

Département :
GIRONDE

Commune :
CARIGNAN DE BORDEAUX

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 01/07/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

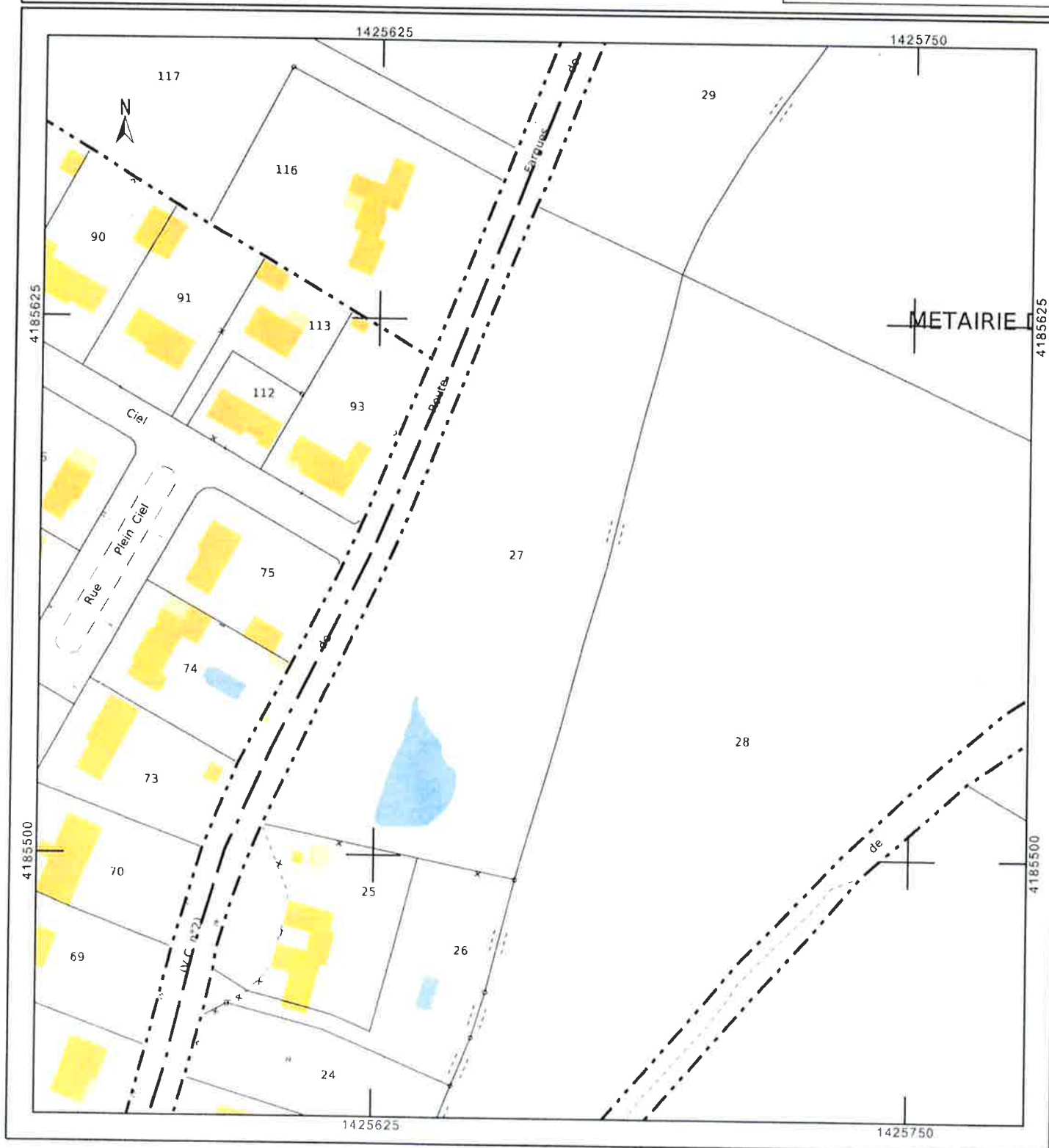
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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.plgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GIRONDE

Commune :
CARIGNAN DE BORDEAUX

Section : AW
Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 06/05/2020
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

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

163





E9

De "Timothé Gaudin" <timothegaudin@icloud.com>

Date

08.07.2022 12:20

Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr

Objet **Remarques PLU 2022**

Bonjour,

À la lecture du PLU existant et du projet de modification 2022, la règle et son « esprit » concernant les habitations en UA me paraît inexplicable.

L'article UA6 régit les constructions nouvelles ou extensions par rapport aux voies et emprises publiques. Il prévoit :

"En UA et en UAc : – A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes, à modifier ou à créer. »

C'est à dire que si je veux faire une extension de ma maison qui est plein milieu de ma parcelle, à distance importante des limites séparatives et de la rue (par exemple à 15 mètres), il m'est impossible d'effectuer une petite extension (même inférieure à 5 m2).

Or, si je me trouve à 2 mètres de la rue, c'est possible.

Cette règle est incompréhensible et n'a aucun sens.

Je souhaiterais soit une explication (car il est possible que je ne la comprenne pas), soit une modification me paraît poser aucune difficulté quant aux préoccupations géologiques, écologiques, voisinages....

En vous remerciant,

Bien Cordialement,



16/3

E8

De Michel MARTY <marty.michel2@wanadoo.fr>

Date 05.07.2022 17:02

Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr

Objet **plu la louga**

commisaire enqueteur.docx

11.9k

Marty michel
Marty pierre
Marty christian

13
E 8

Bonjour meur le commissaire

.nous sommes propriétaires sur la commune de CARIGNAN DE BORDEAUX lieu dit LA LOUGA des parcelles AA11.AA208 . AA211. Pierre et chrstian en propriété et michel usufruitié. (donation faite en 2004) la maison située était la demeure familiale :je suis né a cet endroit le 10.12.1940.

.nous avons mis cette maison en location apres sa mise aux normes.

Il y a environ 5 ans un promoteur (BOUYGUES) nous a fait une Offre d'achat avec madame GULDNER .NOGUES pour construction logements sociaux :REFUS CATEGORIQUE MAIRIE ET AUTRES Un autre a repris le projet (GARONNA) idem.....

Un autre a repris le projet (HEXAGONE) idem.....

Lors d'une réunion en mairie monsieur le maire m'a dit qu'il avait élu pour ne pas construire du social

La société BOUYGUES nous ayant demandé de libérer de la location afin de permettre démolition et constructions a venir.

Il en reste une ruine reprise par la végétation
3 fois squattées et pillée etc ...etc..

.je vous laisse imaginer la perte financière et morale !!!!!

Conclusion : si le projet en cours (commerces artisanats etc...)

Ne peut aboutir nous prendrons les mesures nécessaires .

De mon vivant : aucune négociation de quel ordre que ce soit

Ne pourras etre faites sur les terrains de la famille MARTY.

.je me rendrai en mairie le 7 juillet a 15h30 pour tout précisions utiles a ce projet

Nos vous prions de croire l'expression de nos salutations respectueuses MARTY MICHEL.



De li F <flmya2713@gmail.com> Date 04.07.2022 17:51

Pour PLU_2022@carignandebordeaux.fr

Objet **Courrier à l'attention du commissaire-enquêteur pour le projet de modification n°1 du PLU de Bordeaux**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je viens vous soumettre certaines observations concernant les modifications du PLU envisagées et plus particulièrement les dispositions applicables en zone UA et l'article UA6.

Concernant l'article UA6 (implantation) vous préconisez « en zone UA et UAc : les constructions nouvelles ou extensions (leurs façades) doivent être à l'alignement des voies ou à une distance *maximale* de 8 mètres de l'emprise des voies existantes »

Cependant,

1/ Dans cette zone, la densification excessive n'est pas recherchée et les parcelles sont généralement de taille relativement modeste mais restent « divisibles » dans la plupart des cas.

2/ De plus, le PLU impose 2 places de parking de midi (recul de 5 m/voies) qui certes est respecté pour les constructions nouvelles mais vous remarquerez que dans ces cas là, les occupants des habitations utilisent ces parkings de midi comme des garages. Souvent le recul des constructions ne permet pas de stationner facilement sur la parcelle cela même si sur les plans le stationnement est prévu car avec un recul de 8 mètres maxi et un empiètement de 5 mètres pour le parking de midi l'espace restant libre est souvent trop faible pour manœuvrer facilement à l'intérieur de la parcelle.

