PLU définit les dispositions applicables à cette zone. Certes la collectivité est libre de choisir ses opérations de développement mais il n'y aucune raison pour une telle OAP car il s'agit d'une zone urbaine, déjà largement urbanisée, et le lot accueillera à plus ou moins long terme des bâtiments (j'ai informé le maire de mon désir de définir deux lots à vendre pour construction, vente nécessaire dans le cadre de mon divorce). Il me semble donc que cette OAP constitue un excès de pouvoir de la part de la municipalité et un traitement inégalitaire à mon encontre.

2 - L'OAP inclut un emplacement réservé (numéro 4 et 4 bis) et orientation d'aménagement une liaison piétons/cycle. La mairie envisage ainsi de mettre à la charge du lotisseur ou du promoteur privé un aménagement public, et ce, en violation des termes de l'article L332 – 6 du code de l'urbanisme.

3 - L'OAP s'étend sur 0,6 ha alors que mon terrain fait 0,8 ha. L'OAP touche donc 75 % de mon terrain ce qui constitue, à mon sens, une atteinte à mon droit de propriété.

4 - En plus d'être mon habitation principale, cette parcelle inclut un gîte dont les revenus, complémentaires mon activité professionnelle de fonctionnaire, sont nécessaires à l'entretien de la propriété. La création de ce gîte a été, en 2007 – 2008, initiée sur la base d'un courrier de la mairie incitant les créations de ce type compte tenu de la pénurie de logements touristiques sur l'entre-deux-mers. Les contraintes liées à l'OAP nuiraient grandement à la qualité de cet hébergement et entraînerait une perte significative de revenu.

5 - L'OAP prévoit la construction de six logements sur 0,6 ha, ce qui me semble être une densité très excessive compte tenu de : des emplacements réservés et autres contraintes de desserte.

6.1 Des emplacements réservés et autres contraintes de desserte

- Des emplacements réservés (6 m * 89 m le long de la route de Tresses plus 106 m² pour l'aménagement du carrefour) et de la liaison piéton/cycle demandée (2,5 m * 68 m) soit un total inapte la construction de plus de 800 m².
- Des contraintes de desserte automobile par le chemin de Cabirac nécessitant une emprise mini de 6 m de largeur sur 190 ou 250 m en fonction des configurations, soit un total inapte à la construction de 1140 m² à 1500 m².
- Au total entre 2000 et 2300 mètres carrés sont indisponible la construction ce qui entraîne des parcelles de 620 à 675 m² alors que la moyenne des parcelles sur Carignan est de 2403 m².

6.2 Des dispositions applicables en zone UB

En zone UB, les constructions nouvelles doivent être à 20 m minimums de l'axe des routes départementales et je ne vois pas dans ces conditions comment positionnés 6 logements.

6 - L'OAP prévoit l'enclavement de ma piscine privée la rendant inutilisable quand les conditions de jouissance normale. De plus la liaison entre le chemin de Cabirac et l'espace vert du Bout du roc, traverse le local technique de cette dernière. Ces deux éléments constituent une atteinte à mon droit de propriété de jouissance

7 - Deux « liaisons douces piétons/cycle » sur la même parcelle me paraît excessif d'autant que la continuité de celle longeant la route de tresses me semble peu probable compte tenue du dénivelé existant. Indications sur le schéma joint : très fort dénivelé qui, sans être experte, rend peu probable la création d'une liaison douce.

8 - Enfin cette OAP entraîne une perte très significative de la valeur marchande de l'ensemble de ma propriété sans qu'il y ait de bienfaits pour la collectivité.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je propose que l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP soit revue pour prendre en compte les bâtiments existants sur l'unité foncière, et décaler l'accès proposé à l'est de sa parcelle afin qu'il ne remette pas en cause la pérennité de son gîte.

Je suggère de plus que les propositions faites par la commune dans son tableau en réponse (cf. annexe 8 - p 41) soient portées à la connaissance de Mme ROMAGNANI qui, si elle les valide, seront intégrée à l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP du « Bout du Roc ».

R27 - Rémy POINTET

Observation à mettre en lien avec la V1, la R1 et le C14

Les orientations d'aménagement et de programmation

Aucune logique urbaine n'apparaît dans le choix de ces aménagements. Il n'en ressort aucune cohérence issue d'une véritable politique d'aménagement du territoire qui doit impérativement être une politique structurée et organisée. Or il s'avère que les 23 opérations détaillées ne sont issues que d'une simple logique : des opportunités foncières.

L'action publique représente l'aménagement du territoire est à mon sens dépourvu de toutes attentions puisque la répartition spatiale de la population sur ses 23 nouvelles opérations est trop souvent située loin du centre du village et des points de centralité. Ces opérations sont issues d'opportunités foncières, trop rapidement exploitée, sans aucune réflexion, sans relation avec le tissu existant (naturel ou urbain) posées ou cela aurait été possible ... Regrettable !

Ces nombreuses opérations déstabilisent l'aménagement du territoire communal, du bien vivre ensemble. Elles incitent obligatoirement de par leur positionnement à l'utilisation des véhicules. La question des trames vertes, cheminement doux est absente.

Mécaniquement, ces différents aménagements induisent une augmentation de population.

Croissance Urbaine / Augmentation de la population

Le fil conducteur qui motive beaucoup de choix dans cette révision est la loi ALUR. En carence de logements, la commune comptait au dernier recensement (jan 2018) de la préfecture de 236 logements locatifs sociaux, pour un total de 1524 résidences principales soit un déficit de 145 logements. La méthode de comptage créait un décalage entre la construction des opérations et la comptabilisation des logements à disposition. Ainsi plusieurs opérations issues de la dernière modification, viendront combler le déficit. À elles seules les opérations Régeon – Bel Air – Lestonnac – Ouvré – Pontet – Oasis – Gueirin (...) porteront le taux bien au-delà des 20 % de LLS.

Le présent PLU, s'appuie sur une base de 18 logements libres par an. Mon comptage en prenant seulement en compte les opérations déjà en cours ou terminées le suivant : (ici le tableau de la page 2 du R27),

À la lecture de ces chiffres, il s'avère que justifier l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à l'intérêt impérieux de construire des LLS n'est pas fondée. Car naturellement des opérations non comptabilisées ci-dessus verront le jour ce qui contribuera à l'amélioration du déficit de LLS.

Ainsi la zone de Peyvideau qui sort de l'empreinte urbaine du Scot, devrait être conservée en zone 2AU. Les opérations de Garosse pourraient être retirées car cette zone présente des caractéristiques naturelles intéressantes et contribue à la transition entre la zone urbaine et les vignes. Une analyse plus efficace de l'aménagement de notre territoire permettra de définir au plus juste la zone urbaine, les zones de transition, les zones naturelles...

Si on reste sur les bases de cette révision, avec les chiffres annoncés dans le rapport de présentation la population carignanaise passerait à 4891 habitants en 2028, est proportionnellement à 5113 en 2030, soit plus 1332 habitants par rapport à 2018.

Mon comptage sur la base de 2,6 habitants/habitation aboutit un chiffre plus important, mais restons sur les chiffres annoncés. Ainsi la population en 2030 de Carignan serait supérieure aux directives du SCOT.

Ce même document prévoit une croissance sur la CDC des Coteaux du Bordelais de 2467 habitants sur la même période. Cela ne laisse qu'une marge de manœuvre réduite pour les autres communes de la CDC. Toute la cohérence urbaine à l'échelle de ce territoire serait alors mise en déséquilibre.

Les perspectives devraient être adaptées vers une augmentation plus mesurée.

Les infrastructures

Avec l'accroissement de la population induite par l'urbanisation de certaines zones, les infrastructures locales seront impactées (affectées) mais sont-elles dimensionnées pour ?

TRANSPORT / VOIRIE

On le constate tous les jours un peu plus. Notre société est constamment soumise au « tout voiture ». L'éclatement spatial des aménagements contribuera au recours aux moyens de transport, induisant l'augmentation des gaz à effet de serre. La structure routière n'est pas dimensionnée pour. L'entretien actuel du réseau étend déjà plus que discutable qu'en sera-t-il avec les centaines de trajets quotidiens supplémentaires.

Le recours à des moyens de transport alternatif n'est pas prévu, même si des intentions de cheminement doux sont indiquées sur les OAP, car pour aller où ? Qu'en est-il sur le reste de la commune.

Les transports en commun ? Même s'il n'est pas de compétences communales, quelles améliorations aujourd'hui, ou nous sommes déjà difficultés pour rejoindre la métropole bordelaise. Quels liens vers ces réseaux de transport ?

EAU

La question de l'eau potable est primordiale. Alors que le rapport du cabinet ARTELIA, joint à l'enquête, nous laisse penser que tout va bien, la note du SIEA, en réponse à la consultation de la mairie est tout autre.

En tant que conseiller municipal délégué au syndicat des eaux et d'assainissement, j'ai joint au registre le 12 novembre cet avis, pour informer la population carignanaise des éléments en ma possession. (Voir annexe).

Parmi les remarques je note les passages suivants :

« Ainsi, avec les perspectives annoncées dans votre document, nous ne pouvons pas vous garantir la pression et le débit nécessaire à l'alimentation de la population de Carignan dans les conditions optimales, voire une baisse de ces derniers concernant l'alimentation existante. » Page 1

« Ce besoin, même en hypothèse basse, n'est donc pas compatible avec l'autorisation de prélèvement fixé à 930 000 m³ par an contrairement à ce qui est indiqué page 276 du rapport de présentation. » Page 7

Comment éluder la question de l'eau ?

Les éléments transmis par le gestionnaire à l'analyse du dossier d'enquête doivent être pris en compte. Ils sont d'une importance capitale sur une ressource qui doit faire l'objet de tous les intérêts là encore la croissance démographique pose des problèmes !

ASSAINISSEMENT

La nature des sols Carignonais rend la filtration des eaux sur les assainissements individuels difficiles. Aussi l'assainissement collectif doit être une priorité, voir impérative.

Mais dans cette optique, l'horizon existant et la capacité de la station d'épuration doit être en adéquation.

Malheureusement la note du SIEA indique :

« En rajoutant la charge hydraulique supplémentaire de 41 % la station ne serait pas en mesure d'absorber la charge hydraulique reçue. » Page 8

L'emplacement réservé pour une nouvelle station, est également remise en cause.

