

Département de la GIRONDE

**COMMUNE DE  
CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

**Plan Local d'Urbanisme**

**PIECE 1**

**RAPPORT DE PRESENTATION  
ANNEXE 1** (*Etude des capacités de  
densification et de mutation des espaces  
bâtis*)

***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 |               |

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION EN DATE  
DU :

LE MAIRE :



# Etude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Commune de Carignan de Bordeaux



## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PROPOS INTRODUCTIFS</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>Contexte de l'étude : une nécessaire évolution du règlement du PLU</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>Eléments de définition : La densification, les dents creuses, la division parcellaire</b> .....                          | <b>6</b>  |
| <b>1. REPERAGE ET DELIMITATION DES ESPACES BATIS</b> .....  | <b>7</b>  |
| 1.1. Définition de la délimitation des espaces bâtis .....  | 7         |
| 1.2. L'enveloppe définie par le SCOT .....  | 8         |
| 1.3. Carte des espaces bâtis à Carignan de Bordeaux : 3 enveloppes urbaines.....  | 9         |
| <b>2. CARACTERISATION DES FORMES URBAINES ET DENSITES OBSERVEES</b> .....   | <b>10</b> |
| 2.1. L'analyse des formes urbaines, un préalable nécessaire pour une meilleure définition des futurs projets communaux..... | 10        |
| 2.2. Typologie du bâti : des formes urbaines diversifiées.....  | 10        |
| 2.3. Des formes urbaines différenciées, des densités hétérogènes .....  | 11        |
| 2.3.1. Lecture générale de la densité : les grands éléments du tissu urbain .....   | 11        |
| 2.3.2. 5 typologies de formes urbaines identifiées à Carignan de Bordeaux .....   | 11        |
| 2.3.3. Positionnement des quartiers porteurs d'exemples .....   | 12        |
| 2.3.4. Le tissu ancien du bourg, resserré et résiduel .....   | 13        |
| 2.3.5. Le tissu pavillonnaire dominant et représentatif du territoire carignanais .....                                     | 16        |
| 2.3.6. Tissu pavillonnaire de « taille XXL » du lotissement de Calonne .....  | 24        |
| 2.3.7. Le tissu pavillonnaire au coup par coup.....   | 25        |
| 2.3.8. Les formes intermédiaires en développement et le tissu mixte .....   | 28        |
| 2.3.9. Le tissu collectif.....  | 32        |
| 2.3.10. Classement des typologies selon la densité résidentielle.....   | 36        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>3. DES MODES D'HABITER A RESPECTER ET UNE IDENTITE PAYSAGERE A CONSERVER.....</b>                   | <b>37</b> |
| <b>3.1. Le modèle dominant : du résidentiel pavillonnaire en RDC sur de grandes parcelles.....</b>     | <b>37</b> |
| 3.1.1. La villa pavillonnaire, référence urbaine caractéristique de Carignan de Bordeaux.....          | 37        |
| 3.1.2. Un bâti majoritaire en RDC et R+1, mais quelques exceptions .....                               | 38        |
| 3.1.3. Quelques exceptions de grandes hauteurs .....   | 43        |
| 3.1.4. Quelques exceptions de collectifs en R+2 et R+3, et de grandes hauteurs.....                    | 44        |
| 3.1.5. Des parcelles généreuses.....   | 46        |
| <b>3.2. Un patrimoine paysager et un bâti remarquable existants à conserver.....</b>                   | <b>51</b> |
| 3.2.1. Les espaces verts de quartier .....   | 51        |
| 3.2.2. Des vues à conserver .....  | 57        |
| 3.2.3. Les maisons de maître et les châteaux.....  | 62        |
| <b>3.3. Le recensement des éléments d'intérêt paysager.....</b>  | <b>67</b> |
| <b>4. LE RECENSEMENT DES PARCELLES DIVISIBLES ET/OU MUTABLES.....</b>                                  | <b>70</b> |
| <b>4.1. Méthodologie d'identification des capacités d'accueil en densification et mutation .....</b>   | <b>70</b> |
| 4.1.1. Les dispositions de la loi ALUR : optimiser le potentiel offert par les espaces déjà bâtis..... | 70        |
| 4.1.2. Les dents creuses et terrains non bâtis .....   | 70        |
| 4.1.3. Les terrains déjà bâtis et mutables.....  | 71        |
| 4.1.4. Les terrains divisibles.....  | 71        |
| <b>4.2. Géolocalisation et classification des parcelles divisibles et terrains libres .....</b>        | <b>73</b> |
| 4.2.1. Le recensement des dents creuses et terrains non bâtis et des parcelles divisibles .....        | 73        |
| 4.2.2. Le recensement du potentiel divisible en drapeau .....  | 78        |
| <b>4.3. Un gisement potentiel au sein des espaces bâtis .....</b>                                      | <b>81</b> |
| 4.3.1. Un potentiel de 19,4 hectares, dont 14,6 hectares de parcelles divisibles.....                  | 81        |
| 4.3.2. Un potentiel maximal supérieur à 200 logements.....   | 82        |
| <b>5. D'UNE DENSIFICATION DE FAIT A UNE DENSIFICATION ENCADREE.....</b>                                | <b>83</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5.1. Les conséquences d'une division parcellaire de fait et non encadrée .....</b>   | <b>83</b> |
| 5.1.1. La division parcellaire en drapeau, une pratique à limiter .....   | 83        |
| 5.1.2. L'impact sur l'environnement : l'imperméabilisation des sols.....  | 85        |
| 5.1.3. L'impact sur la densité vécue et perçue : la gestion de la promiscuité .....   | 86        |
| 5.1.4. Une incidence sur les infrastructures existantes et le calibrage des équipements .....   | 86        |
| 5.1.5. Une diminution de la qualité architecturale et paysagère.....  | 86        |
| <b>5.2. Organiser la densification : des orientations stratégiques, des secteurs prioritaires de division .....</b>   | <b>87</b> |
| 5.2.1. Urbaniser en priorité les parcelles recensées comme libres de toute construction pour des projets mixtes ou de diversification de l'habitat, ou pour des lots libres destinés à la construction d'un habitat pavillonnaire ..... | 87        |
| 5.2.2. Faciliter et accompagner les projets individuels de division parcellaire sur les terrains divisibles ne nécessitant pas un découpage de parcelle en drapeau.....   | 87        |
| 5.2.3. Préserver le patrimoine bâti et paysager .....   | 88        |
| <b>5.3. Les outils de planification visant à favoriser la mobilisation du potentiel .....</b>   | <b>89</b> |
| 5.3.1. Les outils du PLU .....  | 89        |
| 5.3.2. Synthèse : la mise en place des critères d'incompatibilité d'accueil des nouvelles constructions.....  | 89        |
| <b>PROPOS CONCLUSIFS .....</b>  | <b>90</b> |

# PROPOS INTRODUCTIFS

## Contexte de l'étude : une nécessaire évolution du règlement du PLU

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Carignan de Bordeaux souhaite disposer d'une connaissance fine et précise de son tissu urbain. En effet, la commune s'interroge sur la mise en place d'outils, à travers le règlement du PLU, qui permettraient de **limiter une densification anarchique de son parcellaire**, fruit aujourd'hui d'initiatives individuelles au coup par coup, notamment dans le tissu pavillonnaire. Ces pratiques répondent aux nécessités :

- De céder une partie de terrain qui ne peut plus être conservée pour des raisons d'entretien.
- D'offrir un terrain aux membres de la famille, qui ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété. Ce découpage facilite ainsi la primo-accession.
- De bénéficier d'un complément de revenus en vue de la retraite (pour les seniors).

Bien que la loi ALUR incite fortement à la densification, le phénomène de redécoupage parcellaire accru à l'œuvre sur le territoire contribue au développement de parcelles en drapeaux, dont la configuration apparaît souvent insatisfaisante du point de vue de la sécurité ou du maintien de l'intimité des riverains. Aussi, à long terme, ces initiatives individuelles pourraient conduire à une dégradation du cadre de vie et à une densité perçue trop élevée. La place accordée au végétal doit également être préservée. L'enjeu est donc de densifier de façon cohérente, de maîtriser et d'encadrer les divisions parcellaires qui s'opèrent et de limiter la densification des secteurs sensibles.

Commune déjà urbanisée, résidentielle et prisée de par sa localisation en lisière de Bordeaux Métropole, l'étude doit permettre à la commune de Carignan de Bordeaux **d'identifier les parcelles pouvant faire l'objet d'une densification de terrains libres ou de mutation d'emprises bâties**, afin de permettre l'accueil de la population future, mais également de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et à l'évolution des modes de vie.

## Éléments de définition : La densification, les dents creuses, la division parcellaire

**La densification** consiste à augmenter le nombre ou l'importance des bâtiments sur un espace urbain donné. Celle-ci permet l'intensification de l'usage d'un quartier déjà équipé et desservi par les réseaux techniques et de transports. La densification revient à augmenter la présence humaine sur cet espace donné.

La densification peut se réaliser soit en dents creuses, soit en dégagant des terrains constructibles, soit en agrandissant ou divisant le bâti existant. Elle contribue à la limitation de la consommation d'espace. Néanmoins, la densification peut présenter certains inconvénients pour la qualité de vie des voisins, si le projet ne préserve pas l'intimité des logements.

**Les dents creuses** correspondent à des terrains non bâtis, équipés et accessibles, situés dans la zone urbaine. Ils disposent des droits à construire et ne font pas l'objet de servitudes. La situation de non construction de ce type de terrain peut s'expliquer par des contraintes topographiques, mais peut relever également d'une logique spéculative du propriétaire. Les dents creuses offrent ainsi un potentiel de constructibilité qui peut être estimé à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG), qui croise les données cadastrales et le droit des sols.

**La division parcellaire**, sur les terrains qui possèdent suffisamment de droits à construire permet de dégager un terrain nu afin de procéder à une ou plusieurs nouvelles constructions. Ce processus se développe dans des secteurs où le foncier est rare et les demandes fortes. Il est souvent le fait de particuliers qui vendent une partie de leur terrain pour financer un projet et/ou limiter l'entretien de leur jardin.

# 1. REPERAGE ET DELIMITATION DES ESPACES BATIS

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis passe préalablement par une délimitation précise des espaces bâtis.

## 1.1. Définition de la délimitation des espaces bâtis

Les espaces bâtis sont l'ensemble des espaces construits artificialisés et agglomérés, délimités au plus proche du tissu bâti existant.

La délimitation des espaces urbanisés s'effectue par le tracé de l'enveloppe urbaine. La carte qui suit au 1.3 intègre la méthodologie suivante :

- l'enveloppe urbaine est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés
- elle inclut des espaces libres enclavés (dents creuses)
- le bâti de Carignan de Bordeaux étant discontinu, la délimitation comporte plusieurs enveloppes urbaines (3 enveloppes urbaines)
- la délimitation du bâti ne correspond pas forcément au parcellaire cadastral : une mise en perspective systématique entre le cadastre et la photo aérienne a été effectuée pour correspondre au mieux à la réalité du terrain

Les éléments de rupture (contraintes, paysage, zonage) sont déduits. En effet, les espaces non constructibles ne figurent pas dans la délimitation proposée des espaces bâtis.

La commune de Carignan de Bordeaux est soumise au PPR risque de mouvement de terrain, prescrit le 13 juin 2016 sur 16 communes du bassin à risque, de Carignan de Bordeaux à Rions. La caractérisation de l'aléa et sa hiérarchisation sont en cours et prévues pour le 1er semestre 2017. A ce stade, aucune carte d'aléa n'ayant été portée à la connaissance de la commune, il n'est donc pas possible d'intégrer ce périmètre à la réflexion. A l'inverse, l'enveloppe urbaine définie par le SCOT a été intégrée dans la définition du périmètre.

## 1.2. L'enveloppe définie par le SCOT

*Source : SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, DOO*

Le SCOT : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui détermine à l'échelle de la métropole bordelaise, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, d'agriculture et de paysage.

Le SCOT est opposable, au travers d'une relation de compatibilité, au plan local d'urbanisme (PLU).

Dans le cadre de la loi ALUR, l'article L.141-3 du code de l'urbanisme intègre un nouvel alinéa qui prévoit que le rapport de présentation du Scot « *identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L.151-4* ».

Ainsi, ce travail préalable de délimitation a permis de préciser la délimitation des espaces bâtis de Carignan de Bordeaux.

### 1.3. Carte des espaces bâtis à Carignan de Bordeaux : 3 enveloppes urbaines



## 2. CARACTERISATION DES FORMES URBAINES ET DENSITES OBSERVEES

### 2.1. L'analyse des formes urbaines, un préalable nécessaire pour une meilleure définition des futurs projets communaux

L'analyse des formes urbaines est un préalable nécessaire à l'identification du potentiel de densification. En effet, l'appréhension des ambiances urbaines existantes, de la morphologie des quartiers constitutifs de Carignan de Bordeaux et des densités actuelles permettront de disposer d'éléments de connaissance et d'appui pour la réalisation des futurs projets communaux et d'adapter le PLU aux pratiques empiriques en vigueur.

L'analyse des formes urbaines repose sur la mise en évidence :

- d'éléments, tels que le parcellaire, l'utilisation du sol, la trame viaire, l'îlot bâti
- de la structure du tissu urbain (trame urbaine continue, discontinue...)
- de l'emprise au sol du bâti

Cette analyse s'appréhende à travers deux indicateurs, que sont :

- la densité résidentielle. Elle correspond au nombre de logements en fonction d'une surface délimitée en hectare, à l'exclusion des voies, emprises publiques et espaces verts.
- l'emprise au sol. Elle correspond à la surface projetée du bâti en fonction de la surface des parcelles bâties.

### 2.2. Typologie du bâti : des formes urbaines diversifiées

Carignan de Bordeaux est constituée de formes urbaines différenciées reposant sur des types de tissus différents :

- Le tissu continu : Il s'agit des tissus qui utilisent le parcellaire comme système associatif le long des voies, mais aussi à l'intérieur des parcelles.

Le tissu continu est composé de deux sous-ensembles :

Les tissus **continus réguliers**, généralement engendrés par un découpage parcellaire et une construction quasi simultanés. Il s'agit d'opérations volontaires réalisées rapidement et produisant un décor urbain homogène et des formes urbaines souvent très denses avec des cours communes.

Le tissu bâti **continu irrégulier** qui se caractérise par le mode de construction à l'intérieur de parcellaires hérités hors d'un projet global, ou par des lotissements en parcelles régulières, mais construites lentement, au coup par coup, d'aspect hétérogène.

- Le tissu composite : Les tissus composites sont des ensembles sédimentaires, ou de formations progressives caractéristiques d'anciens faubourgs ou de lotissement hétérogènes existants. Le processus de constitution du tissu est le remplissage par extensions et surélévations du bâti, éventuellement autour de systèmes distributifs en profondeur (cours, passages, villas, cités etc.)

## 2.3. Des formes urbaines différenciées, des densités hétérogènes

### 2.3.1. Lecture générale de la densité : les grands éléments du tissu urbain

Au sein de son tissu bâti, la commune présente des densités et des formes urbaines différenciées.

Dans le cadre d'un premier niveau d'analyse, le tissu urbain communal est aujourd'hui étalé.

Deux ensembles se distinguent :

- Au Nord et au Sud de la commune, deux ensembles aux extrémités se dessinent et font apparaître un tissu urbain lâche et peu dense. Ses extrémités sont composées d'un tissu majoritairement résidentiel pavillonnaire, avec des constructions individuelles implantées sur des surfaces parcellaires importantes. A noter l'absence de hauteur, puisque ces maisons sont principalement de plein pied. Le lotissement et le coup par coup sont les principaux moteurs de l'urbanisation.
- Au centre de la commune, les densités sont plus importantes et le paysage urbain plus diversifié. En effet, il donne à voir des ensembles de constructions individuelles groupées (habitat intermédiaire), des lotissements constitués de maisons mitoyennes et fait apparaître une certaine mixité fonctionnelle (opération mixte : appartements et commerces), puisque cet ensemble correspond aux centralités administratives (mairie, poste...) et propose des commerces de proximité. Cet ensemble comprend également le tissu historique de la commune, avec du bâti ancien accolé en R+2 ou R+3. Les parcelles sont également de taille plus petite.

Le tissu composite se donne à voir dans tous les secteurs précités.

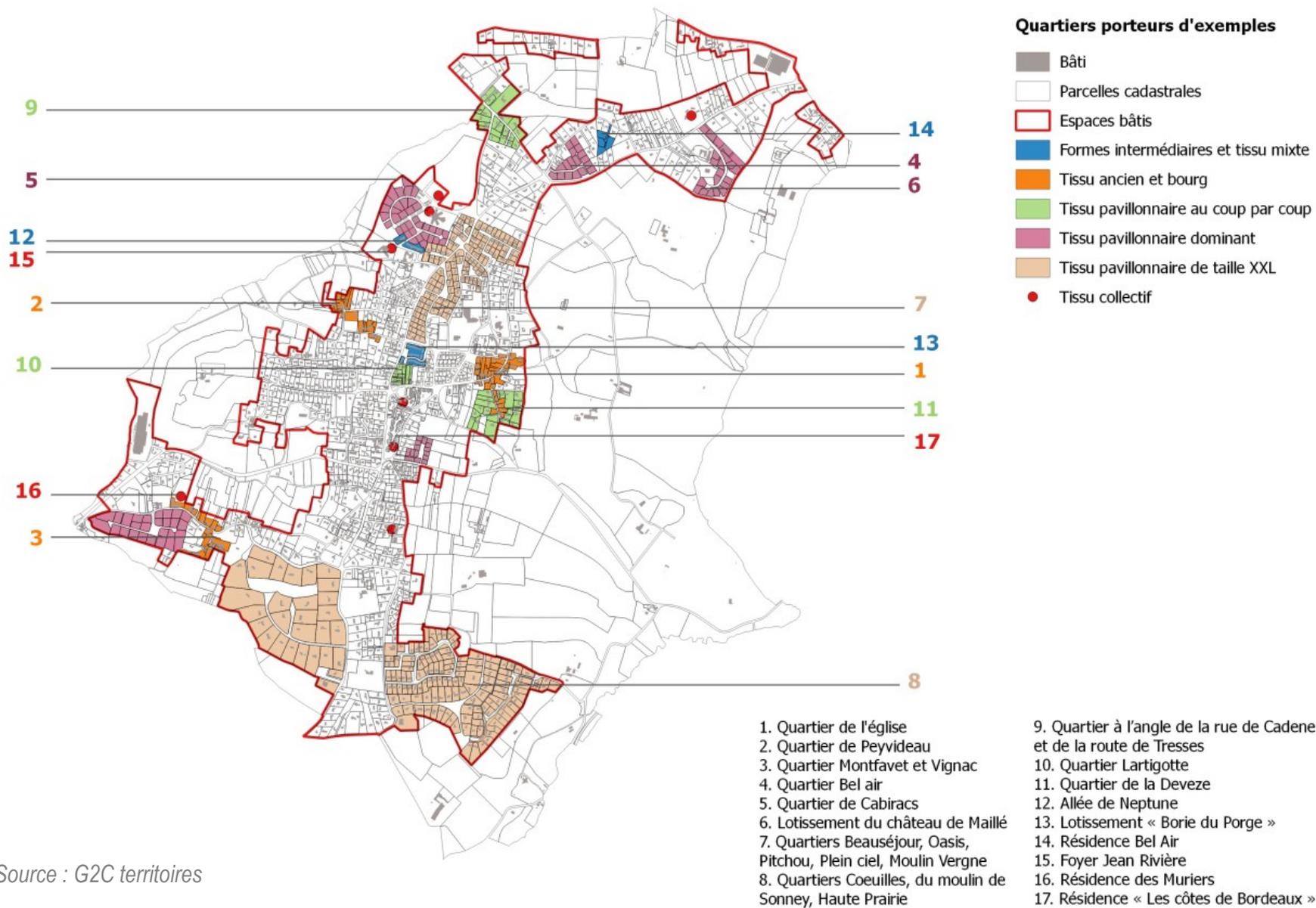
### 2.3.2. 5 typologies de formes urbaines identifiées à Carignan de Bordeaux

Suite à l'analyse du territoire carignanais, nous pouvons retenir **5 ensembles distincts** permettant de caractériser le bâti communal. Chaque ensemble présente une dynamique propre et est plus ou moins représenté :

- Le tissu ancien, resserré
- Le tissu pavillonnaire en lotissement, dominant
- Le tissu pavillonnaire au coup par coup, en mutation
- Les formes intermédiaires et le tissu mixte, en développement
- Le tissu collectif, ponctuel

Afin d'illustrer la pluralité des situations, des quartiers porteurs d'exemple ont été retenus. Chaque typologie fait apparaître des lignes saillantes, communes à chaque quartier représentatif.

### 2.3.3. Positionnement des quartiers porteurs d'exemples



Source : G2C territoires

### 2.3.4. Le tissu ancien du bourg, resserré et résiduel

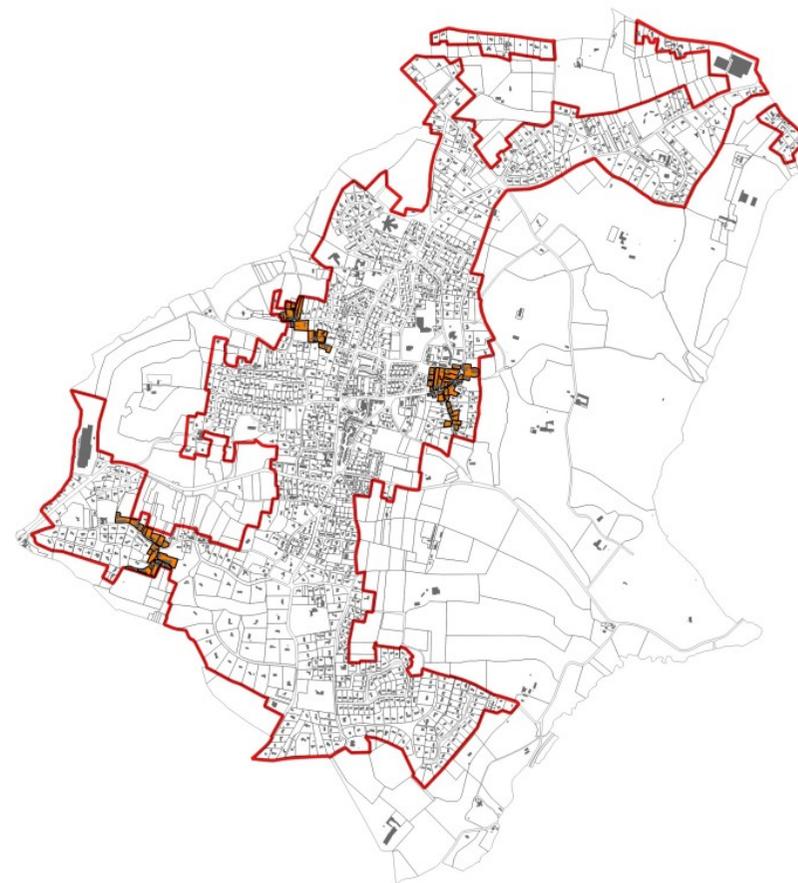
Caractéristique d'un village rue, les constructions sont desservies par une rue étroite. On observe une densité plus importante, résultant de l'accueil de maisons anciennes de villes, en R+1 ou R+2. Ce tissu est continu et resserré. Certaines percées donnent à voir des jardins privés en fond de parcelle. Certaines constructions se sont implantées en dents creuses récemment. Ce type de tissu est peu représenté et donc résiduel sur le territoire.

