

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

CARIGNAN de BORDEAUX

Dossier de Modification n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

APPROBATION

Conseil Municipal du 20 Octobre 2022

I - PREAMBULE

I-1-MODIFICATIONS ENVISAGEES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGES

Le PLU de la commune de CARNIGNAN DE BORDEAUX a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2019.

La Commune a prescrit la procédure de modification par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020.

Extrait

Considérant que la révision du Plan Local urbanisme de la Commune adoptée en Conseil municipal juin le 27 mars 2019 avait pour objectif prioritaire de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux à son parc de résidences principales en 2025 ;

Considérant que les conséquences de cette stratégie d'urbanisation sont d'ores et déjà visibles sur la Commune, elles se traduisent par : des problèmes d'écoulement des eaux de pluie qui ont des conséquences désastreuses sur plusieurs secteurs de la Commune et dont certains ont vu leur situation très largement se dégrader, affaissement ou désagrégation des voiries (chemin de fonraillan, chemin Ouvré) et accroissement des inondations à Citon, etc..., des ressources en eau potable qui n'ont pas été sécurisées pour les zones d'aménagement.

Considérant que les deux principaux Syndicats d'approvisionnement en eau, le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'assainissement (SIEA) des Portes de l'Entre Deux Mers de Camblanes d'une part et le SIAEPA de Bonnetan d'autre part avaient alerté la Commune sur le problème de raréfaction de la ressource en eau. Il sera relevé que le PLV avait par ailleurs fait l'objet d'avis défavorables de la part de ces syndicats, sans qu'il n'y soit fait référence ni qu'il n'y ait eu de prise en compte à quelque niveau que ce soit dans la rédaction des documents d'urbanisme correspondants ;

Considérant que la Commune souhaite prendre en compte les observations à la MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui pointait la minoration des enjeux environnementaux qui laissait présager une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLV sur l'environnement ;

Considérant qu'il convient de revoir le zonage de la Commune tel que fixé dans le PLU afin de mettre en adéquation les problématiques précitées avec les projets urbains à venir, notamment sur les secteurs particulièrement contraints de Cadène, Lalouga ou Garosse, sans que cette liste ne soit limitative ;

Considérant qu'il convient de procéder à des adaptations réglementaires pour les points du règlement qui posent des problèmes de mise en application et dont le contenu sera à étudier notamment quant aux conditions de réalisation d'extension sur les constructions existantes en fonction du plan de zonage et quant aux conditions de constructibilité liées à l'assainissement des parcelles, sans que cette liste ne soit limitative ;

I-2-RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-36 et 41 et 42 du code de l'urbanisme)

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Considérant que les modifications relèvent d'une procédure de modification de droit commun du PLU diligentée en application des articles L153-36 à L153-40 et L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme ;

I-3-ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE (articles L.153-37 et 38 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification

I-4-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification fait l'objet d'un dossier dit « d'examen au cas par cas », auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour apprécier l'éventuelle nécessité de le soumettre à une évaluation environnementale.

Le dossier de « d'examen au cas par cas » ainsi que l'avis de la MRAE seront joint au présent dossier.

I-5-Préalable : zonage PLU et cadastre

Le plan de zonage du PLU approuvé a été transmis sous format pdf.

Il a été demandé de le transposer sur le cadastre le plus récent issu du service du cadastre (mouture 2021).

Ce travail a permis de mettre en avant des différences notables entre les deux cadastres.

Les reports cartographiques ont été réalisés non pas par superposition cela étant impossible, mais par interprétation du tracé du zonage.

A titre d'exemples

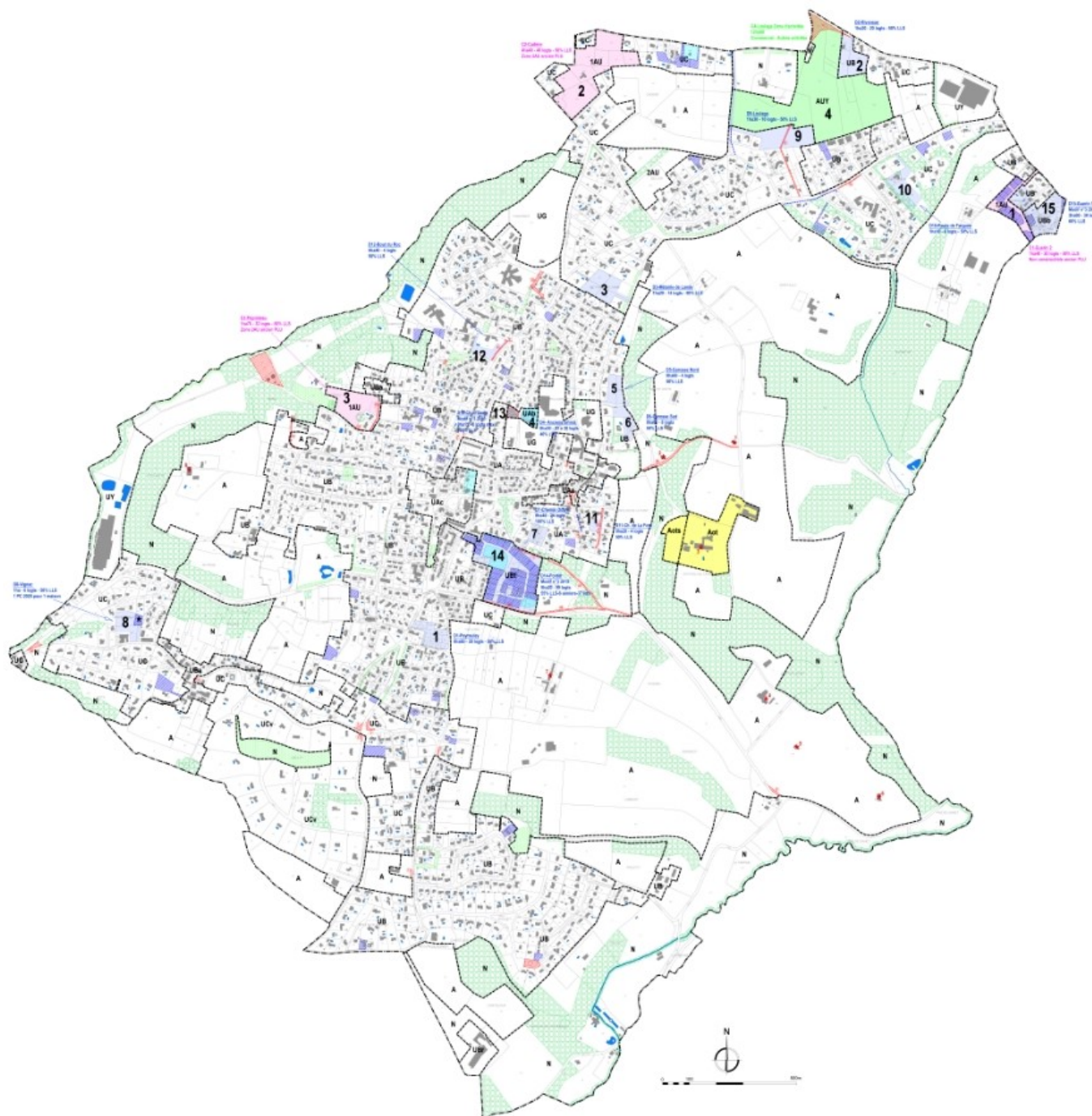


II – ANALYSE de la production de logements

II-1 – Analyse et bilan des OAP relatives au zonage AU et U

Le PLU de la commune de CARRIGNAN de BORDEAUX comporte 18 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont une OAP destinée aux activités économiques (AUY).

Ces OAP à destination de logements font l'objet d'une analyse spécifique permettant d'en tirer le bilan.



Localisation des 18 OAP et des parcelles avec PC accordé entre janvier 2019 et juin 2021 sur le plan de zonage

II-1-1 – OAP bilan chiffré

Le bilan des OAP est réalisé compris des OAP qui avaient été accordées avant l'approbation du PLU de 2019 (D7 et D15). De fait ces chiffres seront pondérés dans le chapitre dédié à la constructibilité effectuée entre 2019 et 2021.

N°	Secteur	Zone	Surface (ha)	Nombre de logts objectifs			LLS Objectif %			Observations
				OAP	Réalisé 2022	Potentiel théorique restant		LLS Objectif	LLS réalisés	
Zones AU										
C1	Guérin 2	1AU	1.40	20	22	OAP consommée à 100%	50%	11	11	OAP réalisée
C2	Cadène	1AU	4.40	48		48	50%	24		OAP non réalisée
C3	Peyvideau	1AU	1.70	32		32	50%	16		OAP non réalisée
	Sous-TOTAL		7.50	100	22	80	40	51	11	
Zones U										
D1	Peyrouley	UB	0.80	28		28	50%	14		OAP non réalisée
D2	Rivensan	UB	1.20	20		20	50%	10		OAP non réalisée
D3	Métairie de Lande	UB	1.20	14		14	50%	7		OAP non réalisée
D4	Ancien tennis	UAb	0.30	23 à 30	29		40%	9	12 Logts Sociaux Accession	OAP réalisée
D5	Garosse Nord	UB	0.60	4		4	50%	2		OAP non réalisée
D6	Garosse Sud	UB	0.60	8		8	50%	4		OAP non réalisée
D7	Chemin Ouvré	UA	0.40	24	24 (avant 2019)	24	100%	24	24	OAP réalisée
D8	Vignac	UC	1.00	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)
D9	Loulaga	UC	1.30	10		10	50%	5		OAP non réalisée
D10	Route de Fargues	UC	1.10	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)
D11	Chemin de la Font	UA	0.20	4		4	50%	2		OAP non réalisée
D12	Bout du Roc	UB	0.40	4		4	50%	2		OAP non réalisée
D13	Chemin d'Oasis ER 11	UAb	0.10	8 maxi	7		100%	7	7	OAP réalisée
D14	Pontet	UBf	5.20	99	34+40LLS+14LLS soit 88		55%	54	54	OAP réalisée
D15	Guérin 1	UB/UBb	2.00	30	29 (avant 2019)	4	60%	18	22	OAP réalisée
	Sous TOTAL		17ha0	288 à 295	179	1		164	119	
	TOTAL			388 à 395	201			215	130	
	Total des OAP engagées			Objectifs sur ces OAP 223	Réalisés 201				Réalisés 130	
	Total OAP réalisé entre 2019 et 2021				148					

Les OAP, ayant fait l'objet de constructions de logements, ont produit 201 logements sur les 223 attendus, soit une production équivalente à 90% de ce qui était attendu. Les logements qui n'ont pas été produits impactent la production de Logements Locatifs Sociaux. Ceci sur des OAP portant sur de petites quantités de production de logements pour lesquelles les propriétaires ont réalisé les logements libres uniquement et pas les LLS.

Au global les OAP ont produit plus de 50% de la quantité de logements attendus sur 30% du temps théorique d'application du PLU.

Nombres d'OAP pour logements, leur répartition est le suivant : 3 OAP en zone U et 15 OAP en zone U.

Parmi ces OAP :

Logts prévus	Nbre d'OAP	Logts attendus	Logts Réalisés	%de réalisation	LLS attendus	LLS réalisés		Réalisées totale	Réalisées en partie	Non réalisées
0 à 10	8	50	9	20%	28	7	25%	1	2	5
11 à 20	3	54	22	40%	28	11	39%	1		2
21 à 30	4	106 à 112	82	73%	65	58	89%	3		1
Plus de 30	3	179	88	50%	94	54	57%	1		2
	18	388 à 395	201	50%	215	130		6	2	10

- 8 OAP imposent une production inférieure ou égale à 10 logements
 - 1 OAP réalisée, et une seule maison sur 2 autres OAP
 - 5 OAP non réalisées

Attendus : 50 logements / Réalisés : 9 logements / Rétention 82%

- 3 OAP entre 11 et 20 logements :
 - 1 OAP réalisée
 - 2 OAP non réalisées

Attendus : 54 logements / Réalisés : 22 logements / Rétention 60%

- 4 OAP entre 21 et 30 logements :
 - 3 OAP réalisée (
 - 1 OAP non réalisées

Attendus : entre 106 et 112 logements / Réalisés : 82 logements/ Rétention 27%

- 3 à plus de 30 logements :
 - 1 OAP réalisée
 - 2 OAP non réalisées

Attendus : 179 logements / Réalisés : 88 logements/ Rétention 50%

II-1-2 – OAP analyse bilan chiffré

L'objectif des OAP représente une production d'un maximum de 395 logements dont 215 LLS.

La production à fin 2021 est de : 201 logements produits dont 130 LLS.

Soit :

50% des objectifs fixés à 10 ans, en production de logements

60% des objectifs fixés à 10 ans, en production de LLS.

La commune a produit 50% de la quantité de logements estimés et 60% de la production de LLS estimés dans le cadre des OAP sur 30% du temps théorique imparti à un P.L.U.

L'analyse démontre que **les OAP qui ont le mieux contribuées à la réalisation de logements et de LLS portent sur des opérations de plus de 20 logements.**

En deçà de 20 logements la production de logements est plus faible et les opérations ne se réalisent que très difficilement.

II-2 – Analyse et bilan de la production de logements

Production totale de logements (période 2019/ 2021 soit 3 ans)

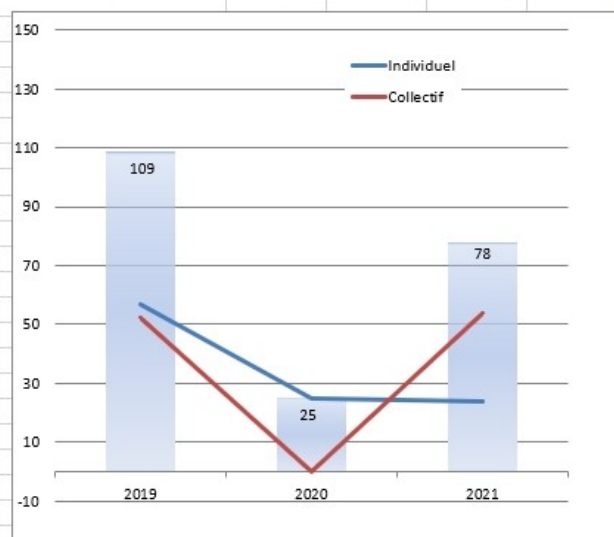
Sur la base de la transmission par la mairie de Carignan de Bordeaux des autorisations délivrées sur les Permis d'Aménager et les Permis de construire sur la période allant de 2019 (rappel : approbation du PLU en mars) jusqu'à fin 2021, les tableaux suivants ont été établis.

Nota : aucune autorisation délivrée pour changement de destination ou division de logement existant.

Logements					
Registre mairie	2019	2020	2021	Total	Moyenne/an en nombre
Individuel	57	25	24	106	35,3
Collectif	52	0	54	106	35,3
Changement de destination	0	0	0	0	0,0
Division de logement existant	0	0	0	0	0,0
Total	109	25	78	212	70,7

				Total	moyenne/an
Logement individuel	57	25	24	106	50,00%
Logement collectif	52	0	54	106	50,00%
Total	109	25	78	212	70,7

Surface Terrain pour logements créés (m²)					Moyenne/an en m²	Surfaces en ha	Surface/logts m²
Individuel	44795	19354	12380	76529	25510	7,65	
collectif	10720	0	7155	17875	5958	1,79	
Total	55515	19354	19535	94404	31468	9,44	445



Production logements	212	%		71 logts/an
Dont OAP	148	70%	Déduction faite des 53 logts des OAP D7 et D15 autorisées avant 2019	49 logts/an
Zones U sans OAP	64	30%		21 logts/an

Nota : certaines OAP ont obtenues leur PC en 2017 et 2018 et ne sont pas prises en compte dans ce tableau (OAP D7 et D15)

De 2019 à 2021, 212 logements ont été accordés soit une moyenne ramenée à environ **71 logements/an**.

Les OAP ont permis la production de 148 logements soit 49 logements/an

Les zones urbaines ont produit en moyenne 21 logements/an

De 2019 à 2021 , 70% de la production de logements s'effectue dans les OAP

II-3 – le P.A.D.D.

Les PADD décline un certains nombre d'objectifs. L'application du PLU jusqu'à fin 2021 permet de faire un bilan de son application.

		Répartition	Objectif PADD	Surfaces consommées m ²	Surfaces Par an M ²	Moyenne/logement	Objectif PADD
Production logements	212			94 404	31 468	445m²/logt	540m²/logt
Individuels	106	50%	70%	76 629		723m²/logt	750m²/logt
collectifs	106	50%	30%	17 875		169m²/logt	

Objectifs du PADD	Résultats période 2019 / 2021	Commentaires
54 nouveaux logements par an	71 logements par an	Le PADD envisage sur 10ans d'application du PLU la production de 540 logements. L'application du PLU sur 30% de son temps théorique a produit • plus de 40% de la production attendue de logements • 60% des LLS attendus
Production de logements/OAP		Les OAP prévoient la production de 388 à 395 logements soit plus de 73% de la production de logements totale du PLU
Consommation foncière moyenne 4.1ha par an 759m² par logt créé	Production 3,14ha par an 445m² par logt créé	La consommation foncière est plus économe que ce qui était indiqué dans le PADD
Répartition : 70% individuel 30% collectif	Production 50% individuel 50% collectif	La part de collectif est très supérieure aux prévisions et celle des logements individuels est nettement inférieure aux prévisions
Estimation de la population PLU 2.33personnes par ménage soit +126 personnes par an	Ramené à la production réelle de logements Estimation +184 personnes par an	L'accroissement démographique est plus important que celui prévu dans le PADD

Insee 2017 : 3 861 habitants

Insee 2018 : 3 971 habitants (+110)

Insee 2020 : 4 012 habitants (hypothèse)

Production totale de logements locatifs sociaux LLS

Loi SUR et LLS	Résultats Jusqu'à 2021	Commentaires
D'après le document transmis par la commune : 1629 résidences principales en 2019 Objectif LLS : 407 soit 25%	Sur les 215 LLS prévus dans les OAP 130 LLS ont été réalisés soit 60%	D'après le document transmis par la DDTM au 01 janvier 2021 le parc de LLS est estimé à 320 logements. En cours d'instruction

II-4 – Analyse contextualisée du règlement écrit en lien avec les OAP

OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

Le dossier de PLU ne fait pas état de programmation des OAP dans le temps.

Zonage / Règlement

Les OAP se situent sur des zones AU et U ;

Les zones AU sont destinées à des **opérations d'ensemble** (p.65 rgl))

Elles doivent porter sur une unité foncière d'une superficie minimale de 1000m² ou portant au moins sur 5 lots ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,

Les zones U (UA, UB, UC)

Les articles 2 prévoient le *respect des orientations de mixité sociale et urbaine* indiquées dans les OAP, les *principes d'aménagement et de programmes* indiqués dans les OAP.

Remarques :

- En zone U et AU il n'y a **aucune condition permettant de s'assurer de la réalisation de l'ensemble de l'OAP**. Les constructions peuvent être faites une par une, ce qui a été le cas pour un certain nombre d'entre elles mais ne correspond pas à l'objectif fixé.

- Mixité : règlement page 6 :

*Le dispositif de mixité sociale s'applique aux **opérations de lotissement soumis à permis d'aménager** à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.*

En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur

S'il n'y a pas de permis d'aménager la règle ne s'applique pas (par exemple pour un seul lot). La proportionnalité de réalisation implique des tranches de travaux. Encore faut-il réaliser ces tranches.

LLS

Les **OAP imposent la production de LLS**, dans le cadre de projets d'ensemble.

Il est indiqué une production de préférence de T1/T2 et T3.

Dans le dossier OAP il est indiqué qu'en zone UA et UAa, UB et UBa, UC, toute opération de plus de 3 logements doit faire 50% de LLS et en UAc 30% de LLS **mais le règlement ne prévoit pas d'obligations**.

Les OAP sur lesquelles se sont réalisées des constructions postérieurement à l'approbation du PLU : 7 OAP réalisées en tout ou parties, 11 non réalisées

- 6 réalisations complètes des OAP ont produit des LLS**
- 2 réalisations partielles des OAP n'ont pas produit les LLS attendus**

Remarques :

- Les OAP semblent efficaces dans la réalisation des LLS à partir d'un volume de 20 logements**
- Le règlement permettant la **réalisation partielle de l'opération**, engendre des réalisations uniquement sur les logements libres, les LLS ne sont pas produits et de surcroît les logements réalisés impliquent indirectement l'augmentation de production de LLS.

En résumé :

Les logements dans les OAP réalisées de façon partielle impliquent **le manque de réalisation de LLS** et de surcroît augmentent la quantité de LLS à produire.

De plus le respect de l'OAP n'est pas garanti tant sur la quantité attendue que sur la forme urbaine.

II-5 – Analyse de la production de logements potentielle à venir

Zone	Potentiel constructible en ha PLU 2019	Nombre de logts	L'analyse des capacités de densification du plan de zonage du PLU indique des éléments relayés dans le tableau ci contre. Il établit les surfaces restant à consommer dans le PLU, du potentiel de logements induit déduction faite des terrains bâtis jusqu'à fin 2021. Le potentiel en zone U et 1AU est de 480 logements (dont 290 en dehors des secteurs couverts par des OAP et 190 dans des OAP). A cela s'ajoute une zone d'urbanisation différée pour 44 logements. Soit un total de 524 logements potentiels. Le PADD indique une moyenne de 54 logements à produire par an, cela implique un objectif de 540 logements sur dix ans de PLU. Il a été produit en 3 ans 212 logements. Ce qui laisserait 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 retention foncière de l'ordre de 40%. A noter que de nombreux terrains ont une capacité importante du fait d'une surface supérieure à 5000m². La question des capacités des réseaux , de la gestion des équipements, compte tenu de la production importante déjà réalisée et de celle potentiellement à venir est posée.
UA	1,23	66	
OAP 11	0,22	4	
UAc	0,40	6	
UB	6,50	150	
OAP 1	0,80	28	
OAP 2	1,17	20	
OAP 5	0,60	4	
OAP 6	0,56	8	
OAP 12	0,40	4	
UBf	0,07	1	
UC	6,20	74	
OAP 3	1,20	14	
OAP 8	0,69	5	
OAP 9	1,68	10	
OAP 10	1,04	6	
Sous-Total U	22,76	400	
1AU (OAP C2)	4,40	48	
1AU (OAP C3)	1,70	32	
Sous-Total 1AU	6,10	80	
2AU	3,20	44	
Sous-Total 2AU	3,20	44	
TOTAL U/1AU/2AU	32,06	524	
Tableau du potentiel théorique de logements restant			

II-6 – Conclusions

Le rythme de développement durant les 3 premières années d'application du PLU montre une croissance bien supérieure à la moyenne annuelle envisagée dans le cadre du PADD du PLU

A ce rythme le PLU aura atteint ses objectifs en termes de population sous 7 ans au lieu des 10ans traditionnellement considérés.

Ce développement est surtout lié aux opérations réalisées dans les OAP.

Les OAP destinées à la création de LLS visant à rétablir un équilibre au regard des attentes de la loi SRU, n'ont pas produit autant de LLS qu'elles auraient dû au regard de la manière dont les OAP se sont réalisées. En effet lorsqu'elles ont été réalisées partiellement ces OAP ont produits des logements libres qui ont été construits au détriment des LLS.

Ce phénomène est d'autant plus pénalisant que la création de logements libres en résidences principales implique de fait l'augmentation du nombre de LLS à produire (représentant 25% des résidences principales).

Les OAP de moins de 20 logements ont été peu engagées.

Ce sont les opérations portant sur plus de 20 logements qui ont été les plus plébiscitées.

L'analyse des capacités de densification montre un potentiel de logements dans le PLU très important au regard des objectifs du PADD.

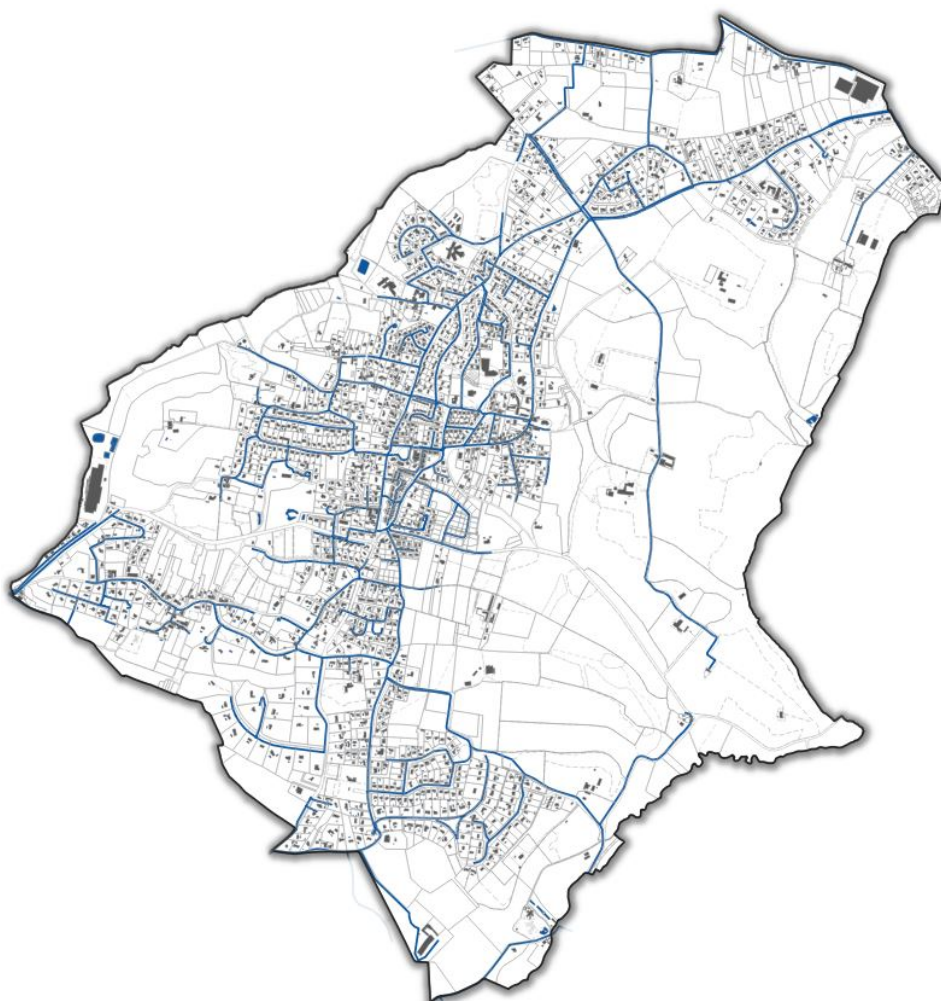
L'apport théorique de population doit être mis en parallèle de la gestion et de la capacité des équipements collectifs (réseaux, écoles, structures sportives, etc).

