

R 26

oh3

25 JUL. 2022

M. et Mme NOLASQUE-SLADIC
102 route de Fargues
33360 Carignan
valerie.sladic@alicepro.fr
06 31 33 39 40 / 06 32 80 87 91

Carignan, le 20 juillet 2022

Mairie de Carignan de Bordeaux
24, rue de Verdun
33360 CARIGNAN

Ref: Demande de modification des "espaces verts à préserver créés" sur notre propriété, en vue d'une éventuelle suppression

PLU 2022 commune de Carignan de Bordeaux (OPA D10 route de Fargues) Parcelle AB 220
ARRETE N° 126 du 24 Mai 2022

Monsieur le Maire Monsieur Genetay,
Monsieur le Commissaire-Enquêteur Public Monsieur Barbot,

Nous avons pris connaissance du projet de la modification du PLU dans le "Carignan de Bordeaux Act n°18 parution Juillet 2022" il y a quelques jours seulement. Nous étions, depuis Février, jour et nuit à Bordeaux au chevet de notre père et beau-père Monsieur Christian Nolasque qui est décédé à 85 ans depuis peu.

(Le bois chez nous, d'ailleurs, qui porte son nom, était créé par lui à partir de 1964 incluant une bande située en périphériques sud et est de notre terrain et une zone à l'intérieur. Il a laissé grandir les pousses qui sont devenues des arbres. Nous avons continué à entretenir ce bois, favorisant ainsi la biodiversité existante en le préservant.)



Nous avons accepté dans le PLU de 2019 de faire classer une importante partie de notre terrain d'environ 4'000 m2. Cela représentait un sacrifice économique considérable, déjà consenti dans l'intérêt de renforcer l'aspect boisé de la Commune.

Concernant la modification du futur PLU, nous souhaitons vous témoigner notre extrême inquiétude après notre passage et rencontre avec Monsieur le Commissaire-Enquêteur le 07.07.2022. Nous courons le grave danger de perdre injustement une somme exorbitante quant à notre patrimoine et nous trouvons cette situation difficilement tolérable.

Extrait de la page 30 du PLU :

« Un lot est construit au Nord-Ouest de la zone. Terrain impacté par des débordements pluviaux récents de l'été 2021 : la modification du PLU consiste à mettre en place d'une trame d'espaces libres afin de ne pas permettre de construire sur ces espaces soumis au risque inondation. »

Rappel du contexte :

- Zone UC
- Ancienne Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP) : D10 : 6 logements à construire dont 50% de I.L.S (logements locatifs sociaux conventionnés)
- Espace boisé classé (EBC) sur le pourtour de la parcelle
- Accès route de Fargues, voie douce (piétons, vélos) traversant le site jusqu'à la voie au Sud (connexion cheminement piétonnier et VTT au Sud-Est)
- PPRMT : périmètre de protection mouvements de terrain de 2016 – Pas de PPRi

Modification du PLU en cours :

- L'OAP est supprimée car elle a été réalisée qu'en partie: 1/6 réalisé aujourd'hui.
- Beaucoup de logements ont été construits à Carignan ces trois dernières années, le développement a été beaucoup plus important que prévu : 212 logements sur l'objectif de 540 en 10 ans. Le PADD indiquait une moyenne de 54 logements à produire par an d'où un reste à produire de 328 logements. « Ce potentiel restant est bien supérieur à l'objectif fixé dans le PADD qui ne pourrait être tenu qu'avec une rétention foncière de l'ordre de 40%. »

Le terrain est impacté par la diminution souhaitée du nombre de logements créés à court terme passant de 400 à 191 en zone U.

« Il est apparu la nécessité, pour pallier aux problématiques des réseaux, mais également de l'apport trop important de population, de ralentir le rythme trop important depuis 3 ans, de l'urbanisation. »

La modification actuelle du PLU est envisagée pour pallier au risque d'inondation par les eaux pluviales sur le terrain : création d'espaces libres (ronds orange) au centre de la parcelle et de l'EBC pour limiter l'artificialisation des sols par l'interdiction de construire « Espaces verts à préserver créés ».

Nous avons étudié les remarques et observations dans le document établi par le Bureau d'Etude. Il semble qu'à ce stade il n'y ait pas de cartographie topographique de notre terrain et que celui-ci ne parait pas répertorié. Cette évaluation parait un peu arbitraire et sans explication logique pour nous.

Les problèmes de débits d'eau trop importants pour être correctement canalisés, sont apparus après construction du lotissement Lalande.

Lors de fortes pluies, les canalisations devant ce lotissement route de Fargues sont saturées et l'eau déborde dans la rue pour se diriger chez les Caillou, Fourcade, Kloeckner et nous.

Pour remarque: à l'occasion de la construction et viabilisation chez M. Kloeckner et nous-mêmes, nous avons entrepris d'importants travaux à titre privé, de terrassement et de drainage. Notre voie privée goudronnée depuis 1973 a été rénovée et entretenue en 2021, afin d'en améliorer la pente pour encore mieux diriger le flux d'eaux pluviales provenant de la route de Fargues.

Suite au décès de Monsieur Fourcade, vous êtes venus seulement dans un premier temps vous entretenir avec Madame Fourcade ainsi qu'avec Monsieur Kloeckner. Nous nous étonnons qu'à ce jour, personne ne soit venu nous solliciter pour nous rencontrer afin de discuter du problème.

La famille Kloeckner a fait poser des tuyaux de 1 m de diamètre lors de sa viabilisation initiale. Depuis plus de 50 ans que M. Christian Nolasque puis nous-mêmes sommes propriétaires, nous n'avons jamais représenté ni ne représentons un quelconque obstacle à l'évacuation des eaux de pluie.

Compte-tenu de la topographie du terrain, l'ensemble de la trame d'espace libre exposée dans le projet par le bureau d'étude est physiquement non inondable. L'absence d'obstacle pour l'eau de poursuivre son chemin vers le plateau d'absorption situé dans la zone boisée, via la large noue, puis vers le chemin de la Bouteronde avec son propre fossé municipal tout en bas, réduit le risque d'inondabilité là aussi à quasi-nul dans la partie la plus basse de notre terrain.

A la mise en avant de l'article L151-19, l'état actuel répond favorablement à cet article, sachant que l'identité paysagère des côteaux de la rive droite y est présente au travers de l'espace boisé classé, mis en valeur.

Concernant l'article L151-23, le rapport de présentation ne fait pas référence au maintien des continuités écologiques, cependant, il est de fait que la biodiversité de la faune et de la flore sont maintenues dans un espace boisé classé.

Pour l'éventuelle future urbanisation sur notre terrain visé par la modification du PLU: l'urbanisation de notre terrain comptabilise seulement 6 terrains (reste 4 terrains possibles) ce qui est minime à l'échelle de la commune et nous ne pouvons pas être tenus pour responsables de la vitesse d'urbanisation de ces trois dernières années.

Si dans un futur lointain, il y avait une bande constructible à l'Ouest, cette artificialisation des sols ne modifiera pas le risque d'inondation du site, étant donné que l'infiltration se fera à la parcelle. Les futures constructions tiendront compte du relief du terrain et donc seront hors seuil d'inondabilité.

163

L'EBC existant est une zone tampon d'absorption des eaux et les terrains consacrés à notre projet de permaculture formeront une seconde zone tampon.

Le fond boisé du terrain est un écran végétal et ornemental qui met en valeur le site. De plus, l'EBC offre un contexte favorable à une bonne absorption des eaux de ruissellement et d'inondation en partie basse du terrain et de rétention et d'infiltration des eaux à même le terrain ; ce qui n'impose certainement pas l'obligation de créer un espace libre et donc une modification de l'état actuel des possibilités urbanistiques du terrain.

Nous demandons à rester libres de nos choix concernant notre patrimoine que nous comptons transmettre plus tard à nos filles qui ont grandi à Carignan.

Elles étudient aujourd'hui à Polytechnique ETH Zurich et l'Université de Saint-Gall en Suisse.

Nous travaillons ensemble à l'élaboration d'un important projet de permaculture en Suisse au travers des 2 Instituts académiques respectifs de nos filles.

Nous comptons également installer à titre privé des pratiques mises en place à la ferme du Bec Helouin (<https://www.fermedubec.com>) chez nous à Carignan.

Dans un contexte d'actualité plus que jamais particulièrement adapté, cela devrait nous permettre à nous et à notre voisinage immédiat de disposer de fruits, légumes, et miel de très grande qualité. Ce projet pourra dans un deuxième temps inspirer d'autres installations sur notre Commune et la Communauté de Communes. Sachant que seulement environ 20 Communes en France aujourd'hui disposent d'une autosuffisance alimentaire, que les prix des fertilisants explosent, et que ceux des carburants, de l'électricité et de l'alimentation sont très inflationnaires, il y a du travail devant nous et des emplois à créer.

Compte-tenu de notre précédent sacrifice déjà considérable de 4000 m2 devenus boisés, diminuant ainsi drastiquement la valeur de notre propriété, au bénéfice de tous les Carignanais, nous demandons que notre patrimoine foncier, constitué par nos Ancêtres, que nous avons préservé et entretenu, conserve sa nature et usage d'aujourd'hui et soit protégé dans l'avenir de nouvelles modifications nous portant potentiellement tort.

Souhait – Modifications demandées :

- Garder la possibilité de créer quelques lots principalement sur la bande ouest du terrain en réduisant la trame d'espaces libres proposée « espaces verts à préserver créés »
- Permettre un projet de permaculture sur le terrain et la création de constructions légères liées et adaptées à cette pratique (serre, abri, bâtiment de stockage...)

JLS

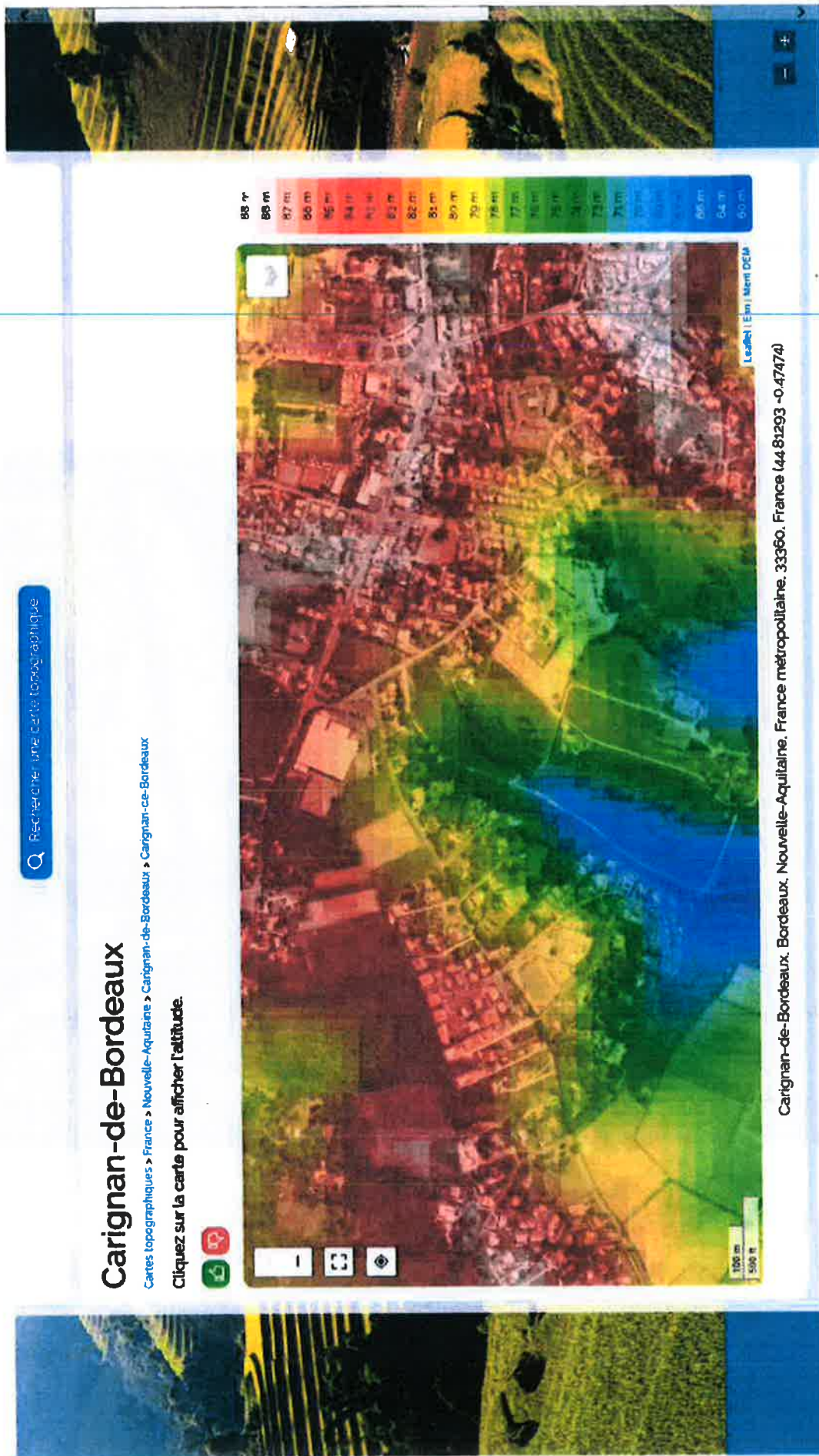
Aussi, nous sollicitons un entretien avec vous Monsieur le Maire afin d'étudier notre situation bien spécifique, et nous rencontrer sur place pour examiner les différentes solutions à apporter au futur projet du PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Valérie NOLASQUE-SLADIC et Novak SLADIC



143



Courrier arrivé

à : barbotthierry@wanadoo.fr
cc : Sandrine ALABEURTHE, t.genetay@carignandebordeaux.fr

123

Monsieur Barbot,
Veuillez trouver ci-joint le courrier arrivé ce jour concernant la modification du PLU .

Cordialement,

Marie Espérance BRUGGER
Responsable Service Urbanisme

CARIGNAN DE
BORDEAUX

Tél. 05.56.68.52.80
24, rue de Verdun
33360 Carignan de Bordeaux
carignandebordeaux.fr

Pièce jointe (1)

- ENQUETE PUBLIQUE MODIF PL.pdf (592 KB)

P.L.U. de CARIGNAN : OBSERVATIONS sur les MODIFICATIONS PROPOSEES

(enquête publique juillet 2022)

1. Point de pure forme sur le règlement : je me félicite de la mise à jour des numéros d'articles du Code de l'urbanisme qui ont changé depuis 2014 afin de faciliter la lecture notamment dudit règlement. Néanmoins je remarque que toutes les modifications ont été écrites en rouge, sauf exceptions (exemple page 7, en E, ou encore en I) Combien de modifications du règlement n'ont pas été mentionnées en rouge ?