« La commune a réservé un emplacement à proximité de la station d'épuration actuelle, or, le milieu récepteur restant le même (ruisseau le Vergnes), des techniques épuratoires spécifiques, de type membranaire par exemple, compatibles avec ce milieu récepteur devraient être mis en place. Ces techniques extrêmement onéreuses alourdiraient d'autant plus la dette du Syndicat. » Page 8.

BÂTIMENTS / STRUCTURES COMMUNALES

L'augmentation de la population aura indéniablement un impact sur l'utilisation des structures communales. Le groupe scolaire par exemple, un projet de rénovation partielle est en cours. Les derniers afflux de

population, ayant conduit à l'ouverture de classes avaient été gérés par la mise en place de bâtiment modulaire. Mais ce n'est pas une solution pérenne.

Gouverner c'est prévoir, et ce PLU, outre la problématique des LLS ne prévoit que trop peu de choses.

Les sociétés humaines aménagent l'espace dans lequel ils vivent, produisent, échanges. Elle doit s'organiser, par exemple, pour gérer leurs systèmes d'échange et de transport, leurs ressources en eau, leurs déchets, etc. L'aménagement du territoire désigne aujourd'hui l'action publique qui s'efforce d'orienter la répartition des populations, leurs activités, leurs équipements dans un espace donné et en tenant compte de choix politique globaux.

CETTE RÉVISION EN EST DÉPOURVUE ET AUJOURD'HUI FACE A TOUS LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX QUI NOUS FONT FACE CE N'EST PAS ACCEPTABLE.

Ainsi, pour l'ensemble de ces raisons, il me semble que ce projet de révision de PLU, devrait être revu afin de le rendre plus en adéquation avec un aménagement du territoire vertueux et respectueux de notre environnement, et dans un esprit de développement durable.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je constate que l'avis du SIEA diffère, dans ses conclusions de l'étude Artelia, jointe au dossier d'arrêt, concernant notamment les besoins en eau. Les hypothèses de calcul ne sont pas les mêmes.

Il semble nécessaire, en vue de la mise en œuvre du dossier de PLU approuvé, que l'étude Artelia, présente dans le dossier, soit « vérifiée » à l'aune du courrier du SIEA.

De plus, concernant les infrastructures scolaires : il est souhaitable de compléter ce volet dans le rapport de présentation.

R28 - M. David VRECH

Observation à mettre en lien avec la V38 et le C15

Nous suivons la vie de notre village et savons qu'il y a une révision du PLU avec la mise en œuvre de projets de constructions immobiliers qui paraissent importants pour une petite commune comme la nôtre.

Aujourd'hui nous sommes inquiets, car nous venons d'apprendre qu'un projet immobilier sur le terrain de nos voisins mitoyens est en pourparlers. Il ne figure pas sur la révision du PLU.

Celui-ci semble également important puisque le Maire souhaite plus de vingt logements avec des commerces sur deux étages.

Dans quel environnement allons-nous vivre ? Nous avons mis toute notre énergie et nos moyens financiers à bâtir notre maison, tout cela pour avoir des logements et commerces donnant sur notre vie privée, ce qui signifie que nous n'aurons plus d'intimité ni de tranquillité (vis-à-vis, bruits, etc).

Je vous prie de bien vouloir transmettre à la municipalité toute mon inquiétude et de faire appel à votre bon sens et votre impartialité pour motiver l'avis que vous formulerez à la fin de l'enquête publique.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Il est logique, sur le plan de l'aménagement du territoire, que la collectivité prévoit la densification de son centre-bourg : il est en effet possible que, sur la parcelle voisine de la AX182, des logements collectifs soient édifiés.

Une prise de contact entre M. VRECH le promoteur permettrait à M. VRECH d'évoquer ses craintes et de discuter du projet à venir.

R29 - M. et Mme Jean Pierre et Patricia DEAN

Observation à mettre en lien avec le C1

1. Plus particulièrement pour ce qui concerne la zone UCv nouvellement créée :

Cette zone coïncide exactement avec l'emprise du Lotissement du Vallon de Calonne. Le lotissement du Vallon de Calonne, approuvé selon arrêté préfectoral du 2 juin 1965, est réparti sur 28 ha, il comprend 28 propriétés bâties et une zone verte propriété indivise des 28 colotis sur une surface de 2,4 ha. Tous les colotis ont été réunis en Association Libre dès la création du lotissement, puis en Association Syndicale Autorisée selon arrêté préfectoral du 7 octobre 1981. Selon délibération de l'Assemblée Générale du 15 décembre 1987, et à l'unanimité du vote des présents (24/28), les membres de l'Association ont approuvé le maintien du règlement du lotissement établi le 2 juin 1965. Selon arrêté municipal du 7 juin 2011 enregistré en préfecture le 14 juin 2011, l'article 7 alinéa 1 du règlement a été modifié selon l'approbation votée en Assemblée Générale de l'Association le 8 avril 2011. Selo, délibération soumise au vote de l'Assemblée générale du 7 avril 2017, le règlement du lotissement a été corrigé de certains articles devenus obsolètes, notamment du fait que les voiries avaient été rétrocédées à la Commune depuis plusieurs années. Le règlement du lotissement est un document contractuel de droit privé qui définit les conditions environnementales et d'usage acceptées en toute connaissance de cause par les 28 membres de l'Association depuis sa création et les acquéreurs successifs, selon les dispositions de son article 17. Ce règlement a contribué à sauvegarder une biodiversité et une qualité de vie appréciable au sein du lotissement, conforme aux choix qui avaient été faits par les concepteurs initiaux et les acquéreurs successifs, conditions qu'il convient de pérenniser. C'est une satisfaction de constater que le projet de PLU prend en compte cette spécificité du Vallon de Calonne par la création de la zone UCv qui recoupe exactement le périmètre du lotissement. Nous remarquons toutefois que le règlement du projet de PLU (pièce 5) comporte des dispositions contraires à celles du règlement du lotissement, ainsi à titre d'exemple :

- Page 43 : l'assainissement collectif n'existe pas sur l'emprise du lotissement du Vallon de Calonne, cette remarque pourrait être portée en commentaire pour la parfaite information des tiers envisageant des projets d'urbanisme sur la zone UCv.
- Page 47 : il est noté « l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5% de la surface, avant ou après division », le règlement du lotissement approuvé, en son article 4, exclut toute possibilité de division, il serait souhaitable pour éviter toute ambiguïté de supprimer le terme « avant ou après division ».

Plus généralement, il serait souhaitable d'harmoniser les dispositions du règlement de la zone UCv du projet de PLU avec les différents articles du lotissement du Vallon de Calonne qui est porté à votre connaissance en annexe du présent courrier d'observations.

2. Dans un contexte plus général :

Le nouveau projet de PLU, notamment du fait des nombreuses OAP et AOT, va conduire à une croissance accélérée de la Commune en nombre de constructions et en nombre d'habitants, nombre qui passera de moins de 3800 en 2018 à environ 5000 vers 2015 ...

Cette croissance extrême n'est pas accompagnée des mesures adéquates relatives à l'évolution nécessaire des équipements et infrastructures :

- L'incidence sur la circulation et le trafic automobile qui est déjà aujourd'hui problématique sur un réseau routier actuellement vétuste et insuffisamment entretenu faute de budget.
- L'incidence sur les besoins en eau potable et sur l'assainissement, il faut d'ailleurs noter que l'étude Artélia annexée au projet pose problème à terme du fait de la consommation complète des

ressources possibles, étude qui reste très éloignée des observations bien plus alarmistes apportées par le SIEA dans un document parvenu tardivement et qui n'a pas été porté à la connaissance du public. Cette position du SIEA pose problème et doit être prise en compte pour réduire les impacts prévisibles de croissance.

Il semble impératif, dans l'état actuel du contexte de l'assainissement à CARIGNAN, d'interdire toute construction, sans exception, sur un terrain qui n'est pas raccordable au réseau collectif d'assainissement, et pour les raisons suivantes :

- Les diagnostics du SPAN montrent que 36% de l'assainissement non collectif est non conforme et générateur de pollution des sols (pièce 1 du rapport de présentation page 110).
- La nature même du sol et sous-sol, de nature argileuse et peu perméable (cartographie page 129 du rapport de présentation) ne permet pas le fonctionnement durable des épurations individuelles.

L'incidence sur l'accès numérique : les infrastructures du haut débit n'ont pas évolué depuis plus de 10 ans et l'accès à internet est problématique du fait de la croissance des raccordés.

L'incidence sur l'évacuation des eaux pluviales : chaque construction supplémentaire contribue à accroître l'imperméabilisation des sols, et contrairement à ce qu'indique l'article correspondant du règlement du PLU, le traitement et l'absorption des eaux pluviales sur le périmètre d'un terrain constructible n'est techniquement pas possible du fait de la nature des sols argileux de la Commune, du moins pour les terrains de surface inférieure à 2500 m², ce qui conduit à accroître les déversements naturels dans des fossés non entretenus, ce qui pose un réel problème sanitaire du fait du développement et de la prolifération des moustiques sur les eaux stagnantes.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis défavorable à la modification du règlement écrit de la zone UCv. Le règlement écrit du lotissement peut être plus contraignant que le PLU.

Concernant l'assainissement, je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8) qui consiste à reprendre le règlement écrit pour préciser que :

- en zone UA et UB, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire sans exception (Idem pour les zones 1AU et 1AUy),
- en zone UC, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe et qu'en l'absence d'un réseau collectif un dispositif d'assainissement autonome puisse être autorisé.

Je propose également que soit précisé au règlement écrit que les dispositifs d'assainissement non collectif soient interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité / sur les infrastructures scolaires /...

R30 - M. et Mme Raphaël VELAYOS

Secteur de PEYVIDEAU, urbanisation de la zone conditionnée à la réalisation d'une OAP de 32 logements dans 50 % de LLS.

C'est en tant que propriétaires limitrophes au projet que nous contestons tant la forme que le fond les orientations d'aménagement prévues

Nous dénonçons :

- des projets de constructions incontrôlées et injustifiées à ce jour.

La mairie argumente la révision du PLU par la nécessité de respecter les objectifs de la loi SRU alors qu'ils sont déjà atteints, puisque la commune compte 24,85 % de logements sociaux.

Aussi, il est bon de rappeler que les conjoints Dassas, propriétaires avant 2015 de la zone à urbaniser Peyvideau, avait demandé un changement du PLU pendant plus de 20 ans. La mairie a toujours refusé des constructions sur ces terrains en s'appuyant sur des arguments techniques et environnementaux. Aujourd'hui, la mairie occulte les freins qu'elle a toujours mis en avant auparavant et a même contacté en 2015 le propriétaire pour qu'ils vendent ces terrains à un organisme de logements sociaux, Gironde Habitat, en s'engageant à les rendre constructibles.

