

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU N°1 DE CARIGNAN DE BORDEAUX

I RAPPEL DES PROCEDURES/ EXPOSE DES MOTIFS

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Carignan de Bordeaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/12/2002, modifié les 02/09/2005, 15/05/2012, 20/06/2014 et 07/10/2015, Le Plan Local d'Urbanisme a été révisé par délibération du Conseil Municipal en date du 27/03/2019, et modifié en date du 20/10/2022.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Carignan de Bordeaux.

1.2 CADRE LEGISLATIF

A. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des articles L.153-31 et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut-être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique/littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon l'article L153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De déduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L153-31 du code de l'urbanisme et qu'il n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

- Article L.153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 , dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28,dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle et dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31, la modification peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire , être effectuée selon une procédure simplifiée.

- Article L153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

- Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

- Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Considérant que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) et qu'il n'entre pas dans le champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. En effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface urbaine ou à urbaniser.

Ce projet d'adaptation du PLU de la commune de Carignan de Bordeaux relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

1.3 OBJET DE LA MODIFICATION

La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Carignan-de-Bordeaux porte exclusivement sur des ajustements réglementaires visant à clarifier, corriger ou compléter certaines dispositions du règlement et du zonage existant, sans pour autant entraîner une ouverture à l'urbanisation de secteurs jusque-là non urbanisables ou non constructibles.

Les modifications envisagées ont pour but de préciser la politique urbanistique existante, d'améliorer la qualité architecturale, d'adapter le règlement aux besoins locaux et de corriger certaines erreurs matérielles. Elles n'ont aucune incidence sur le classement des zones non urbanisées ni sur la délimitation de nouveaux secteurs à urbaniser, ce qui constitue la condition essentielle pour exclure l'ouverture à l'urbanisation.

En détail :

- Article 3 : La possibilité de créer un second accès sans obligation de parking de midi constitue une simple adaptation des modalités d'aménagement des parcelles, sans changement de destination ni ouverture de nouvelle zone.
- Article 4 – SPANC : La mise en cohérence avec le règlement du SPANC vise uniquement une harmonisation réglementaire avec les prescriptions techniques applicables à l'assainissement non collectif, sans impact sur le zonage.
- Article 11 : L'encadrement renforcé de la qualité architecturale (notamment la lutte contre les îlots de chaleur via la restriction des couvertures noires) est une mesure de qualité urbaine qui n'ouvre pas à l'urbanisation de nouveaux secteurs.
- Article 10 en zone UY : L'augmentation de la hauteur en zone UY a pour objet de favoriser le développement des activités économiques existantes dans une zone déjà urbanisée ; cette modification n'introduit aucune nouvelle possibilité de construire en dehors des zones urbaines existantes.
- Emplacements réservés 37, 38 et ER 35 : La suppression ou modification d'emplacements réservés vise à mieux adapter les projets d'aménagement ou d'infrastructures, sans changement de zonage ni urbanisation de zones nouvelles.
- Zone 2AU – Extension des constructions existantes : La possibilité d'agrandir ou d'ajouter des annexes à des habitations déjà existantes ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation, car elle ne concerne que des constructions existantes dans une zone déjà classée en secteur à urbaniser futur (2AU), sans révision de zonage.
- Classement d'arbres remarquables / espaces verts (L151-19 et L151-23 CU) : Cette mesure vise à protéger le patrimoine naturel et n'introduit aucune constructibilité supplémentaire.
- Erreur matérielle – Ligne HT : La rectification d'un zonage pour prendre en compte une ligne haute tension constitue une correction technique, sans impact sur l'ouverture à l'urbanisation. L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de cette modification simplifiée s'inscrit dans une logique d'ajustement du document d'urbanisme existant, sans modification du périmètre des zones urbanisées ou ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est juridiquement justifiée et conforme aux objectifs du PLU, sans nécessité de recourir à une procédure de modification de droit commun ou de révision.

II - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

A/ Modifications apportées au règlement écrit

Après plusieurs années d'instruction, la mairie a souhaité apporter des ajustements et ou des compléments de rédaction réglementaire afin de clarifier, d'améliorer et de faciliter le travail de délivrance des autorisations d'urbanisme.

1. Modification de l'article 3.1 du PLU : Conditions d'accès

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.
- Dans le cas de constructions en drapeaux, les accès nouveaux sont autorisés à la triple condition qu'ils aient une largeur minimale de 5 mètres, qu'il y ait une distance d'au moins 5 mètres entre la limite de l'accès et la construction la plus proche et sur la longueur de la bande d'accès n'excède pas 50 mètres. Toutefois, dans le cas où une bande d'accès existe déjà au moment de l'approbation du PLU, la longueur de ladite bande d'accès pourra être étendue jusqu'à 90 mètres.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les accès seront de 5 mètres de largeur et munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, permettant le stationnement des deux véhicules, en façade au niveau du portail, en dehors de la voie publique.

Justification de la nouvelle règle

Cette évolution du règlement vise à introduire davantage de souplesse et de proportionnalité dans l'interprétation des règles de stationnement, tout en maintenant les objectifs de bonne gestion de l'espace public et de circulation.

Elle permet également de mieux répondre aux besoins d'aménagement fonctionnel des parcelles, sans induire de surcharge réglementaire non justifiée.

La présente modification a pour objet de permettre la création d'un second accès à une parcelle, sans que cette disposition n'entraîne automatiquement l'obligation d'aménager un « parking de midi ».

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé d'ajouter à l'article 3.1 du règlement de toutes les zones les points suivants:

- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

2. Mise en cohérence du règlement du SPANC et l'article 4.2 assainissement des eaux usées de toutes les zones du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi, les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle. Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

Justification de la nouvelle règle

Cette modification contribue ainsi à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et réglementaires liés à l'assainissement non collectif, tout en assurant la cohérence avec les prescriptions du Code de l'environnement.

La géologie de la commune montre une exposition moyenne et forte aux argiles rendant les sols imperméables. Il s'avère ponctuellement que le rejet des eaux traitées au niveau de la parcelle de l'immeuble ne peut être réalisée dû à l'imperméabilité du sol.

L'article 11 du règlement du Service Public d'Assainissement non Collectif du SIAEPA de Bonnetan en date du 07 mars 2024 fixe les règles de perméabilité entre 10 et 500 mm/h.

Cette précision a donc pour objectif de clarifier les modalités de rejet des eaux usées traitées, en s'assurant que tout rejet dans le milieu naturel soit conditionné à l'accord explicite du propriétaire ou du gestionnaire du milieu concerné. Cela permet de garantir une gestion responsable des ressources hydrauliques et de prévenir les risques de conflits d'usage ou de pollution conformément au règlement du SPANC.

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé de modifier l'article 4.2 du règlement de toutes les zones comme suit :

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi, les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle. Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

3. Modification et complétude de l'article 11.2 de toutes les zones du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

- Pour les toits en pente :
 - Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction du matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
 - Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.
 - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Justification de la nouvelle règle

Cette évolution du règlement vise principalement à limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, qui sont amplifiés par l'utilisation de matériaux sombres absorbant fortement l'énergie solaire. Les toitures de couleur foncée contribuent en effet à l'élévation des températures, tant à l'échelle du bâtiment qu'à celle du quartier, aggravant l'inconfort thermique, notamment lors des épisodes de forte chaleur de plus en plus fréquents du fait du changement climatique.

En favorisant des teintes plus claires pour les toitures (tuiles ton terre cuite, rouge, ocre, brun clair, etc.), cette disposition permet :

- de réduire la température des bâtiments en limitant le stockage de chaleur,
- de diminuer les besoins en climatisation, avec des impacts positifs sur la consommation énergétique,
- de préserver l'identité architecturale locale, les teintes traditionnelles étant généralement plus claires,
- et de contribuer plus largement à une meilleure résilience climatique du tissu bâti.

Cette mesure s'inscrit dans une démarche de développement durable, en cohérence avec les recommandations en matière d'adaptation au changement climatique.

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé de modifier l'article 11.2 du règlement de toutes les zones comme suit :

- Pour les toits en pente :
 - Les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction du matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.

- Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terra cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
- Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

4. Modification de l'article 10.1 : hauteur maximale des constructions de la zone UY du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Cette hauteur est descendue à 7mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Justification de la nouvelle règle

La zone UY correspond aux espaces économiques et aux activités tertiaires publiques ou privées. Afin d'assurer un meilleur fonctionnement et développement des activités économiques des entreprises situées sur la commune, il convient d'augmenter la hauteur des constructions nouvelles.

Cette évolution a pour objectif de répondre aux besoins croissants des entreprises en matière de fonctionnalité et de compétitivité. En effet, les activités économiques – notamment logistiques, artisanales – requièrent des volumes bâtis plus importants, que ce soit pour accueillir des équipements techniques, des chaînes de production automatisées, des systèmes de stockage en hauteur ou encore des activités de recherche et développement.

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permet donc :

- de mieux adapter l'offre foncière aux exigences des acteurs économiques,
- de favoriser l'implantation ou l'extension d'entreprises sur le territoire communal ,
- d'optimiser l'usage du foncier économique en limitant l'étalement des constructions au sol,
- et plus globalement, de soutenir le développement économique local et la création d'emplois.

Cette modification s'inscrit dans une logique d'aménagement durable et maîtrisé du territoire, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui affirme la volonté de renforcer l'attractivité économique du territoire tout en valorisant les zones d'activités existantes.

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé de modifier l'article 10.1 du règlement de la zone UY comme suit :

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

« La hauteur maximale des constructions nouvelles (bâtiments liés à l'exploitation de l'entreprise) ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère. » Cette hauteur est descendue à 7mètres pour les constructions à usage d'habitation.

5. Complétude du règlement en zone 2AU du PLU

Le règlement actuellement en vigueur dispose :

Article 2AU2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Pour information, la zone 2AU se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

Les constructions sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;

Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition :

- D'une surface inférieure à 100m²,
- D'un dénivelé de moins de 2 mètres

Justification de la nouvelle règle

Cette zone correspond au site préférentiel de développement futur, elle est fermée à l'urbanisation dont l'ouverture est conditionnée par une modification du PLU. La commune s'est aperçue de l'existence de maison d'habitation existantes en zone 2AU.

La modification du règlement de la zone 2AU vise à introduire une précision nécessaire concernant les droits à construire pour les bâtiments existants. Actuellement, le règlement de cette zone, à vocation d'urbanisation future, ne prévoit pas explicitement la possibilité d'extension ou d'annexes pour les constructions déjà présentes sur le secteur.

Afin de répondre aux besoins légitimes d'évolution des bâtiments existants, notamment en matière d'adaptation aux usages contemporains ou d'amélioration des conditions d'habitat, il est proposé de modifier le règlement de la zone 2AU pour y intégrer une disposition spécifique.

Cette disposition autorisera, sous conditions définies dans le règlement, l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes, sans pour autant remettre en cause les objectifs d'aménagement global de la zone à moyen ou long terme.

