

Département de la GIRONDE

**COMMUNE DE
CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

Plan Local d'Urbanisme

PIECE 0

**PIECES ADMINISTRATIVES
DELIBERATIONS**

Dossier d'approbation

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
PLU	-	-	le 13/12/2002
Modification n°1	-	-	le 02/09/2005
Modification n°2	-	-	le 15/05/2012
Modification n°3	-	-	le 07/10/2015
Révision du PLU	le 19/11/2014	le 18/07/2018	

créham

bkm

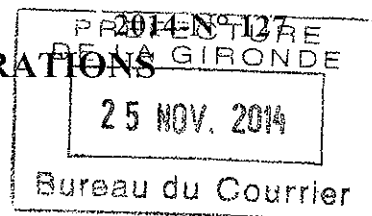
VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :

LE MAIRE :

Mairie de
Carignan de Bordeaux
(33360)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

---oOo---



L'an deux mille quatorze, le dix neuf novembre, le conseil municipal, dûment convoqué le treize novembre deux mille quatorze, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean JAMET, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Monsieur Jean JAMET - Madame Véronique ZOGHBI - Monsieur Philippe CASENAVE - Madame Sylvie LHOMET - Monsieur Frank MONTEIL - Madame Isabelle PORTEOUS - Monsieur Michel LEHMANN - Monsieur Bruno LAVESQUE - Madame Cécile NICOLAS - Madame Michèle SAGE - Monsieur Yannick GRANET - Madame Sabine GACOIN - Monsieur Pierre CARLET - Madame Martine BOULANGER - Monsieur Jean-Pierre ROUX - Madame Christelle CHARAZAC - Monsieur Bertrand ZOGHBI - Madame Delphine PHILIPPEAU - Monsieur Denis DELOUBES - Monsieur Marc GIZARD - Madame Martine LACLAU - Monsieur Jean-Pierre CUNAT - Monsieur Abdellah AHABCHANE - Madame Anne-Laure FABRE-NADLER

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Madame Marina MENDEZ a donné pouvoir à Monsieur Denis DELOUBES
Monsieur Rémy POINTET a donné pouvoir à Madame Delphine PHILIPPEAU

ABSENTE : Madame Marie REVENU

Secrétaire de séance : Madame Cécile NICOLAS

---oOo---

OBJET : REVISION DU PLU

Vu le PLU de Carignan de Bordeaux délibéré le 13 décembre 2002 et le 28 mars 2003, visé en Préfecture le 11 avril 2003.

Vu la modification du PLU délibérée le 2 septembre 2005 et visée en Préfecture le 28 octobre 2005.

Vu la modification du PLU délibérée le 12 mai 2012 et visée en Préfecture le 31 mai 2012.

Vu l'article L 123-6 du code de l'urbanisme portant lancement de la procédure de révision du PLU.

Vu l'article L 123-7 du Code de l'urbanisme concernant la sollicitation des personnes publiques associées ;

Considérant l'intérêt de réviser le PLU de la Mairie de Carignan de Bordeaux afin d'intégrer les différentes lois parues : GRENELLE II, ALUR.

Considérant les travaux de la commission urbanisme et aménagement réunie le 25 septembre 2014 et le 3 octobre 2014.

Considérant la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2002 et modifié le 2 septembre 2005 et le 12 mai 2012 :

- afin d'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 ;

- afin de maîtriser l'étalement urbain et assurer une évolution raisonnée de la population ;
- afin de clarifier le règlement du PLU et d'améliorer sa lisibilité ;
- afin de définir des objectifs d'organisation de l'espace urbain ;
- afin de constituer des réserves de terrains et de favoriser le développement des services et de l'artisanat, de proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, de permettre le développement d'activités sur la Commune.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide par 22 voix POUR et 4 CONTRE (Madame Delphine PHILIPPEAU, Monsieur Denis DELOUBES, Monsieur Rémy POINTET, Madame Marina MENDEZ) :

- *de rapporter la délibération 2014-N° 120, votée en Conseil municipal réuni le 15 octobre 2014 ;*
- *de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions de l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme et aux orientations précitées dans les considérants ;*
- *que les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande conformément à l'article L 123-7 du Code de l'Urbanisme seront associées à l'élaboration de la révision du PLU, tant en ce qui concerne les Chambres consulaires que les Communes limitrophes et la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais ;*
- *d'une concertation prévue à l'article L.300.2 du code de l'urbanisme qui sera menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet en la forme de deux réunions publiques, d'information par la presse, bulletins municipaux, exposition, permanences d'élus et de techniciens, et qui aura lieu avant la délibération portant sur la phase de décision de l'arrêté municipal du PLU ainsi qu' une enquête publique qui suivra APRES la délibération ;*
- *de donner tout pouvoir au Maire pour choisir le ou les organismes chargés de contribuer à la révision du PLU ;*
- *de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention nécessaire ;*
- *dit que les crédits destinés au financement des dépenses seront inscrits au budget de l'exercice considéré.*

Conformément au Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise et notifiée :

- *au Préfet,*
- *au Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,*
- *au Président de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale,*
- *à l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,*
- *au Président de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers, de la Chambre d'agriculture,*
- *aux Maires des Communes limitrophes ainsi qu'à Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais,*
- *au Centre National de la Propriété Forestière, en application de l'article R 130.20 du code de l'urbanisme.*

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré

les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Le 20 novembre 2014

Le Maire,



Jean JAMET

Mairie de
Carignan de Bordeaux
(33360)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

PRÉFECTURE
DE LA GIRONDE

---oOo---

26 MAI 2016

L'an deux mille seize, le dix huit mai, le conseil municipal, dûment convoqué le douze mai deux mille seize, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean JAMET, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Monsieur Jean JAMET - Madame Véronique ZOGHBI - Madame Sylvie LHOMET - Monsieur Frank MONTEIL - Monsieur Bruno LAVESQUE - Madame Cécile NICOLAS - Madame Michèle SAGE - Monsieur Pierre CARLET - Madame Martine BOULANGER — Monsieur Jean-Pierre ROUX - Madame Christelle CHARAZAC - Monsieur Bertrand ZOGHBI – Madame Marie REVENU - Monsieur Alain SAILLARD - Madame Delphine PHILIPPEAU - Madame Marina MENDEZ – Monsieur Rémy POINTET - Monsieur Marc GIZARD - Madame Martine LACLAU – Monsieur Abdellah AHABCHANE - Madame Anne-Laure FABRE-NADLER.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Monsieur Philippe CASENAVE a donné pouvoir à Monsieur Bruno LAVESQUE
Madame Isabelle PORTEOUS a donné pouvoir à Madame Sylvie LHOMET
Monsieur Yannick GRANET a donné pouvoir à Monsieur Frank MONTEIL
Monsieur Michel LEHMANN a donné pouvoir à Monsieur Pierre CARLET
Monsieur Denis DELOUBES a donné pouvoir à Monsieur Rémy PONTET
Monsieur Jean-Pierre CUNAT a donné pouvoir à Madame Martine LACLAU

Secrétaire de séance : Monsieur Rémy POINTET

---oOo---

Objet : DEBAT SANS VOTE SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN COURS

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur MONTEIL.

En préalable à la présentation au conseil municipal des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Monsieur Frank MONTEIL, Adjoint à l'urbanisme, expose l'état d'avancement de la procédure de révision générale du PLU communal.

1. Mr Frank MONTEIL indique que outre le fait que le PLU actuel ait été modifié par une délibération du conseil Municipal du 7 octobre 2015 (modification n°3 du PLU) il est mené une révision du PLU.

Le calendrier de la procédure de révision du PLU est affiché dans le hall d'entrée de la Mairie et il précise que **les objectifs poursuivis par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, prescrite par la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014, sont les suivants :**

- Adapter le PLU approuvé le 13 décembre 2002 et 28 mars 2003 (modifié ensuite le 2 septembre 2005, 12 mai 2012 et 7 octobre 2015) 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 ;

Affiché le :

26 MAI 2016

- 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, proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la commune.

La procédure de révision du PLU en cours se nourrit, notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCOT - le SYSDAU - , du porter à connaissance des services de l'Etat et des études menées par la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais.

Les bureaux d'études CREHAM et BKM ont produit un diagnostic territorial ainsi que l'état de l'environnement, qui seront inclus dans le rapport de présentation du PLU.

Ceci a permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui est la pièce maitresse du PLU.

Cette préparation a donné lieu à de nombreuses réunions de travail avec les élus et le bureau d'études CREHAM, en particulier :

- les réunions de la commission d'urbanisme intervenues les 3 mars, 10 mars, 24 mars, 31 mars, 7 avril, 14 avril, 28 avril et 12 mai 2016 ;
- la réunion de la commission extra-municipale d'urbanisme le 14 avril 2016
- la réunion plénière du Conseil municipal du 29 avril 2016.

2. En outre, la concertation avec la population et l'association des personnes publiques associées sur le projet de PLU a démarré.

Pour mémoire, les modalités de la concertation définies, dans la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014 (précitée), pendant toute la durée de l'élaboration du projet et avant la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé, sont les suivantes :

- deux réunions publiques,
- information dans la presse et les bulletins municipaux,
- exposition,
- permanences d'élus.

La délibération de prescription, reçue en Préfecture le 25 novembre 2014, a été affichée en Mairie et sur les panneaux d'affichages municipaux. Mention de son affichage a été insérée dans la rubrique des annonces légales d'un journal diffusé dans le département (Echos Judiciaires Girondins n° 6150 du 16 décembre 2014), dans le bulletin municipal (décembre 2014), dans la publication municipale annuelle de 2015.

Elle a été notifiée aux personnes publiques associées le 11 décembre 2014.

Une exposition sur la procédure est exposée en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

On note, à ce jour, la réception de 24 courriers en mairie, en ce qui concerne la procédure de révision générale du PLU.

Une permanence de l'Adjoint à l'Urbanisme est établie tous les jeudis et vendredis.

La plupart des remarques concernent le zonage de terrains.

Lors de la séance du conseil municipal du 24 juin 2015, un point d'étape a été fait sur la procédure de révision du PLU (retranscrit dans la délibération n°2015-60).

Affiché le :
26 MAI 2016

3. Monsieur Frank MONTEIL explique ce qu'est le PADD.

Le PADD trace les orientations pour l'ensemble de la Commune pour les ans à venir (10 ans environ).

Le PADD est défini par l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme jusqu'au 1^{er} janvier 2016.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a procédé à une recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme, principalement à droit constant.

Désormais, le PADD est défini à l'article L. 151-5, qui dispose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il peut fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Il est précisé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLU ainsi que dans les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme (ex L. 123-9), un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Tel est l'objet de la présente séance du Conseil Municipal.

4. Il est exposé au Conseil chacune des orientations générales du PADD établi, à savoir les orientations en matière de :

- protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques,
- risques et de nuisances,
- gestion durable de la ressource en eau,
- énergie,
- agriculture,
- paysage et patrimoine,
- habitat et équipement,
- développement économique et équipement commercial,
- transport, déplacements, communications numériques et loisirs.

Affiché le :

26 MAI 2016

Sont également exposés les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

5. Un débat s'engage ensuite entre les élus sur les orientations générales du PADD.

Mr GIZARD intervient sur le schéma de la synthèse cartographique en fin de dossier et note que « la patatoïde centrale devrait être décalée un peu vers le haut de la feuille » pour mieux se situer vers le centre du bourg (vers les écoles et l'église). Même si cette « remarque n'est pas décisive » elle relève d'un souci de précision.

Mr GIZARD estime que « l'alternative que nous avons à traiter est de lutter contre l'étalement urbain, définir des limites à l'extension de CARIGNAN, et en même temps répondre à des demandes par une densification que nous voudrions maîtriser. C'est un challenge difficile ». Selon Mr GIZARD, le débat se résume à « cerner le territoire tel qu'il est, et ne pas toucher les zones agricoles ou naturelles si ce n'est qu'à la marge pour rectifier mais pas pour étendre ». Il ajoute « un débat a eu lieu en commission, et le zonage devra répondre à ce challenge, au regard des demandes qui sont formulées ».

Un second élément lui paraît être « un point essentiel avec l'assainissement ». Par le passé indique t'il « une zone a été urbanisée sans assainissement mais assortie », selon lui, « d'un écueil suffisamment dissuasif en disposant de 5.000 m² de terrain constructible ». « Je sais que la gestion individuelle des traitements domestiques d'assainissement fonctionne mais l'entretien au fil des ans montre des faiblesses en dépit de la présence et de l'action du SIEPANC de BONNETAN ».

En troisième point, Mr GIZARD souhaite pour sa part « que la commune garde une réalité rurale » et il souligne « qu'il n'y aura pas de ruralité sans agriculteur » « Je mets en garde », ajoute t-il, « tous ceux qui sont des urbains et qui ont fait construire en proximité des zones rurales en sous estimant l'impact de la vie agricole. Il faut tenir compte d'une certaine tolérance des uns vis à vis des autres dans nos activités ».

En dernier lieu Mr GIZARD estime qu'il manque dans ce dossier un article qui lui paraissait avoir été adopté sur l'agriculture biologique et sa commercialisation sur place.

Mr MONTEIL lui répond que cela a bien été écrit. Le paragraphe I.5 mentionne explicitement la volonté de favoriser les logiques d'agriculture de proximité par le développement des circuits courts et la vente sur place. Mr GIZARD aurait apprécié être plus ambitieux sur ce sujet.

Mr MONTEIL précise également que le paragraphe II.3.4 souligne aussi la diversification économique des exploitations et notamment ... la vente des produits sur place, liées aux exploitations.

Mr ROUX s'étonne que soit mentionné le ruisseau des Moines dont l'existence peut être remise en cause pour ne pas avoir une existence pérenne. On tend à confondre l'eau de ruissellement du fossé avec l'existence d'un vrai ruisseau.

Mr MONTEIL propose que le BET BKM (partenaire du CREHAM dans le cadre de ce PLU) et spécialisé en environnement, puisse vérifier la réalité de l'existence de ce ruisseau.

Mme LHOMET indique « qu'elle est contente qu'à la fin des objectifs chiffrés existent ».

Mr POINTET précise sur ce point que des éléments chiffrés existent dans le SCOT lequel s'applique au PLU.

Mme LHOMET exprime la notion de « éviter, réduire, compenser » quand on touche aux terrains agricoles ou naturels. Cela lui paraît important pour ne pas étendre l'urbanisation et conserver le caractère rural de ce village. Mr MONTEIL souligne que des agriculteurs ont demandé que certains de leurs terrains soient convertis en terrains urbanisables. Ils considèrent que leur vie de laboureur de la terre doit être aussi couronnée par la vente de terrains qui leur assure les revenus que la terre n'assume plus ou pas suffisamment.

Mme FABRE NADLER demande que la Mairie profite de ses négociations avec les viticulteurs pour « mettre la pression concernant certains produits de traitement de l'agriculture ».

Mr MONTEIL lui fait remarquer que cela ne relève pas du PADD ni du PLU. Mme FABRE NADLER le concède mais souligne l'actualité du débat.

Sur le sujet des traitements dans l'agriculture, Mme Véronique ZOGHBI fait référence au schéma du paragraphe II.1.2 et demande à quelle distance on autorisera l'éloignement des constructions susceptibles d'être implantées à proximité des vignes ?. Il est répondu que c'est le règlement des zones limitrophes aux vignes qui devra répondre à ce schéma issu du SCOT et définir un espace de transition. De même les OAP de sites proches de vignes répondront à cette contrainte d'éloignement.

Mme FABRE NADLER indique que chaque Maire peut prendre des arrêtés sur l'usage des produits phytosanitaires. Mr le Maire estime que les viticulteurs sont de plus en plus sensibilisés à la question de l'usage des produits phytosanitaires.

Mr MONTEIL souligne l'utilité de procéder dans la rédaction du PADD, à :

- quelques modifications de vocabulaire au profit de mots plus adaptés ou ne portant pas à interprétation (traductions réglementaires plutôt que traduction techniques (page 2), obsolète plutôt que caduque (page 3), déficit plutôt que carence (page 3), comporter plutôt que communiquer (page 9), optimiser plutôt qu'intégrer (page 33) ...).
- des compléments chiffrés en page 3 sur l'augmentation du parc de logements (+ 223 logements entre 2007 et 2012) et sur le rythme soutenu de la construction neuve d'environ 27 logements par an ces dernières années (2010 à 2014).
- la suppression de détails trop distincts :
 - celui mentionné en page 10 sur les actions de sensibilisation de lutte contre le gaspillage d'eau, et qui ne sont plus d'actualité. Mme LHOMET confirme par exemple que la distribution de kit Mac Eau ne serait pas reconduite et n'a donc pas à être mentionnée ;
 - celui sur le caractère évolutif du PADD (la ligne 20 de la page 2) qui est certes prévu par les textes mais, ne mérite pas d'être ainsi exprimé ;
 - celui, en page 13, portant sur l'instauration d'un débit de fuite dans la mesure où le code de l'urbanisme ne permet pas d'instaurer ce type de mesure et que le PADD prévoit par ailleurs la récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle.
- une précision apportée en page 22, où il est fait référence au logement locatif social qui sera obligatoire dans chaque nouvelle opération « *de programme de logements* ».
- un ajout ultérieur sur les prévisions démographiques en parallèle du travail réglementaire (page 34).

Affiché le :
26 MAI 2016

Mr le Maire conclut que la commission en charge du PADD a travaillé dans un excellent climat et que tous ceux qui s'y sont penchés ne veulent défigurer notre village.

L'imposition des logements sociaux par l'Etat est convertie en une répartition voulue homogène sur tout le territoire de la commune. « La révision va devoir compléter la modification du PLU et il y a encore du travail à faire ».

La révision du PLU est un outil indispensable à la gestion de CARIGNAN conclut Mr le Maire. Nous voulons tous garder un Carignan agréable avec des chemins ruraux, des venelles, des circulations douces, un habitat peu élevé et la qualité de vie qui est la notre aujourd'hui.

26 MAI 2016

6. A l'issue du débat, il apparaît **nécessaire d'apporter au document discuté les ajustements ou les modifications suivantes :**

- page 2, ligne 19 : la phrase : ... « Ce qui déterminera les choix à venir de traductions *techniques* dans le PLU » est changée au profit de : ... « de traductions *réglementaires* dans le PLU ».
- page 2, ligne 20 : la phrase : ... « *Il s'agit d'un cadre évolutif, susceptible d'être adapté jusqu'à l'arrêt du PLU, en tenant compte des concertations avec les personnes publiques et la population* » est enlevée.
- page 3, ligne 2 : la phrase : ... « a été prescrite par délibération du 19 décembre 2014, elle a pour objectif de remplacer le PLU de 2022 devenu *caduque* » est changée au profit de : ... « a été prescrite par délibération du 19 novembre 2014, elle a pour objectif de remplacer le PLU de 2022 devenu *obsolète* ».
- page 3, ligne 7 : la phrase : ... « *Parallèlement la commune a connu sur 2006-2011 une augmentation de son parc de logements et un rythme soutenu de la construction neuve* » est complétée par des éléments chiffrés au profit de : ... « *Parallèlement la commune a connu sur 2006-2011 une augmentation de son parc de logements (+223 logements entre 2007 et 2012) et un rythme soutenu de la construction neuve d'environ 27 logements neufs par an ces dernières années (2010 à 2014)* ».
- page 3, ligne 9 : la phrase : ... « La commune a par ailleurs établi un programme de rattrapage avec l'Etat face au constat de *carence* afin de favoriser la construction de logements sociaux » est changée au profit de : ... « La commune a par ailleurs établi un programme de rattrapage avec l'Etat face au constat de *déficit* afin de favoriser la construction de logements sociaux ».
- page 3, ligne 16 : la phrase : ... « le PLU en vigueur dans le cadre de la *révision*, pour tenir compte ... » est changée au profit de : ... « le PLU en vigueur dans le cadre de la *présente procédure de révision*, pour tenir compte ... ».
- page 9, ligne 14 : la phrase : ... « *communiquera* les recommandations constructives ... » est changée au profit de : ... « *comportera* les recommandations constructives ... ».
- page 10, ligne 13 : la phrase : ... « : distribution de kits Mac Eau aux particuliers, exposition sur les problématiques de l'eau, ... » est enlevée.
- page 13, ligne 9 : la phrase : ... « sur l'assiette des opérations : *instauration d'un débit de fuite*, récupération des eaux pluviales, mise en œuvre de techniques alternatives ... » est changée au profit de : ... « sur l'assiette des opérations : récupération des eaux pluviales, mise en œuvre de techniques alternatives ... ».
- page 22, ligne 13 : la phrase : ... « ainsi que le logement locatif social qui sera obligatoire dans chaque nouvelle *opération*. » est changée au profit de : ... « ainsi que le logement locatif social qui sera obligatoire dans chaque nouvelle *opération de programme de logements*. ».
- page 26, lignes 16 et 17 : les phrases : ... « Moderniser le gymnase et permettre la construction d'équipements complémentaires, » et « Développer l'espace culturel comme lieu d'échange et de mutualisation. » qui concernent essentiellement les loisirs sont déplacées et reclassées en page 33 au sein du chapitre II.4.
- page 32 : le titre mentionnera « *les transports et les loisirs* » pour mieux synthétiser le texte exprimé dans les pages qui suivent et qui traitent également de ces sujets.
- page 33, ligne 9 : la phrase : ... « *Intégrer* le critère de couverture numérique ... » est changée au profit de : ... « *Optimiser* le critère de couverture numérique ... ».
- page 34, ligne 4 : la période 2015-2030 est mieux explicitée en faisant référence au « *cadrage du SCOT* ».
- page 34, bas de page : il est ajouté pour les prévisions démographiques « *A compléter ultérieurement, en parallèle du travail réglementaire* ».
- page 35 : la partie centrale, du plan servant de synthèse cartographique, sera légèrement déplacée vers le Nord-Ouest.

7. Il est précisé que **les documents suivants ont été déposés dans les casiers des Conseillers municipaux, le 12 mai 2016, ainsi que par courriel.**

- a) La convocation au Conseil Municipal du 18 mai 2016,
- b) L'ordre du jour de la séance du 18 mai 2016,
- c) Le projet de PADD établi,
- d) Le projet de la présente délibération (excepté la partie sur le débat qui s'est tenu aujourd'hui).

Il est souligné qu'au surplus, l'ensemble de ces éléments était disponible sur support papier, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, en cette période de l'année.

8. Au vu de ces éléments, **le Maire propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD**, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

9. Après en avoir débattu, le Conseil Municipal :

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 et L. 153-12 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil Municipal du 19 novembre 2014 prescrivant la révision générale du PLU, et portant ouverture de la révision du PLU ;

Vu la délibération n° 2015-60 du Conseil Municipal réuni le 24 juin 2015, portant un point d'étape sur la révision du PLU ;

Ayant entendu l'exposé du Maire et de Monsieur MONTEIL (adjoint délégué à l'urbanisme et aux aménagements urbains) ;

DONNE ACTE de la présentation du PADD ainsi que de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme ;

DIT que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes, étant précisé que des modifications ont été apportées, en cours de séance, en pages 2, 3, 9, 10, 13, 22, 26, 32, 33, 34, 35, comme ceci ressort du compte rendu du débat et que le PADD annexé aux présentes les comporte.

Le Maire, certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,

Fait et délibéré

les jour, mois et an que dessus

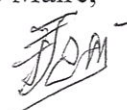
Au registre sont les signatures.

Affiché le :

26 MAI 2016

Le 18 mai 2016

Le Maire,


Jean JAMET



Mairie de
Carignan de Bordeaux
(33360)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

PREFECTURE
DE GIRONDE

---oOo---

23 MAI 2017

L'an deux mille dix-sept, le vingt-six avril, le conseil municipal, dûment convoqué le vingt avril deux mille dix-sept, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean JAMET, Maire.

Bureau du Courrier

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Monsieur Jean JAMET, Madame Véronique ZOGHBI, Monsieur Philippe CASENAVE, Monsieur Frank MONTEIL, Monsieur Michel LEHMANN, Madame Cécile NICOLAS, Madame Michèle SAGE, Monsieur Pierre CARLET, Madame Martine BOULANGER, Monsieur Jean-Pierre ROUX, Madame Christelle CHARAZAC, Monsieur Bertrand ZOGHBI, Monsieur Alain SAILLARD, Monsieur Denis DELOUBES, Madame Marina MENDEZ, Monsieur Rémy POINTET, Monsieur Marc GIZARD, Madame Martine LACLAU, Madame Laurence PATUREAU, Madame Anne-Laure FABRE-NADLER.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Affiché le :

26 MAI 2017

Monsieur Bruno LAVESQUE a donné pouvoir à Madame Véronique ZOGHBI,
Monsieur Yannick GRANET a donné pouvoir à Monsieur Frank MONTEIL,
Madame Marie REVENU a donné pouvoir à Monsieur Bertrand ZOGHBI,
Monsieur Abdellah AHABCHANE a donné pouvoir à Anne-Laure FABRE-NADLER

ABSENTES EXCUSÉE : Madame Sylvie LHOMET

ABSENTES : Madame Isabelle PORTEOUS, Madame Delphine PHILIPPEAU

Secrétaire de séance : Monsieur Alain SAILLARD

---oOo---

Objet : DEBAT SANS VOTE SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) EN COURS.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 et L. 153-12 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 2014-127 du conseil Municipal du 19 novembre 2014 prescrivant la révision générale du PLU, et portant ouverture de la révision du PLU ;

Vu la délibération n° 2015-60 du Conseil Municipal réuni le 24 juin 2015, portant un point d'étape sur la révision du PLU ;

Vu la délibération n°2016-56 du Conseil Municipal réuni le 18 mai 2016 donnant acte de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la délibération n°2017-003 du Conseil Municipal du 25 janvier 2017 décidant de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de communes les Coteaux Bordelais,

Vu l'arrêté préfectoral du 15 février 2017 constatant le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de communes des Coteaux Bordelais ;

Ayant entendu l'exposé du Maire et de Monsieur MONTEIL (adjoint délégué à l'urbanisme et aux aménagements urbains) :

En préalable à la présentation au Conseil Municipal des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est rappelé que :

- outre le fait que le PLU actuel ait été modifié par une délibération du conseil Municipal du 7 octobre 2015 (modification n°3 du PLU),
- il est mené une révision du PLU.

Il est précisé également que par délibération n°2017-003 du 25 janvier 2017, la Commune a décidé de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de communes les Coteaux Bordelais.

Par arrêté préfectoral du 15 février 2017, le Préfet a constaté le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de communes des Coteaux Bordelais.

Par suite, la Commune est pleinement compétente pour poursuivre la procédure de révision de son PLU.