- absence de volonté de communiquer avec les Carignanais :

Notre domicile se situe en première ligne du projet du site de PEYVIDEAU et à aucun moment la mairie de nous informer au consulté. Lors de l'enquête publique concernant la modification du PLU en juillet 2015, nous avons essuyé plusieurs refus de rendez-vous. Sous la pression, Monsieur Monteil à l'époque adjoint responsable de l'urbanisme, a accepté de me recevoir sans entendre mes arguments. Je déplore d'ailleurs le mépris dont il m'a témoigné.

Nous remettons en cause le projet pour plusieurs raisons :

La sortie sur la route de Tresses (D936 E5) et dangereuse compte tenu du manque de visibilité aussi bien de la rue Leysson que de la rue Lamarck pour les automobilistes et les piétons une augmentation des risques d'accidents. La construction récente de chicane, sur la D936 au niveau des rues Lamarque et Leysson créant déjà des embouteillages, l'augmentation du nombre de voitures voulant sortir de ce quartier sera d'autant plus difficile aux heures d'embauche.

La dévalorisation d'un site naturel exceptionnel et l'absence de volonté protectrice de la biodiversité.

Nous rencontrons des problèmes de pression d'eau depuis notre installation en 2000, nous nous interrogeons sérieusement sur la capacité du réseau alimenté 32 logements supplémentaire (il s'agissait un des arguments de la mairie pour justifier l'impossibilité de construire pendant plusieurs années). Le rapport du SIEA, que le maire n'a d'ailleurs pas rendu public, semble abonder dans ce sens.

L'état de la voirie, chemin Lamarque, Peyvideau et FONRAILLAN est déjà catastrophique (forte présence de nids-de-poule, bitume fissuré...). La mairie ne réalise aucun entretien, faute de moyens. Il est de même pour de nombreuses rues de Carignan, notamment celles qui ont été urbanisées dernièrement et qui s'ont abîmées par le chantier et qui n'ont jamais été refaites. Ne pouvant faire face aux réparations des routes endommagées, la mairie rembourse riverains les pneus éclatés. Par conséquent nous sommes inquiets par le flux supplémentaire de voitures prévues, causant la détérioration des routes sur l'ensemble de la commune. D'un point de vue plus personnel, la construction de logements sociaux en limite de propriété aura pour conséquence :

- La dévalorisation de notre résidence principale.
- Création d'un vis-à-vis important, cette nuisance est d'autant plus accentuée par le fort dénivelé qui existe entre nos terrains respectifs. Des logements en R+1 auraient une vue plongeante sur notre jardin.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués, nous demandons un retrait de la zone « Peyvideau » du projet de révision du PLU.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant le projet d'aménagement de Peyvideau, il semble que des discussions aient déjà eu lieu permettant une adaptation du projet de Gironde Habitat au regard des remarques de M et Mme VALAYOS.

R31 – M. BALLET Philippe

Concerne la parcelle cadastrée à la section AM, n°142

Je sollicite votre bienveillance afin de passer mon secteur en zone UB (actuellement en zone UC). En effet le nouveau PLU a été fait sur un plan cadastral qui n'est pas à jour, la zone dans laquelle je réside est identique à la zone UB, elle doit avoir les mêmes avantages (pour agrandissement ou piscine entre autres).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable à la demande de M.BALLET qui ne me semble pas remettre en cause l'équilibre général de ce quartier.

➔ Avis favorable

R32 - Aleth ONILLON et Marc ONILLON

Le volume des constructions prévues par le projet du PLU paraît démesuré étant donné que le quota de logements sociaux exigés par la loi SRU est d'ores et déjà presque atteint.

Cette inflation promotionnelle trouve-t-elle son origine dans la culture professionnelle des décideurs et/ou des réflexes dépassés de maires « de progrès » urbanisateurs à tout crin ?

En tout état de cause, le projet va à contre-courant des recommandations d'économie des terrains naturels. Par ailleurs les implications techniques ne sont pas prises en compte comme par exemple l'incidence sur la circulation automobile, ou encore les dispositifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable. Il y a sur ces derniers sujets un point troublant : pourquoi la municipalité veut-elle ignorer les conclusions du SIEA et lui substituer l'analyse commandée par elle-même un cabinet privé ?

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport, qui affirment la nécessité de produire des LLS à CARRIGNAN-DE-BORDEAUX d'ici 2015.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité / sur les infrastructures scolaires /...

R33 - Sophie PINOL

Nous avons été pris dans un engrenage délirant de créations de lotissements irrationnels, construits à la va-vite, détruisant l'environnement (même des bois anciens) et la qualité de vie des Carignannais attachés aux derniers espaces verts du village. Ces constructions ne tiennent même aucun compte du bien-être des futurs habitants.

Par exemple la fille d'une amie, seule avec ses deux enfants, a obtenu un logement F3 au "Clos de Notre Dame" récemment construit route de Fargues. Elle me raconte que c'est difficile de vivre là, qu'ils sont entassés les uns sur les autres, avec des vis-à-vis omniprésents et sans ouverture sur la "nature". Si elle veut se protéger des petites maisons serrées à quelques mètres de son appartement AQUITANIS la met en demeure de faire poser des plaques de bois qu'elle n'a pas les moyens de payer. Si elle veut garer sa voiture ces 15 € par mois. Quand elle ouvre une porte, elle percute l'autre cache le luminaire car tout est mal fait. Les bâtiments sont neufs et pourtant la plupart des appartements présentent déjà des fissures.

Un autre exemple des abus qui se passent à Carignan : une de mes amies voulait vendre une partie de son terrain pensant qu'une seule maison ne nuirait pas à l'environnement. La mairie lui impose alors 4 minuscules lots. Elle a dû abandonner.

Carignan devient une ville dortoir sans espaces verts aux maisons (et maintenant l'immeuble bas de gamme) serrés les uns contre les autres. Et la mairie veut continuer son rythme effréné de destruction de l'environnement et de constructions en dépit du bon sens, sans tenir compte de l'avis de ses habitants ni des conséquences sur leur qualité de vie. La station d'épuration est saturée et nous avons pu constater que le débit rejeté dans le petit ruisseau Vergnes est de plus en plus fort. Lorsqu'il y a de fortes pluies les plaques d'égout situé chemin de FONRAILLAN ou en bas du chemin de Peyvideau se soulève et laisse échapper des détritiques sur les chemins et le ruisseau. Les beaux arbres et les beaux espaces de Carignan disparaissent à vue d'œil.

Habitants au 9 chemin de Peyvideau donc au-dessous du projet Peyvideau j'ai la chance de regarder vers Bouliac, j'aimerais vous parler particulièrement du secteur de PEYVIDEAU qui me tient à cœur. Peyvideau est l'un des derniers quartiers anciens de Carignan, directement relié au dernier espace vert qui nous sépare de la CUB (photo 1), espaces verts fréquentés par les promeneurs et les VTT (venus même d'autres communes ou de Bordeaux), les familles, les rares animaux sauvages et oiseaux subsistant tant bien que mal, et malheureusement les chasseurs... Il est continuellement dégradé, rétréci, construit (par exemple voir photo 3 et B sur le chemin de Fouraillan pourtant zone espace classé) et maintenant la mairie veut y construire un lotissement de plus de 32 logements... 32 logements supplémentaires sur Carignan s'est plus d'artificialisation des sols, des routes, des ronds-points, des parkings, des arbres et écosystèmes détruits, plus de pollution pour le ruisseau Vergne, un rétrécissement conséquent du côté "nature" de la rive droite...

Pour « l'élargissement des voies et route » il va falloir détruire le chemin de Fouraillan (page 4 et photos A), ces arbres laissés où vivent lapins, hérissons, pics verts etc.... Bordeaux s'étendant de plus en plus, n'est-il pas important de conserver un « espace vert tampon » pour les années à venir commence ont sûr le faire d'autres communes ? Pour le bien de tous ? (à part celui des promoteurs et malgré la station d'épuration qui se déverse déjà dans nos ruisseaux). 32 logements c'est l'entassement de personnes sur un site fragile.

Le sol très argileux présente un dénivelé de 72 m d'altitude (chemin de Peyvideau), à 30 m (station d'épuration, ruisseau Vergne). Lorsqu'il pleut, l'eau se transforme en boue liquide qui dévale les pentes herbeuses et vient inonder notre terrain, le sous-sol étant aussi très humide. (Nous passons l'hiver en bottes en caoutchouc et les visiteurs sont très étonnés et incommodés). Notre servitude de passage et le chemin de Fouraillan se transformant alors en mini torrents qui descendent en ravinant profondément les chemins.

Que se passera-t-il lorsque les sols au-dessus de nous seront artificialisés ?

Notre maison en bas de ce lotissement mais encore à 60 m d'altitude, en recevant toutes les eaux ruisselantes, ne risque-t-elle pas de glisser avec le terrain jusqu'au bas du chemin 30 m plus bas ?

L'été la station d'épuration sent très mauvais les odeurs remontent par vent d'Ouest. 32 logements de plus c'est aussi de nombreuses voitures essayant de circuler à Carignan. Aux heures de pointe qui devient très

difficile de circuler sur l'axe Latresne/Tresses. L'installation des chicanes crée de gros embouteillages et traversée de la rue Leysson à la rue de Verdun (mairie) devient carrément impossible. Il n'y a qu'une seule ligne de bus pour Bordeaux avec très peu d'horaires...

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

La commune de CARRIGNAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. Elle tente via le PLU révisé en projet de l'organiser et de la contenir.

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport, qui affirment la nécessité de produire des LLS à CARRIGNAN-DE-BORDEAUX d'ici 2015.

Le rapport de présentation doit être complété sur le volet « eaux pluviales » pour expliquer les mesures mises en œuvre pour sa prise en compte dans le projet de PLU révisé.

De même, un point doit être fait au rapport de présentation sur l'ensemble des travaux prévus à court, moyen et long terme sur le réseau viaire communal.

Un point est également à faire concernant les effets du projet sur les émissions de gaz à effet de serre.