2. En page 3 du règlement, au D, il conviendrait de corriger au 2° alinéa par : - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (L. 631-1 du Code du patrimoine).

3. Afin de justifier le PLU et son règlement en cas de recours judiciaire sur la question de la biodiversité urbaine : ajouter un H de l'article 3 des dispositions générales faisant référence à l'article L. 151-22 du CU pour conforter le principe de non imperméabilisation des sols afin de réduire la division des parcelles bâties.

4. Raccordement au réseau collectif d'assainissement : l'article UC 4-2 accorde la possibilité d'assainissement individuel pour toute construction dès lors que ladite construction n'est pas dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Pourtant la commissaire enquêtrice avait fait observer lors de la révision du PLU que cette mesure était inopportune à Carignan surtout dans les terrains argilo-calcaires qui sont les nôtres.

Finalement cette mesure a été supprimée en zone UA et UB mais je remarque que la modification a maintenu cette possibilité en zone UC et UG (la commune ne montre pas l'exemple). Je note là une **régression écologique**.

Je fais remarquer la rédaction ambiguë en zone UA et UB article 4.2 : « Toute construction ou installation générant des eaux usées devra obligatoirement

163
 être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement. » Et dans les zones non desservies ? Le tour est joué : si pas de réseau disponible sur la voirie, en face du projet d'urbanisme, assainissement individuel autorisé. La seule limite inscrite dans la seule zone UC tient à la non division de parcelle : facile à contourner.

Je propose d'exiger pour toute construction, sauf pour une addition de construction sur de l'existant dans une proportion à déterminer (20 à 30 % de l'existant au jour de la modification par exemple), que l'autorisation de construire soit liée à la présence d'un réseau public d'assainissement et à son raccordement par la construction nouvelle.

Cette rédaction serait de plus conforme avec le rapport de présentation qui écrit : Toute construction nouvelle doit être raccordée, ce qui s'applique à toute zone.

Outre l'impératif de propreté de la commune et la prise en compte de la qualité des sols argilo-calcaires, la course poursuite entre les logements locatifs sociaux et les constructions nouvelles pourrait être freinée **par cette obligation à raccordement à un assainissement collectif pour toute nouvelle construction dans toutes les zones U.**

5. En U et dans les articles 11-5, la rédaction concernant les clôtures pourraient un peu mieux inciter aux clôtures végétalisées sur la partie donnant sur la voie publique : orientant ainsi Carignan vers un aspect paysager ouvrant mieux sur notre aspiration à former village. Sans compter la création de couloirs de biodiversité.

6. A l'article UA7, a été ajouté une clause d'alignement des hauteurs de bâtiments. Nous savons qu'une densification du centre ne serait pas défavorable à un urbanisme cohérent. Une telle clause conduit à une immobilité du bâti par rapport à ce qui a été fait il y a 50, 80 ou 100 ans. Quid par exemple de la reprise par préemption d'une maison des lotissements de 1970 pour en faire deux logements sociaux en ajoutant un étage ? L'intention est sympathique mais manque de discernement et de perspective.

7. En UA 13, a été ajouté que des chemins peuvent être aménagés à conditions de ne couper aucun arbre. Là aussi l'intention est sympathique mais auto-limitante sans que l'on sache par avance son impact. Il suffira de goudronner le

détour et donc le pourtour de l'arbre pour qu'il crève. De multiples exemples récents peuvent être fournis. Il serait plus judicieux d'écrire que pour tout arbre coupé pour les raisons de passage d'un cheminement doux, un ou des arbres et arbustes seront plantés afin d'arborer le cheminement et de l'ombrager.

8. En zone UG et

- Dans l'article 3.2, les voies nouvelles doivent assurer le retournement aisé des véhicules : quid du bout de la voie du nouveau cimetière ?
- Dans l'article 7, les règles d'implantation risquent notamment pour l'ancienne école, voire la nouvelle d'être autolimitantes inutilement. Y réfléchir.
- dans l'article 13, est obligatoire de planter un arbre de haute tige par 4 places de stationnement : le parking de l'Odyssée tient-il compte de cette règle ? (qui s'impose aussi pour toutes les autres zones y compris UAc et UY).

9. Suppression de la zone AUy pour un classement en 2 AUy, c'est-à-dire report à un prochain conseil municipal (qui peut être très favorable à une zone d'activité classique !!). Il est d'ailleurs curieux que la nouvelle définition d'objectif ne retienne que le classique : « secteur destiné à des activités économiques. »

Sur un plan général et vis-à-vis de cette zone, il serait judicieux de travailler un cahier des charges qui avait été réalisé à l'époque avec les riverains.

Enfin et surtout, une zone AUy est destinée à l'emploi local et des ressources fiscales pour la communauté de communes.

Pour tenir compte du projet Ambition 2030 du Pôle territorial du Cœur entre-deux-mers pour entre-autre la création de circuits courts de produits agricoles, une étude a été réalisée et discutée pour qu'une partie de cette zone à aménager soit réservée à une écoexploitation, avant d'être éventuellement un écoquartier (projet Agence 2L Paul LEURENT et Romain LACOSTE) sur environ 4 ha sur 11. Le coût d'un tel aménagement suppose :

+ une valorisation faible du foncier quant à la surface nécessaire pour l'écoexploitation, voire de l'écoquartier. Cette faible valorisation appellera un effort du ou des propriétaires, peut-être la mise au point de contrats particuliers, sans doute une compensation par une valorisation normale (zone d'activités artisanales et diverses) du reste de la zone.

+ Les cheminements de la zone d'activité devront tenir compte de la protection de l'écoexploitation ou écoquartier.

+ Sa proximité du rond-point de la 936 permettrait d'envisager une zone éco-commerciale dans l'écoquartier venant valoriser les productions locales, voire extérieures mais bio.

+ Un opérateur pour la mise en œuvre de la zone, y compris au niveau d'une levée de fonds. Pourrait être sollicité un financement participatif à travers Meridiam (fonds d'investissement à mission) ou d'autres plus modestement.

Le classement AUy pourrait s'accompagner d'un cahier des charges permettant de parvenir aux objectifs recherchés politiquement acceptés. Il sera alors judicieux de faire porter le projet par un maître d'œuvre spécialisé comme il commence à y en avoir actuellement.

Un grand projet est possible, ne gâchons pas cette opportunité : elle ne se présente pas plusieurs fois par siècle.

Je regrette que ce challenge ne soit pas relevé par la nouvelle municipalité dont certains membres peuvent se souvenir d'avoir porté ce défi auprès de la communauté de communes avec moi.

10. La suppression d'OAP en nombre ne laisse aucune marge de manœuvre à la commune quant aux prescriptions de pourcentage de logements locatifs sociaux à atteindre. La vie est faite de beaucoup d'impondérables : la pression urbaine (accrue par la mise en service prochaine du nouveau pont) ainsi que le mouvement difficile à maîtriser de divisions de parcelles construites ainsi que les facilités ouvertes par le PLU quant à construire sans assainissement collectif (voir 4) mériteraient une grande prudence quant à la suppression d'OAP (même si au moins 2 OAP passent en 2 AU).

Enfin une OAP au moins devient uniquement LLS (Peyroulet.) L'intention pour louable qu'elle soit ne tient pas compte de la mixité sociale, principe de base d'un urbanisme équilibré. Même si c'est pour compenser la suppression d'autres OAP.

Il faudra s'attendre aussi à ce nombreux contentieux compte tenu de ce que certaines d'entre elles se trouvent dans des zones parfaitement desservies de tous les réseaux et enclavées dans le tissu urbain.

11. L'emplacement réservé pour voie douce se trouve à droite de l'Avenue Grangeotte en descendant. La configuration des lieux conduit à placer cet emplacement réservé à gauche en descendant vers Bordeaux : pour l'agrandissement de la voirie en largeur en exigeant des cessions de terrains qui ne devraient pas être coûteux pour la plus grande partie. Même dans le bas, la place existe (même si elle n'est pas négligeable à droite) et surtout elle ne coupe pas l'entrée de maisons). En haut, on dévie par le chemin de La Treille d'un côté et le lotissement du Lys de l'autre. La solution intermédiaire pourrait être de faire une bande cyclable de chaque côté de la route, moins large qu'une piste cyclable bidirectionnelle : le haut restera toujours un problème.

12. URBANISME ET CDC

Carignan a décidé de souhaiter un PLUI (vote en conseil municipal). Il serait bon de préciser en quoi cette modification du PLU obéit à ce nouveau principe ou tient compte d'une volonté intercommunale.

Marc GIZARD 20 Allée Roqueys 33360 Carignan de Bordeaux

06 58 17 57 61

21/07/2022



R 20

ilb

Dangoumau Brice

12 chemin du Lens

Carignan de Bordeaux 33360

Monsieur le commissaire enquêteur

Suite à notre entretien du lundi 11 juillet 2022

Première réflexion

Pour la parcelle de 8000 m² située chemin du Lens et chemin de Peyrouley

Un maximum de 40% de logements sociaux serait un équilibre pour un parc locatif.

Je crois que nos élus devraient aller vivre dans ces logements sociaux,

Ils pourraient se rendre compte que malheureusement lorsque l'on cumule trop de logements sociaux à un seul endroit, les habitants même si ils sont bien « sous tout rapport » le fait qu'ils soient en difficulté et dans ces logements même neufs, ceci amène toujours des problèmes de respect de l'environnement, de circulation, de nuisance sonore vu qu'ils ne sont pas propriétaires et que bien souvent ces logements leurs sont dus.

Entre le chemin du Lens et la prairie de 8000 m², plusieurs grands chênes existent, ils ont au minimum une cinquantaine d'années, ils forment une haie naturelle bloquant les vents et permettant aux promeneurs de respirer lors de chaleurs étouffantes.

Je désire que ces arbres soient protégés et que cette haie sauvegardée.

Chemin du Lens coté n° 8, 10, 12 deux chênes protégés, d'une centaine d'années empêchent d'agrandir le chemin par le fait que leurs racines sont présentes, de plus deux voitures ne peuvent se croiser. Elargir ce chemin provoquerait la déstabilisation de l'écosystème avec le risque d'abîmer le système racinaire de cette haie et de ces arbres protégés. Le cas c'est avéré sur Carignan de Bordeaux lors d'agrandissement de route.

Urbaniser, oui, mais il faut protéger le peu de végétation, il ne suffit pas d'en remettre, mais il faut la nourrir et l'entretenir « voir tous les lotissements à Carignan de Bordeaux, les arbustes plantés, la plus part sont en mauvaises états ou morts. Dans les lotissements pas un arbre.

Plus nous enlèverons d'arbres et de végétation dans les zones urbaines et plus l'atmosphère deviendra étouffante.

L'accès sur le chemin du Lens en sortie sur la route de Latresne est très dangereux, même avec les miroirs, installés depuis peu.

L'accès sur le chemin de Peyrouley en sortie sur la route de Lignan est très dangereux : très mauvaise visibilité.

AT3

Sur ce chemin beaucoup de personnes et d'enfants en promenade ou de retour d'école circulent à pied et en vélos.

Vu le nombre de voitures pour 24 à 28 logements minimum, 56 voitures minimum, faisant des aller et retours toute la journée : risques d'accidents et embouteillages en perspective.

Depuis quelques temps augmentation du trafic de fret et de voiture qui vont à la pharmacie ou qui coupent par celui-ci pour éviter le croisement devant la pharmacie.

Combien de fret en plus, lorsque ces nouveaux logements existeront ?

Surface 8000 m²

Zone verte 60% 4800m²

Emprise au sol 30% 2400m² maison + route accès parkings + zone drainés

Seconde réflexion

Au dernier PLU : les chemins d'accès sont passés de largeur de 4 mètres à 5 mètres

Je demande une dérogation pour la zone UB pour les parcelles constructibles qui ont déjà des chemins de largeur de 4 mètres réglementaires qui ont été mis en œuvre avant le changement de PLU et maintenant existants.

Donc avoir l'autorisation d'utiliser ceux-ci, comme accès, pour urbaniser les parcelles concernées.

Je vous remercie

Cordialement

Dangoumau Brice



R 19

163

M. et Mme DUJEAN

Carignan de Bordeaux, le 13/07/2022

66 Clos de Lys

33360 Carignan de Bordeaux

06.09.03.92.88 / 06.16.53.80.14

c.aude3@yahoo.fr/neneom13@yahoo.fr

A l'attention de M. le Commissaire enquêteur,

Enquête publique PLU Carignan de Bordeaux

Objet : Problématique sur le projet d'extension de notre habitation principale.

M. le Commissaire enquêteur,

Nous nous permettons de venir vers vous concernant notre projet d'agrandissement de notre résidence principale située 66 rue Clos de Lys, 33 360 Carignan de Bordeaux. Nous sommes situés parcelle 91 section AR (référence cadastrale / urbanisme parcelle 1147 section UB) .

En effet, nous échangeons depuis plusieurs mois avec le service urbanisme de la commune de Carignan de Bordeaux (premier rendez-vous fin avril 2021), qui nous indique que notre projet n'est pas réalisable eu égard aux contraintes du P.L.U. actuel. Il nous a été répondu qu'il fallait respecter une distance de 5 mètres en limite séparative suivant le PLU de 2019.

Le permis de construire de notre maison date de 2011. Nous avons respecté les limites séparatives de 3 mètres du côté de notre voisin (distance minimale indiquée dans le P.L.U. avant modification de 2019) et avons laissé 7 mètres du côté bassin de rétention. Ceci dans le but, lorsque nous souhaiterions lancer ce projet, d'agrandir notre habitation.

Nous avons aussi les problématiques de pouvoir insérer une piscine dans ce projet : distance de la route 20 mètres et surtout distance avec notre « voisin » 4 mètres. Nous souhaitons rajouter, à titre d'information, que ce « voisin » limitrophe à notre futur projet est un bassin de rétention d'eau de pluie.

Ce projet comprenant une chambre parentale et une piscine nous tient particulièrement à cœur car nous souhaitons nous inscrire de manière durable au sein de la commune. Nous sommes là depuis 10 ans, nos enfants vont à l'école à Carignan et pratiquent des activités sportives avec le CAC.

Nous avons toujours respecté les règles et avons anticipé ce projet dès le début. Comprenez que nous soyons peiné et espérons trouver une solution rapide notamment au travers d'une possible modification du PLU sur ce sujet.