Résultat : on constate de nombreux véhicules stationnés sur les trottoirs qui nuisent à la fluidité et à la sécurité des déplacements surtout à pied, avec des enfants et pour les personnes à mobilité réduite.

Aussi :

1/ Pour éviter de permettre des divisions donnant des parcelles trop exiguës

2/ Pour imposer et permettre un véritable stationnement privé aisé et rendre au parking de midi son véritable rôle (éviter aux véhicules de stationner sur la chaussée en attendant l'ouverture du portail ou pour permettre un arrêt de courte durée)

3/ Pour permettre une végétalisation du jardin « d'accueil » en façade des habitations de part et d'autre de la chaussée.

C'est pourquoi il serait peut être plus indiqué de prévoir un alignement des constructions nouvelles ou extensions à une distance minimale de 8 mètres (et non maximale) des voies existantes.



Ainsi, on pourrait éviter de voir fleurir des constructions « toutes rabougries », voire entassées, hyper minéralisées, ce qui est finalement peu esthétique et peu harmonieux dans un secteur centre bourg, première vitrine de la commune, qui se doit de rester accueillant et humain.

J'espère que mes remarques retiendront votre attention et je laisse à votre entière expertise l'analyse et la pertinence de celles-ci.

Je vous souhaite une bonne réception de ce message et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes plus sincères salutations.

Florence LAJOUS

*13 Chemin Ouvré (zone UA) *

33360 Carignan de Bordeaux

Tél 06 67 95 31 69 / flmya2713@gmail.com <flmya2713@gmail.com>



E6

De Jean Paul NOGUES <jpnogues.hpci@gmail.com> Date 04.07.2022 15:55
Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr
Objet **Lettre Enquête Publique Mme Guldner,Mr Marty,Mme et Mr Noguès.**

onjour Monsieur BARBOT.

Je vous prie de trouver joint notre requête qui évoque notre entier désaccord avec la décision de déclasser nos terrains Rivensan.

Respectueusement bien à vous.--

*JP Noguès *

GÉNÉRALE ÉNERGIE FRANCO-MAROCAINE

LE SPÉCIALISTE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

357, Boulevard Mohamed V 9ème étage

Code Postal 20500, Casablanca Maroc

E-mail : *jpnogues.hpci@gmail.com
<nadaf.gefm@gmail.com>.*.

E-mail : globaltrading@menara.ma.

E-mail : globaltrade@menara.ma

Tél Office : +212 522 400 803

Fax : +212 522 244 777

GSM : +33 611 669 431

Monsieur BARBOT.pdf

81.0k

Numériser 299.jpeg

712.5k

Numériser 298.jpeg

971.1k

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

Monsieur L'Enquêteur

Carignan,
le 4 Juillet 2022

*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 CARIGNAN-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 CARIGNAN-DE-BORDEAUX et AA 281 - Copropriété Rivensan - 28-30, avenue de Branne - 33360 CARIGNAN-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.

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.

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 ce
par le centre des impôt
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et
Cadastrale Cité admini:
33090 BORDEAUX CE
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgifp.finar

Cet extrait de plan vous

cadastre.g



(099)

le 10/10/2017

publiques

cier de :

our B

ôte 53

(CEDEX

85 97

21

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sus-énoncés (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 déclarant avoir pris connaissance des informations portées au dos de la mise 6463.

_____ , le _____

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 : _____

D'après le document d'arpentage dressé

Par DESCHAMPS REQ DIV (2)

Réf. : L-14239-total

Le 27/09/2017

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.

(2) Qualité du personnel agréé (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien rebaptisé du cadastre, etc.).

(3) Préciser les noms et qualité du signataire et est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc.).

mail-display: Lettre Enquête Publique Mme Guldner, Mr Marty, Mme et Mr Nogués[Mail]

05/07/2022 08:52



De Helen Boulac <helenboulac@gmail.com>
Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr
Objet **projet modification PLU**

Date 03.07.2022 18:42

Madame, Monsieur

Depuis plus d'un an, nous avons un projet d'extension de notre maison, située 1 avenue de Claret, 33360 Carignan de Bordeaux, dans la zone UAc.

Notre projet consiste à construire 25m² à l'arrière, côté droit de la maison, pour agrandir notre cuisine (voir plan ci-joint). Notre cuisine actuelle se situe effectivement à l'arrière droite de la maison et il serait donc logique de construire l'agrandissement à cet endroit. La maison est implantée depuis sa construction en 2002, à 11m de la route et fait 10m de large. L'agrandissement se trouverait donc à 21m de la route.

Le PLU voté en 2019 interdit de construire une extension à plus de 8m de la route, ce qui rend notre projet impossible dans l'état actuel de la réglementation. Pour rappel, le texte existant est écrit comme suit :

« *En Agglomération, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :*

En UAc : – A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes, à modifier ou à créer. »

Il y a un an, sur les conseils du service de l'urbanisme, nous avons écrit un courrier (ci-joint) à Monsieur le Maire pour expliquer notre situation et demander que notre requête soit prise en compte dans le projet de modification du PLU qui a été engagé.

Dès l'ouverture de l'enquête publique, nous avons consulté le projet de modification, et nous avons constaté une légère variation dans le texte nous concernant, mais qui, pour nous, n'est pas clair et ne nous dit pas clairement si un agrandissement à l'arrière de notre maison serait permis ou pas :

« *En Agglomération, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions (ces distances concernent l'implantation des façades), sont les suivantes :*

En UA et en UAc : – A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes, à modifier ou à créer. »

Vendredi 1 juillet, nous avons consulté le commissaire-enquêteur, Monsieur

Thierry BARBOT, pour avoir des précisions, mais il n'a pas su nous répondre, en nous renvoyant vers Madame BRUGGER du service de l'urbanisme. Madame BRUGGER nous a dit que notre projet n'est toujours pas permis puisqu'il se situe à plus de 8 mètres de la route.

Ceci dit, l'agrandissement que nous aimerions tant faire serait accolé à l'arrière de la maison. Il n'aurait pas de façade et la façade actuelle ne changerait pas. Puisque le texte indique que les distances concernent l'implantation des façades, et notre projet n'a pas de façade, ne serait-il pas donc autorisé ?

En tout cas, dans l'état actuel de la réglementation, nous ne comprenons pas vraiment pourquoi il est interdit d'agrandir à l'arrière de la maison, alors qu'il s'agit d'un projet discret, qui ne se verrait pas de la route et qui ne gênerait absolument pas nos voisins.

Bien évidemment, il existe des possibilités pour agrandir si nous le souhaitons. Nous pourrions agrandir devant, mais vu la disposition de la maison, l'entrée sur notre terrain et le fait que le terrain est plus élevé que la route, l'agrandissement serait obligatoirement côté gauche, c'est-à-dire côté chambres. Nous serions donc contraints à revoir l'organisation totale de l'espace intérieur de la maison, ce qui entraînerait une augmentation significative du budget.

D'ailleurs, il nous semble que si le texte oblige à construire devant pour que la maison ait une façade à pas plus de 8 mètres de la route, mais « *que les distances concernent l'implantation de la façade »*, on pourrait être autorisé à agrandir à l'arrière pourvu qu'on construise également une partie devant. Je vous joins deux plans montrant des projets hypothétiques d'agrandissement devant ET derrière. Si ces projet-là seraient autorisé, cela semble un peu absurde puisqu'il s'agirait d'agrandir plus qu'il n'en faut afin de rentrer dans les règles du PLU.

Une autre possibilité autorisée par le PLU serait de faire une surélévation. Or, cela créerait un vis-à-vis pour tous nos voisins, ce qui serait bien plus gênant pour eux, avenue de Claret étant bien une rue résidentielle. Cela nécessiterait également une réorganisation totale de l'espace intérieur de la maison, et bien évidemment, le budget serait bien plus élevé encore.

Lors de notre rendez-vous avec Mr BARBOT, nous avons écrit dans le registre pour poser la question de la faisabilité de notre projet. Le but de cet email est avant tout d'apporter quelques précisions supplémentaires à notre demande qui ne sont pas écrit dans le registre, ainsi que de demander une clarification par rapport à la proposition du texte (est-ce que notre projet serait permis ?). Dans un deuxième temps, le cas échéant, nous espérons démontrer que la réglementation existante ainsi que la modification proposée a certaines incohérences et donc demander à ce que le texte soit modifié afin de corriger cela et, on l'espère, permettre à notre

projet de voir le jour.