R34 - Mme DUNES Marie-France

Observation à mettre en lien avec la V6 et la V45

Sur la zone UC, le règlement prévoit des reculs par rapport aux limites parcellaires qui sont trop importants.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je rejoins l'avis de la commune émis dans sa réponse au Procès-Verbal de Synthèse ➔ cf. annexe 8

Le zonage et le règlement écrit répondent à une logique de répartition des formes urbaines sur la commune avec des lotissements résidentiels éloignés des équipements / services / commerces et axes structurants dont la densité doit demeurer raisonnée.

➔ Avis défavorable.

R35 - M. Medhi BENHAMOU

91, Route de Fargues

Je sollicite votre analyse et votre intervention pour que les terrains mitoyens du Clos Notre Dame soient placés en zone UB.

En effet, le nombre de logements prévu montre une densité de constructions formant une unité proche de celles qui existent sur la commune dans les autres secteurs de la zone UB. (3 lots du lotissement BERNARD, 2 lots sur mon terrain, et 6 maisons déjà existantes).

Le fond de plan cadastral du PLU ne reflète pas la réalité d'aujourd'hui. Vous trouverez ci-joint l'extension du zonage que je soumetts à votre analyse. (Plan joint).

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans le même esprit que ce qui est évoqué en R13, je propose que le secteur UBd soit intégré dans la zone UB. J'émet par ailleurs un avis favorable à la requête de M. BENHAMOU du fait de la proximité de ce secteur à la future zone commerciale et de services de Lalouga (AUY).

➔ Avis favorable.

De plus, ont été remis 19 courriers/emails à mon attention durant la durée de l'enquête publique : cf. annexe 11.

C1 – M. Jean-Pierre DEAN

Observation à mettre en lien avec le R29

M. DEAN se plaint de s'être vu refuser la consultation du dossier de PLU lors de son passage en mairie le 12 novembre 2018 à 11h15.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Chacune de mes permanences a duré plus longtemps que prévu dans l'arrêté de mise à l'enquête publique du fait de la très forte fréquentation de chacune d'entre-elles et de ma volonté de rencontrer les personnes le souhaitant.

C2 – M. Alain SAILLARD

Observation à mettre en lien avec le R11

Je considère que l'interdiction des clôtures pleines est trop restrictive et, dans certains cas de figure attentatoire au désir d'intimité des citoyens. J'en veux pour exemple des terrains voisins en configuration de terrasses successives, le terrain inférieur à une vue sur son voisin du dessus au travers des pieds d'arbustes des haies. Celui qui construit une piscine peut légitimement souhaiter la garantie d'une intimité que seule une clôture pleine peut lui fournir.

Il existe aujourd'hui des dispositifs modernes et parfaitement adaptés (bois, PVC, aluminium) dans des coloris conformes aux exigences du PLU.

Deux parcelles peuvent parfaitement être séparées par un mur bahut de 0,80m surmonté d'une clôture de panneaux occultants de 1,20m.

Deux parcelles en terrasse séparées par un mur de soutènement de 1,20m peuvent voir ce mur surmonté d'une clôture de panneaux occultants de 1,60m. La parcelle haute n'a pas de vue plongeante sur la parcelle basse du fait de la clôture de 1,60m.

Dans ce dernier cas, la limite de hauteur de 2m peut être franchie (côté supérieur elle est à 1,60m par rapport au sol, côté inférieur, elle est à 2,80m par rapport au sol).

On peut cependant maintenir l'interdiction de murs de ces hauteurs réalisés en parpaings, béton banché ou panneaux de béton.

Dans le cas de figure où deux parcelles voisines seraient ainsi séparées par des clôtures pleines, je ne vois pas l'intérêt de rendre obligatoire la plantation d'une haie vive séparative. Je pense qu'il faut en laisser la liberté de choix aux propriétaires concernés.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Il ne me semble pas pertinent, pour des raisons de qualité du paysage urbain, que soient édifiées dans les zones urbaines hors zone UA des clôtures pleines de 2 mètres de haut. L'exigence de plantation d'une haie vive est à maintenir pour participer du couvert végétal des espaces urbains.

Je rejoins cependant M.SAILLARD sur la zone UA, uniquement, zone urbaine dense et à densifier où la clôture pleine peut-être souhaitable ➔ Avis Favorable sur ce point.

C3 - M. GIZARD/M. LACLAU/ L. PATUREAU

Observation à mettre en lien avec le R13

Le texte de la requête figure en intégralité en R13.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la remarque sur les références réglementaires, je propose que, en préambule du règlement écrit (pièce 5) du PLU révisé soient ajoutés les tableaux de conversion « ancienne/nouvelle » réglementation disponible sur le site « légifrance ».

Concernant la citation de l'art. L.151-22 du CU dans les dispositions générales, je n'y vois pas d'empêchement mais à ce moment-là pourquoi l'on ne fait pas mention de l'ensemble des articles du code relatif au PLU ?

Concernant l'absence de la zone 2AU à l'art. 4 : cette omission sera à corriger.

Concernant la reprise de l'article 5A : avis favorable à la proposition faite par M.GIZARD, Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET

Concernant la reprise de l'article 5D : la notion de « l'ensemble des zones » à remplacer par « les zones constructibles ».

Concernant l'article 50 : la collectivité en l'absence de documents opposables ne peut s'en tenir qu'à des recommandations.

Concernant l'article 6-6 : je ne pense pas nécessaire de modifier cette définition qui semble claire.

Concernant l'article 6-11 : je propose que la notion « ouverts ou non ouverts à la circulation » soit remplacé par « ouverts ou non ouverts à certains modes de circulation ».

Concernant les articles 6-10 et 6-12 : je ne pense pas nécessaire de modifier ces définitions.

Concernant les piscines, il semble en effet important de préciser si les piscines sont ou non comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol, à l'article 6-13.

Concernant l'assainissement je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8) qui consiste à reprendre le règlement écrit pour préciser que :

- en zone UA et UB, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire sans exception (Idem pour les zones 1AU et 1AUy),
- en zone UC, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire quand il existe et qu'en l'absence d'un réseau collectif un dispositif d'assainissement autonome puisse être autorisé.

Je propose également que soit précisé au règlement écrit que les dispositifs d'assainissement non collectif soient interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Pour le reste je propose le maintien du règlement écrit de la zone UA en l'état.

Je valide la proposition de M.GIZARD, Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET de classer en zone UB générique les secteurs UBr et UBd, aujourd'hui urbanisés.

Je propose le maintien du règlement du secteur UBr en application du principe de précaution.

Je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8) d'autoriser les « places de midi » dans l'ensemble des zones UA et UB. Les autres zones moins denses UC ou non encore urbanisées (1AU) peuvent gérer le stationnement individuel autrement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, je valide la proposition qui consiste à préciser dans l'ensemble de la zone UB que « En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées ».

L'ajout d'un schéma facilitant la compréhension de l'art. 7 du règlement de la zone UB me paraît intéressant.

Concernant l'abattage des arbres en zone UB, je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8 - point 33 page 12 du tableau en réponse).

Concernant les bureaux en zone UC, je propose qu'ils soient autorisés mais limités en proportion de surface de plancher par rapport à la surface de plancher dédiée à l'habitat.

Concernant la rédaction de l'art. UG.3.1, je valide la proposition de la commune (cf. annexe 8 - point 39 page 13 du tableau en réponse).

Concernant le reste de la rédaction de la zone UG, je valide les propositions de la commune (cf. annexe 8 - points 40 à 46 page 13 du tableau en réponse).

Concernant le RE de la zone UY : je propose qu'il soit maintenu en l'état en intégrant les évolutions proposées suite à la visite V42.

Concernant l'emprise au sol en zone 1AU : une justification de ces emprises au sol est à ajouter au rapport de présentation.

Concernant l'art. 1AU 12-2 : je valide la proposition de M.GIZARD / Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET. Je n'ai pas d'autres remarques sur le règlement écrit de la zone 1AU.

Concernant l'emprise au sol en zone AUY de 50% : je valide cette valeur qui garantit l'existence d'espace non bâti conséquent en complément de bâtiments volumineux de type entrepôt.

Concernant le règlement de la zone A, je valide les réponses de la commune (cf. annexe 8 - page 16 du tableau en réponse).

Concernant l'excroissance du secteur UAc le long de la route de Latresne, je renvoie à mon avis émis dans le cadre de la visite V17.

Concernant les espaces verts à préserver, je rejoins M.GIZARD / Mme LACLAU et Mme PATUREAU-GOUBELET. Il serait opportun d'expliquer ce qu'induit réglementairement le classement en espaces verts au règlement écrit des zones concernées.

Concernant les évolutions des emplacements réservés - ER, je valide les réponses de la commune (cf. annexe 8 - page 19 du tableau en réponse).

Il semble indispensable que le rapport de présentation soit complété d'un point précis sur les capacités d'accueil scolaire de la commune et sur la capacité des équipements collectifs et à venir.

C4 – OGEC Lestonnac

Observation à mettre en lien avec le R12

Le texte de la requête figure en intégralité en R12.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

J'émet un avis favorable au paysage en zone UC du collège privé en soulevant cependant le fait que les règles d'urbanisme proposées en zone UC sont sensiblement plus contraignantes qu'en zone UG.

C5 – M. Christophe COLINET, M. Jérôme PASSICOS et M. Thierry LEGER

Observation à mettre en lien avec le V24

1. La rétention d'information et d'accès à des documents publics.

2. Réalité du motif de la procédure : selon le rapport de présentation, l'objet même de la révision du PLU est de répondre aux obligations de la loi SRU. Page 180 du rapport de présentation, il est précisé :

« La principale motivation de la révision de la commune du PLU de la commune de Carignan de Bordeaux est de répondre aux exigences des dispositions de l'article 55 de la loi "Solidarité Renouvellement Urbain" qui impose aux communes de plus de 3500 habitants de détenir au moins 25% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales recensées annuellement. La commune dispose, au regard de l'arrêté préfectoral du 31 janvier 2018, de 236 logements locatifs sociaux pour un total de 1524 résidences principales, soit un taux de 15,49 % . »

2.1. Sur le décompte de logements sociaux :

Ce décompte est erroné et ne tient pas compte, de manière fort opportune, des "coups partis", opérations sorties de terre immédiatement après l'opposabilité de la précédente modification du PLU.

La réalité est toute autre et le taux de logements sociaux se situe en fait à presque 24 %, soit un total de 1750 logements pour 411 LLS.