Cette évolution du règlement permet de donner des droits des propriétaires fonciers et occupants actuels,

Rédaction de la nouvelle règle

Il est proposé d'ajouter à l'article 2AU2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées sont admises aux conditions suivantes :

- Les extensions projetées ne doivent pas excéder 20% de la surface de plancher existante.
- La construction d'annexes doit avoir une emprise au sol inférieure à 20m² par annexe et il n'est admis qu'une seule construction par type d'annexe.
- Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.

- Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et sont autorisées. Elles seront implantées au plus près des constructions existantes avec une distance maximum de 20mètres de la construction principale.

B/ Modifications apportées au règlement graphique

Dans le cadre de l'évolution du contexte territorial, il est nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

6. Les emplacements réservés n°37 et 38

Dans le cadre du projet d'interconnexion des réseaux d'eau potable entre Bordeaux Métropole et le Syndicat intercommunal d'Eau potable et d'Assainissement des Portes de l'Entre-Deux-Mers (SIEA), une réévaluation des besoins en foncier a été conduite en lien avec l'évolution du projet d'eaux de substitution. Ce projet vise à garantir la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable sur le territoire, par la mutualisation des ressources entre différents opérateurs.

Les emplacements réservés n°37 et 38, d'une superficie totale de 1905m² sur la Route de Tresses, inscrits au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, avaient pour vocation de permettre l'aménagement d'un site de stockage ou d'infrastructures techniques en lien avec cette stratégie.

Cependant, les études techniques menées par le Syndicat des Eaux, ont permis de mieux définir les besoins. Il apparaît qu'un seul emplacement réservé est nécessaire

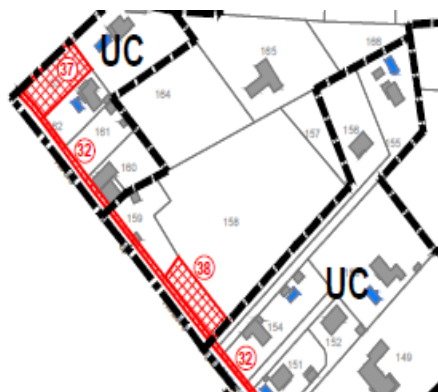
Ainsi, la modification du PLU vise à :

- Supprimer l'emplacement réservé n°38, devenu inadapté au regard des exigences du projet tel qu'il se précise aujourd'hui ;
- Modifier l'emplacement réservé n°37 afin de permettre une mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs actualisés du projet d'interconnexion, tout en conservant les marges de manœuvre nécessaires à sa réalisation dans des conditions optimales.

Cette évolution est pleinement cohérente avec les orientations en matière de gestion durable de la ressource en eau, de résilience face au changement climatique, et de coopération interterritoriale.

La présente modification du PLU est donc justifiée par l'intérêt général du projet d'interconnexion, et participe à l'optimisation de l'aménagement du territoire en réponse aux enjeux environnementaux et sanitaires actuels.

Avant modification



Après modification



7. L'emplacement réservé n°35

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et de mobilité durable, la commune souhaite anticiper la réalisation d'un projet structurant visant à améliorer la sécurité et la fluidité des déplacements sur son territoire, tout en favorisant les mobilités douces.

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte ainsi sur la modification de l'emplacement réservé 35 destiné à permettre :

- L'aménagement d'un carrefour stratégique assurant une meilleure régulation du trafic ;

- L'établissement d'une continuité cyclable répondant aux objectifs de maillage du réseau doux, en lien avec les axes existants et les projets d'aménagement à venir par la création d'une voie verte depuis le rond-point de la pharmacie jusqu'au croisement de la Croix d'Ardit d'une superficie totale de 3855 m².

Cette inscription en emplacement réservé répond à plusieurs enjeux :

1. Enjeu de sécurité : Le carrefour concerné connaît actuellement des problématiques de visibilité, de gestion des priorités et de cohabitation entre les différents usagers. Son réaménagement permettra de sécuriser les traversées et les mouvements de circulation, notamment pour les piétons et les cyclistes.
2. Enjeu de mobilité durable : L'implantation d'une continuité cyclable s'inscrit dans la volonté de la commune de favoriser les modes actifs, en assurant un cheminement sécurisé, lisible et connecté aux autres tronçons cyclables.
3. Enjeu d'anticipation foncière : L'emplacement réservé permet à la collectivité de préserver la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ce projet.
4. Enjeu de cohérence territoriale : Ce projet s'inscrit en cohérence avec les documents supra-communaux (Plan de Mobilité CDC, etc.) qui promeuvent une transition vers des mobilités plus durables et une meilleure intégration des infrastructures de transport.

En conséquence, la présente modification du PLU vise à inscrire l'emplacement réservé dans le document graphique et à en préciser la vocation dans le règlement, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (notamment les articles L. 151-41 et suivants).

Il est proposé de prolonger l'emplacement réservé le long des parcelles AR 78, AR 77 et AR 76, il aura une superficie totale de 3955m².

Avant modification



Après modification

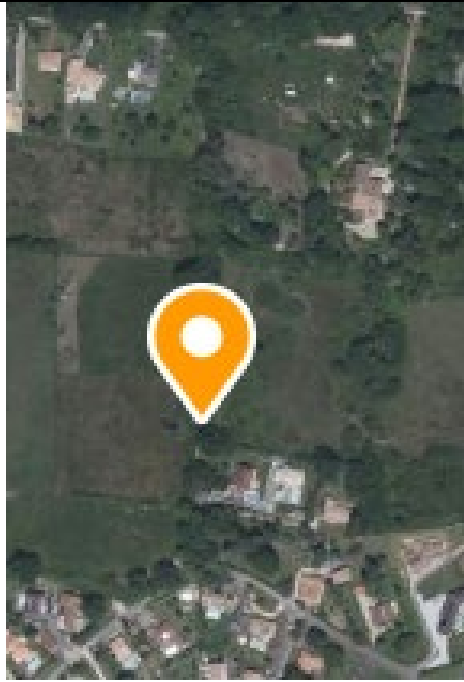


8 Intégration d'arbres remarquables et de zones à préserver.

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/ Sur le domaine public

-Chemin de LALOUGA	
Vue aérienne	Photo



Lon:-0.4654°/lat:44.8241°



Observations

Alignement de chênes

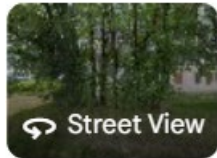
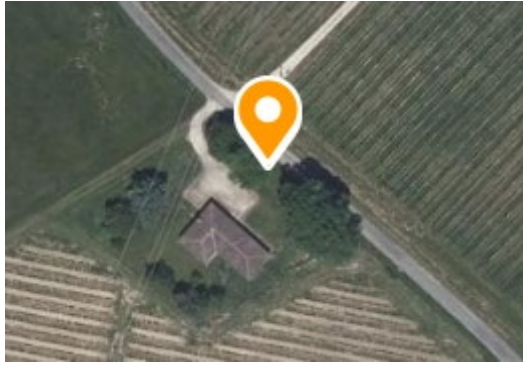
Modification du plan de zonage



-, Allée des Châteaux

Vue aérienne

Photo



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.817672, -0.465769



Observations

(Inventaire mairie)

Alignement de chênes, au niveau du 10, Allée des Châteaux

Modification du plan de zonage



Allée des Châteaux	
Vue aérienne	Photo

 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.818915, -0.466887	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes Allée des Châteaux	

Allée des Châteaux	
<i>Vue aérienne</i>	<i>Photo</i>



Carignan-de-Bordeaux

33360

44.815625, -0.464155

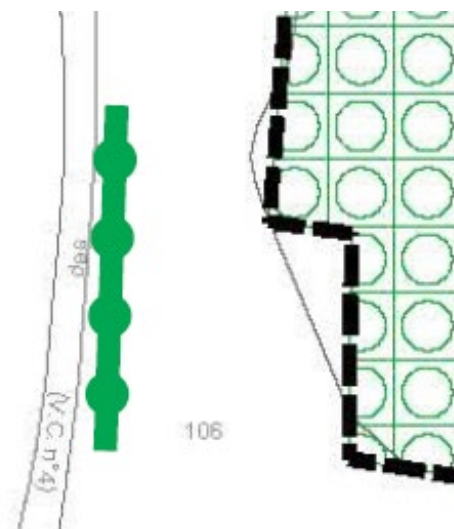


Observations

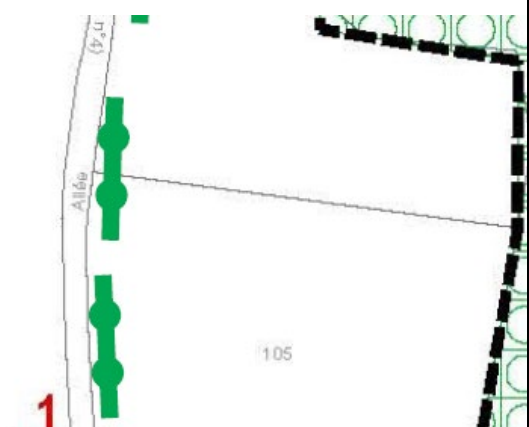
(Inventaire mairie)

Alignement de chênes Allée des Châteaux

Modification du plan de zonage



Allée des Châteaux	
Vue aérienne	Photo

 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.814448, -0.464328	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, Allée des Châteaux	

Allée des Châteaux	
Vue aérienne	Photo



Carignan-de-Bordeaux

33360

44.814017, -0.464291

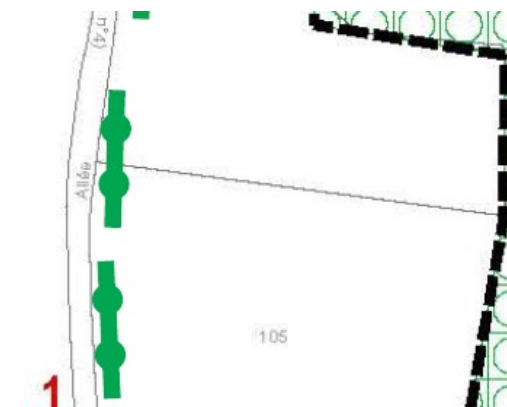


Observations

(Inventaire mairie)

Alignement de chênes, Allée des Châteaux

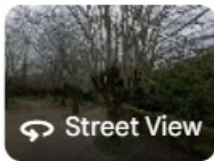
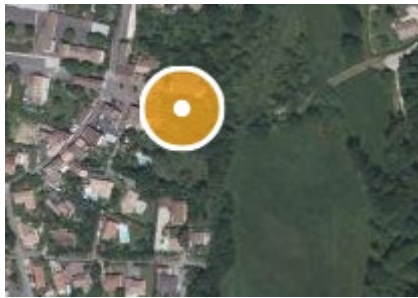
Modification du plan de zonage



Place GONFREVILLE

Vue aérienne

Photo



5-3 Pl. Gonfreville
 33360 Carignan-de-Bordeaux
[44.812295, -0.470315](#)