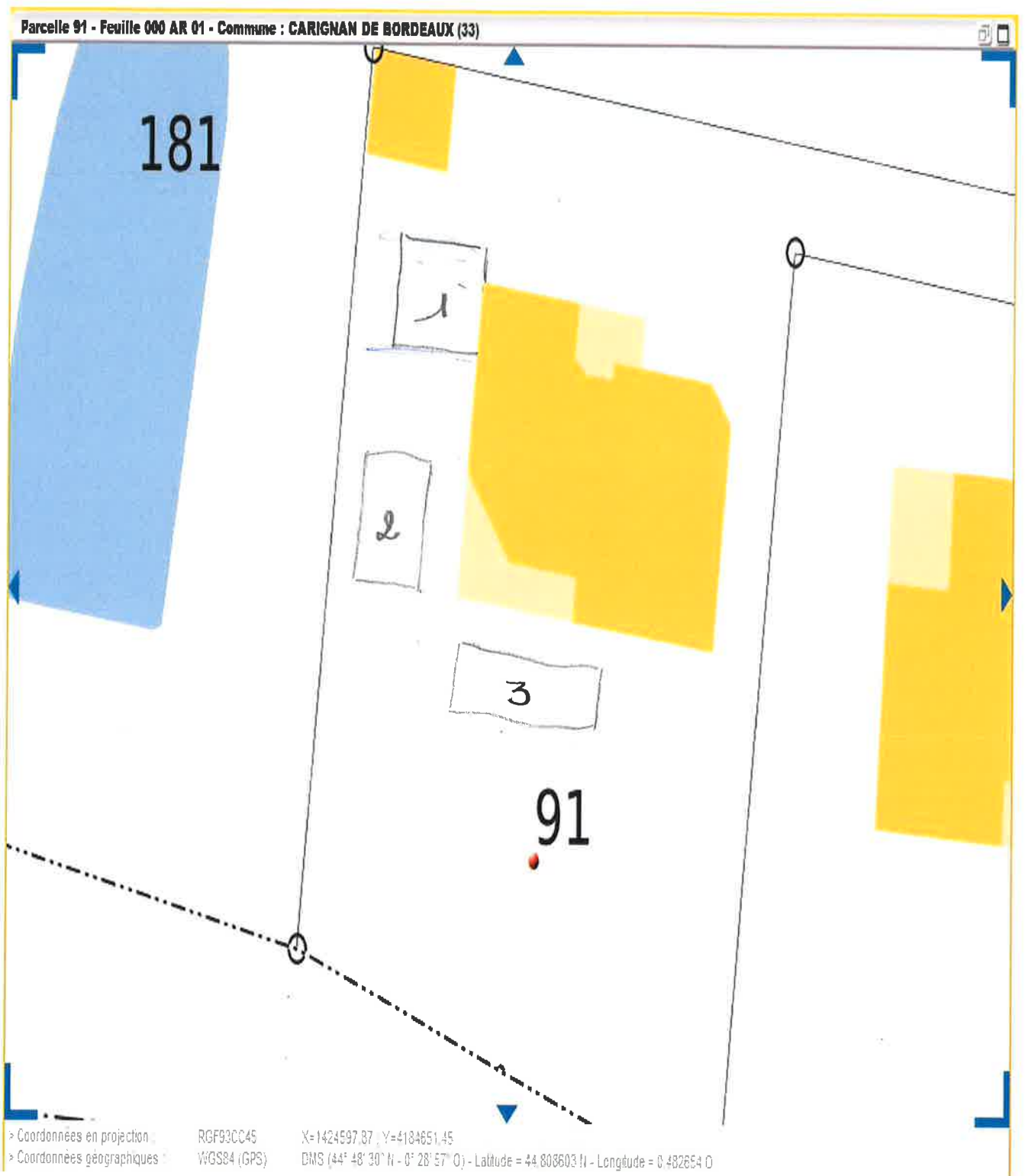
Dans l'attente de votre retour, nous allons suivre avec espoir et attention les projets de modifications de P.L.U.

Bien cordialement

Aude et Jérôme DUJEAN

103





1. Extension (habitation)
- 2 - Choix 1 piscine
- 3 - Choix 2 piscine

R 18

LB

Pauline Faye & Alexandre Micheau
19 chemin de la Devèze
33360 Carignan-de-Bordeaux
alexandre.micheau@gmail.com

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur,
Mairie de Carignan-de-Bordeaux
24 rue de Verdun
33360 Carignan-de-Bordeaux

A Carignan-de-Bordeaux, le 15 juillet 2022,

Objet : Observation concernant la révision en cours du PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous nous permettons de vous écrire à la suite de notre rencontre du 7 juillet à la mairie de Carignan. Nous sommes les propriétaires de la parcelle AD55 (cf. plan cadastral, ci-joint) au 19 chemin de la Devèze, située en zone UA sur une parcelle de 498m².

Il s'agit d'une habitation ancienne et le règlement actuel n'est pas adapté à la valorisation de la parcelle pour implanter des annexes.

Nous demandons une modification du règlement afin de permettre l'implantation d'annexes (garage, carport, piscine...etc.) en dehors de la zone des 8 mètres imposée par l'article UA6.

Cette contrainte des 8 mètres est extrêmement pénalisante car elle ne nous permet pas de faire vivre notre maison correctement, en l'absence d'espace de rangement et de stockage extérieur, nécessaire à l'entretien et à la vie de notre maison.

En conséquent et dans le cadre de la révision actuelle des dispositions du règlement d'urbanisme, nous souhaiterions que cette notion de distance maximale ne soit pas appliquée pour la construction d'annexes.

Nous vous remercions par avance pour la prise en compte de cette observation et nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bien Cordialement,

Pauline Faye & Alexandre Micheau



Département :
GIRONDE

Commune :
CARIGNAN DE BORDEAUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
edf33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

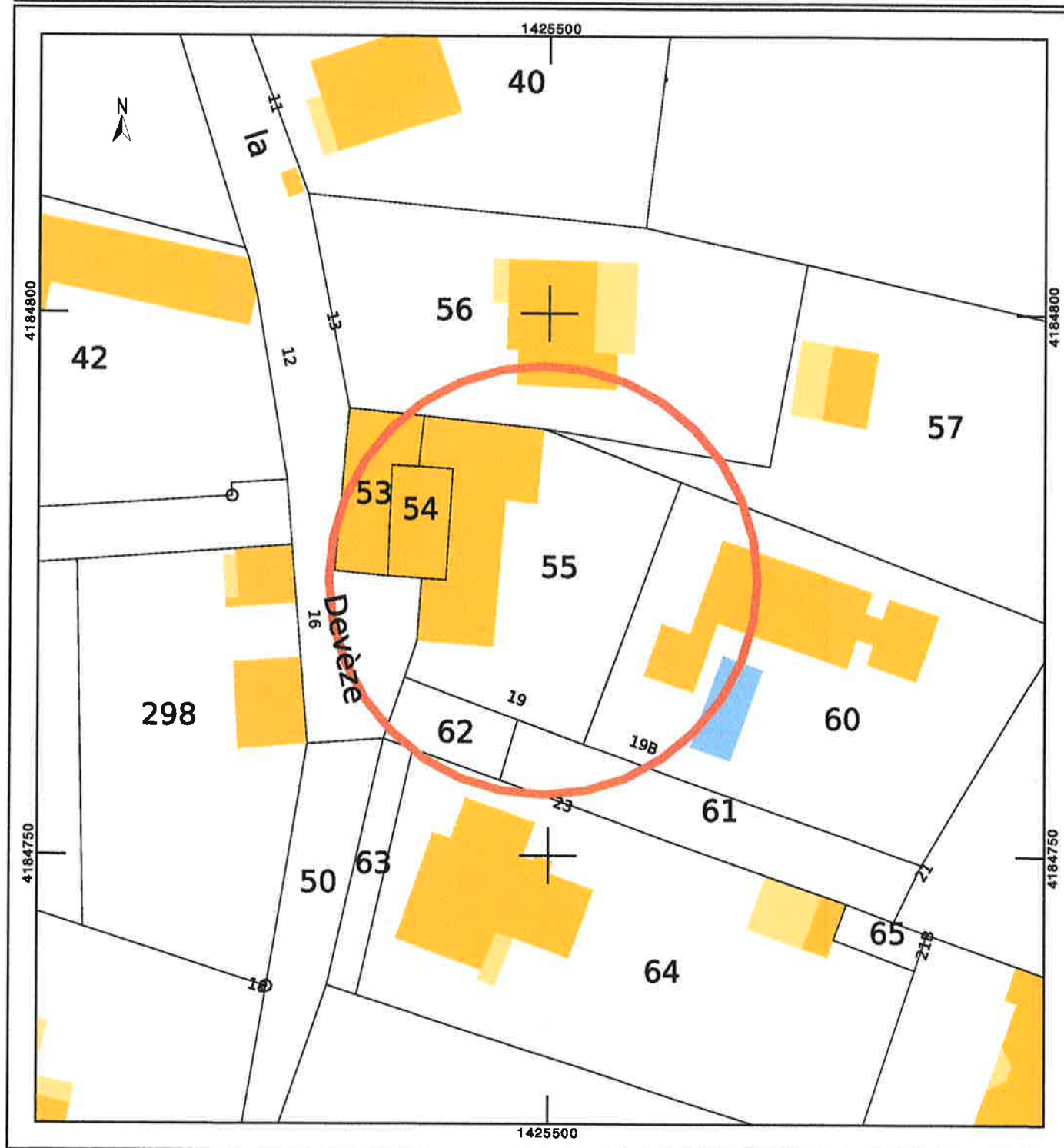
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 29/09/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



M. et Mme NOLASQUE-SLADIC
102 route de Fargues
33360 Carignan
valerie.sladic@alicepro.fr
06 31 33 39 40 / 06 32 80 87 91

Carignan, le 20 juillet 2022

R 17
163

Mairie de Carignan de Bordeaux
24, rue de Verdun
33360 CARIGNAN

Ref: Demande de modification des "espaces verts à préserver créés" sur notre propriété, en vue d'une éventuelle suppression

PLU 2022 commune de Carignan de Bordeaux (OPA D10 route de Fargues) Parcelle AB 220
ARRETE N° 126 du 24 Mai 2022

Monsieur le Maire Monsieur Genetay,
Monsieur le Commissaire-Enquêteur Public Monsieur Barbot,

Nous avons pris connaissance du projet de la modification du PLU dans le "Carignan de Bordeaux Act n°18 parution Juillet 2022" il y a quelques jours seulement. Nous étions, depuis Février, jour et nuit à Bordeaux au chevet de notre père et beau-père Monsieur Christian Nolasque qui est décédé à 85 ans depuis peu.



(Le bois chez nous, d'ailleurs, qui porte son nom, était créé par lui à partir de 1964 incluant une bande située en périphériques sud et est de notre terrain et une zone à l'intérieur. Il a laissé grandir les pousses qui sont devenues des arbres. Nous avons continué à entretenir ce bois, favorisant ainsi la biodiversité existante en le préservant.)

Nous avons accepté dans le PLU de 2019 de faire classer une importante partie de notre terrain d'environ 4'000 m2. Cela représentait un sacrifice économique considérable, déjà consenti dans l'intérêt de renforcer l'aspect boisé de la Commune.

Concernant la modification du futur PLU, nous souhaitons vous témoigner notre extrême inquiétude après notre passage et rencontre avec Monsieur le Commissaire-Enquêteur le 07.07.2022. Nous courons le grave danger de perdre injustement une somme exorbitante quant à notre patrimoine et nous trouvons cette situation difficilement tolérable.

Extrait de la page 30 du PLU :

« Un lot est construit au Nord-Ouest de la zone. Terrain impacté par des débordements pluviaux récents de l'été 2021 : la modification du PLU consiste à mettre en place d'une trame d'espaces libres afin de ne pas permettre de construire sur ces espaces soumis au risque inondation. »

Rappel du contexte :

- Zone UC
- Ancienne Orientation d'Aménagement Programmatique (OAP) : D10 : 6 logements à construire dont 50% de LLS (logements locatifs sociaux conventionnés)
- Espace boisé classé (EBC) sur le pourtour de la parcelle
- Accès route de Fargues, voie douce (piétons, vélos) traversant le site jusqu'à la voie au Sud (connexion cheminement piétonnier et VTT au Sud-Est)
- PPRMT : périmètre de protection mouvements de terrain de 2016 – Pas de PPRI

Modification du PLU en cours :

- L'OAP est supprimée car elle a été réalisée qu'en partie: 1/6 réalisé aujourd'hui.
- Beaucoup de logements ont été construits à Carignan ces trois dernières années, le développement a été beaucoup plus important que prévu : 212 logements sur l'objectif de 540 en 10 ans. Le PADD indiquait une moyenne de 54 logements à produire par an d'où un reste à produire de 328 logements. « Ce potentiel restant est bien supérieur à l'objectif fixé dans le PADD qui ne pourrait être tenu qu'avec une rétention foncière de l'ordre de 40%. »

Le terrain est impacté par la diminution souhaitée du nombre de logements créés à court terme passant de 400 à 191 en zone U.

« Il est apparu la nécessité, pour pallier aux problématiques des réseaux, mais également de l'apport trop important de population, de ralentir le rythme trop important depuis 3 ans, de l'urbanisation. »

La modification actuelle du PLU est envisagée pour pallier au risque d'inondation par les eaux pluviales sur le terrain : création d'espaces libres (ronds orange) au centre de la parcelle et de l'EBC pour limiter l'artificialisation des sols par l'interdiction de construire « Espaces verts à préserver créés ».

Nous avons étudié les remarques et observations dans le document établi par le Bureau d'Etude. Il semble qu'à ce stade il n'y ait pas de cartographie topographique de notre terrain et que celui-ci ne parait pas répertorié. Cette évaluation parait un peu arbitraire et sans explication logique pour nous.

163

Les problèmes de débits d'eau trop importants pour être correctement canalisés, sont apparus après construction du lotissement Lalande.

Lors de fortes pluies, les canalisations devant ce lotissement route de Fargues sont saturées et l'eau déborde dans la rue pour se diriger chez les Caillou, Fourcade, Kloeckner et nous.

Pour remarque: à l'occasion de la construction et viabilisation chez M. Kloeckner et nous-mêmes, nous avons entrepris d'importants travaux à titre privé, de terrassement et de drainage. Notre voie privée goudronnée depuis 1973 a été rénovée et entretenue en 2021, afin d'en améliorer la pente pour encore mieux diriger le flux d'eaux pluviales provenant de la route de Fargues.