Pour rappel, les paliers tri annuels fixés par la préfecture et rappelés page 164 du rapport de présentation sont les suivants :

- Pallier 1 : 2014-2016 6,25 % (soit 25% des objectifs)
- Pallier 2 : 2017-2019 6,25 % (soit 25% des objectifs)
- Pallier 3 : 2020-2023 6,25 % (soit 25% des objectifs)
- Pallier 4 : 2023-2025 6,25 % (soit 25% des objectifs)

Avec 14% de taux de LLS en 2020 les objectifs du pallier numéro 3 seront largement dépassés, ceux du dernier quasiment atteints.

Pour justifier le taux de 15,49%, le rapport de présentation s'appuie sur le processus de calcul proposé par la préfecture, une simple règle de calcul administrative des pénalités, pour justifier, de manière tout à fait fictive, le manque de logements sociaux qui sont en réalité déjà existants.

2.2. Sur la manipulation des chiffres liés à l'urbanisme à Carignan de Bordeaux

Compte tenu de la manipulation permanente des données chiffrées, de la dissimulation de documents majeurs, que ce soit vis-à-vis des élus ou du public, il nous apparaît que ces derniers ne sont portés à connaissance, ou pas, uniquement dans l'objectif de favoriser le lancement de projets immobiliers de grande envergure.

Cette absence de précision et la variabilité des chiffres présentés ont d'ailleurs fait l'objet de nombreuses remarques de la part des personnes publiques associées que ce soit dans le cadre de la version actuelle que dans la version précédente de la révision.

2.3. Sur les raisons de cette manipulation et la volonté de construire en permanence et toujours plus.

3. Sur le changement de statut de la commune depuis le dossier de révision précédent.

4. Sur le risque même que fait peser la révision du PLU sur l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

5. Mise en œuvre de la procédure. Comment la municipalité accompagne cette augmentation de 40 % de la population et les mesures sur les infrastructures.

- 5.1 L'incidence de ces nouvelles constructions sur la circulation
- 5.2. L'incidence des constructions sur les infrastructures d'eau et d'assainissement
- 5.3. L'incidence des constructions sur l'accès au haut et très haut débit sur la commune
- 5.4. L'incidence de ces constructions sur les infrastructures associatives et publiques
- 5.5. L'incidence du projet sur les espaces verts et EBC

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant le réseau numérique : sa capacité de desserte est effectivement à étudier dans le cadre de la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

Concernant la protection des paysages et des boisements : il me semble en effet pertinent de proposer dans le rapport de présentation une comparaison entre le zonage du PLU avant révision et le zonage après révision. Cette comparaison permettra d'apprécier de manière concrète les évolutions en matière de zone constructible et de protection des espaces naturels et boisés. De plus, les évolutions du règlement écrit de la Zone UC permettent d'assurer le maintien d'un couvert végétal dans les secteurs résidentiels hors centre-bourg et ses abords.

Les inquiétudes relatives à la capacité des réseaux sont légitimes. Le rapport de présentation du PLU doit faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes. Le rapport de présentation doit être complété sur le volet « eaux pluviales » pour expliquer les mesures mises en œuvre pour sa prise en compte dans le projet de PLU révisé.

De même, un point doit être fait au rapport de présentation sur l'ensemble des travaux prévus à court, moyen et long terme sur le réseau viaire communal.

Un point est également à faire concernant les effets du projet sur les émissions de gaz à effet de serre.

C6 - Mme Janine GRETHEN

Observation à mettre en lien avec le V34

Demande de modification de zonage pour ses parcelles situées route de Lignan (AE13 ou AE1296/138)

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain (loi Grenelle / loi Alur notamment), sur une unité foncière située en retrait des équipements, services et commerces présents sur la commune, dans un contexte où le SCoT applicable indique que ce terrain est partie intégrante du « socle agricole » du territoire et sur un secteur classé en AOC, j'émet un avis défavorable à cette demande.

➔ Avis défavorable.

C7 - A.S.L. le Balcon de Cabiracs**Observation à mettre en lien avec le V36**

Selon le rapport de présentation, l'objet de cette 2e révision du PLU et de répondre aux obligations de la loi SRU, qui demande aux communes de plus de 3500 habitants de détenir au moins 25 % de LLS.

Fin 2018 le décompte des LLS, avec les programmes livrés ou lancés, et sur la commune égale à 24,85 % de LLS. Alors est-ce bien la raison de cette explosion démographique ?

Quel est donc l'intérêt de cette frénésie de construction qui engage la municipalité avec 23 OAP prévues au PLU ?

Le taux de croissance définie par le Scot est 1,8 %, sur Carignan il va atteindre 2,85 %. La moyenne des communes proches tourne aux alentours de 1,2 %, donc pas de cohérence territoriale en matière d'équilibre démographique.

Même si Carignan est proche de Bordeaux, mais mal desservies par les transports en commun, on peut s'interroger sur les conséquences à court terme et sur la qualité de vie sur Carignan, avec cet emportement de construction. Quelles sont les prévisions de la municipalité sur les infrastructures, les équipements municipaux, les réseaux d'eau et d'assainissement, l'accès au numérique, le trafic des véhicules, et les services à la population ? Peu d'études sur l'impact social et environnemental.

Le rapport du SIEA non joint à la lecture du PLU, attire l'attention sur les conséquences envisagées avec cette forte augmentation de la population : le risque de manquer et de débit d'eau potable et l'insuffisance de réseau d'eaux usées, avec des risques de santé publique. Actuellement, des odeurs nauséabondes se dégagent dans les rues ; dans les bois les stations d'épuration n'absorbent PLU et dégoulinent dans la nature, alors à l'avenir ?

Pourquoi avoir financé une étude privée par le cabinet ARTELIA aux frais du contribuable et n'avoir pas versé au dossier le rapport du SIEA qui est extrêmement critique à l'égard de ce PLU. Dissimulation de commentaires négatifs à l'encontre de cette révision ?

Au moment où on nous parle de transition écologique ; l'incidence sur le trafic et la circulation, sur la qualité de l'air et les gaz à effet de serre ne sont pas évalués. Il est à noter également que la voie principale qui traverse la commune est utilisée comme voie de dégagement de la rocade, aux heures de pointe.

Il apparaît dans la réglementation du futur PLU, une protection particulière sur un secteur de Carignan qui se voit classé en UCv sous prétexte qu'il répond à une réglementation spécifique. Sur ce secteur les droits à construire sont de 5 % pour des lots de 4000 à 20 000 m², avec une densité de 1,23 logement à l'hectare. L'espace vert propriétés du lotissement est classé en zone N. Pourquoi ces faveurs particulières, alors que les cahiers des charges de droit privé sont similaires dans les autres lotissements ?

Depuis quelques mois les propriétaires du lotissement le balcon de Cabiracs ont voté et engagé une modification de leur cahier des charges afin de protéger certains espaces de la fureur des promoteurs, et conserver l'état d'esprit du lotissement. Ils se sont vus opposer un avis défavorable du maire, alors que ce cahier des charges se rapproche du règlement du lotissement les vallons de Calonne qui reprend les mêmes lignes. L'égalité des administrés est mise à mal, peut-être du clientélisme ?

Pour ces diverses raisons exprimées plus haut je suis défavorable à cette révision du PLU, qui n'a pas de réel projet de territoire sur du long terme et, va engendrer une explosion rapide de constructions sans mesurer les besoins réels que doit apporter une commune pour le bien-être de ses habitants dans les domaines sociaux et environnementaux.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant le développement urbain proposé, la commune de CARRIGNAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. A la lecture du document révisé, et en comparaison avec le PLU applicable, je constate que l'enveloppe constructible a peu évolué et que les 23 OAP évoquées par M. ALARCON dans son courrier concernant des secteurs qui sont déjà constructibles, pour l'essentiel, au PLU applicable mais sans contraintes particulières d'aménagement. Elle tente via le PLU révisé en projet de l'organiser et de la contenir.

Concernant l'impact social du PLU révisé : il serait souhaitable de compléter le rapport de présentation du PLU sur ce point en effet.

Les inquiétudes relatives à la capacité des réseaux sont légitimes. Le rapport de présentation du PLU doit faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

C8 – Mme Evelyne LAVAUD

Observation à mettre en lien avec le C13

Habitant à Carignan depuis 35 ans, j'ai vu évoluer mon village de façon de plus en plus négative par la surcharge des habitations, alors que tous les services communaux dans les écoles n'ont pas vraiment évolué. Mais, je m'insurge surtout contre le nouveau projet du PLU, pour une raison très pratique : le problème de l'eau.

Actuellement, alors que les 500 habitations ne sont pas réalisées, lorsque nous prenons une douche dans la salle de bains, si je suis dans la cuisine et que j'ouvre le robinet, la douche s'arrête quasiment.

Comment peut-on envisager d'autres constructions, alors que le SIEA signale qu'il ne pourra desservir correctement les habitants ? Pourquoi mettre

D'autre part, les bois vont disparaître et donc l'incidence sur les espaces verts est notable.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la protection des paysages et des boisements : je suggère, comme cela est évoqué plus haut, de proposer dans le rapport de présentation une comparaison entre le zonage du PLU avant révision et le zonage après révision. Cette comparaison permettra d'apprécier de manière concrète les évolutions en matière de zone constructible et de protection des espaces naturels et boisés.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité ... Le rapport de présentation du PLU doit, en effet, faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

De plus, concernant les infrastructures scolaires : il est souhaitable de compléter ce volet dans le rapport de présentation.

C9 – M. Vincent MOKUENKO

Observation à mettre en lien avec les C11 et C12

Premièrement je travaille depuis mon domicile et pour entretenir une correspondance avec mes clients, une connexion Internet suffisante est un outil indispensable. En effet, je travaille avec des clients à l'étranger et j'ai besoin de rester en communication avec ses derniers régulièrement, ce qui ne peut être fait sans un accès à Internet. Cependant, la construction de nouveaux logements dans la commune (sans amélioration du réseau en conséquence) aura un impact négatif sur la connexion, ce qui m'empêchera de travailler dans de bonnes conditions.