Dans l'attente de votre réponse, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Bien cordialement
Helen et Philippe BOULAC

demande modification PLU.docx

14.3k

PROJET PLAN AU SOL.jpg

162.6k

PROJET PLAN HYPOTHETHIQUE 1.jpg

169.3k

PROJET PLAN HYPOTHETHIQUE 2.jpg

167.7k

M et Mme BOULAC Philippe
1 avenue de Claret
33360 Carignan de Bordeaux

Email : helenboulac@gmail.com

M le Maire, M. Thierry GENETAY
Mairie de Carignan de Bordeaux
33360 Carignan de Bordeaux

01/06/2021

Objet : demande révision PLU

Monsieur le Maire

Nous habitons la commune depuis juin 2002. Nous avons récemment eu un projet d'extension de notre maison, et avons pris donc contact avec le service d'urbanisme pour vérifier la faisabilité par rapport au PLU.

Aujourd'hui nous avons appris que notre projet n'est pas réalisable dans l'état actuel du PLU.

Notre domicile est situé au début de l'avenue de Claret, dans la zone UAc. La maison était construite en juin 2002 et est implanté à 11m depuis la voie publique. Nous aurions souhaité agrandir avec une extension de 25m² à l'arrière de la maison, mais le PLU indique que toute construction ou extension doit se faire « à une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) à des voies existantes à modifier ou à créer. » L'emplacement du projet n'est donc pas permis.

Cela nous semble totalement incohérent et incompréhensible. Une extension à l'avant serait permise mais ne serait pas esthétique ni pratique. Pourquoi obliger la construction au plus près de la route alors que la superficie et la disposition du terrain permettrait une construction en retrait ? Cela ajouterait clairement à la tranquillité et donc à la qualité de vie pour les occupants de la maison, tout en gardant une espace verte suffisante à l'arrière.

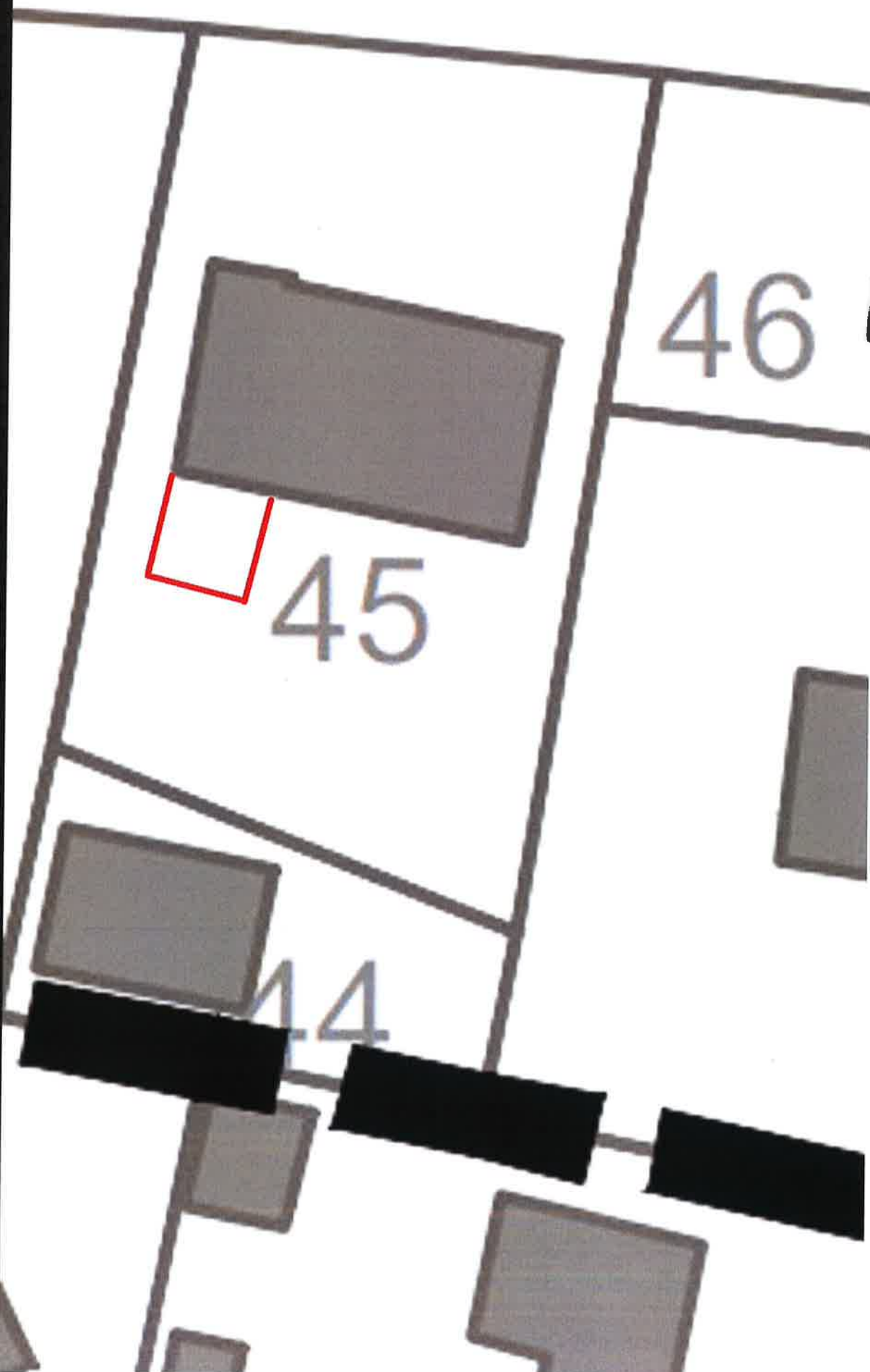
Le service d'urbanisme de la commune m'a indiqué qu'il y aura une révision du PLU. Nous vous demandons donc de bien vouloir prendre en compte notre réclamation afin de modifier et corriger cette incohérence, pour que des constructions soient permises à plus de 8 mètres des voies, lorsque l'implantation le permet.

En espérant que vous prendrez notre demande en compte, nous restons bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