III – ANALYSE des réseaux et des risques

III-1 – Electricité

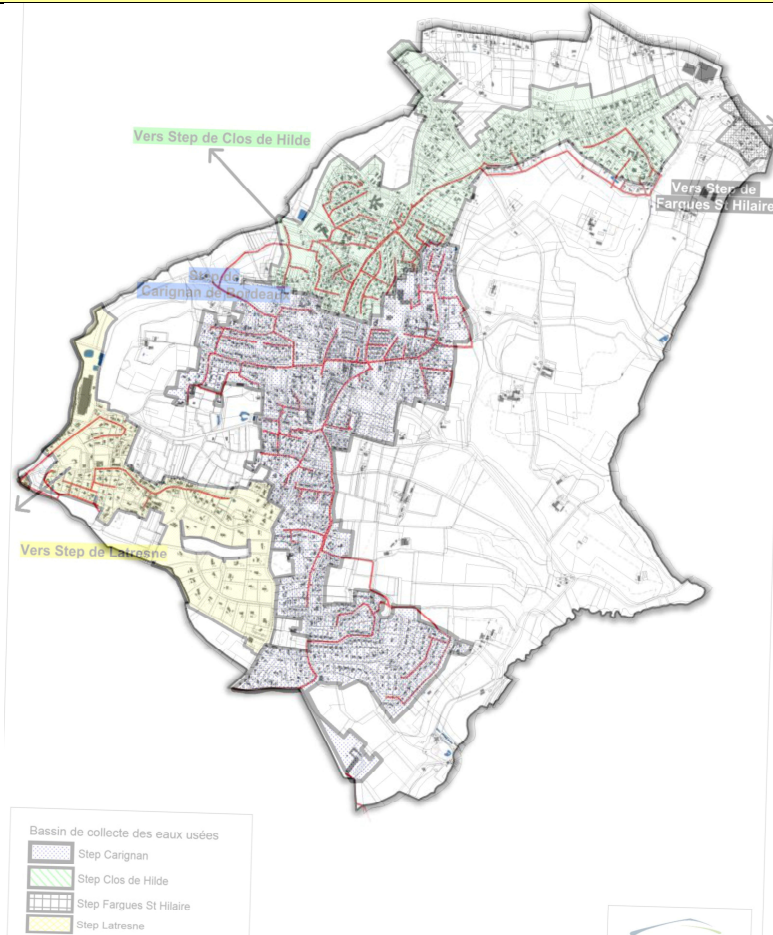
Globalement la commune est bien desservie.

III-2 – Eau potable



Sur la problématique « raréfaction de la ressource en eau potable », une étude sur les ressources de substitution est en cours. Le projet passerait par l'Avenue de la Belle Etoile à Bouliac pour arriver par la Route de Tresses sur Carignan. Cependant, ce projet nécessiterait un stockage d'environ 200 m³ à cet endroit, mais aucune capacité foncière n'est disponible sur Carignan pour réaliser ce réservoir. Il n'est pas prévu de mise en place avant fin 2025.

III-3 – Assainissement



En rouge sur la carte les traits représentent le tracé du réseau d'assainissement collectif.

Les aplats de couleurs représentent les secteurs qui, à terme, seront raccordables à l'assainissement collectif, dès lors que les travaux seront engagés. Ces derniers ne sont pas programmés.

La commune dépend de 4 stations d'épurations :

- **Au Nord vers Fargues Saint Hilaire** pour une petite partie du territoire
- **Au Nord Ouest vers Clos de Hilde**, avec un réseau qui est en deçà de l'emprise de la zone pressentie pour l'assainissement collectif. Une Convention avec Bordeaux Métropole encadrant le nombre maximum de logements raccordés sur le secteur est à l'étude. Le maximum a été établi à 450 logements, en l'état actuel, on est déjà à 443 logements raccordés. En conséquence le développement de l'urbanisation est contraint dans l'attente d'un avenant à la convention. La problématique des postes de relevage risque de poser la question de la surcapacité. A noter que sur ce secteur, la mise en place d'un réseau séparatif est en cours de finalisation
- **A l'Ouest vers Latresne** avec une grande partie non raccordée à ce jour
- **Au centre la Step de Carignan**. Le problème principal se situe au niveau des postes de relevage est particulièrement celui de la Bohême. En effet, l'étude diagnostique est réalisée et le rapport d'étude mentionne que pour le PR Bohême, un facteur 8 est observé en nappe haute entre le débit d'eaux usées strictes et le débit total collecté par temps de pluie... La capacité de la STEP est également largement dépassée en nappe haute par temps de pluie (dépassement de 68 %). La réalisation d'un bassin d'orage pourrait être décidée. Une étude des contrôles de conformité des branchements est en cours. Conséquence : les problématiques rencontrées ne seront pas résolues avant plusieurs années. Au mieux 2023 / 2024. Un Schéma directeur des Eaux pluviales (sera lancé après janvier 2022 et ne peut donc pas être intégré à la modification du PLU)

III-4 – Phénomènes d'inondations

Au cours de l'été 2021 des orages ont engendré des inondations sur certaines parties du territoire. Ce risque inondation n'a pas été cartographié mais les élus ont eu connaissance de certains terrains impactés, des routes ont subi de nombreux dégâts.



Photographies fournies par des élus de la commune

III-5 – Conclusions

Les problématiques rencontrées sur les réseaux, dont en particulier l'eau potable et l'assainissement, impliquent de se poser la question de l'urbanisation immédiate au regard du potentiel constructible existant dans le PLU. Les phénomènes climatiques récents de l'été 2021 ont mis en avant des secteurs qui ont été impactés par les risques d'inondations. Ces éléments de connaissances doivent être pris en compte pour éviter d'augmenter la population soumise au risque tout en prenant des mesures destinées à ne pas augmenter ces phénomènes, en l'attente d'études plus globales.

IV – MODIFICATIONS

IV-1 – Motivations des modifications

Les études et analyses ont révélé plusieurs éléments de réflexion :

- Le projet de territoire dont le PADD fait le relais dans ses objectifs de développement (objectif chiffré de nouveaux logements 54 par an) n'est pas suivi par la réalité constatée sur le territoire de la commune depuis l'approbation du PLU en 2019. Le rythme de développement est 30% supérieur à celui projeté.
- La quantité de logements construits sur le territoire, beaucoup plus importantes que ce qui était prévu, a pour conséquence un afflux de population qui n'a pas été anticipé dans ces proportions en termes d'équipements et de réseaux.
- Les problématiques rencontrées sur les réseaux (en particulier assainissement, eau potable) sont à considérer, afin de permettre d'accueillir de nouvelles constructions et la réalisation de nouveaux logements. Des travaux sont nécessaires mais nécessitent un certain temps pour leur réalisation.
- Au plan environnemental, les événements climatiques de l'été 2021 ont impacté des terrains mettant en avant les risques liés à l'inondation. Ces phénomènes nouveaux sont apparus sur des espaces dont la constructibilité est autorisée dans le cadre du PLU.

Les axes de réflexions dans le cadre de la modification du PLU

- Le développement dans les 3 dernières années a été beaucoup plus important que prévu. 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.
- Il s'agit en l'occurrence de différer cette constructibilité en attente des travaux nécessaires à rétablir la conformité des réseaux, et ressources eu regard des attentes en matière de développement.
- Les élus prennent en considération les événements climatiques et leurs conséquences en agissant dans le cadre de la modification du PLU, de façon directe ou indirecte, sur les terrains dont ils ont eu la connaissance de leur inondabilité.
- La commune a mis en place des comités consultatifs auprès desquels des questions en lien avec la modification ont été débattues. Débouchant sur certaines intentions de recalage (prise en compte d'arbres remarquables, certaines écritures du règlement à clarifier, etc...)
- La Communauté de Communes a réalisé un schéma directeur vélo dont les conclusions, rendues en décembre 2021, permettent de définir des aménagements précis qui impliquent des emplacements réservés pour ces cheminements qui vont dans le sens du développement durable et d'une prise en compte de l'environnement en réduisant les émissions de gaz à effet de serres et les pollutions.

Les actions prises dans le cadre de la modification du PLU

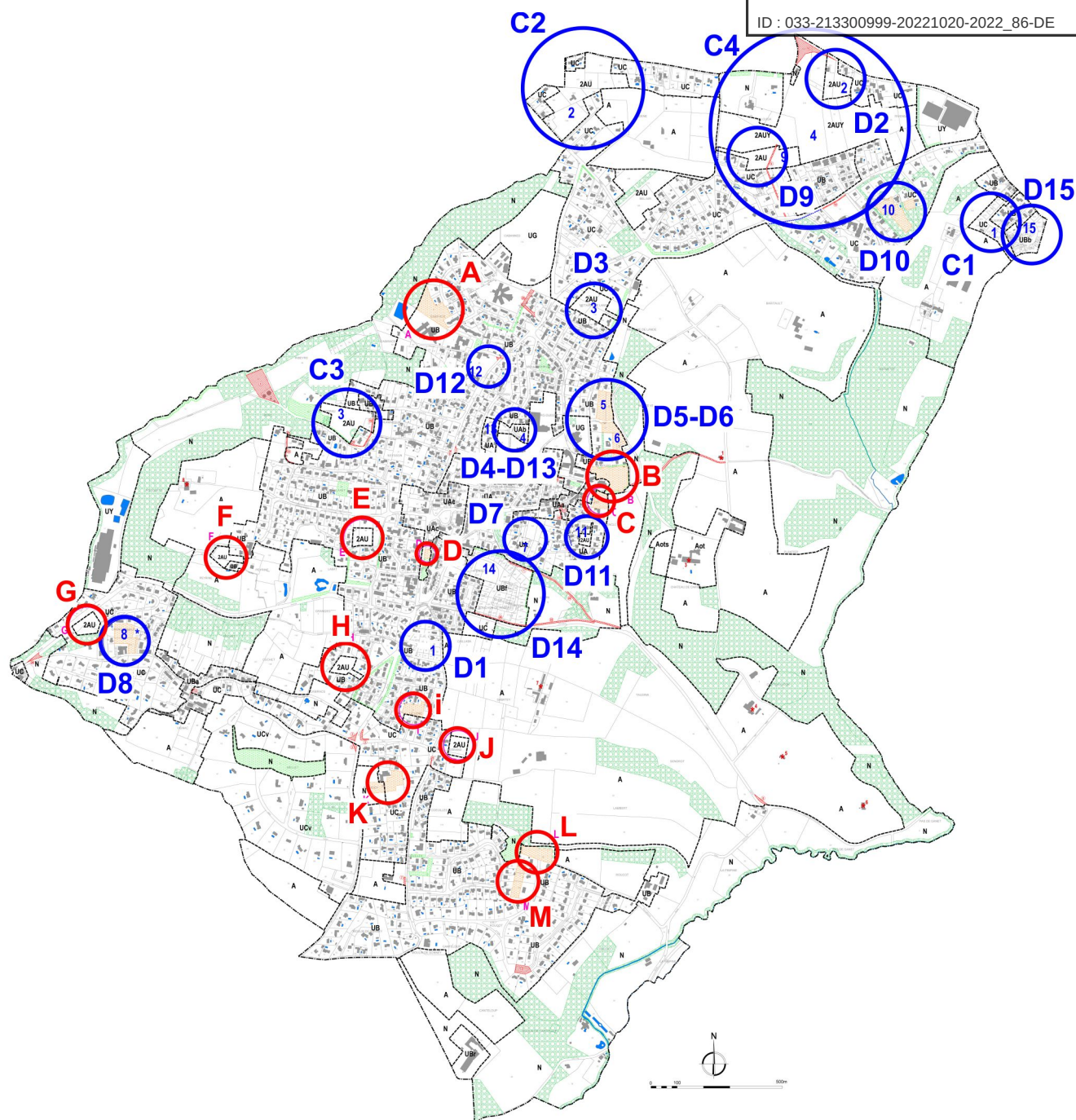
- Sans modifier l'enveloppe des zones constructibles U et AU, il apparaît nécessaire de temporiser l'urbanisation immédiate. Une partie de cette urbanisation sera différée dans le temps en lien avec la réalisation de travaux ad hoc sur les réseaux (traitements, ressources). Pour cela des zones U ou 1AU sont transformées en zones 2AU.

Dans les zones U (non couverts par des OAP) les terrains constructibles de plus de 5000m², qui constituent un potentiel important théorique de logements, sont ainsi différés dans le temps à la réalisation de travaux ad hoc, passant de zone U à zone 2AU. Dès lors en zones 2AU les OAP ne sont pas nécessaires puisque ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après à minima modification du PLU.

Dans les zones couvertes par les OAP selon les cas, leur transformation sera en lien avec ces mêmes problématiques.

- Au plan environnemental, une intervention sur le PLU est réalisée par une trame graphique sur les espaces les plus à risques inondation, par principe de précaution (application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Au fil des études il est apparu sur des éléments de paysages qui apparaissent comme importants seront également préservés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas augmenter l'artificialisation des sols, participant indirectement de ces phénomènes.

Par effet indirecte, certains emplacements réservés seront supprimés (réalisés ou plus indispensables). D'autres sont créés en lien avec la problématique eau potable et les investigations du SIEA, ainsi qu'en rapport avec le schéma directeur vélo.



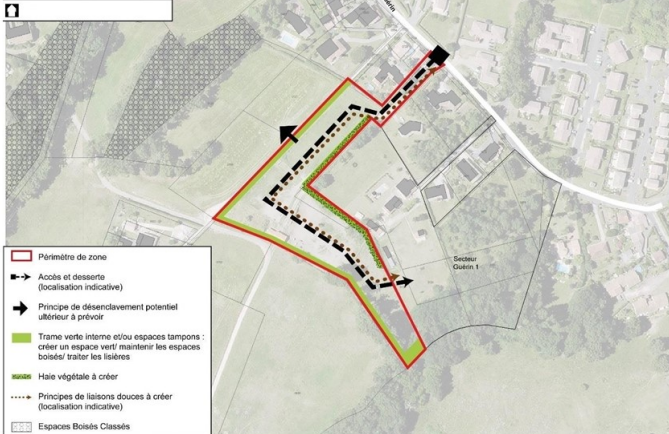
Localisation des modifications de zonage (hors emplacements réservés et arbres remarquables)

En cercle bleu les secteurs situés dans les OAP

En cercle rouge les secteurs situés en dehors des OAP

IV-2 – Modifications apportées dans les secteurs couverts par des OAP

N°	Secteur	Zone	Surface (ha) Corrections axe&site	Nombre de logts objectifs		Potentiel théorique restant	LLS % Objectif				Modification PLU
				OAP	Réalisé 2022						
			Zones AU								
C1	Guérin 2	1AU	1.40	20	22	OAP consommée à 100%	50%	11	11	OAP réalisée	OAP supprimée Modification de 1AU à UC
C2	Cadène	1AU	4.40 4ha60	48		48	50%	24		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de 1AU à 2AU
C3	Peyvideau	1AU	1.70	32		32	50%	16		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de 1AU à 2AU
C4	Lalouga- Zone d'activités	1AUy	12ha60	ZA						OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de 1AUy à 2AUy
	Sous- TOTAL		7.50	100	22	80	40	51	11		
			Zones U								
D1	Peyrouley	UB	0.80	28		28	50%	14		OAP non réalisée	OAP maintenue 100%LLS soit 25 à 28
D2	Rivensan	UB	1.20	20		20	50%	10		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UB à 2AU
D3	Métairie de Lande	UB	1.20	14		14	50%	7		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UB à 2AU
D4	Ancien tennis	UAb	0.30	23 à 30	29		40%	9	12 Logts Sociaux Accession	OAP réalisée	OAP supprimée ER supprimé (voir D13)
D5	Garosse Nord	UB	0.60	4		4	50%	2		OAP non réalisée	OAP supprimée Trame L151-23
D6	Garosse Sud	UB	0.60	8		8	50%	4		OAP non réalisée	OAP supprimée Trame L151-23
D7	Chemin Ouvré	UA	0.40	24	24 (avant 2019)	24	100%	24	24	OAP réalisée	OAP supprimée
D8	Vignac	UC	1.00	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)	OAP supprimée Trame L151-19 et L151-23
D9	Loulaga	UC	1.30	10		10	50%	5		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UC à 2AU
D10	Route de Fargues	UC	1.10	6	1	5	50%	3		OAP en partie réalisée (1/6)	OAP supprimée Trame L151-23
D11	Chemin de la Font	UA	0.20	4		4	50%	2		OAP non réalisée	OAP supprimée Modification de UA à 2AU ERn°15 supprimé
D12	Bout du Roc	UB	0.40	4		4	50%	2		OAP non réalisée	OAP supprimée ERn°4 supprimé
D13	Chemin d'Oasis ER 11	UAb	0.10	8 maxi	7		100%	7	7	OAP réalisée	OAP supprimée ERn°11 supprimé
D14	Pontet	UBf	5.20	99	34+40LLS+14LLS soit 88		55%	54	54	OAP réalisée	OAP supprimée
D15	Guérin 1	UB/UBb	2.00	30	29 (avant 2019)	4	60%	18	22	OAP réalisée	OAP supprimée
	Sous TOTAL		17ha0	288 à 295	179	1		164	119		
	TOTAL			388 à 395	201			215	130		
	Total des OAP engagées			Objectifs sur ces OAP 223	Réalisés 201				Réalisés 130	11% de moins que prévu	

IV-2-1- OAP relatives au zonage AU**C1 – Guérin 2****OAP****Secteur «Guérin 2»****Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone 1AU

Superficie : 1ha40

Nombre de logements prévus : **20**

- LLS : 50%

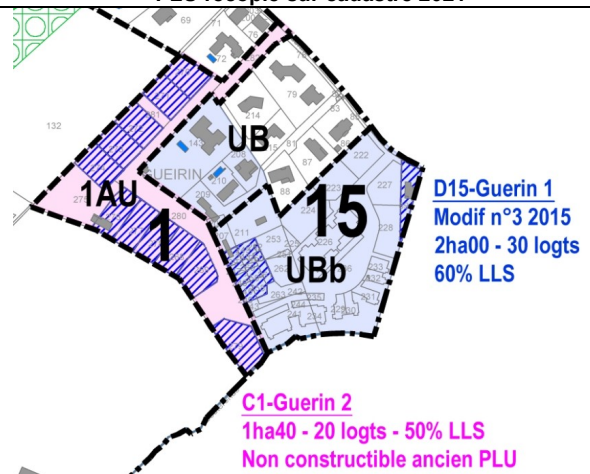
Permis d'Aménager 2019 + PC

11 lots + 1 macro lot

11 lots bâtis reste 1 lot non bâti

2021 : 11 logements pas de LLS

2022 : Permis de construire en cours d'instruction pour 11LLS

OAP réalisée**PLU recopié sur photo aérienne****PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques**

OAP supprimée
Zone 1AU modifiée en zone UC

Surfaces

PLU approuvé zone 1AU : 1ha40

PLU modifié : Zone UC : e 1ha40

Emplacements réservés

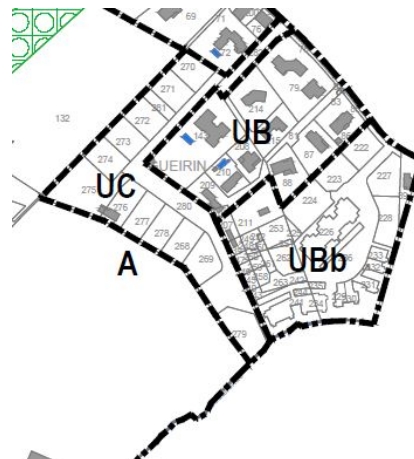
Sans objet

OAP

Supprimée

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

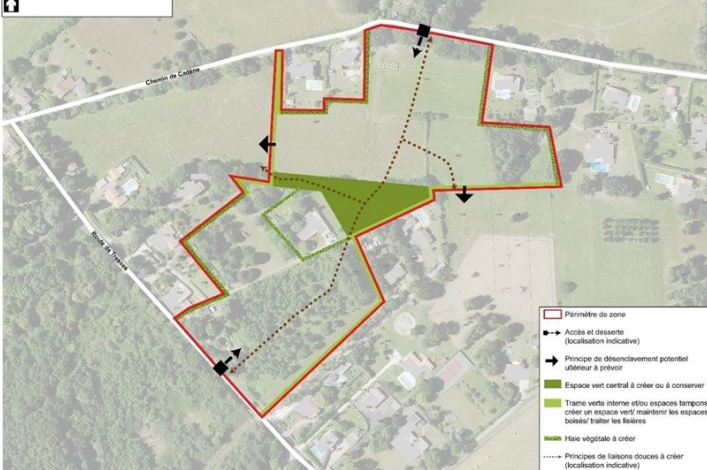
Modification du plan de zonage

C2 - Cadène

OAP

Schéma d'intentions d'aménagement

Secteur «Cadène»



Grandes lignes de l'OAP et remarques

Zone 1AU

Superficie : 4ha40

Nombre de logements prévus : 48

LLS : 50%

OAP non réalisée

Une construction se situe au milieu de l'opération destinée à être conservée ainsi que sa parcelle.

Trois accès en lien avec la commune voisine Bouliac et un accès sur une zone A.

Environnement :

Suspicion de mare et de zone humide

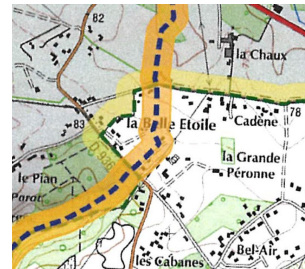
Présence d'un massif boisé en partie Sud non protégé

Reseaux :

Pas de défense incendie

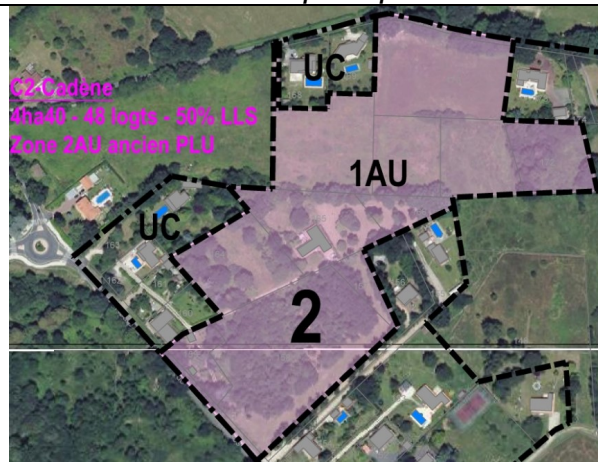
Pas de réseau d'assainissement collectif.