Deuxièmement, des constructions sont prévues dans ma rue (chemin de Cabiracs). Il y a déjà un trafic intense (notamment due à l'IMP et les nombreux véhicules qui s'y rendent), je pense donc qu'ajouter des accès vers des logements rendra la circulation encore plus saturée. Cette dernière n'est également pas favorisée par la faible présence de transport en commun (contrairement aux communes voisines). Construire de nouveaux logements rendra la circulation à Carignan encore plus dense qu'elle ne l'est déjà, je pense que la priorité doit être donnée aux aménagements peu nombreux plutôt qu'à la construction de nouveaux logements.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Les inquiétudes relatives à la capacité des réseaux sont légitimes. Le rapport de présentation du PLU doit faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes. Concernant le réseau numérique : sa capacité de desserte est effectivement à étudier dans le cadre de la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

Enfin, le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

C10 – Mme Mauricette JOANNES et M. Serge JOANNES

La nouvelle révision du PLU soulève de nombreuses interrogations et de certaines inquiétudes sur le nouvel aspect de la commune de Carignan de Bordeaux : jusqu'à ce jour, village rural et paisible ces nouveaux lotissements vont changer le panorama ! Détruisant les sites boisés (habitat de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux en partie protégée) apportant un surplus de circulation...

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le développement urbain proposé, la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. A la lecture du document révisé, et en comparaison avec le PLU applicable, je constate que l'enveloppe constructible a peu évolué et que des orientations d'aménagement et de programmation - OAP ont été mises en œuvre et concernent des secteurs qui sont déjà constructibles, pour l'essentiel, au PLU applicable mais sans contraintes particulières d'aménagement.

Concernant la protection des paysages et des boisements : je suggère, comme cela est évoqué plus haut, de proposer dans le rapport de présentation une comparaison entre le zonage du PLU avant révision et le

zonage après révision. Cette comparaison permettra d'apprécier de manière concrète les évolutions en matière de zone constructible et de protection des espaces naturels et boisés.

Enfin, le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

C11 – Nicolas MOKUENKO

Observation à mettre en lien avec les C9 et C12

OAP « le bout du roc » :

Habitant à côté de l'emplacement prévu pour les futurs logements, je m'interroge sur l'impact de ceux-ci sur le quartier. En effet, avec l'IMP Jean le tanneur, il est déjà très difficile de trouver une place pour se garer dans le chemin de Cabiracs, j'ai donc du mal à imaginer où pourront se garer les véhicules des futurs habitants.

Ces nouveaux logements auront un impact considérable sur le débit de connexion Internet que nous recevons (déjà très faible, en particulier depuis que le lotissement construit sur la plaine de Régeon est occupé) ce qui nous empêchera de travailler correctement. On peut facilement imaginer que ces nouveaux logements impacts seront aussi le calme et la tranquillité actuelle du quartier et la circulation sur la route de tresse qui est déjà fortement ralentie par la création récente de 3 chicanes.

Enfin, une espèce d'oiseaux protégés, la chevêche d'Athéna semble s'être installée depuis cet automne sur la zone d'emprise du projet et pourrait donc s'installer pour nicher au printemps 2019, ce qui compenserait la perte d'un site classique de reproduction de l'espèce (CAF. OAP « métairie de Lalande »). Cependant, il semble peu probable que l'espèce s'installe si les logements sont construits, ce qui se traduira par une disparition importante de l'espace vert attractif pour la Chevêche.

OAP « la Garosse Nord et Sud » et « Guérin » :

Ces 3 secteurs représentent des milieux naturels en périphérie du maillage urbain existant. Ces zones servent de corridors écologiques permettant à certaines espèces de se déplacer d'une zone à une autre, en connectant le nord de Carignan avec Fargues pour le secteur de Guérin, et la zone Natura 2000 de la Pimpine avec l'est de Carignan au niveau de Garosse et du château Carignan.

Sur le secteur de Guérin, la chevêche d'Athéna a déjà été observée en période de reproduction, tandis que le boisement de Garosse Nord abrite un couple de chouette hulotte, un à 2 couples de loriot d'Europe ainsi qu'une famille de blaireau européen... Il s'agit également d'une zone d'alimentation et d'hibernation pour certains amphibiens comme la salamandre tachetée et le crapaud épineux. Sur le secteur de Garosse sud, le Rouge-queue à front blanc est un nicheur régulier et le moineau friquet (en fort déclin en France) y a également été vu. Ces quelques observations témoignent de l'importance de cette zone pour la trame verte sur la commune, toutefois, aucune étude d'impact ne semble avoir été réalisée sur le secteur de Garosse. De la même façon, le bon fonctionnement de la trame verte ne pourra pas être garanti, alors qu'il s'agit d'un objectif affiché par le PLU (une haie ne peut pas assurer le même rôle écologique qu'un boisement, et sera peu attractive en étant situé à proximité des habitations). Enfin, le sentier de Garosse ne présentera plus le même attrait, en longeant un lotissement à la place d'un bois.

OAP « Métairie de la Lande » :

La réalisation de cette OAP entraînera la destruction du site de nidification (arbres à cavité) et du terrain de chasse (prairie) utilisé depuis plusieurs années par un couple de chevêche d'Athéna. Si cette espèce

emblématique des milieux agricoles préservés, est encore bien présente sur la commune, elle est globalement menacée par l'urbanisation qui entraîne la disparition de ces territoires de chasse et de nidification et augmente le risque de collision routière avec l'augmentation du trafic routier. Ici encore, aucune étude d'impact ne semble avoir été faite et en l'état actuel des choses, le PLU permettrait une destruction complète d'une espèce protégée sans la moindre prise en compte ou compensation !

Conclusion

Réelle nécessité de poursuivre la construction de logements ?

Il semble que les logements construits sur la commune représentent actuellement 24 % de logements sociaux. La construction de 23 lotissements supplémentaires ne semble donc plus justifiée contraire aux préconisations du Scot de la communauté de communes qui prévoient une augmentation de l'urbanisation de 1,2 % sur Carignan, alors qu'avec les nouveaux logements, on aurait une augmentation de 2,8 % !

Les impacts sur la circulation (transports en commun très insuffisant), l'accessibilité à Internet avec les nouveaux logements qui devront se raccorder au réseau déjà existant (réseau actuel en mauvais état et connexion déjà très faible) et sur l'accès à l'eau (station d'épuration pas aux normes, prélèvement supérieur aux autorisations d'après le rapport du SIEA) semble également largement sous-estimés.

Prise en compte de la biodiversité, respect de la trame verte et bleue ?

Contrairement à ce qui est affirmé dans le document de présentation, la révision du PLU menace le fonctionnement de la trame verte en permettant de construire sur des corridors qui relient les différents espaces naturels entre eux.

Sur la carte de la trame verte et bleue (rapport de présentation du PLU, documents d'arrêt page 90), de trame indiquée comme à remettre en bon état seront encore plus intacts et par la révision (Guérin, la métairie de la langue) est une actuellement en bon état, sera également impacté et (Garosse). La biodiversité et l'environnement ne sont pas suffisamment pris en compte dans ce projet de révision. Les secteurs cités devraient être retirés du projet et inscrits en tant que zone classée ce qui compensera le déclassement de la zone du château Carignan. En l'état actuel du projet la perte d'espaces naturels aura un impact important sur l'environnement de la commune, alors que l'ampleur du projet est injustifiée et démesurée.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le développement urbain proposé, la commune de CARNIGAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. A la lecture du document révisé, et en comparaison avec le PLU applicable, je constate que l'enveloppe constructible a peu évolué et que des orientations d'aménagement et de programmation - OAP ont été mises en œuvre et concernent des secteurs qui sont déjà constructibles, pour l'essentiel, au PLU applicable mais sans contraintes particulières d'aménagement.

Concernant la biodiversité et le respect des trames verte et bleue, le rapport de présentation explicite dans son chapitre 4, l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement La conclusion de cette analyse concernant les incidences et les mesures du plan sur les espaces naturels se trouve en page 316 du rapport de présentation : « *Les zones futures d'urbanisation prévues dans le PLU auront très peu d'effet sur les milieux naturels excepté deux zones susceptibles d'avoir*

des incidences sur des zones humides (zone 1AU de Cadène et zone AUY). En phase opérationnelle, il conviendra de délimiter précisément les zones humides et de mettre en oeuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser si celles-ci doivent être impactées. La zone AOT a fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique visant à identifier les espaces naturels fragiles, à forts enjeux environnementaux, et des mesures ont été établies afin d'éviter et réduire les effets du projet. »

Concernant le réseau numérique : sa capacité de desserte est effectivement à étudier dans le cadre de la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

De même, un point doit être fait au rapport de présentation sur l'ensemble des travaux prévus à court, moyen et long terme sur le réseau viaire communal.

Enfin, le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

C12 – Thibault MOKUENKO

Observation à mettre en lien avec les C9 et C11

Premièrement, des constructions sont prévues dans ma rue (chemin de Cabiracs). Il y a déjà un trafic intense (notamment dû à l'IMP et les nombreux véhicules qui suit rendent), je pense donc qu'ajouter des accès vers des logements rendra la circulation encore plus saturée. Cette dernière n'est également pas favorisée par la faible présence de transport en commun (contrairement aux communes voisines). Construire de nouveaux logements rendra la circulation à Carignan encore plus dense qu'elle ne l'est déjà, je pense que la priorité doit être donnée aux aménagements peu nombreux plutôt qu'à la construction de nouveaux logements.

Deuxièmement, je travaille depuis mon domicile et pour entretenir une correspondance avec mes clients, une connexion Internet suffisante est un outil indispensable. En effet, je travaille avec des clients à l'étranger et j'ai besoin de rester en communication avec ses derniers régulièrement et également faire des transferts de fichiers parfois très lourds ce qui ne peut être prendre de longs jours avec une connexion Internet insuffisante. Cependant, la construction de nouveaux logements dans la commune (sans amélioration du réseau en conséquence) aura un impact négatif sur la connexion, ce qui m'empêchera de travailler dans de bonnes conditions.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Les inquiétudes relatives à la capacité des réseaux sont légitimes. Le rapport de présentation du PLU doit faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en oeuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

Concernant le réseau numérique : sa capacité de desserte est effectivement à étudier dans le cadre de la réflexion sur les secteurs de développement urbain.

Enfin, le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

C13 – M. Philippe LAVAUD**Observation à mettre en lien avec le C8**

Je vous remercie d'abord d'effectuer cette enquête publique, car cela veut dire que le service public prend en compte l'avis des habitants de la commune et je crois cela très important.

Cela fait bientôt 40 ans que j'habite Carignan et je suis très attaché à cette commune. Je suis venu y habiter par choix en quittant la grande ville pour la qualité de son environnement.

Je l'ai vu beaucoup changer... Il y avait des agriculteurs, des vaches, des cultures et ce paysage disparaît progressivement avec une très nette accélération depuis 3 ou 4 ans au profit du bâti. Nous sommes en train de devenir une banlieue commune autre, une cité-dortoir et les derniers espaces verts sont très menacés.