Le tissu ancien offre peu de potentiel de densification. On y dénombre peu de dents creuses. Ce secteur présente un certain nombre d'équipements scolaires (école, crèche) et concentre les fonctions administratives (mairie). Quelques commerces sont implantés au niveau de la place principale. La vocation du secteur est donc principalement résidentielle.

Le type d'habitat représentatif est individuel. De ce fait, le tissu est constitué de maisons mitoyennes continues avec un front bâti en bord de rue.

- Un bâti de continuité
- Habitations bâties en mitoyenneté
- Une implantation en léger retrait à l'alignement de la rue, qui occupe toute la largeur de la parcelle
- Petites parcelles de taille homogène
- R+1, R+2 ou RDC

| Typologie « tissu ancien du bourg » | Taille du parcellaire bâti en m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|--|
| moyenne                             | <b>884</b>                                   |
| Valeur min                          | 54   |
| Valeur max                          | 2516   |
| <b>Densité résidentielle</b>        |  |
| <b>17 (Log/ha)</b>                  |  |



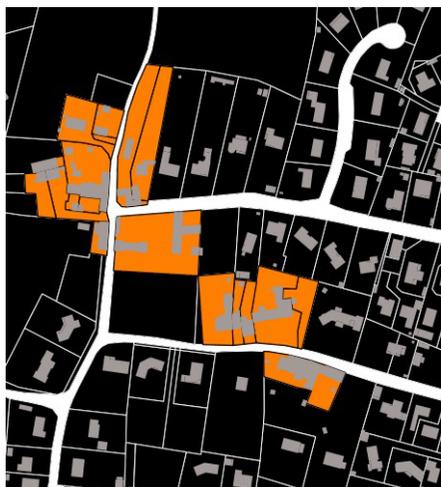
Carte de localisation du tissu ancien

Tissu ancien : quartier de l'église (rue Augustin Daureau)



*Quartier porteur d'exemple n°1*

Tissu ancien : quartier de Peyvideau



*Quartier porteur d'exemple n°2*



Tissu ancien : quartier de Montfavet et Vignac

*Quartier porteur d'exemple n°3*



### 2.3.5. Le tissu pavillonnaire dominant et représentatif du territoire carignanais

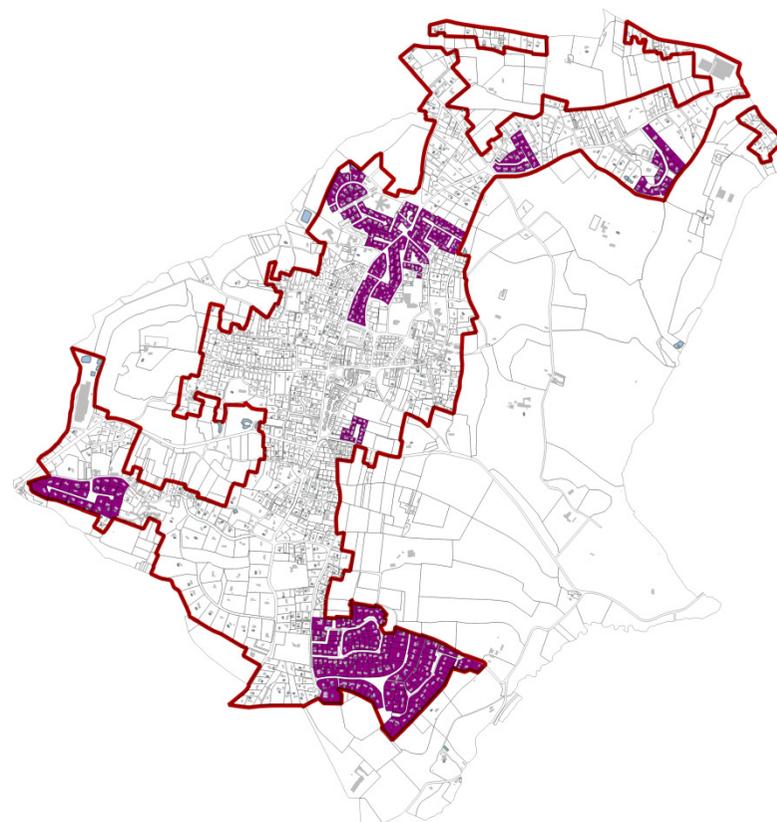
Le tissu pavillonnaire a pris son essor dans un premier temps dans les années 1960 puis dans un second temps dans les années 2000 à 2010.

En effet du fait de la saturation de la métropole bordelaise vers l'année 2000, on observe une explosion démographique, lié au phénomène de périurbanisation.

Ce phénomène a contribué ainsi au développement d'une urbanisation d'extension qui est la conséquence du PLU approuvé en 2002, lequel a ouvert plus de 30 hectares de terrains convertis en zones constructibles.

Après la mise en place du PLU de 2002, on a observé la construction de lotissements parmi lesquels on peut citer notamment ceux :

- Du **BALCON DE CABIRACS** (arrêté municipal du 2 février 2004) sur 10,13 ha afin de réaliser 36 lots, une maison de retraite de 66 logements et 19 logements locatifs sociaux (MESOLIA), lesquels représentent 15,7% des résidences principales construites du lotissement.
- Du **CHATEAU MAILLE** (arrêté municipal du 4 février 2005) sur 4,01 ha afin de réaliser 22 lots, sans logements locatifs sociaux.
- Du **LENS** (arrêté municipal du 22 décembre 2005) sur 2,80 ha afin de réaliser 15 lots et 12 logements locatifs sociaux (MESOLIA) représentent 44,4% des résidences construites du lotissement.
- Des **VIGNES DE COEUILLES** (arrêté municipal du 14 février 2005) sur 1,62 ha afin de réaliser 13 lots, sans logements locatifs sociaux.
- Du **HAMEAU DU COTEAU** (arrêté municipal du 15 décembre 2005) sur 0,69 ha afin de réaliser 3 lots, sans logements locatifs sociaux.
- Du **CLOS DE LISE** (arrêté municipal du 27 juin 2006) sur 4,49 ha afin de réaliser 25 lots, et 22 logements locatifs sociaux (CLAIRSIENNE), lesquels représentent 46,8% des résidences principales construites du lotissement.
- De **BEL AIR** (arrêté municipal du 18 janvier 2007) sur 2,56 ha afin de réaliser 5 lots, et 3 logements locatifs sociaux.
- Du **BELVEDERE** (arrêté municipal du 26 décembre 2007) sur 0,70 ha afin de réaliser 5 lots, et 3 logements locatifs sociaux (DOMOFRANCE).



Carte de localisation du pavillonnaire dominant

- De **RAYMOND DUMAS** (arrêté municipal du 6 août 2012) sur 0,74 ha afin de réaliser 8 lots et 2 logements locatifs sociaux, lesquels représentent 20% des résidences principales construites du lotissement.
- Le **CLOS DE VIGNAC** (arrêté municipal du 20 janvier 2012) sur 0,7 ha afin de réaliser 7 lots en continuité de 15 logements locatifs sociaux préexistants d'AQUITANIS.

Le tableau de la page suivant exprime la typologie du tissu pavillonnaire dominant.

Hormis le lotissement de NOUGUEYLON de 15 lots, les lotissements les plus anciens (COEUILLES, SONNEY, HAUTE PRAIRIE, FITTA, GRAND ARNAUD,...) réalisés avant l'an 2000, présentent une densité très faible de 3,6 à 7,4 logements à l'hectare avec des parcelles bâties sur 2 740 m<sup>2</sup> en moyenne.

Les lotissements qui ont suivi dans les années 2000 (CLOS DE LISE, CHATEAU MAILLE, CLOS DE VIGNAC, RAYMOND DUMAS, LE CLOS DE VIGNAC, LA VEQUIERE, ...) ont largement doublé cette densité pour atteindre 13 ou 14,75 logements à l'hectare avec des parcelles bâties sur des terrains de taille moyenne plus petite de 1 560 à 750 m<sup>2</sup> en moyenne.

Les plus récents (LENS, RAYMOND DUMAS) ont porté cette densité de 16 à 19 logements à l'hectare avec des parcelles bâties sur des terrains de taille moyenne toujours plus petite de 1 400 à 515 m<sup>2</sup> en moyenne.

Il demeure une particularité avec le lotissement de Calonne datant des années 1960, qui représente une densité de 1,2 logement à l'hectare sur des parcelles moyennes s'approchant de un hectare.

Le tissu pavillonnaire issu du PLU de 2002 est particulièrement développé sur le territoire. Ce dernier est polymorphe et illustre une diversité de situation.

- Des voies d'accès individuelles privatives ou une desserte commune des constructions (lotissements)
- Des parcelles de grande taille, composées d'espaces de jardin plus ou moins vastes
- Une implantation des constructions en bande, le long des alignements par rapport à la voirie principale ou bien une implantation en milieu de parcelle
- Des densités relativement faibles
- Des quartiers bâtis sous forme de lotissements successifs de propriétaires privés ou d'opérations de promotion.
- Une vocation principalement résidentielle
- Un bâti en RDC (maisons de plein pied)

| Typologie « tissu pavillonnaire dominant » | Taille du parcellaire bâti en m <sup>2</sup> |
|--|--|
| moyenne                                    | 1390   |
| Valeur min                                 | <b>380</b>                                   |
| Valeur max                                 | 7914   |
| <b>Densité résidentielle</b>               |  |
| <b>7,2 (log/ha)</b>                        |  |

Afin d'illustrer la diversité des situations, nous étudierons plus précisément les quartiers représentatifs suivants :

- **Le lotissement de Bel Air au rond-point des châteaux (n°7) – 15 lots individuels**
- **Le lotissement le BALCON DE CABIRACS pour sa partie pavillonnaire – 35 lots individuels, de part et d'autre de la rue de l'étoile du Berger (n°8)**
- **Les lotissements créés ensemble dans les années 1960 des QUARTIERS OASIS, BEAUSEJOUR, PITCHOU, MOULIN, VERGNE ET PLEIN CIEL (n°1) – 123 lots individuels avec des villas toutes quasi identiques**
- **Le lotissement du CHATEAU MAILLE (n°10) – 21 lots individuels**
- **Les lotissements voisins et imbriqués les uns dans les autres de COEUILLES (58 lots individuels), de SONNEY (34 lots individuels) et de la HAUTE PRAIRIE (34 lots individuels) -(n°12)**
- **Le lotissement de NOUGUEYLON (n°23) – 15 lots individuels**

| <b>LE TISSU PAVILLONNAIRE DOMINANT</b>   |                       |                            |                                     |                             |                             |                              |                            |
|--|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|  | <b>Nombre de lots</b> | <b>Nombre de logements</b> | <b>Surface des parcelles bâties</b> | <b>Plus petite parcelle</b> | <b>Plus grande parcelle</b> | <b>Moyenne des parcelles</b> | <b>Densité à l'hectare</b> |
| <b>Lotissements</b>  |                       |                            |                                     |                             |                             |                              |                            |
| <b>de NOUGUEYRON</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal du 25 juin 1987 et du 30 novembre 1987   | 15                    | 15                         | 10 167 m <sup>2</sup>               | 632 m <sup>2</sup>          | 632 m <sup>2</sup>          | 678 m <sup>2</sup>           | 14.75 logts/ha             |
| <b>LE BALCON DE CABIRACS</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêtés municipaux du 2 février 2004 et du 16 juin 2004<br>hors Maison de retraite, IMP J. LE TANNEUR,<br>Foyer J. RIVIERE et les 6 + 13 LLS de MESOLIA | 36                    | 35                         | 46 248 m <sup>2</sup>               | 1 012 m <sup>2</sup>        | 2 585 m <sup>2</sup>        | 1 321 m <sup>2</sup>         | 7.57 logts/ha              |
| <b>du CHÂTEAU MAILLE</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal du 4 février 2005<br>hors parcelle de la réserve incendie en contrebas du<br>château Maillé.   | 22                    | 21                         | 29 472 m <sup>2</sup>               | 1 201 m <sup>2</sup>        | 2 787 m <sup>2</sup>        | 1 403 m <sup>2</sup>         | 7.13 logts/ha              |
| <b>PITCHOU, OASIS, BEAUSEJOUR, MOULIN VERGNE ET PLEIN CIEL</b><br>de 1964 à 1970 quartier porteur d'exemple  | 123                   | 123                        | 119 492 m <sup>2</sup>              | 403 m <sup>2</sup>          | 1 684 m <sup>2</sup>        | 971 m <sup>2</sup>           | 10.29 logts/ha             |
| <b>de COEUILLES</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal : non communiqué.   | 58                    | 58                         | 80 912 m <sup>2</sup>               | 921 m <sup>2</sup>          | 3 978 m <sup>2</sup>        | 1 395 m <sup>2</sup>         | 7.42 logts/ha              |
| <b>de SONNEY</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal : non communiqué.  | 34                    | 34                         | 93 057 m <sup>2</sup>               | 2 171 m <sup>2</sup>        | 7 914 m <sup>2</sup>        | 2 737 m <sup>2</sup>         | 3.65 logts/ha              |
| <b>de LA HAUTE PRAIRIE</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal : non communiqué.  | 34                    | 34                         | 64 327 m <sup>2</sup>               | 1 339 m <sup>2</sup>        | 3 828 m <sup>2</sup>        | 1 892 m <sup>2</sup>         | 5.29 logts/ha              |
| <b>de BEL AIR, au rond point des Chateaux.</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal du 18 janvier 2007   | 15                    | 15                         | 19 589 m <sup>2</sup>               | 1 158 m <sup>2</sup>        | 1 671 m <sup>2</sup>        | 1 306 m <sup>2</sup>         | 7.66 logts/ha              |
| <b>de FITTA</b> quartier porteur d'exemple<br>Arrêté municipal dans les années 1960  | 28                    | 27                         | 63 905 m <sup>2</sup>               | 757 m <sup>2</sup>          | 5 237 m <sup>2</sup>        | 2 282 m <sup>2</sup>         | 4.23 logts/ha              |

|   |            |            |                              |                          |                            |                            |                      |
|---|------------|------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>du GRAND ARNAUD</b><br>Arrêté municipal non communiqué<br>hors voirie interne rétrocédée à la commune.   | 20         | 19         | 32 682 m <sup>2</sup>        | 1 050 m <sup>2</sup>     | 2 754 m <sup>2</sup>       | 1 634 m <sup>2</sup>       | 5.81 logts/ha        |
| <b>LE CLOS DE LISE</b><br>Arrêté municipal du 25 janvier 2006 et du 27 juin 2006<br>hors les 2 parcelles des 22 LLS de CLAIRSIENNE,<br>la voirie centrale rétrocédée à la commune, la parcelle non<br>construite (AR 99) et la parcelle AR 93 (bassin eau pluviale) | 25         | 24         | 27 427 m <sup>2</sup>        | 810 m <sup>2</sup>       | 2 695 m <sup>2</sup>       | 1 143 m <sup>2</sup>       | 8.75 logts/ha        |
| <b>Raymond DUMAS de 10 lots.</b><br>Arrêté municipal du 6 août 2012.  | 10         | 10         | 5 148 m <sup>2</sup>         | 380 m <sup>2</sup>       | 580 m <sup>2</sup>         | 515 m <sup>2</sup>         | 19.43 logts/ha       |
| <b>du LENS de 18 lots.</b><br>Arrêté municipal du 22 décembre 2005.<br>15 lots libres non sociaux   | 15         | 15         | 16 959 m <sup>2</sup>        | 871 m <sup>2</sup>       | 1 610 m <sup>2</sup>       | 1 131 m <sup>2</sup>       | 8.84 logts/ha        |
| <b>LES VIGNES DE COEUILLES.</b><br>Arrêtés municipaux du 14 février 2005, 3 nov 2015 et 5 juillet 2006  | 13         | 13         | 13 330 m <sup>2</sup>        | 1 000 m <sup>2</sup>     | 1 133 m <sup>2</sup>       | 1 025 m <sup>2</sup>       | 9.75 logts/ha        |
| <b>LE CLOS DE VIGNAC. 7 lots libres d'AQUITANIS.</b><br>Arrêté municipal du Permis d'Aménager du 20 janvier 2012  | 7          | 7          | 5 258 m <sup>2</sup>         | 750 m <sup>2</sup>       | 756 m <sup>2</sup>         | 751 m <sup>2</sup>         | 13.31 logts/ha       |
| <b>LE BELVEDERE</b><br>Arrêté municipal du 26 décembre 2007<br>4 lots libres non sociaux  | 4          | 4          | 4 696 m <sup>2</sup>         | 1 001 m <sup>2</sup>     | 1 315 m <sup>2</sup>       | 1 174 m <sup>2</sup>       | 8.52 logts/ha        |
| <b>LA VEQUIERE</b><br>Arrêté municipal non communiqué   | 6          | 6          | 4 801 m <sup>2</sup>         | 768 m <sup>2</sup>       | 858 m <sup>2</sup>         | 800 m <sup>2</sup>         | 12.50 logts/ha       |
| <b>LE HAMEAU DU COTEAU de 3 lots</b><br>Arrêté municipal du 15 décembre 2005  | 3          | 3          | 5 511 m <sup>2</sup>         | 1 200 m <sup>2</sup>     | 3 111 m <sup>2</sup>       | 1 837 m <sup>2</sup>       | 5.44 logts/ha        |
| <b>TOTAL DES LOTS LIBRES (hors LLS) du tissu pavillonnaire dominant :</b>   | <b>468</b> | <b>463</b> | <b>642 981 m<sup>2</sup></b> | <b>380 m<sup>2</sup></b> | <b>7 914 m<sup>2</sup></b> | <b>1 389 m<sup>2</sup></b> | <b>7.20 logts/ha</b> |
| <b>de CALONE</b><br>2 juin 1965   | 31         | 31         | 251 748 m <sup>2</sup>       | 3 298 m <sup>2</sup>     | 19 738 m <sup>2</sup>      | 8 121 m <sup>2</sup>       | 1.23 logts/ha        |

Tissu pavillonnaire : quartier BEL AIR



Quartier porteur d'exemple n°4



Tissu pavillonnaire : quartier de CABIRACS, Le balcon de Cabiracs



Quartier porteur d'exemple n°5 : rue de l'Etoile du Berger



Tissu pavillonnaire : lotissement du château MAILLE



Quartier porteur d'exemple n°6



Tissu pavillonnaire : quartiers BEAUSEJOUR, OASIS, PITCHOU, PLEIN CIEL, MOULIN VERGNE



Quartier porteur d'exemple n°7: Beauséjour, Oasis



Tissu pavillonnaire : quartiers COEUILLES, du MOULIN DE SONNEY et de la HAUTE PRAIRIE

**Quartier porteur d'exemple n°8: Coeuilles-Moulin de Sonney**



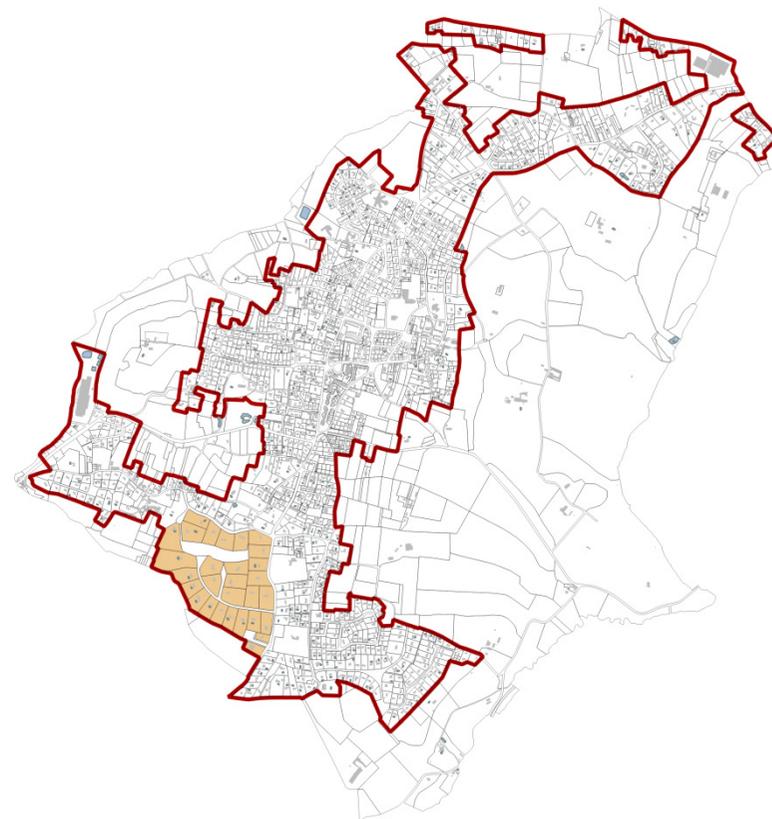
### 2.3.6. Tissu pavillonnaire de « taille XXL » du lotissement de Calonne

Le lotissement de Calonne, au lieu dit MELLET, est un exemple du tissu pavillonnaire installé sur des très grands terrains, héritage du passé agricole de la commune, et représentatif du patrimoine urbain et naturel de la commune.