Une canalisation de gaz traverse le site, à situer /carte (largeur de bande servitude non edificandi de 4 à 10m à minima pour accès, surveillance maintenance) voir schéma ci contre



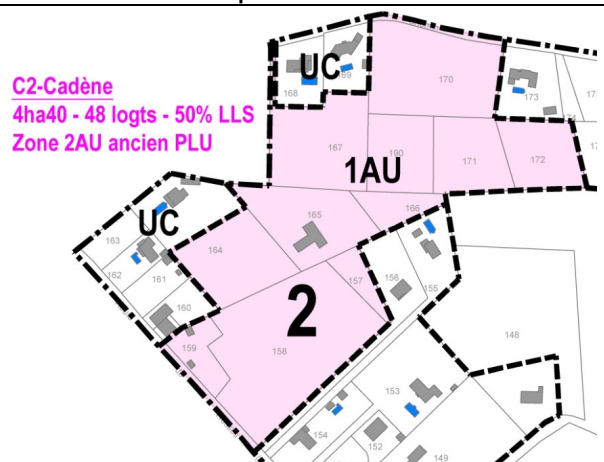
Capacité de réalisation et de logements théorique interrogée

PLU recopié sur photo aérienne



Grandes lignes de l'OAP

PLU recopié sur cadastre 2021



Observations

Modifications thématiques

OAP supprimée**Zone 1AU modifiée en zone 2AU.****Ajout Emplacements Réservés****Surfaces**

PLU approuvé Zone 1AU : 4ha40

PLU modifié : Zone 2AU = 4ha40

Emplacements réservés

Ajout ER 38 pour stockage d'eau potable et ER 37 pour vélo route cf chapitre IV-3-5

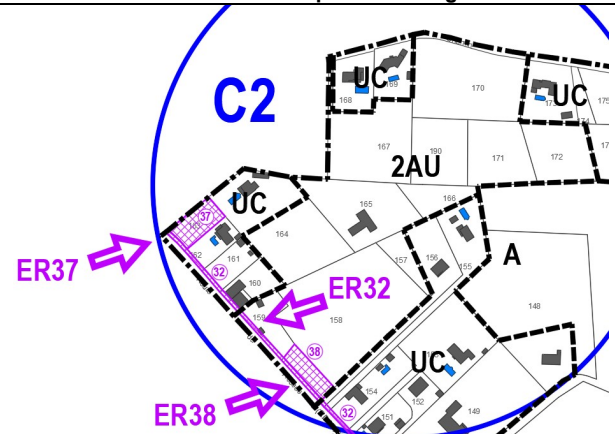
OAP

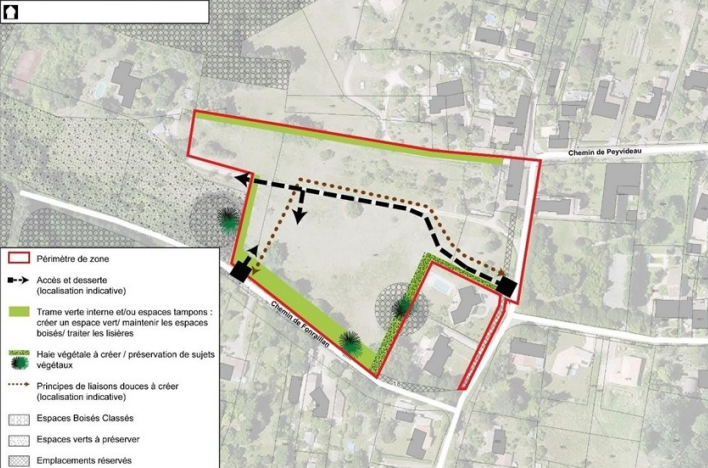
Supprimée, passe en 2AU

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

Modification du plan de zonage



C3- Peyvideau**OAP****Propositions d'évolution du PLU (plusieurs prises)****Secteur «Peyvideau»**

Zone 1AU (en rose emprise de l'OAP°)

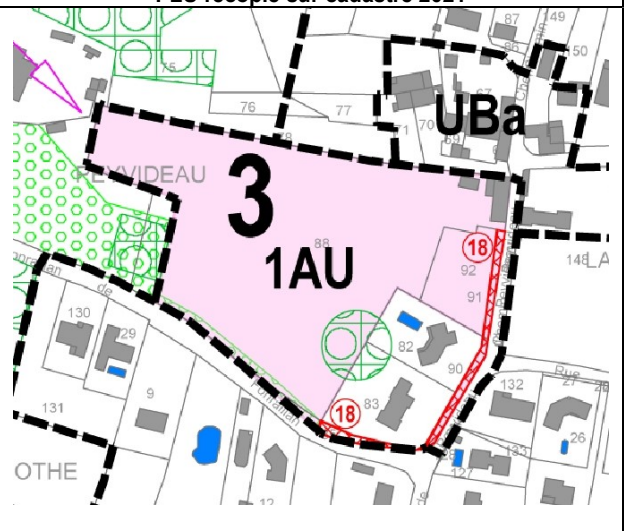
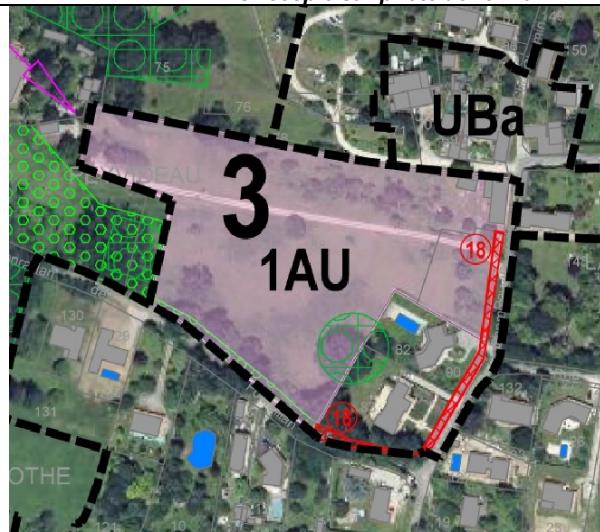
Superficie : 1ha70

Nombre de logements prévus : 32

LLS : 50%

OAP non réalisée

Dépend de la Step de Carignan, qui dysfonctionne.

PLU recopié sur photo aérienne**PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage****OAP supprimée****Zone 1AU modifiée en zone 2AU****Surfaces**

PLU approuvé zone 1AU : 2ha16

PLU modifié : zone 2AU= 1ha74, zone UB= 0ha42

Emplacements réservés

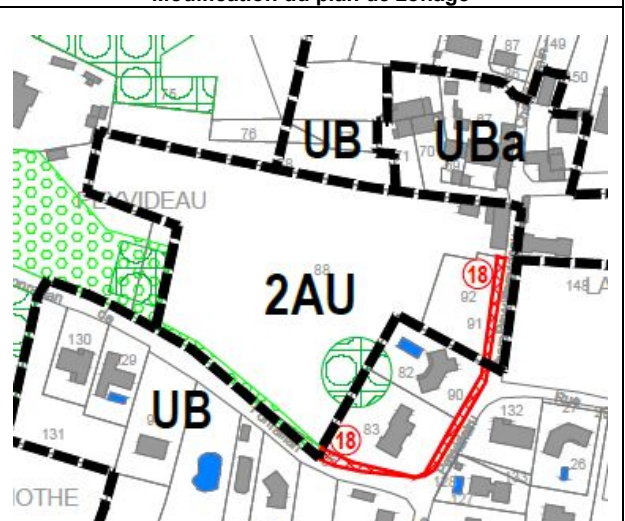
Sans objet

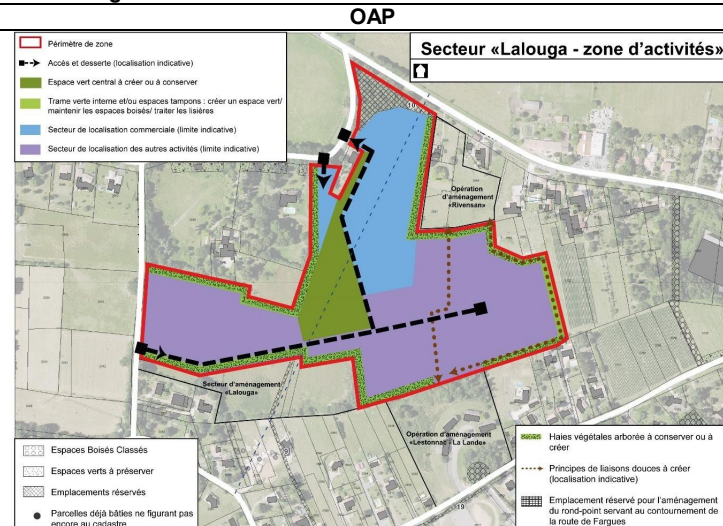
OAP

Supprimée passe en 2AU

Trame espaces libres et EBC

Sans objet



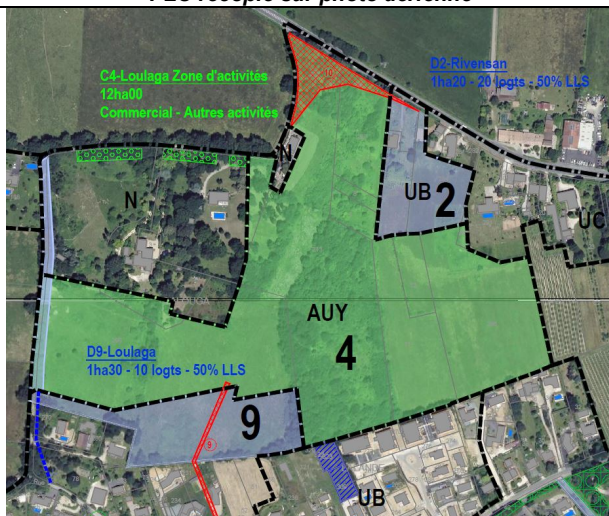
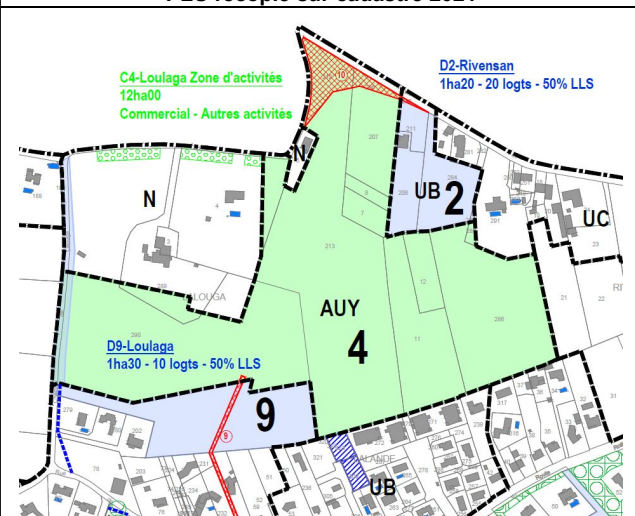
C4- Lalouga zone d'activités**Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone AUY (en vert emprise de l'OAP°
Superficie : 12ha60

OAP non réalisée

Difficultés d'accès

Pas de réseaux d'assainissement collectif à proximité.

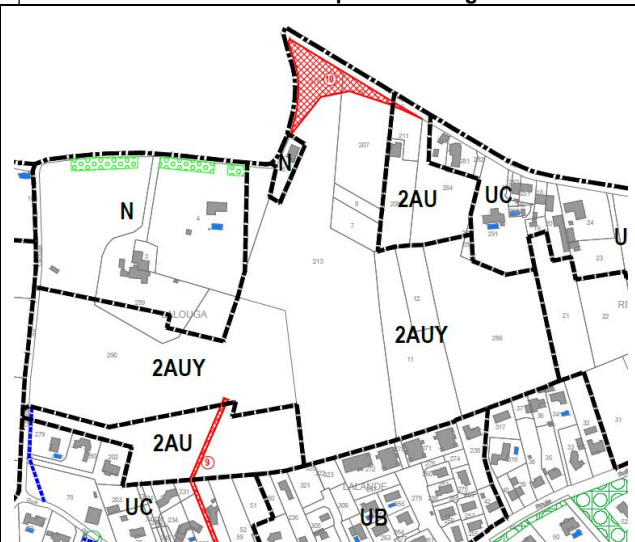
PLU recopié sur photo aérienne**Grandes lignes de l'OAP****PLU recopié sur cadastre 2021****Observations****Modifications thématiques**

OAP supprimée
Zone 1AU modifiée en zone 2AU
Surfaces
 PLU approuvé zone AUY : 12ha60
 PLU modifié : zone 2AUY= 12ha60

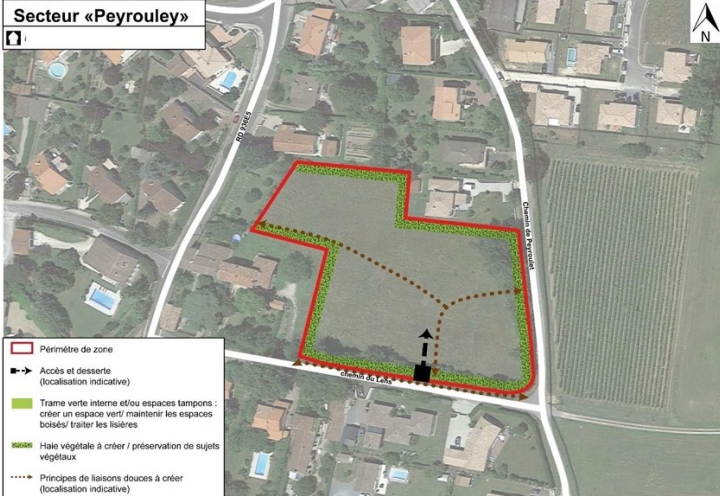
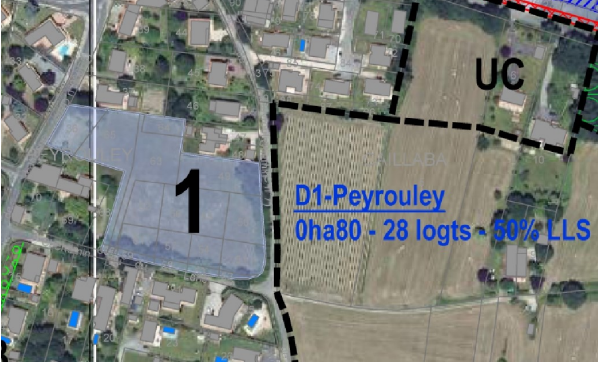
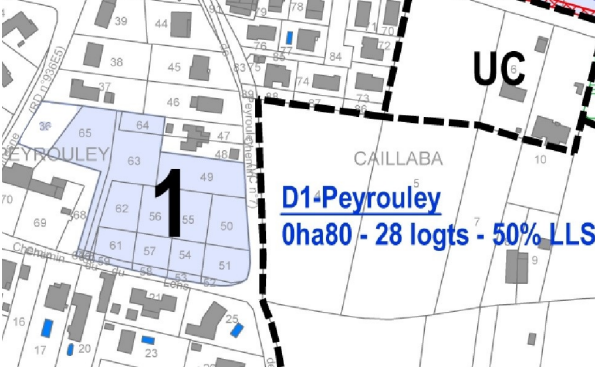
Emplacements réservés
 Sans objet

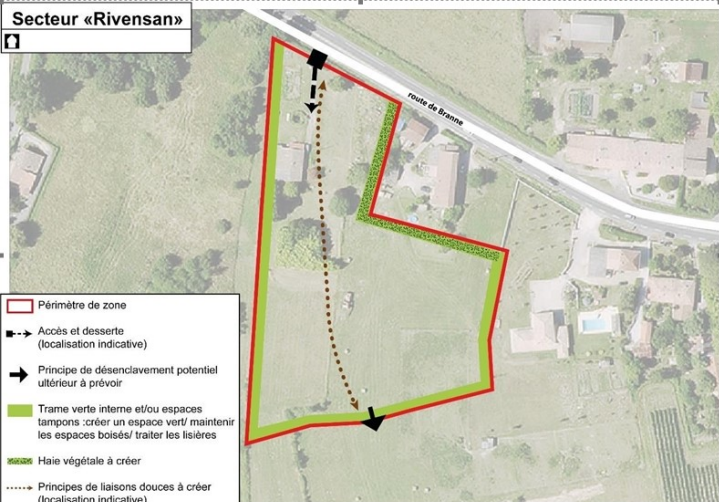
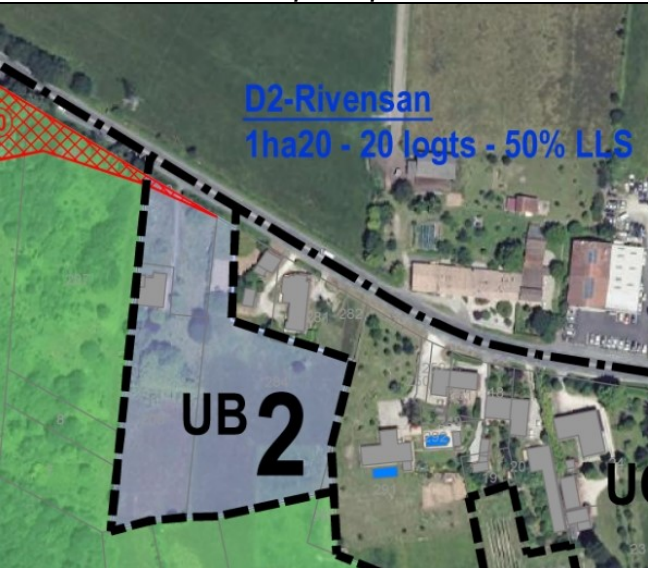
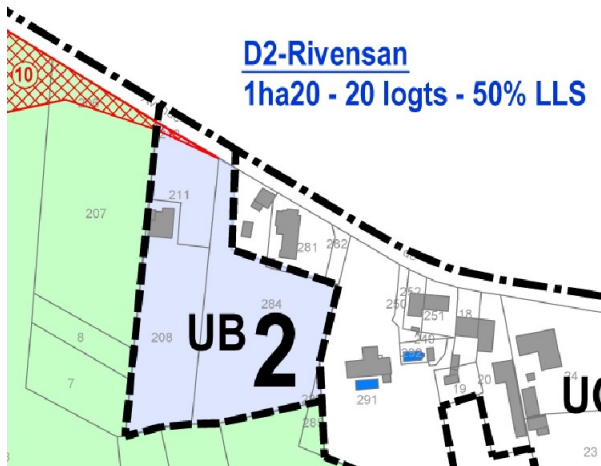
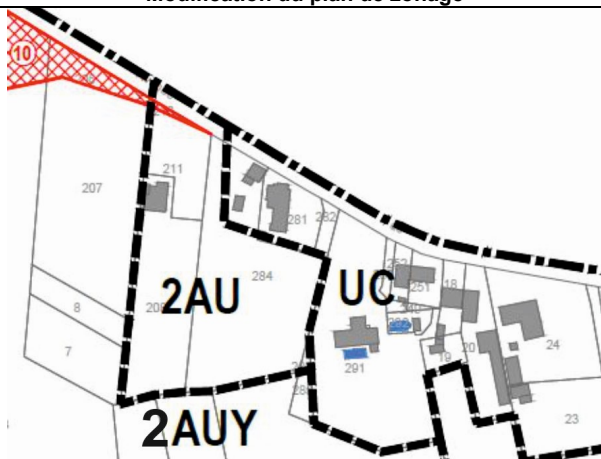
OAP
 Supprimée passe en 2AUY

Trame espaces libres et EBC
 Sans objet

Modification du plan de zonage

IV-2-2- OAP relatives au zonage U

D1- Peyrouley	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «Peyrouley»  Périmètre de zone Accès et desserte (localisation indicative) Trame verte interne et/ou espaces tampons : créer un espace vert/ maintenir les espaces boisés/ traiter les toitures Haie végétale à créer / préservation de sujets végétaux Principes de liaisons douces à créer (localisation indicative)	Zone UB Superficie : 0ha80 Nombre de logements prévus : 28 LLS : 50% OAP non réalisée Dépend de la Step de Carignan, qui dysfonctionne
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Grandes lignes de l'OAP	Observations
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP maintenue avec 100% LLS Surfaces PLU approuvé zone UB : 0ha97 Emplacements réservés Sans objet OAP Maintenue avec 100% de LLS Trame espaces libres et EBC Sans objet	Sans objet

D2- Rivensan		ID : 033-213300999-20221020-2022_86-DE
OAP		Grandes lignes de l'OAP et remarques
Secteur «Rivensan» 		Zone UB Superficie : 1ha20 Nombre de logements prévus : 20 LLS : 50% OAP non réalisée Absence d'assainissement collectif , Eau potable vient de la commune voisine (syndicat avec délégataire Suez) ; pas d'extension de réseau prévu et pas de prévision d'étendre le réseau EP Secteur éloigné du centre de la commune
PLU recopié sur photo aérienne		PLU recopié sur cadastre 2021
		
Grandes lignes de l'OAP		Observations
Modifications thématiques		Modification du plan de zonage
OAP supprimée Zone UB modifié en zone 2AU Surfaces PLU approuvé zone UB : -1ha20 PLU modifié : zone 2AU= +1ha20 Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée passe en 2AU Trame espaces libres et EBC Sans objet		

D3- Métairie de Lande**OAP****Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone UB
 Superficie : 1ha20
 Nombre de logements prévus : **20**
 LLS : 50%

OAP non réalisée

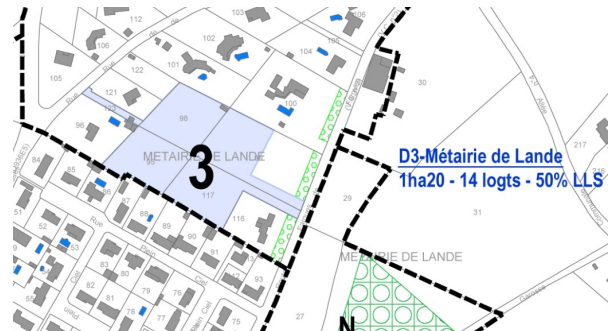
Terrain est desservi par l'assainissement collectif par le chemin vers l'Ouest, rien vers l'Est.



Fait partie du schéma directeur Step Carignan (dysfonctionne).

Attention au recours possible en UC à un assainissement autonome (sur la partie Est pas desservie).

Vigilance / densité sur ce secteur (plus de 1ha) proche centre bourg

PLU recopié sur photo aérienne**PLU recopié sur cadastre 2021****Grandes lignes de l'OAP****Observations****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage**

OAP supprimée
Zone UC modifiée en zone 2AU

Surfaces

PLU approuvé zone UC : 1ha20

PLU modifié : zone 2AU= 1ha20

Emplacements réservés

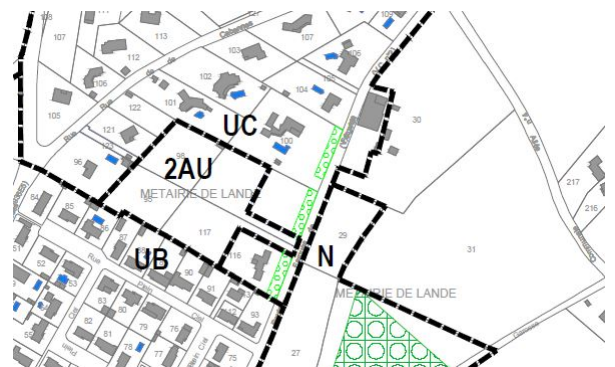
Sans objet

OAP

Supprimée passe en 2AU

Trame espaces libres et EBC

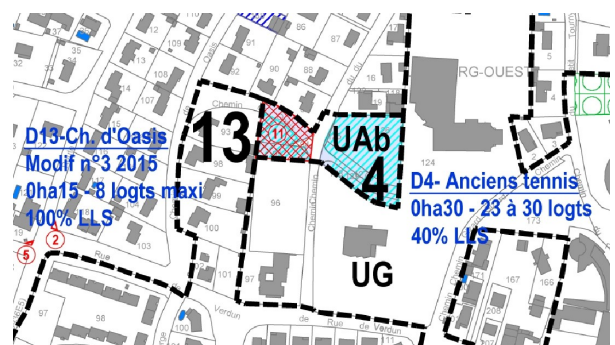
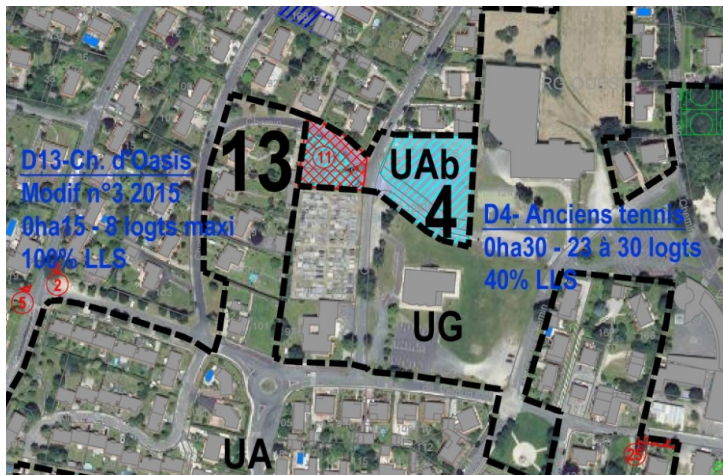
Sans objet



D4- Anciens terrains tennis**OAP****Grandes****Secteur «anciens terrains de tennis»**

Zone UAb avec emplacement réservé pour LLS

Superficie : 0ha30

Nombre de logements prévus : **23 à 30**LLS : **40%****OAP réalisée****PLU recopié sur photo aérienne****PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage**

OAP supprimée
ER supprimé (voir OAP D13)

Surfaces

PLU approuvé zone UAb : 0ha56

PLU modifié : zone UAb conservée

Emplacements réservés

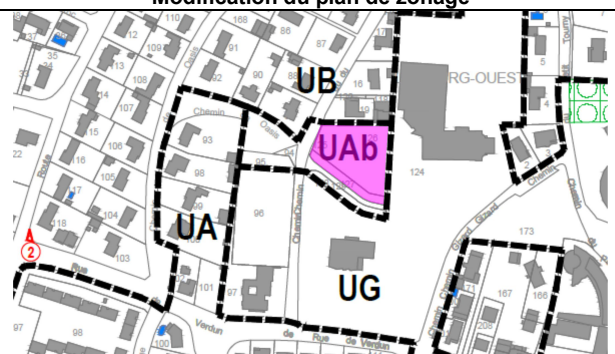
ER n°11 supprimé, voir D13

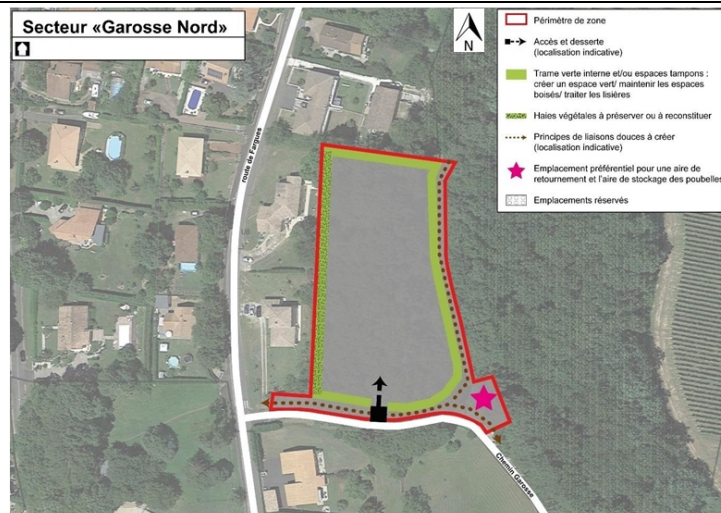
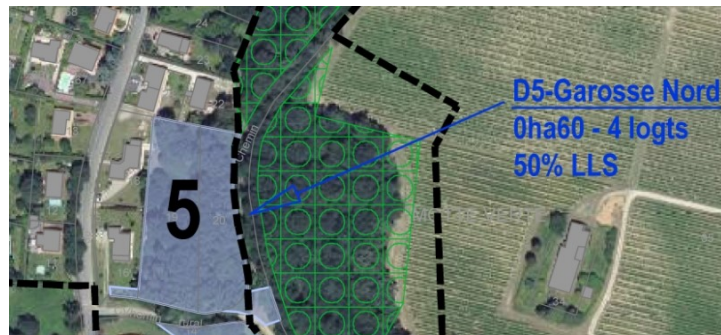
OAP

Supprimée car réalisée

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

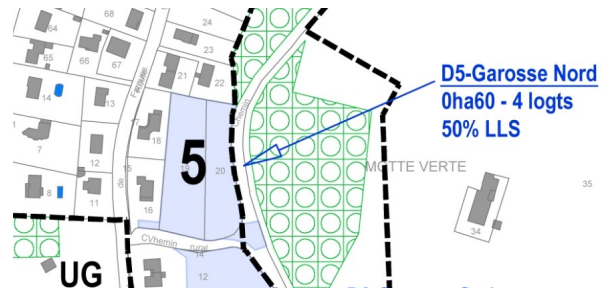


D5- Garosse Nord**OAP****PLU recopié sur photo aérienne****Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone UB
 Superficie : 0ha60
 Nombre de logements prévus : 4
 LLS : 50%

OAP non réalisée

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.