Suite au décès de Monsieur Fourcade, vous êtes venus seulement dans un premier temps vous entretenir avec Madame Fourcade ainsi qu'avec Monsieur Kloeckner. Nous nous étonnons qu'à ce jour, personne ne soit venu nous solliciter pour nous rencontrer afin de discuter du problème.

La famille Kloeckner a fait poser des tuyaux de 1 m de diamètre lors de sa viabilisation initiale. Depuis plus de 50 ans que M. Christian Nolasque puis nous-mêmes sommes propriétaires, nous n'avons jamais représenté ni ne représentons un quelconque obstacle à l'évacuation des eaux de pluie.

Compte-tenu de la topographie du terrain, l'ensemble de la trame d'espace libre exposée dans le projet par le bureau d'étude est physiquement non inondable. L'absence d'obstacle pour l'eau de poursuivre son chemin vers le plateau d'absorption situé dans la zone boisée, via la large noue, puis vers le chemin de la Bouteronde avec son propre fossé municipal tout en bas, réduit le risque d'inondabilité là aussi à quasi-nul dans la partie la plus basse de notre terrain.

A la mise en avant de l'article L151-19, l'état actuel répond favorablement à cet article, sachant que l'identité paysagère des côteaux de la rive droite y est présente au travers de l'espace boisé classé, mis en valeur.

Concernant l'article L151-23, le rapport de présentation ne fait pas référence au maintien des continuités écologiques, cependant, il est de fait que la biodiversité de la faune et de la flore sont maintenues dans un espace boisé classé.

Pour l'éventuelle future urbanisation sur notre terrain visé par la modification du PLU: l'urbanisation de notre terrain comptabilise seulement 6 terrains (reste 4 terrains possibles) ce qui est minime à l'échelle de la commune et nous ne pouvons pas être tenus pour responsables de la vitesse d'urbanisation de ces trois dernières années.

Si dans un futur lointain, il y avait une bande constructible à l'Ouest, cette artificialisation des sols ne modifiera pas le risque d'inondation du site, étant donné que l'infiltration se fera à la parcelle. Les futures constructions tiendront compte du relief du terrain et donc seront hors seuil d'inondabilité.

163

L'EBC existant est une zone tampon d'absorption des eaux et les terrains consacrés à notre projet de permaculture formeront une seconde zone tampon.

Le fond boisé du terrain est un écran végétal et ornemental qui met en valeur le site. De plus, l'EBC offre un contexte favorable à une bonne absorption des eaux de ruissellement et d'inondation en partie basse du terrain et de rétention et d'infiltration des eaux à même le terrain ; ce qui n'impose certainement pas l'obligation de créer un espace libre et donc une modification de l'état actuel des possibilités urbanistiques du terrain.

Nous demandons à rester libres de nos choix concernant notre patrimoine que nous comptons transmettre plus tard à nos filles qui ont grandi à Carignan.

Elles étudient aujourd'hui à Polytechnique ETH Zurich et l'Université de Saint-Gall en Suisse.

Nous travaillons ensemble à l'élaboration d'un important projet de permaculture en Suisse au travers des 2 Instituts académiques respectifs de nos filles.

Nous comptons également installer à titre privé des pratiques mises en place à la ferme du Bec Helouin (<https://www.fermedubec.com>) chez nous à Carignan.

Dans un contexte d'actualité plus que jamais particulièrement adapté, cela devrait nous permettre à nous et à notre voisinage immédiat de disposer de fruits, légumes, et miel de très grande qualité. Ce projet pourra dans un deuxième temps inspirer d'autres installations sur notre Commune et la Communauté de Communes. Sachant que seulement environ 20 Communes en France aujourd'hui disposent d'une autosuffisance alimentaire, que les prix des fertilisants explosent, et que ceux des carburants, de l'électricité et de l'alimentation sont très inflationnaires, il y a du travail devant nous et des emplois à créer.

Compte-tenu de notre précédent sacrifice déjà considérable de 4000 m² devenus boisés, diminuant ainsi drastiquement la valeur de notre propriété, au bénéfice de tous les Carignanais, nous demandons que notre patrimoine foncier, constitué par nos Ancêtres, que nous avons préservé et entretenu, conserve sa nature et usage d'aujourd'hui et soit protégé dans l'avenir de nouvelles modifications nous portant potentiellement tort.

Souhait – Modifications demandées :

- Garder la possibilité de créer quelques lots principalement sur la bande ouest du terrain en réduisant la trame d'espaces libres proposée « espaces verts à préserver créés »
- Permettre un projet de permaculture sur le terrain et la création de constructions légères liées et adaptées à cette pratique (serre, abri, bâtiment de stockage...)

163

Aussi, nous sollicitons un entretien avec vous Monsieur le Maire afin d'étudier notre situation bien spécifique, et nous rencontrer sur place pour examiner les différentes solutions à apporter au futur projet du PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Valérie NOLASQUE-SLADIC et Novak SLADIC



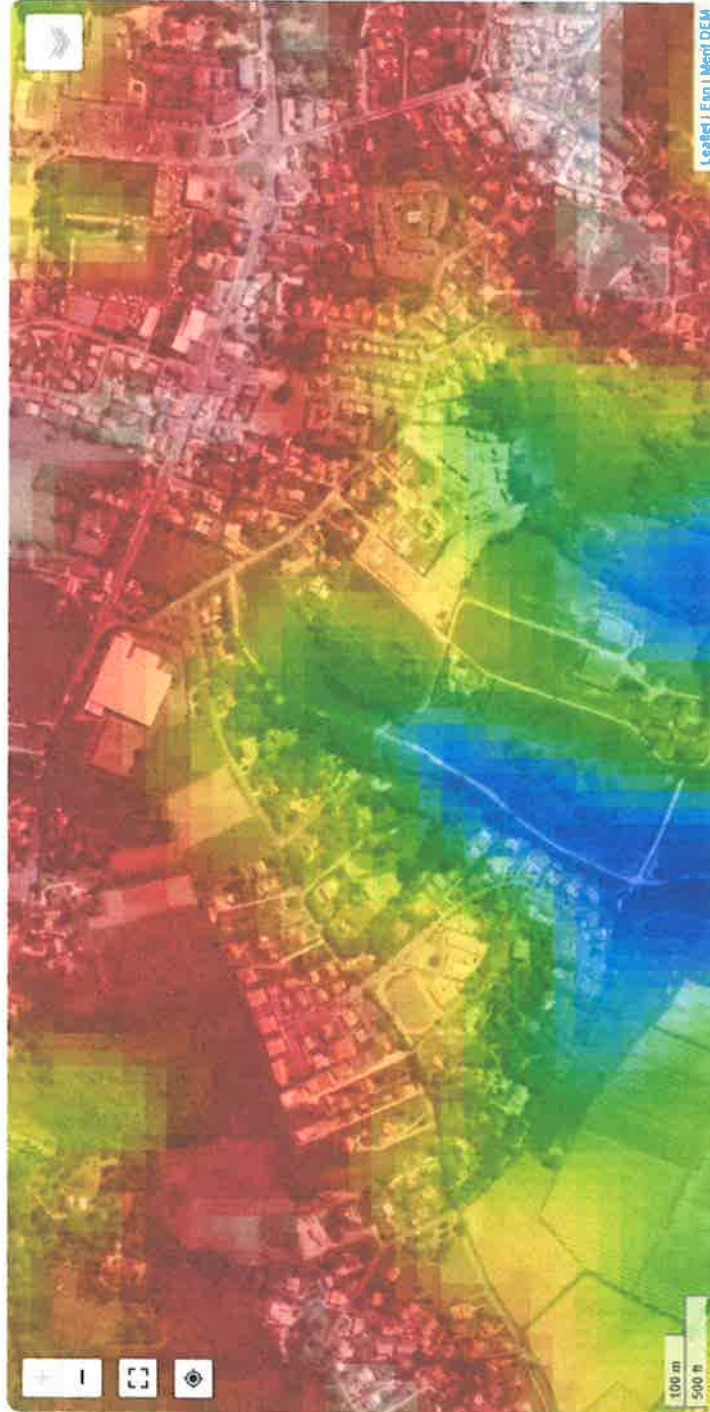


Rechercher une carte topographique

Carignan-de-Bordeaux

Cartes topographiques > France > Nouvelle-Aquitaine > Carignan-de-Bordeaux > Carignan-de-Bordeaux

Cliquez sur la carte pour afficher l'altitude.

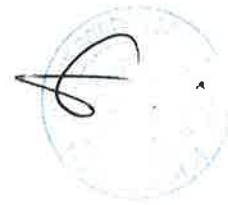


Carignan-de-Bordeaux, Bordeaux, Nouvelle-Aquitaine, France métropolitaine, 33360, France (44.81293 -0.47474)

163

123
le 21/07/2022

la Comm ce jour, a reçu de vous
à l'effet de conseil - enregistrement
avant de notifier au PLL.



Michel Eyraud
20 chemin de la Peyrine
33360 Carignan de Bordeaux
Tel 06.07.47.14.13
Mail : eyraud.tp@orange.fr

R 16
163

Mairie de Carignan de Bordeaux		
Date d'arrivée	20/07/22	
N° de courrier	1880	
Visa du DGS	N.H	
Visa du Maire		
Diffusion	A traiter	Copie
MEB	X	
SA		X
TG		X

Carignan le 20 Juillet 2022

Monsieur le Maire,
Mairie de 33360 Carignan

Concerne : Modification du PLU

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous adresser ce courrier car après avoir pris connaissance de votre projet de modification du PLU de la commune de Carignan de Bordeaux,

En ce qui me concerne, ayant hérité avec ma sœur de la propriété familiale, les partages ont été calculés en fonction des surfaces constructives.

Concernant ma part elle se constitue de la façon suivante :

- surface totale : 10320m2 environ dont 7300m2 constructibles.

A mon tour, je souhaiterais faire don d'une parcelle à chacun de mes enfants (2) afin qu'ils puissent construire leurs maisons et de ce fait procéder à un regroupement familial.

Avec votre proposition de modification du PLU je peux donner une parcelle à ma fille mais pas de possibilité pour mon fils.

Afin que mon fils puisse lui aussi bénéficier de ce terrain constructible, serait-il possible que vous examiniez le plan ci-joint légèrement modifié qui faciliterait mon projet.

Il serait souhaitable d'envisager une visite sur site afin d'avoir une meilleure évaluation de la situation, je reste bien entendu à votre entière disposition,