Structuré autour d'un grand espace vert collectif de 21 818 m<sup>2</sup> (parcelle AO11) et desservi par une voie privée en cul de sac (l'allée du vallon), le lotissement comprend 31 lots.

On y dénombre des parcelles mesurant de 3.298 m<sup>2</sup> pour la plus petite à 12 648 m<sup>2</sup> (parcelle AO9), voire 12964 m<sup>2</sup> (parcelle AO12) ou 19 738 m<sup>2</sup> pour la plus grande (parcelle AO47). La surface moyenne des parcelles de ce lotissement est de 8.121 m<sup>2</sup>.

L'importance des espaces verts privés entretenus, contribue à la composition d'un couloir écologique, une sorte de corridor vert, entre les terres agricoles voisines au Sud-Est et le domaine viticole de MALHERBES au sud (sur la commune voisine limitrophe de LATRESNE).



| Typologie « tissu pavillonnaire XXL »               | Taille du parcellaire bâti en m <sup>2</sup> |
|---|--|
| moyenne   | <b>8 121</b>                                 |
| Valeur min  | 3 298  |
| Valeur max  | 19 738                                       |
| <b>Densité résidentielle Lotissement de CALONNE</b> |  |
| <b>1,23 (Log/ha)</b>                                |  |

- Un bâti discontinu
- Ilot sans front bâti
- Tissu parcellaire lâche
- Implantation du bâti en milieu de parcelle

Carte de localisation du lotissement de Calonne

### 2.3.7. Le tissu pavillonnaire au coup par coup

Le tissu pavillonnaire au coup par coup, composite, se caractérise par une hétérogénéité du bâti et du parcellaire. Ce type de tissu résulte d'initiatives individuelles, sous forme d'implantations ponctuelles en milieu diffus. Il peut également résulter d'une logique de comblement de dents creuses, dans le tissu urbain existant (ex : comblement d'une dent creuse dans le centre ancien). Les densités et les emprises parcellaires sont variables.

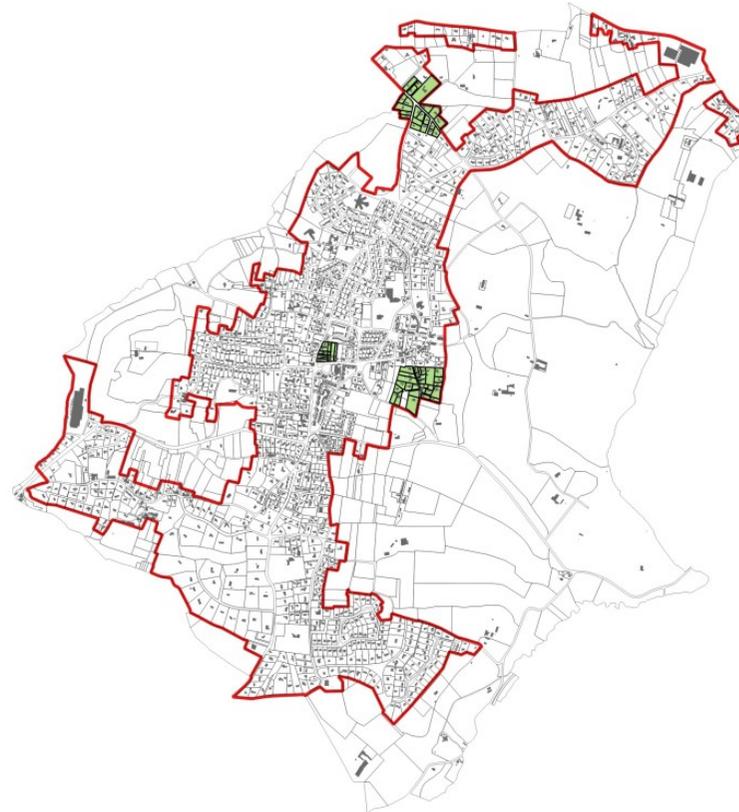
Le tissu pavillonnaire au coup par coup présente de **nombreux enjeux**, car son développement peut conduire à certaines dérives, liées aux pratiques individuelles et notamment une densification incontrôlée. Cette dernière, expression d'une pression foncière tangible, présente des avantages si elle est mesurée. En revanche, trop généralisée et mal coordonnée avec les autres projets de la commune, elle risque d'entraîner des conséquences indésirables : augmentation du nombre d'habitants dans des secteurs isolés ou mal connectés, absence d'espaces publics, stationnements anarchiques et déficit de capacités des voiries et réseaux.....

Les exemples représentatifs étudiés sont les suivants :

- **Quartier à l'angle de la rue de cadène et de la route de Tresses (n°13)**
- **Ensemble de logements entre la place Lartigotte (n°14)**
- **Quartier de la Devèze (n°15)**

| Typologie « tissu pavillonnaire au coup par coup » | Taille du parcellaire bâti en m <sup>2</sup> |
|--|--|
| moyenne  | 2081   |
| Valeur min   | <b>482</b>                                   |
| Valeur max   | <b>13178</b>                                 |
| <b>Densité résidentielle</b>                       |  |
| <b>5 (log/ha)</b>                                  |  |

Carte de localisation du pavillonnaire au coup par coup



- Un tissu composite
- Hétérogénéité du bâti et du parcellaire
- Implantation le long des voiries
- RDC majoritaire, mais aussi R+1
- Des densités relativement faibles

Tissu pavillonnaire au coup par coup : Quartier à l'angle de la rue de CADENE  
et de la route de TRESSES



*Quartier porteur d'exemple n°9 : rue de cadène*

Tissu pavillonnaire au coup par coup : Quartier LARTIGOTTE



*Quartier porteur d'exemple n°10 : Ensemble de logements entre la place  
Lartigotte et le lotissement Borie du Porge*



Tissu pavillonnaire au coup par coup : Quartier de la DEVEZE



**Quartier porteur d'exemple n°11 : Extrémité du chemin de la Devèze**



### 2.3.8. Les formes intermédiaires en développement et le tissu mixte

En plein développement sur le territoire carignanais, ces formes proposent un habitat intermédiaire, qui permet de concilier impératif de densité et individualité, individuel pur et petit collectif. Le niveau de densité se rapproche d'une densité en collectif.

Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes

Ce type d'habitat souvent original dans sa conception semble répondre aux attentes d'individualisation du logement. L'habitat intermédiaire permet des transitions en douceur entre différents quartiers. Par la diversité des formes qu'il peut proposer, l'habitat intermédiaire a vocation à s'insérer dans de nombreux contextes bâtis.

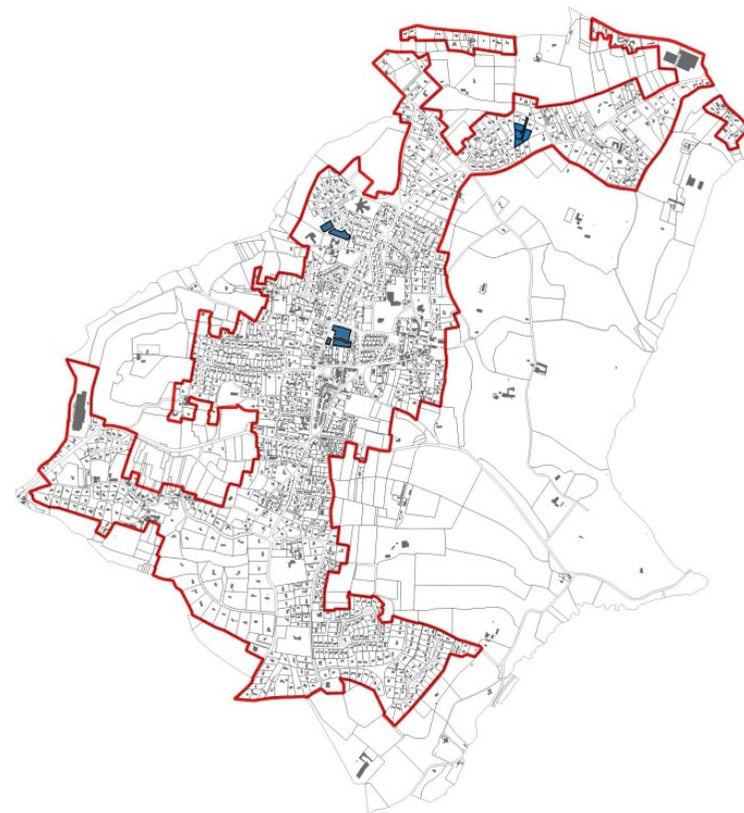
Le tissu mixte est caractérisé par la diversité de ses formes urbaines, sous forme d'opérations d'ensemble articulant logement individuel, logement collectif et intermédiaire. Nous parlons également ici de mixité fonctionnelle, illustrée par l'exemple de la rue Lartigotte.

Les exemples représentatifs étudiés sont les suivants :

- Allée de Neptune (n°2)
- Lotissement Borie du Porge (n°3)
- Quartier Bel Air (n°7)
- Quartier de Cabiracs (n°9)

| Typologie « formes intermédiaires en développement et tissu mixte » | Taille du parcellaire bâti en m <sup>2</sup> |
|---|--|
| moyenne   | 375  |
| Valeur min  | 2147   |
| Valeur max  | 5121   |
| <b>Densité résidentielle</b>  |  |
| <b>27 (Log/ha)</b>  |  |

Carte de localisation des formes intermédiaires en développement et du tissu mixte



| FORMES INTERMEDIAIRES ET TISSU MIXTE                          |   | Nombre de lots | Nombre de logements | Surface des parcelles bâties | Plus petite parcelle | Plus grande parcelle | Moyenne des parcelles | Densité à l'hectare   |
|---|---|----------------|---------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>CABIRACS</b>   | quartier porteur d'exemple<br>13 logements sociaux de MESOLIA, allée de Neptune | 2              | 13                  | 5 289 m2                     | 2 074 m2             | 3 215 m2             | 2 645 m2              | 24.58 logts/ha        |
| <b>BORIE DU PORGE : CENTRE DU BOURG</b>                       | quartier porteur d'exemple<br>22 logements sociaux de MESOLIA,                  | 3              | 22                  | 8 206 m2                     | 650 m2               | 5 121 m2             | 2 735 m2              | 26.81 logts/ha        |
| <b>BEL AIR</b>  | quartier porteur d'exemple<br>20 logements sociaux d'AQUITANIS                  | 5              | 20                  | 7 192 m2                     | 814 m2               | 1 924 m2             | 1 438 m2              | 27.81 logts/ha        |
| <b>CABIRACS</b>   | quartier porteur d'exemple<br>8 logements sociaux de MESOLIA, rue Cassiopée     | 1              | 8                   | 2 929 m2                     | 2 929 m2             | 2 929 m2             | 2 929 m2              | 27.31 logts/ha        |
| <b>TOTAL POUR LES FORMES INTERMEDIAIRES ET LE TISSU MIXTE</b> |   | <b>11</b>      | <b>63</b>           | <b>23 616 m2</b>             | <b>650 m2</b>        | <b>5 121 m2</b>      | <b>2 147 m2</b>       | <b>26.68 logts/ha</b> |

- Logements semi-collectifs ou individuels groupés, en mitoyenneté ou en discontinuité
- Vers un tissu mixte et une diversification des formes urbaines et des produits proposés (libre, social, accession ou location)
- Caractéristiques proches de l'habitat individuel
- Accès individualisés aux logements
- Espaces extérieurs privatifs
- Densités variables
- A proximité d'un habitat pavillonnaire, d'un centre ancien ou dans un quartier d'extension

Formes intermédiaires et tissus mixtes : Allée de Neptune, individuel pur et petit collectif



**Quartier porteur d'exemple n°12**



*Logements Locatifs Sociaux*

Formes intermédiaires et tissus mixtes : Lotissement « BORIE DU PORGE »

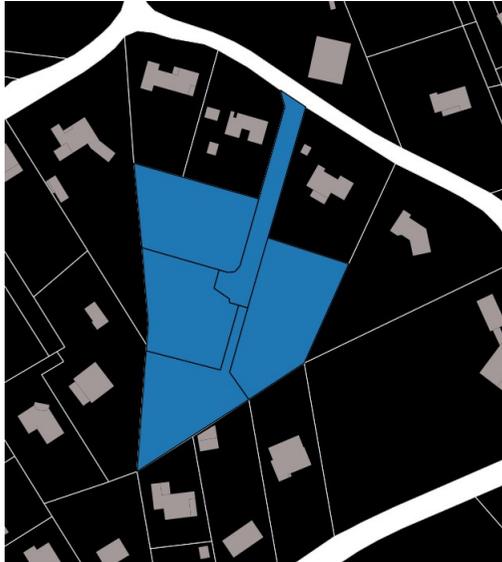


**Quartier porteur d'exemple n°13**



*22 Logements Locatifs Sociaux de MESOLIA*

Formes intermédiaires et tissus mixtes : La Résidence Bel Air - Quartier porteur d'exemple n°4 : 20  
logements locatifs sociaux d'Aquitanis



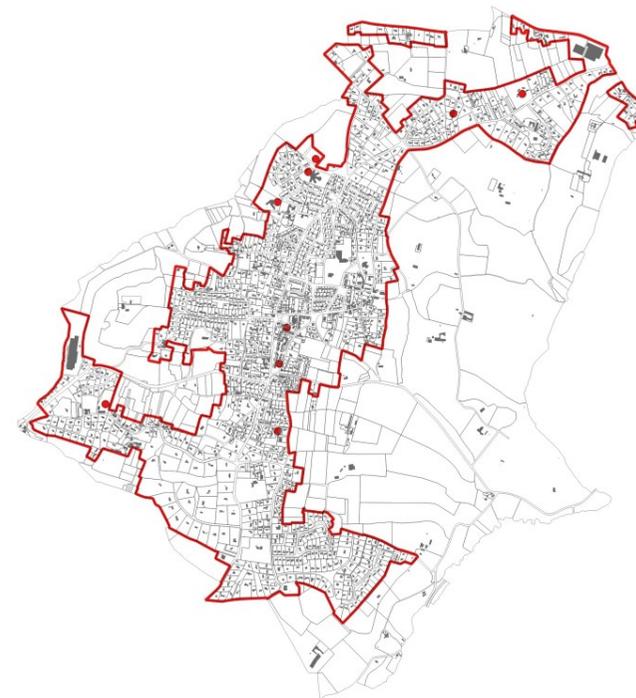
### 2.3.9. Le tissu collectif

Le tissu collectif est minoritaire sur le territoire de Carignan-de-Bordeaux.

Les exemples représentatifs étudiés sont les suivants :

- La **résidence locative des MURIERS** au 19 chemin de Vignac, qui comprend 15 logements locatifs sociaux d'AQUITANIS - (n°17)
- Le **foyer occupationnel Jean RIVIERE**, rue de Neptune, qui comprend 70 logements gérés par l'ADIAPH - (n°18)
- Le **foyer d'hébergement de jour**, Jean LE TANNEUR, situé rue de Neptune et géré par l'ADIAPH.
- La **résidence des VIGNES**, rue de Vignes qui comprend 7 logements locatifs sociaux de MESOLIA - (n°19)
- La **résidence de CASSIOPEE**, rue menant au cimetière paysager, qui comprend 30 logements locatifs sociaux d'AQUITANIS.
- La **résidence BEL AIR**, dont l'accès s'effectue depuis la rue Bel Air, et qui comprend 20 logements locatifs sociaux d'AQUITANIS.
- La résidence LARTIGOTTE, du 30 au 38 place Lartigotte, qui comprend des logements et des commerces en RdC.
- La résidence EHPAD dite des MURIERS, avenue de l'Etoile du Berger, qui comprend 67 logements pour personnes âgées.

Carte de localisation du tissu collectif



| Typologie « formes intermédiaires en développement et tissu mixte » | Taille du parcellaire bâti en m <sup>2</sup> |
|---|--|
| Moyenne   | <b>1128</b>                                  |
| Valeur min  | <b>111</b>                                   |
| Valeur max  | <b>14402</b>                                 |
| <b>Densité résidentielle</b>  |  |
| <b>56 (Log/ha)</b>  |  |

- Logements collectifs (appartements essentiellement),
- Implantation du bâti à l'alignement,
- Parkings aériens de 1 à 2 places par logement,
- Espaces verts végétalisés communs,
- R+1, R+2, voire R+3.
- Petits jardins pour les appartements en RdC (jardins de 50 à 100 m<sup>2</sup>).

| <b>TISSU COLLECTIF</b>               |   |                       |   |                                     |                             |                             |                              |                            |
|--------------------------------------|---|-----------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                                      |   | <b>Nombre de lots</b> | <b>Nombre de logements ou équivalents</b> | <b>Surface des parcelles bâties</b> | <b>Plus petite parcelle</b> | <b>Plus grande parcelle</b> | <b>Moyenne des parcelles</b> | <b>Densité à l'hectare</b> |
| REGEON                               | Immeuble porteur d'exemple<br>Résidence CASSIOPEE, 30 logements locatifs sociaux de AQUITANIS | 1                     | 30  | 7 040 m2                            | ----                        | ----                        | 7 040 m2                     | 42,61 logts/ha             |
| CABIRACS                             | Immeuble porteur d'exemple<br>70 logements sociaux du Foyer occupationnel J. RIVIERE          | 1                     | 70  | 14 285 m2                           | ----                        | ----                        | 14 285 m2                    | 49,00 logts/ha             |
| CABIRACS                             | Hébergement de jour du Foyer J. LE TANNEUR  | 1                     | 33  | 2 074 m2                            | ----                        | ----                        | 2 074 m2                     | 159,11 logts/ha            |
| VIGNAC - GRAND ARNAUD                | Immeuble porteur d'exemple<br>15 logements locatifs sociaux d'AQUITANIS                       | 1                     | 15  | 1 777 m2                            | ----                        | ----                        | 1 777 m2                     | 84,41 logts/ha             |
| LARTIGOTTE                           | Résidence SERDI de la place Lartigotte : 8 commerces et 9 appartements                        | 3                     | 17  | 2 505 m2                            | 177 m2                      | 1 431 m2                    | 897 m2                       | 67,86 logts/ha             |
| CABIRACS                             | Maison de retraite : LES MURIERS de l'ADIAPH.   | 1                     | 67  | 14 402 m2                           | 14 402 m2                   | 14 402 m2                   | 14 402 m2                    | 46,52 logts/ha             |
| LENS                                 | Immeuble porteur d'exemple<br>Résidence des VIGNES de MESOLIA                                 | 1                     | 7   | 1 257 m2                            | 1 257 m2                    | 1 257 m2                    | 1 257 m2                     | 55,69 logts/ha             |
| LARTIGOTTE                           | 34 logements locatifs sociaux de LOGEVIE  | 4                     | 34  | 3 381 m2                            | 736 m2                      | 973 m2                      | 845 m2                       | 100,56 logts/ha            |
| ROBERT                               | 22 LLS des Chênes de Robert de CLAIRSIENNE  | 38                    | 40  | 7 891 m2                            | 111 m2                      | 443 m2                      | 208 m2                       | 50,69 logts/ha             |
| LOUSTAOU-NEOU                        | 22 LLS "LE CLOS DE LYS" du lotissement Le Clos de Lise  | 2                     | 22  | 5 194 m2                            | 2 543 m2                    | 2 651 m2                    | 2 597 m2                     | 42,36 logts/ha             |
| <b>TOTAL POUR LE TISSU COLLECTIF</b> |   | <b>53</b>             | <b>335</b>                                | <b>59 806 m2</b>                    | <b>111 m2</b>               | <b>14 402 m2</b>            | <b>1 128 m2</b>              | <b>56,01 logts/ha</b>      |

Tissu collectif : Le foyer Jean Rivière – 70 logements sociaux pour adultes handicapés de l'ADIAP



**Quartier porteur d'exemple n°15**



Tissu collectif : La résidence des Muriers, chemin de Vignac – 15 logements locatifs sociaux d'Aquitanis



**Quartier porteur d'exemple n°16**

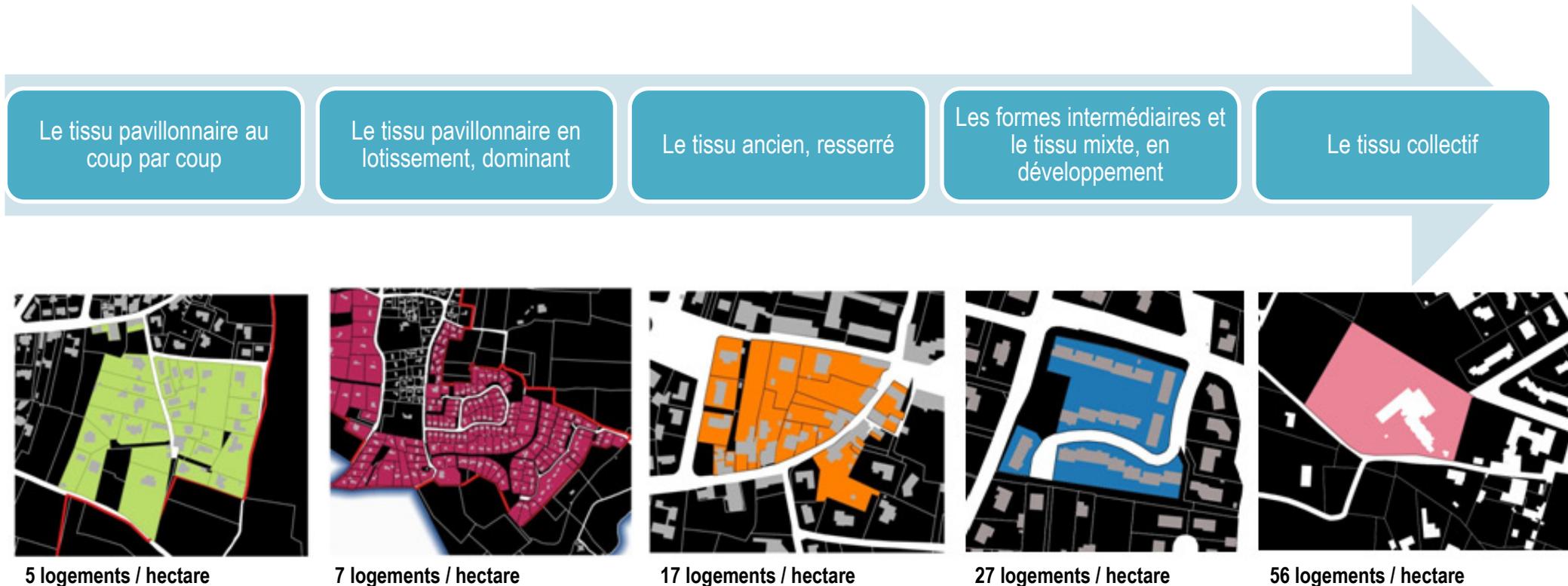


Tissu collectif : La résidence « les côtes de Bordeaux », allée des chênes de Robert –  
40 logements locatifs sociaux de Clairsienne

*Quartier porteur d'exemple n°17*



### 2.3.10. Classement des typologies selon la densité résidentielle



**Le tissu pavillonnaire en lotissement, dominant, ainsi que le tissu urbain développé au coup par coup sont les typologies les moins vertueuses en termes de consommation des espaces. Néanmoins, une densification s'opère peu à peu, notamment au sein du tissu pavillonnaire au coup par coup. Cela est mis en évidence au regard de l'essor de parcelles en drapeau, dans le tissu pavillonnaire au coup par coup. Cette dynamique spontanée s'explique par les évolutions des modes de vie. Afin d'éviter les écueils de ce mode de production de logement, la collectivité doit réguler et encadrer ce phénomène. Des solutions existent, même si la commune n'est pas propriétaire du foncier.**

Après avoir mis en évidence la diversité des formes urbaines et les morphologies de l'urbanisation présentes sur le territoire et dans une logique d'approfondissement des connaissances du tissu urbain existant, nous allons à présent aborder les principaux éléments urbains et paysagers identitaires du territoire carignanais.