PLU recopié sur cadastre 2021**Modifications thématiques**

OAP supprimée
Mise en place d'une trame d'espaces libres (application de l'article L151-23).

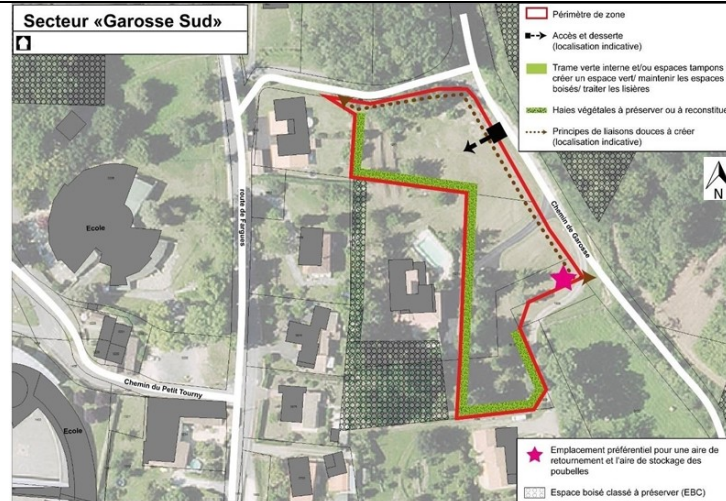
Surfaces
 Zone UB conservée

Emplacements réservés
 Sans objet

OAP
 Supprimée

Trame espaces libres et EBC
 0ha60 d'espaces libres créé sur l'ensemble de l'OAP D5 (hachure orange)

Modification du plan de zonage

D6- Garosse Sud**OAP****Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone UB

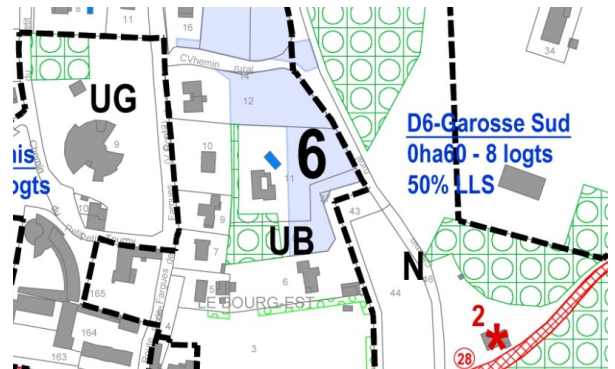
Superficie : 0ha60

Nombre de logements prévus : 8

LLS : 50%

OAP non réalisée

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.

PLU recopié sur photo aérienne**PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage****OAP supprimée**

Mise en place d'une trame d'espaces libres (application de l'article L151-23).

Surfaces

Zone UB conservée

Emplacements réservés

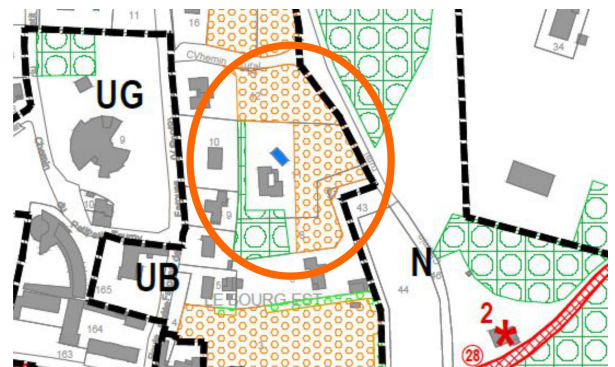
Sans objet

OAP

Supprimée du fait de l'impact avéré du risque inondation.

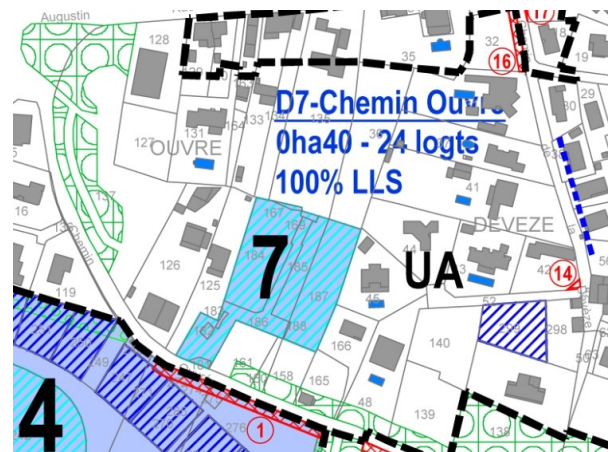
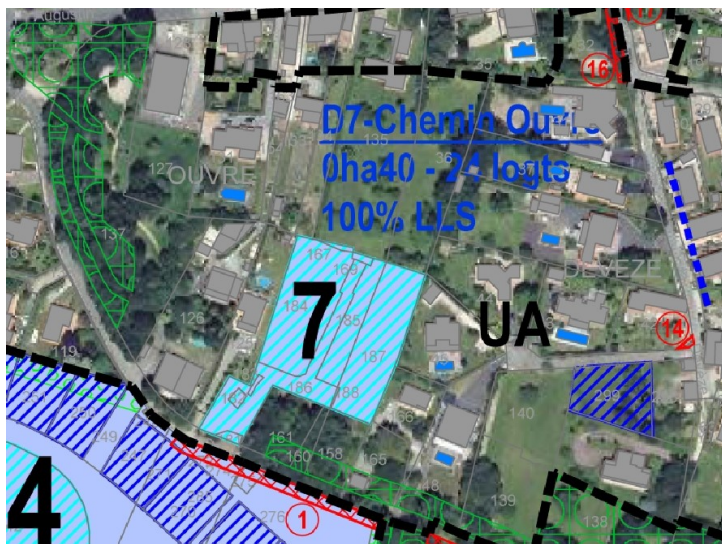
Trame espaces libres et EBC

0ha56 d'espaces libres créé sur l'ensemble de l'OAP D6 (hachure orange) en réponse au risque inondation suite aux événements de l'été 2021.



D7- Chemin ouvert**OAP****Grandes lignes de l'OAP et remarques****Secteur «Chemin Ouvert»**

Zone UA
 Superficie : 0ha40
 Nombre de logements prévus : **24**
 LLS : **100%**

OAP réalisée**PLU recopié sur photo aérienne****PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage****OAP supprimée****Surfaces**

Zone UA conservée

Emplacements réservés

Sans objet

OAP

Supprimée car réalisée

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

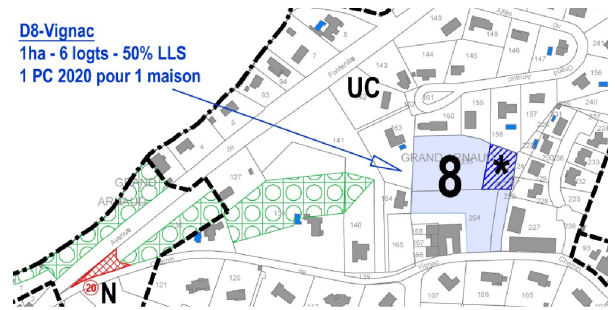
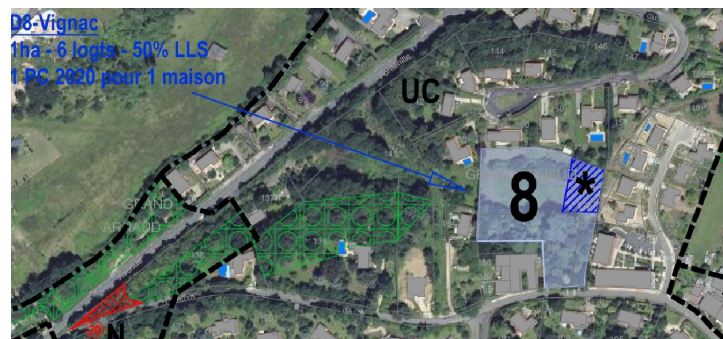


D8- Vignac**OAP****Grandes lignes de l'OAP et remarques****Zone «Vignac»**

Zone UC
Superficie : 1ha00
Nombre de logements prévus : 6
LLS : 50%

OAP réalisée en partie (1/6)

Terrain pentu en partie Nord avec présence de nombreux boisements qui participent de la trame végétale du quartier (voir photo aérienne).
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 et à supprimer l'OAP.

PLU recopié sur photo aérienne**PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage**

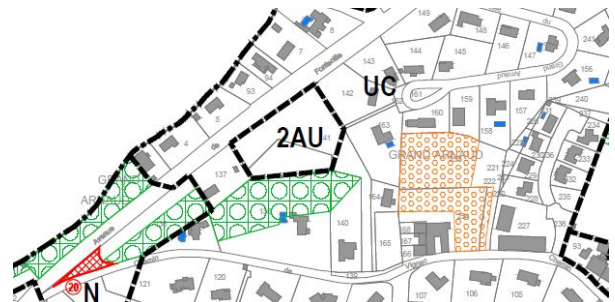
OAP supprimée
Mise en place d'une trame d'espaces libres (application des articles L151-19 et L151-23).

Surfaces
Zone UC conservée

Emplacements réservés
Sans objet

OAP
Supprimée

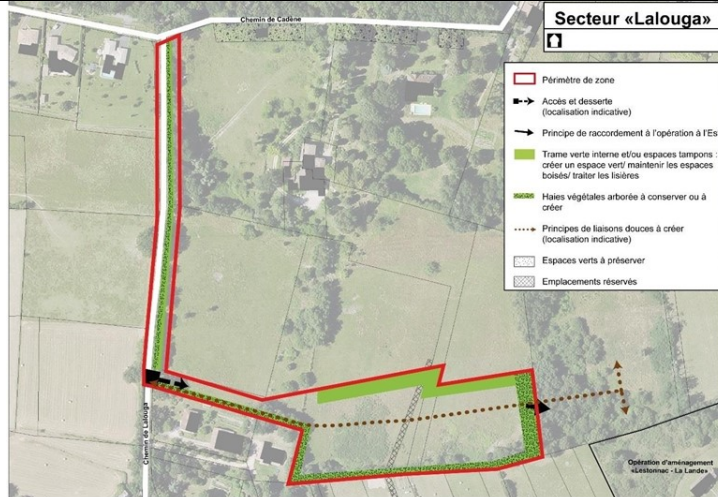
Trame espaces libres et EBC
0ha69 d'espaces libres créé (trame rond orange) sur l'ensemble de la zone



D9- Lalouga

OAP

Grandes lignes de l'OAP et remarques



Zone UC

Superficie : 1ha30

Nombre de logements prévus : 10

LLS : 50%

OAP non réalisée

Terrain traversé par un emplacement réservé pour faire passer les réseaux pour la zone AU au dessus.

Mrae indique des enjeux environnementaux

Pas d'assainissement collectif et pas de prévision d'étendre le réseau EP

Accès en cul de sac et gabarit de la route insuffisant

Secteur éloigné du centre de la commune

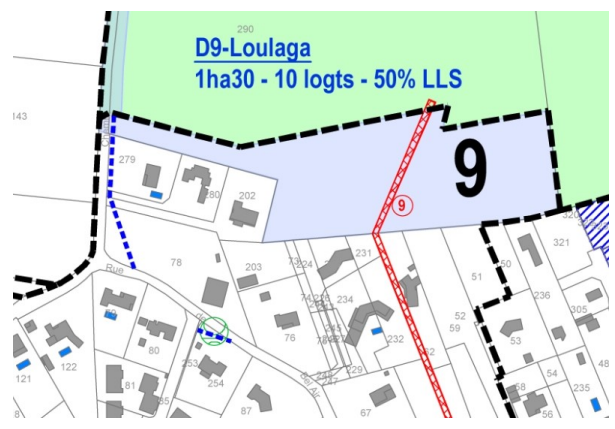
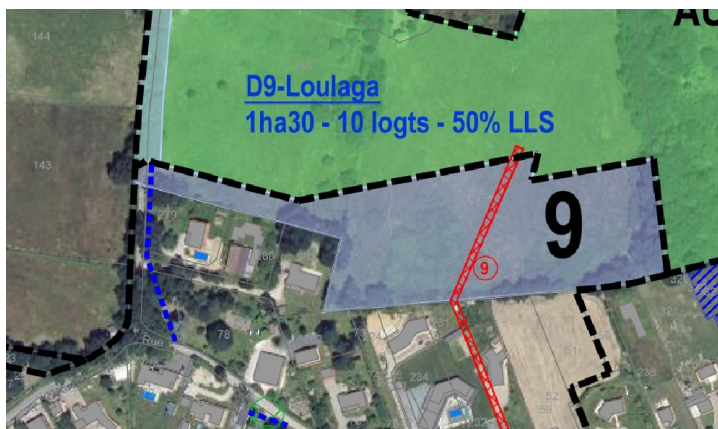


Proposition

- Passer de UC en 2AU
- Etudes à mutualiser avec la zone au Nord

PLU recopié sur photo aérienne

PLU recopié sur cadastre 2021



Modifications thématiques

Modification du plan de zonage

OAP supprimée
Modification de la zone UC et zone 2AU

Surfaces

PLU approuvé zone UC : 1ha68

PLU modifié : zone 2AU = 1ha68

Emplacements réservés

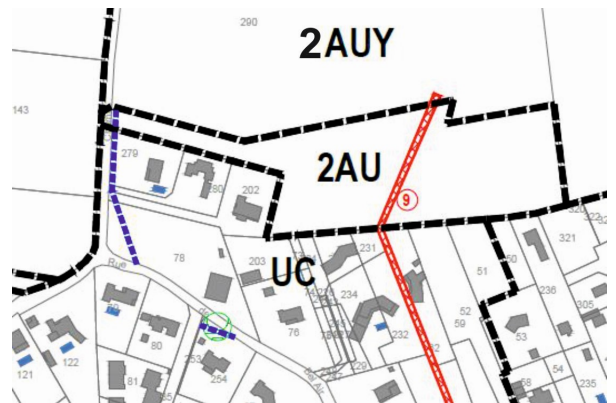
Sans objet

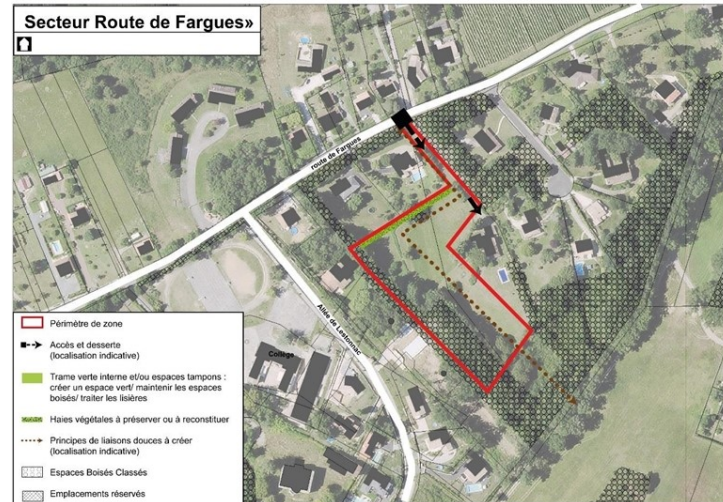
OAP

Supprimée passe en 2AU

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

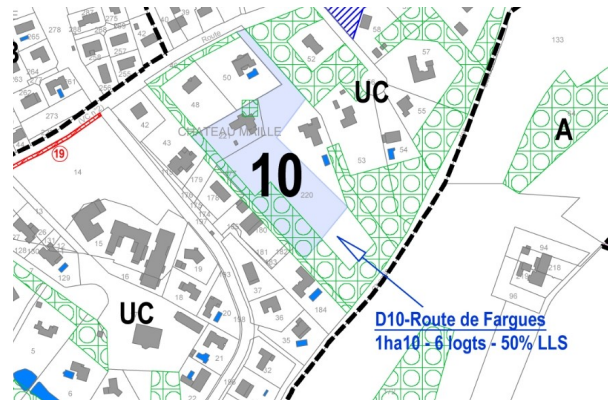
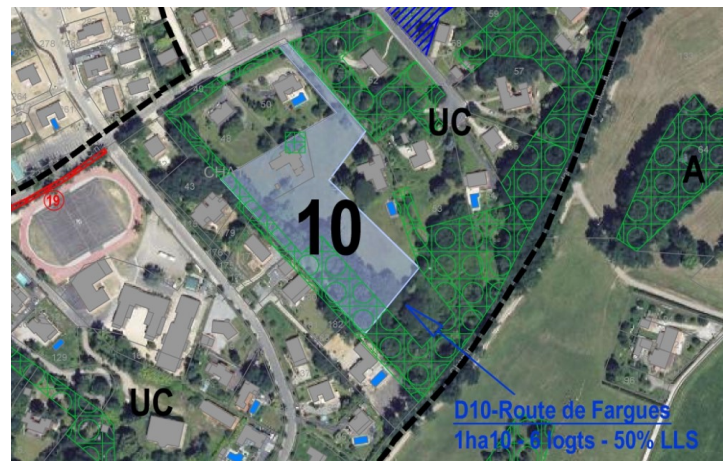


D10- Route de Fargues**OAP****Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone UC
 Superficie : 1ha10
 Nombre de logements prévus : 6
 LLS : 50%

OAP réalisée en partie

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.

PLU recopié sur photo aérienne**PLU recopié sur cadastre 2021****Modifications thématiques****Modification du plan de zonage**

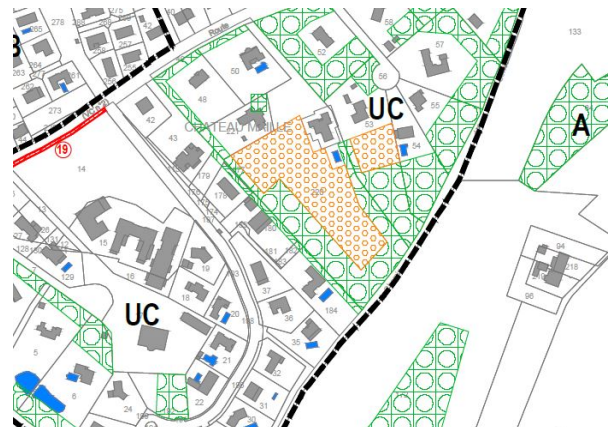
OAP supprimée
Mise en place d'une trame d'espaces libres (application de l'article L151-23).

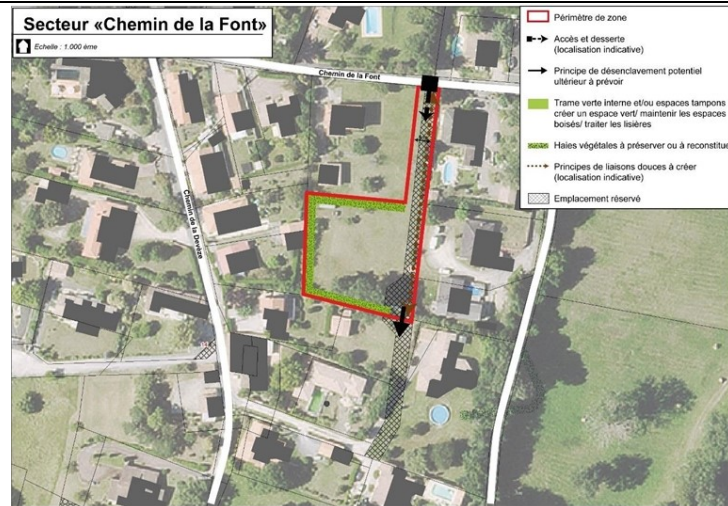
Surfaces
 Zone UC conservée

Emplacements réservés
 Sans objet

OAP
 Supprimée

Trame espaces libres (Trame rond orange) et EBC
 0ha69 d'espaces libres créé en comblement
 0ha13 d'espaces libres créé sur parcelle limitrophe AB53



D11- Chemin de La Font**OAP****PLU recopié sur photo aérienne****Grandes lignes de l'OAP et remarques**

Zone UA
 Superficie : 0ha20
 Nombre de logements prévus : 4
 LLS : 50%

OAP non réalisée

Fait partie du schéma directeur Step Carignan qui dysfonctionne et dont les travaux ne sont pas programmés. Le terrain est donc versé en zone d'urbanisation future 2AU.
 L'emplacement réservé est supprimé car la commune n'envisage plus cet investissement.
 De fait l'OAP n'a plus lieu d'être.

PLU recopié sur cadastre 2021**Modifications thématiques**

OAP supprimée
ER n°15 supprimé
Modification de la zone UA et zone 2AU

Surfaces

PLU approuvé zone UA : 0ha22
 PLU modifié : zone 2AU = 0ha22

Emplacements réservés

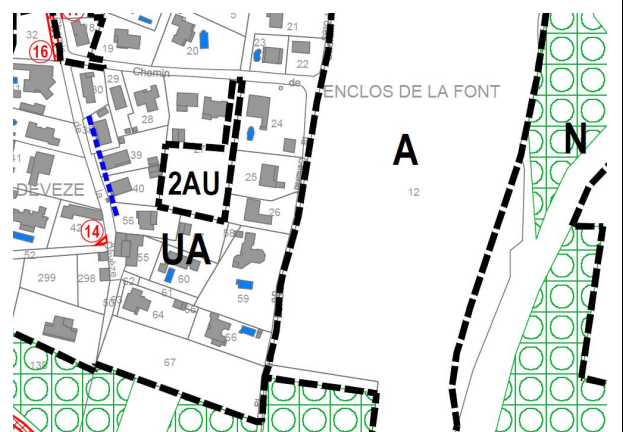
ER n°15 supprimé

OAP

Supprimée car la zone passe en 2AU

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

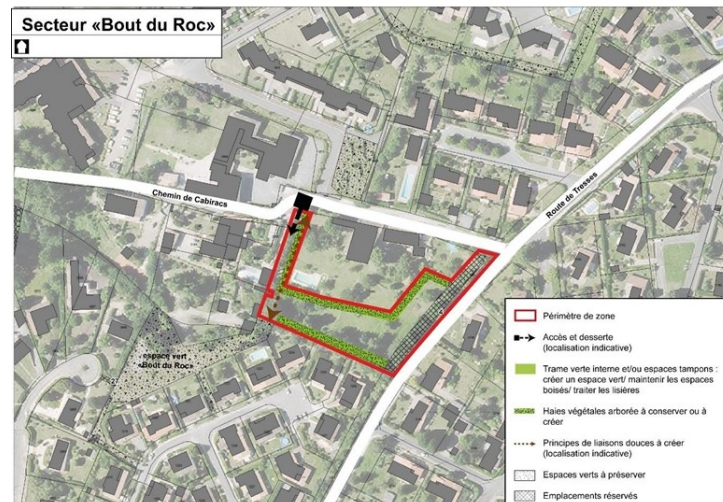
Modification du plan de zonage

D12- Bout du Roc

OAP

Grandes lignes de l'OAP et remarques

Secteur «Bout du Roc»



Zone UB
 Superficie : 0ha40
 Nombre de logements prévus : 4
 LLS : 50%

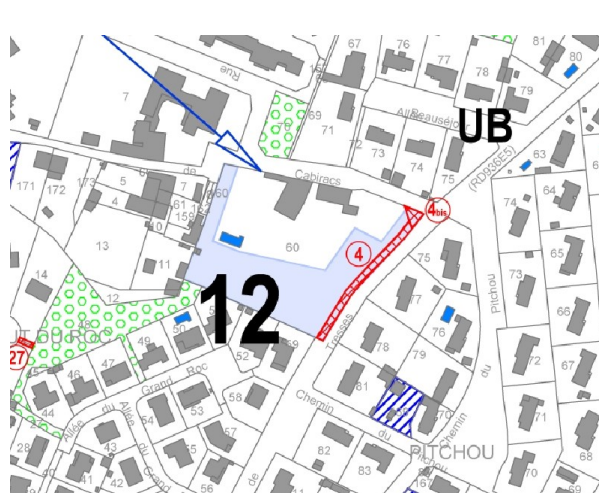
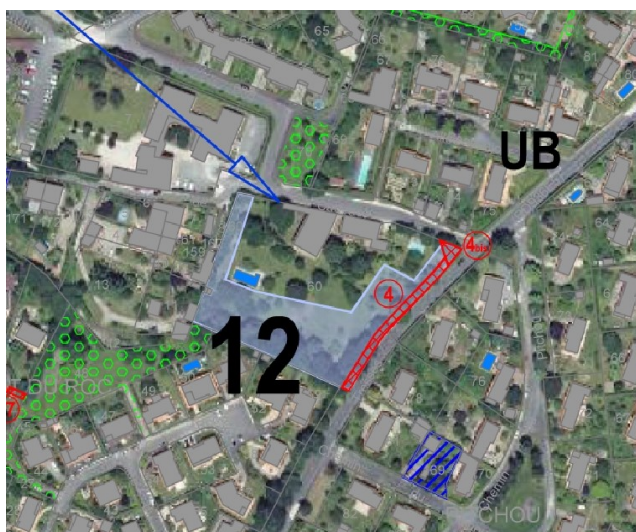
OAP non réalisée

La commune n'envisage pas de réaliser l'ER n°4 qui est supprimé.

L'OAP est supprimée compte tenue de la faible quantité de logements possibles et du frein que cela représente à leur réalisation.