1 – Rappel :

Le calendrier de la procédure de révision du PLU est affiché depuis le mois de décembre 2014 dans le hall d'entrée de la Mairie et il précise que **les objectifs poursuivis par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, prescrite par la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014, sont les suivants :**

- Adapter le PLU approuvé le 13 décembre 2002 et 28 mars 2003 (modifié ensuite le 2 septembre 2005, 12 mai 2012 et 7 octobre 2015) 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, proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la commune.

La procédure de révision du PLU en cours se nourrit, notamment, des études menées par l'établissement en charge du SCOT - le SYSDAU -, du porter à connaissance des services de l'Etat et des études menées par la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais.

Les bureaux d'études CREHAM et BKM ont produit un diagnostic territorial ainsi que l'état de l'environnement, qui seront inclus dans le rapport de présentation du PLU.

Le bureau d'études G2C a produit une étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ceci a permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui est la pièce maîtresse du PLU.

Cette préparation a donné lieu à de nombreuses réunions de travail avec les élus, le bureau d'études CREHAM, le SYSDAU ou autres intervenants, en particulier :

- les réunions de la commission d'urbanisme intervenues notamment :
 - ✓ en 2016 : les 11 février, 3 mars, 10 mars, 17 mars, 24 mars, 31 mars, 7 avril, 14 avril, 28 avril, 12 mai, 27 octobre, 3 novembre, 10 novembre, 17 novembre, 24 novembre, 1^{er} décembre, 6 décembre, 8 décembre, 15 décembre, 20 décembre.
 - ✓ en 2017 : 5 janvier, 13 janvier, 19 janvier, 26 janvier, 2 février, 9 février
- les déplacements de la commission d'urbanisme, sur sites les 12 septembre, 15 septembre, 16 septembre et 7 octobre 2016 ;
- les réunions des élus avec le SYDAU intervenues :
 - ✓ en 2015 : le 9 juillet ;
 - ✓ en 2016 : les 4 novembre, 18 novembre, 5 décembre, 19 décembre
 - ✓ en 2017 : les 12 janvier, 15 février, 17 mars

- les réunions de la commission extra-municipale d'urbanisme le 14 avril 2016 et le 8 mars 2017. Il est rappelé que la commission extra-municipale regroupe des administrés Carignanais qui se sont déclarés intéressés par l'urbanisme pour former un groupe qui est invité et consulté pour être informé et exprimer ses avis ;
- les réunions plénières du Conseil Municipal du 29 avril 2016 et du 9 novembre 2016. Les réunions plénières sont des réunions de travail du Conseil municipal, à huis clos, ne donnant pas lieu à des votes.

2. Communication et concertation.

En outre, **la concertation avec la population et l'association des personnes publiques associées** sur le projet de PLU a démarré.

Pour mémoire, les modalités de la concertation définies, dans la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014 (précitée), pendant toute la durée de l'élaboration du projet et avant la délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé, sont les suivantes :

- deux réunions publiques,
- information dans la presse et les bulletins municipaux,
- exposition,
- permanences d'élus et de techniciens.

La délibération de prescription, reçue en Préfecture le 25 novembre 2014, a été affichée en Mairie et sur les panneaux d'affichages municipaux à compter du 25 novembre 2014. Mention de son affichage a été insérée dans la rubrique des annonces légales d'un journal diffusé dans le département (Echos Judiciaires Girondins n° 6150 du 16 décembre 2014), dans le bulletin municipal (décembre 2014) et dans la publication municipale annuelle de 2015.

Elle a été notifiée aux personnes publiques associées le 11 décembre 2014.

Une exposition sur la procédure est exposée en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

On note, à ce jour, la réception de 44 courriers en mairie, en ce qui concerne la procédure de révision générale du PLU.

Ces demandes ont été analysés par la commission d'urbanisme dont les avis ont fait l'objet de compte rendus adressés à tous les élus (Comptes rendus des commissions d'urbanisme des 5 janvier, 23 février et 13 avril 2017).

Une permanence de l'Adjoint à l'Urbanisme est établie tous les jeudis et vendredis.

La plupart des remarques concernent le zonage de terrains avec des demandes de passage en secteur constructible et, pour certaines, une demande d'augmentation de l'emprise au sol.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 24 juin 2015, un point d'étape a été fait sur la procédure de révision du PLU (retranscrit dans la délibération n°2015-60).

Il est rappelé que les journaux municipaux ont informé régulièrement la population notamment par :

LE FLASH d'octobre 2014 - Editorial du Maire : "Vers un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU)".

LE FLASH d'avril 2015 - Editorial du Maire. " ... Actions et événements vont se succéder" (PLU § n°6).

LE FLASH de mai 2015 - Editorial du Maire : " Les bienfaits de la démocratie participative" (PLU sur 50 lignes et une demi page).

LE FLASH de juillet 2015 - Encart spécial sur le PLU.

LE FLASH de Novembre 2015 - Editorial du Maire : "Carignan l'a échappé belle".

- LE FLASH de décembre 2015 - Editorial du Maire : Premiers résultats de notre recherche des logements sociaux éligibles sur Carignan".
- LE FLASH de février 2016 - Editorial du Maire : "231 logements sociaux reconnus à Carignan".
- LE FLASH de mars 2016 - Modification et révision du PLU : "Information sur l'avancée du projet" page 3.
- LE FLASH d'avril 2016 - Editorial du Maire : "Urbanisme, finances et politisation : quel avenir pour Carignan".
- LE FLASH de juin 2016 - Editorial du Maire : "Patients mais déterminés".
- LE FLASH de Novembre 2016 - Editorial du Maire : "Le développement durable et la cohésion sociale".
- LE FLASH de février 2017 – Editorial du Maire : "Quelques aspects notoires du futur PLU révisé".
- LE FLASH de mars 2017 – Editorial du Maire : "Point sur notre programme à mi-mandat".
- LE FLASH d'avril 2017 : Présentation des logements sociaux du site de BEL AIR.
- L'ECHO n° 18 de décembre 2015 pages 13 à 17 :
« Le rôle de la commission d'urbanisme est d'accompagner le développement de la commune pour tous et de veiller au respect des règles édictées par la loi et les règlements en vigueur » avec des encarts spéciaux sur le PLU et le manque de logements locatifs sociaux ».
- L'ECHO n° 19 de décembre 2016, pages 15 et 17 :
« La commission d'urbanisme poursuit la rénovation du PLU » : "Une modification du PLU puis une révision du PLU, et des ambitions mesurées pour un projet maîtrisé".

La presse régionale (le quotidien Sud-Ouest) a également fait part d'informations notamment :

- le 23 décembre 2015, pour relater la réunion publique du 17 décembre 2015 ;
- le 30 avril 2016 pour annoncer la réunion publique du jeudi 26 mai à 20 h 30 ;
- le 18 mai 2016 pour annoncer la réunion publique du jeudi 26 mai à 20 h 30 ;
- le 31 mai 2016, pour relater la réunion publique du 26 mai 2016. ;
- le 16 septembre 2016 suite au Conseil municipal du 14 septembre 2016.

3. Rappel de ce qu'est le PADD.

Le PADD trace les orientations pour l'ensemble de la Commune pour les ans à venir (10 ans environ).

Le PADD est défini par l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme jusqu'au 1^{er} janvier 2016.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a procédé à une recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme, principalement à droit constant.

Désormais, le PADD est défini à l'article L. 151-5, qui dispose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il peut fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Il est précisé que le PADD sera traduit dans le règlement du PLU ainsi que dans les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme (ex L. 123-9), un débat a lieu au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Un premier débat sur les orientations générales du PADD est intervenu en séance du conseil municipal le 18 mai 2016.

Au vu de la poursuite des études sur le PLU, il est apparu nécessaire d'apporter des modifications aux orientations précédemment débattues, ce qui justifie un nouveau débat.

La commission d'urbanisme réunit le 13 avril 2017 s'est exprimé sur ce projet de PADD et a émis un avis favorable/

Tel est l'objet de la présente séance du Conseil Municipal.

4. Orientations générales du PADD.

Il est exposé au Conseil municipal chacune des orientations générales du PADD établi, à savoir les orientations en matière de :

- protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques,
- risques et de nuisances,
- gestion durable de la ressource en eau,
- énergie,
- agriculture,
- paysage et patrimoine,
- habitat et équipement,
- développement économique et équipement commercial,
- transport, déplacements, communications numériques et loisirs.

Le texte de ce PADD a été complété notamment par les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; par les objectifs chiffrés de la population, par la volonté de développer un projet oeno touristique autour du château Carignan et par l'étendue ponctuelle de l'enveloppe urbaine.

Ces compléments justifient un second débat sans vote du Conseil Municipal

Le Conseil Municipal est appelé à débattre sans vote, sur le texte du PADD, lors de cette séance et le débat à venir sera retranscrit dans le compte-rendu de séance.

Monsieur Frank MONTEIL donne lecture du rapport relatif au débat sans vote du PADD et présente les huit modifications apportées aux orientations du PADD débattu le 18 mai 2016.

1) Chapitre 1.3 paragraphe 1.3.2 : « améliorer la gestion des eaux usées »

La date de 2015 est modifiée au profit de 2026, en considération de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du Code des transports* ». En l'espèce le calendrier prévisionnel a prévu d'approuver le PLU en décembre 2017, et le délai de neuf ans après l'approbation arrivera à échéance en 2026.

- 2) Chapitre 1.5 : « Les orientations en matière d'agriculture ».
La seconde partie mentionne désormais que le PLU contribuera à la viabilité économique des sites :
- « - en permettant la diversification économique et les compléments de ressources, liés à l'agro-tourisme, à l'œno-tourisme (vigne, tourisme et hôtellerie liée au vin), à la création d'hébergements intégrés au contexte rural, ...
 - en permettant la création et la rénovation des bâtiments et installations agricoles, dans le respect des valeurs paysagères et environnementales du territoire,
 - en favorisant les logiques d'agriculture de proximité par le développement des circuits courts,
 - en valorisant éventuellement quelques rares parcelles inexploitées, pouvant être converties en zones constructibles sous réserve de respecter certains critères : soient :
- ✓ qu'elles soient inexploitées,
 - ✓ qu'elles soient contigües ou adjacentes à l'enveloppe urbaine,
 - ✓ qu'elles soient à proximité de la présence de tous les réseaux publics,
 - ✓ qu'elles soient destinées à recevoir une quotité de logements locatifs sociaux.
- Soient qu'elles fassent partie d'un STECAL ».
- 3) Chapitre II.1 : « les orientations en matière de paysage et de patrimoine ».
Le croquis illustratif extrait du SCOT (Schéma de COhérence Territorial) fait l'objet d'une ligne explicative supplémentaire : « Créer un espace tampon de transition de quelques mètres. »
- 4) Chapitre II.2 : « Les orientations en matière d'habitat et d'équipement », paragraphe II.2.1 : « renforcer la 'centralité' du centre-bourg ».
La phase « développer une centralité commerciale en synergie avec la place Lartigotte ; » est complétée par :
- Renforcer l'accessibilité des piétons vers la place de Lartigotte par le réseau des venelles et des trottoirs qui y convergent,
 - Permettre par le PLU l'installation de commerces et de logements à proximité immédiate de la place de Laritigotte.
- 5) Chapitre II.2 : « Les orientations en matière d'habitat et d'équipement », paragraphe II.2.2 : « maîtriser les extensions des zones urbaines »
La phrase « encadrer les possibilités constructives dans les zones naturelles et agricoles » est complétée par :
- En **règlementant les évolutions des constructions existantes** (adaptation/extension limitée de l'existant) pour les constructions ou groupes de constructions en secteur agricole ou naturel.
 - En identifiant ponctuellement les secteurs non exploités susceptibles de recevoir des constructions et en encadrant leur constructibilité par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et ou des STECAL.
- 6) Chapitre II.2 : « les orientations en matière d'habitat et d'équipement », paragraphe II.2.3 : « Œuvrer au développement de la mixité sociale et répondre aux besoins en logements locatifs sociaux ».
La réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux dans toute opération immobilière d'aménagement ou de construction débute à partir de quatre (4) logements et non pas de trois (3).
- 7) Chapitre II.5 : « Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », paragraphe : « Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ».
Ce paragraphe est complété par :

« L'objectif prévisionnel de constructions nouvelles est estimé à environ 54 logements nouveaux par an.

Si l'on restait sur la consommation passée, en moyenne 940 m² par logement pour les communes de la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais (cf SCOT), la consommation foncière moyenne pour produire ces 54 logements serait de 5,1 ha par an.

La Commune prévoit un objectif de consommation moyenne foncière d'environ 4,1 ha par an.

L'objectif de réduction de la consommation est ainsi estimé à environ 20%, par rapport à la consommation moyenne passée sur les communes de la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais. »

- 8) Chapitre II.5 : « Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », paragraphe : « Objectifs démographiques chiffrés »

Ce paragraphe est complété par :

La population légale communale recensée par l'INSEE, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017, est de 3 861 habitants.

Le nombre prévisionnel de constructions nouvelles est estimé à environ 54 logements nouveaux par an.

La taille moyenne prévisionnelle des ménages est estimée à environ 2,33 personnes par ménage.

L'apport de population nouvelle peut-être estimée à environ + 126 personnes par an.

Un débat s'engage ensuite entre les élus.

Monsieur Marc GIZARD remercie Monsieur Frank MONTEIL pour l'esprit didactique de l'exposé. Cependant, Monsieur Marc GIZARD souhaite rappeler les débats de l'opposition relativement au PADD :

- les espaces de transition modifient à la marge les zones A et N, exemple : chemin de Gueirin et route de Lignan. Ces zones A et N sont globalement intactes : les terres agricoles non exploitées sont bien prises en considération et ne sont pas urbanisables,
- les continuités écologiques sont prises en compte. Cependant l'opposition souhaiterait mettre en valeur les cheminements doux. Monsieur Marc GIZARD prend pour exemple la jonction piétonne entre la pharmacie et la rue de Verdun pour laquelle il aimerait que l'on étudie plus finement le projet prévu de réalisation d'un trottoir.
- concernant l'assainissement : il n'y a pas assez de contrainte à l'égard des administrés, bien que l'assainissement collectif soit encouragé.

Monsieur Marc GIZARD maintient que toute construction nouvelle doit être raccordée à l'assainissement collectif et il rappelle alors un texte d'un éditorial de Monsieur Jean JAMET de février 2016 qui mentionnait cette volonté de raccordement au réseau public. Cette volonté n'est pas, selon lui, inscrite aujourd'hui au PADD, ce qu'il juge regrettable.

- pour Lartigotte : le fait de n'avoir pas préempté quelques terrains privés mis en vente a eu pour conséquence de ne pas avoir permis de réaliser d'autres commerces pour consolider les commerces existants (le SPAR est un exemple de fragilité). Il estime que Monsieur le Maire a donc procédé à une « gestion calamiteuse » concernant l'urbanisme de la place de Lartigotte.
- Pour les logements sociaux, Monsieur Marc GIZARD ajoute que Monsieur Frank MONTEIL affirme que la municipalité va rattraper le retard accumulé en logements sociaux locatifs.
Concernant le calcul : on aboutit à 384 logements, alors que le besoin n'est apparemment que de 300 logements. Si l'on doit arriver à 5 000 habitants, ce chiffre est vraiment important. Quel bien-être aura-t-on ?

- Monsieur Marc GIZARD estime que la logique de construction de maisons relève, aujourd'hui, de la division de parcelles ;

Il remercie l'équipe municipale concernant l'utilisation du sursis à statuer. Mais la division de parcelle reste inquiétante. Il faudra donc être très vigilant à mettre tout en œuvre pour freiner le plus possible ces divisions parcellaires.

- Monsieur Marc GIZARD met en garde contre les structures juridiques concernant l'œno-tourisme, en cas de liquidation de la société qui sera créée pour ce faire.

Monsieur Frank MONTEIL répond à Monsieur Marc GIZARD :

- sur le point portant sur l'assainissement collectif, la mandature de Monsieur Marc GIZARD a été marquée, par le passé, par un fort déficit d'assainissement public collectif nécessitant aujourd'hui de gros travaux compensatoires ou de rattrapage. Certains ont été réalisés dernièrement en secteur diffus hors lotissements pour contrebalancer cela, en particulier au nord de la Commune sur la route de Fargues. Par ailleurs les quelques et rares autorisations de construire accordées avec un assainissement individuel, n'ont été accordées que sur des parcelles isolées au sein de secteurs déjà construits avec des dispositifs individuels existants et où l'assainissement collectif public n'est pas encore présent et n'est pas prévu immédiatement.
- Sur les logements sociaux contestés par Monsieur Marc GIZARD : le taux de construction de logements locatifs sociaux préexistants en 2008 à la fin de sa mandature était proche de 11% contre 25% prévus à ce jour. Si des logements locatifs sociaux ont été réalisés il n'en demeure pas moins que ce fut en nombre notoirement insuffisant. Monsieur Frank MONTEIL considère que Monsieur Marc GIZARD ne peut clamer ouvertement se satisfaire d'un résultat nettement inférieur à la norme légale.
- Sur les divisions parcellaires, la révision du PLU s'attache à résoudre cette double problématique des parcelles de petites tailles et des accès en drapeau, ce que Monsieur Marc GIZARD ne peut ignorer pour être membre de la Commission d'Urbanisme. Les conditions d'accès prévus au règlement de chaque zone visent à limiter les accès en drapeau.
- Sur le projet œno-touristique du Château de Carignan, Monsieur Frank MONTEIL indique que ce projet est doublement porteur d'un renouveau économique avec les emplois à la clef et un dynamisme viticole. La Commune de Carignan de Bordeaux ne saurait se satisfaire d'être une « Commune dortoir » et les emplois sur site proposés par le projet œno-touristique sont d'autant plus indispensables qu'ils offriraient une palette large de compétences professionnelles.

Monsieur Marc GIZARD répond qu'il a créé, en son temps, des zones en 2AU (au PLU datant de 2002), lesquelles zones qui ont été utilisées par l'équipe actuelle pour réaliser des OAP.

Par ailleurs, il rappelle que lors de son mandat de Maire, ce sont les lotisseurs qui ont toujours contribué à l'assainissement collectif.

Monsieur Jean JAMET expose qu'entre 2008 et 2014 il regrette le manque de clarté des données chiffrées de la part de la Préfecture. A compter du passage du seuil de 3 500 habitants en 2012, la Préfecture a recalculé le taux de logements sociaux existant, faisant apparaître un nombre plus faible que celui qui était alors couramment utilisé jusqu'alors.

Monsieur Frank MONTEIL ajoute que dans le contexte difficile de dénombrement des logements locatifs sociaux, il convient de souligner que les logements en accession sociale à la propriété ne sont plus comptabilisés par la loi SRU au sein des logements sociaux, ce qui contribue à minimiser le chiffre existant en logements locatifs sur la Commune pour ne retenir que ceux qui sont en location.

Monsieur Jean JAMET confirme les propos de Monsieur Frank MONTEIL. Il est donné l'exemple des 15 logements de la société Clairienne qui loués, auparavant au titre de

logements sociaux, ont été vendus à leur locataire. Ces 15 mêmes logements habités par les mêmes occupants ne sont plus comptabilisés comme logements sociaux du seul fait de leur transition d'un statut de location à un statut d'accession.

Monsieur Jean JAMET exprime qu'il avait, à l'époque, notifié par écrit son refus, mais que la Préfecture a malgré tout autorisé le bailleur social à procéder à la vente (sans consultation).

Monsieur Denis DELOUBES s'interroge sur les risques et nuisances en zone d'activité avec la présence d'ICPE.

Monsieur Frank MONTEIL explicite que les ICPE sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et sont des installations exploitées qui peuvent présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Ce ne sont pas nécessairement des « usines polluantes » (relevant de la directive Seveso) car, par exemple, on compte parmi les ICPE : les stations-services, les entrepôts de produits combustibles (essence, solvants), bois, papier, plastiques, polymères ainsi que les entrepôts frigorifiques.

Monsieur Rémy POINTET interroge sur la procédure.

Monsieur Frank MONTEIL répond qu'un calendrier est affiché dans le hall d'entrée de la Mairie et qu'une réunion de la Commission d'Urbanisme sera programmée prochainement en soirée, afin que les Conseillers municipaux, qui ne peuvent se libérer en journée, puissent s'exprimer au cours d'une réunion après 20 heures. Par ailleurs une troisième réunion publique, sur le thème du PLU, serait programmée dans les semaines à venir.

Remarques transmises par Madame Sylvie LHOMET :

« 1^{ère} remarque : Nous n'avons pas eu en Commission d'Urbanisme le rapport de BKM sur l'état écologique de la Commune. Je trouve que c'est un problème pour finaliser les trames vertes du PADD. Ce point n'est pas un détail et doit être traité sérieusement.

2^{ème} remarque : Maintenant que les chiffres de croissance de la population figurent au PADD, je confirme qu'il y a un problème de croissance trop rapide et difficilement soutenable de la population. Le SCOT préconise 27 logements par an et nous sommes à 54 logements par an. C'est le double ce n'est donc pas anodin ».

5. Documents transmis aux élus avant le nouveau débat sur les orientations générales du PADD.

Il est précisé que tous les comptes rendus de la commission d'urbanisme sont transmis avec leurs pièces jointes aux élus et que **les documents suivants ont été déposés dans les casiers des Conseillers municipaux, le 20 avril 2017, ainsi que par courriel.**

- a) La convocation au Conseil Municipal, du 20 avril 2017 ;
- b) L'ordre du jour de la séance du 26 avril 2017 ;
- c) Le projet de PADD complété établi,
- d) Le projet de la présente délibération (excepté la partie sur le débat).

Il est souligné qu'au surplus, l'ensemble de ces éléments était disponible sur support papier, en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, en cette période de l'année.

6. Acte de présentation et attestation d'un débat sans vote.

Au vu de ces éléments, le Maire propose à l'assemblée qu'il soit donné acte de la présentation et du débat sur les orientations générales du PADD modifié, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme.

7. Après en avoir débattu, le Conseil municipal :

DONNE ACTE de la présentation du PADD ainsi que des modifications apportées à ce document depuis le débat du 18 mai 2016, puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD modifié, en application de l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme ;

DIT que le PADD dont il a été débattu est annexé aux présentes.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré
les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures.

Le 10 mai 2017

Le Maire,

Jean JAMET



Mairie de
Carignan de Bordeaux
(33360)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---oOo---

PREFECTURE GIRONDE
25.07.2017

L'an deux mille dix-sept, le dix-neuf juillet, le conseil municipal, dûment convoqué le treize juillet deux mille dix-sept, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Frank MONTEIL, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Monsieur Frank MONTEIL, Madame Véronique ZOGHBI, Monsieur Philippe CASENAVE, Monsieur Michel LEHMANN, Monsieur Bruno LAVESQUE, Monsieur Alain SAILLARD, Madame Martine BOULANGER, Madame Cécile NICOLAS, Monsieur Jean JAMET, Monsieur Pierre CARLET, Monsieur Jean-Pierre ROUX, Monsieur Bertrand ZOGHBI, Madame Marie REVENU.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Monsieur Yannick GRANET a donné pouvoir à Monsieur Frank MONTEIL,

Affiché le :

25 JUIL. 2015

ÉLUS PRÉSENTS EN SÉANCE LORS DU DÉBAT ET NE PRENANT PAS PART AU MOMENT DU VOTE :

Madame Michèle SAGE, Madame Christelle CHARAZAC, Monsieur Denis DELOUBES, Monsieur Rémy POINTET, Monsieur Marc GIZARD, Madame Laurence PATUREAU, Monsieur Abdellah AHABCHANE, Madame Anne-Laure FABRE-NADLER.

ABSENTES :

Madame Sylvie LHOMET, Madame Isabelle PORTEOUS, Madame Martine LACLAU.

Secrétaire de séance : Monsieur Alain SAILLARD

---oOo---

Objet : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET.

Le projet de révision du PLU est aujourd'hui prêt à être arrêté. L'objet de la présente délibération est donc de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU, en application des articles L. 103-6, L. 153-14 et R. 153-3 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que ce projet tend à traduire de façon opérationnelle les grandes orientations qui ont été définies lors du lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), par la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014.

En effet, la Commune de CARIGNAN de BORDEAUX a engagé la révision de son PLU (qui datait de 2002) le 19 novembre 2014.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU figurant dans la délibération du 19 novembre 2014, sont les suivants :

- Adapter le PLU approuvé le 13 décembre 2002 et le 28 mars 2003 (modifié ensuite le 2 septembre 2005, 12 mai 2012 et 7 octobre 2015) 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, proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la commune.

La procédure a également eu pour objectif de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux imposés par la législation.

En effet le Préfet, représentant de l'Etat, relève depuis 2013, un manque de logements locatifs sociaux (LLS), et récemment il indique qu'au 1^{er} janvier 2017, ce manque est de 153 quand la Commune comptabilise 222 logements locatifs sociaux à la même date.

Cette obligation de réalisation de LLS résulte de l'article 55 de la loi SRU depuis codifiée à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce texte a été modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (article 97 V) relative à l'Egalité et la Citoyenneté.

Les lois SRU et ALUR imposent la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) à hauteur de 25 % du nombre des résidences principales, et la municipalité de CARIGNAN de BORDEAUX souhaite respecter la législation.

L'ancienneté du précédent PLU (datant de près de 15 ans lors de l'approbation de sa révision) a provoqué la consommation conséquente des espaces urbanisables de la commune. (444 logements neufs ont été commencés sur la Commune entre 2004 et 2014 (voir diagnostic du PLU chapitre 1.2, avec un pic de 120 logements sur la seule année 2006).

Le foncier disponible sur la Commune est réduit.

Pour réaliser des Logements Locatifs Sociaux (LLS) la première démarche de la municipalité fut de modifier ponctuellement le PLU existant depuis 2002.

Cette modification du PLU a permis d'identifier 6 terrains, dont :

- 3 cédés et en cours de construction, avec 200 logements dont 144 logements locatifs sociaux.
- un sous l'emprise d'une promesse de vente à des opérateurs.

Mais cela est insuffisant pour répondre aux obligations de la loi SRU, d'autant que ces 200 nouveaux logements en résidence principale sont générateurs (à hauteur de 25 %) d'un besoin nouveau et cumulatif de 50 logements locatifs sociaux.

La seconde démarche a été de réviser en parallèle le PLU.

Pour élaborer la révision du PLU la municipalité a :

- Mandaté des bureaux d'études (CREHAM, BKM, G2C, SYMETHIS) pour :
 - structurer et élaborer à ses côtés la démarche et les documents du PLU, composés d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'annexes, conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme ;
 - conduire une étude de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ;
 - analyser les incidences écologiques.
- Mobilisé sa commission d'urbanisme et les élus qui la compose.
- Travaillé en commission sur le règlement, le zonage et les OAP ;
- Communiqué auprès de la population.