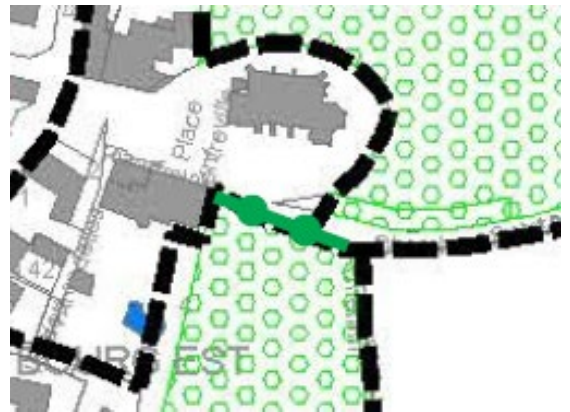


Observations

(Inventaire mairie)

Alignement de tilleuls, Place Gonfreville

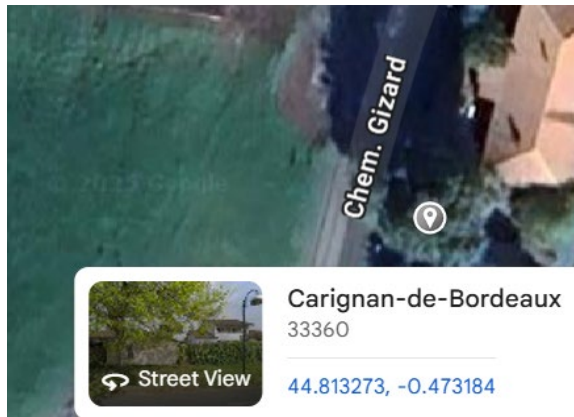
Modification du plan de zonage



Chemin Gizard

Vue aérienne

Photo



Observations

(Inventaire mairie)

Chêne isolé numéro 17, Chemin Gizard

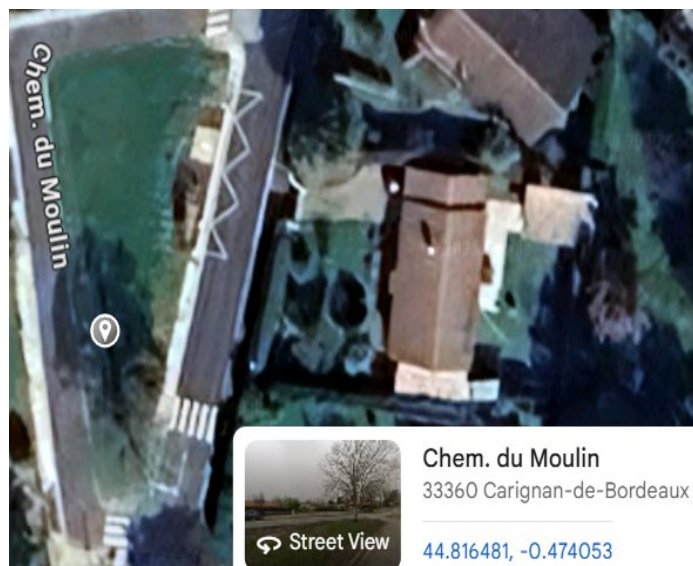
Modification du plan de zonage



Square de Moulin Vergne

Vue aérienne

Photo



Observations

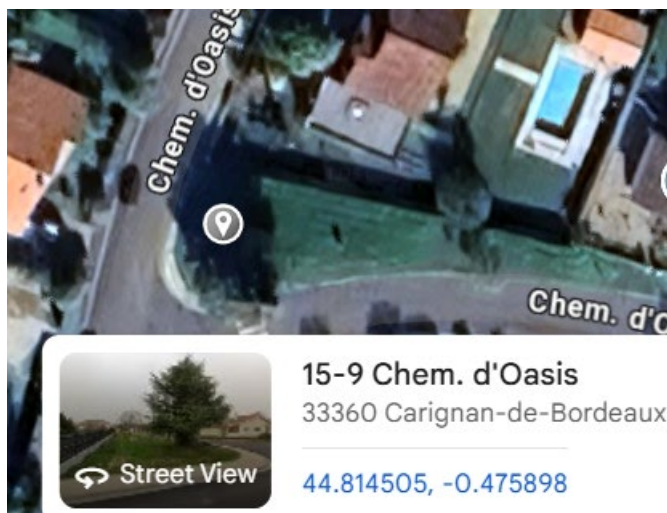
(Inventaire mairie)

Tilleul isolé, numéro 18, square de Moulin Vergne

Modification du plan de zonage



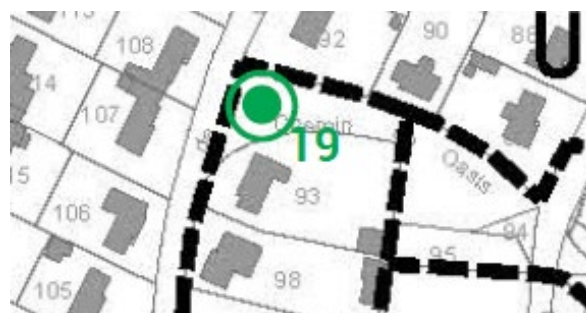
Oasis	
Vue aérienne	Photo



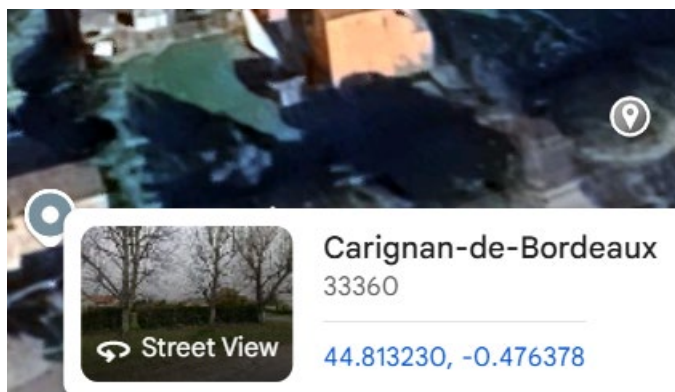
Observations

(Inventaire mairie)
Mélèze isolé numéro 19, Chemin Oasis

Modification du plan de zonage



Rue de Verdun	
<i>Vue aérienne</i>	<i>Photo</i>

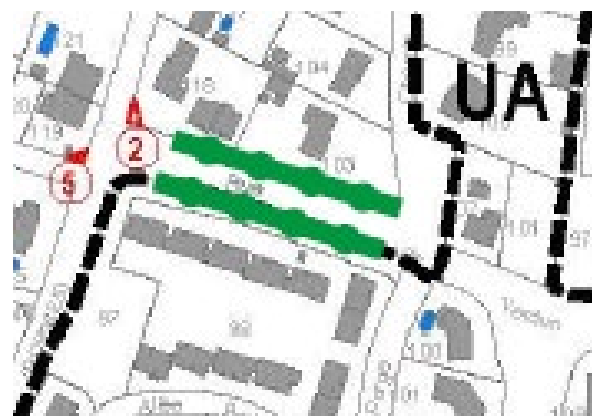


Observations

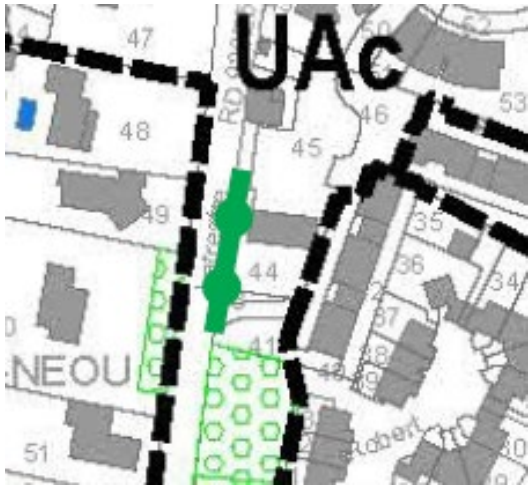
Modification du plan de zonage

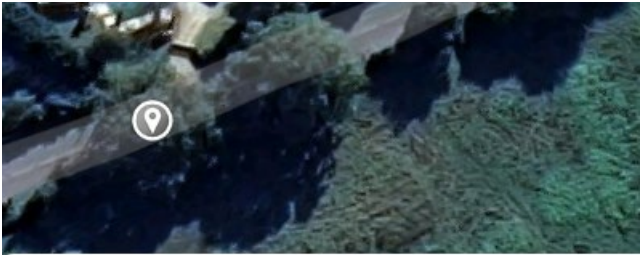
(Inventaire mairie)

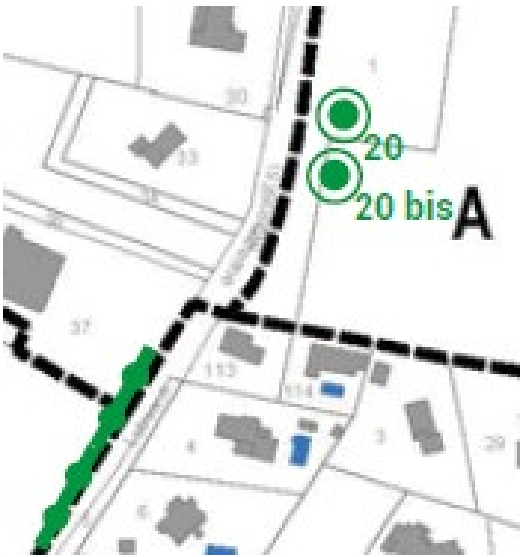
Alignement de Tilleuls de chaque coté de Rue de Verdun

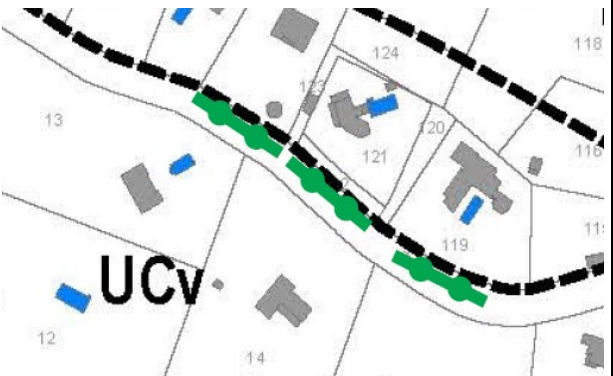


Chemin du Moulin	
Vue aérienne	Photo
  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813432, -0.474689	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes Chemin du Moulin	