Vous remerciant par avance de l'attention que vous apporterez à ma demande,

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Michel Eyraud

Eyraud

Proposition pour le nouveau PLU

Limites propriété

AP 22 et AP 23

UB

2AU

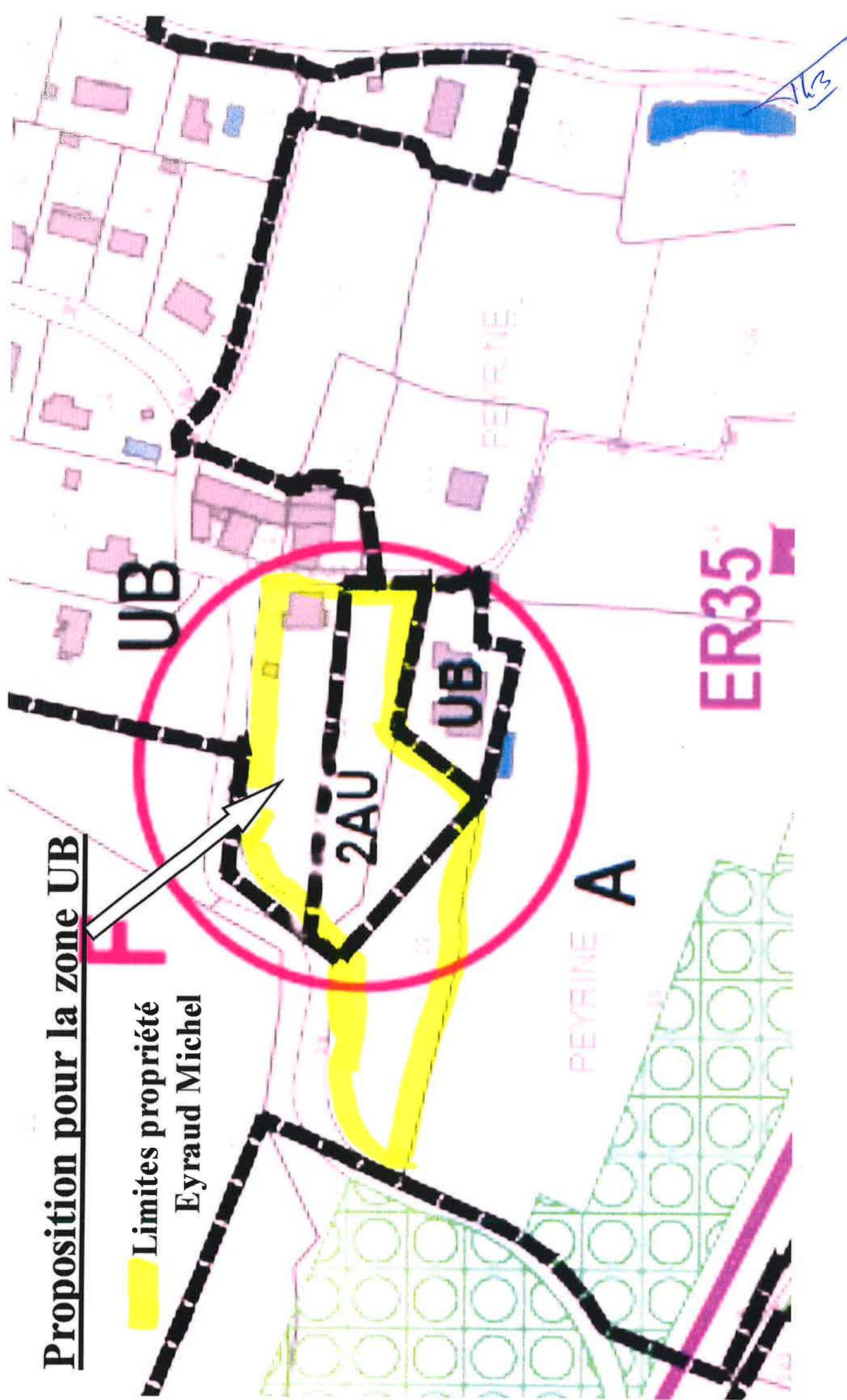


Google

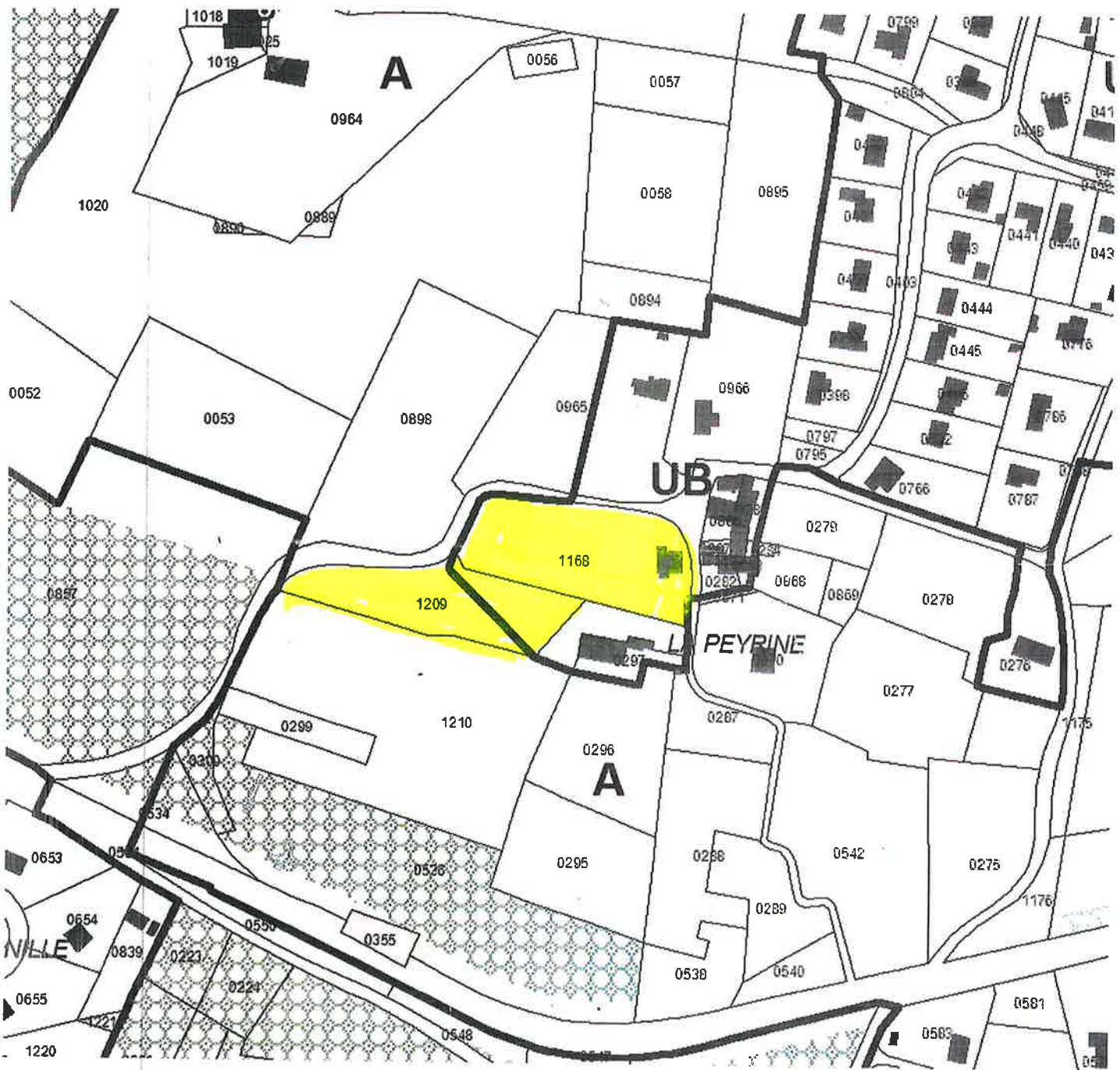
123

Proposition pour la zone UB

**Limites propriété
Eyraud Michel**



163



Ma propriété.

27 Mars 2019

AB 25 Département de la Gironde -

SCI DU VALLON
3 Chemin du Bosquet
33370 POMPIGNAC
Représentée par :
M. ESTRADE Gérard
M. ESTRADE Jean Michel

R (13) 143

Latresne, le 11 Juillet 2022

Mairie de Carignan de Bordeaux
M. BARBOT Thierry
24 rue de Verdun
33360 CARIGNAN DE BX

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Réf. : Projet de modification N°1 du PLU de Carignan de Bx

Objet : Secteur Garosse Sud Parcelle AC12

Monsieur,

Nous venons de prendre connaissance du projet de modification N°1 du PLU de la commune de Carignan de Bordeaux.

Etant les propriétaires de la SCI du Vallon section AC12 nous ne pouvons que contester la mise en place d'une trame d'espaces libres sur notre parcelle.

La cause de ce changement de destination évoquée page 26 du rapport de présentation « terrain impacté par des débordements pluviaux » n'est tout simplement pas acceptable.

Nous nous permettons de rappeler que lors de l'événement pluvieux exceptionnel de l'été 2021 seul le bas du chemin communal a été impacté par le ruissellement de l'eau.

Les photos communiquées à la Mairie de Carignan sont explicites.

La topographie de la zone concernée par notre parcelle présente une forte déclivité ne permettant pas à l'eau de pluie « d'inonder » cette zone.

En tout état de cause nous ne pouvons pas supporter, par le déclassement de notre terrain, les erreurs réalisées par la précédente équipe en charge de la commune de Carignan de Bordeaux.

Nous estimons en effet que le busage de l'ancien fossé est très largement sous dimensionné et que celui-ci est à l'origine du problème rencontré lors de l'épisode pluvieux de l'été 2021.

Pour ces raisons, nous vous demandons de prendre en considération notre demande d'annulation de déclassement de notre terrain afin de le rendre constructible comme précédemment.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

JM ESTRADE

Gérard ESTRADE

R 13 1h3

Département
GIRONDE

Commune
CARIGNAN DE BORDEAUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section AC
Feuille 000 AC 01

Échelle d'origine 1/1000
Échelle d'édition 1/1000

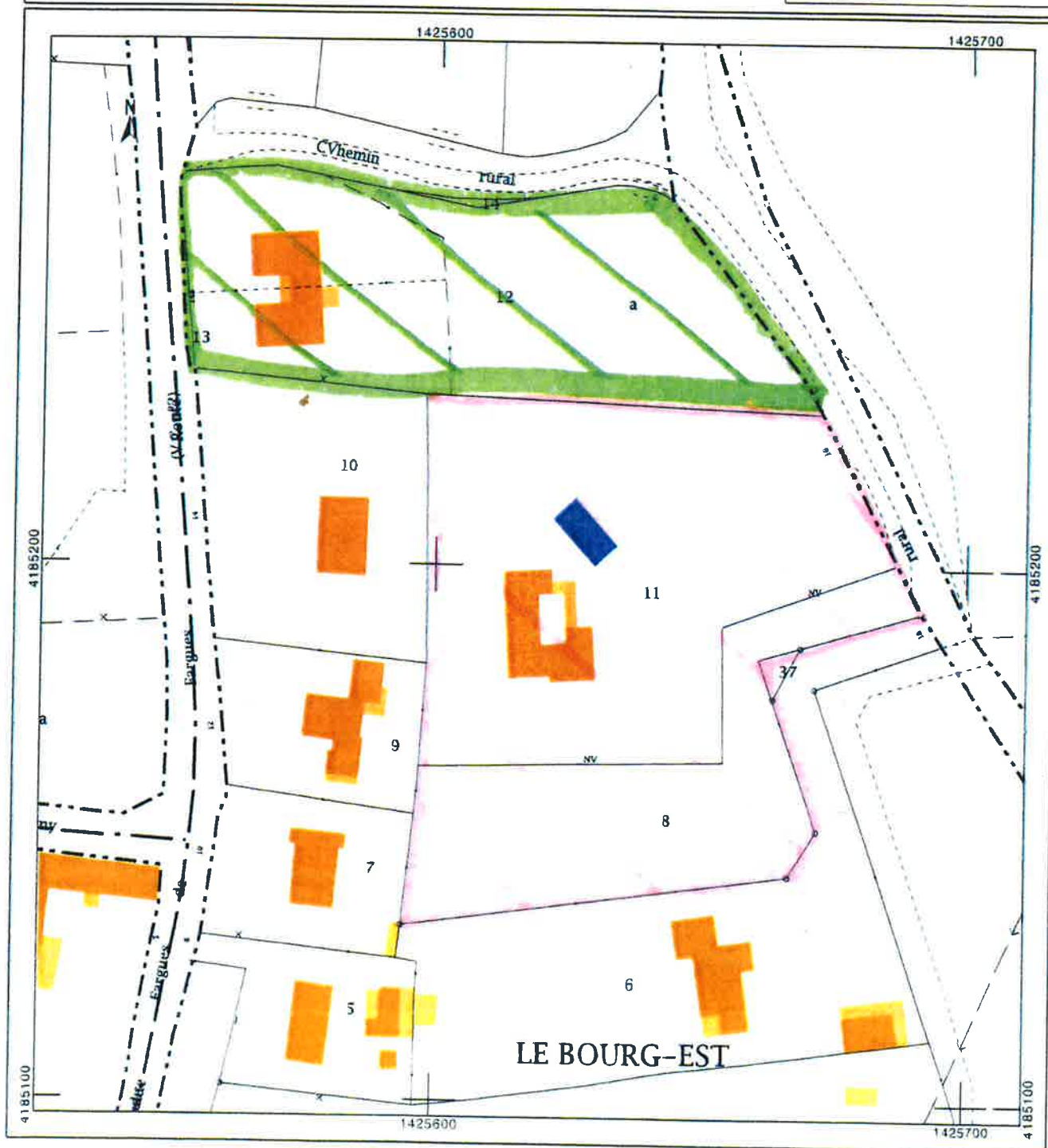
Date d'édition 10/09/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant
PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Mr BARATON Charles
Mme PATIN Valérie
28 chemin de Gueirin
33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

Le 08 Juillet 2022

R (11)
01/3

Mr le Commissaire enquêteur
24 rue de Verdun
33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

Objet : modification du P.L.U

Mr le Commissaire enquêteur,

Je viens vous solliciter en vue de la modification du P.L.U de CARIGNAN DE BORDEAUX sur la zone A cadastré AB 218 , AB 94 de l'urbanisme.
Pour la modification de l'article A 2 qui impose moins de 20 m² au sol pour une annexes .
En vue d'une réalisation d' une annexe de 35 m² d'un carpot ouvert de tout côté pour voitures .

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande .

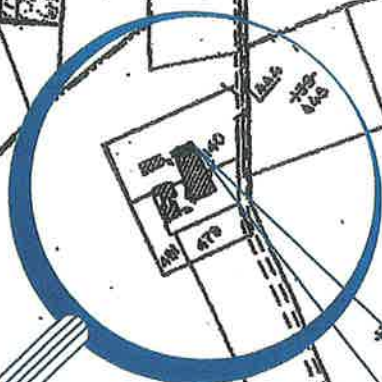
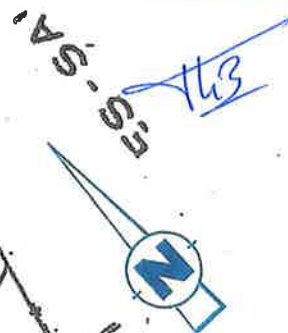
Veillez ,agréer Mr le Commissaire enquêteur mes sincères salutations.





PC - 1

Plan de situation



Propriété M. BARATON C et Mme PATIN V

CHATEAU MAILLE

GUEIRIN

MARMETTE

1/3 Reg: r la mention carte.

PC - 5



163

Mr BARATON Charles
Mme PATIN Valérie
113 route de Fargues
33360 CARIGNA DE BORDEAUX

Le 08 Juillet 2022

R 10
06/03

Mr le Commissaire enquêteur
24 rue de Verdun
33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

Objet: révision du P.L.U

Mr le Commissaire enquêteur.

Je viens vous solliciter en vue de la modification du P.L.U de CARIGNAN DE BORDEAUX en zone U.C sur la parcelle section AA N°38 du 113 route de Fargues 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX en vue d'une petite construction dans le fond de la parcelle pour notre fille.

En modifiant un petit peu l'article UC7 7.1 – Implantations des constructions .
De l'implantation à une distance latérale actuel de 8m² à réduire à 4m² des limites séparatif.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Veuillez ,agréer Mr le Commissaire enquêteur mes sincères salutations.



KUNDE

COMMUNE

Narbonne

SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES ET DOMANIALES
CADASTRE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

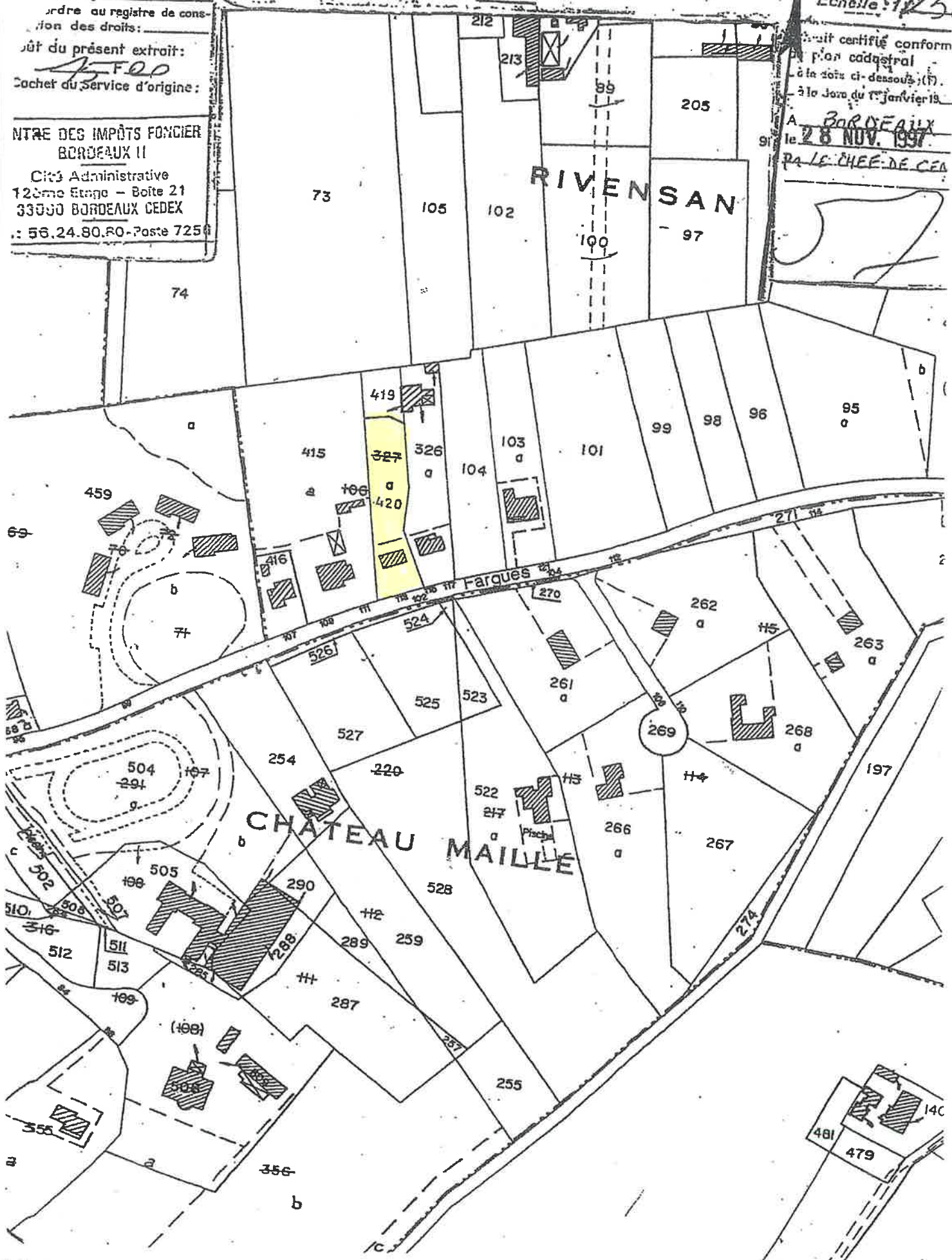
Section D
Feuille
Echelle 1:25

ordre au registre de conservation des droits:
du présent extrait:
5 F. 00
Sachet du Service d'origine:

NBRE DES IMPÔTS FONCIER
BORDEAUX II

Cité Administrative
12ème Etage - Boîte 21
33000 BORDEAUX CEDEX
: 56.24.80.80 - Poste 7250

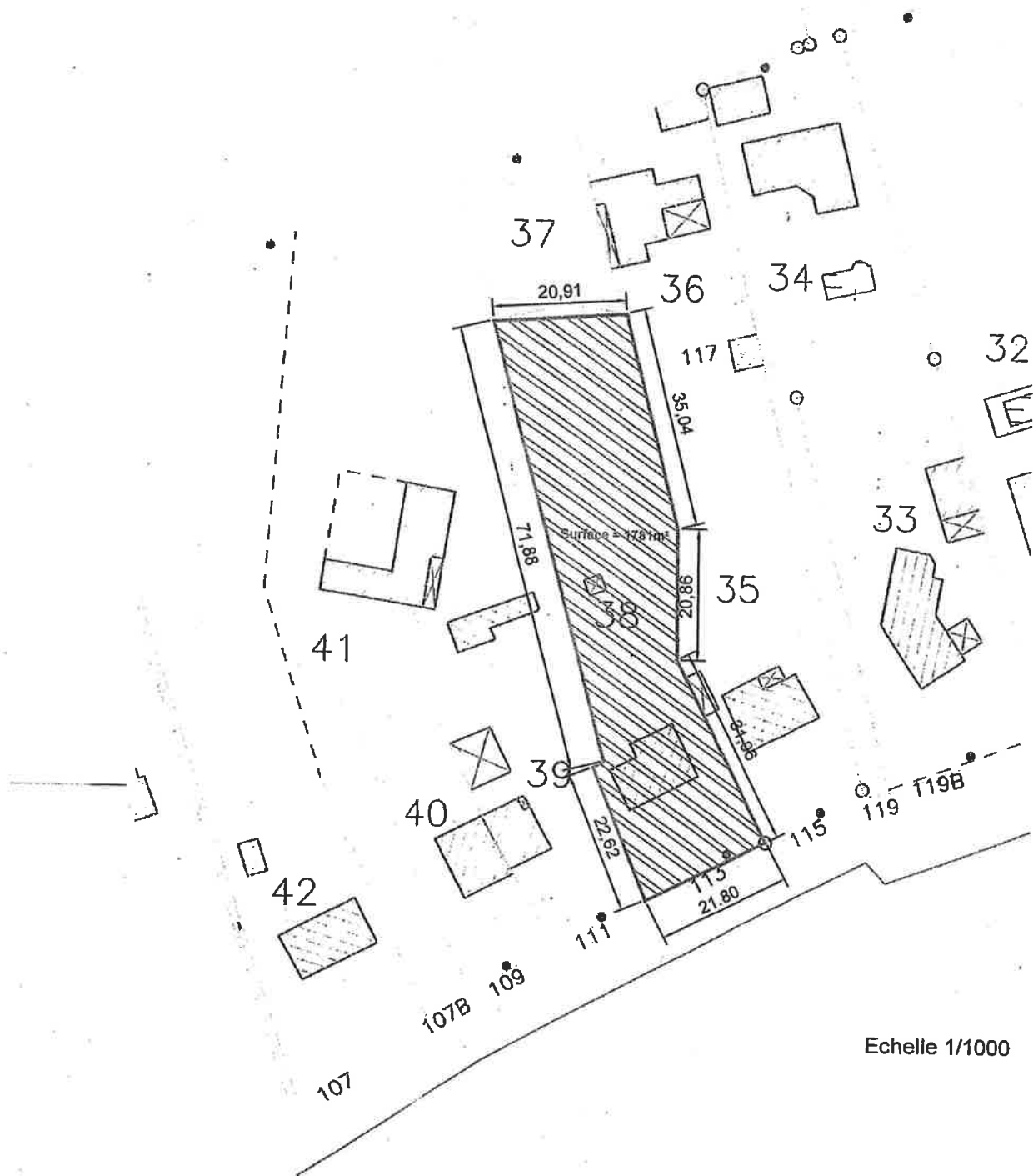
Extrait certifié conforme
au plan cadastral
à la date ci-dessous: (1)
à la date du 1^{er} janvier 1997.
A BORDEAUX
le 28 NOV. 1997
Par le CHIEF DE CEA



CARIGNAN DE BORDEAUX
Section (AA)

123

Plan de masse existant
Parcelle : Section A/A Numéro 38



Echelle 1/1000

Mr et MME DE BARGAS
10 chemin d'Oasis
33360 Carignan de Bordeaux
Parcelle AT93


M. BENCHENA et Mme BRICOUT
8 chemin d'Oasis
33360 Carignan de Bordeaux
Parcelle AT98

Objet : modification du PLU

Carignan de Bordeaux, le 10 juillet 2022

Nous sommes propriétaires de maisons individuelles au 10 chemin d'Oasis (parcelle cadastrale AT 93) et au 8 chemin d'Oasis (parcelle cadastrale AT 98), classées par le PLU de 2019 en **zone UA**.

Dans ce règlement en vigueur actuellement, **l'article UA6** concernant *l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques*, exige pour notre zone, **une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes**.

Or, nos parcelles étant en longueur, nos maisons, bâties fin des années soixante, étant en retrait, permettant ainsi de stationner nos véhicules sur l'emprise de la propriété, **cette contrainte ne nous permet en aucun cas d'exploiter notre terrain** pour d'éventuels aménagements annexes tels que terrasse, piscine ou garage que tout propriétaire est en droit d'envisager pour l'amélioration de son habitat et la mise en valeur de son domaine, puisque **les 8 mètres prennent fin au beau milieu des maisons**.

Nos parcelles ainsi que les deux autres de **notre côté de rue, le côté pair**, sommes coincées entre le cimetière et la rue, sur des parcelles comme indiqué plus haut en longueur, alors que **le côté impair est classé en zone UB nettement moins restrictive**.

À la suite de notre entretien avec le commissaire enquêteur en charge de la mise en œuvre de la modification du PLU, le 7 juillet 2022, nous sommes au regret de constater qu'aucune mesure n'est prise pour assouplir cette règle et corriger ce sentiment d'injustice qui nous habite.


Nous demandons donc que soit fait dérogation pour nos projets éventuels d'annexes (terrasses, piscines ou extensions), pour nos logements anciens, qui respectent des règles des PLU depuis plus de 50 ans mais qui ne sont en aucun cas compatibles avec celles de celui en vigueur.

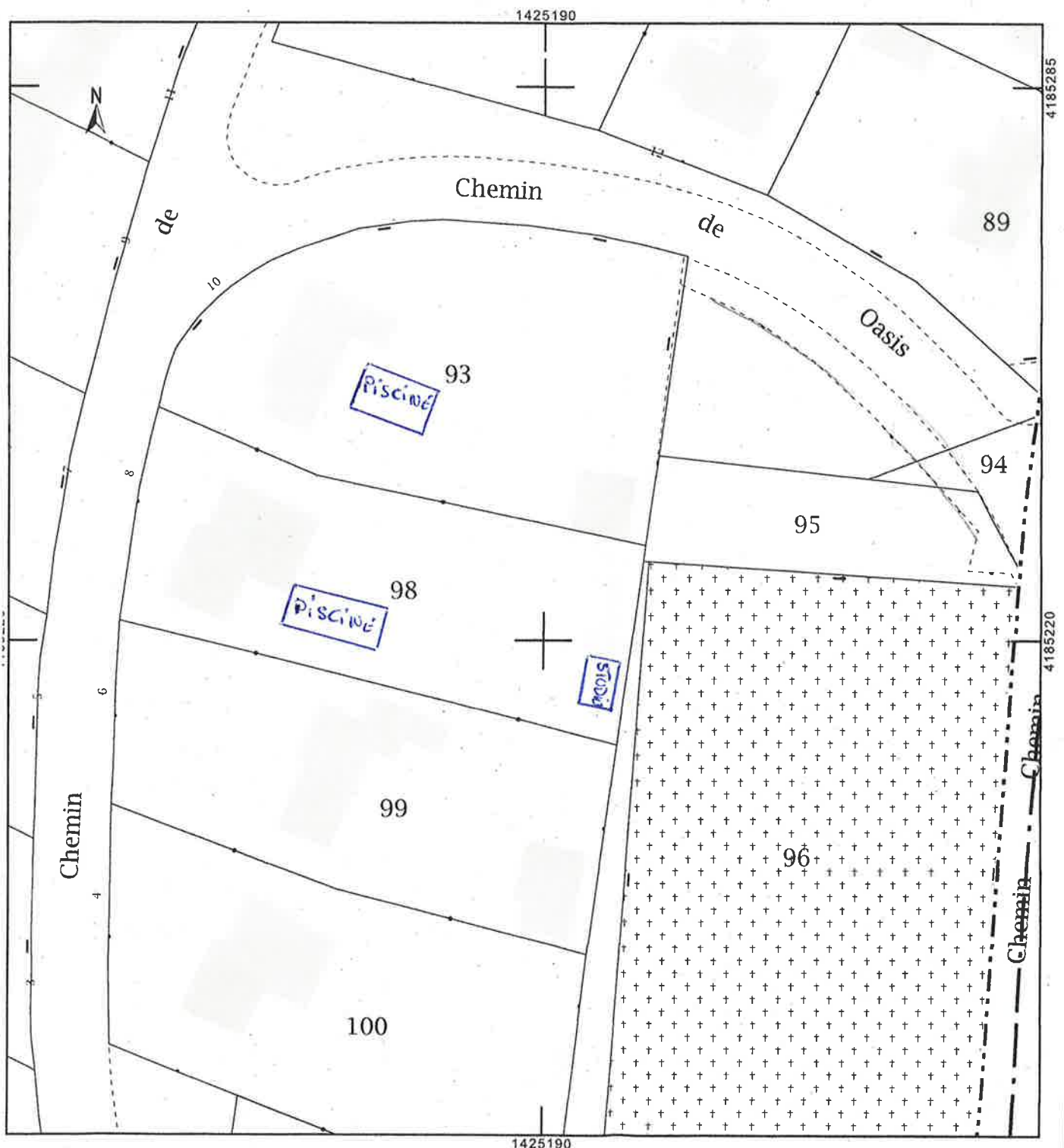
Pour renforcer votre vision de notre problématique et de ce sentiment d'injustice, outre le fait que nous ne pouvons pas créer d'aménagement, nous avons le loisir d'admirer un « *magnifique édifice en R+2* » dont les fenêtres donnent directement sur nos jardins autrefois paisibles.

En espérant que vous accorderez la plus grande attention à notre requête, nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Epiphanie DE BARGAS

Mehdi BENCHENA





Madame Josiane GULDNER
Monsieur Michel MARTY
Madame et Monsieur Jean-Paul NOGUÈS
Avenue de Branne
33360 CARIGNAN-DE-BORDEAUX

Mairie de Carignan de Bordeaux		
Date d'arrivée	07/07/22	
N° de courrier	138	
Visa du DGS		
Visa du Maire		
Diffusion	A traiter	

Handwritten notes: A circled '8' and 'R' are next to the date. A blue arrow points from the 'A traiter' column to the text '1h3'.

Monsieur L'Enquêteur
Mairie
33360 CARIGNAN-DE-BORDEAUX

Carignan,
le 4 Juillet 2022

Lettre recommandée avec A.R.
N° 1A 138 113 3189 8

*Modification PLU CARIGNAN-DE-BORDEAUX
Enquête publique du 22 Juin - 22 Juillet 2022.*

Monsieur BARBOT,


Je dois tout particulièrement vous remercier pour l'intérêt et l'écoute que vous avez portés à mon questionnement sur la décision des services administratifs de la Mairie de CARIGNAN-DE-BORDEAUX à déclasser certaines zones de sa commune et notamment celles de Rivensan contenant les références cadastrales suivantes :

- AA 12 - AA 282 - AA 283 - AA 284 - AA 285 - AA 286 ; propriétés de Madame Josiane GULDNER
- AA 11 - AA 208 - AA 211 ; propriétés de Monsieur Michel MARTY.

J'ai bien noté votre exposé sur les préoccupations de la Mairie de proposer une modification du PLU, eu égard au fait que CARIGNAN-DE-BORDEAUX faisait face à un développement exponentiel, à une forte demande de constructions à usage d'habitation, obligeant la Municipalité à budgéter le financement d'importantes infrastructures (les ressources de la Mairie ne pouvant apparemment pas le supporter aujourd'hui).

De tout ce qui précède, nous vous adressons notre **total désaccord** concernant cette procédure portant sur la modification du PLU qui touche respectivement les terrains de Madame GULDNER et Monsieur MARTY, nommés plus haut.

Nous réitérons notre volonté de finaliser un projet à vocation économique sans nuisance pour le contribuable, aucune contribution financière pour la commune, au contraire une importante rentrée d'argent dans la trésorerie de la Mairie.