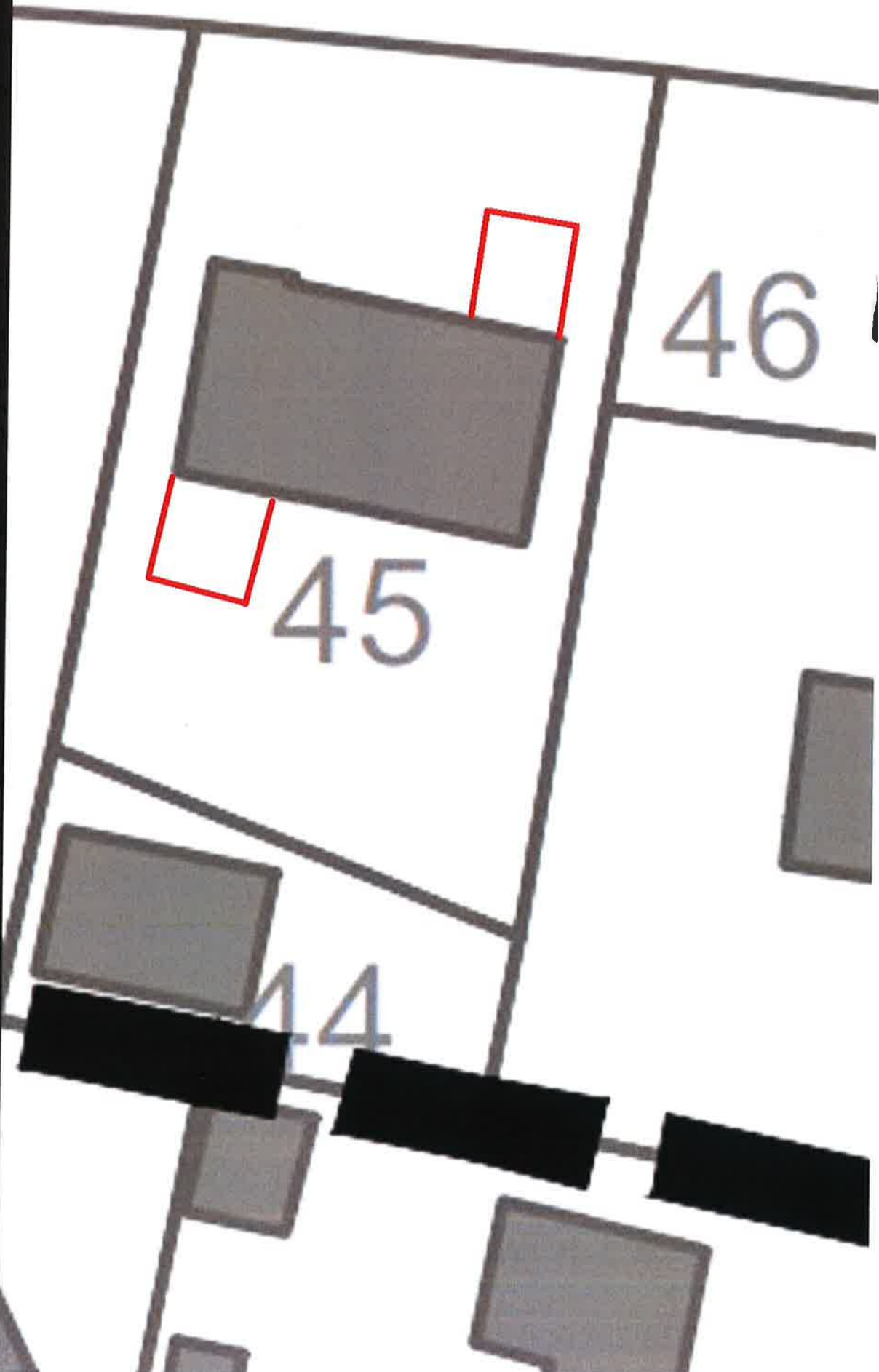
Très cordialement

Helen et Philippe BOULAC

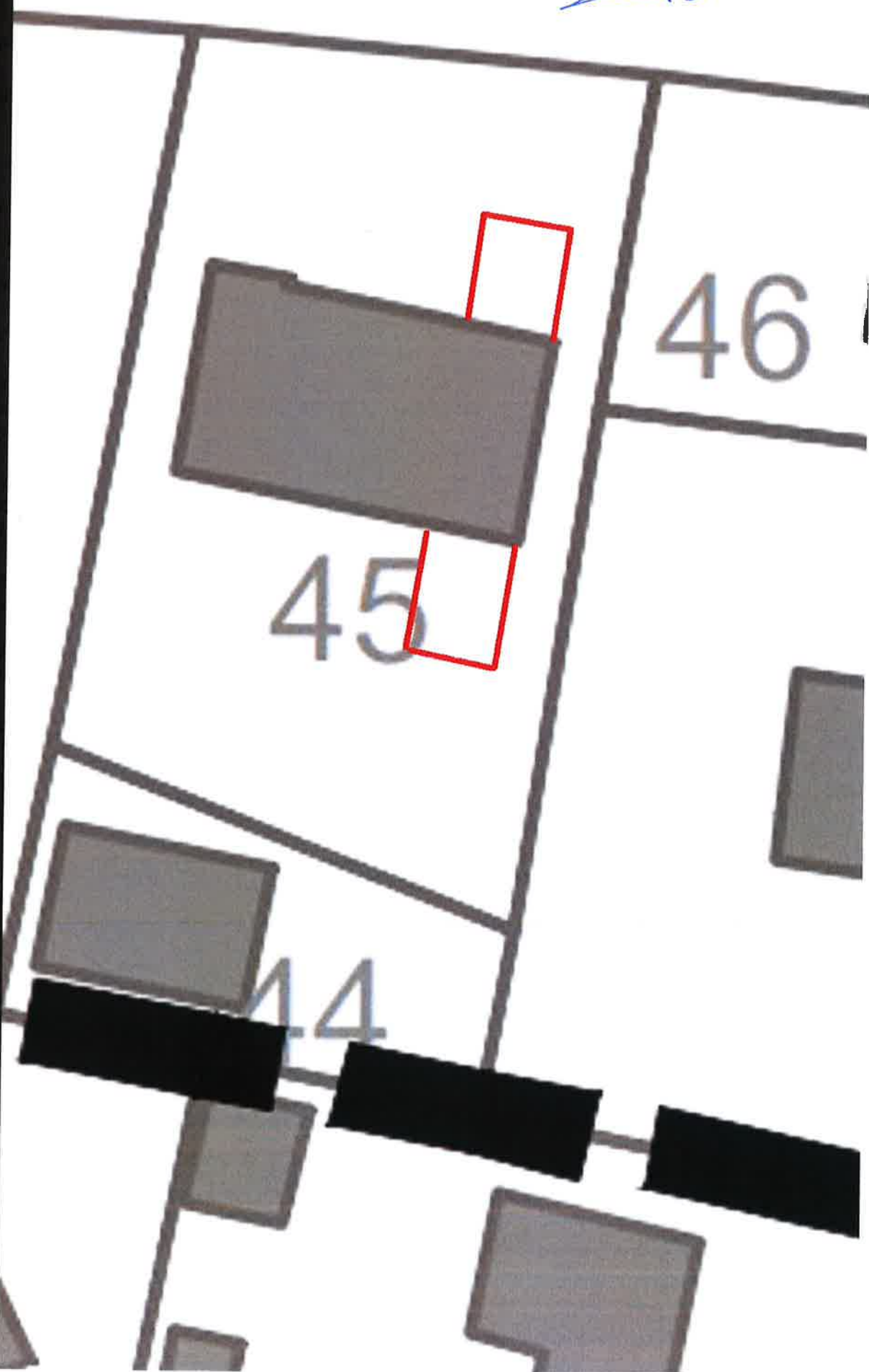
163



bls



163



E4 *thb*

De JP DEAN <jpdean@dean.fr>

Date 30.06.2022 18:02

Pour Fonctionnel PLU_2022

Objet **Courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur pour le projet de modification n°1 du PLU de BORDEAUX.**

Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe courrier d'observations à destination de M. le
Commissaire Enquêteur.

Cordialement

JP DEAN
0660340576

From: Fonctionnel PLU_2022
Sent: Thursday, June 30, 2022 3:20 PM
To: JP DEAN
Subject: Re: Enquête Publique PLU 2022_Demande de RV.

Bonjour,
Le commissaire enquêteur reçoit sans rendez-vous, il est disponible vendredi de 9h30
à 12h30.
Cordialement,
Marie-Espérance Brugger

Courrier observations DEAN modification PLU 300622.pdf

1.5M

DEAN Jean-Pierre
Expert Honoraire près la Cour d'Appel de BORDEAUX
Expert près la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX
10 chemin de Calonne
3360 CARIGNAN de BORDEAUX
Tel : 06 60 34 05 76 Courriel : jpdean@dean.fr

44
113

DEAN Patricia
Présidente de l'Association Syndicale Autorisée du Lotissement du Vallon de Calonne à CARIGNAN

**M. le Commissaire Enquêteur pour le projet de la modification n°1 du PLU de CARIGNAN,
Mairie de CARIGNAN de BORDEAUX**

A Carignan, le 30 juin 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après prise de connaissance du dossier de modification n°1 du PLU de la Commune de CARIGNAN de BORDEAUX, soumis à l'enquête publique du 22 juin au 22 juillet 2022, nous vous faisons part de nos observations.


La modification du PLU envisagée doit être l'occasion de repréciser certains articles du règlement du PLU afin d'écartier certaines ambiguïtés possibles d'interprétation qui existent dans le texte, ou abonder les objectifs, notamment :

1. La Maitrise de l'écoulement des eaux pluviales, contexte général :

Le texte du règlement du PLU, article 4.3, est le même pour toutes les zones UA ou UB ou UC, UG, 2AU, AUY et A :

- Les eaux pluviales liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
 - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
 - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.
 - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

Pour l'ensemble des PC accordés ces dernières années, aucun contrôle à posteriori n'a été réalisé pour vérifier que les eaux pluviales étaient effectivement traitées sur la parcelle et que les dispositifs de rejets hors parcelle permettaient une régulation écrêtée à 3l/s/ha, pour la plupart d'ailleurs les systèmes de régulation n'existent pas, ce qui a



conduit de manière récurrente aux inondations qui se sont produites à chaque épisode pluvieux significatif.