### 3. DES MODES D'HABITER A RESPECTER ET UNE IDENTITE PAYSAGERE A CONSERVER

Le territoire carignanais est représenté par un mode d'habiter spécifique et ancré, illustré par le modèle dominant de la villa pavillonnaire en RDC, implantée sur des parcelles généreuses. Cette caractéristique devra être prise en compte dans les futurs projets communaux, notamment par une offre de lots libres de taille suffisamment importante permettant une continuité de l'existant, dans les secteurs opportuns. Carignan-de-Bordeaux est également constituée d'éléments paysagers identitaires forts, qu'il convient de préserver. L'identité paysagère intègre dans sa définition le paysage urbain (patrimonial et architectural) et le paysage naturel (caractéristiques végétales, vues...).

#### 3.1. Le modèle dominant : du résidentiel pavillonnaire en RDC sur de grandes parcelles

De par son histoire agricole, Carignan de Bordeaux offre des surfaces parcellaires généreuses. Aujourd'hui, la taille moyenne des parcelles au sein des espaces bâtis délimités est de 2400 m<sup>2</sup>. Auparavant, les parcelles étaient plus importantes, atteignant pour certaines jusqu'à 3000 m<sup>2</sup>. Sur le territoire, les tailles de parcelles au sein des espaces bâtis définis les plus importantes se localisent notamment dans les secteurs de Calonne et de la route de Fargues.

##### 3.1.1. La villa pavillonnaire, référence urbaine caractéristique de Carignan de Bordeaux

102 Route de Fargues



8 chemin de Calonne



### 3.1.2. Un bâti majoritaire en RDC et R+1, mais quelques exceptions

Carignan de Bordeaux donne à voir un bâti majoritairement en RDC et R+1, notamment à vocation résidentielle. Cependant, certains bâtiments à vocation commerciale ou d'équipements font exception, ainsi que quelques collectifs en logement R+2 et R+3.

#### L'habitat en RDC des années 1960 à 1970



17 rue Plein ciel



1 rue Plein ciel



9 Square Beauséjour



1 chemin de l'Oasis



6 chemin de l'Oasis



16 chemin de l'Oasis



4 chemin de l'Oasis



1 chemin de Pitchou



10 chemin de l'Oasis



9 chemin de Pitchou



10 rue Plein ciel



11 rue Plein ciel



3 Square Beauséjour



3 chemin de l'Oasis



7 Square Beauséjour



chemin de l'Oasis



2 allée Beauséjour



2 chemin de l'Oasis



27 rue Plein ciel



21 rue Plein ciel

L'habitat ancien du bourg en R+1, rue Lamarque



L'habitat ancien du bourg en R+2, place Gonfreville



L'habitat ancien en R+1, chemin de Calonne



L'habitat ancien en R+1, chemin de Vignac



**L'habitat ancien du bourg en R+1, Agence postale communale**



**L'habitat ancien réhabilité en LLS en R+1, Chemin de Vignac**



**L'habitat ancien du bourg en R+1 + combles, 9 chemin des Cabiracs**



**L'habitat ancien du quartier Montfavet, chemin de Montfavet**



L'habitat ancien du quartier Peyvideau en R+1, 17 rue Lamarque



L'habitat ancien du quartier Peyvideau e R+1, 14 rue Leysson



L'habitat ancien du quartier de Vignac en R+1 + combles, 83 chemin de Vignac



**L'habitat récent en R+1, rue des Vignes**



**L'habitat récent en R+1, route de Latresne**



**L'habitat récent en R+1 (mixte fonctionnel), place Lartigotte**



**L'habitat récent en R+1, rue de Neptune**



### 3.1.3. Quelques exceptions de grandes hauteurs



*L'église Saint-Martin du 14<sup>ème</sup> siècle, place Gonfreville*



*Eolienne construite par Léon Bollé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle – 20m de haut (Domaine du château Baritault)*



*Le château d'eau du moulin de Sonney*

### 3.1.4. Quelques exceptions de collectifs en R+2 et R+3, et de grandes hauteurs



*Maison dans le centre bourg en R+2*



*Entreprise Joanne (chaix de 12m de hauteur)*



*Le Foyer Jean Rivière en R+2*



*Le château Léon en R+3*



*Le château de Canteloup en R+1 et R+2*

### 3.1.5. Des parcelles généreuses

#### 3.1.5.1. Des tailles de parcelles généreuses dans les secteurs représentatifs



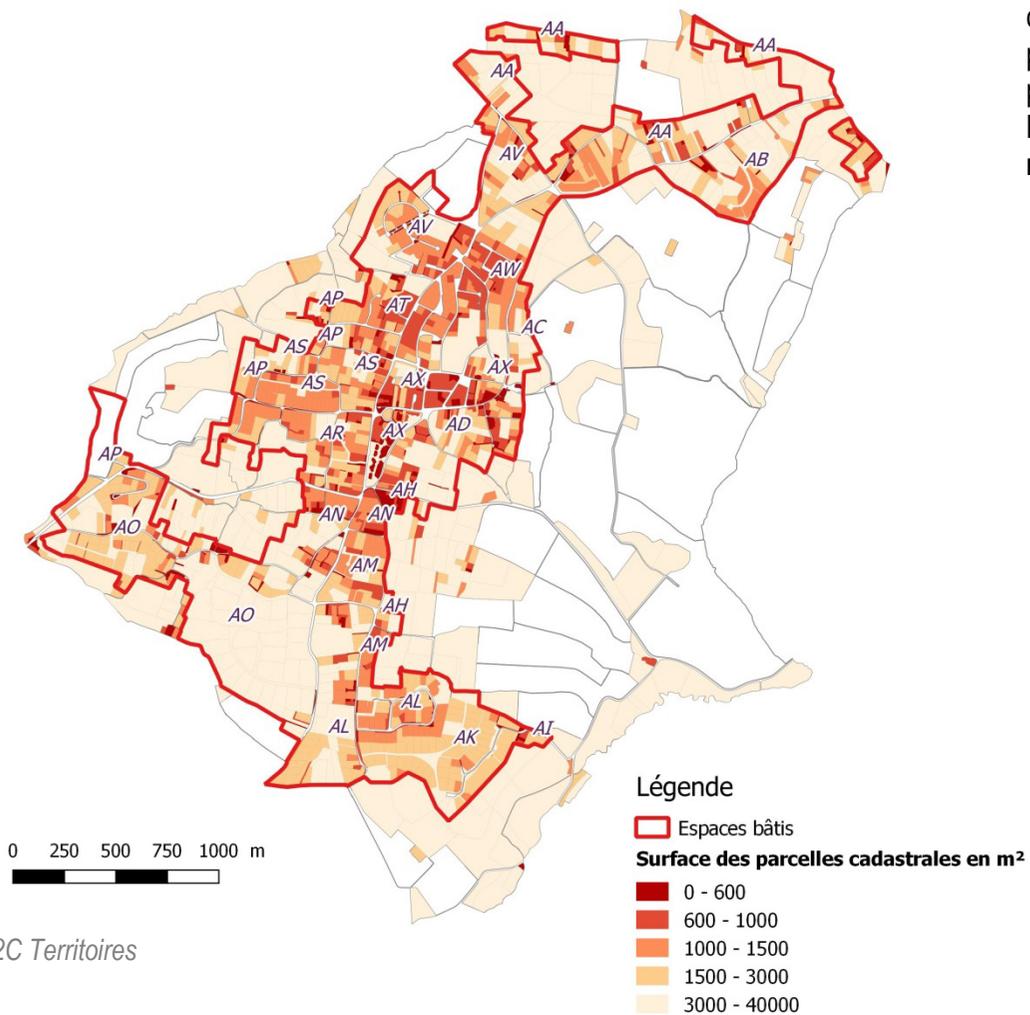
*Vue panoramique au 2, chemin de Calonne*



*Vue panoramique au 16, route de Fargues*

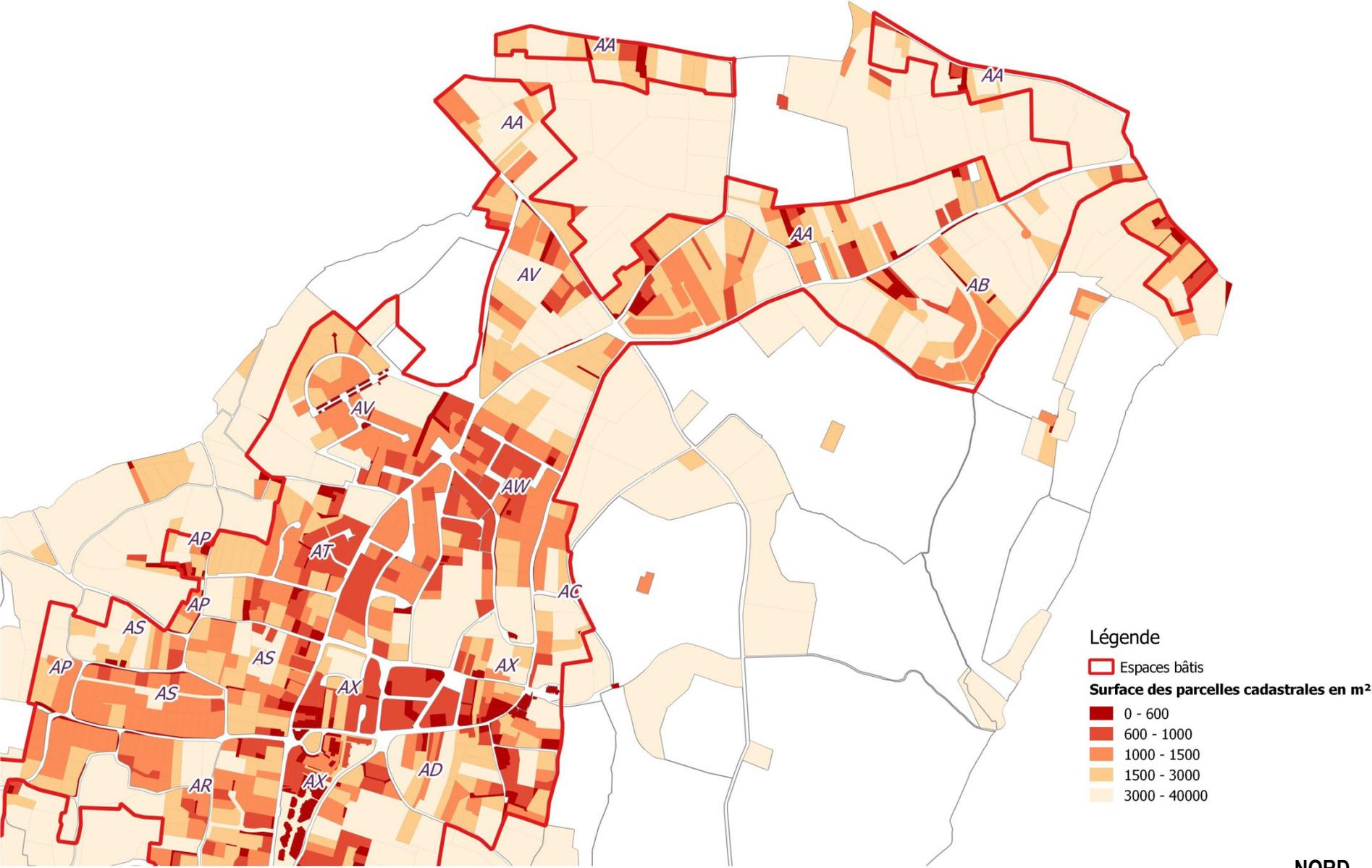
### 3.1.5.2. Taille des parcelles : 2403 m<sup>2</sup> en moyenne

Taille des parcelles des espaces bâtis

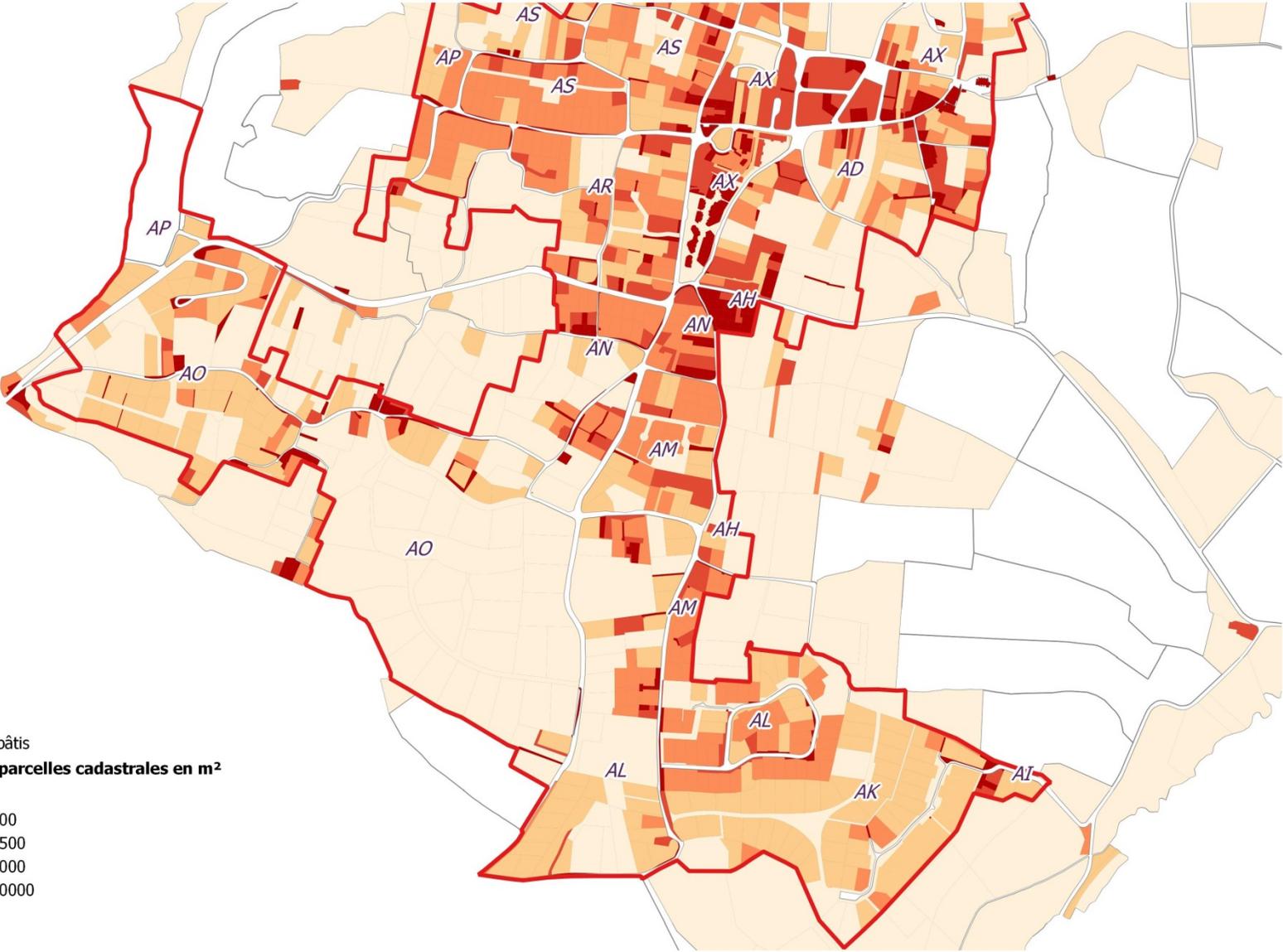


De façon générale, les surfaces des parcelles les plus petites se situent dans les centralités de la commune. Les opérations récentes se réalisent sur des parcelles plus petites. Les ensembles bâtis au Nord et au Sud sont situés sur des parcelles de taille plus importantes.

La taille moyenne des parcelles au sein de la délimitation des espaces bâtis est de **2403 m<sup>2</sup>**.



NORD



Légende

- Espaces bâtis
- Surface des parcelles cadastrales en m<sup>2</sup>**
- 0 - 600
- 600 - 1000
- 1000 - 1500
- 1500 - 3000
- 3000 - 40000

### 3.1.5.3. Emprises au sol

Concernant l'emprise au sol, plus les parcelles sont grandes, plus l'emprise au sol est faible. Néanmoins, l'essor de parcelles en drapeau issu d'un découpage parcellaire à l'initiative de propriétaire tend à relativiser ce propos. On remarque une sur représentation des emprises au sol allant de 5 à 15%. Les parcelles dont l'emprise au sol est supérieure à 50% sont très peu représentées.

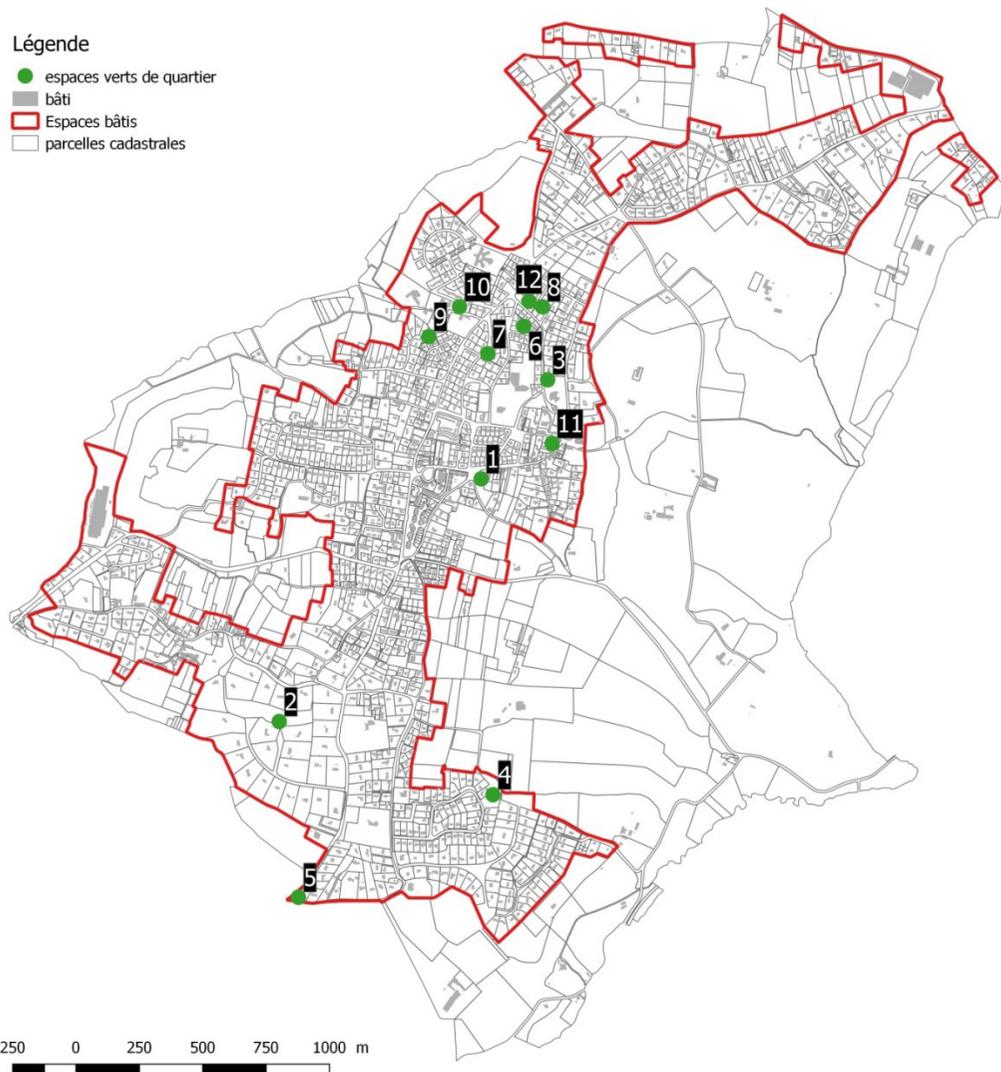
#### *Distribution des parcelles bâties selon l'emprise au sol*

Les valeurs sont comprises en majorité entre 1 et 33% d'emprise au sol. La valeur la plus représentée est 10% d'emprise au sol (82 parcelles bâties).