PLU recopié sur photo aérienne

PLU recopié sur cadastre 2021



Modifications thématiques

Modification du plan de zonage

OAP supprimée
ER n°4 supprimé

Surfaces

Zone UB conservée

Emplacements réservés

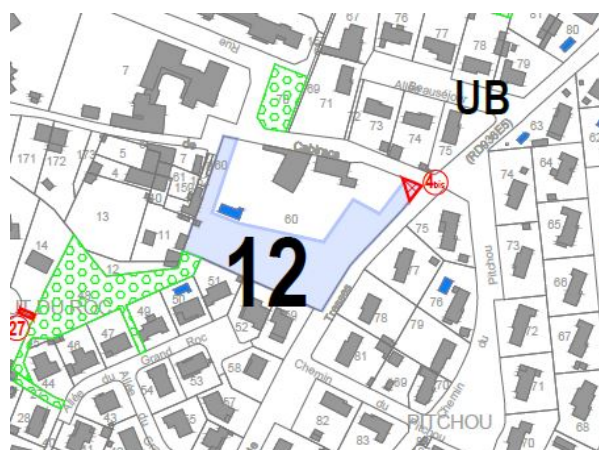
ER n°4 supprimé, ER n°4bis conservé

OAP

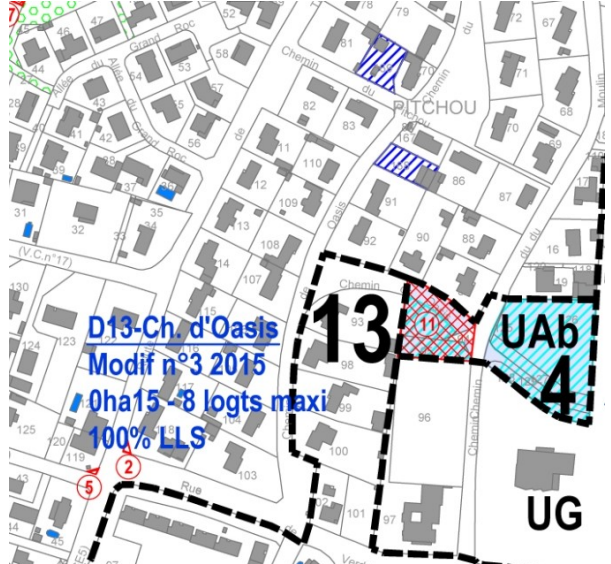
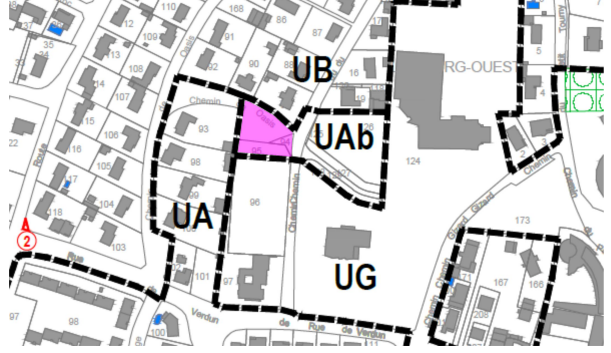
Supprimée

Trame espaces libres et EBC

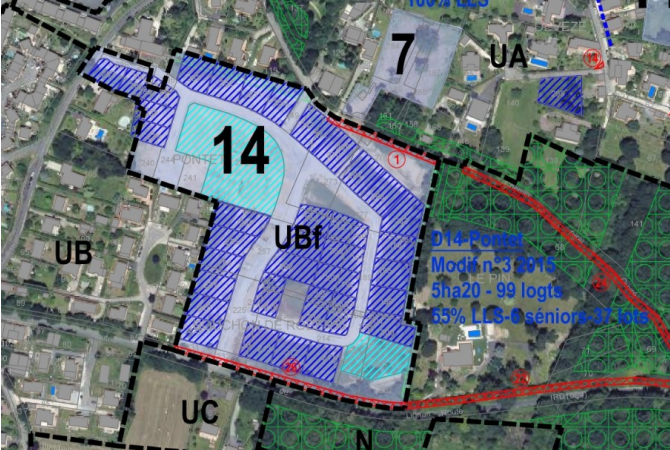
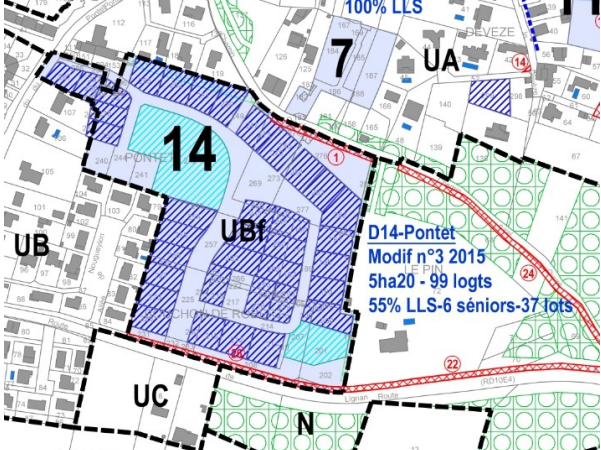
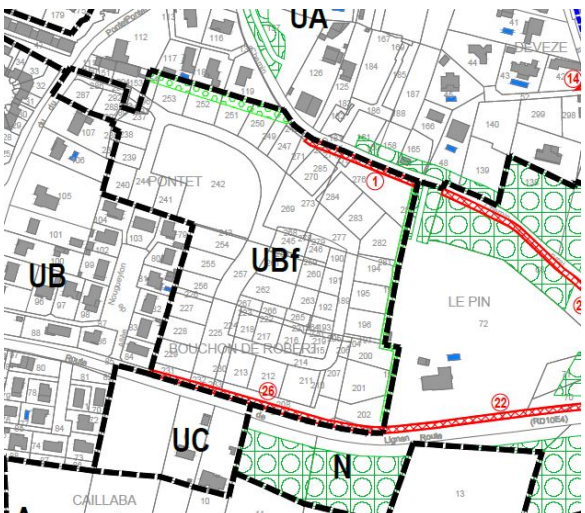
Sans objet



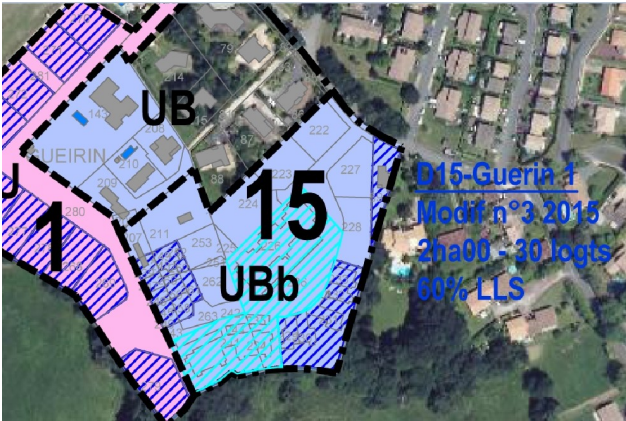
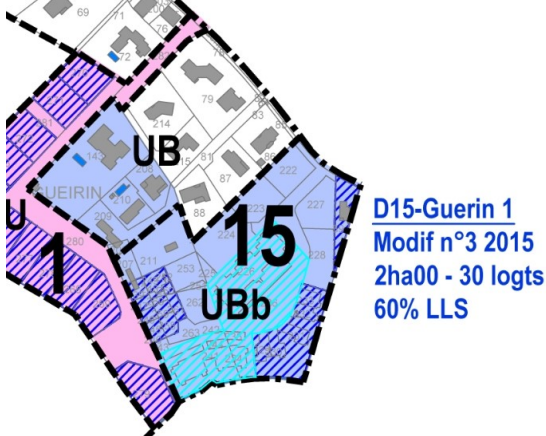
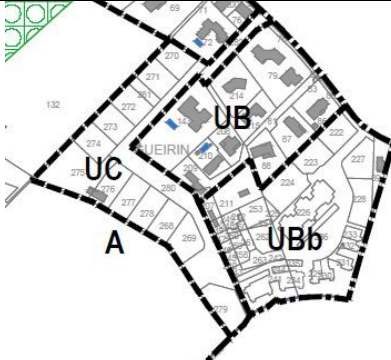
(Reprise des éléments d'orientations d'aménagement et de programmation, issues de la modification

D13- « Chemin d'Oasis »	Grandes lignes de l'OAP et remarques
OAP 	Zone UAb Superficie : 0ha10 Nombre de logements prévus : 8 au maximum LLS : 100% ? Logements individuels ou semi collectifs R+1+attique OAP réalisée ER n°11 réalisé
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée ER n°11 supprimé Surfaces Zone UAb conservée Emplacements réservés ER n°11 supprimé car réalisé OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

(Reprise des éléments d'orientations d'aménagement et de programmation, issues de la modification

D14- Pontet	
OAP	Grandes lignes de l'OAP et remarques
	Zone UBf Superficie : 5ha20 Nombre de logements prévus : 99 LLS : 55% 6 logements seniors 37 lots à bâtir OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Surfaces Zone UBf conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

(Reprise des éléments d'orientations d'aménagement et de programmation, issues de la modification

D15- Guerin 1	Grandes lignes de l'OAP et remarques
OAP 	Zone UB / UBb Superficie : 2ha00 Nombre de logements prévus : 30 LLS : 60% soit 18LLS OAP réalisée
PLU recopié sur photo aérienne	PLU recopié sur cadastre 2021
	
Modifications thématiques	Modification du plan de zonage
OAP supprimée Surfaces Zone UBb conservée Emplacements réservés Sans objet OAP Supprimée car réalisée Trame espaces libres et EBC Sans objet	

IV-3 – Modifications apportées dans les secteurs en dehors des OAP

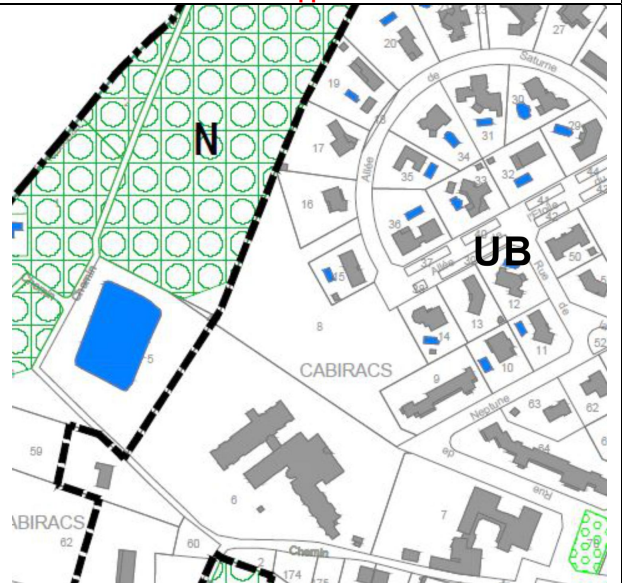
IV-3-1- Création d'espaces libres au titre du L151-19 et / ou L151-23

A – Rue de Neptune

Vue aérienne



PLU approuvé



Observations

Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19

Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². constituant l'espace vert du lotissement, valeur paysagère importante

Surfaces

Zone UB conservée

Emplacements réservés

Sans objet

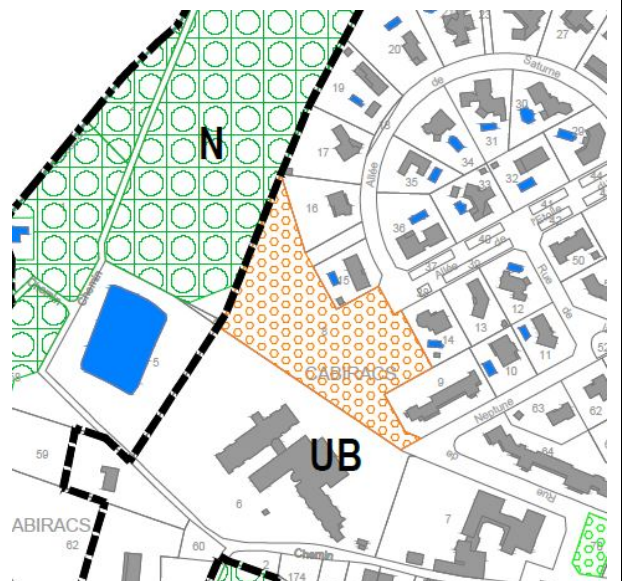
OAP

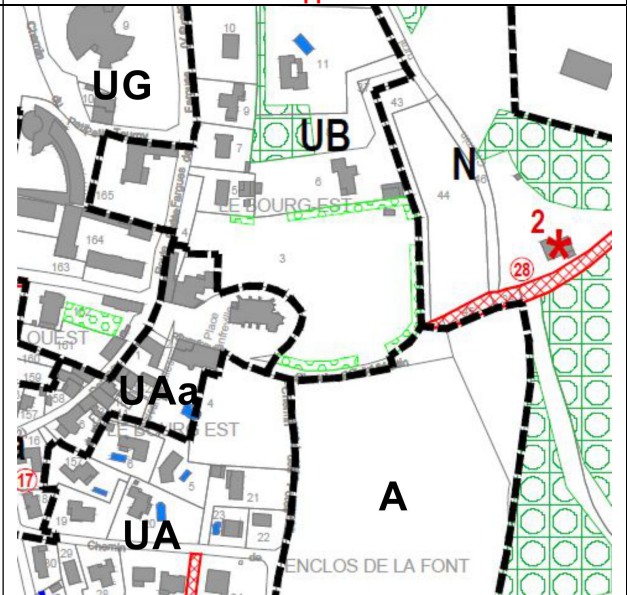
Sans Objet

Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha88 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage



B – Le Bourg Est**Vue aérienne****Observations****Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19 et L151-23**

Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². constituant un espace à, valeur paysagère importante mettant en valeur l'église. De lus problème inondabilité en partie Est.

Surfaces

Zone UB conservée

Emplacements réservés

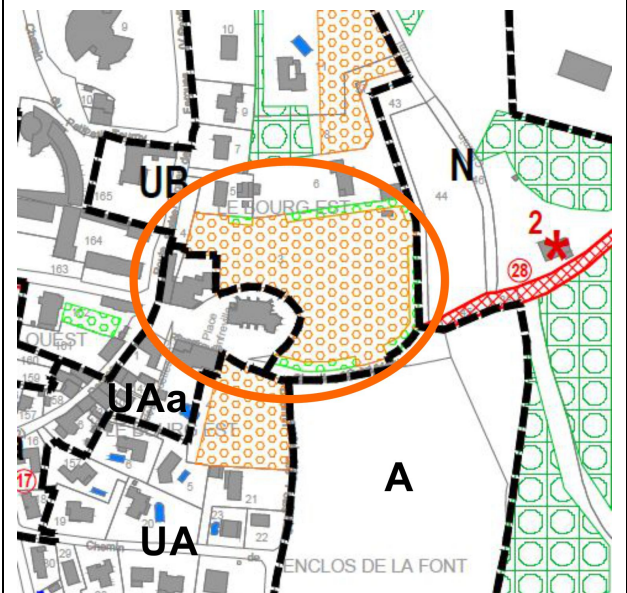
Sans objet

OAP

Sans Objet

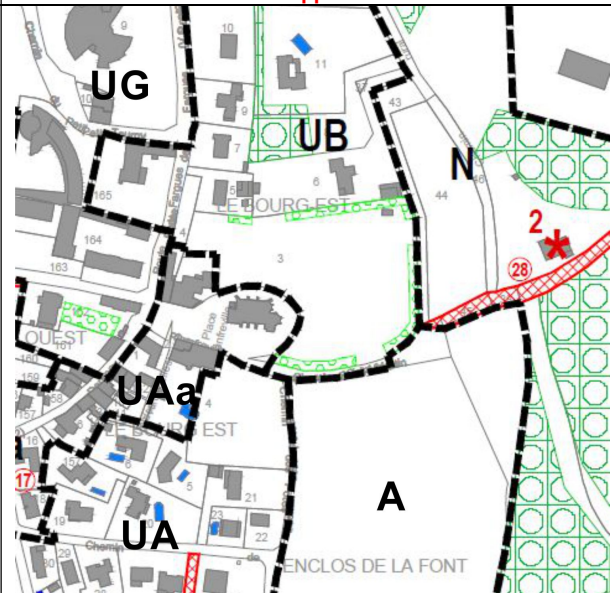
Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha91 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage

C – Enclos de la Font

Vue aérienne



Observations

Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-23

Terrains situés en zone UA constituant un espace à problème inondabilité

Surfaces

Zone UA conservée

Emplacements réservés

Sans objet

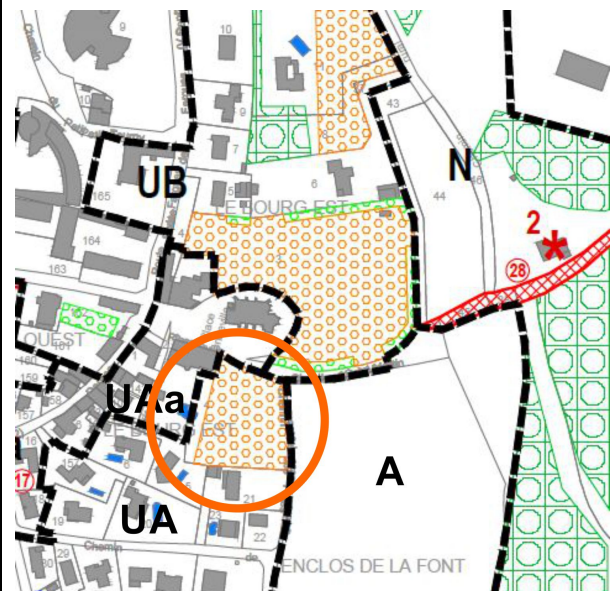
OAP

Sans Objet

Trame espaces libres (Trame rond orange)

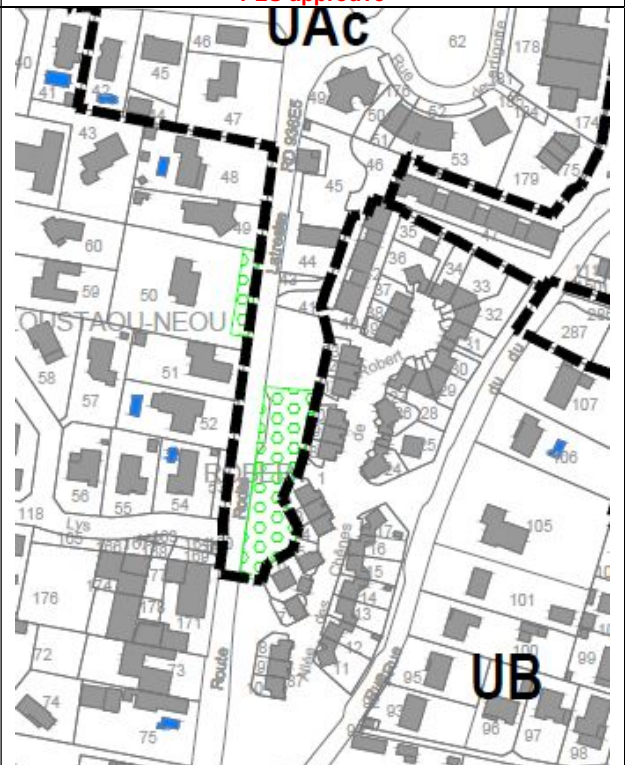
0ha31 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage



D – Route de Latresne

Vue aérienne



Observations

Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19

Terrains situés en zone UA constituant un espace à valeur paysagère importante

Surfaces

Zone UAc conservée

Emplacements réservés

Sans objet

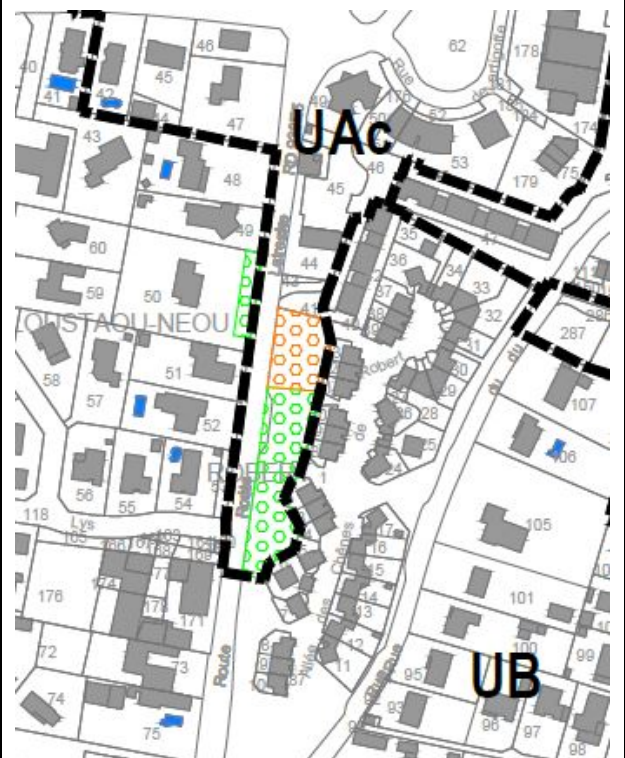
OAP

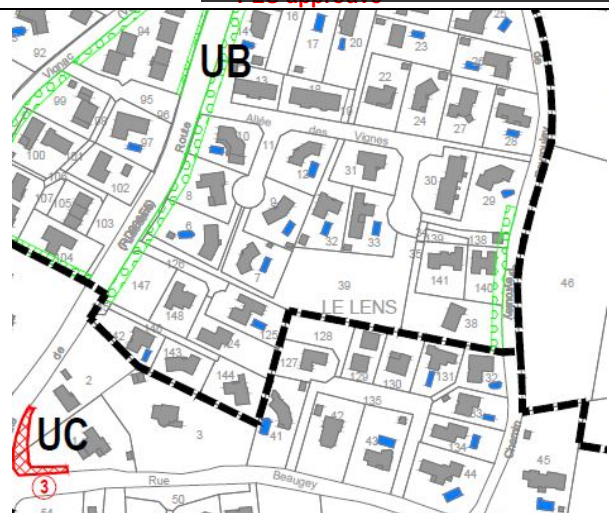
Sans Objet

Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha08 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage



i – Allée des Vignes**Vue aérienne****Observations****Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19**

Terrains situés en zone UB constituant l'espace vert du lotissement, valeur paysagère importante

Surfaces

Zone UB conservée

Emplacements réservés

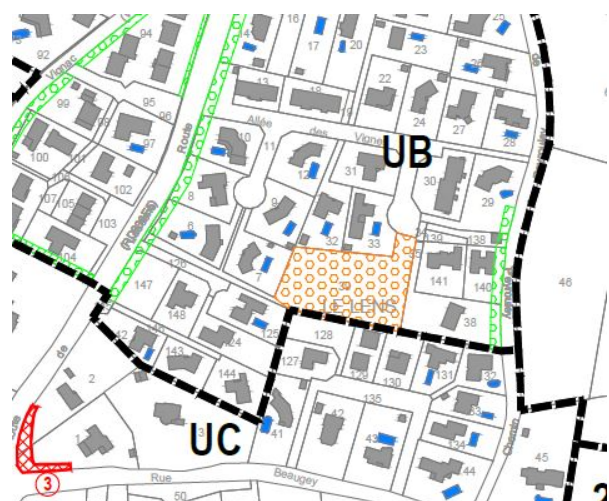
Sans objet

OAP

Sans Objet

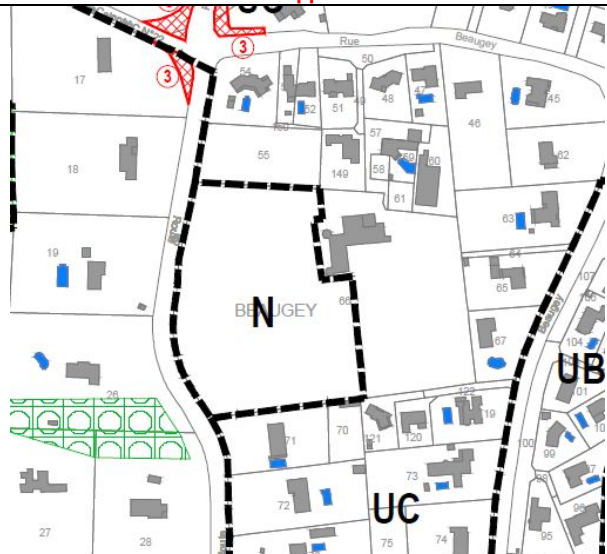
Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha34 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage

K – Beaugey

Vue aérienne



Observations

Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19

Terrains situés en zone UC et zone N. constituant l'espace vert d'écrin du ch^teau à forte valeur paysagère

Surfaces

Zones UC et N conservées

Emplacements réservés

Sans objet

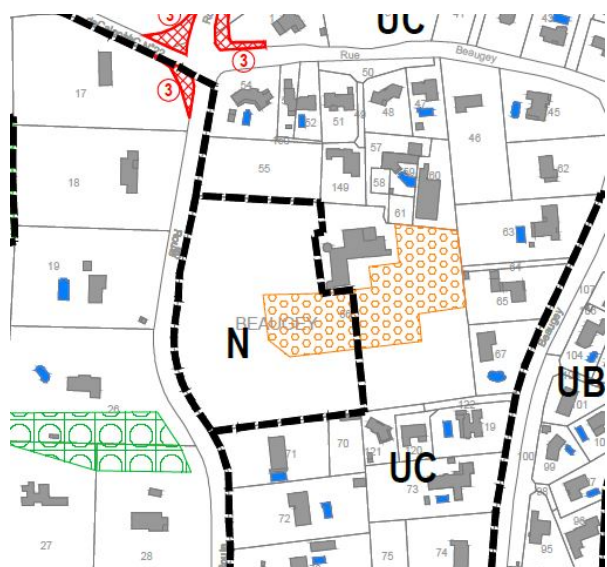
OAP

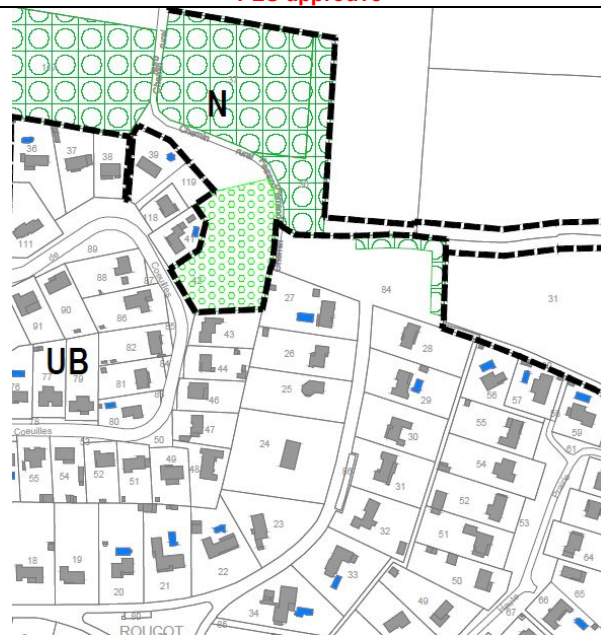
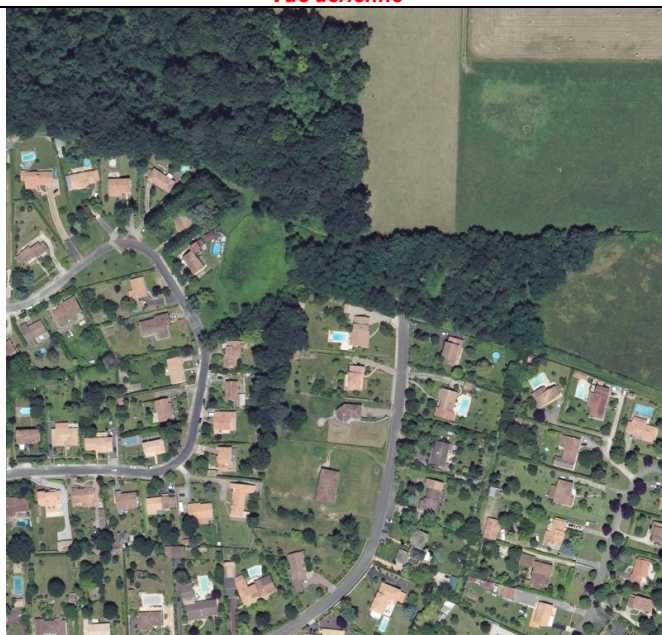
Sans Objet

Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha62 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage



L – Allée du Moulin de Sonney**Vue aérienne****Observations****Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-19**

Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². constituant l'espace vert à valeur paysagère importante (terrain communal)

Surfaces

Zones UB conservées

Emplacements réservés

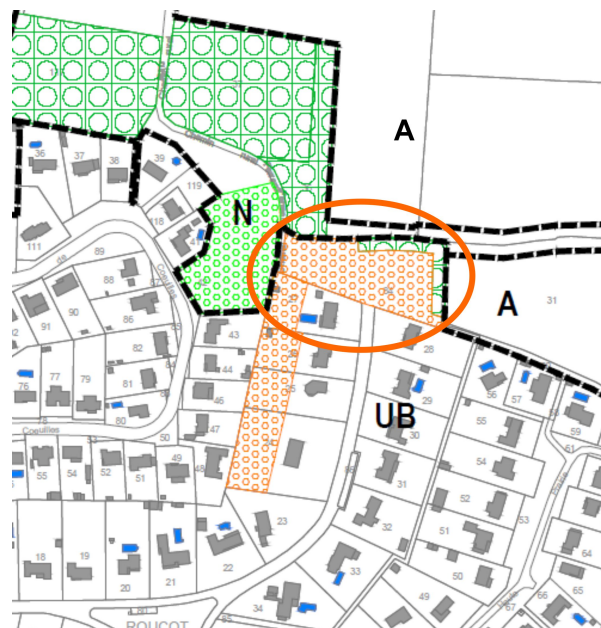
Sans objet

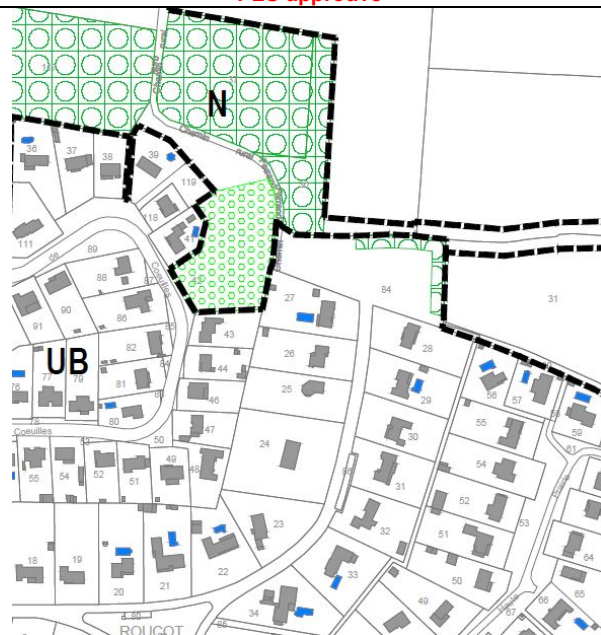
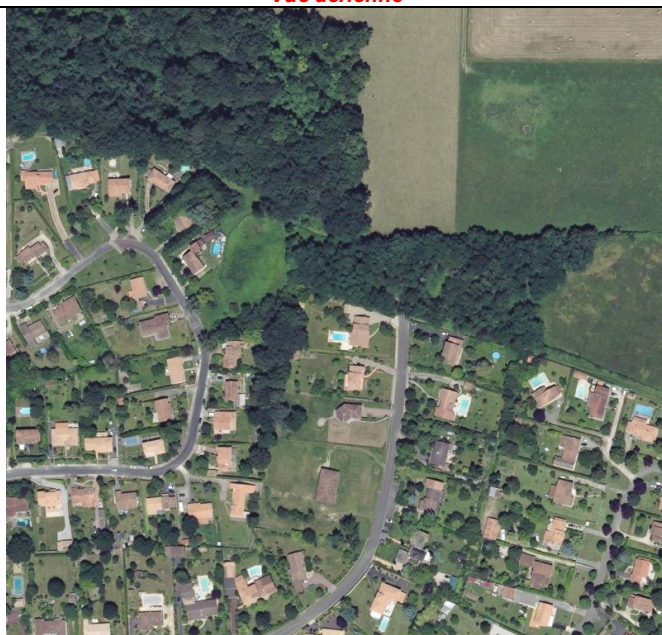
OAP

Sans Objet

Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha51 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage

M – Allée du Moulin de Sonney**Vue aérienne****Observations****Modification de la zone avec création d'une trame d'espaces libres L151-23**

Terrains situés en zone UB sans assainissement collectif constituant des espaces à valeur paysagère et environnementale importantes

Surfaces

Zones UB conservées

Emplacements réservés

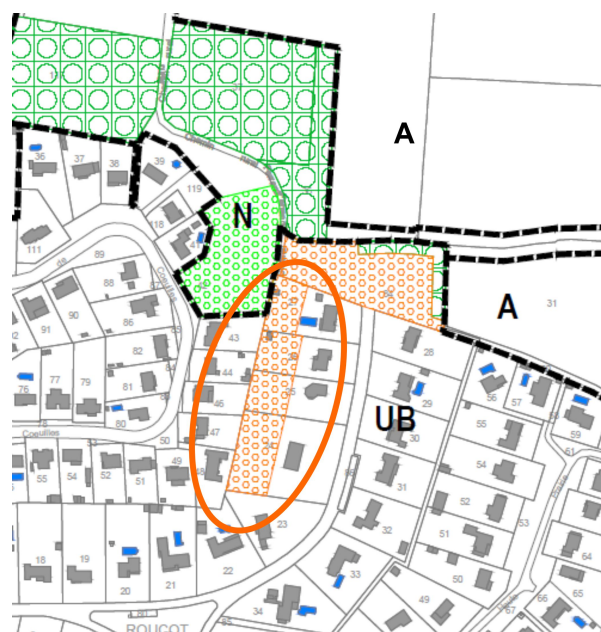
Sans objet

OAP

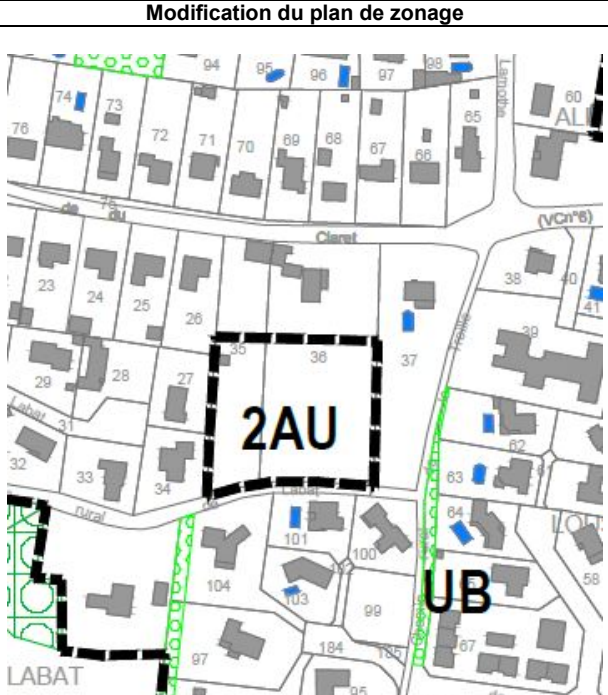
Sans Objet

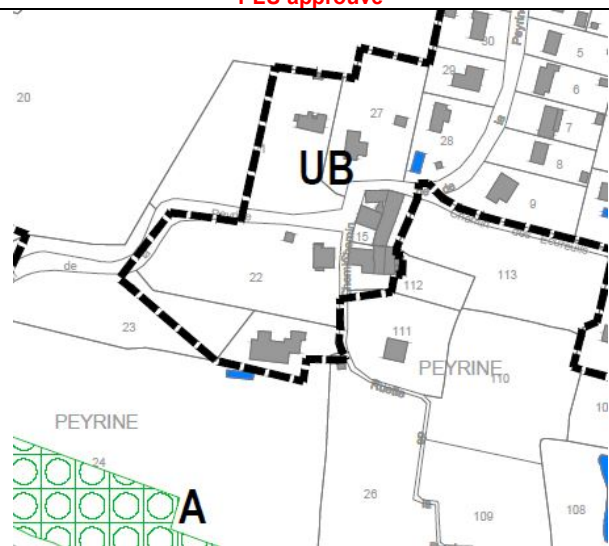
Trame espaces libres (Trame rond orange)

0ha40 d'espaces libres créé

Modification du plan de zonage

IV-3-2-Zones U transformées en zone 2AU

E – Avenue du Claret	
Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone UB et zone 2AU <i>Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée</i> Surfaces PLU approuvé zone UB : 0ha51 PLU modifié : zone 2AU= 0ha51 Emplacements réservés Sans objet OAP Sans Objet Trame espaces libres et EBC Sans objet	

F – Peyrine**Vue aérienne****PLU approuvé****Observations****Modification de la zone UB et zone 2AU**

Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée

Surfaces

PLU modifié : zone UB = -0ha55, zone 2AU= +0ha51

Emplacements réservés

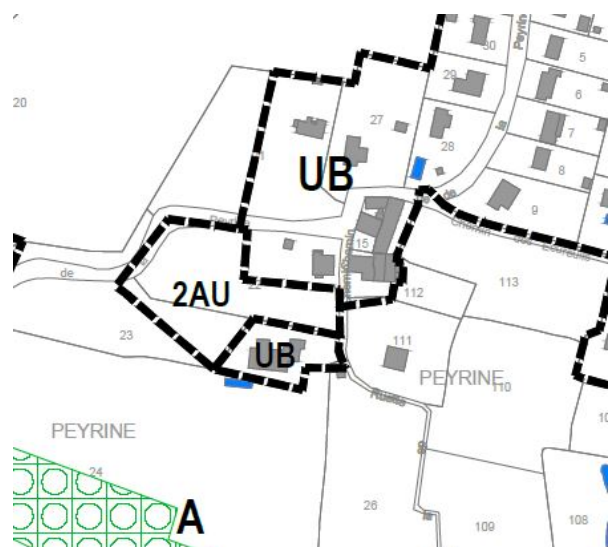
Sans objet

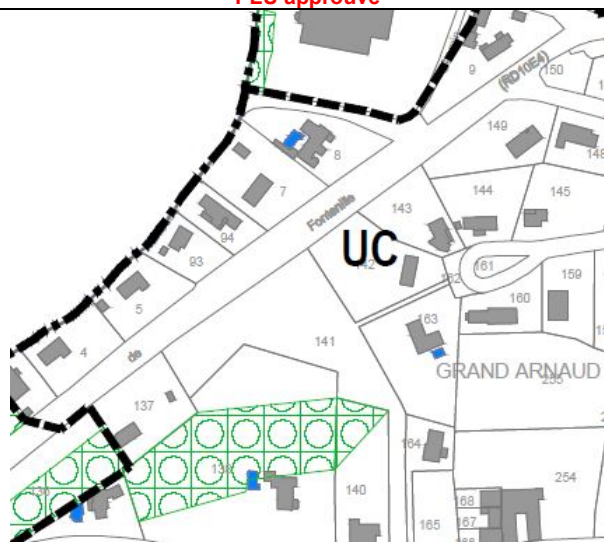
OAP

Sans Objet

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

Modification du plan de zonage

G – Grand Arnaud**Vue aérienne****PLU approuvé****Observations****Modification de la zone UC et zone 2AU**

*Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m².
Compte tenu de l'insuffisance des réseaux l'urbanisation est différée*

Surfaces

PLU modifié : zone UC = -0ha60, zone 2AU= +0ha60

Emplacements réservés

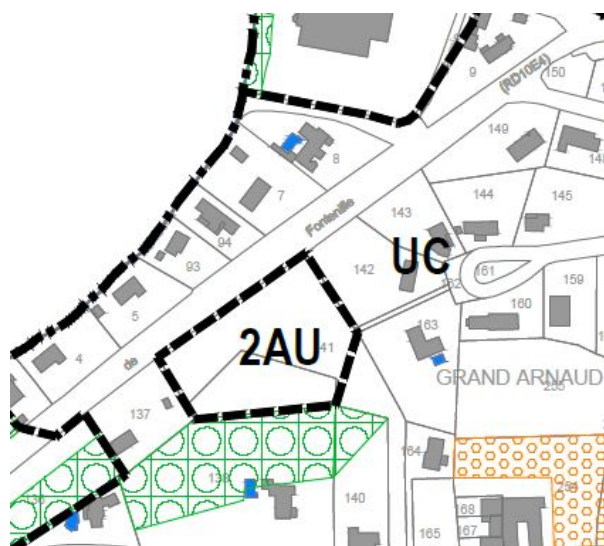
Sans objet

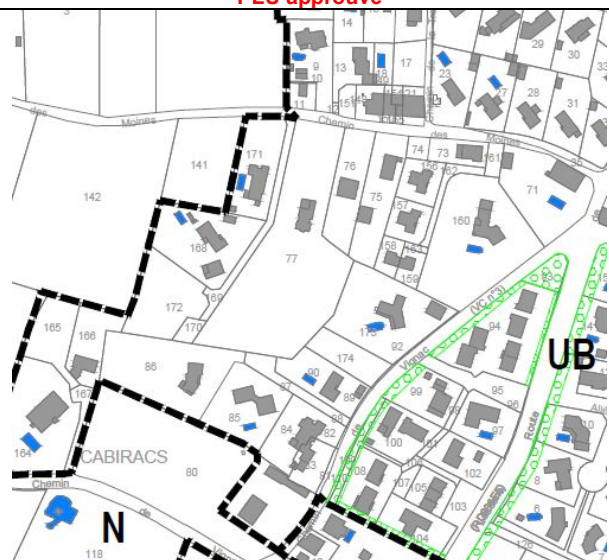
OAP

Sans Objet

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

Modification du plan de zonage

H – Chemin de Vignac**Vue aérienne****PLU approuvé****Observations****Modification de la zone UB et zone 2AU**

Terrains situés en zone UB d'une superficie supérieure à 5000m². Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan) l'urbanisation est différée

Surfaces

PLU modifié : zone UB = -0ha56, zone 2AU= +0ha56

Emplacements réservés

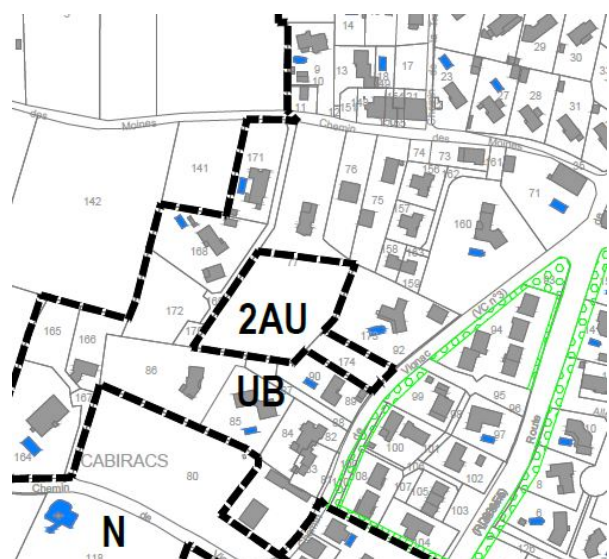
Sans objet

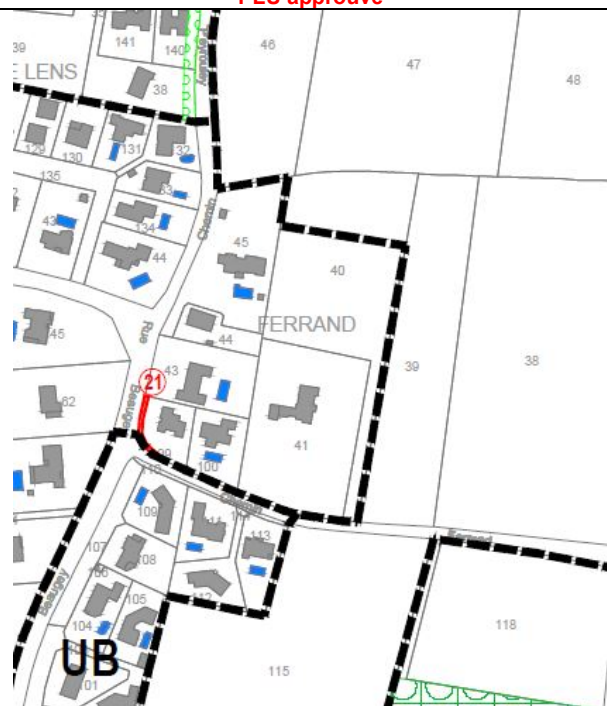
OAP

Sans Objet

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

Modification du plan de zonage

J – Chemin Ferrand**Vue aérienne****PLU approuvé****Observations****Modification de la zone UC et zone 2AU**

*Terrains situés en zone UC d'une superficie supérieure à 5000m².
Compte tenu de l'insuffisance des réseaux (Step de Carignan)
l'urbanisation est différée*

Surfaces

PLU modifié : zone UC = -0ha51, zone 2AU= +0ha51

Emplacements réservés

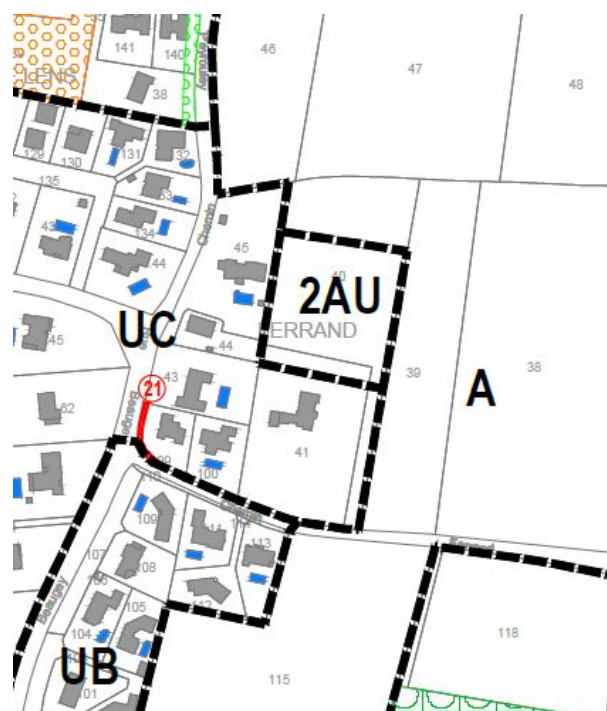
Sans objet

OAP

Sans Objet

Trame espaces libres et EBC

Sans objet

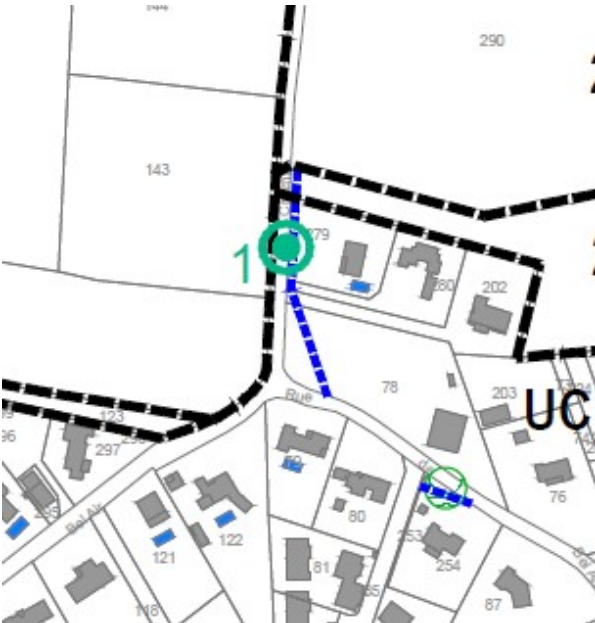
Modification du plan de zonage

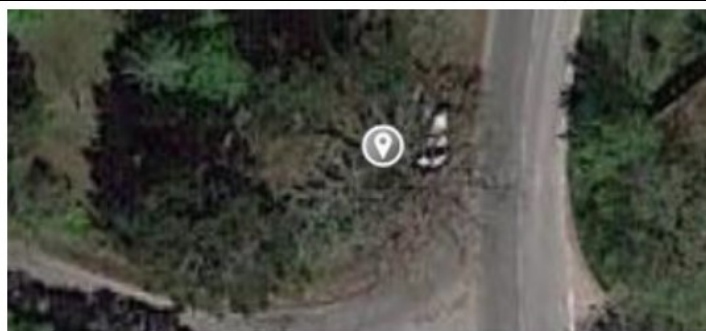
IV-3-3-Arbres remarquables sur le domaine public au Chemin de Lalouga

Classés

ID : 033-213300999-20221020-2022_86-DE

La collectivité a souhaité, lors de cette procédure de modification, apporter un élément complémentaire à la préservation de son environnement et de son paysage, issus de commissions consultatives de citoyens, en repérant les arbres remarquables à classer comme tels dans le PLU.

1 – Chemin de Lalouga	
Vue aérienne	Photo
 3 Chem. de Lalouga 33360 Tresses 44.823738, -0.465362	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne centenaire chemin de Lalouga entre le n°3 et le n°5.	

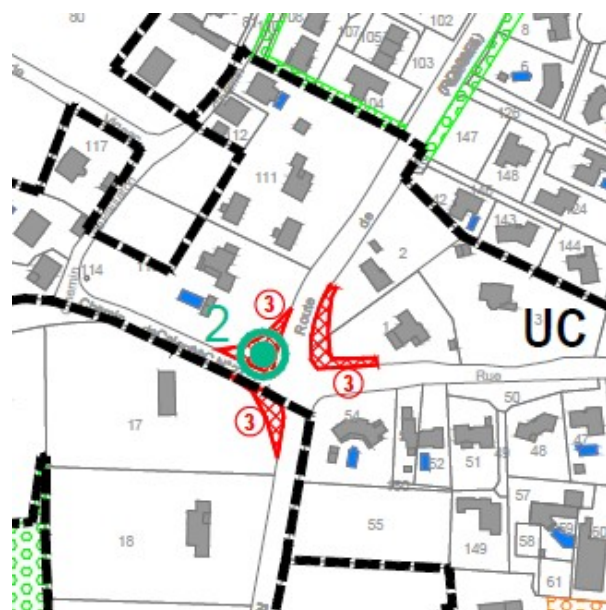
2 – Croisement rue Beaugey et route de Latresne**Vue aérienne****Carignan-de-Bordeaux**

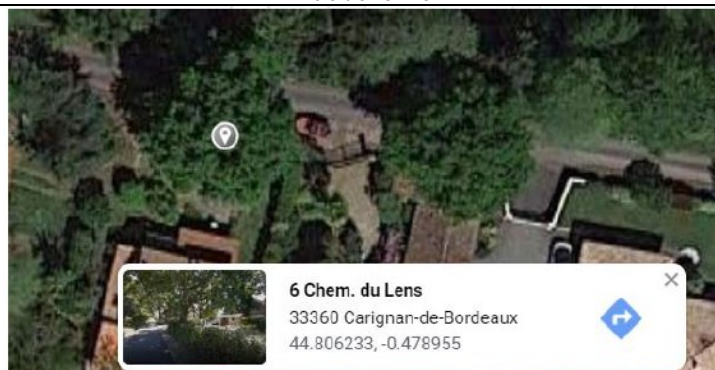
33360

44.803431, -0.481531

**Observations***(Inventaire mairie)*

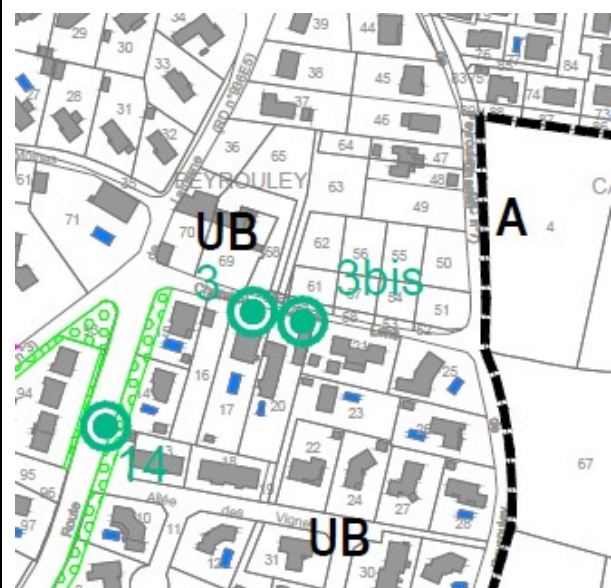
Chêne au croisement de la rue Beaugey et de la route de Latresne.