J'ai pris connaissance de l'évolution du PLU et je suis très inquiet car ce serait des centaines de logements nouveaux en prévision, plus tout un tas de gens qui vendent et divisent leur terrain pour bâtir, c'est terrible. Cela suppose des centaines de voitures en plus en circulation, bruit, pollution. Cela veut dire plus de services nécessaires, quantité d'eau, assainissement, écoles, services en tout genre etc.... Je crois que l'équilibre de notre commune est fragile et il sera déstabilisé devant un tel afflux de population.

Sans cesse, moi qui me promène à pied, je vois des bois, des espaces verts détruits par de nouvelles constructions, cela me désole, nous avons une vraie responsabilité.

Depuis le départ on a une très faible pression d'eau, on nous a dit que c'était parce qu'on était en bout de réseau mais quand j'en parle avec d'autres Carignanais ils me font part du même problème. Si on fait couler de l'eau à la cuisine on ne peut prendre une douche en même temps... On s'y est habitué. Mais si des centaines de logements sont bâtis, on aura plus d'eau du tout !

Je crois qu'il faut garder raison et notre village est au bout de sa capacité d'accueil.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant la protection des paysages et des boisements : je suggère, comme cela est évoqué plus haut, de proposer dans le rapport de présentation une comparaison entre le zonage du PLU avant révision et le zonage après révision. Cette comparaison permettra d'apprécier de manière concrète les évolutions en matière de zone constructible et de protection des espaces naturels et boisés.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité ... Le rapport de présentation du PLU doit, en effet, faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

De plus, concernant les infrastructures scolaires : il est souhaitable de compléter ce volet dans le rapport de présentation.

Enfin, le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

C14 – M. Rémy POINTET

Observation à mettre en lien avec les V1, R1 et R27

Le texte de la requête figure en intégralité en R27.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant l'eau, je constate que l'avis du SIEA diffère, dans ses conclusions de l'étude Artelia, jointe au dossier d'arrêt, concernant notamment les besoins en eau. Les hypothèses de calcul ne sont pas les mêmes.

Il semble nécessaire, en vue de la mise en œuvre du dossier de PLU approuvé, que l'étude Artelia, présente dans le dossier, soit « vérifiée » à l'aune du courrier du SIEA.

De plus, concernant les infrastructures scolaires : il est souhaitable de compléter ce volet dans le rapport de présentation.

Enfin, le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

C15 – M. David VRECH

Observation à mettre en lien avec les V38 et R28

Le texte de la requête figure en intégralité en V38 et en R28.

Remarque de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Il est logique, sur le plan de l'aménagement du territoire, que la collectivité prévoit la densification de son centre-bourg : il est en effet possible que, sur la parcelle voisine de la AX182, des logements collectifs soient édifiés.

Une prise de contact entre M. VRECH le promoteur permettrait à M. VRECH d'évoquer ses craintes et de discuter du projet à venir.

C16 – M. et Mme LAVENU

Observation à mettre en lien avec les V38 et R28

Nous sommes venus nous installer à Carignan en 2014 après ma mutation, partis de la région parisienne, nous avons choisi ce village car nous aimions ce côté nature près d'une grande ville, nous quittons après avoir vécu 50 ans une ville Aulnay-sous-Bois qui n'a de bois que le nom après l'urbanisation massive que nous avons pu constater.

En l'espace de 4 ans nous avons pu voir déjà beaucoup de changements à Carignan et mes craintes sont qu'avec la modification du PLU elle ne fasse qu'empirer

1. Incidence au niveau du trafic routier et les voitures qui passent devant la maison, et qui ont vu leur nombre doublé depuis que les lotissements de Bel Air et de LESTONNAC ont vu le jour.

- La rue où nous sommes, déjà étroites et ne possédant pas de trottoir et par l'éclairage est un danger permanent au vu de la circulation (nous avons compté une fois 200 voitures par heure) et de la vitesse sur les voitures roule, nous avons même du mal à sortir de notre maison à certains moments,

avec les constructions prévues cela va augmenter encore le trafic routier et augmenter la nuisance sonore et la qualité de l'air.

- Le passage des camions qui ont servi à la construction des lotissements et l'augmentation de la circulation ont détérioré la route provoquant un affaissement, pas seulement dans notre rue mais aussi autour des rues avoisinantes.

2. Incidence sur la nature et l'écosystème :

Il y a encore quelque temps dans la plaine de Régeon, secteur Cadène et du château, nous pouvions voir des chevreuils ce qui représentait pour nous un émerveillement à chaque promenade, nous pouvions constater cet écrin de verdure que représentaient les bois, les champs autour de chez nous. En face de chez nous nous avons des chênes centenaires et chaque matin je me lève en admirant ses magnifiques arbres et en espérant que jamais ils ne seront abattus. Beaucoup de zones boisées vont disparaître avec cette révision de PLU, zones passées en zones urbanisables... Cela fait peur.

3. Réalité de la modification du PLU, j'ai entendu beaucoup de choses sur le pourquoi de cette modification, apparemment cette modification a été induite par le manque de logements sociaux mais maintenant j'entends que nous sommes conformes à la loi avec le nouveau comptage, où se tient la vérité ?

4. Incidence sur l'eau : nous avons déjà un débit d'eau très bas alors avec de nouvelles constructions je n'ose même pas imaginer.

5. Incidence sur l'assainissement : qu'en est-il de la station d'épuration, peut-elle gérer l'arrivée de tous ces nouveaux logements ? N'étant pas relié à un réseau d'assainissement, sans vraiment comprendre pourquoi alors que des constructions neuves ont vu le jour en face de chez nous, sans accès elle non plus au réseau d'assainissement alors que les réseaux passent au bout de la rue...

6. Un nombre d'habitants équivalents, Latresne et Fargues ont réussi à implanter des banques, notaire, DAB, poste, des marchés le dimanche... Carignan ne possède rien de tout cela, augmenté d'une façon importante population sans améliorer les infrastructures ne représente-t-il pas un risque pour le bien-être de chacun.

En conclusion je pense que le présent projet de révision du PLU est conduit sur la base de faux prétextes si ce n'est, livrer la commune à la promotion immobilière et laisser la qualité de vie se dégrader pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et vous confirme mon désaccord pour cette nouvelle révision du PLU.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le développement urbain proposé, la commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. A la lecture du document révisé, et en comparaison avec le PLU applicable, je constate que l'enveloppe constructible a peu évolué et que des orientations d'aménagement et de programmation - OAP ont été mises en œuvre et concernent des secteurs qui sont déjà constructibles, pour l'essentiel, au PLU applicable mais sans contraintes particulières d'aménagement.

Le volet déplacement mériterait d'être développé dans le rapport de présentation en évoquant les possibilités de co-voiturage, les projets en cours portés par le département et la région, etc.

Concernant la biodiversité et le respect des trames verte et bleue, le rapport de présentation explicite dans son chapitre 4, l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur

l'environnement La conclusion de cette analyse concernant les incidences et les mesures du plan sur les espaces naturels se trouve en page 316 du rapport de présentation : « *Les zones futures d'urbanisation prévues dans le PLU auront très peu d'effet sur les milieux naturels excepté deux zones susceptibles d'avoir des incidences sur des zones humides (zone 1AU de Cadène et zone AUy). En phase opérationnelle, il conviendra de délimiter précisément les zones humides et de mettre en œuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser si celles-ci doivent être impactées. La zone AOT a fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique visant à identifier les espaces naturels fragiles, à forts enjeux environnementaux, et des mesures ont été établies afin d'éviter et réduire les effets du projet.* »

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité ... Le rapport de présentation du PLU doit, en effet, faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

C17 – SELARL Aménagement Urbanisme Ingénierie Géomètre-Expert

Monsieur et Madame VERGNET sont propriétaires des parcelles cadastrées AA n°7, 8, 207, 213 d'une surface totale de 48 362 m².

Cette propriété est actuellement classée au PLU en vigueur pour 1/4 en zone Ud au Nord et pour 3/4 en zone AUy au Sud.

Le projet de PLU classe l'intégralité de la propriété en zone AUy, ce qui permet d'envisager la réalisation d'une zone d'activité cohérente sur l'ensemble de la propriété.

À la demande de Monsieur Madame VERGNET notre cabinet a esquissé une première hypothèse d'aménagement qui a récemment été présenté à M. SAILLARD – adjoint au maire à l'urbanisme – et a reçu un accueil favorable.

Nous sollicitons votre attention dans le cadre de la présente enquête publique sur la rédaction de l'article 6 de la zone AUy future.

Il est en effet projeté la mise en place d'un recul de 15 m par rapport aux voiries situées en agglomération. Ce recul nous paraît très contraignant dans l'aménagement des futurs lots, compte tenu des éléments suivants :

- Une configuration linéaire de la propriété qui incite à positionner le tracé de la future voirie de la zone d'activité au centre du terrain, permettant ainsi de desservir de part et d'autre des terrains destinés aux activités.
- Une orientation d'aménagement qui figure l'obligation de réaliser des espaces verts tampon sur les bordures du projet, d'une largeur de 10 m selon l'article 13 de la zone AUy.
- Un profil en travers de voirie de 13,50 m d'emprises proposées dans l'orientation d'aménagement, qui permettra une circulation fluide et fonctionnelle au sein de la zone.

Une fois l'ensemble de ces données d'entrée appliquées à notre projet, il apparaît que le recul de 15 m par rapport aux voiries imposées par l'article 6 du PLU soit très contraignant pour l'aménagement interne des futures parcelles.

Tout en étant attentifs à la volonté communale de proposer un aménagement de lots qualitatifs et notamment sur les devants des parcelles, nous demandons à ce que le recul imposé soit moins contraignant et inférieur à 15 mètres et proposons l'instauration d'un recul de 8 mètres.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Je propose que le recul soit ramené à 10 m au lieu de 15 m, permettant la mise en œuvre des projets tout en prenant en compte le volume important des bâtiments susceptibles de s'édifier en zone AUY.

➔ Avis favorable pour partie.

C18 – M. Thierry et Mme Rachel LEGER

Observation à mettre en lien avec la R17

Le texte de la requête figure en intégralité en R17.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

La grande majorité des zones dotées d'une orientation d'aménagement et de programmation - OAP étaient déjà constructibles au PLU avant révision. L'OAP a la vertu de proposer un aménagement de ces zones réfléchi et global et d'imposer des contraintes aux aménageurs.