**Ainsi, le bâti carignanais dominant est principalement résidentiel, avec des constructions en RDC implantées sur de grandes parcelles. Le paysage urbain donne également à voir des hauteurs de bâti plus élevées, pour des usages d'équipements administratifs ou d'hébergement, ou pour des usages commerciaux. Aujourd'hui, la taille moyenne des parcelles au sein des espaces bâtis est de 2400 m<sup>2</sup> en moyenne. La majorité des constructions dispose d'une emprise au sol comprise entre 5 et 15%.**

## 3.2. Un patrimoine paysager et un bâti remarquable existants à conserver

### 3.2.1. Les espaces verts de quartier



Les espaces verts de quartiers constituent des éléments de patrimoine et des espaces de respiration végétale. Les quartiers d'habitat individuel présentent des caractéristiques formelles et d'ambiance qui les rendent le plus souvent agréables à vivre. Ils forment un ensemble varié de formes urbaines, pas toujours très homogène. Le végétal y joue un rôle unifiant important. Cependant, la consommation et la minéralisation des sols croissants tendent à fragiliser cet équilibre, nécessaire au maintien des espèces animales et végétales.

Dans un souci de développement durable, la consommation des espaces interstitiels entre les constructions doit être raisonnée.

Les objectifs de consommation de l'espace et de densification urbaine trouvent leurs limites dans une concentration excessive des constructions préjudiciable au bien être des habitants, au maintien des coupures vertes et à l'évolution sociologique de la commune.

**Exemple 1 : bosquet de la Bohème (parc municipal)**



**Exemple 2 : Espace vert collectif de l'ASL Calonne**



**Exemple 3 : Petit bois à côté de l'école maternelle**



**Exemple 4 : Espace vert de Coeuilles**



**Exemple 5 : Arbre remarquable – carrefour du chemin de Sonney et de la route de Latresne**



**Exemple 6 : Allée du Moulin Vergne – Espace vert central au lotissement**



**Exemple 7 : Espace vert de la rue Pitchou**



**Exemple 8 : Espace vert de la partie Est de la rue Plein Ciel**



**Exemple 9 : Espace vert du bout du Roc**



**Exemple 10 : Espace vert en face de l'IMP Jean Le Tanneur**



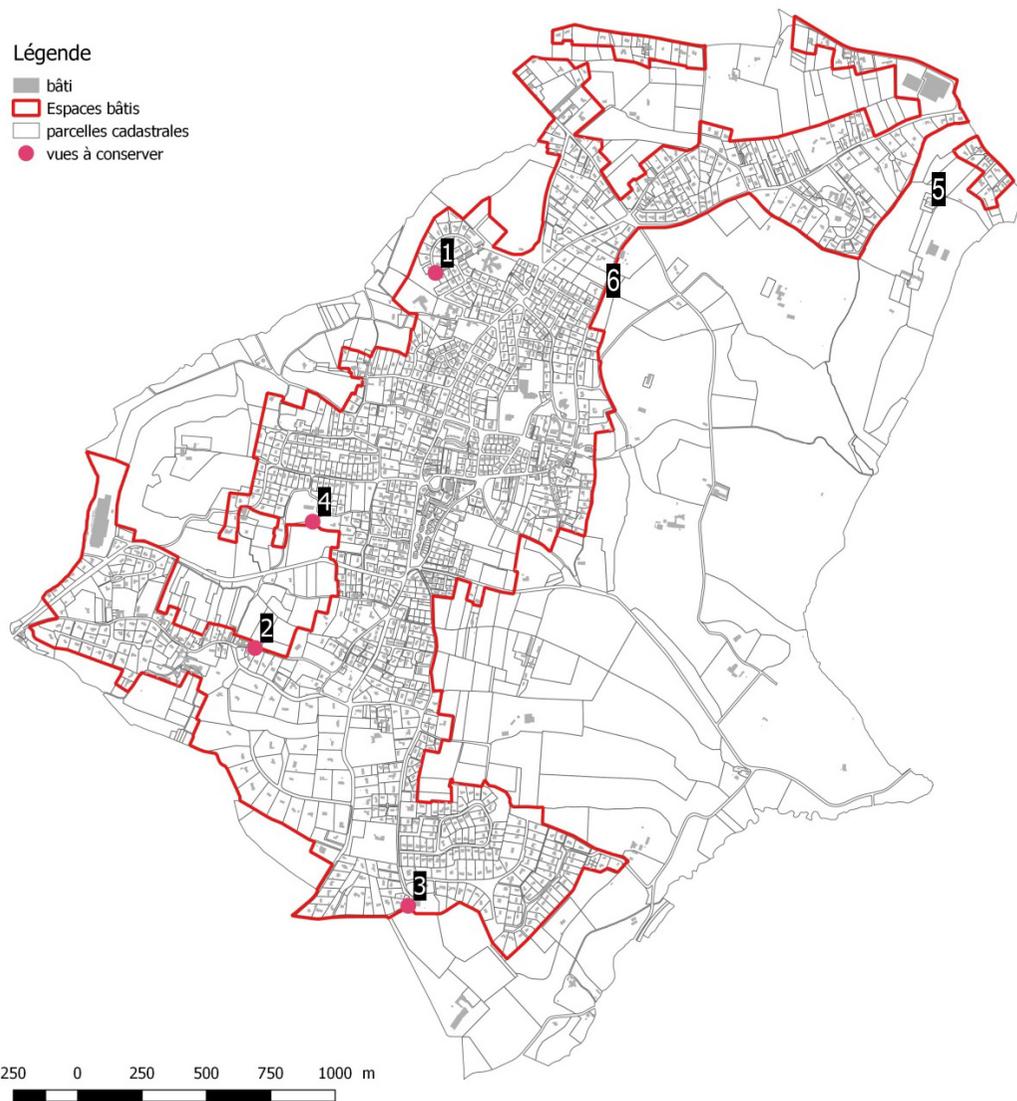
### Exemple 11 : Jardin de l'ancien presbytère



### Exemple 12 : Espace vert central de la rue Plein Ciel



### 3.2.2. Des vues à conserver



Le paysage de Carignan de Bordeaux offre des points de vue remarquables à préserver. Quatre points de vue ont été identifiés.

Vue vers le Sud-Ouest en bas de l'allée de l'Etoile du Berger (n°1)



Vue vers le Nord sur les vignes du vallon de Cuchet (n°2), depuis le chemin de Vignac



Vue vers le vallon de la Pimpine, au chemin de Sonney, au droit de l'entrée de l'allée du château de Canteloup (n°3)



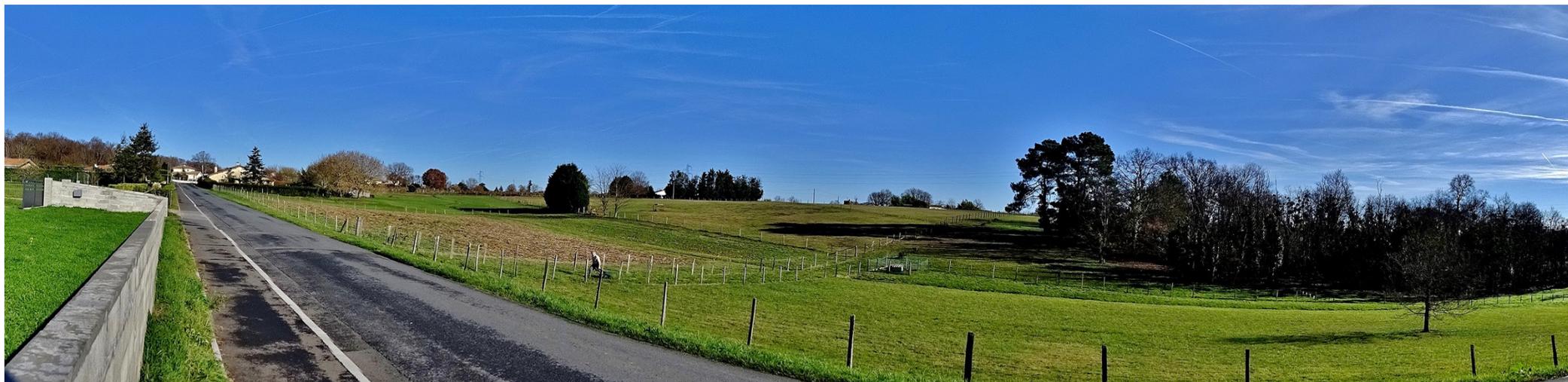
Vue sur le golf de la maison de maître du Domaine de Labat (4)



**Vue au sud vers le vallon du lavoir de la Marmette**



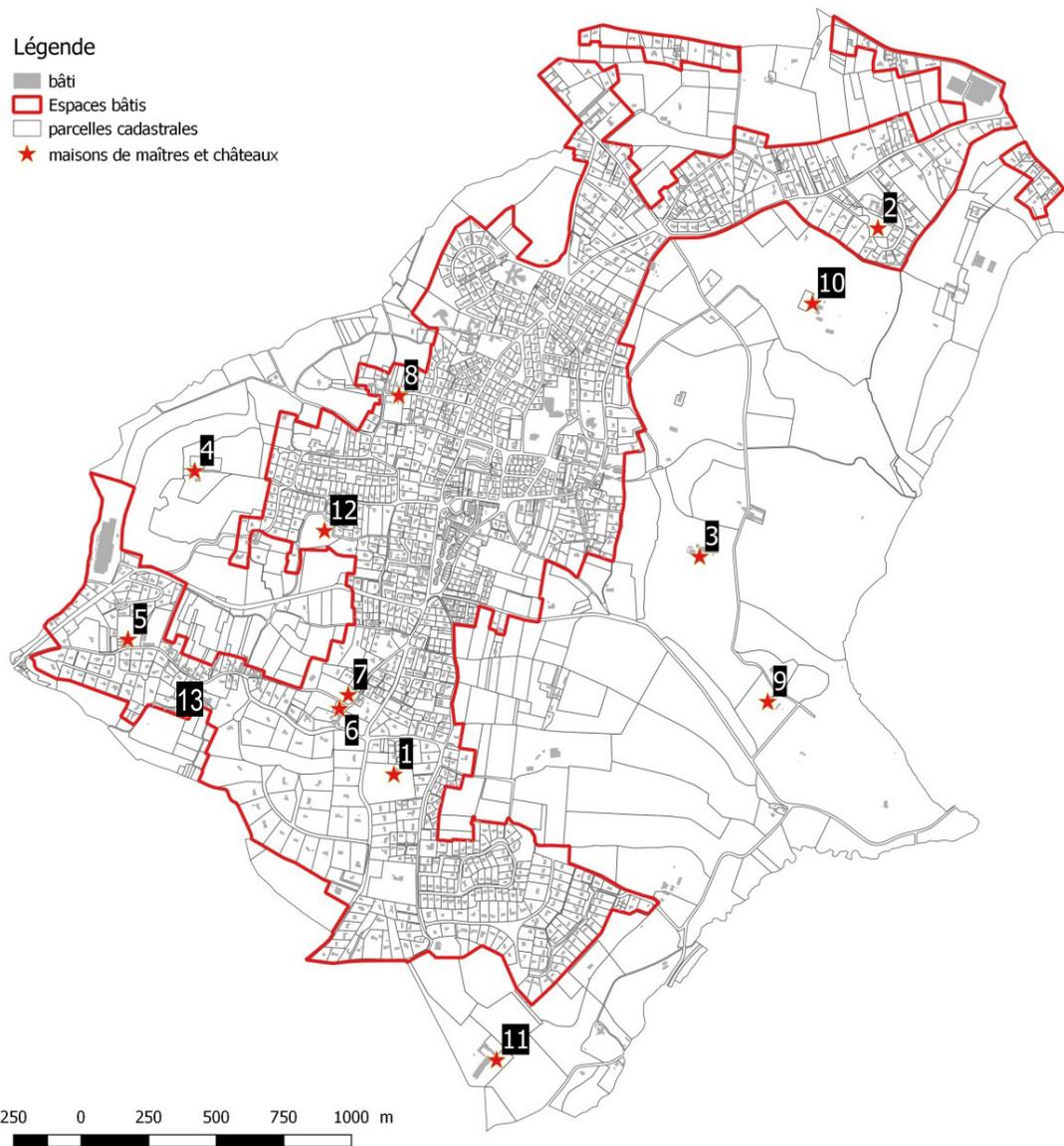
**Vue au nord-est vers le vallon de la Métairie de Lande**



### 3.2.3. Les maisons de maître et les châteaux

#### Légende

- bâti
- Espaces bâtis
- parcelles cadastrales
- ★ maisons de maîtres et châteaux



De par son histoire, le territoire abrite de nombreuses bâtisses remarquables et de châteaux, à valoriser et à préserver.

**Le château Roqueys (n°4)**



**Le château Beaugey, au 81 route de Lastresne (n°1)**



**Le château Viticole : le château CARIGNAN du 18<sup>ème</sup> siècle (n°3)**



**Le château CARIGNAN, route des châteaux (n°3).**



**La maison de maître de la famille Renaud, 17 chemin de Vignac (n°5)**



**La maison de maître de la famille Haller, au 76 chemin de Vignac (n°6)**



**La maison de maître au 83 chemin de Vignac (n°7)**



**La maison de maître du domaine Peyvideau, au 19 rue Lamarque (n°8)**



**Le château Léon, au bout de l'allée des châteaux (n°9)**



**Le château Canteloup, au chemin de Sonney (n°11)**



**Le château Maillé, au quartier du collège de Lestonnac (n°2)**



**Le château viticole Baritault, allée des châteaux (n°10)**



La maison de maître du domaine Labat, 19 rue Lamarque (n°12)

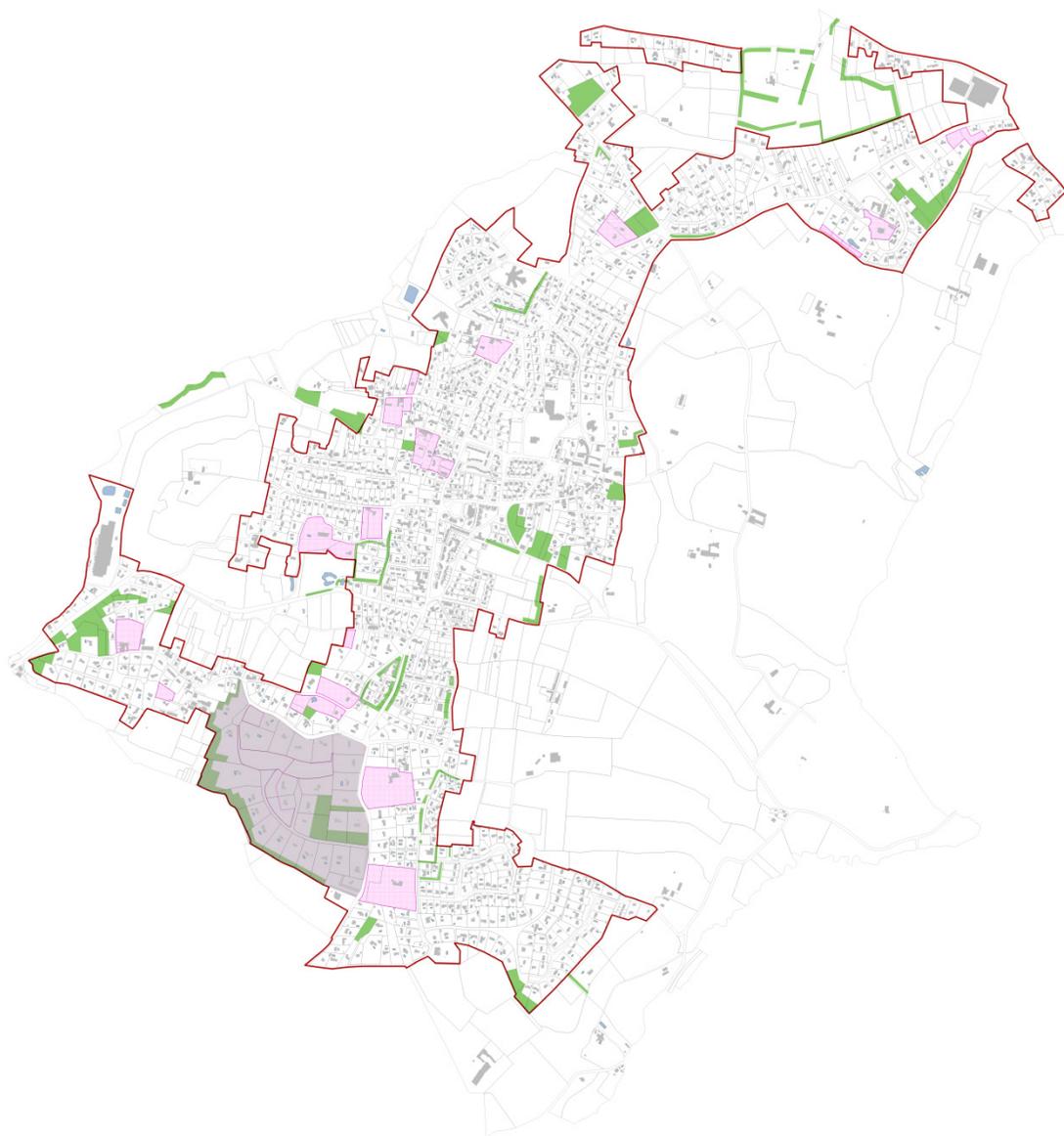


Le domaine de Montfavet, au 19 chemin de Montfavet (n°13)



La commune de Carignan de Bordeaux possède un patrimoine bâti riche diffus, des cônes de vue et des espaces verts de quartier de qualité, qu'il conviendra de préserver

### 3.3. Le recensement des éléments d'intérêt paysager



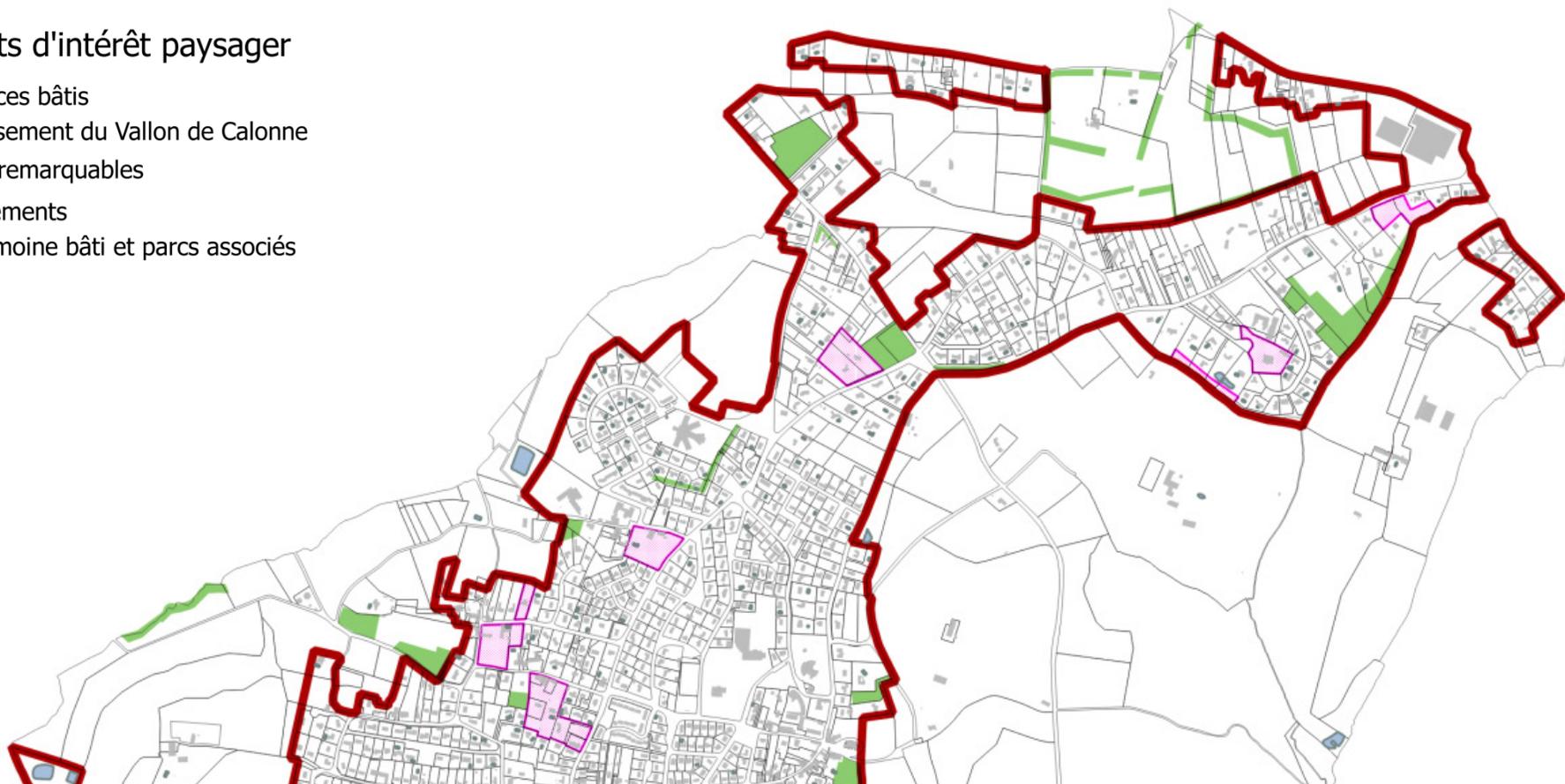
La présence végétale est importante pour la qualité des paysages, mais joue également un rôle fondamental dans la perception de la densité bâtie. Les éléments végétaux prennent la forme de jardins d'agrément, d'ensemble boisés ou de haies. Ces derniers pourront être protégés pour des motifs architecturaux, paysager ou écologique au titre des articles L151-19, L151-23 ; L113-1.