Avant de présenter le projet de PLU prêt à être arrêté et de tirer le bilan de la concertation, il est précisé que par délibération n°2017-003 du 25 janvier 2017, la Commune a décidé de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais.

Par arrêté préfectoral du 15 février 2017, le Préfet a constaté le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais.

Par suite, la Commune est pleinement compétente pour poursuivre la procédure de révision de son PLU.

Dans un premier temps, il convient d'explicitier, les modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de la révision du projet de PLU puis de présenter le bilan de cette concertation et d'en arrêter le bilan.

1 – BILAN GENERAL DE LA CONCERTATION :

Une concertation avec la population s'est déroulée tout au long de la procédure. La délibération de lancement de la révision du PLU en a précisé les modalités, qui ont été mises en œuvre.

Pour rappel, les modalités de la concertation définies dans la délibération n°2014-127 sont les suivantes :

- deux réunions publiques,
- information dans la presse et les bulletins municipaux,
- exposition,
- permanences d'élus et de techniciens.

Le lancement de la révision du PLU a été **relayé par la presse et les informations de la Commune (journaux communaux et affichage électronique)**, accompagnée des insertions prévues par le code de l'urbanisme.

La Commune a reçu le 7 juillet 2016 le « **Porter à connaissance** » émanant des services de l'Etat conformément :

- aux dispositions de l'article L.121-2 du Code de l'urbanisme en vigueur lors de la prescription du PLU ;
- aux dispositions des articles L.132-1, L.132-2 et R.132-1 du code de l'urbanisme depuis la recodification du Code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016.

Ce document est disponible, depuis le 7 juillet 2016, en lecture auprès du service de l'urbanisme et tenu à la disposition du public dans le dossier de concertation.

A partir du 19 novembre 2014 **un cahier permanent de concertation** a été mis à la disposition du public au service de l'urbanisme. Il regroupe à la fois les documents produits au fur et à mesure de leur publication ainsi que **le cahier de doléances regroupant toutes les demandes exprimées par écrit** par les Carignanais, accompagné d'un tableau récapitulatif de synthèse.

Une cinquantaine de contributions ont été apportées (46 demandes exactement ont été recensées dans le classeur ouvert à la concertation) dont trois antérieures au 19 novembre 2014 et qui ont été reprises eu égard à leur sujet.

Tout au long de la procédure, le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, les autres élus et les techniciens ont eu **des rendez-vous réguliers avec le public**. L'adjoint à l'urbanisme assisté des techniciens communaux a assuré **une permanence à raison de deux jours par semaine pendant 3 ans**, chaque jeudi et chaque vendredi.

Pour toutes les demandes, les interrogations, les demandes particulières de changement de zonage et pour tous les cas particuliers il a été sollicité une rédaction écrite pour qu'une trace tangible de la demande subsiste, et qu'elle puisse être connue de tous.

Toutes les demandes ont été étudiées par la commission d'urbanisme (dont les comptes rendus ont été diffusés à tous les élus) et un tableau synthétique, annexé à la présente délibération, résume les conclusions apportées à chacune d'elles.

On trouve ainsi dans ce registre un nombre important de demandes (50 % des requêtes) de propriétaires de voir le zonage naturel ou agricole de leurs terrains évoluer vers un zonage urbain ou à urbaniser. Les propositions de zonage formulées dans le projet de révision du PLU permettent de satisfaire 7 demandes sur les 23 formulées.

Si des demandes de voir des terrains devenir constructibles ont pu être formulées, d'autres l'ont été également pour rendre inconstructibles des terrains voisins ou faire obstacle à des demandes faites. D'une manière générale la révision du PLU préserve majoritairement l'enveloppe urbaine existante.

A l'intérieur des zones aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation, 8 demandes ont été formulées pour bénéficier d'une augmentation des droits à construire en relation notamment avec l'emprise au sol. La révision du PLU permet de satisfaire la quasi-totalité de ces demandes.

La prise en compte d'éléments du paysage protégé ou à protéger n'a pas posé de difficultés.

Les demandes de construction de piscines ou d'extension pour les habitations déjà existantes en zone agricole ou naturelle (exprimées lors d'une réunion publique) ont été exhaussées.

Le développement d'une activité oeno-touristique liée au commerce viticole du château Carignan a donné lieu à plusieurs réunions (avec les PPA notamment) afin de développer un STECAL pour permettre de répondre favorablement à la demande. Sept réunions regroupant la DDTM, le SYSDAU et des PPA œuvrant dans l'activité viticole ont eu lieu.

Une demande a exprimé le souhait de voir le terrain communal en zone UG transféré en zone N, alors même que le SYSDAU exprimait le souhait de voir le même terrain évoluer vers une zone urbanisable pour

du logement en zone U. La révision du PLU a maintenu ce terrain en zone UG pour un usage limité aux besoins collectifs de la Commune.

Dès le 20 novembre 2014 **une exposition publique** a été mise en place dans le hall d'accueil de la mairie, agrémentée de panneaux d'information complétés au fur et à mesure de l'évolution de la procédure et d'un **calendrier rétrospectif et prospectif de la procédure**. (Le chapitre suivant en donne les détails).

Les divers documents constitutifs du PLU ont été mis en ligne sur **le site internet de la Commune** dans la rubrique « PLU » et « actualités » (hors le dossier d'arrêt du PLU débattu ce jour en primeur au Conseil municipal)

La concertation avec le public s'est aussi déroulée au travers de **la Commission extra-municipale d'urbanisme** composée de concitoyens qui se sont déclarés intéressés par le sujet de l'urbanisme dans la Commune. (Le chapitre suivant en donne les détails).

Les principales réunions ont eu lieu les :

- 14 avril 2016 : Présentation du projet de PADD à la commission extra-municipale d'urbanisme en présence du BET CREHAM.
- 8 mars 2017 : Présentation de l'évolution de la révision du PLU et recueil des souhaits de la commission extra-municipale d'urbanisme.
- 5 juillet 2017 : Présentation de l'avant-projet d'arrêt du dossier de la révision du PLU à la commission extra-municipale d'urbanisme.

De nombreuses **réunions de la Commission municipale d'urbanisme** ont eu lieu.

Si l'on en recense plus d'une centaine depuis les dernières élections municipales de fin mars 2014, un très grand nombre (plus de la moitié) a été consacré au PLU (modification et révision). Chaque réunion dispose de son compte-rendu.

Quatre **réunions publiques** se sont déroulées portant :

- la première : à la fois sur la modification et la révision du PLU
- et les trois dernières : exclusivement sur la révision du PLU.

Ces réunions ont eu lieu les 2 avril 2015, 17 décembre 2015, 26 mai 2016 et 22 juin 2017. (Le chapitre suivant en donne les détails).

Des **articles ont été publiés dans les journaux communaux** que sont le FLASH (mensuel), l'ECHO (annuel) désormais relayés par le MAG (trimestriel). Ainsi 17 articles ont été diffusés. (Le chapitre suivant en donne les détails).

La **presse régionale (Sud-Ouest)** a relayé les informations à destination des Cariganais et on recense six articles particulièrement ciblés sur le PLU en 3 ans. (Le chapitre suivant en donne les détails).

2 – BILAN DETAILLE DES MODALITES DE CONCERTATION MISES EN PLACE :

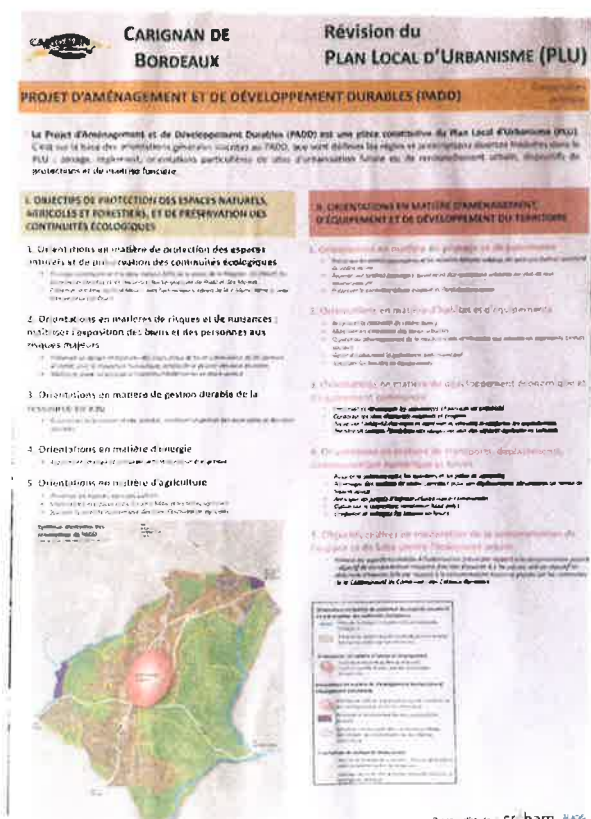
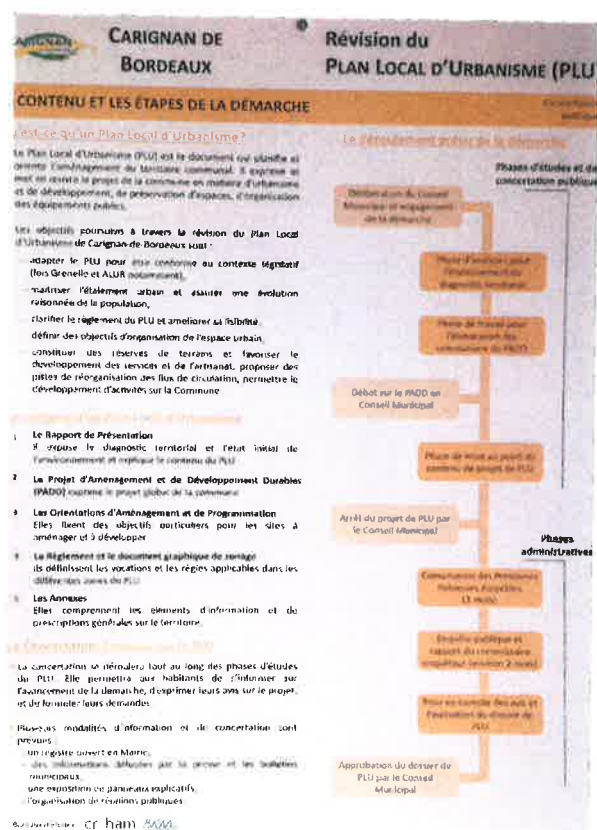
Monsieur le Maire présente ensuite le bilan détaillé des modalités de concertation mises en place.

2.1 - Affichage dans le hall de la Mairie.



Photos du hall d'entrée de la Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX.

4 panneaux d'information ont été installés dans le hall de la Mairie depuis le mois de novembre 2014, assorti du panneau d'information sur le calendrier rétrospectif et prospectif de la révision du PLU (constamment mis à jour) et enfin complété, depuis le premier débat sans vote du PADD, par un cinquième panneau d'information.



2.3 - Publications mensuelles d'articles dans le journal LE FLASH de CARIGNAN.

Tous les mois la municipalité fait paraître puis diffuse gratuitement et directement dans les boîtes aux lettres un journal municipal intitulé « LE FLASH » qui informe la population des événements communaux.

LE FLASH d'octobre 2014 - Editorial du Maire : "Vers un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU)".
LE FLASH d'avril 2015 - Editorial du Maire : " ... Actions et événements vont se succéder" (PLU § n°6).

LE FLASH de mai 2015 - Editorial du Maire : " Les bienfaits de la démocratie participative" (PLU sur 50 lignes et une demi page).

LE FLASH de juillet 2015 - Encart spécial sur le PLU.

LE FLASH de novembre 2015 - Editorial du Maire : "Carignan l'a échappé belle".

LE FLASH de décembre 2015 - Editorial du Maire : Premiers résultats de notre recherche des logements sociaux éligibles sur Carignan".

LE FLASH de février 2016 - Editorial du Maire : "231 logements sociaux reconnus à Carignan".

LE FLASH de mars 2016 - Modification et révision du PLU : "Information sur l'avancée du projet" page 3.

LE FLASH d'avril 2016 - Editorial du Maire : "Urbanisme, finances et politisation : quel avenir pour Carignan".

LE FLASH de juin 2016 - Editorial du Maire : "Patients mais déterminés".

LE FLASH de novembre 2016 - Editorial du Maire : "Le développement durable et la cohésion sociale".

LE FLASH de février 2017 – Editorial du Maire : "Quelques aspects notoires du futur PLU révisé"

LE FLASH de mars 2017 – Editorial du Maire : "Point sur notre programme à mi-mandat".

LE FLASH d'avril 2017 - Présentation des logements sociaux du site de BEL AIR.

2.4 - Publications annuelles d'articles dans les journaux L'ECHO et le MAG de CARIGNAN.

Chaque année la municipalité fait paraître une revue (L'ECHO de CARIGNAN) qui résume les actions réalisées au cours de l'année écoulée. Cette revue est distribuée gratuitement dans les boîtes aux lettres.



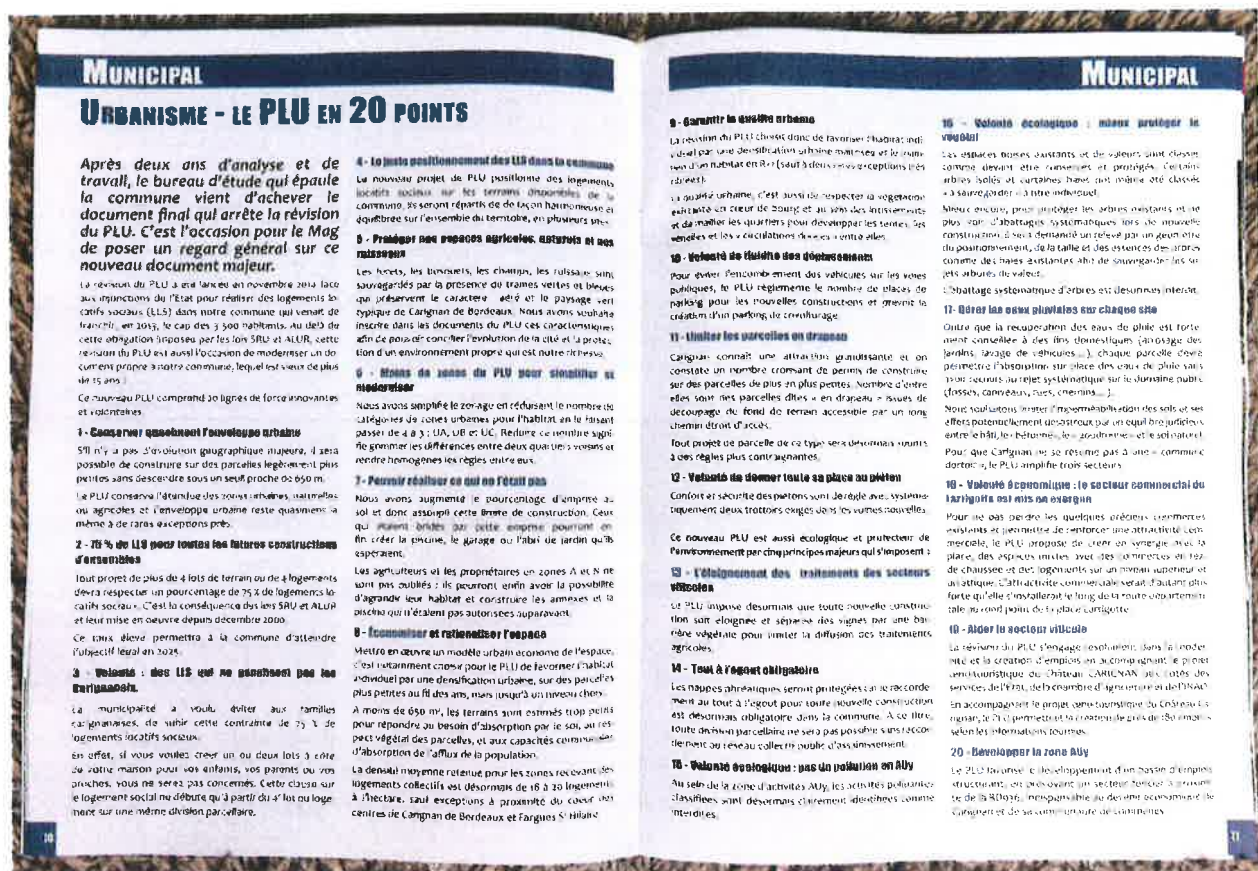
L'ECHO n° 18 de décembre 2015 pages 13 à 17 :

« Le rôle de la commission d'urbanisme est d'accompagner le développement de la Commune pour tous et de veiller au respect des règles édictées par la loi et les règlements en vigueur » avec des encarts spéciaux sur le PLU et le manque de logements locatifs sociaux ».

L'ECHO n° 19 de décembre 2016, pages 15 et 17 :

« La commission d'urbanisme poursuit la rénovation du PLU » : "Une modification du PLU puis une révision du PLU, et des ambitions mesurées pour un projet maîtrisé".

La revue annuelle L'ECHO a été remplacée en 2017 par une revue trimestrielle intitulée LE MAG
Le MAG numéro 1 de l'été 2017 paru à la fin du mois de juin 2017 consacre plusieurs pages à la révision du PLU : « Urbanisme – Le PLU en 20 points » pages 10, 11 et haut de la page 12.



2.5 – Les réunions de la commission extra-municipale d'urbanisme.

La commission extra-municipale d'urbanisme est composée d'administrés qui se sont déclarés intéressés par le sujet de l'urbanisme dans la commune. Cette commission a été créée par une délibération du conseil municipal le 11 avril 2014 (délibération 2014-51) renouvelée à nouveau après le changement de Maire le 14 juin 2017 (délibération 2017-71).

Les principales réunions ont été :

14 avril 2016 : Présentation du projet de PADD à la commission extra-municipale d'urbanisme en présence du BET CREHAM.



Photo de la réunion de la Commission extra-municipale d'urbanisme du jeudi 14 avril 2015 à 19 h en salle du Conseil Municipal, à CARIGNAN DE BORDEAUX.

8 mars 2017 : Présentation de l'évolution de la révision du PLU et recueil des souhaits de la commission extra-municipale d'urbanisme.

5 juillet 2017 : Présentation de l'avant-projet d'arrêt du dossier de la révision du PLU à la commission extra-municipale d'urbanisme.



Photo de la réunion de la Commission extra-municipale d'urbanisme du jeudi 5 juillet 2017 à 19 h en salle du Conseil Municipal, à CARIGNAN DE BORDEAUX.

2.6 – Les réunions publiques.

Quatre réunions publiques se sont déroulées portant :

- la première : à la fois sur la modification et la révision du PLU
- et les trois dernières : exclusivement sur la révision du PLU.

2 avril 2015 : Réunion publique à 20 h 30 sur le PLU, portant à la fois sur la modification et sur la révision. (mention dans le numéro du journal LE FLASH d'avril 2015 distribué fin mars 2015).



Photos de la réunion publique du jeudi 2 avril 2015 à 20h 30, dans la salle des fêtes à CARIGNAN DE BORDEAUX.

17 décembre 2015 : Réunion publique à 20 h 30 sur le PLU et l'ouverture à la mixité sociale à CARIGNAN. (jeudi 17 décembre 2015 à 20 h 30 au centre culturel).



Photos de la réunion publique du jeudi 17 décembre 2015 au centre culturel l'Odyssée à CARNIGNAN DE BORDEAUX.

26 mai 2016 : Réunion publique à 20 h 30, permettant de présenter aux Carignanais le document sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet de PADD réalisés par le BET CREHAM.

CARIGNAN-DE-BORDEAUX



Les participants à la réunion publique. PHOTO M. G.

540 logements sociaux d'ici à 2025

Jeudi soir, l'Odysée accueillait une réunion publique organisée par la municipalité.

Elle concernait la présentation du diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Seulement une trentaine de personnes ont assisté à cette réunion.

Le PLU met en œuvre le projet de la commune en matière d'urbanisme et de développement, de préservation des espaces naturels et agricoles et d'organisation des équipements publics. Cette révision permettra à la commune de se mettre en conformité par rapport à la loi Grenelle II et la loi Alur.

Cette dernière oblige la commune à la construction de 25 % de logements sociaux d'ici à 2025 (soit 540 logements). Candie Delmont, urbaniste du Greham (bureau d'études) a animé cette présentation, résultat des travaux de ce cabinet et du cabinet BKM, expert en environnement.

Candie Delmont a donné le nombre de logements sociaux en 2014 sur la commune (160 soit 11 % des résidences principales de la commune). Cette urbaniste a aussi dressé une synthèse schématique entre les paysages naturels, agricoles et urbains. La commune présente une dualité paysagère entre la partie est largement dominée par la

culture de la vigne et l'agriculture. La partie ouest est, elle, occupée par des espaces naturels et des prairies. L'espace urbanisé est situé entre ces deux zones.

De vastes boisements constituent un écrin de verdure autour de la commune. L'accessibilité à Carignan se fait par la RD 936. Des voies structurantes traversent la commune en forme de croix entre les départementales 936E5 et 10E4. Les circulations douces sont représentées par de nombreux chemins ruraux, venelles et pistes cyclables. Le PADD a été présenté en Conseil municipal lors de sa séance du 18 mai dernier.

À partir de ses orientations générales seront définis le zonage, le règlement, les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain et les dispositifs de protection et de maîtrise foncière.

Lors de cette réunion, Emmanuelle Vignaux s'est insurgée du maintien de la zone de Lalouga en zone AUY. Elle proposait plutôt le classement en zone agricole afin de préserver des zones humides avec des espèces protégées et des arbres pluricentennaires. Un échange entre les participants, les élus et Candie Delmont a permis de répondre aux différentes questions posées par les administrés.

M. G.

bonifications... Réservation des places (8 €) de 16 à 18 heures, jeudi 19 mai et vendredi 20 mai au hall de la Maison de la solidarité et vente avant le spectacle.

Journal du 18/05/2016

Réunion publique

CARIGNAN-DE-BORDEAUX La municipalité organise, jeudi 26 mai à 20 h 30 à l'Odysée, une réunion publique de présentation du diagnostic et du plan d'aménagement de développement durable et sur la révision du plan local d'urbanisme.

CARIGNAN - CARIGNAN DE BORDEAUX

REUNION PUBLIQUE

PADD DU PLU

JEUDI 26 MAI

20 H 30

A L'ODYSSEE

Samedi 30 avril 2016 **SUD OUEST**

page 28

égales et officielles

hezpublic.com - Affilié à francmarchés.com

Annances administratives et judiciaires

0324650_RIP

MAIRIE
de
CARIGNAN

Mairie de Carignan
RÉUNION PUBLIQUE

Réunion publique de présentation du diagnostic et du plan d'aménagement de développement durable de la révision du plan local d'urbanisme : PADD du PLU le jeudi 26 mai 2016, à 20 h 30, à l'Odysée, à Carignan-de-Bordeaux.

22 juin 2017 : Réunion publique à 20 h 30, en présence du BET CREHAM, permettant de présenter aux Carignanais le projet d'arrêt du dossier de révision du PLU.



Publié le 20/06/2017 à 14h48 par Martine Guilloz

S'ABONNER À PARTIR DE 1€

La municipalité organise une réunion publique sur la révision du PLU jeudi 22 juin   20H30   l'Odysée

S'ABONNER & PARTIR DE 14

20h

Créonnais

Mercredi 21 Juin 2017 09:47:00

CRÉON

Des systèmes d'irrigation fabriqués sur mesure

ENTREPRISE Cripp-in system, basée au Pastin, à Créon, a inauguré une chaîne de montage



Martine Fournier (top picture above) often taught cross the-Dance Hula was (the dance) an essential component of that curriculum.

**COMMUNES
EXPRESS**

CARISMAN-DE-BORDEAUX
Réunion publique. La municipalité
organise la réunion publique sur
la révision du Plan local d'urbanis-
me, demain, à 20 h 30 à l'Odys-
sé.

[illegible]

CORRESPONDANTS

Barrington, Crutcheon, Cameron, Ferguson, St. John, Carrigan, St. Bernard, Brown.

Chaire de la Fondation
Maurice Guffet
Tel. 05 65 71 09 38

[illegible]

166 05 56 72 94 81

1924-1925

Redirec
f/r. Lalouch
14.06.2015

18.00 12.00 10.00
10.00 12.00 18.00

SUD OUEST : annonce sur le journal électronique, librement accessible par internet.

SUD OUEST : annonce sur le journal quotidien sous format papier. Rappel du 21 juin 2017.





245

CARIGNAN-DE-BORDEAUX

5 000 habitants en 2025 ?

Jeudi soir, l'Odyssee accueillait une réunion publique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU). C'est devant une assistance relativement nombreuse que le maire Frank Monteil a rappelé le contexte. La population de la commune a dépassé les 3 500 habitants en 2013 et pourrait atteindre les 5 000 ans en 2025. Donc il lui incombe l'obligation de construire 25 % de logements sociaux. A défaut, le préfet peut mettre en carence la commune ou préempter des terrains pour y construire ces logements.

Une modification du PLU a été effectuée sur six terrains de la commune pour y construire ces logements. Alain Saillard, adjoint à l'urbanisme et Candie Delmont, du bureau d'études Creham (Bordeaux), qui a aidé la commune à établir son PLU, participaient aussi à cette réunion publique. Candie Delmont a rappelé que le PLU de la commune en était au niveau du travail sur le plan de zonage, sur le règlement et les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Ce principal outil de projet d'aménagement du PLU permet d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du PLU.

Bilan de concertation cet été

Un bilan de la concertation sera arrêté en conseil municipal cet été. Une enquête publique d'une durée d'un mois sera planifiée. Tous les administrés pourront faire part au commissaire enquêteur de leurs remarques. Ce dernier disposera ensuite d'un délai d'un mois et demi pour traiter les conclusions et établir son rapport.

Candie Delmont a présenté les quatre typologies de zones du PLU : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Les différentes catégories de zones constructibles ont aussi été détaillées. A la suite d'une question du public, Frank Monteil a expliqué que la politique de la commune en matière d'urbanisme était de conserver l'aspect physique de la ville avec des zones végétalisées, des espaces verts. Une attention sera aussi portée à l'aspect architectural de ces constructions et une vigilance sera portée au maillage des quartiers. Les panneaux informatifs de déroulement du PLU peuvent être consultés dans le hall de la mairie.



Une réunion sur la révision du PLU a eu lieu jeudi. PH. M. G.

pect architectural de ces constructions et une vigilance sera portée au maillage des quartiers. Les panneaux informatifs de déroulement du PLU peuvent être consultés dans le hall de la mairie.