- 
- Ce projet d'activité économique se trouve au Nord de la commune.
 - Il permet de rétablir l'équilibre entre une commune dite dortoir et celle créatrice d'activités (tout comme ses communes voisines...)
 - Apporteur d'emplois.
 - Desservi directement par l'ancienne RD 936 (pas d'augmentation de circulation dans le bourg).
 - Assainissement privé.
 - Pas de problème d'alimentation électrique / ligne déjà sur le site.
 - Activité très faible consommatrice en eau.
 - Ensemble respectueux de l'environnement (zones humides, ...)
 - Aucune nuisance de bruit.
 - Pas de rejet dans l'air, ni dans les sols.

Il convient de saisir l'opportunité de la décision des propriétaires favorables à ce projet gratifiant pour CARNIGAN-DE- BORDEAUX.

Sur votre recommandation, nous allons prendre attache auprès de Monsieur le Maire afin de lui soumettre d'inscrire dans la révision du PLU que l'ensemble des terrains cités en référence soient définitivement classés AUY.

D'autre part, vous nous avez assurés que les terrains : AA 291 - propriétés de Madame et Monsieur Jean-Paul NOGUÈS - 26, avenue de Branne - 33360 CARNIGAN-DE-BORDEAUX et AA 281 - Copropriété Rivensan - 28-30, avenue de Branne - 33360 CARNIGAN-DE-BORDEAUX n'étaient pas impactés par cette modification du PLU.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Monsieur BARBOT, à l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

plo

Josiane GULDNER
Michel MARTY
Christine et Jean-Paul NOGUÈS



PJ : Extraits du plan cadastral 1 et 2.

NB : Nous désirons que la présente et ses pièces soient jointes à notre dossier.

NOM :
GNAN DE BORDEAUX (099)

N° d'ordre du document
antage : 993F

ment vérifié et numéroté le 10/10/2017
3C 33 Bordeaux
IETOUT Romualda
nspectrice des finances publiques
Signé

Centre des Impôts foncier de :
PTGC
Cité Administrative - Tour B
14ème étage
Jules Ferry - Boîte 53
33090 BORDEAUX CEDEX
Téléphone : 05 56 24 85 97
Fax : 05 56 24 86 21

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

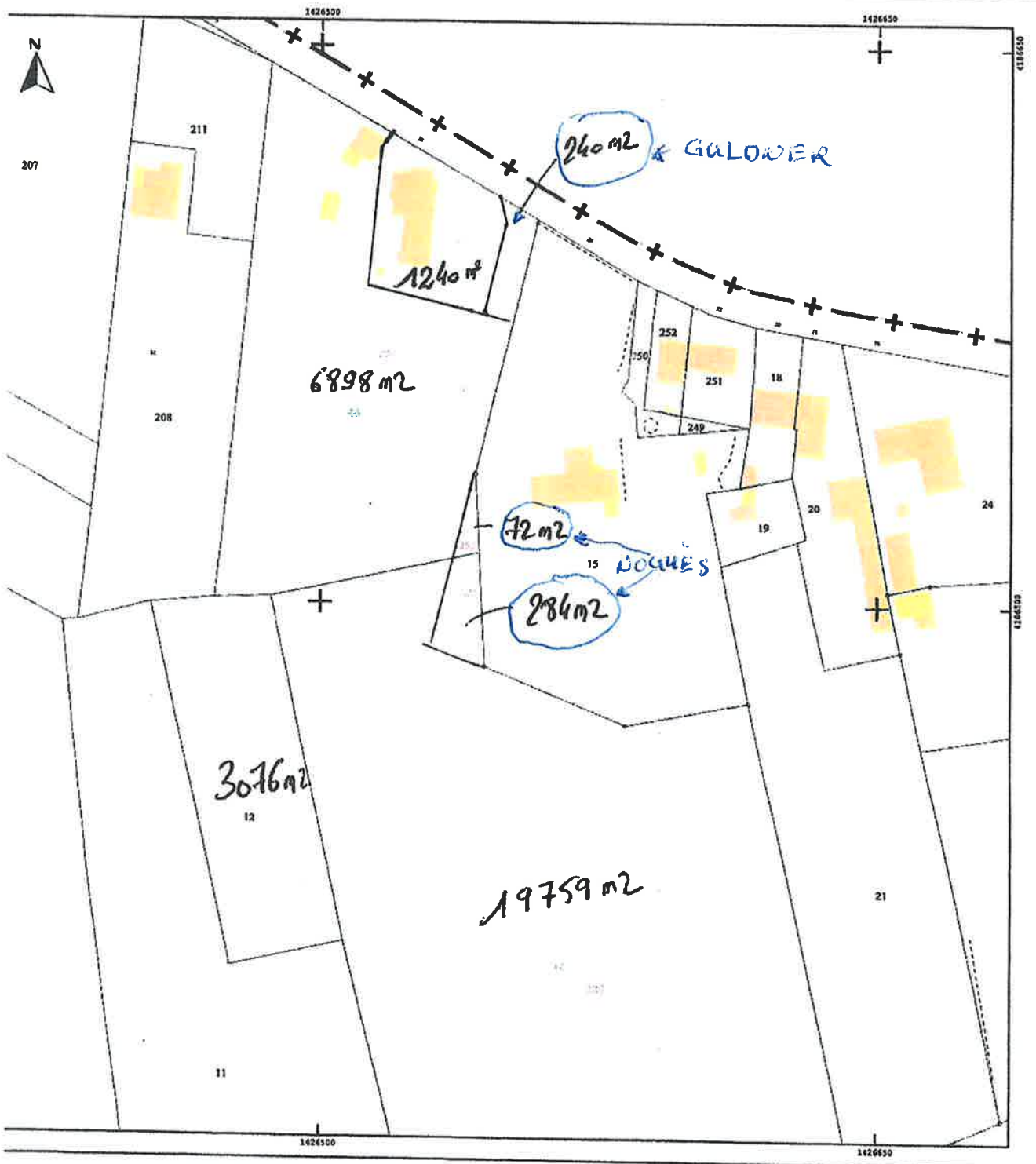
Section : AA
Feuille(s) : 000 AA 01
Qualité du plan : P5 ou CP (40 cm)

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1500
Date de l'édition : 10/10/2017
Support numérique :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 56-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3),
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 6463.
_____, le _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par DESCHAMPS REQ DIV (2)
Réf. : L-14239-total
Le 27/09/2017

(1) Réviser les mentions initiales. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une réévaluation (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualités des personnes agréées (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, voir...).
(3) Préciser les noms et qualités des signataires s'ils ne diffèrent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité publique, etc.).



Département :
GIRONDE

Commune :
CARIGNAN DE BORDEAUX

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 01/04/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

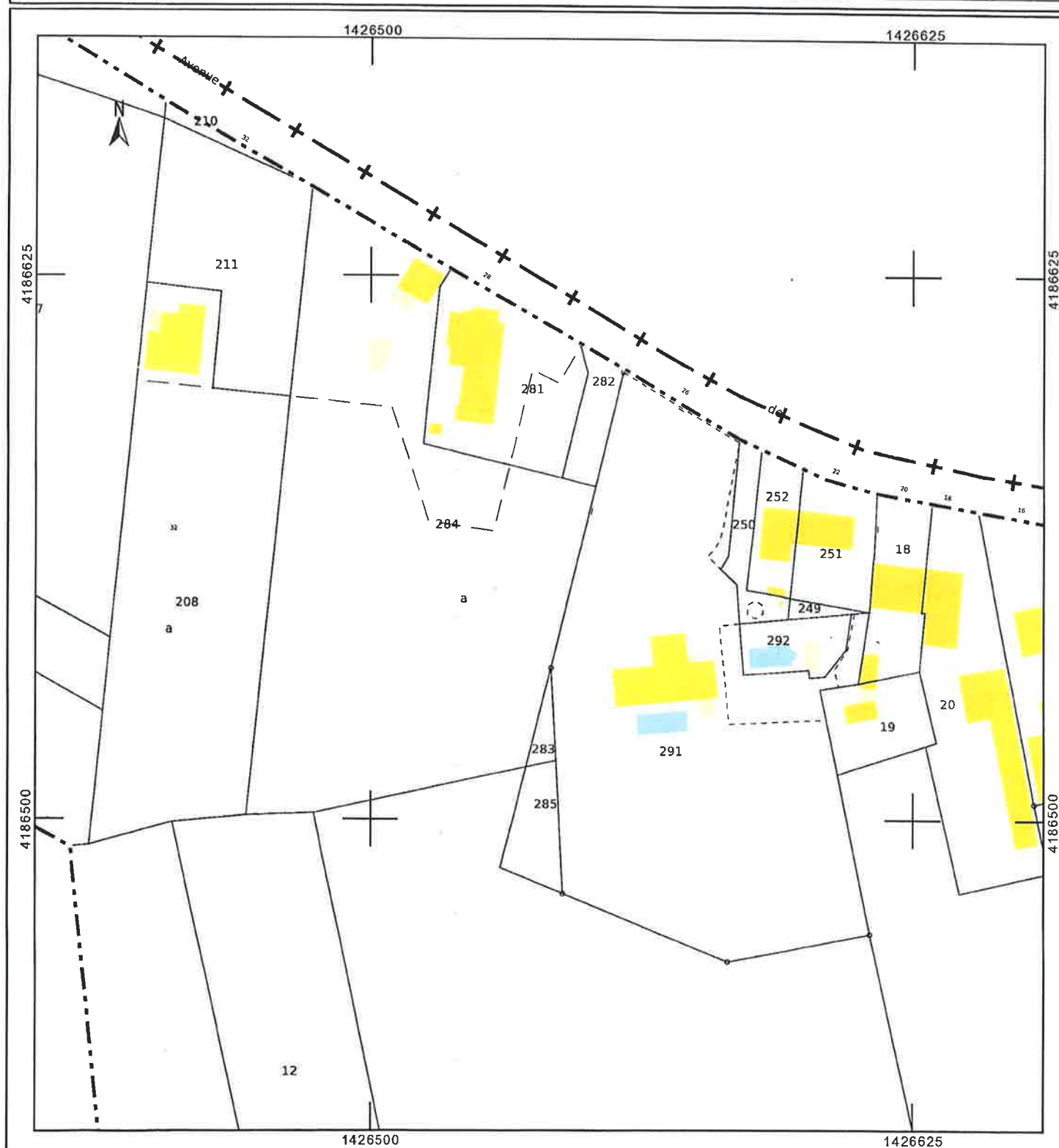
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 - fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



R ⑦
Th B

A S L le Balcon de Cabiracs

10 Rue de la Croix du Sud

33360 Carignan de Bordeaux

Carignan le 30 juin 2022

Objet : parcelle A V 8

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la consultation de l'enquête publique du projet de modification du P L U de la commune de Carignan de Bordeaux, je vous adresse quelques observations concernant des modifications prévues **sur la parcelle A V 8 de notre lotissement Le Balcon de Cabiracs**

Il est prévu de passer cette parcelle d'un zonage U B en zone de trame d'espace libre.

Lors de la dernière assemblée générale ordinaire de l'A S L en octobre 2021, cette question a été soulevée et les membres de l'association se sont prononcés pour demander le classement de la parcelle A V 8 en zone N .

D'autre part en vérifiant au cadastre, la totalité du foncier n'a pas été prise en compte dans le projet.

La servitude de passage entre les 2 maisons fait partie de l'intégralité de la parcelle.

Plans ci- joint

P V de l'A G O joint

Espérant que nos observations soient prises en compte, nous vous remercions de votre attention.

Vincent LEPOUTRE

Président de l'A S L



Josiane LAVERY

Membre de l'A S L



Association Syndicale Libre du lotissement Balcon de CABIRACS
Procès verbal de l'assemblée générale ordinaire
du 18 octobre 2021

A Carignan, salle polyvalente, Chemin du petit Tourny, le 18/10/2021 à 20 heures

Les membres de l'association syndicale libre du lotissement Balcon de CABIRACS sont réunis en assemblée générale ordinaire, sur la convocation qui leur a été faite conformément aux dispositions statutaires. Monsieur le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée, le modèle de convocation, les justificatifs et factures, les états de compte et la liste des membres de l'association, La feuille de présence a été signée par chaque membre entrant en séance. Les pouvoirs (8 + 10,5) dont celui de la société Mesolia ont été transmis au bureau. Soit un total de 39,5 voix qui atteste que l'assemblée a atteint le quorum

Il est ensuite procédé à l'élection du président, scrutateur, et secrétaire de séance. Le bureau ainsi composé certifie sincère et véritable la feuille de présence de la présente assemblée.

Mr. Sengeissen	président provisoire de séance
Mr. Seguy	scrutateur provisoire de séance
Mme Deliaire	secrétaire provisoire de séance

La séance est déclarée ouverte L'assemblée peut ainsi délibérer sur les questions proposées à l'ordre du jour.

Bilan Moral et Approbation des comptes de l'exercice, clos le 31 décembre 2020
Servitude de passage / entretien du bassin de rétention par la mairie
Renouvellement du bureau
Renouvellement du contrat /entretien espaces verts
Montant de la cotisation
Questions diverses

1^{ère} résolution

Bilan financier : un état des différents comptes bancaires et du livret A est présenté par Mr Iafrate

Soldes: Compte Epargne : 21 420 € au 31/12/2020
Relevé de banque au 31/12/2020 : 5 770 euros

A noter : un montant négatif sur la ligne « excédent » qui ne doit pas alerter, mais qui s'explique par un règlement après clôture des comptes de certaines cotisations. D'un commun accord, il est convenu de régler la cotisation sous 15 jours après réception de l'appel de fonds, ce qui évitera de multiplier les dépôts de chèques et de clôturer l'exercice en affichant un déficit. Merci d'avance à tous.

Budget prévisionnel 2022 : Prévoit un excédent à fin 2022 de 4908 € et présente les différents postes habituels Impôts fonciers, Assurance. Le poste « entretien du bassin » est maintenu en attendant la décision qui sera donnée à la convention ASL / mairie.

A noter : une augmentation des frais de tenue de compte bancaire (traitement dossiers administratifs propres aux associations) et un remboursement par le foyer Jean Rivière des frais d'entretien du bassin.

Les comptes et budgets prévisionnels sont approuvés à l'unanimité selon le vote de l'assemblée.

Mr Lepoutre rappelle qu'il tient à disposition de tous, documents et factures pour consultation.

2^{ème} résolution Servitude accordée à la mairie

ASL a été sollicitée par la Mairie pour reprendre le bassin de rétention et bénéficier d'un droit de passage lui permettant de modifier et d'entretenir le bassin, dont elle envisage de tripler la capacité afin de pouvoir collecter les eaux pluviales des anciens lotissements Pitchou ...