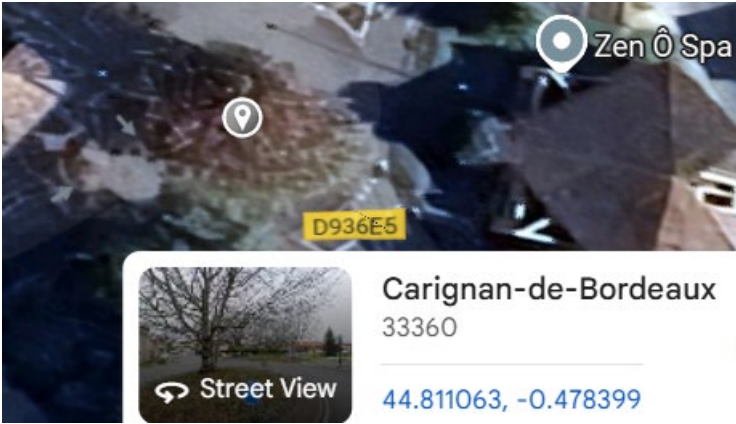
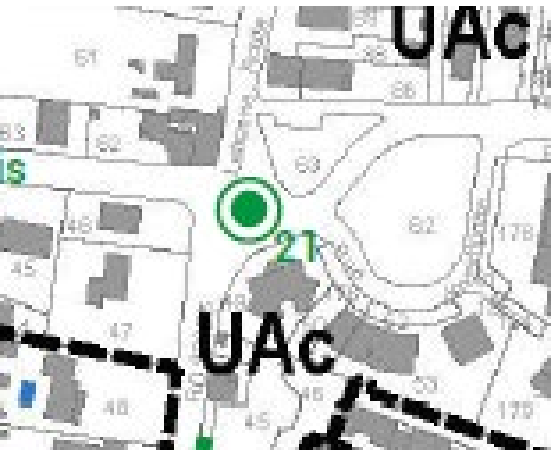
Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
 La Poste Agence Communale Fermé temporairement 37 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.810230, -0.478506 Street View	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de platanes à hauteur de la maison de la Solidarité	

Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
  Street View 111-109 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.797516, -0.482011	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, Route de Latresne	

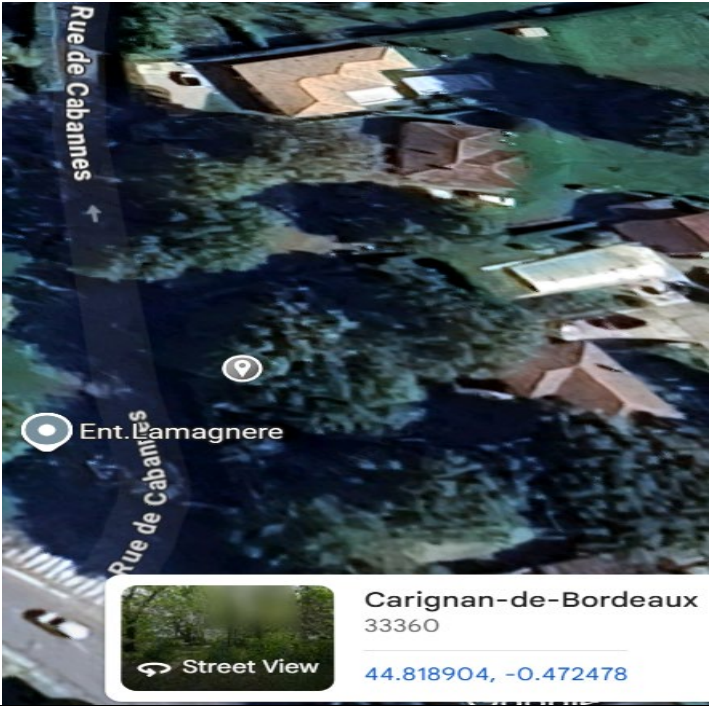
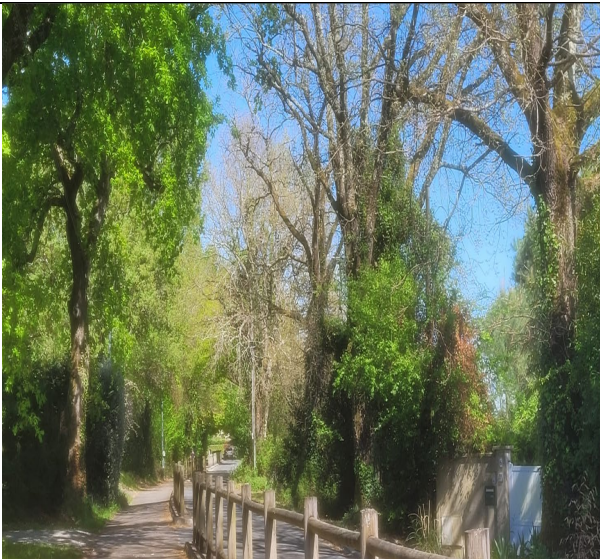
Route de Latresne	
Vue aérienne	Photo
  99 Rte de Latresne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.798764, -0.481116	
Observations	Modification du plan de zonage
<i>(Inventaire mairie)</i> Pins franc numéro 20 et 21bis à l'entrée de "Touvent" 97/99 route de Latresne	

Chemin de Calonne	
Vue aérienne	Photo
  13 Chem. de Calonne 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.803465, -0.484541	
Observations	Modification du plan de zonage
<i>(Inventaire mairie)</i> Alignement de chênes, chemin de Calonne	

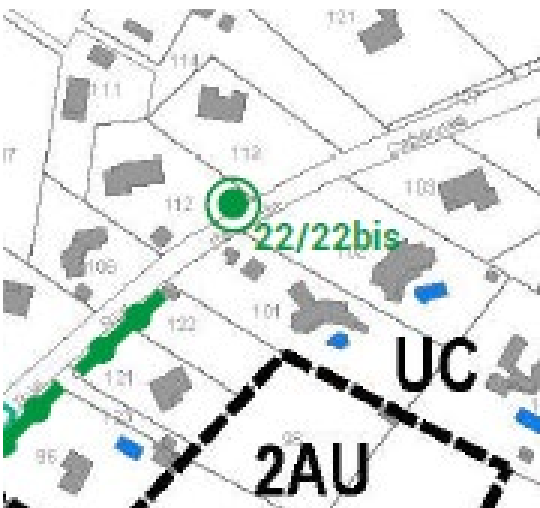
Rond point de Lartigotte	
--------------------------	--

Vue aérienne	Photo
 Zen Ô Spa D936E5 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.811063, -0.478399	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 21, Rond-point de Lartigotte	

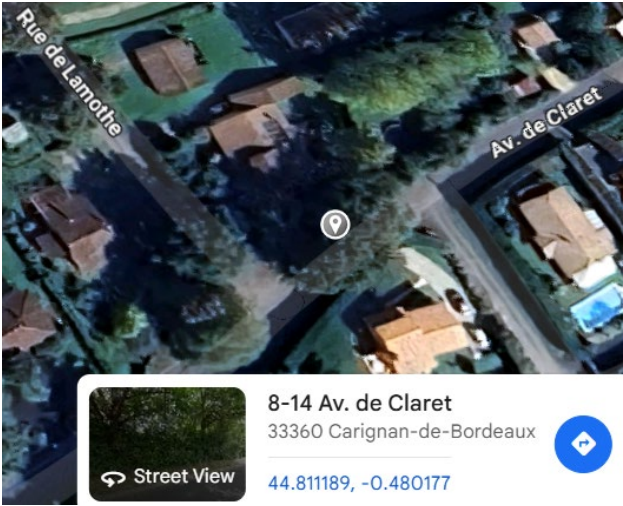
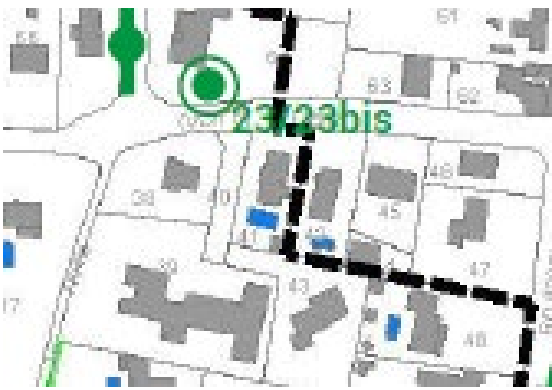
- Rue de Cabannes	
Vue aérienne	Photo

	
Observations (Inventaire mairie) Alignement de chênes	Modification du plan de zonage 

- Rue de Cabannes	
Vue aérienne	Photo

 5 Rue de Cabannes 33360 Carignan-de-Bordeaux  Street View 44.819683, -0.471550	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Deux chênes numéro 22 et 22bis au ,5, Rue de Cabannes	

Rue de Claret	
---------------	--

Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) 2 chênes numéro 23 et 23bis, Rue de Claret	

Croisement rue Lamothe et Rue du Claret	
Vue aérienne	Photo

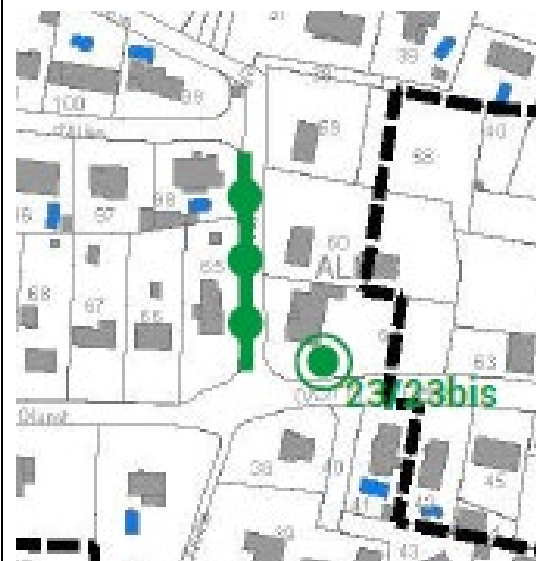


Observations

(Inventaire mairie)

Alignement chênes, tilleul, le long de la Rue de Lamothe

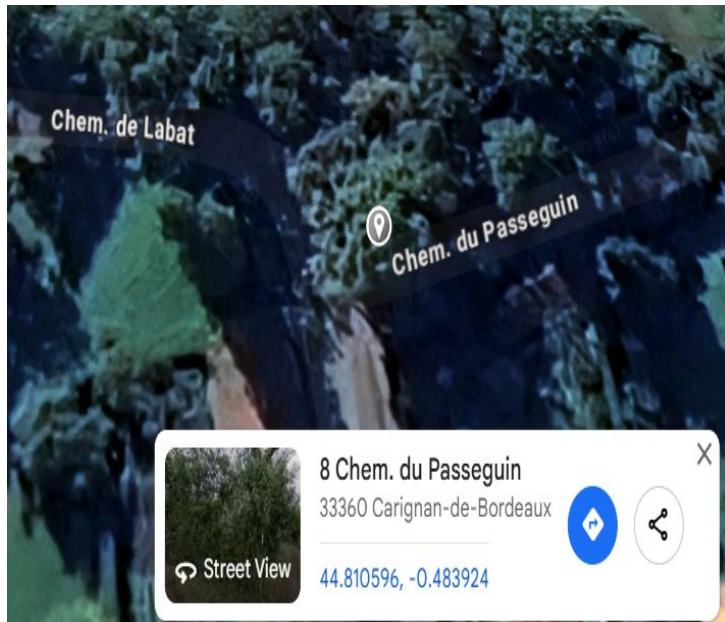
Modification du plan de zonage



21- Chemin Passeguin/Labat

Vue aérienne

Photo



Observations

(Inventaire mairie)