Martine Guillot

P20H

S.O du 27/06/2017

2.7 – Les parutions dans la presse régionale : Sud-Ouest.

SUD OUEST : Logements sociaux : le ton monte : publié le 23 décembre 2015 suite à la réunion publique du 17 décembre 2015 pour la présentation des obligations en matière de logements sociaux (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : annonce parue le 30 avril 2016 pour la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 à 20h30.

SUD OUEST : annonce parue le 18 mai 2016 pour la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 à 20h30.

SUD OUEST : 540 logements sociaux d'ici 2125 : publié le 31 mai 2016 suite à la réunion publique du 26 mai 2016 pour la présentation du diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : Objectif logement social: publié le 16 septembre 2016 suite à la réunion du Conseil municipal le mercredi 14 septembre 2016 (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : Trois projets pour appréhender 2025 : publié le 10 novembre 2016 suite à la réunion publique du vendredi 3 novembre 2016 présentant les projets d'équipements publics qui accompagnent l'accueil des logements sociaux avec l'extension de la salle communale et associative au sein de la Mairie, la rénovation du Complexe sportif et l'agrandissement des écoles. (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : Des logements sociaux en construction : publié le 9 janvier 2017 suite à la réunion publique de présentation des vœux du Maire le vendredi 6 janvier 2017 (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : annonce parue le 21 juin 2017 pour la réunion publique du 22 juin 2017 à 20h30.

SUD OUEST : 5000 habitants en 2025 : publié le 27 juin 2017 suite à la réunion publique de présentation du projet d'arrêt de la révision du PLU qui s'est déroulé le jeudi 22 juin 2017 (Journaliste : Martine GUILLOT).

3 – ASSOCIATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Des réunions ont été conduites (près d'une dizaine) avec les Personnes Publiques Associées et notamment avec la DDTM et le SYSDAU.

Les Personnes Publiques Associées ont insisté sur la nécessité qu'il y a de démontrer et de justifier dans le projet de PLU les quelques rares extensions urbaines, pour les corrélérer avec le tissu urbain et démographique de la commune.

En particulier le SYSDAU a tenu à ce que l'on explicite pourquoi la plaine de Régeon située au cœur de l'enveloppe urbaine n'était pas dédiée à l'urbanisation.

Il a été répondu que ce terrain communal est dévolu à des équipements communaux qui sont au service du public et qui ne peuvent être situés qu'au centre de l'espace urbain. La proximité des équipements communaux "fabrique" la qualité de vie.

Les activités sportives et éducatives sont consubstantielles du cadre de vie des habitants. C'est pourquoi la zone UG, est positionnée comme un centre de gravité dans l'enveloppe urbaine, et elle accueille des équipements qui répondent aux besoins collectifs de proximité des habitants.

Il ne semble pas concevable d'imaginer décentraliser un équipement public en lisière ou dehors de l'enveloppe urbaine, en zone naturelle et agricole comme le propose le SYDAU, au prétexte de laisser la place à de nouveaux logements.

De plus l'usage des équipements publics est lié aux axes de circulation qui les desservent, et cette zone UG est desservie par le seul axe majeur de la commune (une route départementale) qui traverse, l'enveloppe urbaine du Nord au Sud.

Le parti-pris de limiter la densification du tissu urbain existant a aussi été réaffirmé au même titre que la conservation de l'identité architecturale majoritairement pavillonnaire du village et sa volumétrie générale en R+1, à deux exceptions près où un attique complémentaire est accepté.

Les Personnes Publiques Associées ont insisté également sur la nécessité qu'il y a d'expliciter la volonté de créer une zone d'activité (AUy), laquelle est adossée au fait de ne pas faire de CARIGNAN de BORDEAUX une « commune dortoir » sans emplois.

La révision du PLU entend contribuer au développement économique intercommunal et créer des emplois sur la commune.

Le futur carrefour qui dirige le flux automobile sur la déviation de Fargues est positionné de façon stratégique en limite séparative de la zone AUy, lui conférant désormais une entrée particulièrement attractive et opportunément positionnée sur un rond-point.

Le non conversion du terrain communal de Régeon en zone habitable et son maintien en zone UG d'une part et la pérennité de la zone AUy d'autre part, répondent à cette démarche. Se sont des choix stratégiques assumés par la municipalité.

Dans un second temps, il convient de présenter au Conseil municipal le projet de PLU prêt à être arrêté, et notamment :

- Un rappel sur le PADD (chapitre 4),
- Un rappel sur la démarche d'élaboration du règlement écrit et du zonage (chapitre 5),
- La présentation du règlement et des OPA (chapitre 6).

4 - RAPPEL SUR LE PADD.

Les grandes orientations du PADD ont été élaborées sur la base des apports des élus et deux débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont eu lieu les 18 mai 2016 et 26 avril 2017.

4.1 - Orientations du PADD.

Pour participer à l'élaboration des orientations du PADD, sur la base d'un document de travail commun, la commission d'urbanisme a demandé à chacun des 4 groupes politiques du Conseil municipal de produire (avant le 31 mars 2016) un projet rédactionnel de PADD.

Quatre réunions de la commission d'urbanisme (11 février, 3 mars, 10 mars et 17 mars 2016) ont été consacrées pour que les 4 groupes composant la municipalité rédigent leurs orientations de PADD :

- Le groupe DEMAIN CARIGNAN a déposé son texte (14 pages) le 24 mars 2016.
- Le groupe CARIGNAN VILLAGE après avoir objecté que « ces orientations avaient fait déjà l'objet d'un tour de table à la demande du BET CREHAM, et donc d'un compte rendu, ... ce compte rendu n'a pas fait l'objet d'opposition ni de remarques, ... (et qu'il) paraît inutile de réinventer une nouvelle production d'orientation » a cependant envoyé un texte (2,5 pages) le 30 mars 2016.
- Le groupe CARIGNAN PASSIONNEMENT a envoyé sa contribution par courriel (3,5 pages) le 31 mars 2016.
- Le groupe CARIGNAN NOTRE VILLAGE, NOTRE AVENIR n'a pas contribué.
- Messieurs R. POINTET et D. DELOUBES ont fait parvenir, un mois plus tard, le 29 avril 2016 un texte commun de 36 lignes.

A l'aide de ces contributions, le BET CREHAM a présenté début avril 2016, un projet de PADD, comprenant deux grandes orientations générales, déclinées chacune en 5 sous-orientations :

I. OBJECTIFS DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. Orientations en matière de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques
2. Orientations en matière de risques et de nuisances
3. Orientations en matière de gestion durable de la ressource en eau
4. Orientations en matière d'énergie
5. Orientations en matière d'agriculture

II. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine
2. Orientations en matière d'habitat et d'équipement
3. Orientations en matière de développement économique et d'équipement commercial
4. Orientations en matière de transports, déplacements, communications numériques et loisirs
5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4.2 - Texte du PADD.

Le projet de PADD élaboré par le BET CREHAM avec les contributions écrites des 4 listes composant le Conseil municipal, a été présenté (par le BET CREHAM), en commission extra-municipale d'urbanisme le 14 avril 2016. Cette réunion a permis de recueillir les commentaires des Carignanais présents, membres de cette commission extra-municipale.

En complément le projet de PADD élaboré par le CREHAM, a fait l'objet de séances de travail de la commission d'urbanisme :

- le 7 avril 2016 pour les pages 1 à 16 du projet de PADD (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 7 avril 2016)
- le 14 avril 2016 pour les pages 17 à 27 du projet de PADD (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 14 avril 2016)
- le 28 avril 2016 pour les pages 28 à 38 du projet de PADD (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 28 avril 2016)
- le 12 mai 2016 pour une relecture du document final, dûment amendé des remarques hebdomadaires de la commission d'urbanisme (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 12 mai 2016).

4.3 - Les réunions plénières du Conseil municipal.

Trois réunions plénières ont eu lieu (réunions de travail du Conseil municipal, à huis clos, ne donnant pas lieu à des votes), pour finaliser l'élaboration du PADD du PLU.

- le 22 juin 2015 avec la présentation par le BET CREHAM du diagnostic territorial dans le cadre de la révision du PLU ;
- le 29 avril 2016 avec la présentation du PADD ;
- le 9 novembre 2016 avec la présentation des compléments au PADD relatifs à des tournures de phrases plus explicites, à la consommation d'espace, et aux objectifs démographiques.

4.4 - Les débats sans vote du Conseil municipal.

Conformément au code de l'urbanisme, il a été débattu sans vote au sein du Conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à raison de :

- un premier débat sans vote du Conseil municipal le 18 mai 2016 ;
- un second débat sans vote du Conseil municipal le 26 avril 2017 car le texte a été complété notamment par les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que par les objectifs chiffrés de population.

Dans un troisième temps il convient de rappeler au Conseil municipal que les grandes orientations du PADD ont été traduites dans le règlement écrit, le zonage et les OAP.

5 - RAPPEL SUR LA DEMARCHE D'ELABORATION DU REGLEMENT ECRIT ET DU ZONAGE.

Bien que cela ne fasse pas partie des obligations et des composantes d'un PLU la municipalité a demandé (voir les comptes rendus de la commission d'urbanisme depuis le 30 juin 2016) à chaque membre de la commission d'urbanisme et chaque liste politique, de faire connaître ses demandes et de ses propositions sur le zonage, le règlement et sur d'éventuels OAP :

- La liste « CARIGNAN Passionnement » n'a produit aucun élément.
- La liste « CARIGNAN mon village, mon avenir » n'a produit aucun élément.
- La liste « CARIGNAN village » a produit une contribution de 10 pages dont 5 pages et demi concernant le zonage et 3 pages et demi concernant le règlement. Cette contribution a été communiquée à tous les élus en septembre 2016.
- La liste « Demain CARIGNAN DE BORDEAUX » a produit une contribution de près de 200 pages intitulé : « Schéma directeur de révision du PLU », communiquées à tous les élus en septembre 2016. Ce schéma directeur comprend notamment 45 pages explicitant la position de DEMAIN CARIGNAN DE BORDEAUX sur :
 - ✓ 1^{ère} partie : une densification raisonnable et l'analyse du gisement foncier,
 - ✓ 2^{ème} partie : la mixité sociale,
 - ✓ 3^{ème} partie : les éléments caractéristiques du schéma directeur de règlement et de zonage.
 - ✓ 4^{ème} partie : Les éléments de détail du zonage et du règlement.

Au fil des nombreuses réunions de travail, les productions listées ci-dessus, ont été débattues et considérées comme le travail de fond élaboré par la commission d'urbanisme de CARIGNAN de BORDEAUX.

6 – PRESENTATION DU REGLEMENT ET DES OAP

Au-delà du rapport de présentation (et de ses annexes), la traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif réglementaire qui comporte les éléments suivants :

- Un **plan de zonage** qui délimite graphiquement 9 zones principales : 5 zones urbaines (UA, UB, UC, UG, UY), 2 zones à urbaniser (1AU et AUy), 1 zone naturelle et forestière (N) et 1 zone agricole (A) dont un STECAL identifié dans un sous-secteur Aot (à orientation touristique)
- La délimitation de ces zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation et de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Les OAP permettent de définir les grands principes d'aménagement pour l'ensemble des zones 1AU ainsi que pour des dents creuses en zone U, en fonction des voiries et cheminements à créer, des éléments de patrimoine à préserver et des aménagements spécifiques à prévoir (exemple des bandes tampon à créer).

- Un **règlement d'urbanisme** écrit composé de 16 articles par zone qui précisent notamment les occupations et usages du sol interdits, les conditions de raccordement aux réseaux, l'implantation des futures constructions, leur hauteur ou encore leur futur aspect extérieur.
- Un **recueil des éléments du patrimoine**, qui témoignent du passé et qui reflètent l'histoire et l'évolution de la commune.
Les maisons et les demeures nobles sont illustrées par des bâtiments de référence, ceux qui paraissent les plus exemplaires, les plus représentatifs des types qui constituent l'identité carignanaise, selon la destination, les conditions de la construction et les expressions architecturales.
L'ancienneté et l'authenticité des bâtiments ont présidé à ce recueil.
- La liste des **emplacements réservés**.
- et des annexes réglementaires.

En traduisant les orientations du PADD, **la révision du PLU ne vise pas à bouleverser l'économie générale préexistante mais répond à un souci de modernisation, aux préoccupations écologiques et à l'application du contexte légal des communes de plus de 3 500 habitants.**

1 : Le nouveau PLU **maintient la trame verte et bleue** et souligne les continuités écologiques.

Les espaces naturels identifiées en zone N et les espaces agricoles classifiés en zone A qui structurent le territoire de la commune, voient leur protection maintenue.

Les cours d'eau ou la zone Natura 2000 de la Pimpine sont, bien entendu, pris en compte.

2 : Ce PLU révisé se veut **écologique et protecteur de l'environnement** par cinq sauvegardes reprises dans son règlement.

- Sauvegarde 1 :
Les nappes phréatiques seront protégées car **le raccordement au tout à l'égout pour toute nouvelle construction est désormais obligatoire** dans la commune. A ce titre toute nouvelle correction ne sera généralement pas possible sans raccordement au réseau collectif public d'assainissement.
- Sauvegarde 2 :
La volonté écologique du **PLU protège les arbres existants dans les zones constructibles**.
L'abattage systématique d'arbres en zone urbaine est désormais interdit.
D'une manière générale, le règlement du PLU recherche un équilibre entre un nécessaire renouvellement urbain et la préservation des ambiances végétales et la qualité de vie.
- Sauvegarde 3 :
Toujours sur le plan écologique, outre que la récupération des eaux de pluie est fortement conseillée à des fins domestiques, chaque parcelle devra permettre **l'absorption ou la retenue sur place des eaux de pluie** sans avoir recours au rejet systématique vers le domaine public.
Le PLU limite l'imperméabilisation des sols avec **un minimum en pleine terre de la surface du sol naturel**.
- Sauvegarde 4 :
Le PLU impose désormais que **toute nouvelle construction soit éloignée et séparée des vignes par une barrière végétale** pour limiter la diffusion des traitements aériens agricoles.
- Sauvegarde 5 :
Enfin au sein de la zone AUy à vocation d'activités économiques, **les activités polluantes classifiées sont désormais clairement identifiées comme interdites**.

3 : Le règlement d'urbanisme est **modernisé, simplifié** (il réduit le nombre de zones U courantes de 6 à 5) et vise à une certaine qualité architecturale du bâti. Il lutte contre l'urbanisation désordonnée qui peut s'opérer depuis plusieurs années sur les terrains diffus, surtout dans le cadre de la division de terrain, encouragée par la loi ALUR qui a retiré le minimum de surface constructible.

A ce titre **le PLU atténue la possibilité de création de parcelles en drapeau, trop exigües.**

Les parcelles en drapeau relèvent d'une urbanisation en second rideau imposant souvent une seconde voie d'accès et les destructions de cœurs d'îlots auparavant végétalisés.

La division en drapeau est alors peu qualitative parce que la forme bâtie ne permet pas d'habiter le cœur d'îlot de manière autrement plus pertinente qu'avec une maison en fond de parcelle.

La division en drapeau est vécue comme anti-urbaine par son aspect de parcelle retranchée, isolée au bout d'une allée d'accès, coupée de la vie sociale environnante, créant des vis à vis et une cohabitation qui peut être délicate.

Eviter les constructions en drapeaux c'est aussi limiter l'accueil de nouveaux projets dans les quartiers aux voiries de petite dimension et éviter la multiplication des sorties sur la voie publique.

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 deux rares exceptions près).

Le fil conducteur de ce choix est la conservation de l'aspect rural et pavillonnaire du village avec des constructions de hauteur limitée, évitant la présence d'immeubles contemporains massifs. Les seuls bâtiments dépassant ces hauteurs sont ceux du patrimoine historique, châteaux et grandes demeures.

Le PLU admet deux exceptions dénommées R+1+ attique dans le seul but de rendre plus attractifs des opérations dont la commune souhaite la réussite commerciale pour le bien de la population (équipements, services médicaux et paramédicaux et commerces).

5 : Bien sûr, ce PLU répond aux **objectifs de production de logements locatifs sociaux** imposés à la commune par les lois SRU et ALUR.

Le PLU répond à la volonté de ne pas mettre les Carignanais "hors la loi" et d'atteindre l'objectif de la loi fixé pour 2025.

La tentation aurait pu être grande mais irresponsable de repousser l'application de la loi SRU à un autre mandat ou d'en différer partiellement la réalisation, et d'en supporter les lourdes conséquences administratives et financières.

C'est pourquoi notre nouvelle réglementation sociale répond à cinq principes majeurs :

→ Principe 1 :

Il s'agit désormais d'imposer des logements locatifs sociaux (LLS) **pour toute opération immobilière de plus de 3 logements, quel que soit l'emplacement au sein de l'enveloppe urbaine.**

Cette obligation n'existait pas dans le PLU actuel datant de 2002, bien que la loi SRU ait été antérieure (13 décembre 2000) à la rédaction du PLU.

Ce manque d'application de la loi en 2002 est donc réparé, même si un nombre, malheureusement trop faible, de logements sociaux a été construit en 15 ans, aboutissant à une mise en carence de la commune par le Préfet en 2015.

→ Principe 2 :

Le PLU prend en compte l'effet pernicieux de la loi SRU.

Sachant que le dernier recensement annuel préfectoral indique un manque de 153 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2017 il serait erroné de croire que la seule construction immédiate de 153 logements locatifs sociaux résoudrait le manque comptabilisé par l'Etat.

En effet ces 153 logements, une fois construits et habités, **sont eux même des résidences principales qui provoquent inéluctablement par l'application de la loi SRU un besoin supplémentaire de LLS à hauteur de 25 %** de 153, soit un nombre de 39.

La réalisation de ces 39 LLS supplémentaires qui sont des résidences principales, une fois construits et habités, provoque elle aussi, "en chaine", un besoin de LLS de 10 LLS, et ainsi de suite.

Au final l'imposition étatique de 153 LLS, oblige à prévoir la réalisation de **207** logements locatifs sociaux. Ce nombre de 207 est obtenu dans l'hypothèse d'une **absence totale de mixité sociale** (pas de logement libre en accompagnement des LLS).

Le même calcul **pour réaliser 153 LLS**, avec des mixités différentes amène aux nombres suivants :

Avec **90 %** de LLS en mixité sociale : **243** résidences principales sont à prévoir (90 % de LLS et 10 % de logements libres).

Avec **80 %** de LLS en mixité sociale : **284** résidences principales sont à prévoir (80 % de LLS et 20 % de logements libres)

Avec **75 %** de LLS en mixité sociale : **307** résidences principales sont à prévoir (75 % de LLS soit 229 et 25 % de logements libres soit 78)

Avec **70 %** de LLS en mixité sociale : **351** résidences principales sont à prévoir (70 % de LLS et 30 % de logements libres)

Avec **60 %** de LLS en mixité sociale : **446** résidences principales sont à prévoir (60 % de LLS et 40 % de logements libres)

Avec **50 %** de LLS en mixité sociale : **626** résidences principales sont à prévoir (50 % de LLS soit 311 et 50 % de logements libres soit 315)

Avec **40 %** de LLS en mixité sociale : **1 095** résidences principales sont à prévoir (40 % de LLS et 60 % de logements libres)

Avec **30 %** de LLS en mixité sociale : **3 407** résidences principales sont à prévoir (30 % de LLS et 70 %

de logements libres)

Le PLU tient compte de cet effet en « boule de neige » qui accroît d'autant plus le nombre de logements locatifs sociaux que l'on veut en même temps développer la mixité sociale.

→ Principe 3 :

Si le PLU ne prescrit pas un pourcentage élevé de logements sociaux, et s'oriente vers un pourcentage trop faible ; alors les obligations et les objectifs de construction des logements locatifs sociaux imposés par l'Etat sont incompatibles avec les capacités de densification de CARRIGNAN DE BORDEAUX à périmètre de PLU inchangé, sauf à dénaturer le visage rural de la commune et provoquer une stigmatisation des nouvelles constructions par la population.

La loi ALUR, qui en 2014, a augmenté le pourcentage de logements sociaux à louer (de 20% à 25% pour les communes de plus de 3 500 habitants) impose aux communes de réaliser des logements et d'accueillir des populations dans des proportions que le SCOT n'a pas nécessairement prévu en 2012 et 2013. La simple évolution du chiffre de 20 % à 25 % par la loi ALUR, provoque pour Carrignan une obligation immédiate de 70 LLS de plus et de 95 LLS à terme.

Dans ce contexte, pour résoudre son besoin de Logements Locatifs Sociaux (LLS),

– rapidement dans le temps pour l'année 2025,

– économiquement dans l'espace,

La Municipalité n'a pas d'autres solutions que de s'orienter vers une mixité sociale réduite en logements libres avec un taux social élevé.

Le PLU décide d'adapter la programmation neuve et les projets urbains à une mixité sociale d'au moins 75 % de LLS pour au plus 25 % de logements libres, en conformité avec le paragraphe II.2.3 du PADD.

Les projets de la modification n°3 du PLU conservent le taux de LLS fixé par celle-ci.

→ Principe 4 :

Le PLU s'est adapté aux demandes des Carrignanais. La clause de logement social ne débute qu'à delà du 3^{ème} lot ou du 3^{ème} logement sur une même division parcellaire ou un même ensemble. Chacun pourra diviser deux fois sa parcelle pour sa famille ou ses besoins économiques (sous réserve du respect des autres clauses de constructibilité).

→ Principe 5 :

Le PLU rééquilibre la **localisation de la mixité sociale**.

A l'exception de deux principaux quartiers qui concentrent une forte implantation de logements locatifs sociaux, avec 93 % des LLS recensés, dont :

– le centre bourg qui concentre 45 % des LLS de la commune ;

(100 des 222 recensés dont 34 LLS de Logévie à Lartigotte, 22 LLS de Clairienne aux Chênes de Robert, 22 LLS de Clairienne au Clos du lys, 22 de Mésolia à Borie du Porge) ;

– et des quartiers de Cadène et Régeon avec 48 % des LLS de la commune

(107 des 222 recensés dont 8 LLS de Mésolia rue Cassiopée, 13 LLS de Mésolia allée de Neptune, 56 LLS du foyer Jean Rivière et 30 LLS d'Aquitannis à Régeon) ;

c'est l'accession à la propriété en milieu pavillonnaire et diffus qui caractérise notoirement les quartiers de la commune.

Le PLU tend à mieux répartir la mixité sociale dans tous les secteurs de la commune par des ensembles résidentiels de 20 à 40 logements, formés de grosses villas collectives sur deux niveaux (R+1).

Il positionne des logements locatifs sociaux sur les terrains encore disponibles de la commune, répartis aux quatre points cardinaux de façon équilibrée sur l'ensemble des sites.

6 : La révision du PLU économise et rationalise l'espace.

Le "tissu pavillonnaire en lotissement" ainsi que le "tissu urbain développé au coup par coup," sont les deux typologies d'habitat dominantes de la commune.

Elles développent chacune une densité à l'hectare de 5 à 7 logements (de 1 300 à 2 000 m2 par habitant). (Source : Etude des capacités de densification du BET G2C jointe au dossier de révision du PLU).

Constatant que cette densité faible est consommatrice d'espace, le nouveau PLU économise et oriente l'espace en rationalisant l'aménagement à venir des grands terrains constructibles.

En effet, le nouveau PLU propose une densité jugée maximale de 18 à 20 logements à l'hectare pour les ensembles collectifs groupés, soit une moyenne de 550 m2 par habitant.

Avec cette densité, **le PLU économise l'espace et maîtrise l'aménagement** sans tomber dans la densification excessive que la commune a connue parfois avec une densité très forte telle que :

– les 100 logements à l'hectare pour les 34 logements de Logévie à Lartigotte ;

– les 68 lots à l'hectare pour les 17 copropriétés de la résidence SERDI à Lartigotte ;

- les 50 logements à l'hectare pour les 22 logements sociaux de Clairsienne aux Chênes de Robert ;
- les 46 logements à l'hectare pour les 67 logements des Muriers à Cabiracs ;
- les 42 logements à l'hectare pour les 22 logements sociaux de Clairsienne au Clos de Lise.

Au vu des réalisations passées et, entendant les souhaits de la population, la commune souhaite éviter une densification excessive. La loi ALUR quant à elle incite à cette densification. Le PLU se doit de se positionner entre ces deux tendances divergentes.

7 : Le PLU conserve quasiment l'enveloppe urbaine existante.

Du fait de la saturation de la métropole bordelaise depuis l'année 2000, on observe une explosion démographique, lié au phénomène de périurbanisation. Notre commune n'y échappe pas.

Ce phénomène a contribué ainsi au développement d'une urbanisation d'extension qui est la conséquence directe de notre PLU approuvé en 2002, lequel a ouvert près de 40 hectares de terrains convertis en zones constructibles. Force est de constater que, 15 ans après, il ne reste que très peu de grands terrains constructibles.

La quadrature du cercle du nouveau PLU repose sur la volonté de respecter les modes d'habiter, et de conserver l'acquis paysager tout en :

- répondant aux obligations sociales,
- rééquilibrant géographiquement les implantations sociales,
- maîtrisant une densité urbaine,
- prenant en compte l'effet pernicieux de la loi SRU,
- conservant majoritairement un habitat en R+1,
- limitant la pratique des parcelles en drapeau,
- renforçant l'attractivité commerciale,
- protégeant l'identité villageoise de Carignan,
- préservant une zone pour les équipements publics à venir,
- conservant une cohérence avec les capacités des équipements publics existants.

Dans ce contexte très difficile, le PLU conserve quasiment l'enveloppe urbaine existante.

Sa cohérence, sa cohésion nécessitent que de rares terrains soient intégrés à l'enveloppe urbaine actuelle dans la mesure où ils disposent de tous les réseaux à proximité.

8 : Le PLU garde une cohérence avec les capacités d'accueil et la taille des équipements publics.

En choisissant une mixité sociale réduite en logements libres (au plus 25 %) avec un taux de logements sociaux élevé (au moins 75 %) le PLU limite le nombre de logements à construire pour atteindre les objectifs des lois SRU et ALUR (les projets identifiés par la modification n° 3 du PLU conservent le taux de LLS fixé par celle-ci).

En effet, les 307 logements à construire (dont les 153 LLS manquants, 64 LLS supplémentaires et 78 logements libres) accompagnés de la moyenne annuelle (source Préfecture) de 16 logements neufs du marché libre en résidence principale pendant 8 ans, limite à moins de 440 le nombre de logements à construire d'ici 2025.

Sur ce total de 440, on note que 103 logements sont déjà en cours de construction ou disposent de permis de construire obtenus (dont 30 logements rue du cimetière paysager, 20 logements rue Bel Air, 53 logements route de Fargues).