- Le bassin est situé sur un terrain appartenant à l'ADIAPH (jusqu'en 2025)
- La servitude de passage concernera uniquement le lot 8 (bande de 140 ml sur 4 ml pour accéder au bassin)
- La collectivité s'engage à ce que l'ASL bénéficie du bassin (pleinement et sans condition)
- La collectivité prend à sa charge l'entretien, les frais d'assurance et s'engage à ce que la responsabilité de l'ASL ne soit jamais engagée.
- Dès lors que la convention sera validée entre la mairie et l'ASL, l'accord sera légalisé en préfecture par un notaire. L'ancienne convention sera annexée à la nouvelle.

En conclusion : en cas d'accord l'ASL n'aura plus à sa charge l'entretien ni les coûts à prévoir à moyen terme pour le curage et la réfection.

A noter que Mr Colinet et Mme Lhomet n'ont pu prendre au vote, étant membres de l'équipe municipale.

Le reste de l'assemblée a voté unanimement pour accorder à la mairie la servitude de passage sur le lot 8.

3^{ème} résolution : projet de renouvellement du bureau

Avant de passer au vote, le président rappelle que le rôle du syndic ne se limite pas uniquement à la collecte des cotisations et règlement des factures, il s'avère en effet indispensable dans le cadre de la mutation des lots. La vente ne peut être réalisée sans l'aval du syndic.

Fonctionner sans faire appel à un syndic professionnel nous permet d'économiser jusqu'à présent 7000 euros au minimum. Il est donc important que chacun puisse envisager à court ou moyen terme de prendre le relais des membres du bureau qui gèrent bénévolement l'association.

Le bureau élu par l'assemblée est constitué de Monsieur Lepoutre (président) Monsieur Gadais (vice président) Monsieur Iafrate (trésorier) Mme Lardon (secrétaire)

4^{ème} résolution entretien espaces verts

Il reste judicieux financièrement de poursuivre l'entretien avec les ateliers de Saint Médard (entreprise adaptée /dispense TVA). D'autant plus qu'ils sont très sollicités et ne prennent quasiment plus de nouveaux chantiers. Vote à l'unanimité de l'assemblée en faveur du maintien des ateliers de Saint Médard. Ce poste devrait être allégé dans le cas de la reprise par la mairie de l'entretien du bassin (consultation en cours / point 2)

Rappel / responsabilité: pour chaque lot, l'entretien du trottoir respectif et des haies reste à la charge du résident concerné.

5^{ème} résolution : Cotisation

Après examen des frais prévus, l'assemblée s'accorde pour maintenir la cotisation à 90 euros. Règlement souhaité 15 jours après réception courrier « appel de fonds ». Paiement par chèque (ordre ASL balcon de Cabiracs) ou virement / merci d'avance s'il vous est possible de préciser en référence nom ou numéro de lot.

Questions diverses :

Entretien des trottoirs / Mésolia : trottoir inaccessibles, tâches d'huile et coulures / activité de réparation mécanique, haies non taillées, absence d'entretien, déchets hors containers (rats).....

Mr Lepoutre prévoit de prendre rdv téléphonique / envoi courrier à Mésolia pour respect du règlement par les locataires + démarche Mairie (pollution hydrocarbures /réseau pluvial)

Vacarme nocturne / rodéo voitures moto / voitures immobilisées / déchets / bouteilles (lot8)

Mr Lepoutre invite chacun à multiplier les déclarations auprès de la gendarmerie dès lors que ces nuisances sont constatées afin de motiver et de déclencher l'intervention des gendarmes.

voirie n'étant pas privée, il n'existe malheureusement que cette possibilité d'action.
étudier protection éventuelle pour le terrain lui-même : plantations ? arrêt du fauchage en bordure de voirie ?

Demander le classement en zone N de la parcelle de située à proximité du bassin à l'occasion de la modification du PLU

Ligne électrique : reprise par ERDF - aucun projet d'enfouissement connu ni prévu à ce jour.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant plus la parole, Monsieur Lepoutre clôt donc l'assemblée.

De ces différents points a été dressé le présent procès-verbal signé par les membres du bureau.

Président de séance

Secrétaire de séance

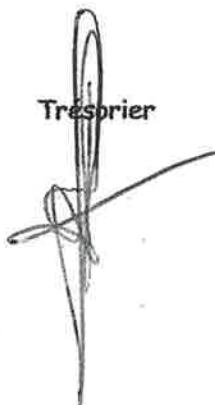
Scriptateur

Président

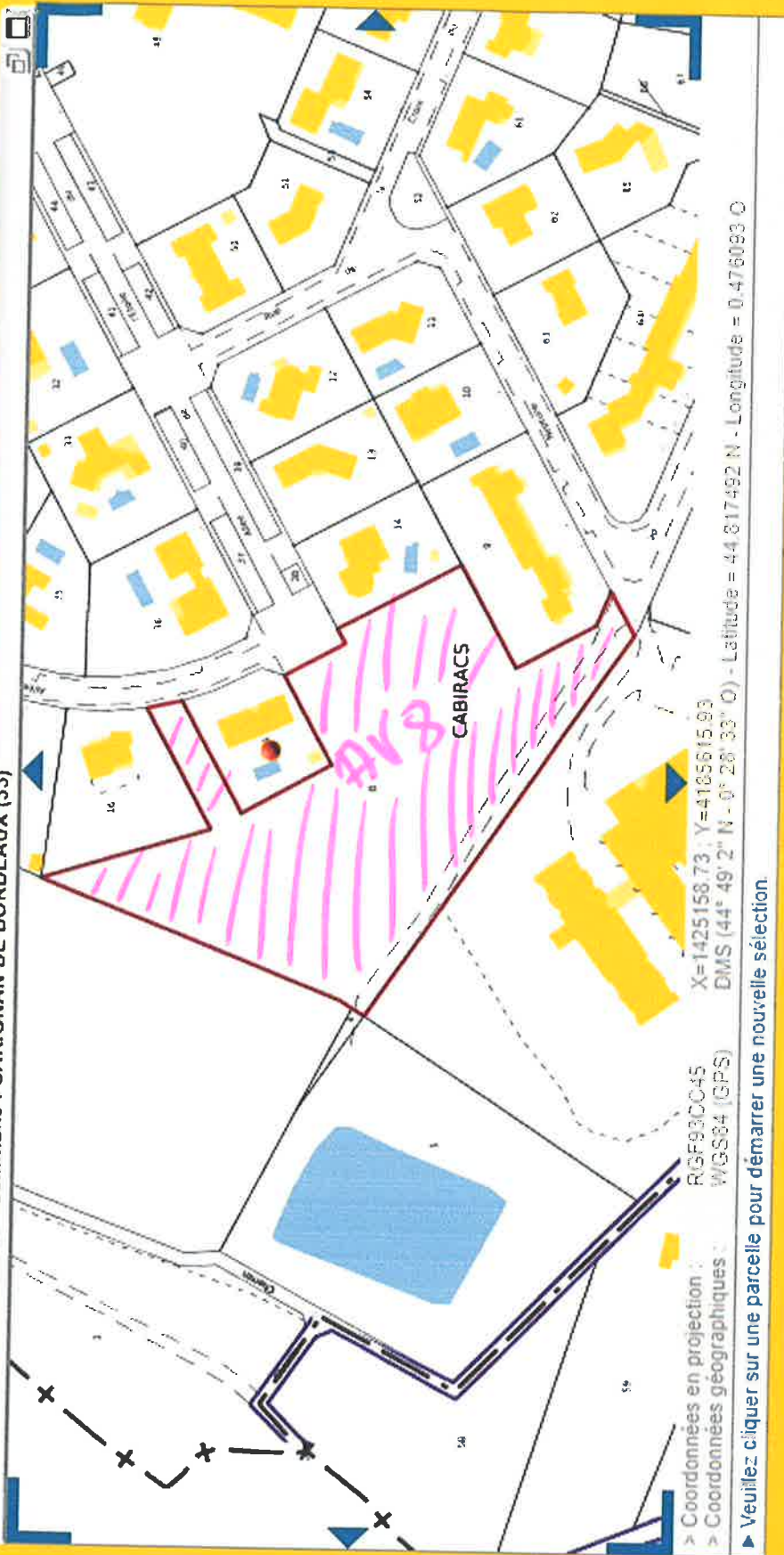
Vice-président

Treaprier

Secrétaire



Parcelle 15 - Feuille 000 AV 01 - Commune : CARIGNAN DE BORDEAUX (33)



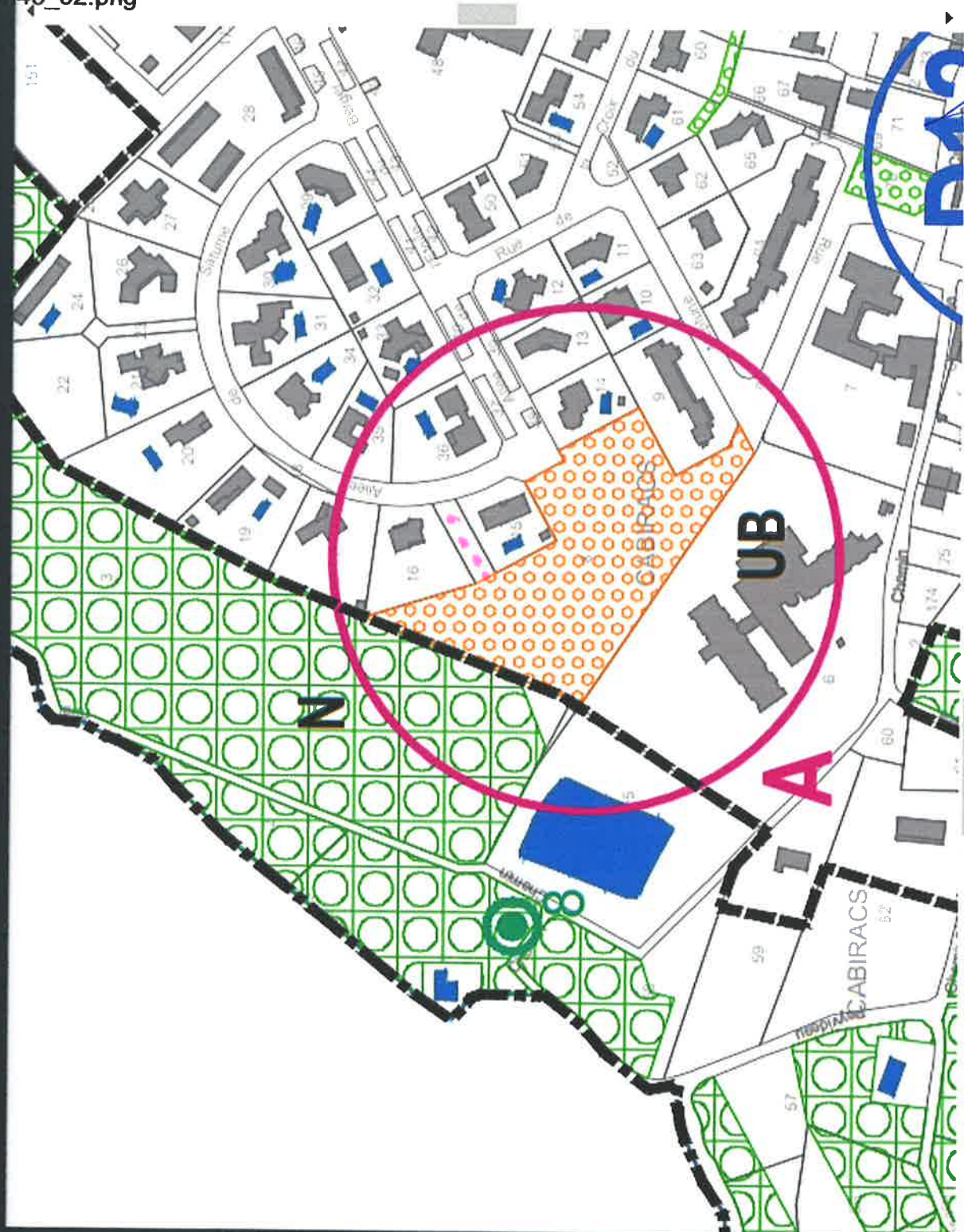
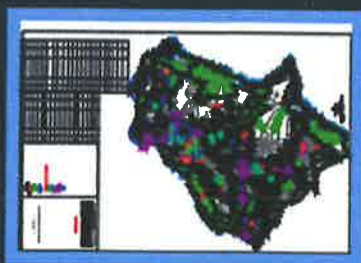
Informations littérales relatives à une parcelle

Références cadastrales de la parcelle
 Contenance cadastrale de la parcelle
 Adresse de la parcelle

000 AV 8
 9 158 mètre carré
 CABIRACS
 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

 > EDITER

Handwritten text, possibly a signature or a name, written in a cursive script.



B

A

CABIRACS

R (6) Th3

Monsieur et Madame COSKUN Ufuk

79, rue des Vignes

33270 FLOIRAC

Mail : coskunufuk33@gmail.com

Tél : 06 87 96 78 02

Monsieur le commissaire-enquêteur

24 rue de Verdun

33360 Carignan de Bordeaux

A Floirac, Le 27 Juin 2022

Objet : dérogation concernant la bande boisée de l'article UC13 du PLU

Références :

- Terrain situé chemin de Lalouga, références cadastrales AA 145p, 146p
- CU opérationnel (CU03309920Z0053) délivré le 16/12/2020
- Permis de construire (03309921Z0047) refusé le 10/09/2021
- Code des relations entre le public et l'administration – Art. L231-1 à D231-3

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Je vous écris suite à notre rendez-vous du mercredi 22 Juin 2022 à la mairie de Carignan-de-Bordeaux.

Nous venons d'acheter le terrain cité en référence.

Nous avons déposé un permis de construire qui a été refusé sur la base de l'article UC13 du PLU sur l'implantation d'une bande boisée.

J'ai obtenu un rendez-vous le 5 novembre 2021 avec Mmes BRUGGER et ALABEURTHE, qui m'ont suggéré la présente démarche :

Fassent la demande écrite d'être dispensés de l'implantation de la bande boisée sur la parcelle AA145p en zone UC, et d'avoir donc la possibilité d'implanter cette bande sur la parcelle AA146p en zone A, au motif qu'ils sont propriétaires de l'unité foncière totale.

Nous vous demandons une dérogation à l'obligation de planter une bande boisée sur la parcelle AA145p en zone UC.

Nous sollicitons l'autorisation de planter cette bande boisée sur la parcelle AA146p en zone A mitoyenne.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande.

Bien cordialement.