Alignement de chênes Chemins Passeguin et Labat

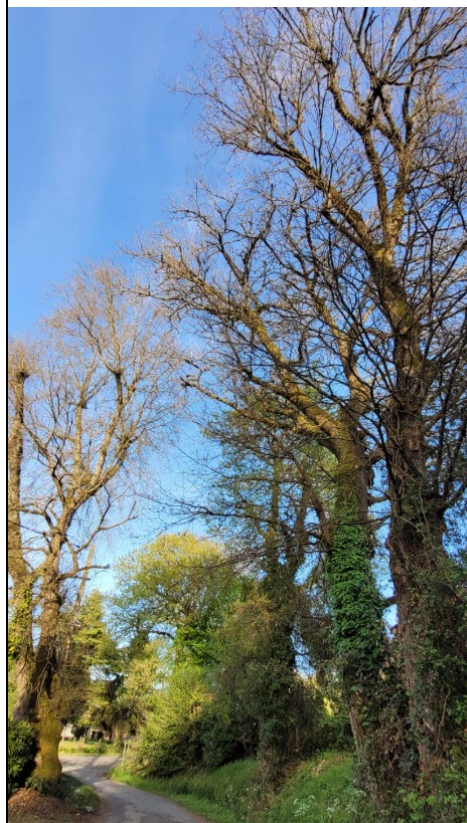
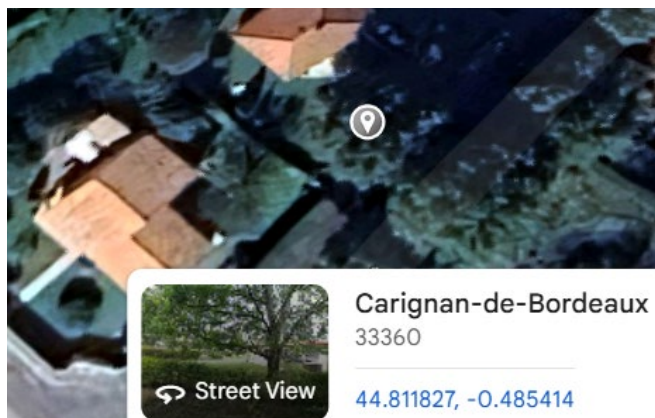
Modification du plan de zonage



Avenue du Claret

Vue aérienne

Photo



Observations

(Inventaire mairie)

Alignement de chênes du 48, avenue du Claret jusqu'à l'Allée Bosc

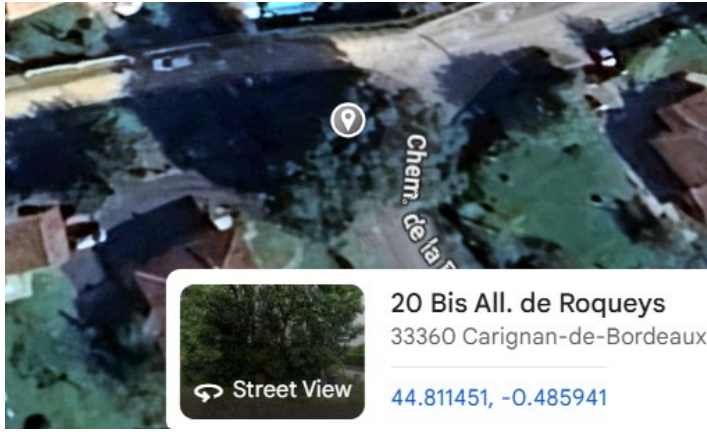
Modification du plan de zonage



Allée de Roqueys

Vue aérienne

Photo

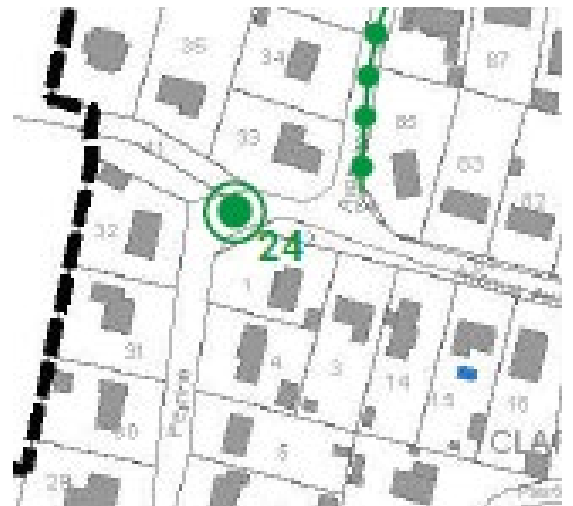


Observations

(Inventaire mairie)

Bosquet de chênes numéro 24 à l'entrée de l'Allée de Roqueys

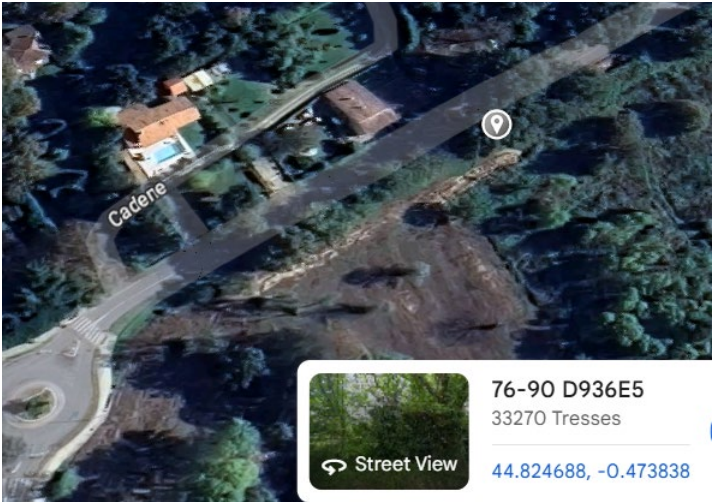
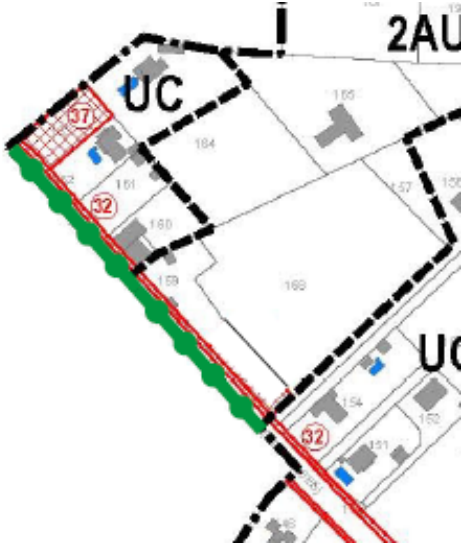
Modification du plan de zonage



Route de Tresses

Vue aérienne

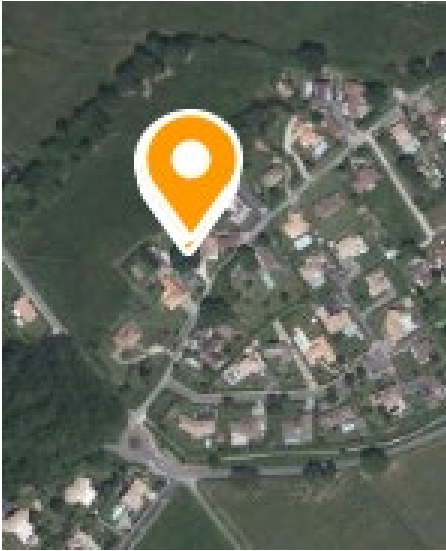
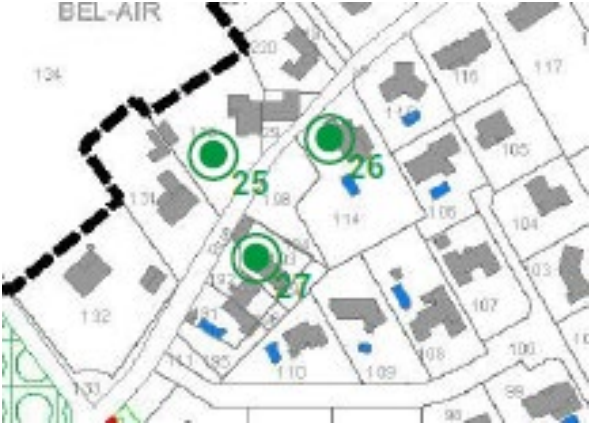
Photo

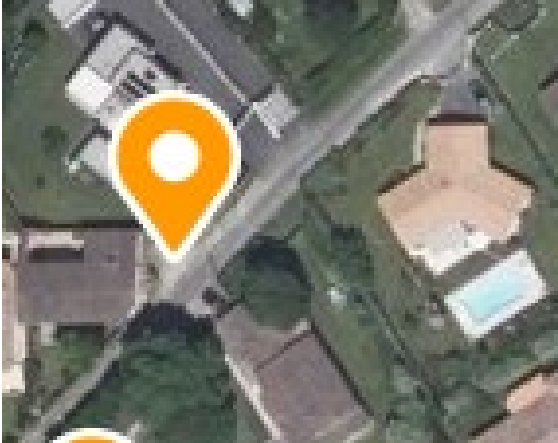
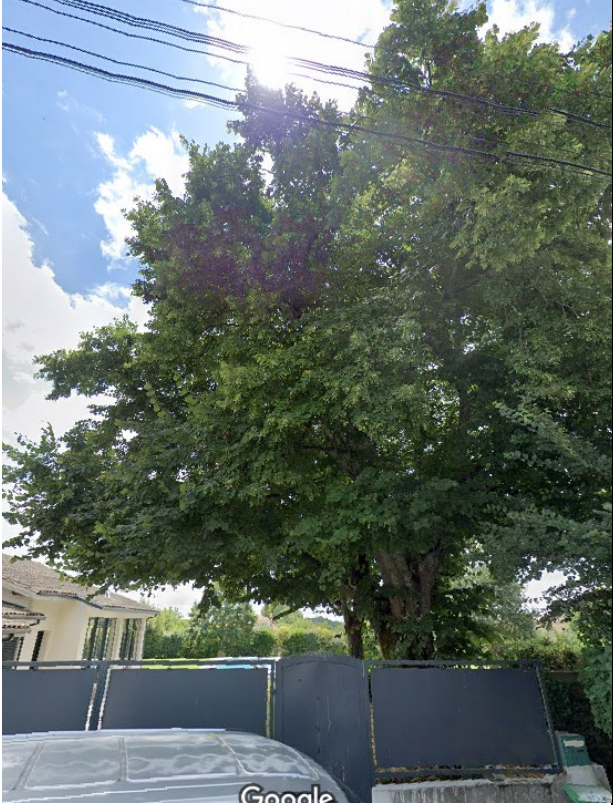
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement d'arbres le long de la voie verte route de Tresses	