Au regard des logements déjà en cours de construction, c'est donc un solde de 340 logements qui restent à envisager sur les 8 ans à venir, soit en moyenne 43 logements attendus chaque année jusqu'en 2025.

Ces chiffres confortent le jugement que **la capacité d'accueil des équipements publics n'est pas bouleversée même si chacun d'eux mérite une mise à niveau régulière.**

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. D'une part le complexe sportif central sera rénové et agrandi et l'espace situé au Nord lui sera dédié, d'autre part l'espace de Régeon est affirmé comme un espace collectif en zone UG.

Le PLU maintient la volonté de positionner Carignan comme ville sportive, en poursuivant la rénovation des équipements sportifs.

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. L'activité commerciale de ce cœur de bourg se révèle plutôt fragile et nous constatons l'absence de nouveaux commerces. Le choix de cette exception au bâti R+1 consiste à rendre possible la création de davantage de logements sur une même unité (grâce à la possibilité de l'attique) ce qui

- diminue la charge foncière des commerces pour les rendre plus accessibles ;

- et qui améliore l'attractivité commerciale avec un impact très faible sur l'aspect architectural des immeubles du fait du retrait en façade de l'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.

Le futur carrefour qui dirigera le flux automobile sur la déviation de Fargues est positionné de façon stratégique en limite séparative de la zone AUy, lui conférant désormais une entrée particulièrement attractive et opportunément positionnée sur un rond-point qui impose un changement de direction, une réduction de vitesse des véhicules et une visibilité accrue.

La crédibilité de cette zone est renforcée par la possibilité pour les employés des entreprises de bénéficier à terme de la proximité immédiate de la future ligne de transport collectif dit "à haut niveaux de services" sur la RD 936 (bus prioritaires sur les voies publiques) qui traversera les principales centralités urbaines depuis Fargues jusqu'à Bordeaux.

13 : Le PLU aide le secteur viticole.

La révision du PLU s'engage résolument dans la modernité et la création d'emplois espérés **en accompagnant le projet œno-touristique du château Carignan pour délimiter un STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Ce STECAL est un zonage particulier (Aot) situé de façon limitrophe aux vignes sans empiéter sur celles-ci.

Comme cela se pratique dans d'autres communes, il est destiné à renforcer l'attractivité économique du domaine viticole par la création d'un projet hôtelier formant un ensemble structuré autour de :

- la modernisation de l'outil de production viticole (construction de nouveaux chaix ...) ;
- un hôtel répondant aux attentes des visiteurs les plus exigeants avec 80 chambres et des salles de conférences, des lieux d'exposition, un espace de vente et un spa ;
- deux restaurants, l'un de luxe l'autre plus « bistrannique » ;
- des petites unités d'hôtellerie domestiques réparties sur l'ensemble du STECAL et constituant un club résidentiel de réservation hôtelière. L'objectif est d'accueillir, au cœur du domaine viticole, une clientèle constituée majoritairement d'amateurs de vin, à la recherche à la fois d'un contact avec la nature, mais aussi d'une connaissance et d'une formation en œnologie ;
- de l'aspect paysager qui est très important pour constituer toute l'attractivité et tout l'intérêt du projet ;
- et au final une croissance de la production viticole, de la protection du vignoble et de sa commercialisation.

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**.

Dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'OAP précise des dispositions portant sur les formes urbaines, la densité, les accès et dessertes, les espaces publics, les paysages et les espaces verts. Les OAP permettent de s'assurer de la cohérence urbanistique globale au sein du périmètre et en lien avec les quartiers environnants.

15 : Le PLU va plus loin dans **la recherche d'un maillage routier et cyclable** de qualité sur notre commune.

Une des caractéristiques relevées de Carignan de Bordeaux est la présence sur tout le territoire de chemins ruraux, venelles, sentes et pistes cyclables et piétonnes. Le PLU vise à maintenir ces circulations douces et à les développer en faisant en sorte que les opérations futures créent de nouvelles voies douces et les raccordent à l'existant.

16 : L'éloignement des lieux de travail a impliqué une évolution de l'équipement automobile des couples. On trouve aujourd'hui majoritairement 2 véhicules par logement voire davantage quand les enfants sont en âge de conduire et travaillent aussi à l'extérieur. De ce fait, les lotissements qui prévoyaient une place de parking par logement se trouvent saturés par le stationnement.

Le PLU prend en compte cette situation en **imposant davantage de place de parking par construction neuve et des places de parking de midi sur l'emprise des parcelles**.

Après l'exposé de ces arguments qui traduisent le PADD, nous affirmons que **ce PLU révisé est une évolution significative, moderne et raisonnée de son prédécesseur**, qui date de 2002.

Fort de ces évolutions, il apparaît que le projet de PLU est aujourd'hui prêt à être arrêté.

7- INFORMATION DES ELUS

Il est précisé que les documents suivants ont été communiqués par courriels à chacun des Conseillers municipaux le 13 juillet 2017 :

- Convocation du 13 juillet pour le Conseil municipal du 19 juillet 2017 ;
- L'ordre du jour de la séance du 19 juillet 2017 ;
- Le projet de la présente délibération ;
- Le tableau synthétique des observations des administrés au titre de la concertation ;
- Une clé USB individuelle par élu comprenant :
 - o Le projet de PLU prêt à être arrêté (intégrant le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement (partie écrite et zonage) et les annexes) ;
 - o Les pièces de procédure du PLU (délibération de prescription, notifications de la délibération de prescription aux Personnes Publiques Associées, justificatifs du déroulement de la concertation, compte-rendu des deux débats sur les orientations générales du PADD).

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire propose à l'assemblée :

- d'arrêter le bilan de la concertation, tel que présenté ci-avant ;
- d'arrêter le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

* *
*

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R.153-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014-127 en date du 19 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n° 2015-60 du Conseil municipal réuni le 24 juin 2015, portant un point d'étape sur la révision du PLU ;

Vu la séance plénière réunie le 29 avril 2016 ;

Vu la délibération n°2016-56 du Conseil municipal réuni le 18 mai 2016 donnant acte de la présentation du PADD ;

Vu la séance plénière réunie le 9 novembre 2016 ;

Vu la délibération n°2017-003 du Conseil municipal du 25 janvier 2017 décidant de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais,

Vu l'arrêté préfectoral du 15 février 2017 constatant le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais ;

Vu la délibération n°2017-42 du Conseil municipal réuni le 26 avril 2017 donnant acte de la présentation du PADD modifié ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire ;

Vu les différentes pièces composant le projet de PLU annexées à la présente délibération ;

CONSIDERANT que le projet de PLU a été élaboré en association avec les Personnes Publiques Associées et en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

CONSIDERANT que les modalités de concertation fixées par la délibération du Conseil municipal n°2014-127 du 19 novembre 2014 susvisée ont été intégralement mises en œuvre ;

CONSIDERANT que le projet de PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement écrit et des documents graphiques,
- des annexes ;

CONSIDERANT que les orientations générales du PADD sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation définies sur certains secteurs ainsi que dans le règlement du PLU ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE, par 14 voix POUR, et 2 ABSTENTIONS (Madame Delphine PHILIPPEAU, Madame Marina MENDEZ) ;

- **d'arrêter le bilan de la concertation tel que présenté ci-avant et tel qu'annexé à la présente délibération (dont le bilan des demandes des Carignanais) ;**
- **d'arrêter le projet de révision PLU de la Commune de CARIGNAN de BORDEAUX tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- **de préciser que le projet de révision du PLU sera soumis pour avis, en application des articles L. 153-16 et suivants ainsi que R. 153-6 du Code de l'urbanisme et de l'article L. 112-3 du Code rural et de la pêche maritime :**
 - **au Préfet ;**
 - **au Président du Conseil Régional ;**
 - **au Président du Conseil Départemental ;**
 - **au représentant de la Chambre d'Agriculture ;**
 - **au représentant de la Chambre des métiers ;**
 - **au représentant de la chambre de Commerce et d'Industrie ;**
 - **au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;**
 - **au représentant de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, dont la Commune est membre.**
 - **au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;**
 - **à la Commission Départementale de Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
 - **au représentant de l'autorité environnementale ;**
 - **au Centre National de la propriété forestière ;**
 - **à l'institut national de l'origine et de la qualité (pour les zones d'appellation d'origine contrôlée) aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés qui en ont fait la demande.**
- **de dire que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;**
- **de dire que conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ;**
- **de dire que la présente délibération fera l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs en vertu de l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales ;**
- **de dire que le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil municipal sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, (du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 15h à 17h30 – le vendredi de 9h à 12h) ;**
- **de dire que le tableau des demandes des Carignanais sera annexé à la présente délibération.**

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré

les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Le 20 juillet 2017
Le Maire,

Frank MONTEIL



---oOo---

L'an deux mille dix-sept, le vingt décembre, le Conseil municipal, dûment convoqué le quatorze décembre deux mille dix-sept, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Frank MONTEIL, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

Affiché le :

21 DEC. 2017

PRESENTS : Monsieur Frank MONTEIL - Madame Véronique ZOGHBI - Monsieur Philippe CASENAVE - Monsieur Michel LEHMANN - Monsieur Bruno LAVESQUE - Monsieur Alain SAILLARD - Madame Martine BOULANGER - Monsieur Jean JAMET - Madame Sylvie LHOMET - Madame Michèle SAGE - Monsieur Pierre CARLET - Monsieur Jean-Pierre ROUX - Monsieur Bertrand ZOGHBI - Monsieur Rémy POINTET - Monsieur Marc GIZARD - Madame Martine LACLAU - Madame Laurence PATUREAU - Madame Anne-Laure FABRE-NADLER.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Madame Isabelle PORTEOUS a donné pouvoir à Madame Sylvie LHOMET,
Monsieur Yannick GRANET a donné pouvoir à Monsieur Pierre CARLET,
Madame Christelle CHARAZAC a donné pouvoir à Madame Michèle SAGE,
Madame Marie REVENU a donné pouvoir à Monsieur Bertrand ZOGHBI,
Monsieur Denis DELOUBES a donné pouvoir à Monsieur Rémy POINTET,
Monsieur Abdellah AHABCHANE a donné pouvoir à Madame Anne-Laure FABRE-NADLER.

ABSENTES :

Madame Cécile NICOLAS,
Madame Delphine PHILIPPEAU,
Madame Marina MENDEZ,

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

21 DEC. 2017

Secrétaire de séance : Madame Véronique ZOGHBI.

Bureau du Courrier

---oOo---

Objet : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : ABROGATION DE LA DELIBÉRATION 2017-99 du 19 JUILLET 2017 PORTANT BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET ; REPRISE DES ETUDES ET DEFINITIONS DE MODALITES DE CONCERTATION

1.1. Par délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014, la Commune de CARIGNAN de BORDEAUX a engagé la révision de son PLU (qui datait de 2002).

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU figurant dans la délibération du 19 novembre 2014, sont les suivants :

- Adapter le PLU approuvé le 13 décembre 2002 et le 28 mars 2003 (modifié ensuite le 2 septembre 2005, 12 mai 2012 et 7 octobre 2015) 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, proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la commune.

La procédure a également eu pour objectif de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux imposés par la législation parce que les lois SRU et ALUR imposent la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) à hauteur de 25 % du nombre des résidences principales et la municipalité de CARIGNAN de BORDEAUX souhaite adopter un PLU lui permettant de rattraper son retard en la matière.

Les modalités de la concertation étaient définies en ces termes :

- Deux réunions publiques ;
- Information par la presse, bulletins municipaux, exposition ;
- Permanences d'élus et de techniciens.

1.2. Par délibération n°2017-003 du 25 janvier 2017, la Commune a décidé de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais.

Par arrêté préfectoral du 15 février 2017, le Préfet a constaté le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais.

Par suite, la Commune est pleinement compétente pour poursuivre la procédure de révision de son PLU.

1.3. Deux débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont eu lieu les 18 mai 2016 et 26 avril 2017.

1.4. Par délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation, d'une part, et arrêté le projet de PLU, d'autre part.

Pour mémoire, cette délibération relate le déroulement de la concertation, qui a évolué tout au long des études sur le projet de PLU. Toutes les modalités fixées le 19 novembre 2014 ont été mises en œuvre :

A partir du 19 novembre 2014 **un cahier permanent de concertation** a été mis à la disposition du public au service de l'urbanisme. Il regroupe à la fois les documents produits au fur et à mesure de leur publication ainsi que **le cahier de doléances regroupant toutes les demandes exprimées par écrit** par les Carignanais, accompagné d'un tableau récapitulatif de synthèse.

Une cinquantaine de contributions ont été apportées (46 demandes exactement ont été recensées dans le classeur ouvert à la concertation) dont trois antérieures au 19 novembre 2014 et qui ont été reprises eu égard à leur sujet.

Tout au long de la procédure, le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, les autres élus et les techniciens ont eu **des rendez-vous réguliers avec le public**. L'adjoint à l'urbanisme assisté des techniciens communaux a assuré **une permanence à raison de deux jours par semaine pendant 3 ans**, chaque jeudi et chaque vendredi.

Pour toutes les demandes, les interrogations, les demandes particulières de changement de zonage et pour tous les cas particuliers il a été sollicité une rédaction écrite pour qu'une trace tangible de la demande subsiste, et qu'elle puisse être connue de tous.

Toutes les demandes ont été étudiées par la commission d'urbanisme (dont les comptes rendus ont été diffusés à tous les élus) et un tableau synthétique, annexé à la délibération 2017-99, résume les conclusions apportées à chacune d'elles.

Dès le 20 novembre 2014 **une exposition publique** a été mise en place dans le hall d'accueil de la mairie, agrémentée de **panneaux d'information** complétés au fur et à mesure de l'évolution de la procédure et d'un **calendrier rétrospectif et prospectif de la procédure**.

Les divers documents constitutifs du PLU ont été mis en ligne sur **le site internet de la Commune** dans la rubrique « PLU » et « actualités ».

La concertation avec le public s'est aussi déroulée au travers de **la Commission extra-municipale d'urbanisme** composée de concitoyens qui se sont déclarés intéressés par le sujet de l'urbanisme dans la Commune. Les principales réunions ont eu lieu les 14 avril 2016, 8 mars 2017 et 5 juillet 2017.

De nombreuses **réunions de la Commission municipale d'urbanisme** ont eu lieu. Si l'on en recense plus d'une centaine depuis les dernières élections municipales de fin mars 2014, un très grand nombre (plus de la moitié) a été consacré au PLU (modification et révision). Chaque réunion dispose de son compte-rendu.

Quatre **réunions publiques** se sont déroulées portant :

- la première : à la fois sur la modification et la révision du PLU
- et les trois dernières : exclusivement sur la révision du PLU.

Ces réunions ont eu lieu les 2 avril 2015, 17 décembre 2015, 26 mai 2016 et 22 juin 2017.

Des articles ont été publiés dans les journaux communaux que sont le FLASH (mensuel), l'ECHO (annuel) désormais relayés par le MAG (trimestriel). Ainsi 17 articles ont été diffusés.

La presse régionale (Sud-Ouest) a relayé les informations à destination des Carignanais et on recense six articles particulièrement ciblés sur le PLU en 3 ans.

Cette délibération 2017-99 rappelle également les modalités d'association des personnes publiques associées (PPA), puis présente les grandes orientations du PLU prêt à être arrêté.

2. Suite à l'arrêt du PLU, la Commune a consulté les personnes publiques associées et la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

A l'issue du délai de trois mois imparti aux PPA et à la CDPENAF, la Commune a reçu les avis suivants :

- avis de la CDPENAF du 4 octobre 2017 ;
- avis de l'Etat du 23 octobre 2017 ;
- avis du SYSDAU du 27 octobre 2017 ;
- avis du Département de la Gironde du 9 octobre 2017 ;
- avis du TIGF du 28 août 2017 ;
- avis du SDIS du 16 octobre 2017 ;
- avis du SIEA des Portes de l'Entre deux Mers du 31 août 2017 ;
- avis de l'autorité environnementale du 25 octobre 2017.

Compte tenu de leur teneur, il est envisagé de compléter le rapport de présentation ainsi que de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de procéder à ces modifications, la Commune envisage d'abroger la délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, en vue de ré-arrêter postérieurement le projet de PLU.

Cette démarche implique de pérenniser les nouvelles modalités de concertation à compter de l'abrogation de la délibération n°2017-99 jusqu'au nouvel arrêt du PLU, consistant en :

- information du public par les journaux municipaux ;
- mise à disposition du public d'un registre de concertation, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 15h à 17h30 – le vendredi de 9h à 12h) destiné aux observations de toute personne intéressée ;

Il est précisé que les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels que précisés dans la délibération 2014-127 du 19 novembre 2014 et rappelés au point 1.1 de la présente délibération, demeurent inchangés.

3. Il est précisé que les documents suivants ont été communiqués par courriels à chacun des Conseillers municipaux le 14 décembre 2017 :

- Convocation du 14 décembre 2017 pour le Conseil municipal du 20 décembre 2017 ;
- L'ordre du jour de la séance du 20 décembre 2017 ;
- Le projet de la présente délibération.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire propose à l'assemblée :

- d'abroger la délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, en vue de ré-arrêter postérieurement le projet de PLU ;
- de définir de nouvelles modalités de concertation à compter de l'abrogation de la délibération n°2017-99 jusqu'au nouvel arrêt du PLU ;
- de dire que les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels que précisés dans la délibération 2014-127 du 19 novembre 2014 et rappelés au point 1.1 de la présente délibération, demeurent inchangés.

* *
*

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L. 103-6, L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et suivants, R.153-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014-127 en date du 19 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n° 2015-60 du Conseil municipal réuni le 24 juin 2015, portant un point d'étape sur la révision du PLU ;

Vu la délibération n°2016-56 du Conseil municipal réuni le 18 mai 2016 donnant acte de la présentation du PADD puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la délibération n°2017-003 du Conseil municipal du 25 janvier 2017 décidant de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 février 2017 constatant le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais ;

Vu la délibération n°2017-42 du Conseil municipal réuni le 26 avril 2017 donnant acte de la présentation du PADD modifié puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD modifié ;

Vu la délibération n°2017-99 du Conseil municipal portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU ;

Vu la consultation des personnes publiques associées et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme ;

Vu les huit avis reçus ;

CONSIDERANT que compte tenu de la teneur des huit avis des personnes publiques associées et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le rapport de présentation sera complété et le règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés ;

CONSIDERANT qu'afin de procéder à ces modifications et de les soumettre à enquête publique, il convient d'abroger la délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, en vue de reprendre les études et ré-arrêter postérieurement le projet de PLU ;

CONSIDERANT que de nouvelles modalités de concertation seront mises en œuvre à compter de l'abrogation de la délibération n°2017-99 jusqu'au nouvel arrêt du PLU, à savoir :

- information du public par les journaux municipaux ;
- mise à disposition du public d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée ;

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels que précisés dans la délibération 2014-127 du 19 novembre 2014 et rappelé au point 1.1 de la présente délibération, demeurent inchangés ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme, Environnement et Développement Durable en date du 7 décembre 2017 ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 13 voix POUR et 11 ABSTENTIONS (Madame Sylvie LHOMET, Madame Isabelle PORTEOUS, Madame Michèle SAGE, Madame Christelle CHARAZAC, Monsieur Denis DELOUBES, Monsieur Rémy POINTET, Monsieur Marc GIZARD, Madame Martine LACLAU, Madame Laurence PATUREAU, Monsieur Abdellah AHABCHANE, Madame Anne-Laure FABRE-NADLER) DECIDE ;

- ***d'abroger la délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, en vue reprendre les études et de ré-arrêter postérieurement le projet de PLU ;***
- ***de définir de nouvelles modalités de concertation à compter de l'abrogation de la délibération n°2017-99 jusqu'au nouvel arrêt du PLU, à savoir :***
 - ***information du public par les bulletins municipaux ;***

- mise à disposition du public d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 15h à 17h30 – le vendredi de 9h à 12h – le samedi matin de 10h30 à 12h30) destiné aux observations de toute personne intéressée ;
 - organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse dans un journal diffusé dans le département et par affichage sur les panneaux communaux.
- de dire que les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels que précisés dans la délibération 2014-127 du 19 novembre 2014 et rappelé au point 1.1 de la présente délibération, demeurent inchangés ;
- de dire que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme et qu'elle sera en outre adressée au Centre national de la propriété forestière, en application de l'article R. 113-1 du Code de l'urbanisme ;
- de dire que la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et qu'elle sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département ; la délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ; Chacune de ces formalités de publicité mentionnera que le dossier peut être consulté à la mairie de Carignan de Bordeaux aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 15h à 17h30 – le vendredi de 9h à 12h – le samedi matin de 10h30 à 12h30).

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré

les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Le 21 décembre 2017

Le Maire,

Frank MONTEIL



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2018-57

---oOo---

Affiché le :

23 JUL. 2018

L'an deux mille dix-huit, le dix-huit juillet, le Conseil municipal, dûment convoqué le douze juillet deux mille dix-huit, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Frank MONTEIL, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Monsieur Frank MONTEIL - Madame Véronique ZOGHBI - Monsieur Philippe CASENAVE - Monsieur Michel LEHMANN - Monsieur Bruno LAVESQUE - Monsieur Alain SAILLARD - Madame Martine BOULANGER - Madame Cécile NICOLAS - Monsieur Jean JAMET - Monsieur Yannick GRANET - Monsieur Pierre CARLET - Monsieur Jean-Pierre ROUX - Monsieur Bertrand ZOGHBI - Madame Marie REVENU - Monsieur Marc GIZARD - Madame Laurence PATUREAU.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :

Madame Martine LACLAU a donné pouvoir à Madame Laurence PATUREAU

ABSENTS :

Madame Sylvie LHOMET,
Madame Isabelle PORTEOUS,
Madame Michèle SAGE,
Madame Christelle CHARAZAC,
Madame Delphine PHILIPPEAU,
Monsieur Denis DELOUBES,
Madame Marina MENDEZ,
Monsieur Rémy POINTET,
Monsieur Abdellah AHABCHANE,
Madame Anne-Laure FABRE-NADLER.

PREFECTURE
DE GIRONDE

20 JUL. 2018

Bureau du Courrier

Secrétaire de séance : Monsieur Pierre CARLET.

---oOo---

Objet : RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET.

Rapporteur : Monsieur Alain SAILLARD

Le projet de révision du PLU est aujourd'hui prêt à être arrêté. L'objet de la présente délibération est donc de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU, en application des articles L.103-6, L.153-14 et R.153-3 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que ce projet tend à traduire de façon opérationnelle les grandes orientations qui ont été définies lors du lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), par la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014.

En effet, la Commune de CARRIGNAN de BORDEAUX a engagé la révision de son PLU (qui datait de 2002) le 19 novembre 2014.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU figurant dans la délibération du 19 novembre 2014, sont les suivants :

- Adapter le PLU approuvé le 13 décembre 2002 et le 28 mars 2003 (modifié ensuite le 2 septembre 2005, 12 mai 2012 et 7 octobre 2015) 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, proposer des pistes de réorganisation des flux de circulation, permettre le développement d'activités sur la commune.

La procédure a également eu pour objectif de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux imposés par la législation.

En effet le Préfet, représentant de l'État, relève depuis 2013, un manque de logements locatifs sociaux (LLS), et il indique qu'au 1^{er} janvier 2018, ce manque est de 145 quand la Commune comptabilise 236 logements locatifs sociaux à la même date (arrêté préfectoral du 31 janvier 2018).

Cette obligation de réalisation de LLS résulte de l'article 55 de la loi SRU depuis codifiée à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce texte a été modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 (article 97 V) relative à l'Égalité et la Citoyenneté.

Les lois SRU et ALUR imposent la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) à hauteur de 25 % du nombre des résidences principales, et la municipalité de CARRIGNAN de BORDEAUX souhaite respecter la législation.

L'ancienneté du précédent PLU (datant de près de 15 ans lors de l'approbation de sa révision) a provoqué la consommation conséquente des espaces urbanisables de la commune. 444 logements neufs ont été commencés sur la Commune entre 2004 et 2014 (voir INSEE et diagnostic du PLU chapitre 1.1.2, avec un pic de 120 logements sur la seule année 2006). Le foncier disponible sur la Commune est réduit.

Pour réaliser des Logements Locatifs Sociaux (LLS) **la première démarche de la municipalité fut de modifier ponctuellement le PLU existant depuis 2002.**

Cette modification du PLU a permis d'identifier 6 terrains, dont :

- 3 cédés et en cours de construction, avec 200 logements dont 144 logements locatifs sociaux.
- un sous l'emprise d'une promesse de vente à des opérateurs.

Mais cela est insuffisant pour répondre aux obligations de la loi SRU, d'autant que ces 200 nouveaux logements en résidence principale sont générateurs (à hauteur de 25 %) d'un besoin nouveau et cumulatif de 50 logements locatifs sociaux.

La seconde démarche a été de réviser en parallèle le PLU.

Pour élaborer la révision du PLU la municipalité a :

- Mandaté des bureaux d'études (CRÉHAM, BKM, G2C, SYMETHIS, ARTELIA...) pour :
 - structurer et élaborer à ses côtés la démarche et les documents du PLU, composés d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement et d'annexes, conformément à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme ;
 - conduire une étude de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ;
 - analyser les incidences écologiques.
- Mobilisé sa commission d'urbanisme et les élus qui la compose.
- Travaillé en commission sur le règlement, le zonage et les OAP ;
- Communiqué auprès de la population.

Avant de présenter le projet de PLU prêt à être arrêté et de tirer le bilan de la concertation, il est précisé que :

Par délibération n°2017-003 du 25 janvier 2017, la Commune a décidé de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais.

Par arrêté préfectoral du 15 février 2017, le Préfet a constaté le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais.

Par suite, la Commune est pleinement compétente pour poursuivre la procédure de révision de son PLU.

Deux débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont lieu les 18 mai 2016 et 26 avril 2017.

Par délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017, le conseil municipal avait tiré le bilan de la concertation, d'une part, et arrêté le projet de PLU, d'autre part.

Ce projet a été soumis à la consultation des personnes publiques associées et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Compte tenu de la teneur des avis reçus à l'issue du délai de trois mois, la Commune a décidé de compléter le rapport de présentation ainsi que de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour ce faire, par délibération n°2017-136 du 20 décembre 2017, le conseil municipal a :

- abrogé la délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, en vue de ré-arrêter postérieurement le projet de PLU ;
- définit de nouvelles modalités de concertation à compter de l'abrogation de la délibération n°2017-99 jusqu'au nouvel arrêt du PLU ;
- dit que les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels que précisés dans la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014 et rappelés au point 1.1 de la présente délibération, demeurent inchangés.