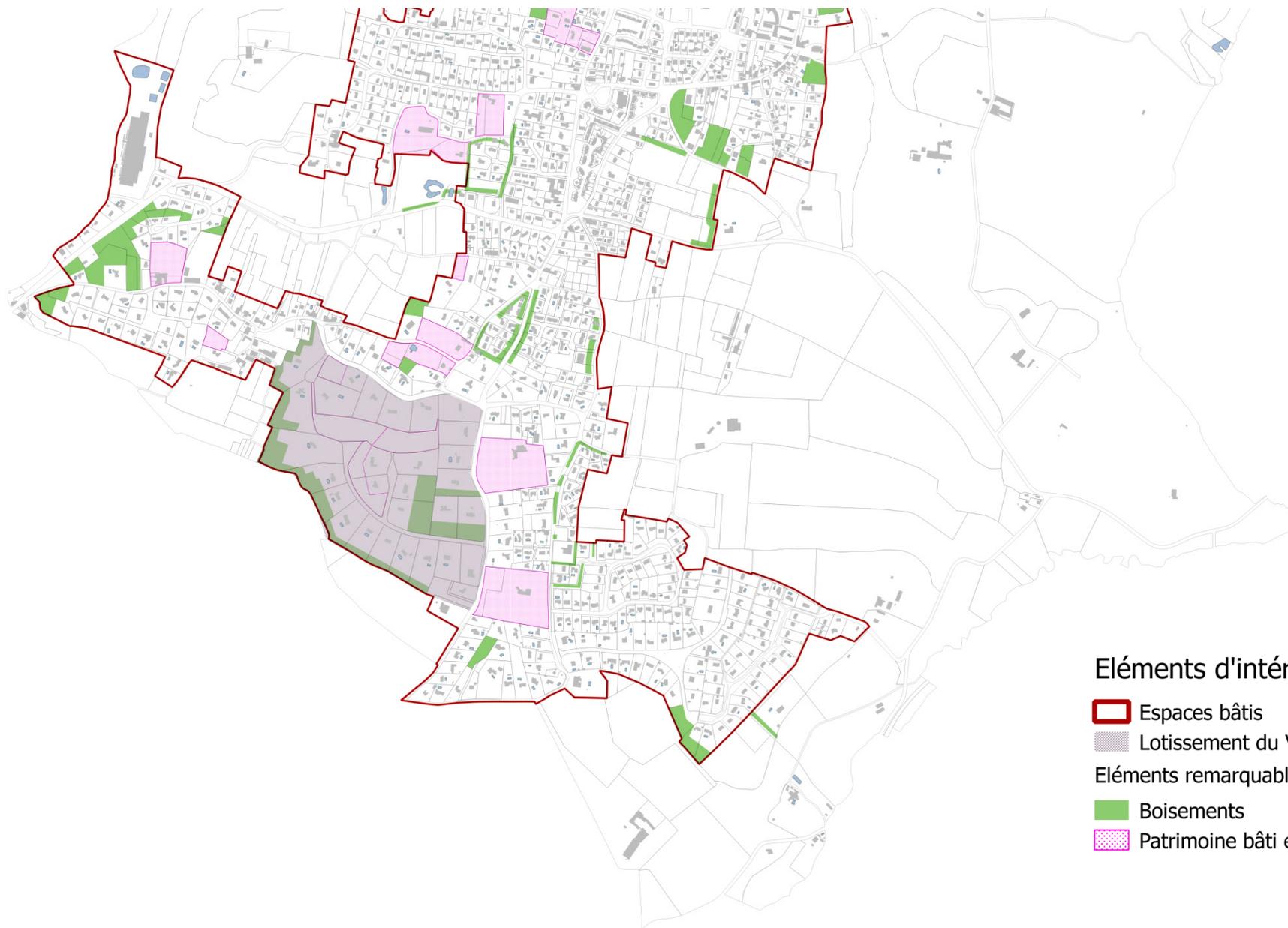
#### Eléments d'intérêt paysager

-  Espaces bâtis
-  Lotissement du Vallon de Calonne
- Eléments remarquables
  -  Boisements
  -  Patrimoine bâti et parcs associés

## Éléments d'intérêt paysager

-  Espaces bâtis
-  Lotissement du Vallon de Calonne
- Éléments remarquables
  -  Boisements
  -  Patrimoine bâti et parcs associés





### Éléments d'intérêt paysager

-  Espaces bâtis
-  Lotissement du Vallon de Calonne
- Éléments remarquables
-  Boisements
-  Patrimoine bâti et parcs associés

## 4. LE RECENSEMENT DES PARCELLES DIVISIBLES ET/OU MUTABLES

### 4.1. Méthodologie d'identification des capacités d'accueil en densification et mutation

#### 4.1.1. Les dispositions de la loi ALUR : optimiser le potentiel offert par les espaces déjà bâtis

Dans le cadre de la loi ALUR, le rapport de présentation doit comprendre une analyse portant sur la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis** en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes cumulatives. Ces phénomènes s'expliquent notamment par l'insuffisance et l'inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements dans les grandes métropoles et par une propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de l'intensification et du renouvellement des cœurs d'agglomération, essentiellement pour des raisons de faisabilité financière et de faiblesse d'une offre foncière adaptée.

Cette périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi Alur.

Ainsi, en application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ». L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. En effet, pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Ainsi, l'analyse proposée porte sur :

- Les parcelles non bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions, supérieures à 600 m<sup>2</sup>
- Les parcelles déjà bâties susceptibles de faire l'objet d'opérations, soit de rénovation, soit de démolition-reconstruction pour la création de nouveaux logements
- Les parcelles bâties susceptibles de faire l'objet d'un découpage parcellaire par le propriétaire (terrains divisibles sous initiative individuelle), supérieures à 600 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2. Les dents creuses et terrains non bâtis

Les espaces libres sont de différente nature. En effet, tous les espaces libres n'ont pas la même valeur ni le même rôle. Certains ont un rôle écologique, esthétique, récréatifs et nécessitent l'édiction de mesures de préservation (cf. 3.2 et 3.3). Ces espaces ne sont donc pas intégrés comme potentiel constructible.

Les terrains non construits repérés forment une unité foncière à part entière, urbanisables immédiatement car viabilisés. Ils sont intégralement libres de toute construction. La surface de chaque parcelle identifiée est supérieure à 600 m<sup>2</sup>. Ainsi, la forme et la taille permettent d'accueillir une nouvelle construction.

### 4.1.3. Les terrains déjà bâtis et mutables

La démarche vise à déterminer si le terrain peut être mobilisé dans le but de changer d'affectation ou d'être construit.

Sont considérées comme parcelles mutables :

- Les parcelles dont les emprises bâties sont destinées à être démolies, puis reconstruites
- Les parcelles dont les emprises bâties nécessitent une transformation de l'existant, par division ou extension de bâtiments ou bien par reconversion ou réhabilitation

La transformation a l'avantage de permettre la préservation d'un patrimoine architectural ou paysager intéressant.

Le repérage des espaces construits susceptibles de muter nécessite la connaissance des projets et des intentions de vente. De plus, une fois l'identification effectuée, la commune devra mettre en évidence le type de propriété du terrain, les besoins en dépollution, la prise de contact avec des porteurs de projets....

**A ce jour, aucun terrain n'est recensé comme « mutable ».**

### 4.1.4. Les terrains divisibles

Les terrains divisibles sont l'ensemble des terrains permettant l'accueil de nouvelles constructions, en prenant en compte l'identité urbaine communale, dans un souci de cohérence. En effet, la morphologie du territoire laisse penser que les terrains divisibles seront destinés à l'accueil de maisons individuelles, à l'image du tissu pavillonnaire dominant. Ainsi, il s'agit de terrains dont une portion de l'unité foncière est libre et semble disponible à la densification.

Ont été retranchées les parcelles divisibles ne permettant pas de détacher une surface supérieure à 600m<sup>2</sup>. Cette valeur est retenue de manière à maîtriser l'accueil de constructions au sein des espaces bâtis. A noter que les parcelles bâties de la commune présentent en moyenne une superficie quatre fois supérieure.

Ainsi, sont considérées comme parcelles divisibles :

- Les parcelles permettant un détachement d'une unité foncière de +600 m<sup>2</sup>. En effet, les parcelles concernées doivent disposer d'une superficie et d'une largeur suffisante pour construire.
- Les parcelles bâties disposant d'un accès minimal de 5 mètres de large et de 5 mètres supplémentaires par rapport à la façade voisine
- Les parcelles ne présentant pas d'intérêt paysager et d'éléments remarquables du paysage
- Les parcelles non soumises aux risques et/ou aléas
- Les parcelles non soumises aux servitudes d'utilité publique
- Les parcelles non soumises à des protections environnementales
- Les parcelles dont la **pente topographique est faible**
- Les parcelles incluses dans la délimitation des espaces bâtis et hors contraintes liées aux activités agricoles

} Non contraintes à la constructibilité

Il est à noter que le tissu pavillonnaire au coup par coup, à l'initiative des habitants, a vu le jour sous la réglementation du précédent PLU de 2002, principalement sous forme de division en drapeau avec des constructions en fond de parcelle. Ces cas de construction ont pu engendrer des problèmes de voisinage, créant des vis à vis et une cohabitation délicate entre voisin. Cette urbanisation en second rideau s'impose souvent de paire avec une seconde voie d'accès et détruit les cœurs d'îlots végétalisés.

La division en drapeau est alors peu qualitative puisque sa forme bâtie ne permet pas d'habiter le cœur d'îlot de manière plus pertinente qu'avec une maison en fond d'accès.

Dans le cadre du SCOT, il est préconisé une consommation foncière entre 750 m<sup>2</sup> et 900 m<sup>2</sup> par logement individuel. Au regard de l'analyse des formes urbaines et des quartiers porteurs d'exemple, la commune considère qu'une surface de 600 m<sup>2</sup> permettrait l'implantation d'une maison individuelle en respectant les densités présentes sur le territoire, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR concernant la densification de l'existant. En effet, un détachement inférieur à 600m<sup>2</sup> contribue à une trop forte imperméabilisation des sols, ainsi qu'à une densité perçue trop importante. Ainsi, ont été retenues les parcelles divisibles et les terrains libres présentant une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup>.

**Démonstration :**

On observe sur une parcelle de 600 m<sup>2</sup> ayant une voie d'accès de 5 m de large par 25 m de long, une consommation effective de 125 m<sup>2</sup>. Si cet accès est bitumé, alors la parcelle est « minéralisée » à hauteur de 20,8%. Il reste ainsi 475 m<sup>2</sup> pour bâtir (ce qui est peu au regard de l'usage de ces 20 dernières années). A titre d'exemple, pour ce type d'habitation, le logement possède une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>, un garage de 25 m<sup>2</sup>, une terrasse de 15 m<sup>2</sup> et une piscine de 104 m<sup>2</sup> de surface (40 m<sup>2</sup> de bassin (4m x 10m) et 64 m<sup>2</sup> de plage terrassée avec 2 m de large autour du bassin) ainsi la parcelle de 600 m<sup>2</sup> est, au fil du temps, quasi « minéralisée » à 61.5% de sa surface (soit 369 m<sup>2</sup>). La minéralisation est encore plus forte si la parcelle de 600 m<sup>2</sup> est accessible en drapeau par le besoin constaté de goudronnage des accès privés.

D'une manière générale le constat factuel sur la commune, démontre que les parcelles d'une surface de 600 m<sup>2</sup> et moins, minéralisent à terme le sol de leur assiette à plus de 60%.

La minéralisation du sol (l'empierrement et/ou le goudronnage des allées privatives), l'évacuation des eaux de gouttières des toitures, entraînent des écoulements intempestifs d'eau de ruissellement au sol qui inondent les canalisations publiques et les fossés et provoquent des dégradations importantes. Le sol argilo calcaire (typique de la commune et de sa production viticole) ne permet pas une absorption immédiate des eaux de pluie.

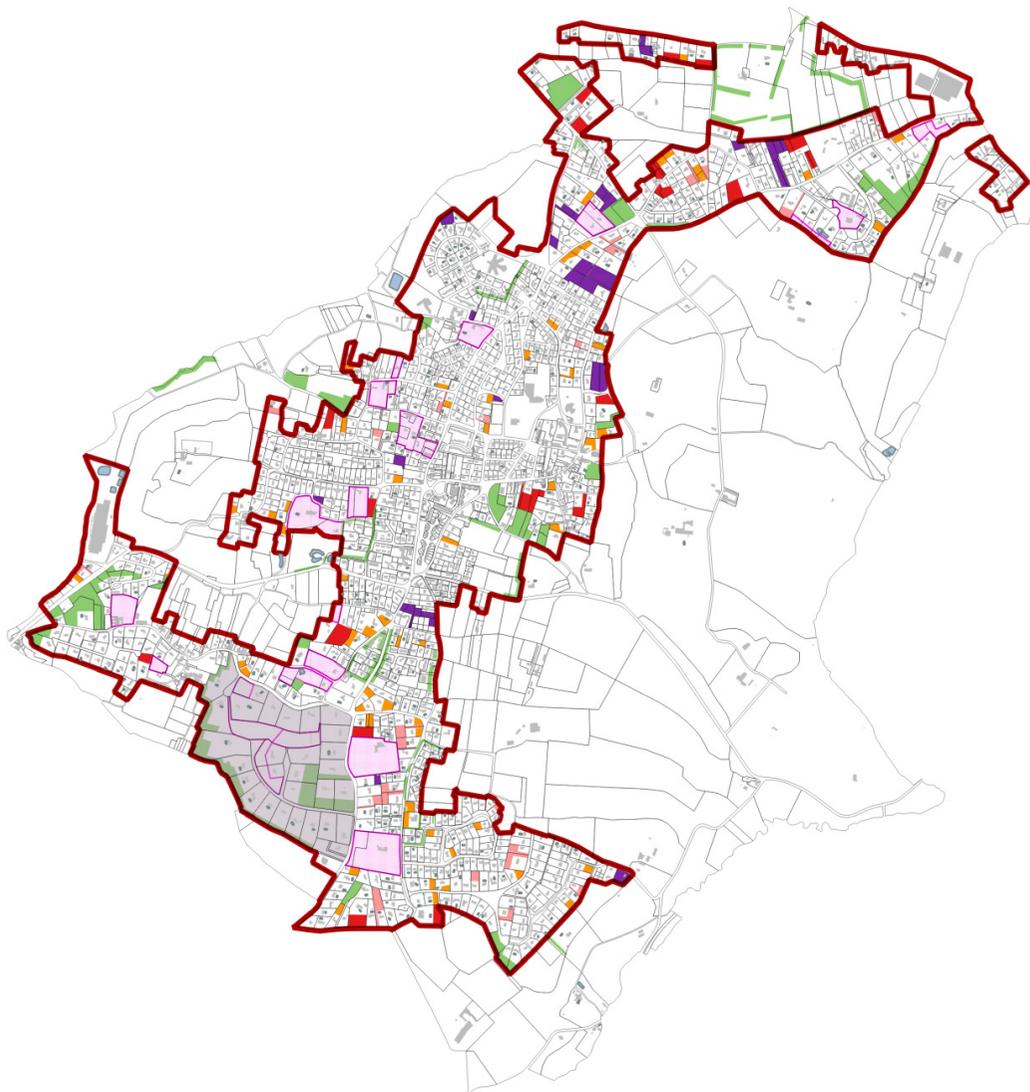
Une multiplication de petites parcelles constructibles rendrait plus crucial les évacuations des eaux de ruissellement dues à la minéralisation des sols.

De plus, la commune est concernée par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles établie par le Bureau de Recherches Géographiques et Minières (BRGM).

## 4.2. Géolocalisation et classification des parcelles divisibles et terrains libres

### 4.2.1. Le recensement des dents creuses et terrains non bâtis et des parcelles divisibles

G2C Territoires



La commune de Carignan de Bordeaux dispose d'un potentiel de densification morcelé et dispersé, dont le cumul pense à croire qu'il est important. Ce potentiel est difficile à mobiliser puisqu'il est éparpillé entre plusieurs propriétaires et qu'il est disponible, au gré de la décision de vente de chacun, à plus ou moins long terme.

Le lotissement de Calonne au Sud de la commune sur le lieu-dit Mellet est régi par des règles particulières interdisant la densification. Ses règles, empêchant la densification, sont dotées d'une valeur contractuelle et relèvent du droit privé. La jurisprudence confirme l'inopposabilité des dispositions du code de l'urbanisme sur ce type de lotissement (Cass. civ. 3e, 21 janvier 2016, pourvoi n° 15-10566), le juge considérant que la clause du cahier des charges réglementant le nombre et la surface des constructions autorisées dans le lotissement n'est qu'une convention de droit privé et n'institue pas une règle d'urbanisme. Le lotissement de Calonne, dont les documents contractuels interdisent la construction de logements supplémentaires, n'est donc pas intégré à l'analyse.

Les cartographies établies afin de définir le potentiel de mutation et densification intègrent également des parcelles accueillant des boisements ou bâtiments qu'il pourra être opportun de protéger dans les années à venir, le cas échéant dans le cadre de la révision du PLU. Cette identification, destinée à prendre en compte la sensibilité paysagère des espaces bâtis, ne préjuge toutefois pas des solutions réglementaires qui seront effectivement adoptées à l'issue de la procédure.

#### Bilan des capacités de mutation et densification

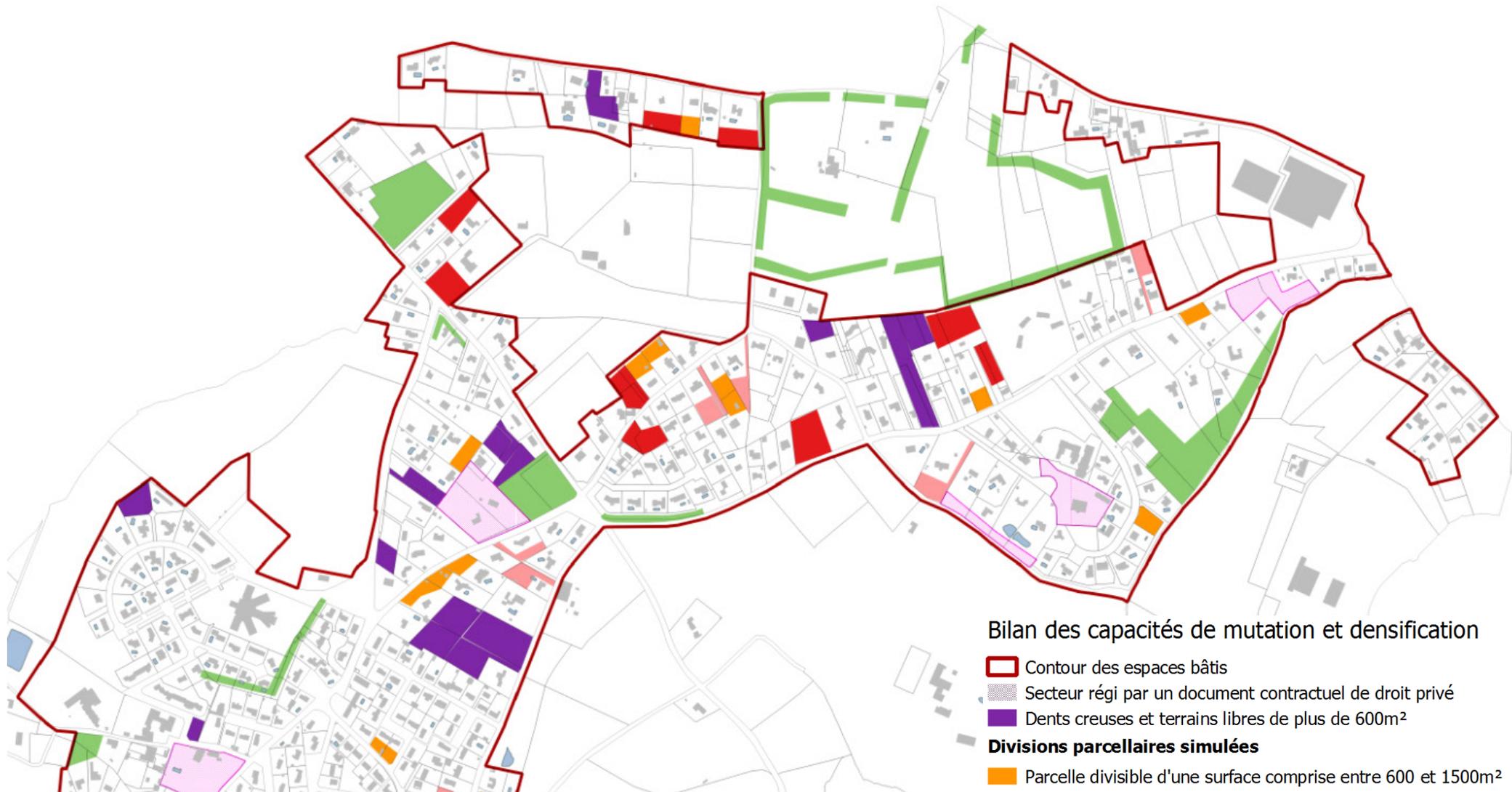
-  Contour des espaces bâtis
-  Secteur régi par un document contractuel de droit privé
-  Dents creuses et terrains libres de plus de 600m<sup>2</sup>

#### Divisions parcellaires simulées

-  Parcelle divisible d'une surface comprise entre 600 et 1500m<sup>2</sup>
-  Parcelle divisible de plus de 1500m<sup>2</sup>
-  Parcelles divisibles en drapeau de plus de 600m<sup>2</sup>

#### Éléments remarquables

-  Boisements
-  Patrimoine bâti et parcs associés



### Bilan des capacités de mutation et densification

- Contour des espaces bâtis
- Secteur régi par un document contractuel de droit privé
- Dents creuses et terrains libres de plus de 600m<sup>2</sup>

### Divisions parcellaires simulées

- Parcelle divisible d'une surface comprise entre 600 et 1500m<sup>2</sup>
- Parcelle divisible de plus de 1500m<sup>2</sup>
- Parcelles divisibles en drapeau de plus de 600m<sup>2</sup>