Les services de l'urbanisme de la Commune n'ont pas les moyens de pouvoir réaliser ces contrôles qui sont contraignants après réalisations au niveau des DACT.

Il faudrait à notre sens exiger, au niveau des demandes de PC, une notice technique détaillant avec précision les dispositifs d'absorption et de régulation des rejets des eaux pluviales collectées sur toutes les surfaces imperméabilisées de la parcelle concernée, et corriger dans cet esprit la dernière partie du texte des articles 4.3 du règlement :

*« En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, **selon une notice technique détaillant la nature et le dimensionnement des dispositifs d'absorption et de régulation des rejets hors parcelle**, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées »*

.... et bien évidemment vérifier attentivement les dispositifs prévus lors de l'instruction des PC.

2. La Maitrise de l'écoulement des eaux pluviales, contexte particulier des toitures terrasses plates :

Le texte du règlement du PLU, article 11.2, sous paragraphe « toitures terrasses et toitures plates », est le même pour toutes les zones UA ou UB ou UC, UG, 2AU, AUY et A, et contient le simple libellé « la végétalisation est admise ».

Il est unanimement reconnu que les revêtements d'étanchéité des toitures terrasses plates contribuent à la création d'îlots de chaleur, et génèrent instantanément des débits importants d'évacuation des eaux pluviales sur les surfaces ainsi imperméabilisées.

Dans le cas de végétalisation des toitures terrasses plates, les îlots de chaleur sont supprimés et les débits d'évacuation des eaux pluviales sont écrêtés et régulés naturellement, ce qui allège la charge des réseaux.

Dans le souci de minimiser l'impact environnemental des surfaces ainsi imperméabilisées, **il serait judicieux d'imposer systématiquement la végétalisation des toitures terrasses plates** qui ne devrait pas rester facultative.


3. L'assainissement :

La nature argileuse de la plupart des terrains de la Commune n'est pas propice à l'absorption naturelle des dispositifs d'assainissement autonome individuels, notamment pour les terrains de faible surface inférieure à 1000 m² issus de division.

Nous suggérons, dans un souci de salubrité de l'habitat densifié, que pour toutes les zones constructibles du PLU, les nouvelles constructions ne soient autorisées qu'à la condition de pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif public.

Si le réseau n'existe pas, toute nouvelle construction devra être différée.

Ce qui nécessite de supprimer dans les articles 4.2 du règlement des zones UA, UB, UC, UG, UY, 2AU et AUY le sous-article qui fait référence à l'installation possible d'un dispositif d'assainissement autonome individuel en cas d'absence de réseau collectif.



Si pour des raisons administratives cette proposition ne s'avérerait pas possible, il faudrait absolument conserver, pour l'ensemble de ces zones, la partie du texte actuel « *Toutefois la possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire* ».

4. Dans le contexte plus particulier qui concerne l'emprise du zonage UCv, qui coïncide exclusivement avec l'emprise du Lotissement de l'ASA du VALLON DE CALONNE :

Le dernier PLU approuvé en mars 2019, a nouvellement créée une zone UCv qui coïncide exactement avec le périmètre du Lotissement de l'ASA du VALLON DE CALONNE.

Ce lotissement, approuvé selon arrêté préfectoral du 2 juin 1965, est réparti sur 28 ha, il comprend 28 propriétés bâties et une zone verte propriété indivise des 28 colotis sur une surface de 2,4 ha.

Tous les colotis ont été réunis en Association Libre dès la création du lotissement, puis en Association Syndicale Autorisée selon arrêté préfectoral du 7 octobre 1981. Selon délibération de l'Assemblée Générale du 15 décembre 1987, et à l'unanimité du vote des présents (24/28), les membres de l'Association ont approuvé le maintien du règlement du lotissement établi le 2 juin 1965.

Selon arrêté municipal du 7 juin 2011 enregistré en préfecture le 14 juin 2011, l'article 7 alinéa 1 du règlement a été modifié selon l'approbation votée en Assemblée Générale de l'Association le 8 avril 2011.

Selon délibération soumise au vote de l'Assemblée générale du 7 avril 2017, le règlement du lotissement a été corrigé de certains articles devenus obsolètes, notamment du fait que les voiries avaient été rétrocédées à la Commune depuis plusieurs années.

Le règlement du lotissement est un document contractuel de droit privé qui définit les conditions environnementales et d'usage acceptées en toute connaissance de cause par les 28 membres de l'Association depuis sa création et les acquéreurs successifs, selon les dispositions de son article 17.

Ce règlement a contribué à sauvegarder une biodiversité et une qualité de vie appréciable au sein du lotissement, conforme aux choix qui avaient été faits par les concepteurs initiaux et les acquéreurs successifs, conditions qu'il convient de pérenniser.

Il serait souhaitable et judicieux de rappeler dans le texte du règlement du PLU modifié, en préambule page 40 (Caractère de la zone) et en complément du texte actuel « *Cette zone UC comprend également le secteur UCv correspondant au lotissement de très faible densité dit Vallon de Calonne* », la disposition qui est inscrite à l'article 2 page 2 du PLU :

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans le règlement du lotissement ASA Vallon de Calonne continuent à s'appliquer, y compris les règles plus restrictives que les dispositions du PLU

5. Le cas particulier de l'OAP repérée D1 (Secteur Peyroulet).

Tous les projets OAP visés dans le PLU approuvé de mars 2019 sont supprimés ou différés dans la modification soumise à l'enquête publique actuelle, sauf le projet D1 PEYROULET qui comprend 25 à 28 logements sur une emprise de 8000 m², soit 285 m² par logement.

Quelle particularité permet de justifier que ce projet puisse être maintenu, alors qu'il se situe dans le périmètre de l'assainissement de la STEP de CARNIGNAN, laquelle est saturée, avec une capacité actuelle dépassée de 68% en période nappes hautes (voir page 12 du rapport M01-042022 objet de la présente enquête publique) ?

Le seul maintien de ce projet pose également problème en matière d'équité vis-à-vis des 18 autres projets qui n'ont pas été maintenus.

Et surtout, l'accessibilité routière pour un ensemble de 25 à 28 logements, uniquement par le chemin du Lens, qui est très étroit (voirie de moins de 4 mètres de largeur) pose problème, et va constituer une zone de danger non gérée au niveau de l'intersection du chemin du Lens avec le RD 936E5 (route de LATRESNE) dont le trafic routier est significatif, avec la présence d'un Stop dont la vue en courbe est fortement masquée par une construction en limite de voirie :



Pour l'ensemble de ces raisons, ce projet doit être également différé.

163

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos observations, et vous prions de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos plus respectueuses salutations.

Jean-Pierre DEAN



Patricia DEAN



Pièce en annexe :

Règlement Lotissement ASA VALLON DE CALONNE



Préambule :

La création du lotissement a été approuvée selon arrêté préfectoral du 2 juin 1965 au bénéfice de la SOCIETE GENERALE IMMOBILIERE.

Les travaux de viabilisation du lotissement ont été achevés le 27 février 1966, la vente des 28 lots a été autorisée selon l'arrêté préfectoral du 2 mars 1966.

Tous les acquéreurs ont été réunis en Association Syndicale Libre selon les statuts annexés à l'arrêté préfectoral du 2 juin 1965, auquel était également annexé le règlement du lotissement comportant 17 articles, l'article 17 précisant que l'Association Syndicale serait constituée dès la vente du 10^{ème} lot.

L'Association Syndicale Libre a été constituée le 21 juin 1969 selon publication aux Echos Judiciaires faite par Maître RICHARD, Notaire à BORDEAUX.

L'Association Syndicale Libre a été transformée en Association Syndicale Autorisée selon arrêté préfectoral du 7 octobre 1981.

Les voies intérieures et espaces libres du lotissement, cadastrées à l'époque sous les sections cadastrales A394 (11 196 m²), A396 (8788 m²) et A469 (167m²) ont été rétrocédés et incorporés dans la voirie communale selon arrêté du Maire signé et publié le 18 février 1983, la zone verte cadastrée A395 (23 384 m²) restant la propriété indivise des membres de l'Association.

Selon délibération de l'Assemblée Générale du 15 décembre 1987, et à l'unanimité du vote des présents (24/28), les membres de l'Association ont approuvé le maintien des règles spécifiques contenues dans le règlement d'origine du 2 juin 1965.