Dans un premier temps, il convient d'explicitier, les modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de la révision du projet de PLU puis de présenter le bilan de cette concertation et d'en arrêter le bilan.

1 – BILAN GÉNÉRAL DE LA CONCERTATION :

Une concertation avec la population s'est déroulée tout au long de la procédure. La délibération de lancement de la révision du PLU en a précisé les modalités, qui ont été mises en œuvre.

Pour rappel, les modalités de la concertation définies dans la délibération n°2014-127 du 19 novembre 2014 sont les suivantes :

- deux réunions publiques,
- information dans la presse et les bulletins municipaux,
- exposition,
- permanences d'élus et de techniciens.

Les modalités de la concertation définies dans la délibération n°2017-136 du 20 décembre 2017, à compter de cette date et jusqu'au nouvel arrêt du PLU (ce jour) sont les suivantes :

- information du public par les bulletins municipaux ;
- mise à disposition du public d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- organisation d'une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse dans un journal diffusé dans le département et par affichage sur les panneaux communaux.

Le lancement de la révision du PLU a été **relayé par la presse et les informations de la Commune (journaux communaux et affichage électronique)**, accompagnée des insertions prévues par le code de l'urbanisme.

La Commune a reçu le 7 juillet 2016 le « **Porter à connaissance** » émanant des services de l'État conformément :

- aux dispositions de l'article L.121-2 du Code de l'urbanisme en vigueur lors de la prescription du PLU ;
- aux dispositions des articles L.132-1, L.132-2 et R.132-1 du code de l'urbanisme depuis la recodification du Code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016.

Ce document est disponible, depuis le 7 juillet 2016, en lecture auprès du service de l'urbanisme et tenu à la disposition du public dans le dossier de concertation.

A partir du 19 novembre 2014 et jusqu'au 19 juillet 2017, puis du 20 décembre 2017 jusqu'au 18 juillet 2018, **un cahier permanent de concertation** a été mis à la disposition du public au service de l'urbanisme. Il regroupe à la fois les documents produits au fur et à mesure de leur publication ainsi que **le cahier de doléances regroupant toutes les demandes exprimées par écrit** par les Carignanais (registre), accompagné d'un tableau récapitulatif de synthèse.

Une cinquantaine de contributions ont été apportées (47 demandes exactement ont été recensées dans le classeur ouvert à la concertation) dont trois antérieures au 19 novembre 2014 et qui ont été reprises eu égard à leur sujet, et une postérieure au 20 décembre 2017.

Tout au long de la procédure, le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, les autres élus et les techniciens ont eu **des rendez-vous réguliers avec le public**. L'adjoint à l'urbanisme assisté des techniciens communaux a assuré **une permanence à raison de deux jours par semaine pendant 4 ans**, chaque jeudi et chaque vendredi.

Pour toutes les demandes, les interrogations, les demandes particulières de changement de zonage et pour tous les cas particuliers il a été sollicité une rédaction écrite pour qu'une trace tangible de la demande subsiste, et qu'elle puisse être connue de tous.

Toutes les demandes ont été étudiées par la commission d'urbanisme (dont les comptes rendus ont été diffusés à tous les élus) et un tableau synthétique, annexé à la présente délibération, résume les conclusions apportées à chacune d'elles.

On trouve ainsi dans ce registre un nombre important de demandes (50 % des requêtes) de propriétaires de voir le zonage naturel ou agricole de leurs terrains évoluer vers un zonage urbain ou à urbaniser. Les propositions de zonage formulées dans le projet de révision du PLU permettent de satisfaire 8 demandes sur les 24 formulées.

Si des demandes de voir des terrains devenir constructibles ont pu être formulées, d'autres l'ont été également pour rendre inconstructibles des terrains voisins ou faire obstacle à des demandes faites.

D'une manière générale la révision du PLU préserve majoritairement l'enveloppe urbaine existante.

A l'intérieur des zones aujourd'hui ouvertes à l'urbanisation, 8 demandes ont été formulées pour bénéficier d'une augmentation des droits à construire en relation notamment avec l'emprise au sol. La révision du PLU permet de satisfaire la quasi-totalité de ces demandes.

La prise en compte d'éléments du paysage protégé ou à protéger n'a pas posé de difficultés.

Les demandes de construction de piscines ou d'extension pour les habitations déjà existantes en zone agricole ou naturelle (exprimées lors d'une réunion publique) ont été exhaussées.

Le développement d'une activité œno-touristique liée au commerce viticole du château Carignan a donné lieu à plusieurs réunions (avec les PPA notamment) afin de développer un STECAL pour permettre de répondre favorablement à la demande. Sept réunions regroupant la DDTM, le SYSDAU et des PPA œuvrant dans l'activité viticole ont eu lieu.

Une demande a exprimé le souhait de voir le terrain communal en zone UG transféré en zone N, alors même que le SYSDAU exprimait le souhait de voir le même terrain évoluer vers une zone urbanisable pour du logement en zone U. La révision du PLU a maintenu ce terrain en zone UG pour un usage limité aux besoins collectifs de la Commune.

Dès le 20 novembre 2014 **une exposition publique** a été mise en place dans le hall d'accueil de la mairie, agrémentée de panneaux d'information complétés au fur et à mesure de l'évolution de la procédure et d'un **calendrier rétrospectif et prospectif de la procédure**. (Le chapitre suivant en donne les détails).

Les divers documents constitutifs du PLU ont été mis en ligne sur **le site internet de la Commune** dans la rubrique « PLU » et « actualités » (hors le dossier d'arrêt du PLU débattu ce jour en primeur au Conseil municipal)

La concertation avec le public s'est aussi déroulée au travers de **la Commission extra-municipale d'urbanisme** composée de concitoyens qui se sont déclarés intéressés par le sujet de l'urbanisme dans la Commune. (Le chapitre suivant en donne les détails).

Les principales réunions ont eu lieu les :

- 14 avril 2016 : Présentation du projet de PADD à la commission extra-municipale d'urbanisme en présence du BET CRÉHAM.
- 8 mars 2017 : Présentation de l'évolution de la révision du PLU et recueil des souhaits de la commission extra-municipale d'urbanisme.
- 5 juillet 2017 : Présentation de l'avant-projet d'arrêt du dossier de la révision du PLU à la commission extra-municipale d'urbanisme.

De nombreuses **réunions de la Commission municipale d'urbanisme** ont eu lieu.

Si l'on en recense plus d'une centaine depuis les dernières élections municipales de fin mars 2014, un très grand nombre (plus de la moitié) a été consacré au PLU (modification et révision). Chaque réunion dispose de son compte-rendu.

Cinq **réunions publiques** se sont déroulées portant :

- la première : à la fois sur la modification et la révision du PLU
- et les trois suivantes : exclusivement sur la révision du PLU.

Ces réunions ont eu lieu les 2 avril 2015, 17 décembre 2015, 26 mai 2016 et 22 juin 2017. (Le chapitre suivant en donne les détails).

- La dernière en juillet 2018 : exclusivement sur le projet de dossier d'arrêt.

Des articles ont été publiés dans les journaux communaux que sont le FLASH (mensuel), l'ÉCHO (annuel) désormais relayés par le MAG (trimestriel). Ainsi une vingtaine d'articles ont été diffusés. (Le chapitre suivant en donne les détails).

La **presse régionale (Sud-Ouest) a relayé les informations** à destination des Carignanais et on recense six articles particulièrement ciblés sur le PLU en 4 ans. (Le chapitre suivant en donne les détails).

2 – BILAN DETAILLE DES MODALITÉS DE CONCERTATION MISES EN PLACE :

Monsieur le Maire présente ensuite le bilan détaillé des modalités de concertation mises en place.

2.1 - Affichage dans le hall de la Mairie.



Photos du hall d'entrée de la Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX.

4 panneaux d'information ont été installés dans le hall de la Mairie depuis le mois de novembre 2014, assorti du panneau d'information sur le calendrier rétrospectif et prospectif de la révision du PLU (constamment mis à jour) et enfin complété, depuis le premier débat sans vote du PADD, par un cinquième panneau d'information présent dans le hall d'entrée depuis le début de la procédure.

CARIGNAN DE BORDEAUX

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

CONTENU ET LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE

Contexte de la mise à jour du document :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui définit et organise l'aménagement du territoire communal. Il exprime et rend effectif le projet de la commune en matière d'urbanisme et de développement, de préservation de l'espace, d'organisation des déplacements (publics).

Les objectifs principaux de la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont :

- Adapter le PLU aux évolutions de la commune (développement, organisation de l'espace, préservation de l'environnement, etc.).
- Adapter le PLU aux évolutions de la commune (développement, organisation de l'espace, préservation de l'environnement, etc.).
- Adapter le PLU aux évolutions de la commune (développement, organisation de l'espace, préservation de l'environnement, etc.).

La démarche de mise à jour du PLU :

La démarche de mise à jour du PLU est une démarche participative qui implique l'ensemble des acteurs de la commune (habitants, élus, associations, entreprises, etc.). Elle est structurée en plusieurs étapes :

- Phase d'étude et de concertation publique :** Cette phase vise à recueillir les avis et suggestions des habitants et des associations. Elle se déroule en plusieurs étapes :
 - Diagnostic initial de l'environnement.
 - Elaboration d'un projet de PLU.
 - Concertation publique.
- Phase de validation :** Cette phase vise à valider le projet de PLU par le Conseil Municipal.
- Phase de mise à jour du PLU :** Cette phase vise à mettre à jour le PLU en fonction des évolutions de la commune.

Le Rapport de Présentation :

Le Rapport de Présentation est un document qui accompagne le PLU. Il présente les objectifs de la commune, les orientations d'aménagement et de développement, les modalités de mise à jour du PLU, etc.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le PADD est le cœur du PLU. Il définit les orientations d'aménagement et de développement de la commune. Il est structuré en plusieurs axes :

- Le Développement :** Ce volet vise à promouvoir le développement économique et social de la commune.
- Le Cadre de Vie :** Ce volet vise à améliorer le cadre de vie des habitants (logement, transports, services, etc.).
- Le Cadre Environnemental :** Ce volet vise à préserver l'environnement (eau, air, sol, biodiversité, etc.).
- Le Cadre Patrimonial :** Ce volet vise à préserver le patrimoine culturel et historique de la commune.

Le Règlement :

Le Règlement est le document qui définit les règles d'urbanisme. Il est structuré en plusieurs articles :

- Article 1 :** Définition des zones d'urbanisme.
- Article 2 :** Définition des règles d'urbanisme.
- Article 3 :** Définition des modalités de mise à jour du PLU.

Les Annexes :

Les Annexes sont des documents qui complètent le PLU. Elles peuvent être :

- Des cartes (carte de zonage, carte de planification, etc.).
- Des plans (plan de zonage, plan de planification, etc.).
- Des documents techniques (rapport de diagnostic, rapport de concertation, etc.).

CARIGNAN DE BORDEAUX

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est une pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations d'aménagement et de développement de la commune. Il est structuré en plusieurs axes :

- Le Développement :** Ce volet vise à promouvoir le développement économique et social de la commune.
- Le Cadre de Vie :** Ce volet vise à améliorer le cadre de vie des habitants (logement, transports, services, etc.).
- Le Cadre Environnemental :** Ce volet vise à préserver l'environnement (eau, air, sol, biodiversité, etc.).
- Le Cadre Patrimonial :** Ce volet vise à préserver le patrimoine culturel et historique de la commune.

1. OBJECTIFS DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION DES CONTRAINTES ÉCOLOGIQUES

- 1.1. Définition des zones de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 1.2. Définition des règles de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 1.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

2. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

- 2.1. Définition des zones de développement économique et social.
- 2.2. Définition des règles de développement économique et social.
- 2.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

3. DÉVELOPPEMENT DU CADRE DE VIE

- 3.1. Définition des zones de développement du cadre de vie.
- 3.2. Définition des règles de développement du cadre de vie.
- 3.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

4. DÉVELOPPEMENT DU CADRE ENVIRONNEMENTAL

- 4.1. Définition des zones de développement du cadre environnemental.
- 4.2. Définition des règles de développement du cadre environnemental.
- 4.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

5. DÉVELOPPEMENT DU CADRE PATRIMONIAL

- 5.1. Définition des zones de développement du cadre patrimonial.
- 5.2. Définition des règles de développement du cadre patrimonial.
- 5.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

6. DÉVELOPPEMENT DU CADRE DE VIE

- 6.1. Définition des zones de développement du cadre de vie.
- 6.2. Définition des règles de développement du cadre de vie.
- 6.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

7. DÉVELOPPEMENT DU CADRE ENVIRONNEMENTAL

- 7.1. Définition des zones de développement du cadre environnemental.
- 7.2. Définition des règles de développement du cadre environnemental.
- 7.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

8. DÉVELOPPEMENT DU CADRE PATRIMONIAL

- 8.1. Définition des zones de développement du cadre patrimonial.
- 8.2. Définition des règles de développement du cadre patrimonial.
- 8.3. Définition des modalités de mise à jour du PADD.

CARIGNAN DE BORDEAUX

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

État initial de l'environnement :

Le diagnostic initial de l'environnement est une étape essentielle de la démarche de mise à jour du PLU. Il vise à identifier les caractéristiques de l'environnement de la commune (naturel, agricole, forestier, patrimonial, etc.).

Le diagnostic initial de l'environnement se structure en plusieurs axes :

- Le Cadre Environnemental :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques de l'environnement naturel (eau, air, sol, biodiversité, etc.).
- Le Cadre Patrimonial :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques du patrimoine culturel et historique de la commune.
- Le Cadre de Vie :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques du cadre de vie des habitants (logement, transports, services, etc.).
- Le Cadre Économique :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques du développement économique et social de la commune.

Le diagnostic initial de l'environnement se déroule en plusieurs étapes :

- Diagnostic initial de l'environnement :** Cette étape vise à recueillir les données de l'environnement de la commune.
- Elaboration d'un rapport de diagnostic :** Cette étape vise à synthétiser les données de l'environnement de la commune.
- Concertation publique :** Cette étape vise à recueillir les avis et suggestions des habitants et des associations.

Le rapport de diagnostic :

Le rapport de diagnostic est un document qui présente les caractéristiques de l'environnement de la commune. Il est structuré en plusieurs axes :

- Le Cadre Environnemental :** Ce volet présente les caractéristiques de l'environnement naturel (eau, air, sol, biodiversité, etc.).
- Le Cadre Patrimonial :** Ce volet présente les caractéristiques du patrimoine culturel et historique de la commune.
- Le Cadre de Vie :** Ce volet présente les caractéristiques du cadre de vie des habitants (logement, transports, services, etc.).
- Le Cadre Économique :** Ce volet présente les caractéristiques du développement économique et social de la commune.

CARIGNAN DE BORDEAUX

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Diagnostic socio-économique :

Le diagnostic socio-économique est une étape essentielle de la démarche de mise à jour du PLU. Il vise à identifier les caractéristiques socio-économiques de la commune (population, emploi, logement, etc.).

Le diagnostic socio-économique se structure en plusieurs axes :

- La Population :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques de la population (nombre, structure, etc.).
- L'Emploi :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques de l'emploi (nombre, structure, etc.).
- Le Logement :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques du logement (nombre, structure, etc.).
- Le Développement Économique :** Ce volet vise à identifier les caractéristiques du développement économique (nombre, structure, etc.).

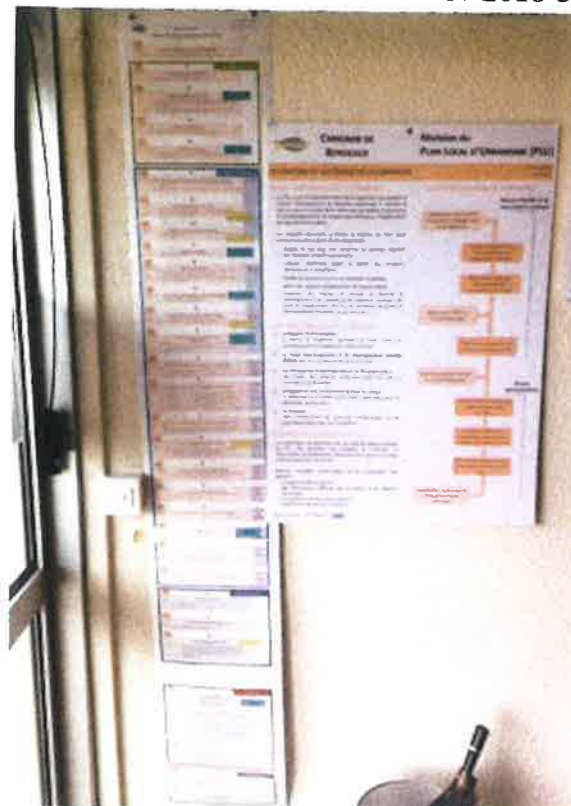
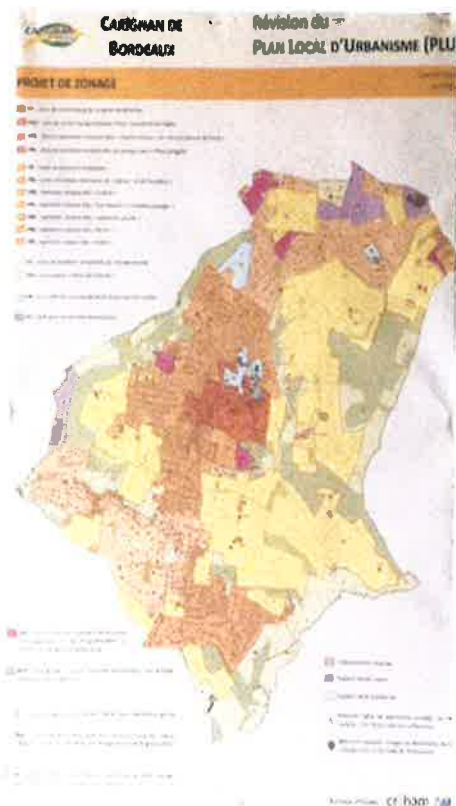
Le diagnostic socio-économique se déroule en plusieurs étapes :

- Diagnostic socio-économique :** Cette étape vise à recueillir les données socio-économiques de la commune.
- Elaboration d'un rapport de diagnostic :** Cette étape vise à synthétiser les données socio-économiques de la commune.
- Concertation publique :** Cette étape vise à recueillir les avis et suggestions des habitants et des associations.

Le rapport de diagnostic :

Le rapport de diagnostic est un document qui présente les caractéristiques socio-économiques de la commune. Il est structuré en plusieurs axes :

- La Population :** Ce volet présente les caractéristiques de la population (nombre, structure, etc.).
- L'Emploi :** Ce volet présente les caractéristiques de l'emploi (nombre, structure, etc.).
- Le Logement :** Ce volet présente les caractéristiques du logement (nombre, structure, etc.).
- Le Développement Économique :** Ce volet présente les caractéristiques du développement économique (nombre, structure, etc.).



2.2 – Actualisation du calendrier rétrospectif et prospectif d'évolution du PLU.

Le hall d'entrée de la Mairie et les bureaux du service de l'urbanisme, où sont reçus les administrés, présentent le calendrier d'évolution du PLU, lequel est réactualisé régulièrement en fonction des échanges de documents avec le BET CRÉHAM et l'avancement des dossiers.



2.3 - Publications mensuelles d'articles dans le journal LE FLASH de CARIGNAN.

Tous les mois la municipalité fait paraître puis diffuse gratuitement et directement dans les boîtes aux lettres un journal municipal intitulé « LE FLASH » qui informe la population des événements communaux.

LE FLASH d'octobre 2014 - Éditorial du Maire : "Vers un nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU)".

LE FLASH d'avril 2015 - Éditorial du Maire : " ... Actions et événements vont se succéder" (PLU § n°6).

LE FLASH de mai 2015 - Éditorial du Maire : " Les bienfaits de la démocratie participative" (PLU sur 50 lignes et une demi page).

LE FLASH de juillet 2015 - Encart spécial sur le PLU.

LE FLASH de novembre 2015 - Éditorial du Maire : "Carignan l'a échappé belle".

LE FLASH de décembre 2015 - Éditorial du Maire : Premiers résultats de notre recherche des logements sociaux éligibles sur Carignan".

LE FLASH de février 2016 - Éditorial du Maire : "231 logements sociaux reconnus à Carignan".

LE FLASH de mars 2016 - Modification et révision du PLU : "Information sur l'avancée du projet" page 3.

LE FLASH d'avril 2016 - Éditorial du Maire : "Urbanisme, finances et politisation : quel avenir pour Carignan".

LE FLASH de juin 2016 - Éditorial du Maire : "Patients mais déterminés".

LE FLASH de novembre 2016 - Éditorial du Maire : "Le développement durable et la cohésion sociale".

LE FLASH de février 2017 - Éditorial du Maire : "Quelques aspects notoires du futur PLU révisé".

LE FLASH de mars 2017 - Éditorial du Maire : "Point sur notre programme à mi-mandat".

LE FLASH d'avril 2017 - Présentation des logements sociaux du site de BEL AIR.

2.4 - Publications annuelles puis trimestrielles d'articles dans les journaux L'ÉCHO et le MAG de CARIGNAN.

Chaque année la municipalité fait paraître une revue (L'ÉCHO remplacé depuis 2017 par le MAG de CARIGNAN) qui résume les actions réalisées au cours de l'année écoulée. Cette revue est distribuée gratuitement dans les boîtes aux lettres.



L'ÉCHO n° 18 de décembre 2015 pages 13 à 17 :

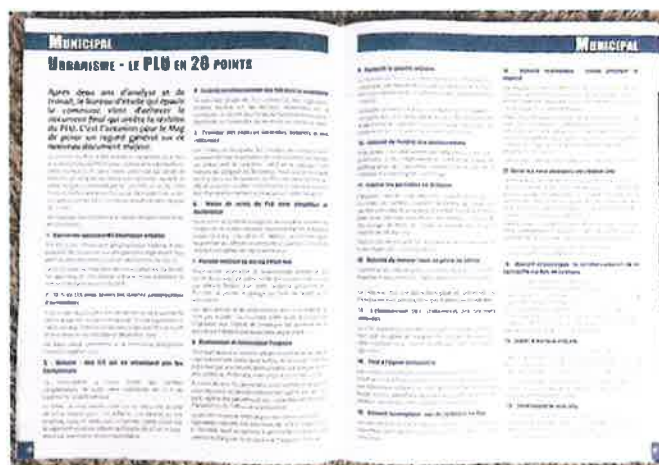
« Le rôle de la commission d'urbanisme est d'accompagner le développement de la Commune pour tous et de veiller au respect des règles édictées par la loi et les règlements en vigueur » avec des encarts spéciaux sur le PLU et le manque de logements locatifs sociaux ».

L'ÉCHO n° 19 de décembre 2016, pages 15 et 17 :

« La commission d'urbanisme poursuit la rénovation du PLU » : "Une modification du PLU puis une révision du PLU, et des ambitions mesurées pour un projet maîtrisé".

La revue annuelle L'ÉCHO a été remplacée en 2017 par une revue trimestrielle intitulée LE MAG

Le MAG numéro 1 de l'été 2017 paru à la fin du mois de juin 2017 consacre plusieurs pages à la révision du PLU : « Urbanisme – Le PLU en 20 points » pages 10, 11 et haut de la page 12.



Le MAG' numéro 2 de l'automne 2017 présente 4 pages sur l'urbanisme, l'évolution démographique et la loi SRU : « urbanisme – évolution démographique, pages 12, 13, 14 et 15 »

Le MAG N°3 du printemps 2018 présente un dossier général sur le bilan de 4 ans de mandat où sont expliqués « la mixité sociale avec la construction de petites résidences à loyers modérés... », « la limitation de l'étalement urbain et la lutte contre la dispersion

urbaine », « le soutien et la préservation de l'activité agro-viticole... », « la préservation du patrimoine naturel du territoire et des espace agricoles... », « le réseau des pistes vertes... », « les engagements en matière de logements sociaux... »

2.5 – Les réunions de la commission extra-municipale d'urbanisme.

La commission extra-municipale d'urbanisme est composée d'administrés qui se sont déclarés intéressés par le sujet de l'urbanisme dans la commune. Cette commission a été créée par une délibération du conseil municipal le 11 avril 2014 (délibération 2014-51) renouvelée à nouveau après le changement de Maire le 14 juin 2017 (délibération 2017-71).

Les principales réunions ont été :

14 avril 2016 : Présentation du projet de PADD à la commission extra-municipale d'urbanisme en présence du BET CRÉHAM.



Photo de la réunion de la Commission extra-municipale d'urbanisme du jeudi 14 avril 2015 à 19 h en salle du Conseil Municipal, à CARIGNAN DE BORDEAUX.

8 mars 2017 : Présentation de l'évolution de la révision du PLU et recueil des souhaits de la commission extra-municipale d'urbanisme.

5 juillet 2017 : Présentation de l'avant-projet d'arrêt du dossier de la révision du PLU à la commission extra-municipale d'urbanisme.



Photo de la réunion de la Commission extra-municipale d'urbanisme du jeudi 5 juillet 2017 à 19 h en salle du Conseil Municipal, à CARIGNAN DE BORDEAUX.

2.6 – Les réunions publiques.

Cinq réunions publiques se sont déroulées portant :

- la première : à la fois sur la modification et la révision du PLU
- et les quatre dernières : exclusivement sur la révision du PLU.

2 avril 2015 : Réunion publique à 20 h 30 sur le PLU, portant à la fois sur la modification et sur la révision. (Mention dans le numéro du journal LE FLASH d'avril 2015 distribué fin mars 2015).



Photos de la réunion publique du jeudi 2 avril 2015 à 20h 30, dans la salle des fêtes à CARNIGAN DE BORDEAUX.

17 décembre 2015 : Réunion publique à 20 h 30 sur le PLU et l'ouverture à la mixité sociale à CARNIGAN. (Jeudi 17 décembre 2015 à 20 h 30 au centre culturel).



Photos de la réunion publique du jeudi 17 décembre 2015 au centre culturel l'Odyssée à CARNIGAN DE BORDEAUX.

26 mai 2016 : Réunion publique à 20 h 30, permettant de présenter aux Carignanais le document sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet de PADD réalisés par le BET CRÉHAM.

Journal SUD OUEST le 18 mai 2016, le 30 avril 2016, le 31 mai 2016 et affichage électronique sur les panneaux des informations communales.

CARIGNAN-DE-BORDEAUX

31/5/2016



Les participants à la réunion publique. PHOTO M.G.

540 logements sociaux d'ici à 2025

Jeudi soir, l'Odysée accueillait une réunion publique organisée par la municipalité.

Elle concernait la présentation du diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Seulement une trentaine de personnes ont assisté à cette réunion.