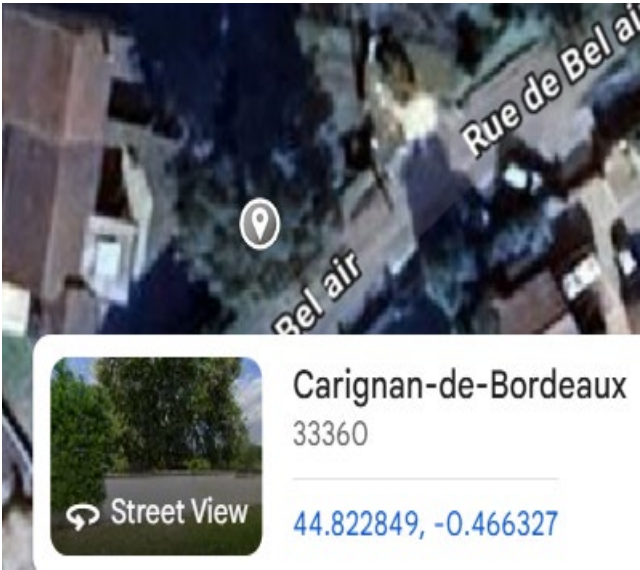
2/ Sur le domaine privé

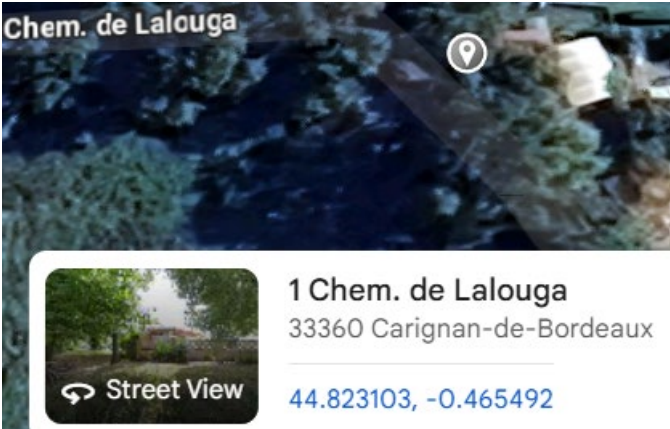
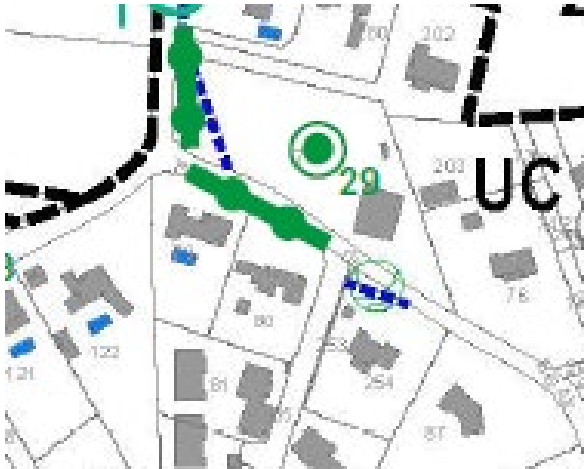
- Rue de BEL-AIR	
Vue aérienne	Photo
4 Rue de Bel air C 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.821433, -0.467910	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 25 au 4C, Rue de Bel-Air	

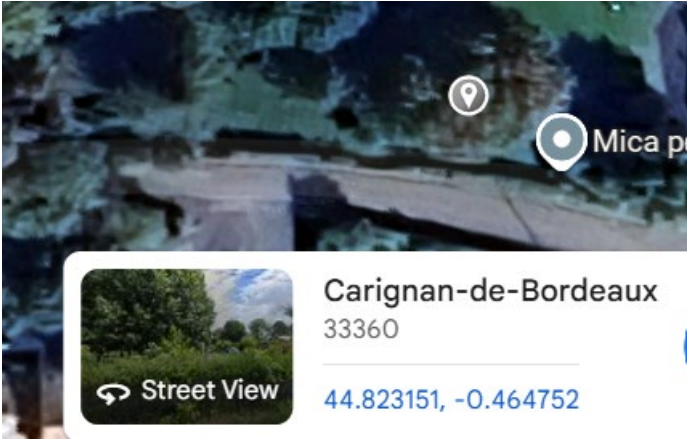
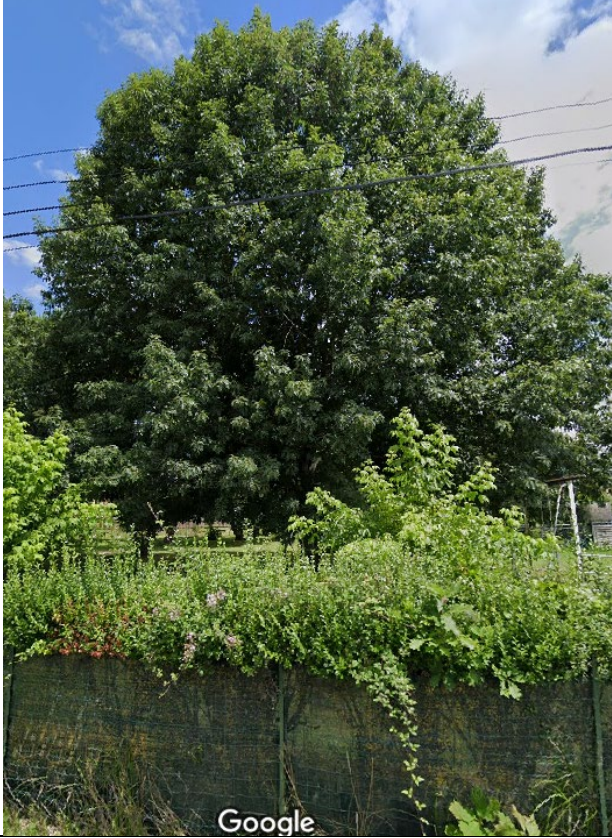
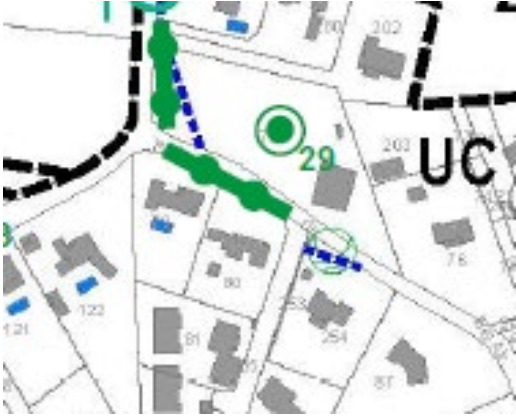
Rue de BEL-AIR	
----------------	--

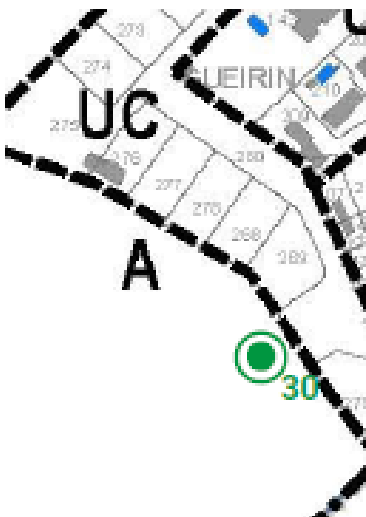
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821731, -0.468158	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 26 au 5, Rue de Bel-Air,	

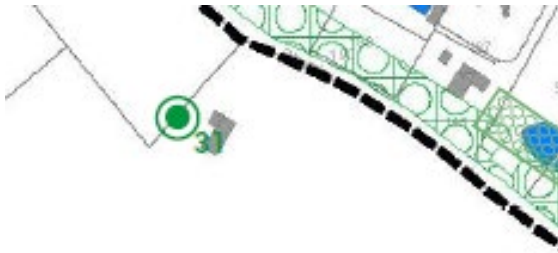
Rue de BEL-AIR	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821803, -0.467638	
Observations	Modification du plan de zonage
Tilleul numéro 27 au 8 rue de Bel-Air	

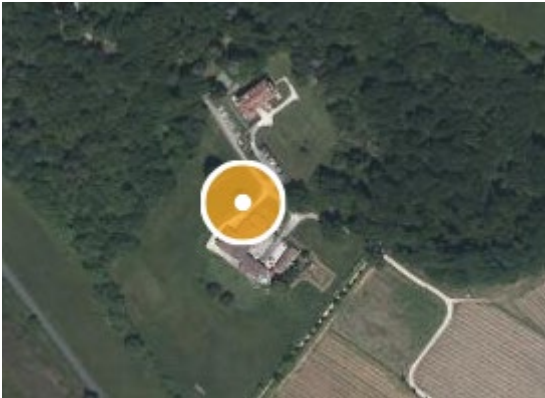
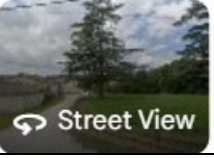
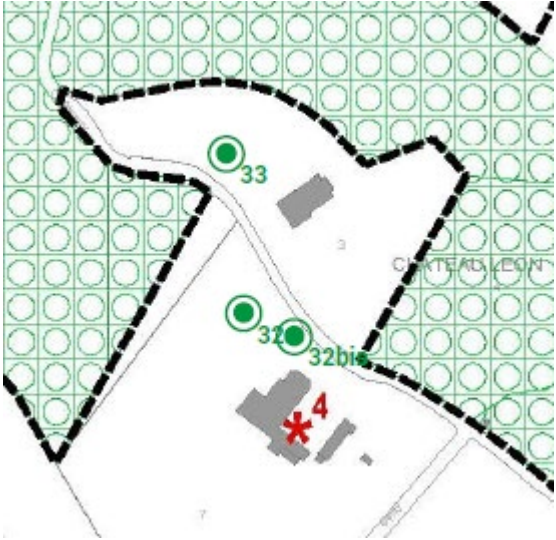
Rue de BEL-AIR	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.822849, -0.466327	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 28 au 15 bis Rue de Bel-Air	

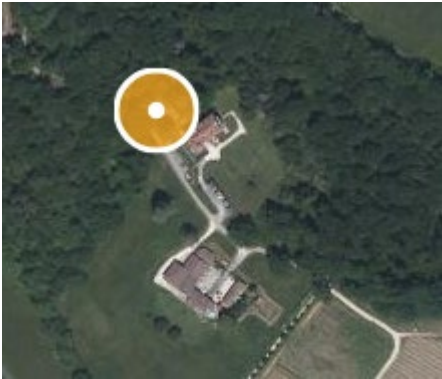
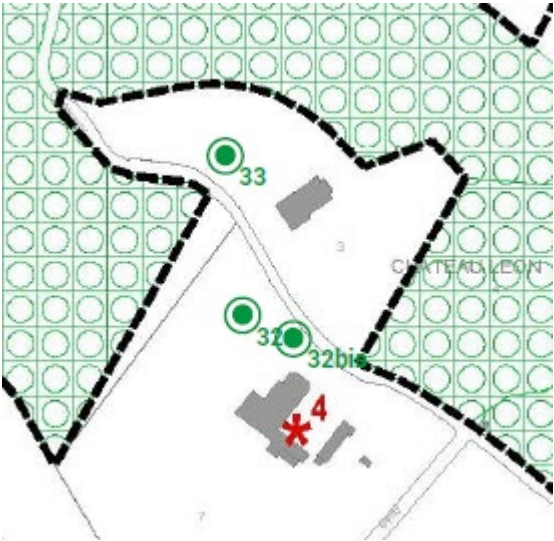
Rue de Bel-Air	
Vue aérienne	Photo
 Chem. de Lalouga 1 Chem. de Lalouga 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.823103, -0.465492	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Bosquet d'arbres au croisement chemin Lalouga et bel -Air, 22 Rue Bel-Air	