Selon arrêté municipal du 7 juin 2011 enregistré en préfecture le 14 juin 2011, l'article 7 alinéa 1 du règlement a été modifié selon l'approbation votée en Assemblée Générale de l'Association le 8 avril 2011 (20 pour, 2 abstentions et 6 absents n'ayant pas donné de pouvoirs).

Le règlement du lotissement est un document contractuel de droit privé qui définit les conditions environnementales et d'usage acceptées en toute connaissance de cause par les 28 membres de l'Association depuis sa création et les acquéreurs successifs, selon les dispositions de son article 17.

Ce règlement intérieur a contribué à sauvegarder une biodiversité et une qualité de vie appréciable au sein du lotissement, conforme aux choix qui avaient été faits par les concepteurs initiaux et les acquéreurs successifs, conditions qu'il convient de pérenniser.

Mais plus de 50 années plus tard, il s'avère que certaines dispositions du règlement d'origine sont devenues inapplicables et obsolètes, il convient donc d'en procéder à une actualisation tenant compte des évolutions sociétales et des réglementaires.

Le règlement du lotissement sera donc actualisé selon les propositions suivantes soumises au vote de l'Assemblée Générale du 7 avril 2017



Association **S**yndicale **A**utorisée des **P**ropriétaires
du lotissement du Vallon-de-Calonne

Carignan - 33360 Latresne



Actualisation du règlement du lotissement approuvée à l'Assemblée générale du 7 mars 2017 :

Article 1 – Objet du présent règlement :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Parc résidentiel.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit Parc.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, d'une revente ou de locations successives.

Article 2 – Origine de Propriété :

Les terrains figurant au plan annexé appartenaient à LA SOCIETE GENERALE IMMOBILIERE, domiciliée à Paris, 23 rue de l'Arcade, en vertu d'un acte d'achat en date du 20 octobre 1964 reçu par Maître Richard, notaire à Bordeaux et publié au 3^{ème} bureau des Hypothèques de Bordeaux, le 23 octobre 1964- volume 4452-n° 25.

Ils figuraient au plan cadastral en vigueur, lors de leur vente, de la commune de Carignan de Bordeaux, sous les N^{os} 171, 172, 173, 174, 175, lieu-dit Mellet, section A pour une superficie globale de 28ha 13a 78ca.

Article 3 – Propriété du sol des voies et espaces libres :

Les voies intérieures et espaces libres du lotissement, ont été rétrocédés et incorporés dans la voirie communale selon arrêté du Maire signé et publié le 18 février 1983.

La zone verte, cadastrée actuellement AO 11, anciennement A 395, est propriété indivise des membres de l'Association, laquelle en assure l'entretien régulier selon le budget approuvé annuellement par l'Assemblée Générale de l'Association.

Tous les membres, représentants ou ayant droits auront les mêmes droits de circulation et d'usage de la zone verte, que leur lot ait accès ou non à sa proximité immédiate.

Article 4 – Destination des lots :

Tous les lots sont strictement réservés à l'usage de construction de logements individuels à raison d'un seul logement par lot, toutes les constructions à usage collectif, commercial ou industriel sont prohibées

Toute division de lot existant en vue de constructions nouvelles, ou toute construction nouvelle constitutive d'un nouvel habitat sur un même lot, sont interdits.

L'accès à chaque lot à partir de la voie publique ne peut desservir que l'habitation qui figure sur le lot desservi.

Pour respecter la qualité paysagère du lotissement, il est interdit de créer un accès supplémentaire débouchant sur la même voie publique.

Article 5 – Servitudes Générales d'Urbanisme : Sans objet.

Article 6 – Obligation de permis de construire :

Toutes les constructions de quelque nature et importance que ce soit ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Article 7 – Constructions :

1. Implantation des constructions :

L'emprise au sol des constructions principales, compris extensions et annexes, ne pourra excéder 400 m², les ouvrages seront implantés à une distance minimum de 7 m par rapport à l'alignement de voirie, et à plus de 10 m des limites séparatives.

Seules les annexes inhabitables pourront être détachées de l'habitation principale et ne pourront excéder 60 m² au sol et 4 m de hauteur au faitage.

Toutes constructions non couvertes (comme une piscine ou une terrasse), ne pourront excéder 300 m² au sol et seront implantées vis-à-vis des limites séparatives à plus de 20 m pour les piscines et à plus de 15 m pour les autres constructions.

2. Hauteurs des constructions :

Les constructions seront limitées à 1 étage (soit R+1). Leur hauteur, non comptés les toitures et les murs pignons, ne pourront excéder 8 mètres au dessus du terrain naturel existant.

3. Aspect des constructions :

Les constructions seront conçues et édifiées en conformité avec le PLU en vigueur de la Commune.

Article 8 – Seuils : Sans objet.

Article 9 – Implantation des lots : Sans objet.

Article 10 – Clôtures :

Les éventuelles clôtures seront à claire voie doublées par des haies vertes dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 m.

Article 11 – Règlements sanitaires – Eau - Assainissement :

Chaque lot doit être en conformité avec les obligations du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) en vigueur vérifié par le Syndicat Intercommunal pour le compte de la Commune de CARNIGNAN.

Pour ce qui concerne l'évacuation des eaux pluviales, selon les pentes naturelles des terrains, elles s'évacueront dans les fossés en bordure de voirie, ou sur l'ensemble du terrain concerné par épandage superficiel, il est exclu que les eaux soient évacuées par caniveaux ou canalisations vers un lot voisin.
Servitudes particulières :

Pour assurer l'évacuation de ruissellement des points bas, les dispositions suivantes ont été prévues :

- Un fossé part de la voie 1 (chemin de Calonne) pour rejoindre la bretelle 2 (allée du Vallon), en passant dans le lot 6 (cadastré actuellement AO 15, anciennement A 371) dont il longera la limite Est.
- Un autre fossé de même nature part de la voie 2 (allée du Vallon) vers l'exutoire situé au Sud-ouest du lotissement, ce fossé passe dans le lot 28 (cadastré actuellement AO 47, anciennement A 393) dont il longe la limite Sud.
- Les propriétaires des lots 6 et 28 sont tenus de supporter ces servitudes d'écoulement et de donner toutes autorisations permanentes pour les travaux d'entretien, curage et nettoyage des dits fossés.
- Les frais en résultant seront supportés dans les mêmes proportions que ceux afférents aux espaces communs.

Article 12 – Servitudes de lignes électriques :


Sans objet, la plupart des lignes, poteaux, ainsi que l'éclairage public se retrouvent dans l'emprise des voiries rétrocédées selon l'arrêté Municipale du 18 février 1983.

Les autres servitudes éventuelles relèvent des servitudes d'ordre public au bénéfice des Agents d'ENEDIS.

Article 13 – Prohibitions :

Il est interdit :

1. D'édifier et exploiter sur le lotissement des fabriques, usines ou entrepôts classés ou non parmi les édifices dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distributions de carburants, stations services et ateliers-garages.

- 
2. D'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations ou toute autre cause seraient de nature à nuire aux voisins.
 3. D'édifier des constructions provisoires ou de caractère précaire, fixe ou mobile ainsi que volière, poulailler, étable, porcherie....
 4. D'établir des campings ou villages de toile.
 5. D'établir hôpitaux, hospices, maison de cure ou de retraite, cliniques...
 6. D'affouiller le sol en vue d'extraction de matériaux.
 7. De laisser les animaux vaquer sur les voies et les espaces publics.
 8. Pendant les constructions, occuper les accotements ou les chaussées, y stationner des engins de chantier et y stocker des matériaux.
 9. D'étendre du linge de façon apparente.

Article 14 – Tenues des parcelles – Publicité - Etalages :

Les constructions quelque soit la destination et les terrains devront être aménagées et entretenues de telles manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Il est interdit de louer ou de sous louer pour publicité ou affichage et d'utiliser soit même à cet effet tout ou partie du terrain et des constructions.

Seules les enseignes se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisés sans excéder 1m².

Les étalages ou terrasse à usage commercial sont interdits à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés.

Article 15 – Plantations :

Les propriétaires des lots seront tenus d'assurer et d'entretenir les plantations en choisissant de préférence des arbres ornementaux à feuillage persistant, en faisant de sorte que l'implantation ne nuise pas aux perspectives et vues des autres lots.