Le PLU met en œuvre le projet de la commune en matière d'urbanisme et de développement, de préservation des espaces naturels et agricoles et d'organisation des équipements publics. Cette révision permettra à la commune de se mettre en conformité par rapport à la loi Grenelle II et la loi ALur.

Cette dernière oblige la commune à la construction de 25 % de logements sociaux d'ici à 2025 (soit 540 logements). Candie Delmont, urbaniste du Creham (bureau d'études) a animé cette présentation, résultat des travaux de ce cabinet et du cabinet BKM, expert en environnement.

Candie Delmont a donné le nombre de logements sociaux en 2014 sur la commune (160 soit 11 % des résidences principales de la commune). Cette urbaniste a aussi dressé une synthèse schématisée entre les paysages naturels, agricoles et urbains. La commune présente une dualité paysagère entre la partie est largement dominée par la

culture de la vigne et l'agriculture. La partie ouest est, elle, occupée par des espaces naturels et des prairies. L'espace urbanisé est situé entre ces deux zones.

De vastes boisements constituent un écran de verdure autour de la commune. L'accessibilité à Carignan se fait par la RD 936. Des voies structurantes traversent la commune en forme de croix entre les départementales 936ES et 1014. Les circulations douces sont représentées par de nombreux chemins ruraux, venelles et pistes cyclables. Le PADD a été présenté en Conseil municipal lors de sa séance du 18 mai dernier.

À partir de ses orientations générales seront définis le zonage, le règlement, les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain et les dispositifs de protection et de maîtrise foncière.

Lors de cette réunion, Emmanuelle Vignaux s'est insurgée du maintien de la zone de Lalouga en zone ALU. Elle proposait plutôt le classement en zone agricole afin de préserver des zones humides avec des espèces protégées et des arbres pluricentennaires. Un échange entre les participants, les élus et Candie Delmont a permis de répondre aux différentes questions posées par les administrés.

M.G.

bonifications... Réservation des places (8 €) de 16 à 18 heures, jeudi 19 mai et vendredi 20 mai au hall de la Maison de la solidarité et vente avant le spectacle.

Journé du 18/05/2016

Réunion publique

CARIGNAN-DE-BORDEAUX La municipalité organise, jeudi 26 mai à 20 h 30 à l'Odysée, une réunion publique de présentation du diagnostic et du plan d'aménagement de développement durable et sur la révision du plan local d'urbanisme.



Samedi 30 avril 2016 SUD OUEST

page 28

égales et officielles

netpublics.com - Affilié à francemarchés.com

Annonces administratives et judiciaires

Mairie de Carignan
RÉUNION PUBLIQUE

Réunion publique de présentation du diagnostic et du plan d'aménagement de développement durable de la révision du plan local d'urbanisme - PADD du PLU le jeudi 26 mai 2016 à 20 h 30 à l'Odysée, à Carignan-de-Bordeaux.



Photographie de la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 à 20 h 30, au centre culturel l'Odyssée à CARIGNAN DE BORDEAUX.

22 juin 2017 : Réunion publique à 20 h 30, en présence du BET CRÉHAM, permettant de présenter aux Carignanais le projet d'arrêt du dossier de révision du PLU.



SUD OUEST : annonce sur le journal électronique, librement accessible par internet.

SUD OUEST : annonce sur le journal quotidien sous format papier. Rappel du 21 juin 2017.



Annonce de la Municipalité sur les affichages électroniques et sur le site internet de la Commune



Photographies
de la réunion
publique du
22 juin 2017
au centre
culturel de
l'Odyssée à
CARIGNAN
de
BORDEAUX.



CARNAGNAN-DE-BORDEAUX

5 000 habitants en 2025 ?

Jeudi soir, l'Odysée accueillait une réunion publique sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU). C'est devant une assistance relativement nombreuse que le maire Frank Monieil a rappelé le contexte. La population de la commune a dépassé les 3 500 habitants en 2015 et pourrait atteindre les 5 000 d'ici 2025. Donc il lui incombe l'obligation de construire 25 % de logements sociaux. A défaut, le préfet peut mettre en carence la commune ou préempter des terrains pour y construire ces logements.

Une modification du PLU a été effectuée sur six terrains de la commune pour y construire ces logements. Alain Sailland, adjoint à l'urbanisme et Candie Delmont, du bureau d'études Creham (Bordeaux) qui a aidé la commune à établir son PLU, participaient aussi à cette réunion publique. Candie Delmont a rappelé que le PLU de la commune en était au niveau du travail sur le plan de zonage, sur le règlement et les GMP (orientations d'aménagement et de programmation).

Ce principal outil de projet d'aménagement du PLU permet d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du PLU.

Bilan de concertation est été
Un bilan de la concertation sera arrêté en conseil municipal en été. Une enquête publique d'une durée d'un mois sera planifiée. Tous les administrés pourront faire part au commissaire enquêteur de leurs remarques. Ce dernier disposera ensuite d'un délai d'un mois et demi pour traiter les conclusions et établir son rapport.

Candie Delmont a présenté les quatre typologies de zones du PLU : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Les différentes catégories de zones constructibles ont aussi été détaillées. A la suite d'une question du public, Frank Monieil a expliqué que la politique de la commune en matière d'urbanisme était de conserver l'aspect pittoresque de la ville avec des zones végétalisées, des espaces verts. Une attention sera aussi portée à l'aspect architectural de ces constructions et une vigilance sera portée au maillage des quartiers. Les partenaires informés de déroulement du PLU peuvent être consultés dans le hall de la mairie.



Une réunion sur la révision du PLU a eu lieu jeudi.

Martine Guillot

P204

S.O du 27/06/2017



16 juillet 2018 : réunion d'information ouverte au public à 20H30 à la salle culturelle de l'ODYSSÉE.

2.7 – Les parutions dans la presse régionale : Sud-Ouest.

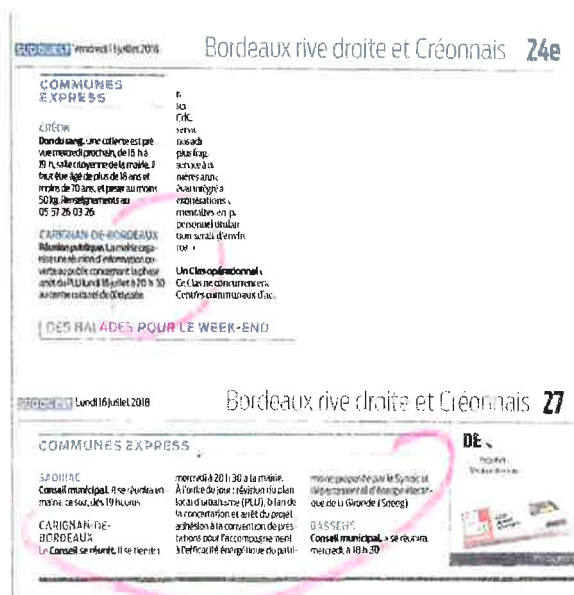
SUD OUEST : Logements sociaux : le ton monte : publié le 23 décembre 2015 suite à la réunion publique du 17 décembre 2015 pour la présentation des obligations en matière de logements sociaux (Journaliste : Martine GUILLLOT).

SUD OUEST : annonce parue le 30 avril 2016 pour la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 à 20h30.

SUD OUEST : annonce parue le 18 mai 2016 pour la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 à 20h30.

SUD OUEST : 540 logements sociaux d'ici 2125 : publié le 31 mai 2016 suite à la réunion publique du 26 mai 2016 pour la présentation du diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (Journaliste : Martine GUILLLOT).

SUD OUEST : Objectif logement social : publié le 16 septembre 2016 suite à la réunion du Conseil municipal le mercredi 14 septembre 2016 (Journaliste : Martine GUILLLOT).



SUD OUEST : Trois projets pour appréhender 2025 : publié le 10 novembre 2016 suite à la réunion publique du vendredi 3 novembre 2016 présentant les projets d'équipements publics qui accompagnent l'accueil des logements sociaux avec l'extension de la salle communale et associative au sein de la Mairie, la rénovation du Complexe sportif et l'agrandissement des écoles. (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : Des logements sociaux en construction : publié le 9 janvier 2017 suite à la réunion publique de présentation des vœux du Maire le vendredi 6 janvier 2017 (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : annonce parue le 21 juin 2017 pour la réunion publique du 22 juin 2017 à 20h30.

SUD OUEST : 5000 habitants en 2025 : publié le 27 juin 2017 suite à la réunion publique de présentation du projet d'arrêt de la révision du PLU qui s'est déroulé le jeudi 22 juin 2017 (Journaliste : Martine GUILLOT).

SUD OUEST : Article du 12 mars 2018 sur la réunion d'une association locale (voir ci-dessous paragraphe 2-8).

SUD OUEST : Article du 18 juillet sur la réunion publique du 16 juillet 2018.

SUD OUEST Mercredi 14 juillet 2018 Bordeaux rive droite et Créonnais
CARIGNAN-DE-BORDEAUX

25

Des modifications apportées au PLU

URBANISME Avant le conseil de ce soir, la municipalité a présenté lundi les modifications apportées au projet de Plan local d'urbanisme.

ALBERT LUY
L'Éclaircieur

L'ensemble des modifications apportées au projet de Plan local d'urbanisme (PLU) a été présenté lundi 13 juillet à la réunion publique de présentation des vœux du Maire. Le projet de PLU a été adopté par le conseil municipal le 12 juillet 2017. Il s'agit d'un document qui définit les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. Les modifications apportées au projet de PLU sont les suivantes :



Une quarantaine de personnes était présente lundi.

Moins de logements sociaux

Le projet de PLU prévoit la construction de 500 logements sociaux sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 400 logements sociaux. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

Autres modifications : la municipalité a décidé de modifier les règles d'urbanisme applicables aux zones d'habitat individuel et de créer de nouvelles zones d'habitat individuel.

54 logements de plus par an

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

Le Château Carignan rassure

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.



Les études de faisabilité sont en cours.

Le projet de PLU prévoit la construction de 54 logements par an sur le territoire de la commune. Cependant, la municipalité a décidé de réduire ce nombre à 40 logements par an. Cette décision a été prise afin de permettre la construction de plus de logements privés et de favoriser le développement économique de la commune.

2.8 – Les réunions d'associations communales :

Une association locale a procédé à des réunions ouvertes au public (dans les locaux communaux) pour débattre de la révision du PLU, le 20 novembre 2017, le 9 mars 2018 et le 23 mars 2018.

Le maire était présent le 9 mars 2018 et le quotidien SUD OUEST s'en est fait l'écho.



Une quarantaine de personnes a assisté à la réunion publique ZPHOTO C. C.

L'association Habitat et environnement de Carignan-de-Bordeaux organisait vendredi soir une réunion publique sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune.

AUDE BOILLEY

a.boilley@sudouest.fr

L'association Habitat et Environnement de Carignan de Bordeaux (HEC) organisait vendredi soir une réunion publique pour évoquer les questions d'urbanisme et la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Alors que les membres de l'association avaient pris la parole administrativement dans le cadre d'un référendum (non-procédure d'urgence) sur la salle

SUD OUEST

Cet article réservé aux abonnés vous intéresse ?

3 – ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DANS LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DE LA RÉVISION DU PLU

Des réunions ont été conduites (près d'une dizaine) avec les Personnes Publiques Associées et notamment avec la DDTM et le SYSDAU.

Les Personnes Publiques Associées ont insisté sur la nécessité qu'il y a de démontrer et de justifier dans le projet de PLU les quelques rares extensions urbaines, pour les corrélées avec le tissu urbain et démographique de la commune.

En particulier le SYSDAU a tenu à ce que l'on explicite pourquoi la plaine de Régeon située au cœur de l'enveloppe urbaine n'était pas dédiée à l'urbanisation.

Il a été répondu que ce terrain communal est dévolu à des équipements communaux qui sont au service du public et qui ne peuvent être situés qu'au centre de l'espace urbain. La proximité des équipements communaux "fabrique" la qualité de vie.

Les activités sportives et éducatives sont consubstantielles du cadre de vie des habitants. C'est pourquoi la zone UG, est positionnée comme un centre de gravité dans l'enveloppe urbaine, et elle accueille des équipements qui répondent aux besoins collectifs de proximité des habitants.

Il ne semble pas concevable d'imaginer décentraliser un équipement public en lisière ou dehors de l'enveloppe urbaine, en zone naturelle et agricole comme le propose le SYSDAU, au prétexte de laisser la place à de nouveaux logements.

De plus l'usage des équipements publics est lié aux axes de circulation qui les desservent, et cette zone UG est desservie par le seul axe majeur de la commune (une route départementale) qui traverse, l'enveloppe urbaine du Nord au Sud.

Le parti-pris de limiter la densification du tissu urbain existant a aussi été réaffirmé au même titre que la conservation de l'identité architecturale majoritairement pavillonnaire du village et sa volumétrie générale en R+1, à deux exceptions près où un attique complémentaire est accepté.

Les Personnes Publiques Associées ont insisté également sur la nécessité qu'il y a d'expliciter la volonté de créer une zone d'activité (AUy), laquelle est adossée au fait de ne pas faire de CARRIGNAN de BORDEAUX une "Commune dortoir" sans emplois.

La révision du PLU entend contribuer au développement économique intercommunal et créer des emplois sur la commune.

Le futur carrefour qui dirige le flux automobile sur la déviation de Fargues est positionné de façon stratégique en limite séparative de la zone AUy, lui conférant désormais une entrée particulièrement attractive et opportunément positionnée sur un rond-point.

Le non conversion du terrain communal de Régeon en zone habitable et son maintien en zone UG d'une part et la pérennité de la zone AUy d'autre part, répondent à cette démarche. Ce sont des choix stratégiques assumés par la municipalité.

Dans un second temps, il convient de présenter au Conseil municipal le projet de PLU prêt à être arrêté, et notamment :

- Un rappel sur le PADD (chapitre 4),
- Un rappel sur la démarche d'élaboration du règlement écrit et du zonage (chapitre 5),
- La présentation du règlement et des OAP (chapitre 6).

4 - RAPPEL SUR LE PADD.

Les grandes orientations du PADD ont été élaborées sur la base des apports des élus et deux débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont eu lieu les 18 mai 2016 et 26 avril 2017.

4.1 - Orientations du PADD.

Pour participer à l'élaboration des orientations du PADD, sur la base d'un document de travail commun, la commission d'urbanisme a demandé à chacun des 4 groupes politiques du Conseil municipal de produire (avant le 31 mars 2016) un projet rédactionnel de PADD.

Quatre réunions de la commission d'urbanisme (11 février, 3 mars, 10 mars et 17 mars 2016) ont été consacrées pour que les 4 groupes composants la municipalité rédigent leurs orientations de PADD :

- Le groupe DEMAÏN CARIGNAN a déposé son texte (14 pages) le 24 mars 2016.
- Le groupe CARIGNAN VILLAGE après avoir objecté que « ces orientations avaient fait déjà l'objet d'un tour de table à la demande du BET CRÉHAM, et donc d'un compte rendu, ... ce compte rendu n'a pas fait l'objet d'opposition ni de remarques, ... (et qu'il) paraît inutile de réinventer une nouvelle production d'orientation » a cependant envoyé un texte (2,5 pages) le 30 mars 2016.
- Le groupe CARIGNAN PASSIONNÉMENT a envoyé sa contribution par courriel (3,5 pages) le 31 mars 2016.
- Le groupe CARIGNAN NOTRE VILLAGE, NOTRE AVENIR n'a pas contribué.
- Messieurs R. POINTET et D. DELOUBES ont fait parvenir, un mois plus tard, le 29 avril 2016 un texte commun de 36 lignes.

A l'aide de ces contributions, le BET CRÉHAM a présenté début avril 2016, un projet de PADD, comprenant deux grandes orientations générales, déclinées chacune en 5 sous-orientations :

I. OBJECTIFS DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1. Orientations en matière de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques
2. Orientations en matière de risques et de nuisances
3. Orientations en matière de gestion durable de la ressource en eau
4. Orientations en matière d'énergie
5. Orientations en matière d'agriculture

II. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine
2. Orientations en matière d'habitat et d'équipement
3. Orientations en matière de développement économique et d'équipement commercial
4. Orientations en matière de transports, déplacements, communications numériques et loisirs
5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

4.2 - Texte du PADD.

Le projet de PADD élaboré par le BET CRÉHAM avec les contributions écrites des 4 listes composant le Conseil municipal, a été présenté (par le BET CRÉHAM), en commission extra-municipale d'urbanisme le 14 avril 2016. Cette réunion a permis de recueillir les commentaires des Carignanais présents, membres de cette commission extra-municipale.

En complément le projet de PADD élaboré par le CRÉHAM, a fait l'objet de séances de travail de la commission d'urbanisme :

- le 7 avril 2016 pour les pages 1 à 16 du projet de PADD (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 7 avril 2016)
- le 14 avril 2016 pour les pages 17 à 27 du projet de PADD (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 14 avril 2016)
- le 28 avril 2016 pour les pages 28 à 38 du projet de PADD (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 28 avril 2016)
- le 12 mai 2016 pour une relecture du document final, dûment amendé des remarques hebdomadaires de la commission d'urbanisme (voir le compte rendu de la commission d'urbanisme du 12 mai 2016).

4.3 - Les réunions plénières du Conseil municipal.

Trois réunions plénières ont eu lieu (réunions de travail du Conseil municipal, à huis clos, ne donnant pas lieu à des votes), pour finaliser l'élaboration du PADD du PLU.

- le 22 juin 2015 avec la présentation par le BET CRÉHAM du diagnostic territorial dans le cadre de la révision du PLU ;
- le 29 avril 2016 avec la présentation du PADD ;
- le 9 novembre 2016 avec la présentation des compléments au PADD relatifs à des tournures de phrases plus explicites, à la consommation d'espace, et aux objectifs démographiques.

4.4 - Les débats sans vote du Conseil municipal.

Conformément au code de l'urbanisme, il a été débattu sans vote au sein du Conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à raison de :

- un premier débat sans vote du Conseil municipal le 18 mai 2016 ;
- un second débat sans vote du Conseil municipal le 26 avril 2017 car le texte a été complété notamment par les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que par les objectifs chiffrés de population.

Dans un troisième temps il convient de rappeler au Conseil municipal que les grandes orientations du PADD ont été traduites dans le règlement écrit, le zonage et les OAP.

5 - RAPPEL SUR LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET DU ZONAGE.

Bien que cela ne fasse pas partie des obligations et des composantes d'un PLU la municipalité a demandé (voir les comptes rendus de la commission d'urbanisme depuis le 30 juin 2016) à chaque membre de la commission d'urbanisme et chaque liste politique, de faire connaître ses demandes et de ses propositions sur le zonage, le règlement et sur d'éventuels OAP :

- La liste "CARIGNAN Passionnément" n'a produit aucun élément.
- La liste "CARIGNAN mon village, mon avenir" n'a produit aucun élément.
- La liste "CARIGNAN village" a produit une contribution de 10 pages dont 5 pages et demie concernant le zonage et 3 pages et demi concernant le règlement. Cette contribution a été communiquée à tous les élus en septembre 2016.
- La liste "Demain CARIGNAN DE BORDEAUX" a produit une contribution de près de 200 pages intitulé : "Schéma directeur de révision du PLU", communiquées à tous les élus en septembre 2016.

Ce schéma directeur comprend notamment 45 pages explicitant la position de "DEMAIN CARIGNAN DE BORDEAUX" sur :

- ✓ 1^{re} partie : une densification raisonnable et l'analyse du gisement foncier,
- ✓ 2^e partie : la mixité sociale,
- ✓ 3^e partie : les éléments caractéristiques du schéma directeur de règlement et de zonage.
- ✓ 4^e partie : Les éléments de détail du zonage et du règlement.

Au fil des nombreuses réunions de travail, les productions listées ci-dessus, ont été débattues et sont considérées comme le travail de fond élaboré collectivement par la commission d'urbanisme de CARIGNAN de BORDEAUX.

6 – PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ET DES OAP

Au-delà du rapport de présentation (et de ses annexes), la traduction des orientations du PADD a conduit à proposer un dispositif réglementaire qui comporte les éléments suivants :

- Un **plan de zonage** qui délimite graphiquement 10 zones principales : 5 zones urbaines (UA, UB, UC, UG, UY), 2 zones à urbaniser (1AU et AUy), 1 zone non constructible à urbanisation différée dans le temps (2AU en considération des avis des PPA à l'automne 2017) 1 zone naturelle et forestière (N) et 1 zone agricole (A) dont un STECAL identifié dans un sous-secteur Aot (à orientation touristique).
- La délimitation de ces zones s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation et de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
Les OAP permettent de définir les grands principes d'aménagement pour l'ensemble des zones 1AU ainsi que pour des dents creuses en zone U, en fonction des voiries et cheminements à créer, des éléments de patrimoine à préserver et des aménagements spécifiques à prévoir (exemple des bandes tampon à créer).
- Un **règlement d'urbanisme** écrit composé de 16 articles par zone qui précisent notamment les occupations et usages du sol interdits, les conditions de raccordement aux réseaux, l'implantation des futures constructions, leur hauteur ou encore leur futur aspect extérieur.
- Un **recueil des éléments du patrimoine**, qui témoignent du passé et qui reflètent l'histoire et l'évolution de la commune.
Les maisons et les demeures nobles sont illustrées par des bâtiments de référence, ceux qui paraissent les plus exemplaires, les plus représentatifs des types qui constituent l'identité carignanaise, selon la destination, les conditions de la construction et les expressions architecturales.
L'ancienneté et l'authenticité des bâtiments ont présidé à ce recueil.
- La liste des **emplacements réservés**.
- et des annexes réglementaires.

En traduisant les orientations du PADD, la révision du PLU ne vise pas à bouleverser l'économie générale préexistante mais répond à un souci de modernisation, aux préoccupations écologiques et à l'application du contexte légal des communes de plus de 3 500 habitants.

1 : Le nouveau PLU maintient la trame verte et bleue et souligne les continuités écologiques. Les espaces naturels identifiés en zone N et les espaces agricoles classifiés en zone A, qui structurent le territoire de la commune, voient leur protection maintenue. Les cours d'eau ou la zone NATURA 2000 de la Pimpine sont, bien entendu, pris en compte.

2 : Ce PLU révisé se veut écologique et protecteur de l'environnement par cinq sauvegardes reprises dans son règlement.

- Sauvegarde 1 :
Les nappes phréatiques seront protégées car **le raccordement au tout à l'égout pour toute nouvelle construction est désormais obligatoire** dans la commune. A ce titre toute nouvelle construction ne sera généralement pas possible sans raccordement au réseau collectif public d'assainissement.
- Sauvegarde 2 :
La volonté écologique du **PLU protège les arbres existants dans les zones constructibles. L'abattage systématique d'arbres en zone urbaine est désormais interdit.**
D'une manière générale, le règlement du PLU recherche un équilibre entre un nécessaire renouvellement urbain et la préservation des ambiances végétales et la qualité de vie.
- Sauvegarde 3 :
Toujours sur le plan écologique, outre que la récupération des eaux de pluie est fortement conseillée à des fins domestiques, chaque parcelle devra permettre **l'absorption ou la retenue sur place des eaux de pluie** sans avoir recours au rejet systématique vers le domaine public.
Le PLU limite l'imperméabilisation des sols avec **un minimum en pleine terre de la surface du sol naturel.**

→ Sauvegarde 4 :

Le PLU impose désormais que **toute nouvelle construction soit éloignée et séparée des vignes par une barrière végétale** pour limiter la diffusion des traitements aériens agricoles.

→ Sauvegarde 5 :

Enfin au sein de la zone AUy à vocation d'activités économiques, **les activités polluantes classifiées sont désormais clairement identifiées comme interdites**.

3 : Le règlement d'urbanisme est **modernisé, simplifié** (il réduit le nombre de zones U courantes de 6 à 5) et vise à une certaine qualité architecturale du bâti. Il lutte contre l'urbanisation désordonnée qui peut s'opérer depuis plusieurs années sur les terrains diffus, surtout dans le cadre de la division de terrain, encouragée par la loi ALUR qui a retiré le minimum de surface constructible.

A ce titre **le PLU atténue la possibilité de création de parcelles en drapeau, trop exigües**.

Les parcelles en drapeau relèvent d'une urbanisation en second rideau imposant souvent une seconde voie d'accès et les destructions de cœurs d'îlots auparavant végétalisés.

La division en drapeau est alors peu qualitative parce que la forme bâtie ne permet pas d'habiter le cœur d'îlot de manière autrement plus pertinente qu'avec une maison en fond de parcelle.

La division en drapeau est vécue comme anti-urbaine par son aspect de parcelle retranchée, isolée au bout d'une allée d'accès, coupée de la vie sociale environnante, créant des vis à vis et une cohabitation qui peut être délicate.

Éviter les constructions en drapeaux c'est aussi limiter l'accueil de nouveaux projets dans les quartiers aux voiries de petite dimension et éviter la multiplication des sorties sur la voie publique.

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 deux rares exceptions près).

Le fil conducteur de ce choix est la conservation de l'aspect rural et pavillonnaire du village avec des constructions de hauteur limitée, évitant la présence d'immeubles contemporains massifs. Les seuls bâtiments dépassant ces hauteurs sont ceux du patrimoine historique, châteaux et grandes demeures.

Le PLU admet deux exceptions dénommées R+1+ attique dans le seul but de rendre plus attractifs des opérations dont la commune souhaite la réussite commerciale pour le bien de la population (équipements, services médicaux et paramédicaux et commerces).

5 : Bien sûr, ce PLU répond aux **objectifs de production de logements locatifs sociaux** imposés à la commune par les lois SRU et ALUR.

Le PLU répond à la volonté de ne pas mettre les Carignanais "hors la loi" et d'atteindre l'objectif de la loi fixé pour 2025.

La tentation aurait pu être grande mais irresponsable de repousser l'application de la loi SRU à un autre mandat ou d'en différer partiellement la réalisation, et d'en supporter les lourdes conséquences administratives et financières.

C'est pourquoi notre nouvelle réglementation sociale répond à cinq principes majeurs :

→ Principe 1 :

Il s'agit désormais d'imposer des logements locatifs sociaux (LLS) **pour toute opération immobilière de plus de 3 logements, quel que soit l'emplacement au sein de l'enveloppe urbaine**.

Cette obligation n'existait pas dans le PLU actuel datant de 2002, bien que la loi SRU ait été antérieure (13 décembre 2000) à la rédaction du PLU.

Ce manque d'application de la loi en 2002 est donc réparé, même si un nombre, malheureusement trop faible, de logements sociaux a été construit en 15 ans, aboutissant à une mise en carence de la commune par le Préfet en 2015.