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité ... Le rapport de présentation du PLU doit, en effet, faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

C19 – Mme Sylvie LHOMET

Observation à mettre en lien avec la V28

Ex adjointe au développement durable, je me suis désolidarisée de la majorité en total désaccord avec l'urbanisme proposé. Nous avons été 5 élues dont 2 adjointes et 2 déléguées à renoncer à soutenir ce projet de notre équipe. 4 d'entre nous comme moi-même avons décidé de rester élu mais exclues de la majorité.

Avec la dispersion de l'habitat et une croissance beaucoup trop rapide ce PLU propose un urbanisme en total désaccord avec les mesures qu'il faudrait prendre pour espérer atténuer le bouleversement climatique qui nous attend.

TROP, TROP VITE :

Croissance très rapide jusqu'en 2021.

2 tableaux sont présentés :

- le premier avec 4 opérations et des dates de livraison jusqu'en 2019 inclus,
- le second avec 5 opérations immobilières et des dates de livraison de 2020 à 2012 inclus.

Madame Lhomet liste ensuite les grands terrains non encore construits au sein de l'enveloppe urbaine ou ne disposant pas d'un permis de construire déposé au 1er décembre 2017 est susceptible d'être cédés pour la réalisation de logements.

Les opérations de Peyvideau, Guérin 1, Rivensan et Canteloup sont déjà très avancées, les terrains vendus ou réservés... Et des projets ont déjà été proposés. Vignac vient d'être racheté.

Un nouveau projet de 22 logements dont 11 sociaux hors révision du PLU est en cours dans le centre à côté de la place de Lartigotte.

Les tableaux extraits du rapport de présentation ne reprennent que le nombre de logements sociaux mais au total entre novembre 2017 et 2021 soient en 4 ans voire 3, c'est un total de 431 logements supplémentaires et 2,5 personnes par foyer soient 1077 habitants de plus.

Il est à noter que je ne compte pas la croissance dite naturelle en parallèle de ces OAP. Cette dernière me semble surévaluée.

Est-ce pour justifier la nécessité d'un plus grand nombre de LLS donc de construction ?

Est-ce un rythme soutenable ? Pourquoi cette précipitation ??

Suit un nouveau tableau reprenant les listes des opérations déjà cités (terminées, estimées, supposées).

La préfecture dénombre au 1er janvier 2018 : 1524 logements dont 236 LLS. En 2021 nous arriverons à environ 1955 logements dont 533 LLS soient 27 % de LLS. Sans compter la croissance naturelle dont l'évaluation me laisse perplexe.

TROP, trop destructeur : sur le secteur de PEYVIDEAU 2AU et A :

L'OAP de cette révision va bien au-delà de la zone 2AU initiale. Le projet de PEYVIDEAU, grignote sur la trame verte de fond de vallée au détriment de terrains agricoles, d'un verger et de 2 chênes centenaires.

Cette trame verte se réduit du côté de BOULIAC mais aussi du côté de Carignan avec ce nouveau PLU.

La trame verte va-t-elle continuer in fine, en un boyau végétal ?

Les constructions sont en « théorie » supposée épargner les chênes mais en pratique depuis l'extension de la zone entre le projet de la modification n° 3 et la révision, les plans proposés indiquent des constructions très proches du chêne du bas. Est-il à prévoir pour lui le même sort que celui à l'entrée de l'opération de LESTONNAC ?

Le secteur de Garosse Nord classé EBC doit accueillir une opération de 4 logements. Manquons-nous cruellement de 2 logements sociaux pour justifier cette opération destructrice ? Détruire un EBC en argumentant qu'il sera compensé par d'autres plantations, c'est faire fi de la biodiversité installée dans ses forêts anciennes. Il faudrait donc une nécessité absolue pour le justifier ce n'est pas le cas.

Le rond-point des châteaux passerait en 2AU page 262. Il s'agit d'un espace boisé.

Chemin Ouvré, les arbres sont déjà coupés, souhaitons que ceux qui restent soit respectés.

Secteur Aot : une partie de forêt va également être détruite.

D'autre part, on peut s'interroger sur le devenir de cette opération à échéance d'une quinzaine d'années. Cette opération est en grande partie réalisée (présentation SYSDAU) dans le but d'accueillir des touristes américains. Viendront-ils aussi facilement en Europe ? Il y a à mon sens de grandes chances pour que cette opération soit reclassée en logements simples. Je doute donc de la pérennité du projet.

Trop, trop loin du centre bourg :

Nous constatons donc la création de zones constructibles éloignées du centre du village. Ceci a pour conséquences :

- Un effet destructeur des trames vertes, ceci réduit le territoire dédié à la biodiversité dans la mesure où les zones urbaines viennent à se toucher. Ce qui est le contraire d'un développement urbain en archipel conciliable avec les trames vertes et bleues nécessaire à la survie de la biodiversité.
- Défavorise l'agriculture périurbaine.
- Génère des déplacements en voiture à l'intérieur de la commune par des accompagnements aux écoles, aux activités des enfants.
- De façon générale favorise les déplacements en voiture (services de transport en commun limité) et donc augmente les émissions de CO₂ d'autant plus que l'on coupe des arbres qui jouent le rôle de pompe à CO₂.

Le GIEC (résumé du rapport novembre 2018) indique : « limiter à 1,5°C est encore possible mais cela nécessite des transitions "rapides et de grande envergure" dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'énergie, de l'industrie, du bâtiment, du transport et de l'urbanisme ».

Qu'il faudrait stabiliser nos émissions de CO₂ d'ici à 2020 et "diminuer de 45 % (40-60%) les émissions mondiales nettes de CO₂ anthropique d'ici 2030 par rapport à 2010 pour atteindre une balance nulle autour de 2050". Trop... Pas assez d'eau.

Le rapport du SIEA indique qu'il y aura des problèmes d'alimentation en eau. Il y a déjà un problème de pression chez un certain nombre d'habitants.

Dans le cadre du plan MAC Eau, projet européen, j'ai distribué à Carignan entre 2013 et 2015 plus de 600 kits économiseurs d'eau adaptée à chaque logement est équipé les bâtiments communaux, la maison de retraite, l'IMP et le foyer Jean Rivière. Il va être difficile de faire plus.

Le problème se pose aussi au niveau de l'assainissement et de la défense incendie.

Le SIEA avait déjà rendu un rapport allant dans le même sens lors de la consultation des PPA suite à l'arrêt du PLU en 2017.

Trop, trop de constructions neuves :

Lors de la mise en carence de LLS par la préfecture une convention de mixité sociale a été signée (document copie).

En page 12, la commune s'est engagée à créer des aides ou à aider les propriétaires de logements locatifs anciens à se conventionner. Marc Giscard et Martine Laclos élu de l'opposition ont listé environ 50 logements pouvant éventuellement rentrer dans ce cadre. Par 3 fois, Frank MONTEIL alors adjoint à l'urbanisme a refusé de mener une quelconque action dans ce sens.

(Suit un extrait de la convention de mixité sociale).

Il y aurait encore beaucoup de choses à dire sur ce PLU et la façon dont il a été mené. Il est urgent de RALENTIR.

Avis de Mme la Commissaire-Enquêtrice :

Concernant le développement urbain proposé, la commune de CARNIGNAN-DE-BORDEAUX du fait de sa situation géographique, de la dynamique de la Métropole bordelaise, du prix du foncier constructible et des contraintes réglementaires (art. 55 de la loi SRU) ne peut cesser toute urbanisation. A la lecture du document révisé, et en comparaison avec le PLU applicable, je constate que l'enveloppe constructible a peu évolué et que des orientations d'aménagement et de programmation - OAP ont été mises en œuvre et concernent des secteurs qui sont déjà constructibles, pour l'essentiel, au PLU applicable mais sans contraintes particulières d'aménagement.

Concernant la biodiversité et le respect des trames verte et bleue, le rapport de présentation explicite dans son chapitre 4, l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

et expose des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. La conclusion de cette analyse concernant les incidences et les mesures du plan sur les espaces naturels se trouve en page 316 du rapport de présentation : « *Les zones futures d'urbanisation prévues dans le PLU auront très peu d'effet sur les milieux naturels excepté deux zones susceptibles d'avoir des incidences sur des zones humides (zone 1AU de Cadène et zone AUY). En phase opérationnelle, il conviendra de délimiter précisément les zones humides et de mettre en œuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser si celles-ci doivent être impactées. La zone AOT a fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique visant à identifier les espaces naturels fragiles, à forts enjeux environnementaux, et des mesures ont été établies afin d'éviter et réduire les effets du projet.* »

Concernant les logements locatifs sociaux - LLS, la seule référence fiable est, pour ma part, les données explicitées dans le courrier de M. Le Préfet évoqué page 3 du présent rapport.

A noter par ailleurs que la commune a signé le 23 Septembre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat pour la période 2016-2019 dont le détail est annexé au présent rapport.

Concernant les réseaux et infrastructures : un point complémentaire doit être fait au rapport de présentation sur la desserte en numérique du territoire / les impacts du projet sur les émissions de gaz à effet de serre / sur la desserte en eau potable et en assainissement / sur la desserte en électricité ... Le rapport de présentation du PLU doit, en effet, faire état des retours des gestionnaires de réseaux concernant leurs avis techniques sur le projet communal. Cela doit être l'occasion de mettre en œuvre une programmation des travaux à court, moyen et long termes.

A noter enfin que **11 personnes** sont venues consulter le dossier de révision du PLU mis à disposition en Mairie, sans laisser d'observation : M. Yoann OLLIVIER, M. Daniel CASTAING, M. Francis TOUZEAU, M. Jacques COLINEAU, M. Philippe FAURE, Mme Jacqueline MICHELIER, M. Jean-Claude SEURIN, M. François GAUVRIT, Mme Christine GIGONZAC, M. Gérard DAUCE et M. Marc SIBILLE.

Fait à CENON, le 29 Janvier 2019

La commissaire enquêtrice,

Hélène DURAND-LAVILLE

The block contains a blue ink signature of Hélène Durand-Laville. Below the signature is a rectangular official stamp. The stamp contains the text 'HÉLÈNE DURAND-LAVILLE' in a bold, sans-serif font, and below it, in a smaller font, 'Commissaire enquêteur de Grande'. The signature and stamp are crossed out by a thick blue horizontal line.