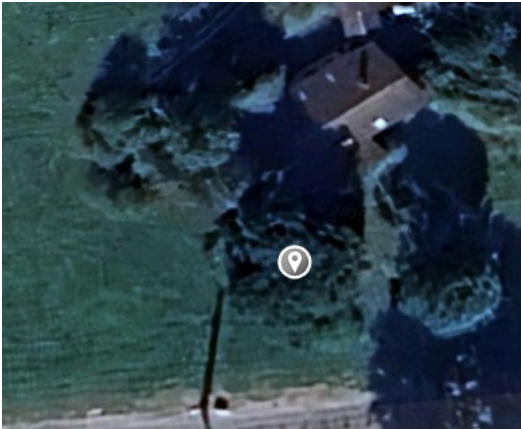
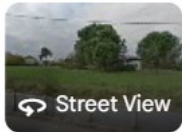
Rue de Bel-Air	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.823151, -0.464752	 Google
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 29 au 25 Rue Bel-Air	

Rue du Manège	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821058, -0.451556	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 30	

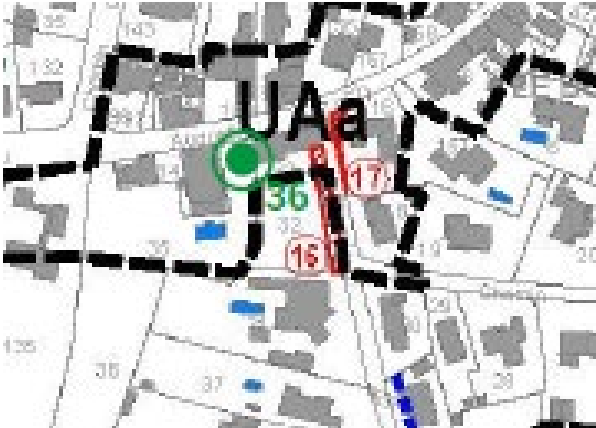
BARITAULT	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.820468, -0.462106	
Observations	Modification du plan de zonage
Chêne isolé numéro 31	

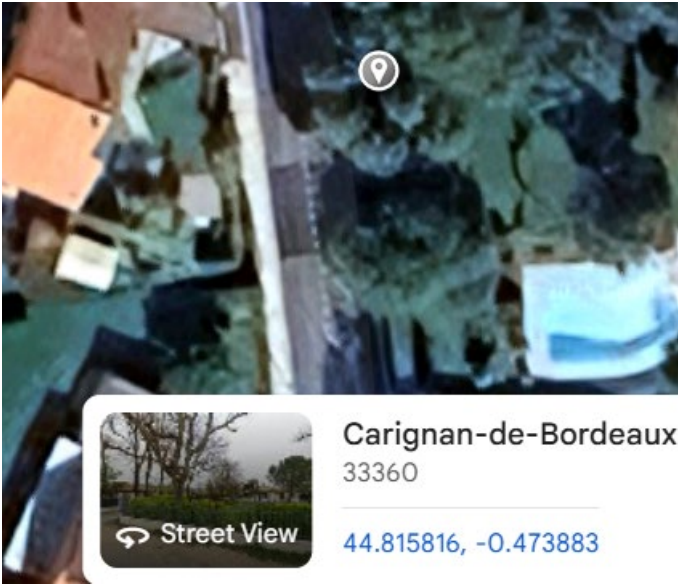
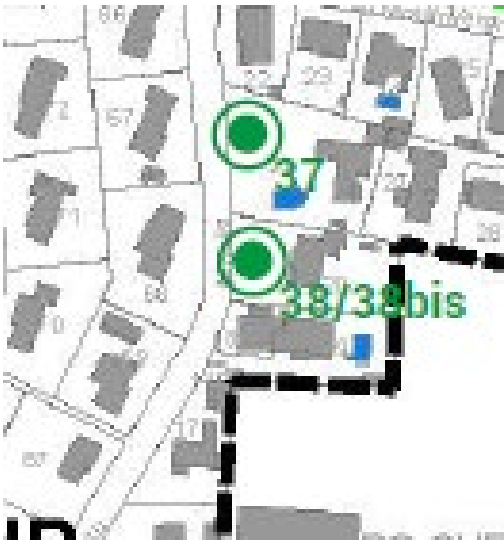
Château Léon	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.805505, -0.462984  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.805358, -0.462729	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) 2 Cèdres numéro 32 et 32 bis	

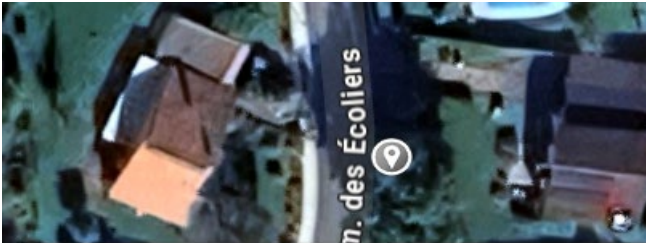
Château Léon	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.806319, -0.463096	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Cépée de chênes numéro 33	

Route de Fargues	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.821696, -0.463444	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Bouquet de conifères numéro 34 route de Fargues angle rue de Bel-Air	

Route de Fargues	
Vue aérienne	Photo
  Carignan-de-Bordeaux 33360 44.820858, -0.458753	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Un sequoia numéro 35, Château Maillé	

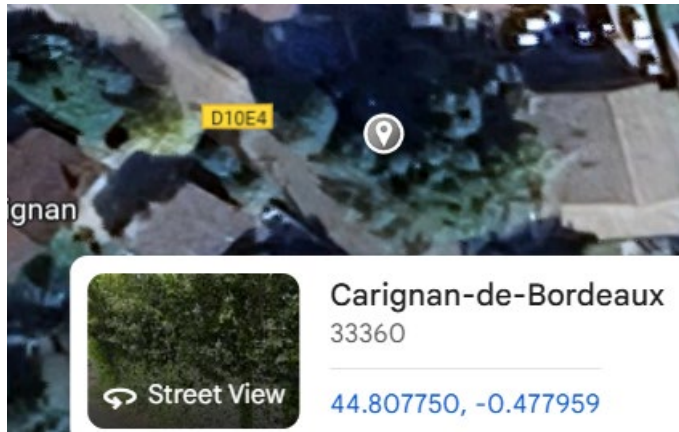
Rue Augustin Daureau	
Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Un magnolia numéro 36 au 52 Rue Augustin Daureau	

Chemin du Moulin	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.815816, -0.473883	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chênes numéro 37 au 11 Chemin du Moulin	

Chemin du Moulin	
Vue aérienne	Photo
  Street View 14 Chem. du Moulin 33360 Carignan-de-Bordeaux 44.815465, -0.473850	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Deux chênes numéro 38 et 38bis, 13, Chemin du Moulin	

Rue de Cadène	
Vue aérienne	Photo
 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.824811, -0.470260	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Trois pins numéro 39, 39bis et 39 ter au 1 rue de Cadène	

Chemin de Peyroulet	
Vue aérienne	Photo



Observations

(Inventaire mairie)

Chêne isolé numéro 40 au 1 Chemin de Peyroulet

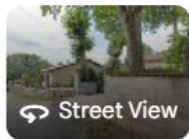
Modification du plan de zonage



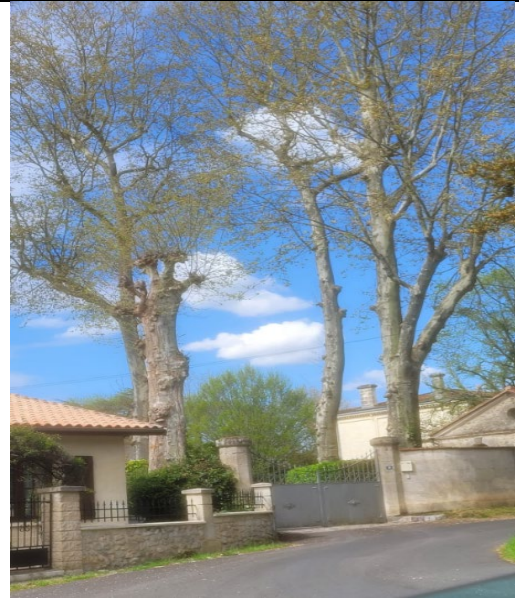
Chemin de Calonne

Vue aérienne

Photo



21-17 Chem. de Calonne
33360 Carignan-de-Bordeaux
[44.803841, -0.482853](#)

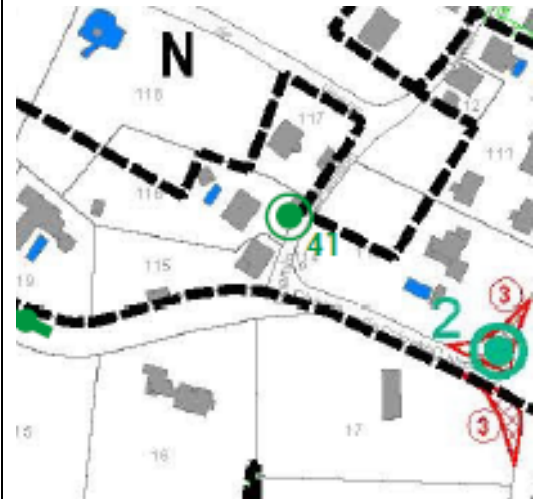


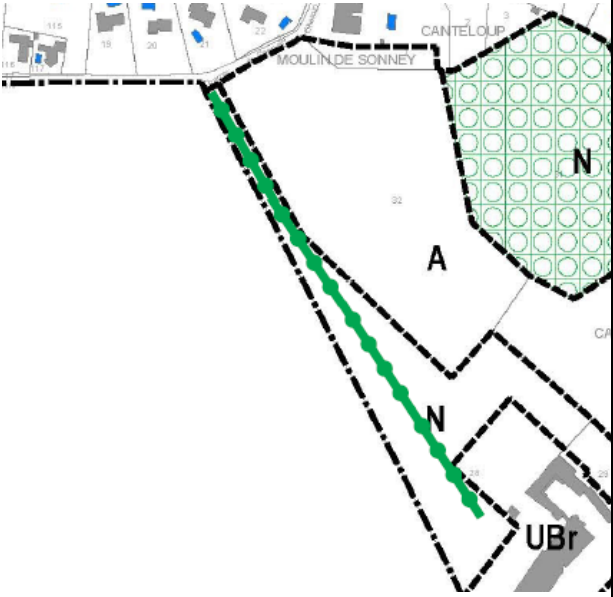
Observations

(Inventaire mairie)