Modification du plan de zonage

3 / 3bis – Chemin du Lens**Vue aérienne****Observations**

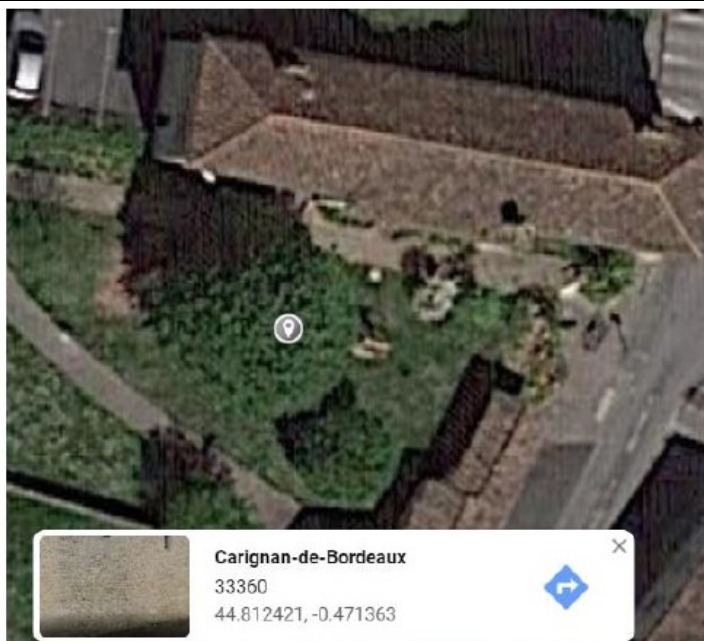
(Inventaire mairie)

2 Chênes centenaires chemin du Lens.

Modification du plan de zonage

4 – Devant le presbytère

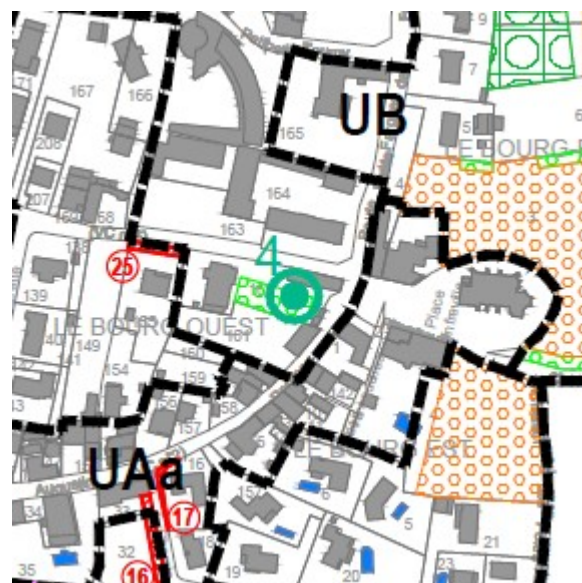
Vue aérienne



Observations

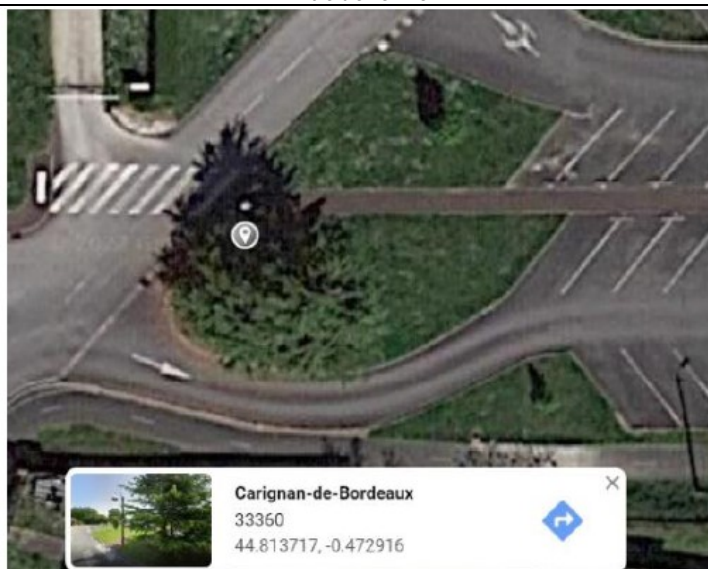
(Inventaire mairie)
Tilleul centenaire devant le presbytère.

Modification du plan de zonage



5 – Devant les écoles

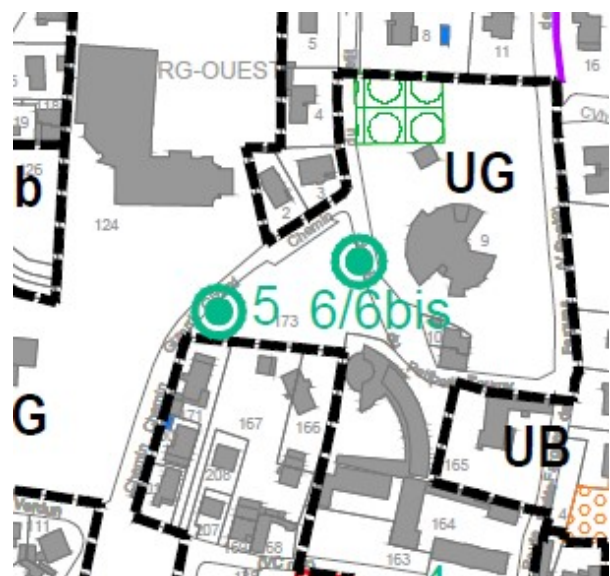
Vue aérienne

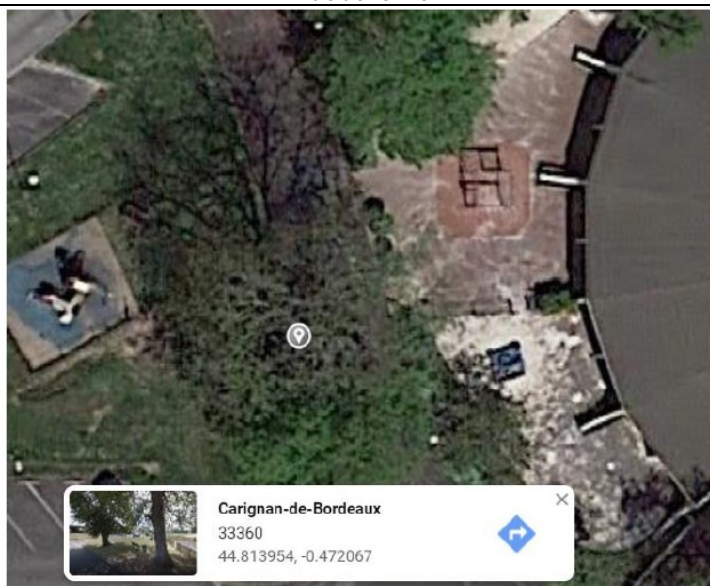


Observations

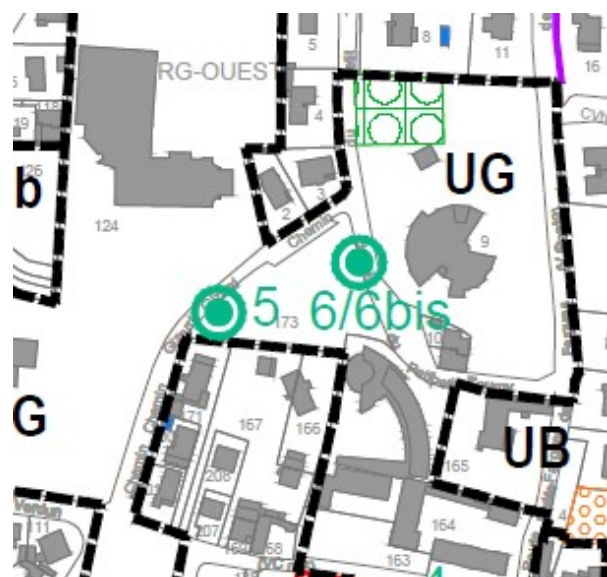
(Inventaire mairie)
Cèdre devant les écoles.

Modification du plan de zonage



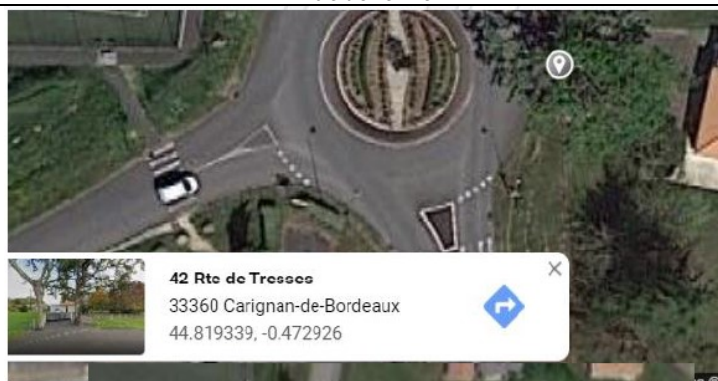
6 – Devant l'école maternelle**Vue aérienne****Observations**

(Inventaire mairie)
2 chênes devant l'école maternelle.

Modification du plan de zonage

7 – Rond-point de Cabirac

Vue aérienne

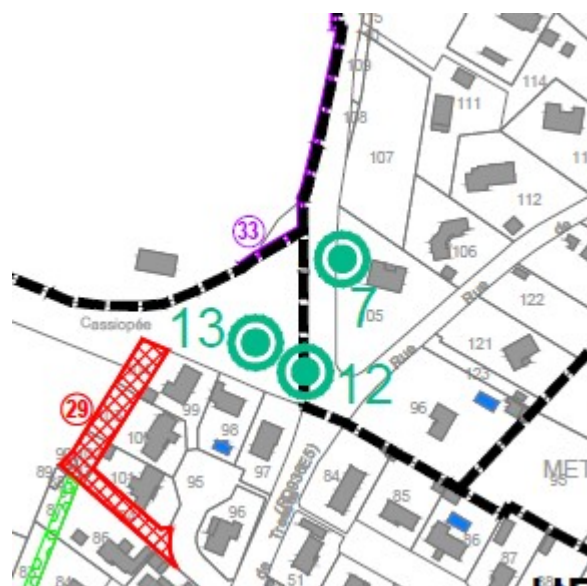


Observations

(Inventaire mairie)

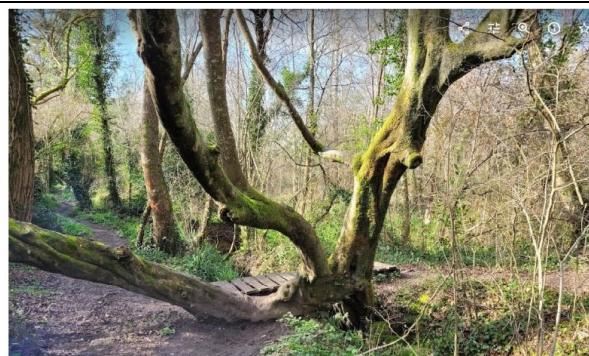
Chêne devant l'école maternelle.

Modification du plan de zonage



8 – Forêt communale

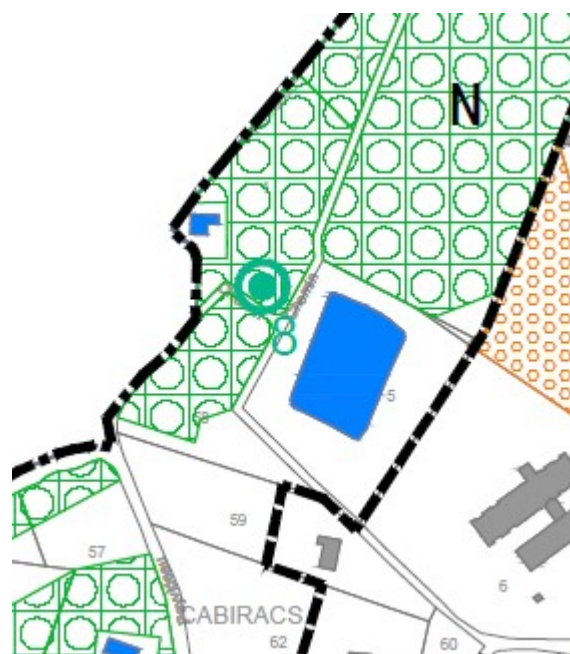
Vue aérienne



Observations

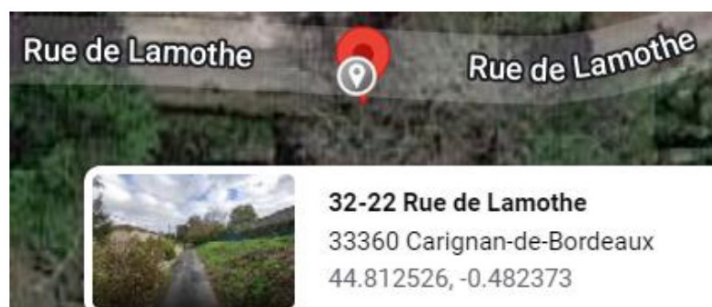
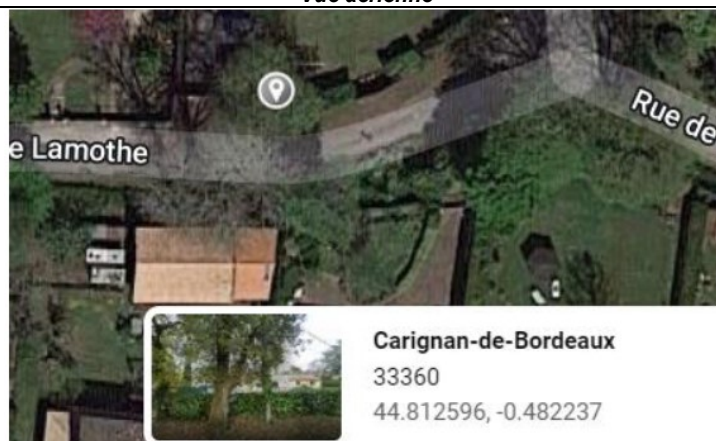
(Inventaire mairie)
Arbre sur le sentier PDIPR de la forêt communale.

Modification du plan de zonage



9 / 9bis – Rue Lamothe

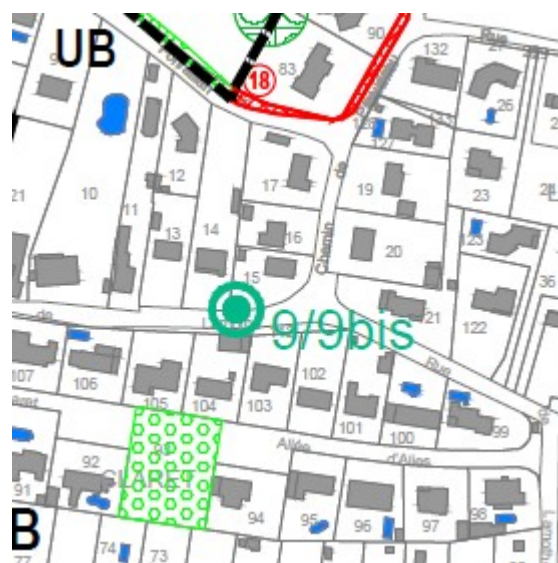
Vue aérienne



Observations

(Inventaire mairie)
2 chênes rue Lamothe.

Modification du plan de zonage



10 – Route de Fargues

Vue aérienne



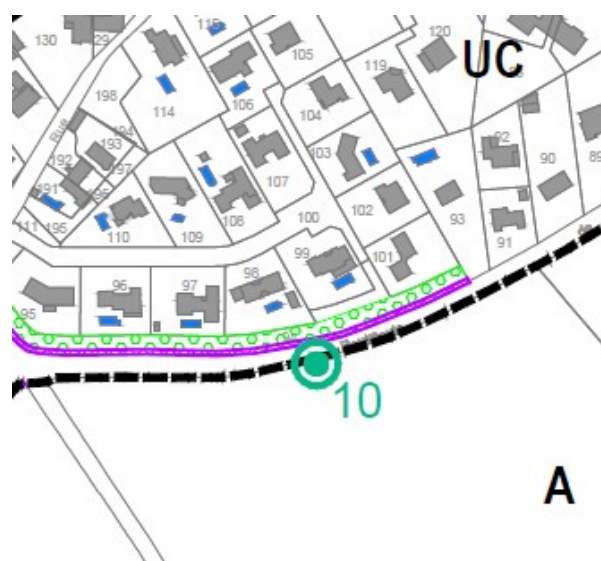
Carignan-de-Bordeaux
33360
44.820390, -0.466351



Observations

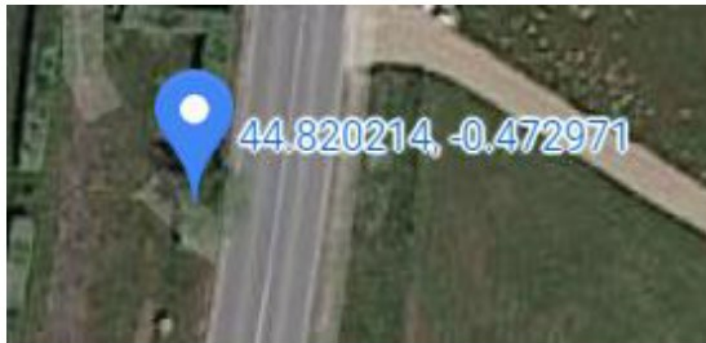
(Inventaire mairie)
Chêne marcescent route de Fargues.

Modification du plan de zonage



11 – Route de Tresses

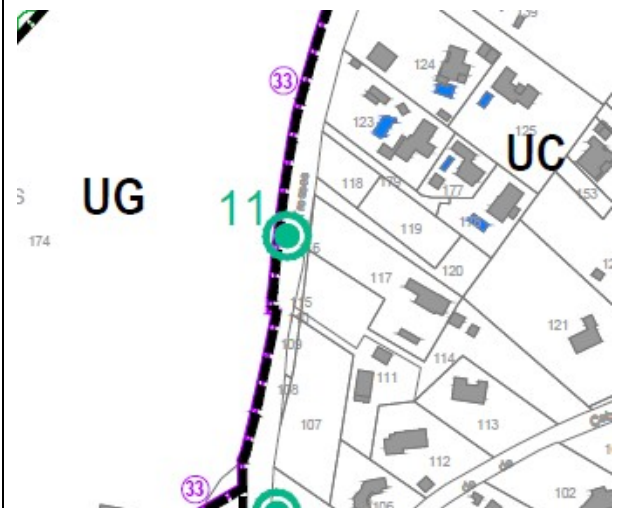
Vue aérienne

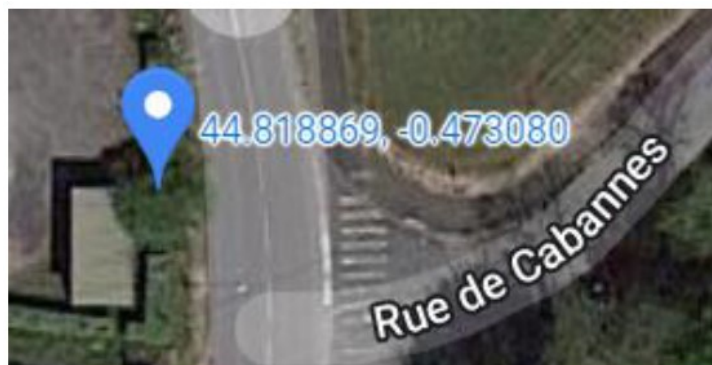


Observations

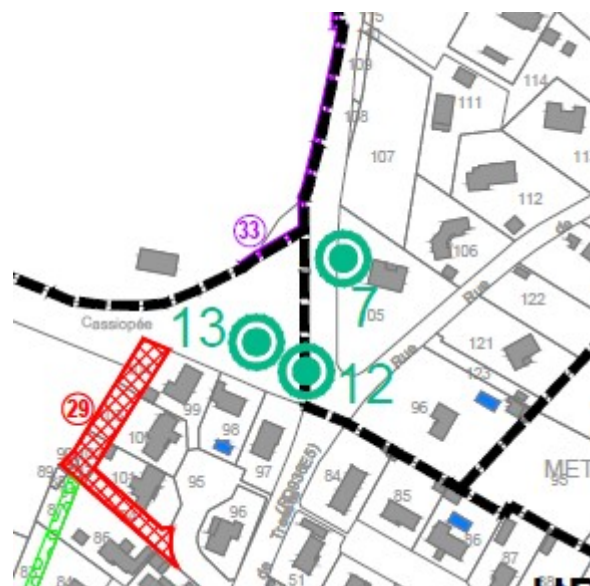
(Inventaire mairie)
Cerisier route de Tresses.

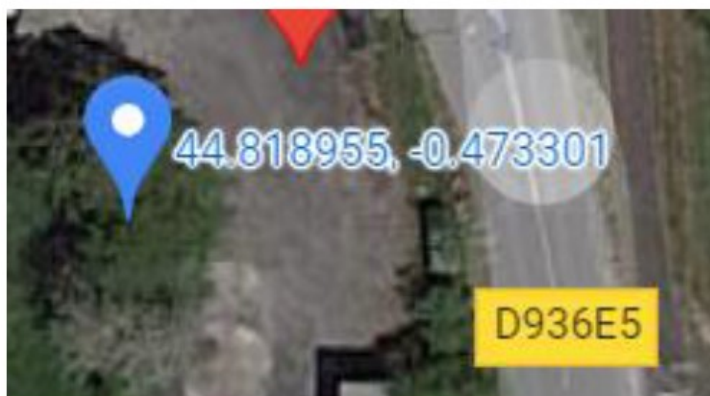
Modification du plan de zonage



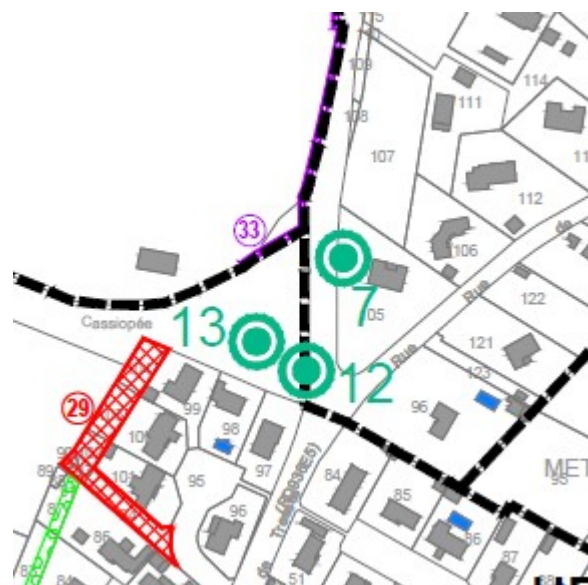
12 – Route de Tresses**Vue aérienne****Observations**

(Inventaire mairie)
Cerisier route de Tresses.

Modification du plan de zonage

13 – Route de Tresses**Vue aérienne****Observations**

(Inventaire mairie)
Cerisiers route de Tresses.

Modification du plan de zonage

14 – Route de Latresne

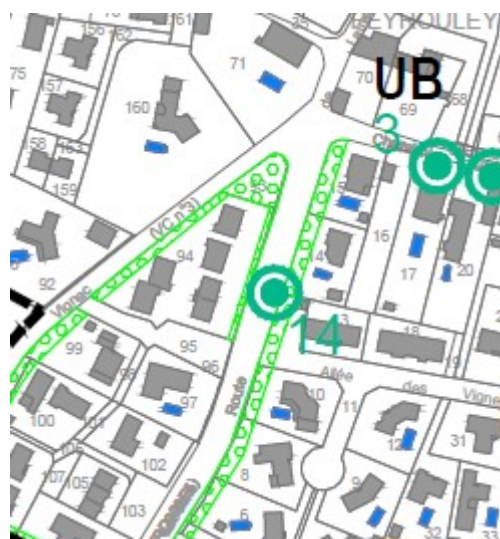
Vue aérienne



Observations

(Inventaire mairie)
Chêne route de Latresne.

Modification du plan de zonage



15 – Carrefour Pitchou

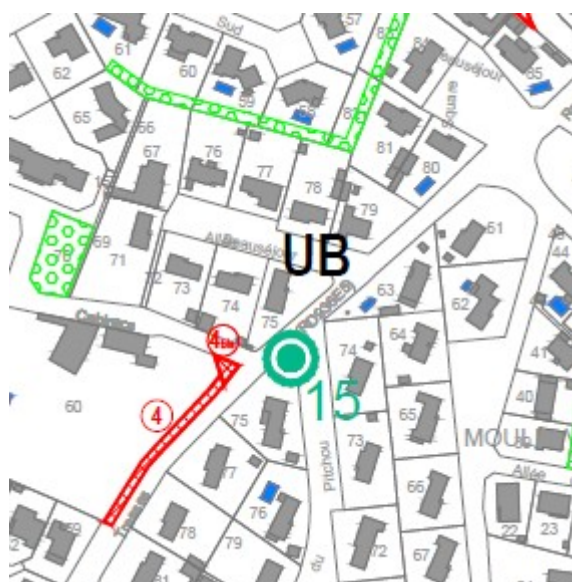
Vue aérienne



Observations

(Inventaire mairie)
Cèdre carrefour Pitchou.

Modification du plan de zonage



16 – Rue de Cabannes

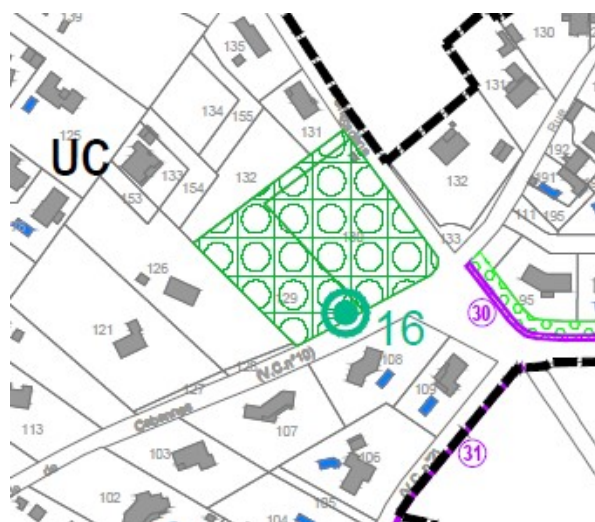
Vue aérienne



Observations

(Inventaire mairie)
Hêtre rue de Cabannes.