### Éléments remarquables

- Boisements
- Patrimoine bâti et parcs associés

## Bilan des capacités de mutation et densification

 Contour des espaces bâtis

 Secteur régi par un document contractuel de droit privé

 Dents creuses et terrains libres de plus de 600m<sup>2</sup>

### Divisions parcellaires simulées

 Parcelle divisible d'une surface comprise entre 600 et 1500m<sup>2</sup>

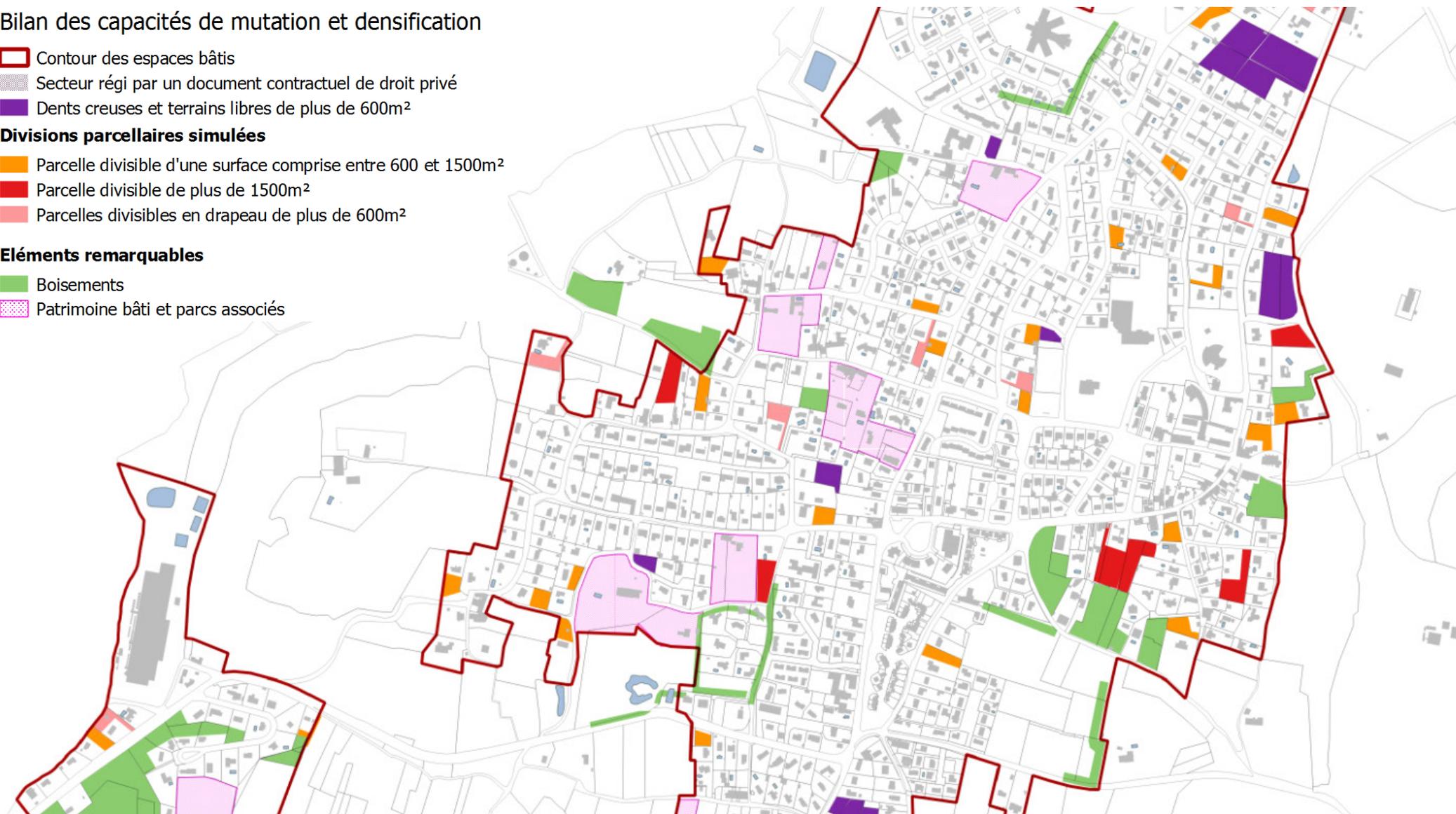
 Parcelle divisible de plus de 1500m<sup>2</sup>

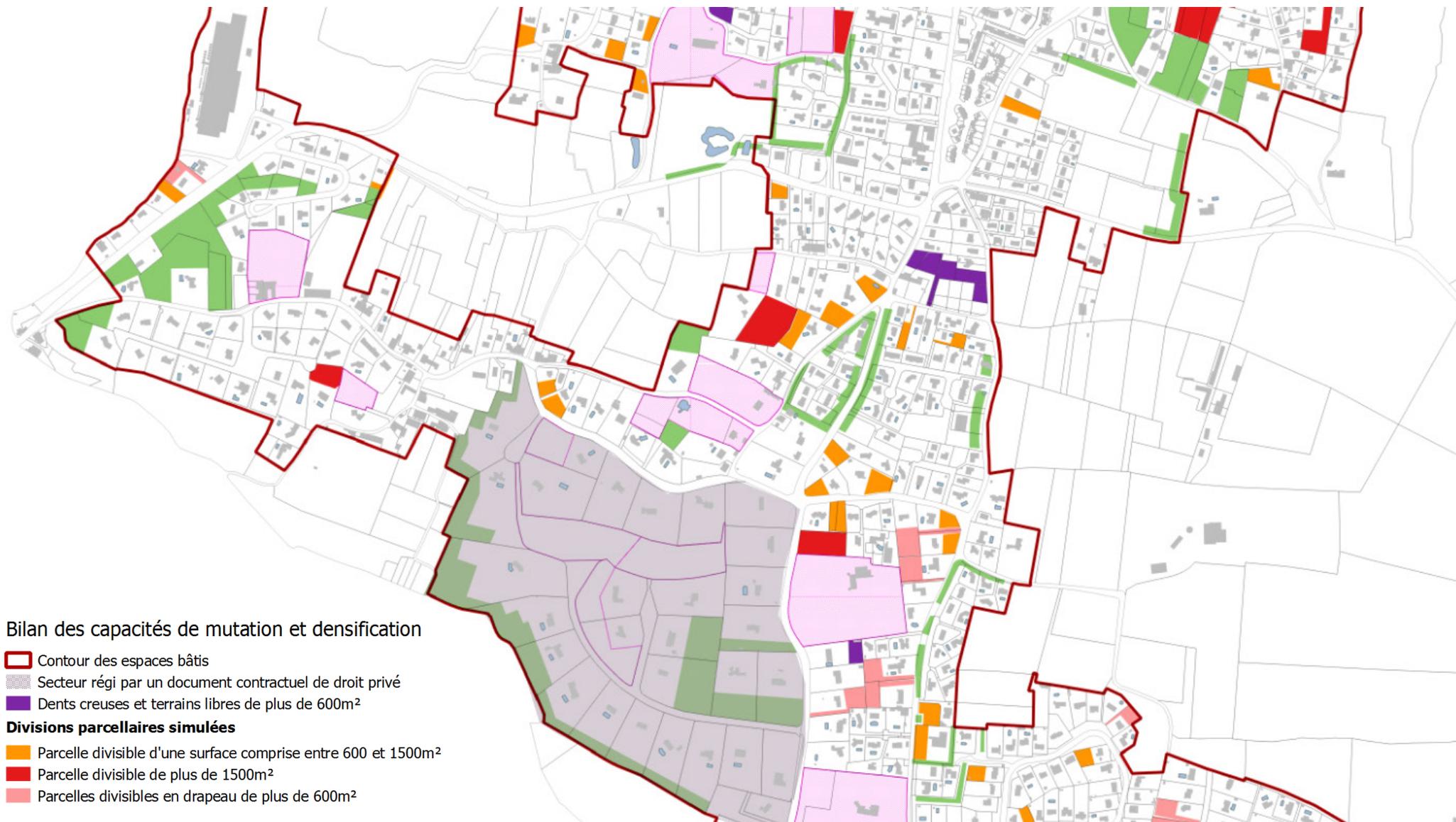
 Parcelles divisibles en drapeau de plus de 600m<sup>2</sup>

### Éléments remarquables

 Boisements

 Patrimoine bâti et parcs associés





### Bilan des capacités de mutation et densification

 Contour des espaces bâtis

 Secteur régi par un document contractuel de droit privé

 Dents creuses et terrains libres de plus de 600m<sup>2</sup>

#### Divisions parcellaires simulées

 Parcelle divisible d'une surface comprise entre 600 et 1500m<sup>2</sup>

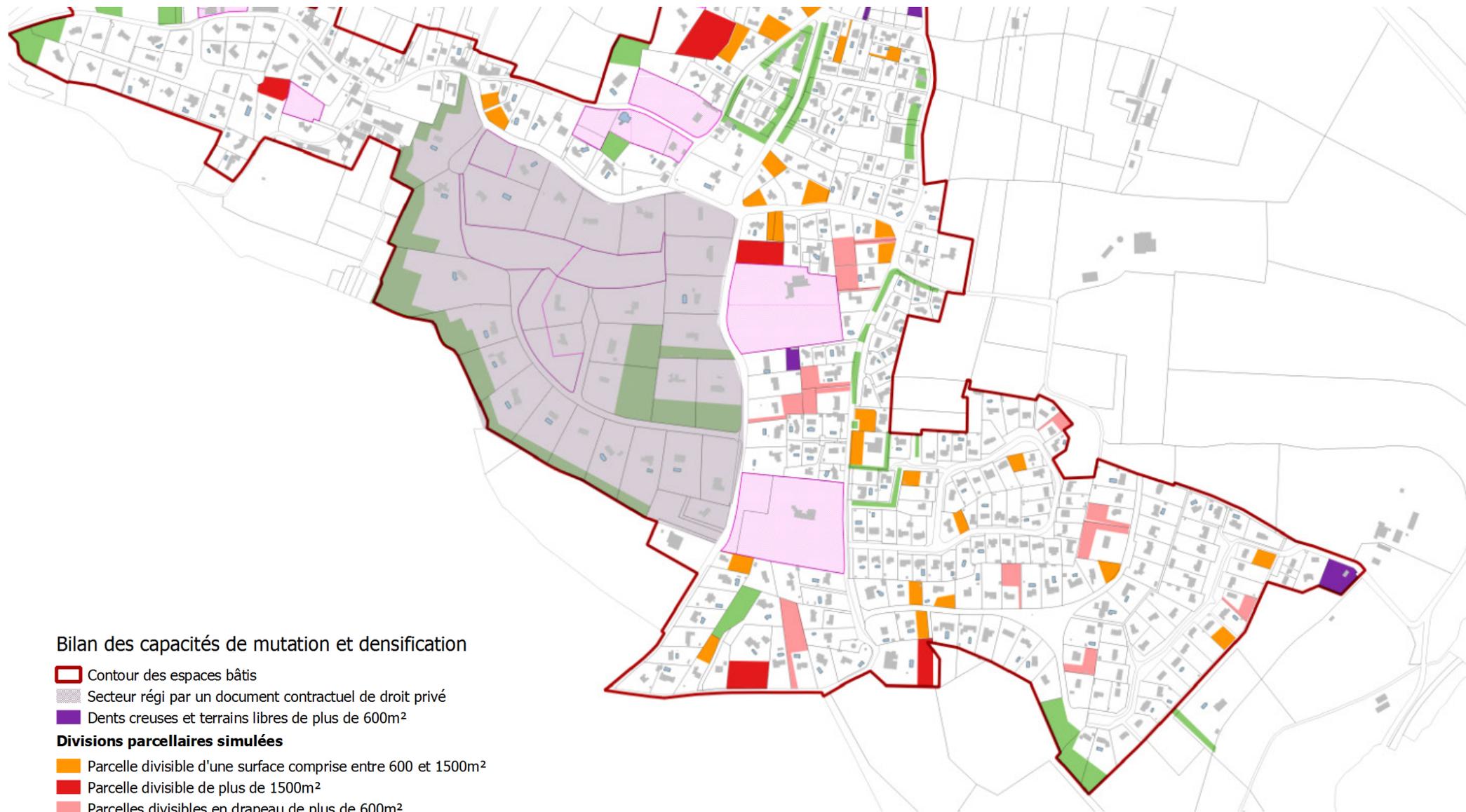
 Parcelle divisible de plus de 1500m<sup>2</sup>

 Parcelles divisibles en drapeau de plus de 600m<sup>2</sup>

#### Eléments remarquables

 Boisements

 Patrimoine bâti et parcs associés



### Bilan des capacités de mutation et densification

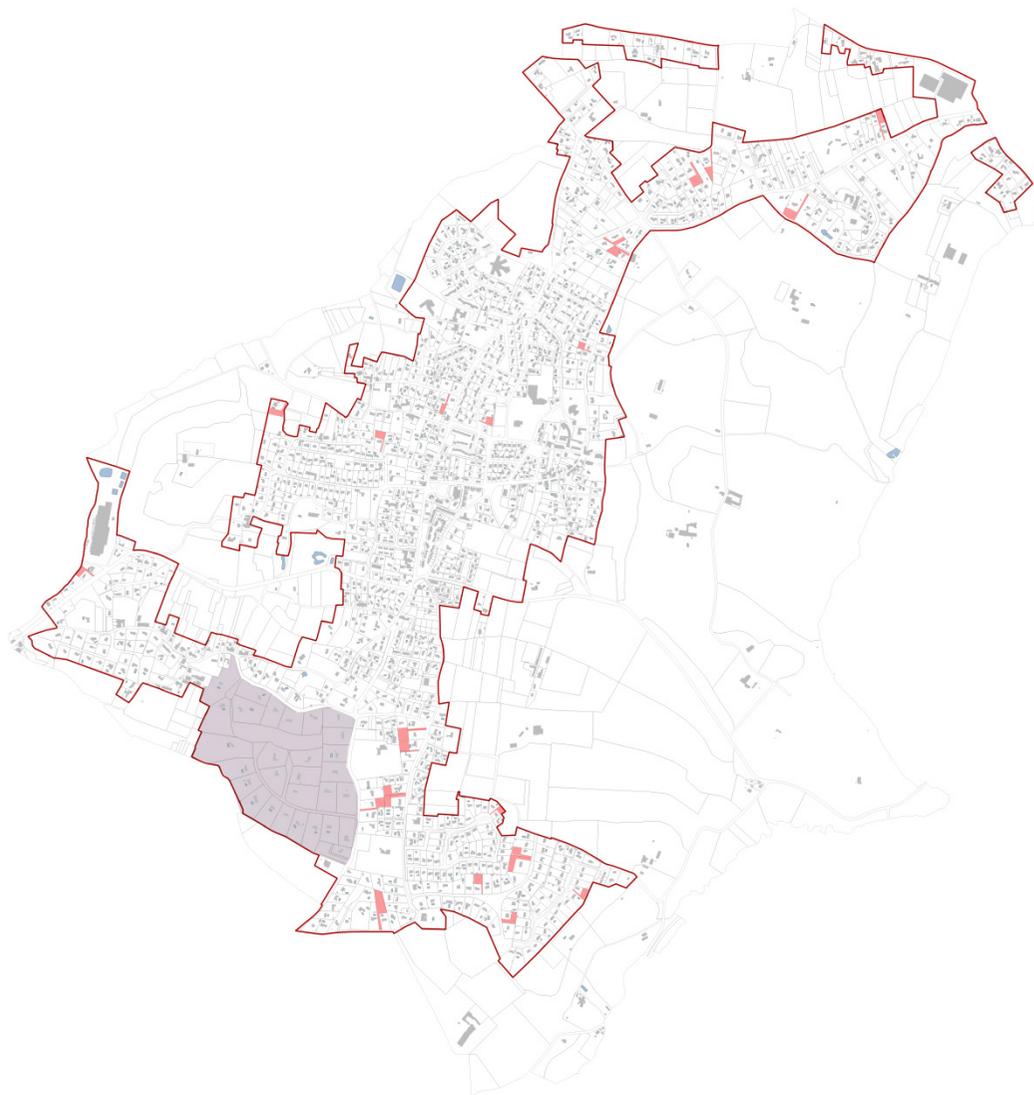
-  Contour des espaces bâtis
-  Secteur régi par un document contractuel de droit privé
-  Dents creuses et terrains libres de plus de 600m<sup>2</sup>
- Divisions parcellaires simulées**
  -  Parcelle divisible d'une surface comprise entre 600 et 1500m<sup>2</sup>
  -  Parcelle divisible de plus de 1500m<sup>2</sup>
  -  Parcelles divisibles en drapeau de plus de 600m<sup>2</sup>
- Éléments remarquables**
  -  Boisements
  -  Patrimoine bâti et parcs associés

## 4.2.2. Le recensement du potentiel divisible en drapeau

*Repérage des parcelles divisibles uniquement en drapeau*

G2C Territoires

En plus des espaces divisibles présentant un potentiel de densification au regard de la taille des unités foncières détachables, un repérage des parcelles divisibles en drapeau a été effectué.

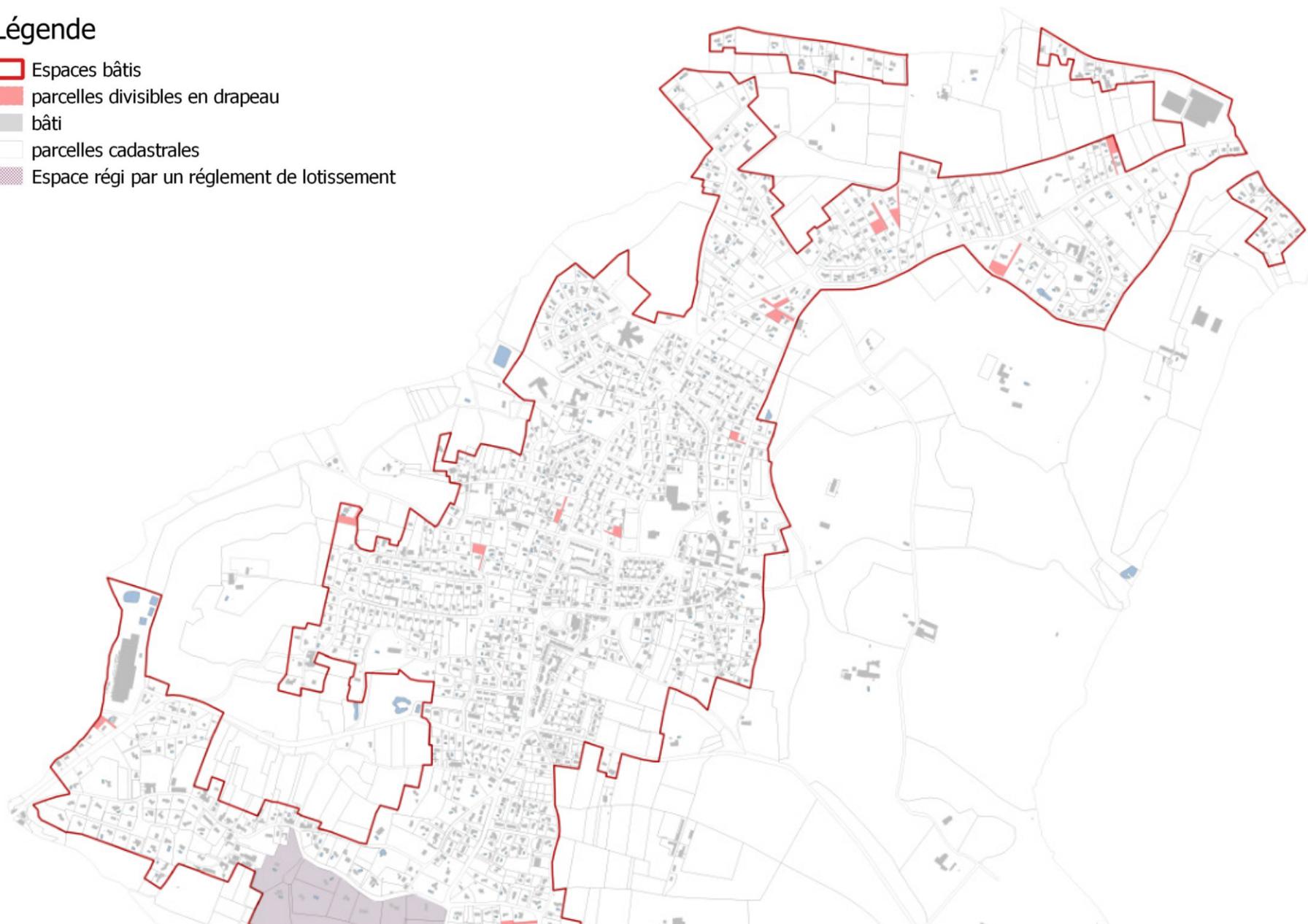


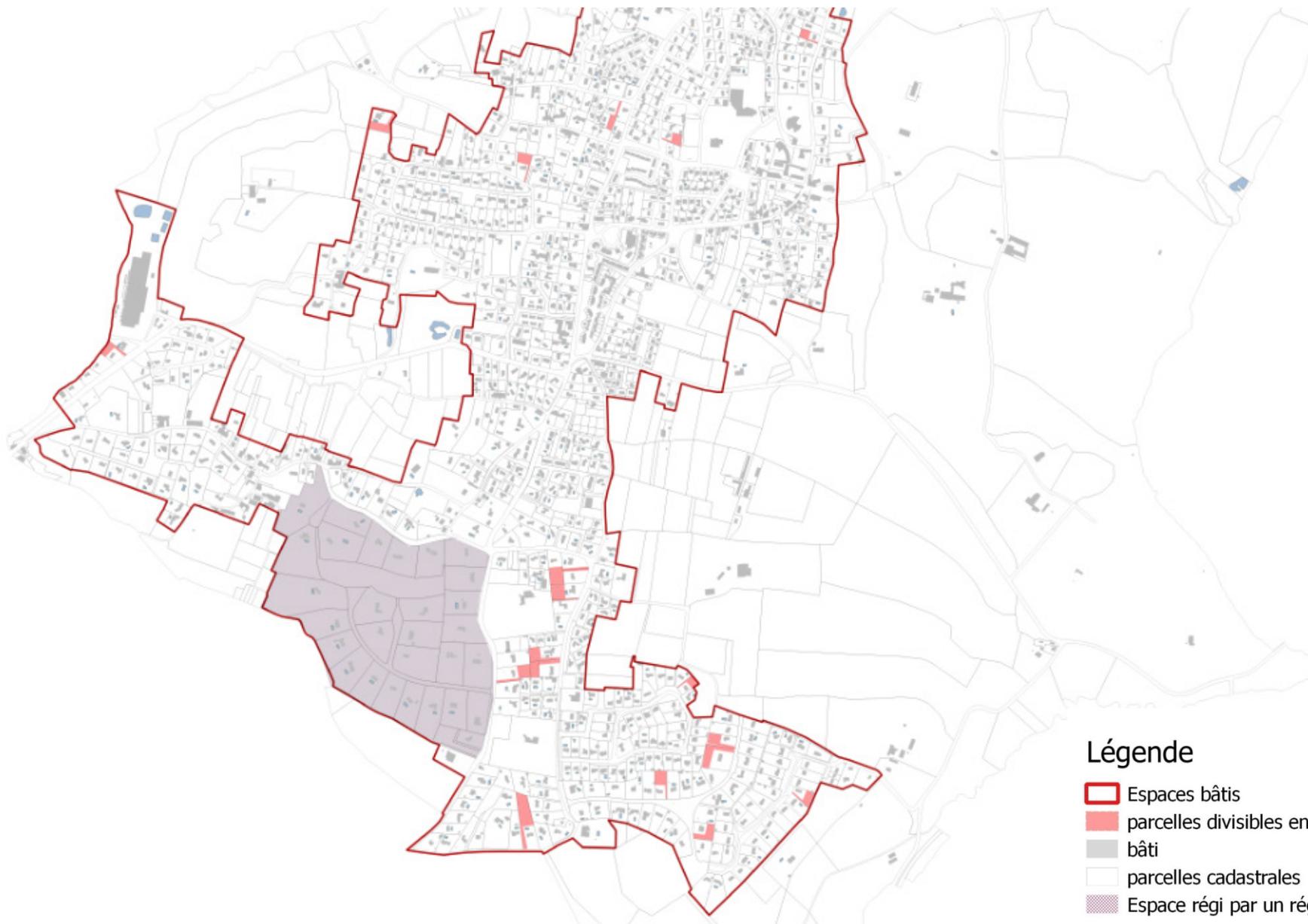
### Légende

-  Espaces bâtis
-  parcelles divisibles en drapeau
-  bâti
-  parcelles cadastrales
-  Espace régi par un règlement de lotissement