Le paysage actuel étant d'une grande qualité végétale, et afin de le protéger et même de le restaurer partout où il serait perturbé ou détruit, tout abattage d'arbre est interdit et tout arbre mort ou renversé devra être remplacé par un arbre de nature équivalente situé à proximité de l'arbre qu'il remplace.

Article 16 – Litiges :

Tout litige entre les membres de l'Association relatif à l'application du présent règlement devra être soumis à l'arbitrage préalable du Président et des membres du Bureau de l'Association, si une issue satisfaisante pour les 2 parties n'était pas obtenue dans le délai de 90 jours, la partie qui juge y avoir intérêt pourra si elle le souhaite saisir la Juridiction compétente.

Article 17 – Syndicat des propriétaires :



Les propriétaires de chacun des 28 lots sont obligatoirement membres de l'Association Syndicale Autorisée, ainsi que les nouveaux acquéreurs en cas de cession, les statuts de l'Association et le présent règlement leurs étant opposables de plein droit.

Tout acte de vente ou de location devra rappeler cette obligation, le texte des statuts et du règlement devront être annexés aux actes de vente ou de location.

Plans annexés :

1. Plan ancien création du lotissement (2 juin 1965).
2. Plan cadastral ancien (1969 à 2015).
3. Plan cadastral actuel (depuis 2015).

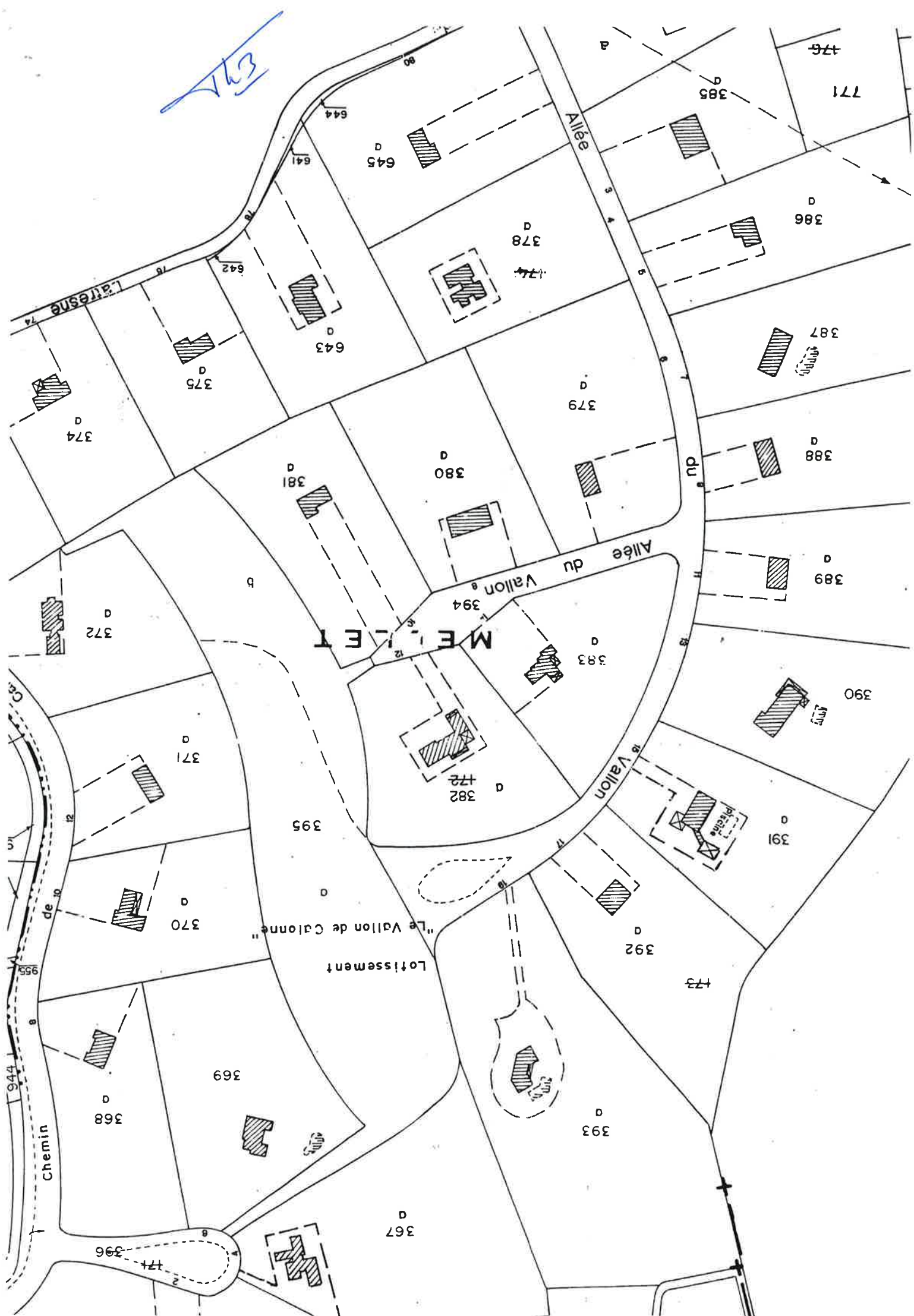
HR

VALLON DE
CALONNE

THE HISTORY OF THE

PLAN MASSE

[illegible]





Monsieur et Madame COSKUN Ufuk

79, rue des Vignes

33270 FLOIRAC

Mail : coskunufuk33@gmail.com

Tél : 06 87 96 78 02

Mairie de Carignan de Bordeaux		
Date d'arrivée	27/06/22	
N° de courrier	1689	
Visa du DGS		
Visa du Maire		
Diffusion	A traiter	Copie

E3

Plus

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.



E Z TLB

De Philippe Jourdhas <lacajour@hotmail.fr> Date 25.06.2022 16:17
Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr
Cc Philippe Jourdhas
Objet **RE: PLU Question 90 Route de fargues**

Bonjour,

Nous sommes les propriétaires des parcelles 123/124/125 au 90 route de fargues à Carignan de Bordeaux.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaiterions si possible:

1. Savoir en quoi consiste l'alignement particulier des constructions qui semble jouxter nos parcelles ?
2. Quelle est son utilité et sa destination ?
3. Signifier que depuis environ 1 an les jours de précipitations importantes notre terrain est partiellement inondé par les eaux de pluies venant nord de la route de fargues .
L'augmentation de l'urbanisation récente notamment la création de la parcelle 306 nous parait être concomittante avec ce phénomène que nous n'avions jamais rencontré auparavant.
- 4.

Merci d'avance pour votre retour, restant à votre disposition pour de plus amples informations

Très cordialement

Philippe & cynthia Jourdhas
06 60 32 62 03

De : Philippe Jourdhas
Envoyé : samedi 25 juin 2022 16:10
À : plu_2022@carignandebordeaux.fr <plu_2022@carignandebordeaux.fr>
Cc : lacajour@hotmail.fr <lacajour@hotmail.fr>
Objet : PLU Question 90 Route de fargues

Bonjour,

Nous sommes les propriétaires des parcelles 123/124/125 au 90 route de fargues à Carignan de Bordeaux.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaiterions si possible:

1. Savoir en quoi consiste l'alignement particulier des constructions qui semble jouxter nos parcelles ?
2. Signifier que depuis environ 1 an les jours de précipitations importantes notre terrain est partiellement inondé par les eaux de pluies venant nord de la route de fargues .
L'augmentation de l'urbanisation récente notamment la création de la parcelle 306 nous parait être concomittante avec ce phénomène que nous n'avions jamais rencontré auparavant.
- 3.

Merci d'avance pour votre retour, restant à votre disposition pour de plus amples

27/06/2022 08:40

mail-display: RE: PLU Question 90 Route de fargues

informations

Très cordialement

Philippe & cynthia Jourdhas
06 60 32 62 03



De Philippe Jourdhas <lacajour@hotmail.fr> Date 25.06.2022 16:10
Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr
Cc Philippe Jourdhas
Objet **PLU Question 90 Route de fargues**

Bonjour,

Nous sommes les propriétaires des parcelles 123/124/125 au 90 route de fargues à Carignan de Bordeaux.