Modification du plan de zonage



IV-3-5-Modifications des emplacements réservés

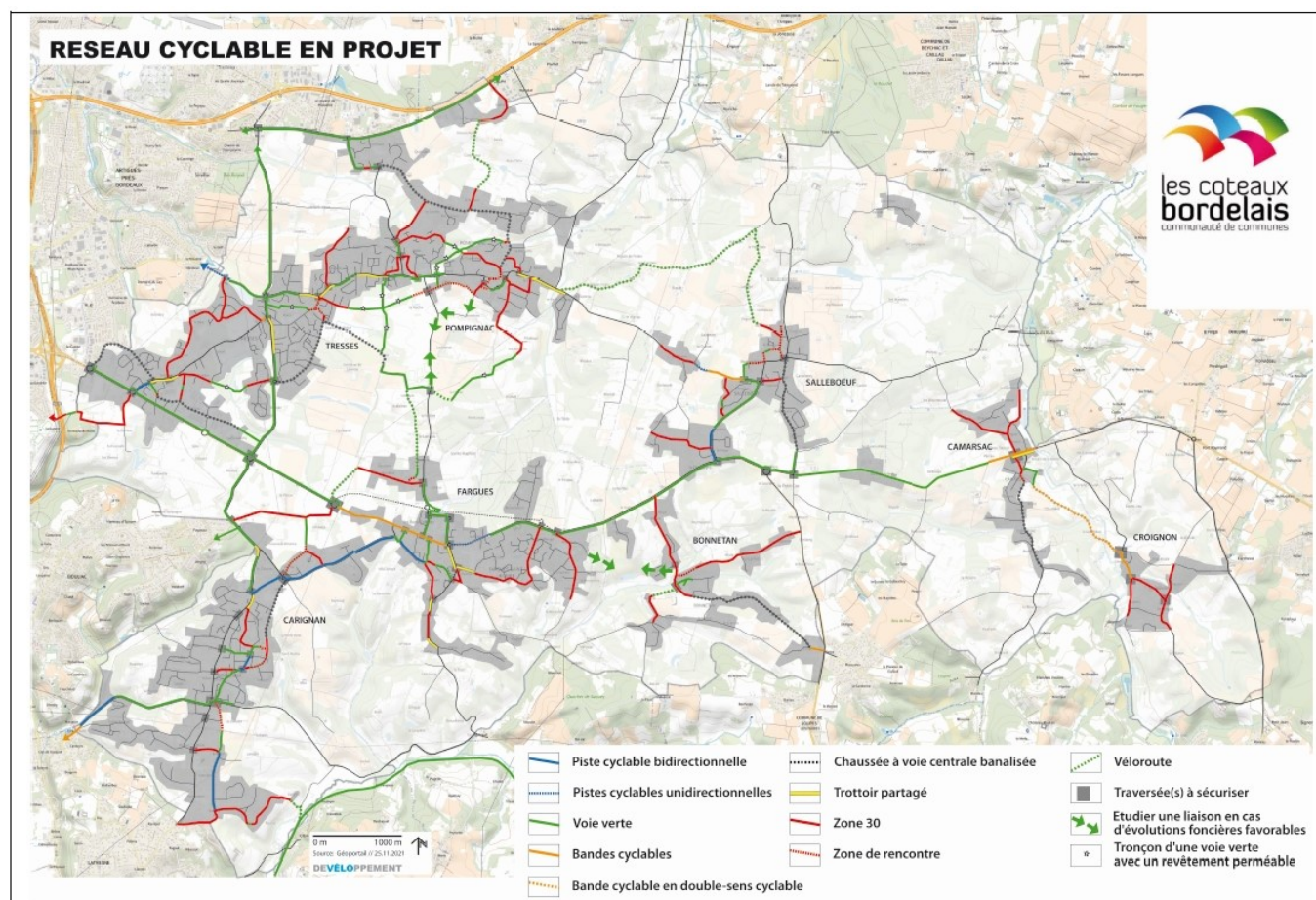
LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES					LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES				
N° d'opération	Modifications	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²	N° d'opération	Modification	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²
1		Elargissement du chemin Ouvré déplacement du fossé d'évacuation des eaux pluviales	Commune	401	17		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre le chemin de la Devèze et la rue Augustin Daureau	Commune	37
2		Aménagement pour sécurité routière, rue de Verdun	Commune	25	18		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du chemin Peyvideau	Commune	594
3		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre la rue Beaugé et la RD 936E5	Commune	351	19		Aménagement pour sécurité routière et élargissement de la route de Fargues au droit du collège de Lestonnac	Commune	341
4	Supprimé	Aménagement pour sécurité routière et élargissement de 5m de la route de Tréves	Commune	460	20		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre le chemin de Vignac et l'avenue Fontenille	Commune	331
4bis		Aménagement sécuritaire du carrefour	Commune	106	21		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du bas-côté pour la création d'une liaison piétonne et cyclable entre le chemin Peyrouley et la piste piétonne et cyclable de la rue Beaugé	Commune	146
5		Aménagement pour sécurité routière au carrefour de RD 936E5 et de la rue de Leysson	Commune	24	22		Aménagement pour sécurité routière et création d'une circulation douce (piéton et cycle) de long de la RD 10E4	Commune	2 103
6		Aménagement pour sécurité routière, au croisement des routes de Lignan et de Cillon	Commune	524	23		Elargissement de 3m de l'Allée du Moura pour continuités sécurisées des liaisons douces existantes et réalisation aire de retournement en bout de l'Allée	Commune	494
7		Aménagement d'un arrêt de bus, rue Beaugé	Commune	188	24		Elargissement de 6m du chemin Ouvré pour reconstitution du chemin piétonnier et cycliste sur la berge moins exposée aux risques d'éboulements	Commune	1 548
8		Réservation de terrain pour la station d'épuration	Commune	7 457	25		Elargissement de 4m de la rue de Verdun pour réaménagement de trottoir et création de places de stationnements en longitudinal	Commune	104
9		Implantation des réseaux pour la zone AUY	Commune	1 353	26		Aménagement pour sécurité routière et création d'une circulation douce (piéton et cycle) le long de la RD 10E4	Commune	1 187
10		Aménagement du rond-point servant au contournement de la route de Fargues	Département	3 747	27		Création d'une liaison piétonne entre l'espace vert "Bout du Roc" et l'Allée du Bout du Roc	Département	24
11	Supprimé	Réalisation d'un programme exclusivement de logements locatifs sociaux, sur le secteur "Chemin d'Oasis"	Commune	4 796	28		Création d'une liaison piétonne entre l'église et l'Allée des Châteaux	Commune	2 840
12		Aménagement pour sécurité routière au carrefour du chemin de Montfavet et du chemin de Vignac	Commune	60	29		Création liaison douce	Commune	1 434
13		Création d'une liaison routière entre deux voiries reliant les lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"	Commune	1 597	30	Créé	Prolongation de la piste cyclable bi-directionnelle depuis la rue Bel-Air jusqu'au rond-point des châteaux	Commune	705
14		Aménagement pour sécurité routière au carrefour du chemin de la Devèze et de l'impasse de la Devèze	Commune	30	31	Créé	Création d'une chaussée à voie centrale banalisée depuis le rond-point des châteaux jusqu'à la zone 30	Commune	985
15	Supprimé	Création d'une voie de desservement du quartier de la Devèze	Commune	1 014	32	Créé	Création d'une voie verte depuis le rond-point de la Belle Etoile jusqu'à la rue de Cadène	Commune	1005
16		Aménagement pour sécurité routière et élargissement du chemin de la Devèze	Commune	183	33	Créé	Création d'une voie verte depuis l'entrée de la commune jusqu'au rond-point de Cabirac	Commune	1375
					34	Créé	Finalisation de la voie verte jusqu'au rond-point de la pharmacie	Commune	665
					35	Créé	Création d'une voie verte depuis le rond-point de la pharmacie et le croisement de la croix d'Ardit	Commune	3865
					36	Créé	Création d'une piste cyclable bi-directionnelle entre le chemin Ferrand et l'entrée du lotissement de Coeulles	Commune	1195
					37	Créé	Stockage d'eau potable	SIEA	1065
					38	Créé	Stockage d'eau potable	SIEA	820

Certains emplacements réservés sont supprimés. (4, 11 et 15) Ils sont indiqués dans les dossiers développés au titre des OAP ou des modifications de zonage .

Des emplacements réservés sont créés. Sur deux thématiques : mobilité pistes cyclables

- La Communauté de Communes des Coteaux Bordelais a réalisé un « **schéma directeur vélo** » (décembre 2021) qui a réalisé un diagnostic et un programme d'actions sur ce thème. Les pistes cyclables induites par cette étude doivent, pour en permettre leur réalisation, faire l'objet d'emplacements réservés.

Les ER 30 à 36 correspondent à ces portions de pistes cyclables nécessaires à leur réalisation.



Extrait du dossier Schéma Directeur Vélo

Détails des emplacements réservés créés au titre de la voie verte

(ils sont également repris sur le plan de zonage général joint au présent dossier en



- Le Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département des éléments pour la mise en place **d'emplacements réservés pour stockage d'eau potable**, que la commune a décidé d'inscrire dans la modification du PLU.

Extrait de la transmission du SMEGREG à la commune de Carignan :

Suite à votre questionnement concernant la proposition de d'emplacement réservés dans le cadre du PLU de la commune de Carignan, nous vous confirmons que la mise à disposition de ces terrains est une réelle opportunité pour la commune de Carignan et le SIEA des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Le schéma opérationnel de substitution, dont l'actualisation vient de se terminer, a étudié différents scénarios et a montré que le choix de mettre en place une interconnexion entre Bouliac et Carignan est le plus intéressant, techniquement et économiquement.

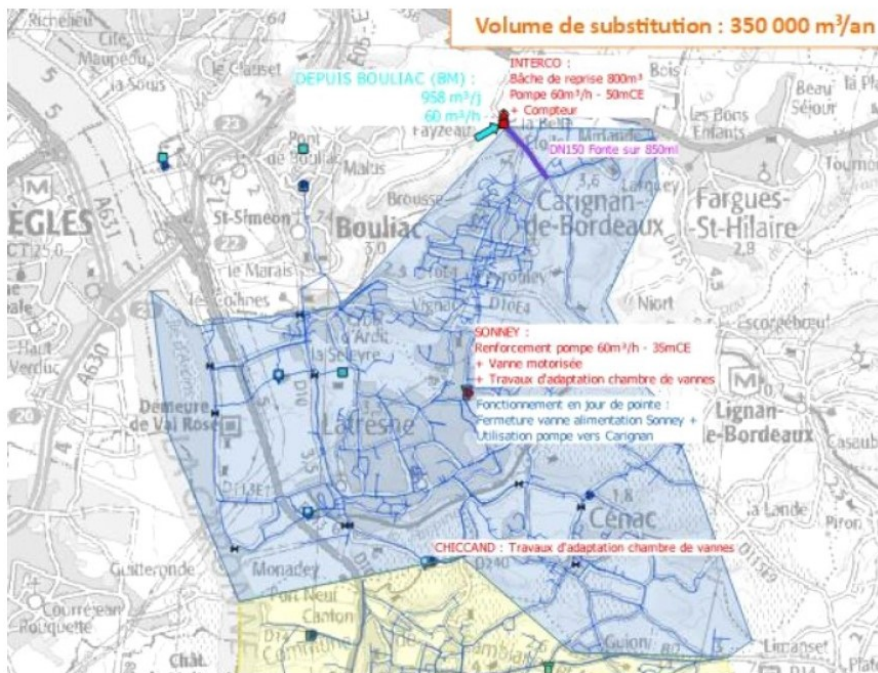
Techniquement, ce choix va permettre à la fois :

1. d'améliorer le fonctionnement du réseau en assurant une pression d'eau minimale sur la commune de Carignan, tout en autorisant une augmentation raisonnable de la population ou des consommations.
2. d'assurer l'importation de volumes de substitution, depuis la Métropole, et de ce fait, d'assurer, sur le moyen terme la disponibilité de la ressource en eau pour l'ensemble du SIEA ;

Ce scénario nécessite l'implantation d'un stockage indispensable à cet endroit.

Document joint :

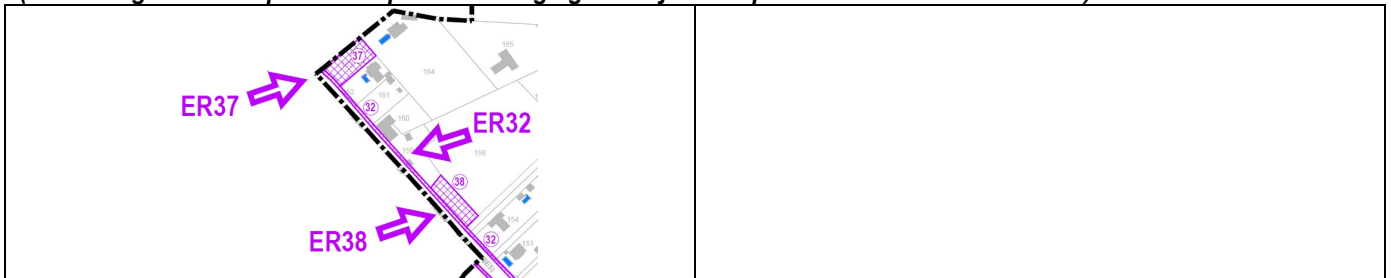
SIEA / SMEGREG : Emplacement réservé ressources de substitution PLU Modif Carignan de Bordeaux



Au final ce sont deux emplacements qui ont été identifiés et font l'objet d'emplacements réservés pour stockage d'eau potable. Numéros 37 et 38 sur le plan de zonage.

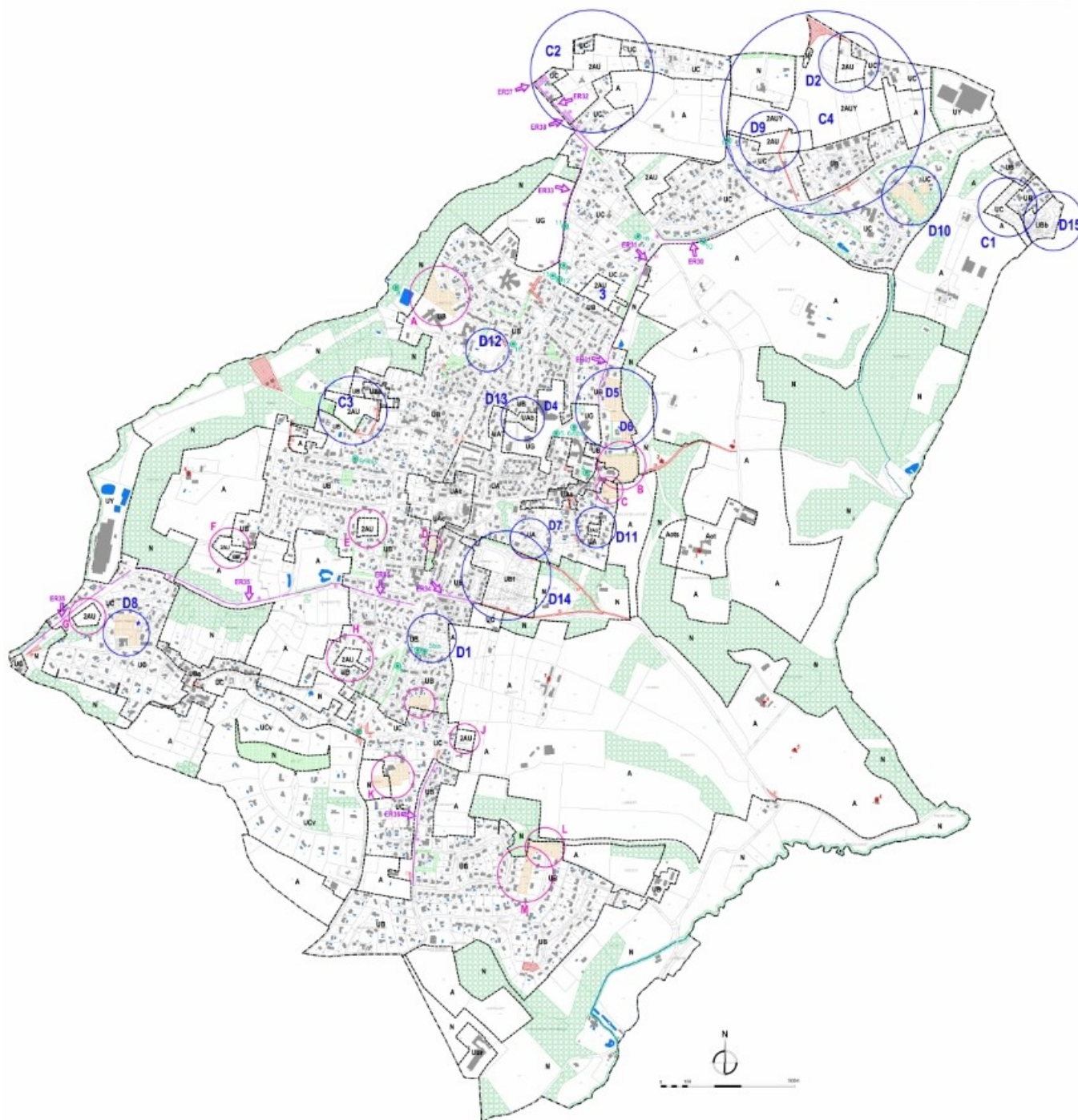
Détails des emplacements réservés créés au titre de l'eau potable

(ils sont également repris sur le plan de zonage général joint au présent dossier en format A0).



Localisation des modifications graphiques

ID : 033-213300999-20221020-2022_86-DE



Plan de localisation de l'ensemble des modifications du plan de zonage à titre indicatif
Le plan format A0 est joint au dossier de modification

LEGENDE



Périmètres de zone



Emplacements réservés



Espaces Boisés Classés



Espaces verts à préserver



Alignement particulier des constructions



Bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination
au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Modifications du PLU



Espaces verts à préserver créés



Arbres remarquables



Emplacements réservés créés



Localisation des emplacements réservés créés



Localisation des modifications sur les secteurs hors OAP



Localisation des modifications sur les secteurs couverts
par des OAP

IV-4 – Modifications du règlement

Le règlement est joint à ce dossier de modifications.

Il se présente sous la forme du document originel annoté de ce qui est retiré (barré) et de ce qui est ajouté (en rouge dans le texte).

Les paragraphes ci-dessous visent à expliquer ces modifications.

Il s'agit principalement de mise en

IV-4-1- Modification du règlement en lien avec les OAP

Précisions apportées (en rouge) permettant d'éviter des constructions isolées sur les OAP et au contraire de réaliser des projets d'ensemble.

Articles 2 des zones concernées par des OAP (UB)

- **Les opérations d'aménagement et de constructions** sont admises à condition :
 - de mettre en œuvre les orientations de mixité sociale et urbaine indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - de respecter les principes d'aménagement et de programmes, indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - **que les demandes d'autorisations d'urbanisme permis d'aménager, permis de construire, etc...portent sur l'ensemble de l'OAP concernée. Les travaux devront être réalisés en une seule phase que ce soit les travaux de viabilisation aussi bien que les constructions.**

Articles 2 et 3 des zones concernées UA, UB, UC

- Suppression de la référence aux OAP dès lors qu'il n'y en a plus dans ces zones
- Précisions sur les attentes en LLS (Logement Locatif Social) qui ne figuraient que dans les OAP, elles sont à présent relayées dans le règlement

IV-4-1- Modification du règlement en lien avec des demandes communales

Dispositions générales

Diverses actualisations des articles du Code de l'Urbanisme.

Règlement par zone

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- précision sur les distances prises « à la façade »
- modifications de rédaction permettant de clarifier les règles

ARTICLE UA7 / UB7 / UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- cas particulier des surélévations des habitations existantes : les règles ayant changées entre le PLU précédent et celui-ci, des maisons à rez de chaussée ne peuvent réaliser de surélévation, car se situant en partie dans la bande dorénavant de recul des constructions / limites séparatives. Dès lors que les hauteurs maximales seront respectées, que la surélévation restera sur l'emprise de la construction existante, une *disposition particulière* permet de surélever ces édifices. Une condition sera de ne pas créer de nouveau logement dans le cadre de ces surélévation, l'idée étant de permettre aux habitants d'étendre leur propre logement dans le cadre d'un besoin personnel.

ARTICLE UA13 / UB13/ UC13-/ UG13 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Précisions apportées sur ce qui peut être fait dans les espaces verts : *des chemins dès lors qu'ils n'entraînent pas la suppression d'arbres*

Suppression du règlement de la zone 1AU et AUY

Puisqu'il n'y a plus de zone 1AU.

Ajout d'un secteur 2AUy en zone 2AU

Suppression en fin de règlement (annexes)des tableaux de correspondances (partie législative et réglementaire)

V – RESULTATS ATTENDUS DES MODIFICATIONS

V-1- Potentiel de logements

Les modifications impliquent des changements de zonage qui ont une incidence sur le potentiel théorique de logements possibles dans le PLU. Le tableau ci-dessous compare l'évolution entre les deux documents avant et après modification.

Zone	avant modification		après modification		Potentiel constructible en ha PLU modifié 2022	Nombre de logts
	Potentiel constructible en ha PLU 2019	Nombre de logts	Surface transformée en L151-19 et/ou L151-23	Surface transformée en 2AU		
UA	1,23	66	0,32		0,91	47
OAP 11	0,22	4		0,22		
UAc	0,40	6	0,08		0,32	5
UB	6,50	150	1,57	1,60	3,33	64
OAP 1	0,80	28			0,80	28
OAP 2	1,17	20		1,17		
OAP 5	0,60	4	0,60			
OAP 6	0,56	8	0,56			
OAP 12	0,40	4			0,40	4
UBf	0,07	1			0,07	1
UC	6,20	74	1,73	1,11	3,37	42
OAP 3	1,20	14		1,20		
OAP 8	0,69	5	0,69			
OAP 9	1,68	10		1,68		
OAP 10	1,04	6	1,04			
Sous-Total U	22,76	400	6,59	6,97	9,20	191
1AU (OAP C2)	4,40	48		4,40		
1AU (OAP C3)	1,70	32		1,70		
Sous-Total 1AU	6,10	80		6,10	0,00	0
2AU	3,20	44		13,07	16,27	266
Sous-Total 2AU	3,20	44		13,07	16,27	266
TOTAL U/1AU/2AU	32,06	524			25,48	457

Avant modification du PLU, le potentiel de logements pouvant être produit est estimé à :

400 logements en zone U

80 logements en zone 1AU

44 logements en zone 2AU

Soit un potentiel total d'urbanisation de 524 logements dont immédiate estimée à 480 logements.

Après modification du PLU, le potentiel de logements pouvant être produit est estimé à :

191 logements en zone U

0 logements en zone 1AU

266 logements en zone 2AU

Soit un potentiel total d'urbanisation de 457 logements dont immédiate estimée à 191 logements.

La différence de 67 logements se trouve dans l'application d'une trame au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme en lien notamment avec les aspects environnementaux d'inondations et de paysage.

Les zones constructibles U, 1AU et 2AU du PLU sont restées identiques dans leurs emprises, ce qui ne modifie pas les attendus globaux tant en termes de création de logements que de création de LLS.

Le règlement écrit n'a pas d'incidence sur la constructibilité sauf à permettre dans les zones UA/ UB/ UC des extensions par surélévation de l'existant, sans création de nouveau logement, ce qui n'a pas d'incidence sur la quantité de logements produits.

L'action de cette modification consiste à freiner pour quelques années la production de logements à la fois pour mettre à niveau les équipements, également pour rester dans la cohérence du PADD.

Plusieurs procédures pourront alors permettre davantage de constructibilité : modifications du PLU au fur et à mesure des travaux et des nécessités à créer des logements, ou révision générale visant une refonte plus importante.

Cette modification se veut une étape alternative de courte durée.

V-2- LLS - Logement Locatif Social

Les **LLS** en particulier au travers des OAP évoluent de la façon suivante :

- La production de LLS est augmentée sur l'OAP (D1) passant de 14 à 28LLS (soit 14LLS de plus que dans le PLU initial)
- La production de LLS est supprimée sur une OAP (D12) pour -2LLS (2LLS supprimé par rapport au LU initial)
- Les OAP transformées en zones 2AU sans trame L151-19 ou L151-23 concernent (C2, C3, D2, D3, D9 et D11) 64LLS qui sont différés
- Les OAP sur lesquelles est apposées une trame L151-19 ou L151-23 concernent (D5, D6, D8 et D10) 12LLSqui sont supprimés.

Au final la modification du PLU supprime 14 LLS et créé 14LLS d'urbanisation immédiate dans les OAP ce qui revient à l'équilibre initial.

64 LLS sont différés.

Au global le projet de production des LLS par le PLU est inchangé.

VI - LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement sont positives dans la mesure où les modifications ne font que réduire et limiter les risques, prendre en compte les travaux à réaliser sur les équipements afin de leur permettre de répondre aux attentes des populations en termes de qualité, quantité, salubrité.

La modification diffère la constructibilité de certaines zones afin de prendre en compte et anticiper les problématiques environnementales

La modification prévoit des emplacements réservés pour répondre aux problématiques en eau potable, ainsi qu'aux problématiques visant à réduire les gaz à effet de serre, en particulier en favorisant les mobilités en vélo sur le territoire en lien avec un plan de déplacement plus global.

Aucune nouvelle zone constructible n'est créée ou ouverte.

La modification ajoute des éléments de protections d'espaces environnementaux, paysagers, ou de secteurs à risques et permet ainsi de conforter la prise en compte de l'environnement sur le territoire.