→ Principe 2 :

Le PLU prend en compte l'effet pernicieux de la loi SRU.

En prenant pour exemple le recensement annuel préfectoral qui indique un manque de 153 logements locatifs sociaux, au 1^{er} janvier 2017, il serait alors erroné de croire que la seule construction immédiate de 153 logements locatifs sociaux résoudrait le manque comptabilisé par l'État.

En effet ces 153 logements, une fois construits et habités, sont eux même des résidences principales qui provoquent inéluctablement par l'application de la loi SRU un besoin supplémentaire de LLS à hauteur de 25 % de 153, soit un nombre de 39.

La réalisation de ces 39 LLS supplémentaires qui sont des résidences principales, une fois construits et habités, provoque elle aussi, "en chaine", un besoin de LLS de 10 LLS, et ainsi de suite.

Au final l'imposition étatique de 153 LLS, oblige à prévoir la réalisation de **207** logements locatifs sociaux.

Ce nombre de 207 est obtenu dans l'hypothèse d'une absence totale de mixité sociale (pas de logement libre en accompagnement des LLS).

Le même calcul **pour réaliser 153 LLS**, avec des mixités différentes amène aux nombres suivants :

Avec **90 %** de LLS en mixité sociale : **243** résidences principales sont à prévoir (90 % de LLS et 10 % de logements libres).

Avec **80 %** de LLS en mixité sociale : **284** résidences principales sont à prévoir (80 % de LLS et 20 % de logements libres)

Avec **75 %** de LLS en mixité sociale : **307** résidences principales sont à prévoir (75 % de LLS soit 229 et 25 % de logements libres soit 78)

Avec **70 %** de LLS en mixité sociale : **351** résidences principales sont à prévoir (70 % de LLS et 30 % de logements libres)

Avec **60 %** de LLS en mixité sociale : **446** résidences principales sont à prévoir (60 % de LLS et 40 % de logements libres)

Avec **50 %** de LLS en mixité sociale : **626** résidences principales sont à prévoir (50 % de LLS soit 311 et 50 % de logements libres soit 315)

Avec **40 %** de LLS en mixité sociale : **1 095** résidences principales sont à prévoir (40 % de LLS et 60 % de logements libres)

Avec **30 %** de LLS en mixité sociale : **3 407** résidences principales sont à prévoir (30 % de LLS et 70 % de logements libres)

Le PLU tient compte de cet effet en "boule de neige" qui accroît d'autant plus le nombre de logements locatifs sociaux que l'on veut en même temps développer la mixité sociale.

→ Principe 3 :

Si le PLU ne prescrit pas un pourcentage élevé de logements sociaux et s'oriente vers un pourcentage trop faible, alors les obligations et les objectifs de construction des logements locatifs sociaux imposés par l'État sont incompatibles avec les capacités de densification de CARIGNAN DE BORDEAUX à périmètre de PLU inchangé, sauf à dénaturer le visage rural de la commune et provoquer une stigmatisation des nouvelles constructions par la population.

La loi ALUR, qui en 2014, a augmenté le pourcentage de logements sociaux à louer (de 20% à 25% pour les communes de plus de 3 500 habitants) impose aux communes de réaliser des logements et d'accueillir des populations dans des proportions que le SCOT n'a pas nécessairement prévu en 2012 et 2013. La simple évolution du chiffre de 20 % à 25 % par la loi ALUR, provoque pour Carignan une obligation immédiate de 70 LLS de plus (sans mixité sociale).

Dans ce contexte, pour résoudre son besoin de Logements Locatifs Sociaux (LLS),

- rapidement dans le temps pour l'année 2025,
- économiquement dans l'espace,

La Municipalité n'a pas d'autres solutions que de s'orienter vers une mixité sociale limitée en logements libres avec un taux social élevé.

Le PLU décide d'adapter la programmation neuve et les projets urbains à une mixité sociale d'au moins 50 % de LLS pour au plus 50 % de logements libres.

Les projets de la modification n°3 du PLU conservent le taux de LLS fixé par celle-ci.

→ Principe 4 :

Le PLU s'est adapté aux demandes des Carignanais. La clause de logement social ne débute qu'au-delà du 3^e lot ou du 3^e logement sur une même division parcellaire ou un même ensemble. Chacun pourra diviser deux fois sa parcelle pour sa famille ou ses besoins économiques (sous réserve du respect des autres clauses de constructibilité).

→ Principe 5 :

Le PLU rééquilibre **la localisation de la mixité sociale**.

A l'exception de deux principaux quartiers qui concentrent une forte implantation de logements locatifs sociaux, avec 93 % des LLS recensés, dont :

- le centre bourg qui concentre 45 % des LLS de la commune ;
(100 des 222 recensés dont 34 LLS de Logévie à Lartigotte, 22 LLS de Clairsienne aux Chênes de Robert, 22 LLS de Clairsienne au Clos du lys, 22 de MÉSOLIA à Borie du Porge) ;
- et des quartiers de Cadène et Régeon avec 48 % des LLS de la commune
(107 des 222 recensés dont 8 LLS de MÉSOLIA rue Cassiopée, 13 LLS de MÉSOLIA allée de Neptune, 56 LLS du foyer Jean Rivière et 30 LLS d'Aquitani à Régeon) ;

C'est l'accession à la propriété en milieu pavillonnaire et diffus qui caractérise notoirement les quartiers de la commune.

Le PLU tend à mieux répartir la mixité sociale dans tous les secteurs de la commune par des ensembles résidentiels de 20 à 40 logements, formés de grosses villas collectives sur deux niveaux (R+1).

Il positionne des logements locatifs sociaux sur les terrains encore disponibles de la commune, répartis aux quatre points cardinaux de façon équilibrée sur l'ensemble des sites.

6 : La révision du PLU économise et rationalise l'espace.

Le "tissu pavillonnaire en lotissement" ainsi que le "tissu urbain développé au coup par coup" sont les deux typologies d'habitat dominantes de la commune.

Elles développent chacune une densité à l'hectare de 5 à 7 logements (de 1 300 à 2 000 m² par habitat). (Source : Étude des capacités de densification du BET G2C jointe au dossier de révision du PLU).

Constatant que cette densité faible est consommatrice d'espace, le nouveau PLU économise et oriente l'espace en rationalisant l'aménagement à venir des grands terrains constructibles.

En effet, le nouveau PLU propose une densité jugée maximale de 18 à 20 logements à l'hectare pour les ensembles collectifs groupés, soit une moyenne de 550 m² par habitat.

Avec cette densité, **le PLU économise l'espace et maîtrise l'aménagement** sans tomber dans la densification excessive que la commune a connue parfois avec une densité très forte telle que :

- les 100 logements à l'hectare pour les 34 logements de Logévie à Lartigotte ;
- les 68 lots à l'hectare pour les 17 copropriétés de la résidence SERDI à Lartigotte ;
- les 50 logements à l'hectare pour les 22 logements sociaux de Clairsienne aux Chênes de Robert ;
- les 46 logements à l'hectare pour les 67 logements des Muriers à Cabiracs ;
- les 42 logements à l'hectare pour les 22 logements sociaux de Clairsienne au Clos de Lise.

Au vu des réalisations passées et, entendant les souhaits de la population, la commune souhaite éviter une densification excessive. La loi ALUR quant à elle incite à cette densification. Le PLU se doit de se positionner entre ces deux tendances divergentes.

7 : Le PLU conserve quasiment l'enveloppe urbaine existante.

Du fait de la saturation de la métropole bordelaise depuis l'année 2000, on observe une explosion démographique, liée au phénomène de périurbanisation. Notre commune n'y échappe pas.

Ce phénomène a contribué ainsi au développement d'une urbanisation d'extension qui est la conséquence directe de notre PLU approuvé en 2002, lequel a ouvert près de 40 hectares de terrains convertis en zones constructibles.

Force est de constater que, 15 ans après, il ne reste que très peu de grands terrains constructibles et que la rétention foncière est forte sur les terrains non cédés.

La quadrature du cercle du nouveau PLU repose sur la volonté de respecter les modes d'habiter, et de conserver l'acquis paysager tout en :

- répondant aux obligations sociales,
- rééquilibrant géographiquement les implantations sociales,
- maîtrisant une densité urbaine,
- prenant en compte l'effet pernicieux de la loi SRU,
- conservant majoritairement un habitat en R+1,
- limitant la pratique des parcelles en drapeau,
- renforçant l'attractivité commerciale,
- protégeant l'identité villageoise de Carignan de Bordeaux,
- préservant une zone pour les équipements publics à venir,
- conservant une cohérence avec les capacités des équipements publics existants.

Dans ce contexte très difficile, le PLU conserve quasiment l'enveloppe urbaine existante. Sa cohérence, sa cohésion nécessitent que de rares terrains soient intégrés à l'enveloppe urbaine actuelle dans la mesure où ils disposent de tous les réseaux à proximité.

8 : Le PLU garde une cohérence avec les capacités d'accueil et la taille des équipements publics.

En choisissant une mixité sociale réduite en logements libres (au plus 50 %) avec un taux de logements sociaux d'au moins 50 %, le PLU limite le nombre de logements à construire pour atteindre les objectifs des lois SRU et ALUR (les projets identifiés par la modification n° 3 du PLU conservent le taux de LLS fixé par celle-ci).

Sur la période entre 2016 et 2025, la commune anticipe la réalisation d'environ 490 résidences principales. Cette évolution est cohérente avec la prévision de besoins définie dans le PADD (environ 54 résidences principales par an).

Face aux 490 logements prévus jusqu'en 2025, il est précisé que 153 d'entre eux sont déjà sortis de terre au 31 décembre 2017, à raison de :

- 30 logements sociaux du programme d'Aquitanis rue de Cassiopée,
- 20 logements sociaux du programme d'Aquitanis rue Bel Air,
- 40 logements sociaux d'Aquitanis, route de Fargues,
- 13 logements libres (en mixité sociale), route de Fargues,
- 14 logements sociaux du foyer Jean Rivière,
- 36 logements libres diffus dans la commune (estimation communale),

Ce total de 153 logements déjà existants fin 2017, porte le nombre de constructions à réaliser d'ici 2025 à 337, soit, sur 7 ans, **une moyenne de 48 logements par an.**

Ces chiffres confortent le jugement que **la capacité d'accueil des équipements publics n'est pas bouleversée même si chacun d'eux mérite une mise à niveau régulière.**

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. D'une part le complexe sportif central sera rénové et agrandi et l'espace situé au Nord lui sera dédié, d'autre part l'espace de Régeon est affirmé comme un espace collectif en zone UG.

Le PLU maintient la volonté de positionner Carignan de Bordeaux comme ville sportive, en poursuivant la rénovation des équipements sportifs.

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.

L'activité commerciale de ce cœur de bourg se révèle plutôt fragile et nous constatons l'absence de nouveaux commerces. Le choix de cette exception au bâti R+1 consiste à rendre possible la création de davantage de logements sur une même unité (grâce à la possibilité de l'attique) ce qui

- diminue la charge foncière des commerces pour les rendre plus accessibles ;
- et qui améliore l'attractivité commerciale avec un impact très faible sur l'aspect architectural des immeubles du fait du retrait en façade de l'attique.

12 : Le PLU développe une zone d'activités AUy.

Pour ne pas faire de Carignan de Bordeaux 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 de Bordeaux et de sa Communauté de Communes.

Le futur carrefour qui dirigera le flux automobile sur la déviation de Fargues est positionné de façon stratégique en limite séparative de la zone AUy, lui conférant désormais une entrée particulièrement attractive et opportunément positionnée sur un rond-point qui impose un changement de direction, une réduction de vitesse des véhicules et une visibilité accrue.

La crédibilité de cette zone est renforcée par la possibilité pour les employés des entreprises de bénéficier à terme de la proximité immédiate de la future ligne de transport collectif dit "à haut niveaux de services" sur la RD936 (bus prioritaires sur les voies publiques) qui traversera les principales centralités urbaines depuis Fargues Saint Hilaire jusqu'à Bordeaux.

13 : Le PLU aide le secteur viticole.

La révision du PLU s'engage résolument dans la modernité et la création d'emplois espérés **en accompagnant le projet œno-touristique du château Carignan pour délimiter un STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Ce STECAL est un zonage particulier (Aot) situé de façon limitrophe aux vignes sans empiéter sur celles-ci.

Comme cela se pratique dans d'autres communes, il est destiné à renforcer l'attractivité économique du domaine viticole par la création d'un projet hôtelier formant un ensemble structuré autour de :

- la modernisation de l'outil de production viticole (construction de nouveaux chais ...) ;
- un hôtel répondant aux attentes des visiteurs les plus exigeants avec 80 chambres et des salles de conférences, des lieux d'exposition, un espace de vente et un spa ;
- deux restaurants, l'un de luxe l'autre plus "bistronomique" ;
- des petites unités d'hôtellerie domestiques réparties sur l'ensemble du STECAL et constituant un club résidentiel de réservation hôtelière. L'objectif est d'accueillir, au cœur du domaine viticole, une clientèle constituée majoritairement d'amateurs de vin, à la recherche à la fois d'un contact avec la nature, mais aussi d'une connaissance et d'une formation en œnologie ;
- de l'aspect paysager qui est très important pour constituer toute l'attractivité et tout l'intérêt du projet ;
- et au final une croissance de la production viticole, de la protection du vignoble et de sa commercialisation.

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.

Dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'OAP précise des dispositions portant sur les formes urbaines, la densité, les accès et dessertes, les espaces publics, les paysages et les espaces verts. Les OAP permettent de s'assurer de la cohérence urbanistique globale au sein du périmètre et en lien avec les quartiers environnants.

15 : Le PLU va plus loin dans la recherche d'un maillage routier et cyclable de qualité sur notre commune.

Une des caractéristiques relevées de Carignan de Bordeaux est la présence sur tout le territoire de chemins ruraux, venelles, sentes et pistes cyclables et piétonnes. Le PLU vise à maintenir ces circulations douces et à les développer en faisant en sorte que les opérations futures créent de nouvelles voies douces et les raccordent à l'existant.

16 : L'éloignement des lieux de travail a impliqué une évolution de l'équipement automobile des couples. On trouve aujourd'hui majoritairement 2 véhicules par logement voire davantage quand les enfants sont en âge de conduire et travaillent aussi à l'extérieur. De ce fait, les lotissements qui prévoyaient une place de parking par logement se trouvent saturés par le stationnement.

Le PLU prend en compte cette situation en **imposant davantage de place de parking par construction neuve et des places de parking de midi sur l'emprise des parcelles.**

Après l'exposé de ces arguments qui traduisent le PADD, nous affirmons que **ce PLU révisé est une évolution significative, moderne et raisonnée de son prédécesseur**, qui date de 2002.

Fort de ces évolutions, il apparaît que le projet de PLU est aujourd'hui prêt à être arrêté.

7- PRÉSENTATION DU TRAVAIL SUR LE PROJET DE PLU DEPUIS JUILLET 2017.

Par une délibération du conseil municipal n°2017-99 du 19 juillet 2017, le conseil municipal a arrêté une première fois le PLU.

Les dossiers intégraux du PLU ont été envoyés à toutes les personnes publiques associées (PPA) le 27 juillet 2017.

Le délai réglementaire de consultation a pris fin le 2 novembre 2017.

Sur les 13 organismes consultés, 11 ont répondu :

Sur la base des réponses obtenues par les PPA, la municipalité a décidé d'abroger la décision d'arrêt pour amender certaines anomalies relevées par les PPA.

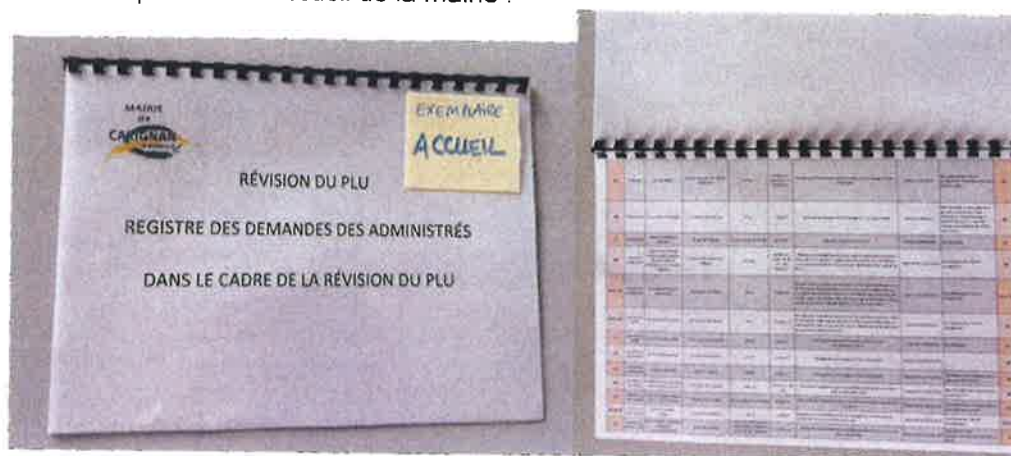
Le 21 décembre 2017, dans sa délibération n°2017-136, le conseil municipal après en avoir délibéré par 13 voix pour et 11 abstentions, a décidé d'abroger la délibération n°2017-99 du 19 juillet 2017 portant bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, en vue de reprendre les

études et de ré-arrêter postérieurement le projet de PLU.

La refonte du dossier de PLU a été l'objet d'une réunion de travail préparatoire analytique avec la DDTM et le conseil juridique de la commune de Carignan de Bordeaux le 11 janvier 2018.

La partie du PLU afférente au Château Carignan a fait l'objet de réunions de travail dédiées les 24 janvier 2018, 07 mars 2018 et 19 avril 2018.

Durant toute cette période d'amendement, le cahier de doléances destiné aux Carignanais est resté à disposition à l'accueil de la mairie :



L'élaboration des modifications à apporter au rapport de présentation, au règlement d'urbanisme et aux OAP a fait l'objet de séances de travail de la commission municipale d'urbanisme d'environnement et développement durable, afin de proposer les changements au BET CRÉHAM.

On recense sur ces sujets les réunions suivantes :

- Commission d'urbanisme N°119 du 15 mars 2018. Sur l'évolution du taux de LLS, la problématique des toitures plates, l'assainissement individuel et la détermination des marges de recul des constructions qui déterminera la constructibilité de parcelles en fonction de leurs dimensions. Décompte des LLS par la préfecture (transmission des documents officiels).
- Commission d'urbanisme N°120 du 22 mars 2018. Sur l'évolution du taux de LLS, sur l'élaboration des marges de recul et l'impact sur la constructibilité des parcelles de terrain.
- Commission d'urbanisme N°121 du 29 mars 2018. Modifications et apports en séance au document regroupant l'ensemble des demandes de modifications à demander au BET CRÉHAM. Définition de la zone constructible et de la zone conservée en pleine terre, traitement des eaux usées et des eaux de pluie, modification d'OAP.
- Commission d'urbanisme N°122 du 05 avril 2018. Analyse détaillée des articles 6, 7, 8, 9 et 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU.
- Commission d'urbanisme N°123 du 26/ avril 2018. Modification du règlement sur les piscines, calendrier du PLU et tableau de progression des LLS (plans triennaux).
- Commission d'urbanisme N°125 du 14 juin 2018. Avancement du dossier CRÉHAM.
- Commission d'urbanisme N°126 du 28 juin 2018. Mise à jour et communication du calendrier, corrections ultimes au rapport de présentation, aux OAP et au règlement pour envoi au BET CRÉHAM.
- Commission d'urbanisme N°127 du 05 juillet 2018. Le dossier d'arrêt finalisé remis par le BET CRÉHAM est en passe d'être distribué aux élus. Sont remis aux membres de la commission les documents imprimés (plan graphique, les OAP, le rapport de présentation et le règlement) qui sont les documents principaux du PLU.
- Commission d'urbanisme N°128 du 12 juillet 2018 destinée à recevoir les commentaires des membres de la commission sur le dossier du projet d'arrêt.

Les modifications demandées par la commission municipale d'urbanisme d'environnement et développement durable ont fait l'objet de séances de travail dédiées au sein des bureaux du BET CRÉHAM le 08 février 2018 et le 26 juin 2018.

Les principales modifications apportées au projet de PLU depuis juillet 2017 sont les suivantes :

- L'analyse de la progression du nombre de LLS (nouvellement livrés ou en cours de livraison) dans la commune et la projection des LLS dans le tableau prospectif des périodes triennales, a conduit la commune à modifier le taux de la mixité sociale. De 75% de LLS pour 25% de logements libres, le PLU retient désormais 50% de LLS pour 50% de logements libres. Compte tenu des résultats atteints, la projection permet de viser le respect des engagements de la commune sur les plans triennaux.
- La propriété correspondant au secteur dit "Le Pin" ayant été acquise par un particulier qui souhaite la conserver en l'état sans créer de LLS, il a été décidé de supprimer l'OAP correspondant à ce secteur car elle n'a plus lieu d'être.
- Le secteur dit "Rond-Point des Châteaux", faisant l'objet d'une OAP, est retiré des projets d'urbanisation immédiate. La proposition du PLU est le classement en 2AU pour ce secteur.
- Pour toutes les zones, la commission d'urbanisme a revu les critères de constructibilité, le respect de zones de pleine terre, le traitement des eaux usées (assainissement collectif et individuel), la problématique des eaux de pluie et leur traitement sur la parcelle.
- Des précisions sur les besoins en eau et en assainissement collectif sont venues étayer le rapport de présentation.
- Le STECAL du projet œno touristique est plus affiné, car le PLU a souhaité une emprise au sol plus réduite et des critères plus restrictifs (hauteur moindre, ...).

8- INFORMATION DES ÉLUS.

Il est précisé que les documents suivants ont été communiqués à chacun des conseillers municipaux le jeudi 12 juillet 2018 :

- Convocation du 12 juillet 2018 pour le conseil municipal du 18 juillet 2018.
- L'ordre du jour de la séance du 18 juillet 2018.
- Le projet de la présente délibération.
- Le tableau synthétique des observations des administrés au titre de la concertation.
- Une clé USB individuelle par élu comprenant :
 - o Le projet de PLU prêt à être arrêté (intégrant le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement (partie écrite et zonage) et les annexes) ;
 - o Les pièces de procédure du PLU (délibération de prescription, notifications de la délibération de prescription aux Personnes Publiques Associées, justificatifs du déroulement de la concertation, compte-rendu des deux débats sur les orientations générales du PADD), délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU du 19 juillet 2017, délibération du 20 décembre 2017 abrogeant cette délibération et fixant de nouvelles modalités de concertation).

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire propose à l'assemblée :

- d'arrêter le bilan de la concertation, tel que présenté ci-avant ;
- d'arrêter le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.101-1 à L.101-3, L.103-2 à L.103-6, L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014-127 en date du 19 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n° 2015-60 du Conseil municipal réuni le 24 juin 2015, portant un point d'étape sur la révision du PLU ;

Vu la séance plénière réunie le 29 avril 2016 ;

Vu la délibération n°2016-56 du Conseil municipal réuni le 18 mai 2016 donnant acte de la présentation du PADD, puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD ;

Vu la séance plénière réunie le 9 novembre 2016 ;

Vu la délibération n°2017-003 du Conseil municipal du 25 janvier 2017 décidant de refuser de transférer la compétence PLU à la Communauté de Communes les Coteaux Bordelais,

Vu l'arrêté préfectoral du 15 février 2017 constatant le refus du transfert automatique au 27 mars 2017 de la compétence PLU à la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais ;

Vu la délibération n°2017-42 du Conseil municipal réuni le 26 avril 2017 donnant acte de la présentation du PADD modifié, puis de la tenue, en séance plénière, d'un débat sur les orientations générales du PADD modifié ;

Vu la délibération n°2017-99 du conseil municipal du 19 juillet 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Carignan de Bordeaux ;

Vu la délibération n°2017-136 du 20 décembre 2017 abrogeant la délibération n°2017-99 du conseil municipal réuni le 19 juillet 2017 et fixant de nouvelles modalités de concertation ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire ;

Vu les différentes pièces composant le projet de PLU annexées à la présente délibération ;

Considérant que le projet de PLU a été élaboré en association avec les Personnes Publiques Associées et en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

Considérant que les modalités de concertation fixées par la délibération du Conseil municipal n°2014-127 du 19 novembre 2014 susvisée ont été intégralement mises en œuvre ;

Considérant que les nouvelles modalités de concertation fixées par la délibération du Conseil municipal n°2017-136 du 20 décembre 2017 susvisée ont été intégralement mises en œuvre ;

Considérant que le projet de PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement écrit et des documents graphiques,
- des annexes ;

Considérant que les orientations générales du PADD sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation définies sur certains secteurs ainsi que dans le règlement du PLU ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 14 voix POUR et 3 CONTRE (Monsieur Marc GIZARD, Madame Martine LACLAU, Madame Laurence PATUREAU) ;

- **d'arrêter le bilan de la concertation tel que présenté ci-avant, en y ajoutant les extraits et les dernières références parus récemment dans le journal Sud-Ouest (annonces et compte rendu de la réunion publique du 16 juillet 2018) et tel qu'annexé à la présente délibération (dont le bilan des demandes des Carignanais) ;**
- **d'arrêter le projet de révision du PLU de la Commune de CARIGNAN de BORDEAUX tel qu'annexé à la présente délibération avec ses huit pièces de dossier ;**
- **de préciser que le projet de révision du PLU sera soumis pour avis, en application des articles L.153-16 et suivants ainsi que R.153-6 du Code de l'urbanisme et de l'article L.112-3 du Code rural et de la pêche maritime :**
 - **au Préfet ;**
 - **au Président du Conseil Régional ;**
 - **au Président du Conseil Départemental ;**
 - **au représentant de la Chambre d'Agriculture ;**
 - **au représentant de la Chambre des métiers ;**
 - **au représentant de la chambre de Commerce et d'Industrie ;**
 - **au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des**

transports urbains ;

- **au représentant de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, dont la Commune est membre.**
- **au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du SCoT dans le périmètre duquel est comprise la commune ;**
- **à la Commission Départementale de Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **au représentant de l'autorité environnementale ;**
- **au Centre National de la propriété forestière ;**
- **à l'institut national de l'origine et de la qualité (pour les zones d'appellation d'origine contrôlée) aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés qui en ont fait la demande.**
- **de dire que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;**
- **de dire que conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ;**
- **de dire que la présente délibération fera l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs en vertu de l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales ;**
- **de dire que le dossier d'enquête comportant le PLU arrêté sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête et il restera consultable, pendant cette même durée, sur support papier dès l'ouverture de l'enquête publique, en application de l'article L. 123-12 du Code de l'environnement ;**

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré les, jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Le 19 juillet 2018

Le Maire,

Frank MONTEIL