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaiterions si possible:

1. Savoir en quoi consiste l'alignement particulier des constructions qui semble jouxter nos parcelles ?
2. Signifier que depuis environ 1 an les jours de précipitations importantes notre terrain est partiellement inondé par les eaux de pluies venant nord de la route de fargues .
L'augmentation de l'urbanisation récente notamment la création de la parcelle 306 nous paraît être concomitante avec ce phénomène que nous n'avions jamais rencontré auparavant.
- 3.

Merci d'avance pour votre retour, restant à votre disposition pour de plus amples informations

Très cordialement

Philippe & cynthia Jourdhas
06 60 32 62 03



E 1

De "YVES.LAPEYRE" <yves.lapeyre@orange.fr>

Date 22.06.2022 17:32

Pour plu_2022@carignandebordeaux.fr

Objet **DEMANDE AUTORISATION PROJET PISCINE SUITE MODIFICATION PLU URBANISME**

Bonjour

JE ME PERMETS DE VOUS JOINDRE MES OBSERVATIONS ET DOCUMENTS CONCERNANT UN PROJET DE CONSTRUCTION DE PISCINE EN ZONE UA.
J'AI RENCONTRE MONSIEUR LE COMMISSAIRE CE MATIN.

MONSIEUR ET MADAME LAPEYRE YVES/MARILYN
CLOS LE PONTET
7 RUE DU PONTET
33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

Envoyé à partir de Courrier pour Windows

PROJET PISCINE CARIGNAN.pdf

1.2M

Monsieur et Madame Yves Jappeyre
Olos Le Pontet
7, Rue du Pontet
33360 Baignon de Bordeaux

113

Baignon de Bordeaux
le 22 juin 2022

Madame

Je vous prie de trouver ci-joint mes observations concernant mon projet de construction d'une piscine, notre habitation est située en zone UA.

Suite à la modification du PLU, nous espérons que mon projet soit enfin réalisable et que nous soyons en mesure d'en profiter.

Je joins à ce titre une description du plan de notre résidence et du terrain, du plan de masse, de la modification du PLU art 7.3 et du projet indiquant les côtes de la piscine.

Ce projet nous tient très à cœur aussi pour notre bien-être en qualité de résidents. Qualité de vie.

Je vous prie de croire, Madame la Responsable de l'urbanisme, à l'expression de mes sentiments les plus distingués.



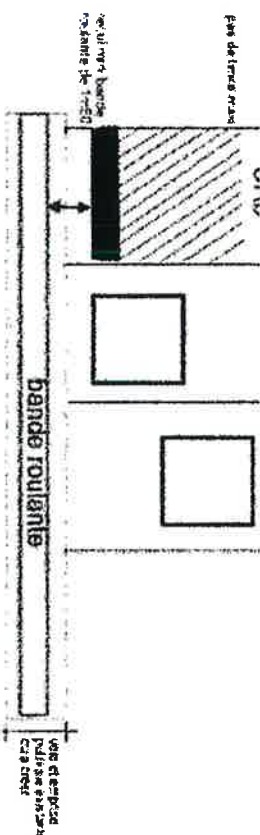


Illustration de la règle à titre indicatif

7.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites de fond de terrain d'assiette :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative de fond de terrain d'assiette

7.3 – Dispositions particulières :

- Dans le cas d'implantation de piscine, un recul du bassin de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette est obligatoire.
- Les annexes supérieures à 20m² doivent être implantées obligatoirement dans la continuité de la construction principale.
- Les annexes inférieures ou égales à 20m² peuvent soit être implantées en continuité de la construction principale, soit séparées des constructions principales avec une distance d'1,50 mètre minimum de toute limite séparative.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m² et sont admis en fond de terrain d'assiette, à condition d'être implantés à 1,50 mètre minimum de la limite de fond de terrain d'assiette.

14/10

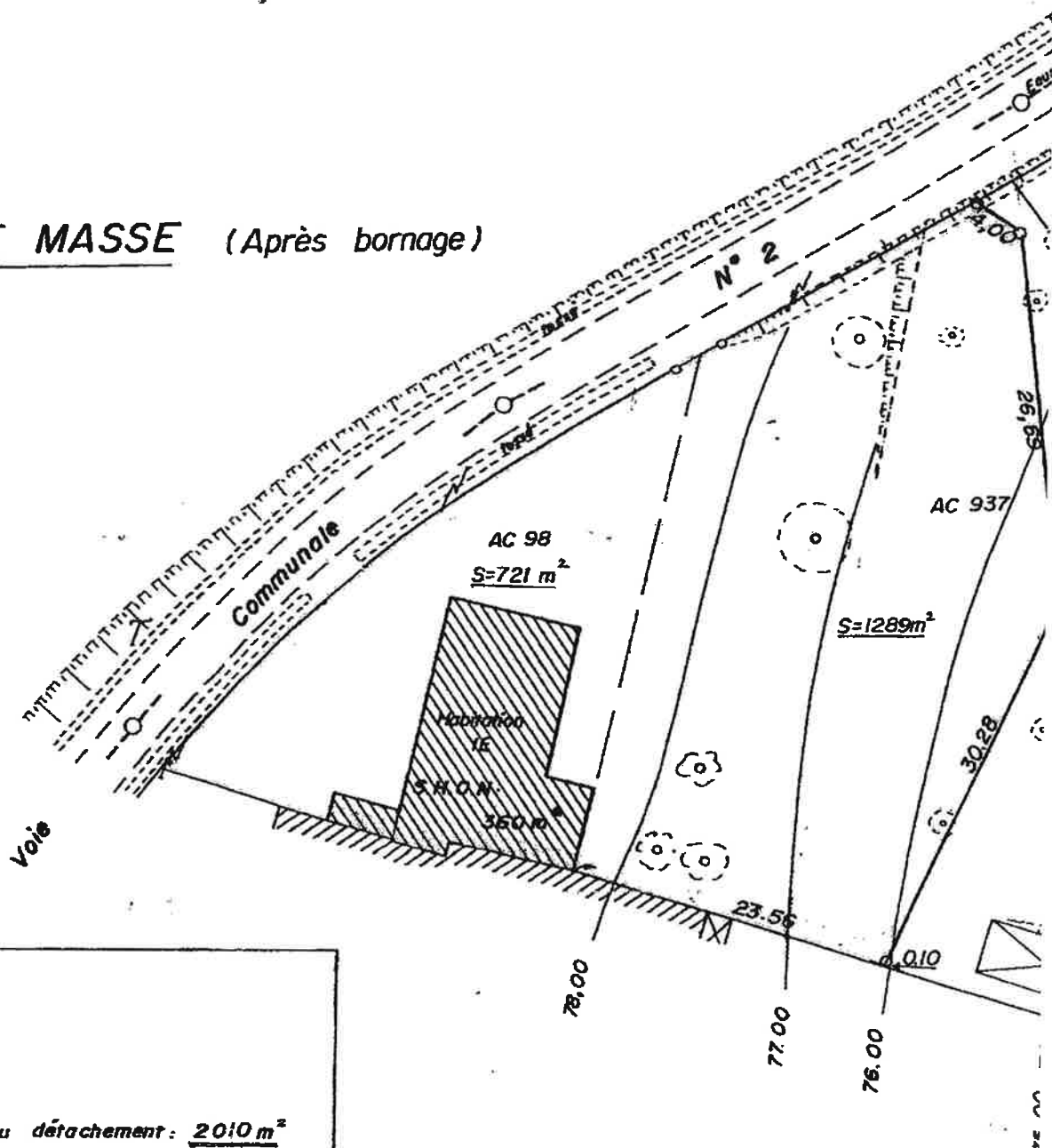
Commune de CARIGNAN de Bordeaux.





Lieu dit . PONTET.

Propriété de M. BIGNALET-CAZALET

PLAN DE MASSE (Après bornage)

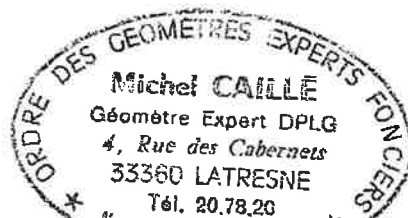
Echelle : 1/500



 Support EDF
 " PTT
 Arbre fruitier.
 Terrain objet du détachement : 2010 m²
- Nivellement indépendant.
- Les dimensions seront précisées après bornage.

○ Bornes nouvelles

— — — Limite cadastrale



Carte et dressé le 25/11/1986

Borné le 4/3/87