## Légende

-  Espaces bâtis
-  parcelles divisibles en drapeau
-  bâti
-  parcelles cadastrales
-  Espace régi par un règlement de lotissement



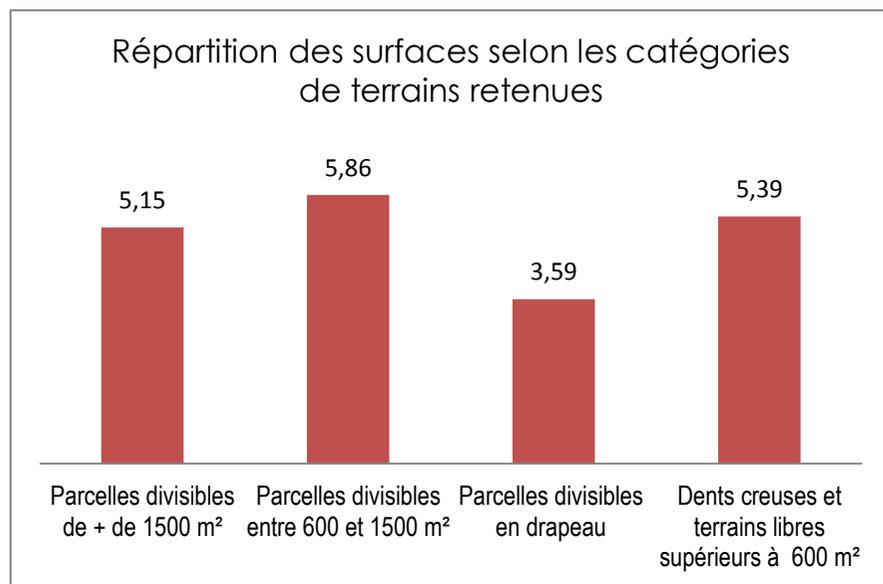
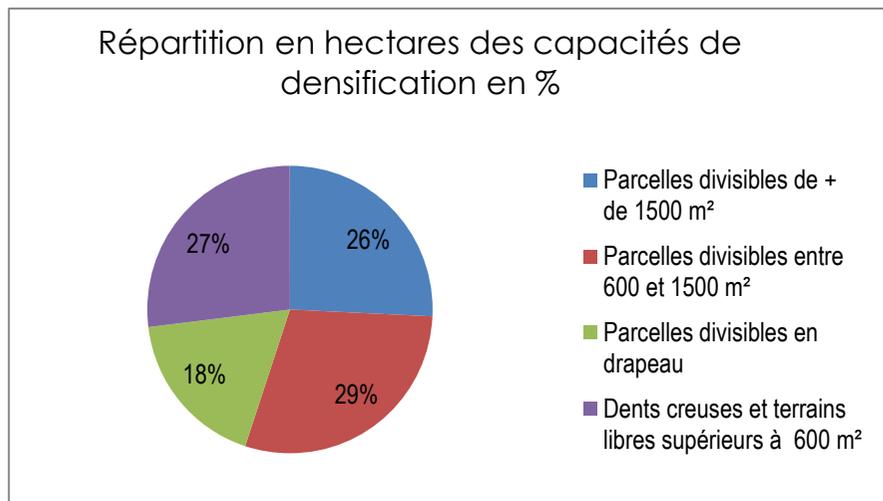


### Légende

-  Espaces bâtis
-  parcelles divisibles en drapeau
-  bâti
-  parcelles cadastrales
-  Espace régi par un règlement de lotissement

## 4.3. Un gisement potentiel au sein des espaces bâtis

### 4.3.1. Un potentiel de 20 hectares, dont 14,6 hectares de parcelles divisibles



Suite au repérage cartographique, 136 parcelles ont été identifiées comme potentiel de densification. 30 sont libres de constructions aujourd'hui, 106 sont des parcelles divisibles.

Les terrains libres et dents creuses, ainsi que le potentiel divisible offrant des capacités de densification représentent **20 hectares**.

- Les dents creuses et terrains libres, déjà disponibles et d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> offrent 5,39 hectares de potentiel d'urbanisation.
- Les parcelles divisibles comprises entre 600 et 1500 m<sup>2</sup> représentent une surface totale de 5,86 hectares.
- Les parcelles divisibles offrant un détachement parcellaire de plus de 1500 m<sup>2</sup> représentent 5,15 hectares.
- Les parcelles nécessitant un découpage parcellaire en drapeau représentent une surface de 3,59 hectares.

Sur toutes les parcelles repérées comme potentiel de densification, environ 80% correspondent à des divisions parcellaires simulées, jugées crédibles dans le cadre de l'étude. Les 20% restants correspondent à des terrains libres de toute construction, présents en dents creuses et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions dans les années à venir.

### 4.3.2. Un potentiel maximal supérieur à 200 logements

Comme décrit précédemment, le foncier nécessaire à l'implantation d'une maison individuelle, mode d'habiter dominant de la commune de Carignan de Bordeaux est estimé à 600m<sup>2</sup> minimum. Pour rappel, le SCOT propose comme référence une surface de 750 m<sup>2</sup> à 900 m<sup>2</sup> de taille minimale pour la construction d'une maison individuelle. Le PLH préconise des surfaces de référence de 800 m<sup>2</sup> par lot pour toute opération supérieure à 10 lots. Compte tenu du niveau de précision de l'étude, il est cependant apparu opportun de moduler la densité en fonction de la configuration des parcelles identifiées, et en particulier en fonction de leur surface.

Les hypothèses suivantes sont retenues afin d'évaluer le nombre de logements qui pourront potentiellement être accueillis au sein des espaces bâtis :

- Les parcelles recensées dont la surface est comprise entre 600 et 1000 m<sup>2</sup> permettront l'accueil d'**un logement**
- Les parcelles recensées dont la surface est comprise entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> permettront l'accueil de **deux logements**
- Les parcelles en drapeau, quelle que soit leur surface, permettront l'accueil d'**un logement**
- Les parcelles d'une surface supérieure à 1500 m<sup>2</sup> accueilleront un nombre de logements déterminé grâce à l'application d'une densité moyenne, de **750 m<sup>2</sup> par logement**, pondérée par l'application d'un coefficient dédié à l'aménagement d'espaces communs, de l'ordre de 25%.

|   | Nombre     | Surface en ha  | Nombre de logements |
|---|------------|--|---------------------|
| Parcelles divisibles en drapeau                     | 25         | 3,59   | 25                  |
| Parcelle comprise entre 600 et 1000 m <sup>2</sup>  | 48         | 3,91   | 48                  |
| Parcelle comprise entre 1000 et 1500 m <sup>2</sup> | 30         | 3,60   | 60                  |
| Parcelles de plus de 1500 m <sup>2</sup>            | 33         | 8,89 (6,67 déduction faite de 25% d'espaces communs)   | 89                  |
| <b>TOTAL</b>  | <b>136</b> | <b>19,99 (17,77 déduction faite de 25% d'espaces communs pour les parcelles de plus de 1500 m<sup>2</sup>)</b> | <b>222</b>          |

Ainsi, selon le projet de la commune et les densités existantes observées, les parcelles divisibles et libres pourraient accueillir environ **222 logements**, hors phénomènes de rétention foncière.

**Ce travail de recensement correspond à un état de la connaissance à un instant T. Il constitue une base de réflexion et une aide à la décision permettant de construire une stratégie communale.**

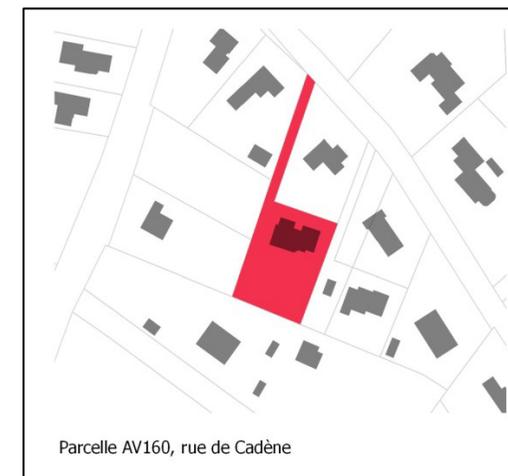
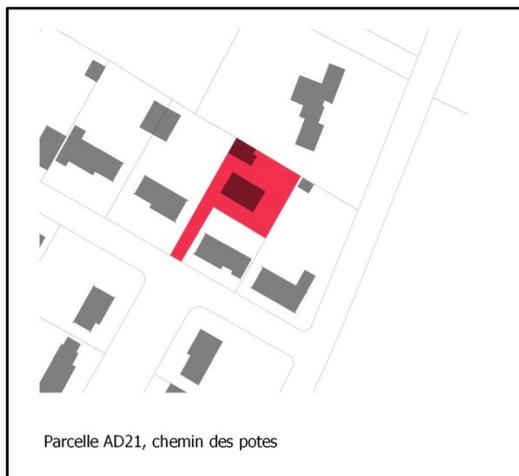
## 5. D'UNE DENSIFICATION DE FAIT A UNE DENSIFICATION ENCADREE

### 5.1. Les conséquences d'une division parcellaire de fait et non encadrée

La division parcellaire, principalement en drapeau, est un processus qui se répand peu à peu sur le territoire carignanais. Densification de fait ; elle est difficilement contrôlable aujourd'hui par la puissance publique.

#### 5.1.1. La division parcellaire en drapeau, une pratique à limiter

Le découpage parcellaire permet de densifier le tissu urbain existant. Cependant, les situations de fortes densités peuvent être mal ressenties par les riverains. La division en drapeau, non encadrée, est peu qualitative. En effet, elle nécessite de penser en amont les conditions d'accès à la construction nouvelle et les limites séparatives entre les deux habitations, afin de préserver l'intimité de chacun. Ce type d'urbanisation impose une seconde voie d'accès, dans des secteurs aux voiries de petite dimension.



Ces constructions en drapeau sont à éviter dans certains îlots. La collectivité, à travers le règlement du PLU peut interdire la construction au-delà d'une bande d'implantation définie à compter d'une voie publique.



*Exemple de parcelle en drapeau, au 77 route de Latrennes*



*Exemple de parcelle en drapeau, au 11 rue Augustin Daureau / 16 rue de Verdun / rue Augustin Daureau*

### 5.1.2. L'impact sur l'environnement : l'imperméabilisation des sols

La division parcellaire de fait, non encadrée, agit sur l'environnement en minéralisant les sols, en réduisant les capacités d'absorption des eaux de pluie et en effaçant la végétation. Les conséquences environnementales portent sur :

- le cycle de l'eau, avec une augmentation et une accélération des ruissellements pluviaux susceptibles d'aggraver les pics de crues, la diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol, la diminution du pouvoir filtrant des sols.
- la biodiversité, avec dans certains cas sa destruction irréversible
- le climat, avec une augmentation des températures en période estivale, formant ainsi des îlots de chaleur urbains.

La loi ALUR a introduit deux mesures susceptibles de lutter contre l'imperméabilisation des sols :

- le coefficient de biotope, qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en devenir. Le PLU peut favoriser le maintien ou le renforcement de la nature en ville en réservant une part de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables.
- le plafonnement de la superficie des parcs de stationnement des équipements commerciaux.

La loi Grenelle donne aux collectivités la possibilité de percevoir la taxe sur l'imperméabilisation des sols (taxe pluviale).

La maîtrise de l'imperméabilisation des sols est une solution efficace pour limiter les effets négatifs sur la santé, la sécurité et le cadre de vie des habitants.

### 5.1.3. L'impact sur la densité vécue et perçue : la gestion de la promiscuité

La densification non encadrée, où la question de l'intégration urbaine et architecturale peut être minorée, contribue à la dégradation des relations habitantes quotidiennes. En effet, les vis-à-vis, le bruit, les situations bloquantes concernant des voies d'accès trop étroites sont autant d'externalités négatives qui conditionnent les relations sociales et réduisent l'intimité de l'espace vécu. La réduction du végétal joue également sur la densité perçue, et diminuer le sentiment d'intrusion ou/et de malaise potentiel dans le territoire vécu des usagers.

L'objectif est donc de faire en sorte de préserver l'intimité des logements et de donner un espace privatif suffisant aux habitants pour préserver la paix sociale au sein des quartiers. Il convient également de trouver un équilibre entre le bâti et le végétal, autant dans les espaces publics que privés. Le maintien des espaces verts publics sont également des lieux de rencontre et de socialisation importants.

### 5.1.4. Une incidence sur les infrastructures existantes et le calibrage des équipements

La densification pose également la question de l'adéquation des infrastructures présentes. En effet, le découpage parcellaire à une incidence sur les besoins collectifs (écoles, culture, sports,...), sur les équipements publics (voirie et largeur de voirie, dimensionnement des réseaux). Si le phénomène prend de l'ampleur, les limites de capacité des infrastructures existantes peuvent être atteintes.

### 5.1.5. Une diminution de la qualité architecturale et paysagère

Une trop forte densification peut conduire à la dégradation de la qualité architecturale et paysagère, et remettre en question l'identité communale en modifiant le patrimoine urbain. La déstructuration de l'alignement des fronts bâtis, la déconstruction de la morphologie urbaine du territoire remet en cause la continuité du tissu urbain.

**Bien que vertueuse en principe, la division parcellaire non maîtrisée peut conduire à de nombreuses dérives remettant en cause la morphologie urbaine communale et sa qualité urbaine, le calibrage des réseaux et le cadre de vie des habitants. Ainsi, l'objectif est d'évaluer le caractère stratégique des terrains suite au repérage et de mettre en œuvre des outils permettant une division parcellaire douce et maîtrisée.**

## 5.2. Organiser la densification : des orientations stratégiques, des secteurs prioritaires de division

Suite au repérage du gisement foncier potentiel, des choix stratégiques sont à effectuer. En fonction des objectifs, des actions adaptées pourront être mises en place, par exemple, orienter le développement des secteurs dont la maîtrise foncière est communale, et accompagner les dynamiques d'ordre privé sur lesquelles la collectivité a moins de prise. Plusieurs orientations peuvent être proposées :

### 5.2.1. Urbaniser en priorité les parcelles recensées comme libres de toute construction pour des projets mixtes ou de diversification de l'habitat, ou pour des lots libres destinés à la construction d'un habitat pavillonnaire

→ Dans un premier temps, à court et moyen termes

Les terrains libres situés sur des parcelles de taille importante, localisées en majorité dans les parties moins denses de la commune (Nord et Sud) pourraient accueillir des lots libres sur des parcelles de taille importante, pour la construction de maisons individuelles, à l'image du modèle dominant pavillonnaire (lotissements par exemple).

Les dents creuses et terrains libres de petite taille, sur les secteurs les plus denses de la commune, pourraient accueillir du logement intermédiaire, du logement collectif ou des opérations mixtes, dans une logique de diversification de l'habitat préconisée par le SCOT et soutenu par la loi ALUR. En priorité devront être urbanisées les parcelles libres proches des équipements et des infrastructures, dans les secteurs les plus denses, dans un souci de continuité de l'existant. Les petites parcelles étant plus nombreuses sur certains secteurs de la commune proches des équipements, il conviendrait de mobiliser les terrains libres pour la réalisation de logements locatifs et collectifs, en respectant les densités présentes sur le territoire.

Dans les deux cas, certaines parcelles libres peuvent être regroupées en entités cohérentes, pour un aménagement d'ensemble.

Pour projeter les futurs secteurs d'urbanisation et les caractériser au regard de la faisabilité, il s'agira de confronter le recensement des parcelles libres à la propriété foncière des terrains.

### 5.2.2. Faciliter et accompagner les projets individuels de division parcellaire sur les terrains divisibles ne nécessitant pas un découpage de parcelle en drapeau

→ Dans un second temps

La division parcellaire peut constituer une pratique vertueuse, si celle-ci est maîtrisée. Comme vu précédemment, le découpage en drapeau doit être évité, cependant, les parcelles divisibles supérieures à 600 m<sup>2</sup>, directement accessibles par une voirie existante, dans un secteur où les capacités en VRD le permettent, constituent un potentiel sérieux de densification à court et moyen termes.

A l'inverse, les parcelles drapeau sont difficilement urbanisables immédiatement et constituent un faible potentiel à l'heure actuelle. Ces dernières pourront constituer un potentiel à long termes, sous réserve de projets de redimensionnement des VRD par la commune et de l'évolution de l'urbanisation des secteurs concernés.

### 5.2.3. Préserver le patrimoine bâti et paysager

→ Dans un même temps

Parallèlement, il convient de préserver certains espaces de respiration, les vues et le patrimoine bâti de Carignan-de-Bordeaux, en plus des espaces classés au titre du code de l'urbanisme, dont l'inventaire a été effectué plus haut. Afin d'assurer la pérennité de ces secteurs, il conviendra de limiter la densification de l'urbanisation attenante, afin de conserver l'identité patrimoniale et paysagère communale. Le patrimoine bâti et les cônes de vue seront ainsi valorisés, si l'on maintient autour de ces espaces une densité acceptable, proposant un bâti en RDC et intégré.

Les espaces verts de quartier et les éléments de paysages à conserver au titre du code de l'urbanisme devront être maintenus, voir développés, afin de jouer sur les densités perçues et proposer un cadre de vie agréable aux habitants actuels et futurs. Constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, le maintien de ces espaces permet de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

**Le repérage du gisement potentiel et ces premières orientations vont permettre de proposer des règles d'incompatibilité d'accueil des nouvelles constructions, à partir d'outils mobilisables. L'objectif est ainsi d'ajuster le document d'urbanisme en vigueur et d'adapter les différents outils en fonction des caractéristiques des différents quartiers.**

## 5.3. Les outils de planification visant à favoriser la mobilisation du potentiel

La densification de fait, non encadrée par la puissance publique, prend son essor sur le territoire de Carignan de Bordeaux. A travers le PLU, il s'agira de permettre un processus de densification par l'évolution de certaines règles. De ce fait, cette densification sera issue d'initiatives privées, mais sera encadrée. Même si la collectivité n'est pas propriétaire des terrains, elle peut mobiliser de nombreux outils pour maîtriser le foncier.

### 5.3.1. Les outils du PLU

#### → Le zonage et le règlement

Les zones du document d'urbanisme précisent la destination de chaque partie du territoire communal : ce qui est urbanisé, ce qui est urbanisable ans le futur et ce qui est protégé. Cela permet de maîtriser le développement de la commune, et notamment le rythme d'urbanisation afin de mettre en cohérence les équipements publics existants. Le règlement des zones urbaines, par ses dispositions sur les hauteurs, l'emprise au sol, l'implantation des bâtiments entre eux ou par rapport aux limites séparatives doit favoriser l'optimisation du foncier.

#### → Les OAP

Dans les zones urbanisées ou à urbaniser du PLU, l'OAP peut préciser des dispositions portant sur les formes urbaines, la densité, les accès et dessertes, les espaces publics. Elles permettent de s'assurer de la cohérence urbanistique globale au sein du périmètre et en lien avec les quartiers environnants. Elles permettent également de phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.

### 5.3.2. Synthèse : la mise en place des critères d'incompatibilité d'accueil des nouvelles constructions

Suite à ce travail d'analyse et aux orientations préconisées, il est possible de dégager les éléments de synthèse suivants, concernant les critères d'incompatibilité d'accueil des nouvelles constructions :

- le maintien des espaces végétalisés repérés
- la protection des vues
- la limitation de l'imperméabilisation des sols

# PROPOS CONCLUSIFS

---

La densification des quartiers d'habitat individuel propose une réponse aux exigences actuelles de maîtrise de la consommation des espaces, d'optimisation des services urbains et de production de logements, mais selon la forme qu'elle prend, cette notion est sujette à controverse. Son acceptation passe par le soin apporté à la qualité paysagère et intégrée des projets, qui jouent sur la perception des densités.

Pour une densification raisonnée, la préservation des espaces libres, de l'intimité des logements et de la place accordée au végétal est indispensable.

L'analyse produite est un support permettant de décliner de façon pragmatique la question des choix de densité dans le document d'urbanisme en cours de révision :

- dans le rapport de présentation, au niveau du diagnostic
- dans la définition des objectifs, dans le PADD, avec la mise en évidence des choix effectués en matière d'utilisation préférentielle du potentiel foncier au sein du tissu urbanisé
- dans l'édiction des règles qui concrétisent les objectifs affichés, qui seront traduits dans le plan de zonage, le règlement et les OAP. Ils mettront ainsi en œuvre les principes de compacité/densité et optimisation du potentiel.