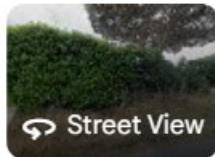
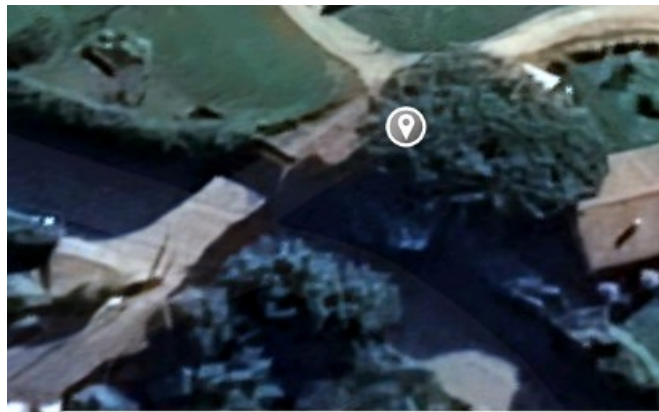
5 platanes numéro 41 au 19, Chemin de Calonne

Modification du plan de zonage



Vue aérienne	Photo
	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Alignement de chênes, le long de l'allée château Canteloup 18, Chemin de Sonney	

Chemin de Vignac	
Vue aérienne	Photo



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.804823, -0.488847

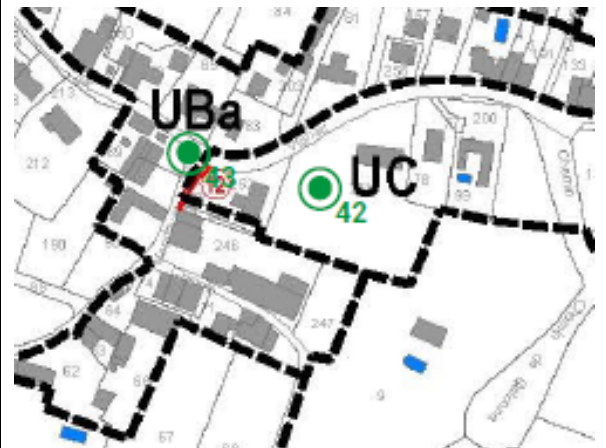


Observations

(Inventaire mairie)

Pin parasol numéro 42 au 30 Chemin de Vignac

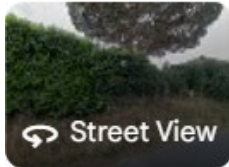
Modification du plan de zonage



Chemin de Montfavet

Vue aérienne

Photo



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.804828, -0.488885

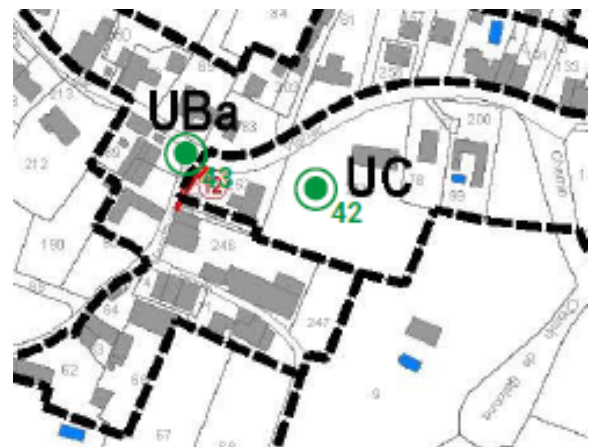


Observations

(Inventaire mairie)

Tilleul isolé numéro 43 au 26, Chemin de Vignac

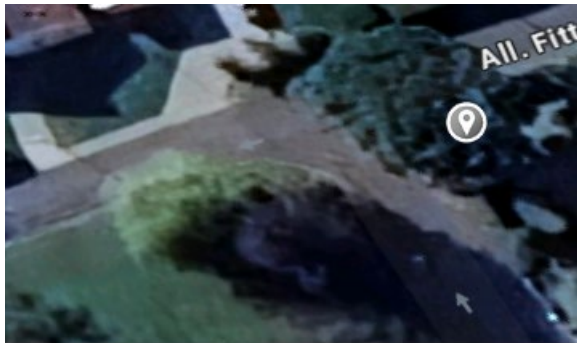
Modification du plan de zonage



Allée de Fitta

Vue aérienne

Photo



Carignan-de-Bordeaux
33360

44.804926, -0.493547



Observations

(Inventaire mairie)

3 pins parasol numéro 44 au 4 Allée de Fitta

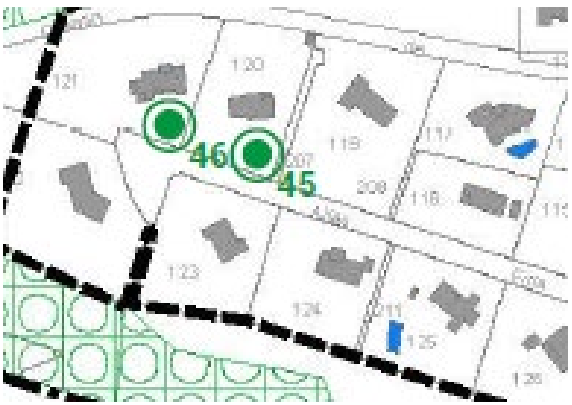
Modification du plan de zonage



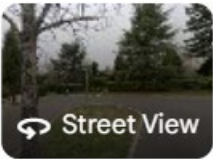
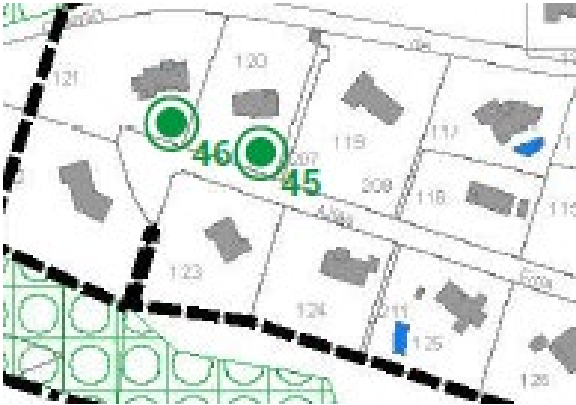
Allée de Fitta

Vue aérienne

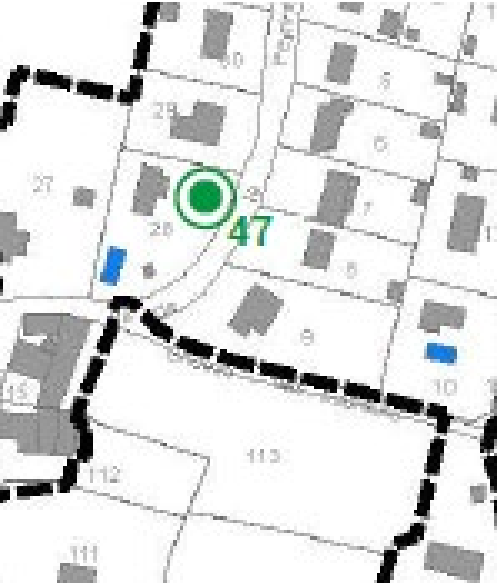
Photo

  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.805301, -0.495283	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Un séquoia numéro 45 au 10 Allée de Fitta	

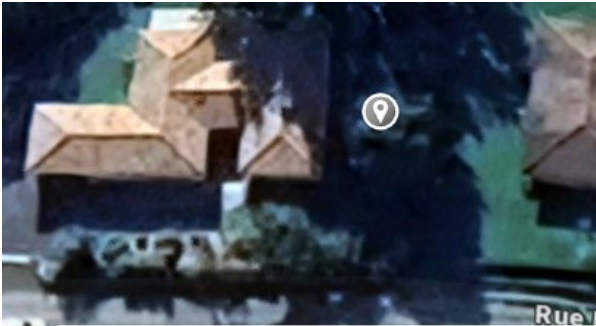
Allée de Fitta	Vue aérienne
	Photo

  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.805392, -0.495862	 Google
Observations (Inventaire mairie) Un sequoia numéro 46 au 12 Allée de Fitta	Modification du plan de zonage 

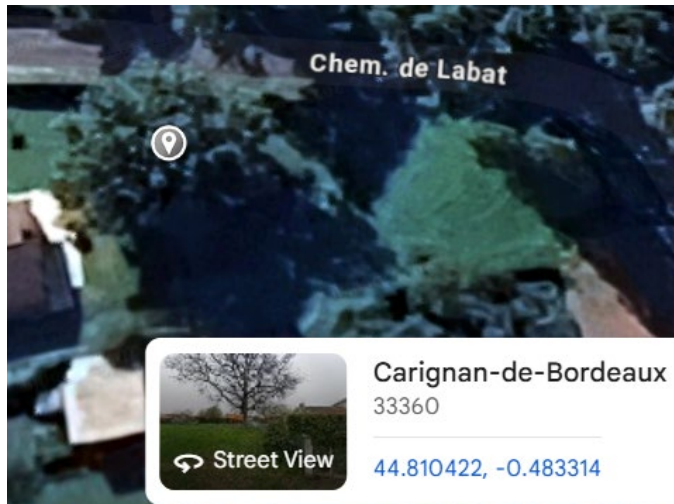
Chemin de la Peyrine	
Vue aérienne	Photo

 Chem. de la Peyrine Carignan-de-Bordeaux 33360 44.810311, -0.486352 Street View	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne d'Amérique numéro 47 au 10 Chemin de Lapeyrine	

Croisement chemin de Peyvideau et rue Lamarque Vue aérienne	Photo
---	--------------

 Carignan-de-Bordeaux 33360 44.813540, -0.480210	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Trembles numéro 49 au 19 Rue Leysson	

Chemin de Labat	
Vue aérienne	Photo

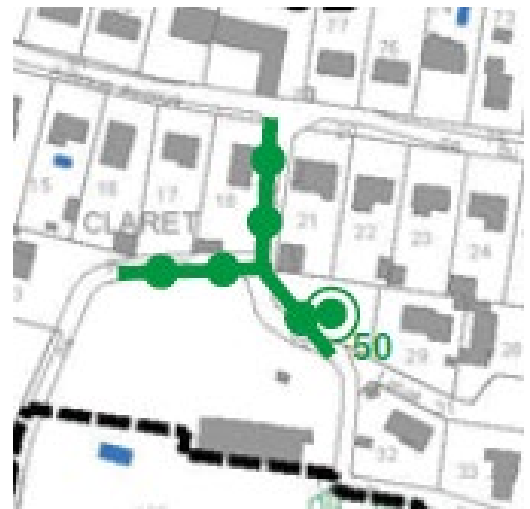


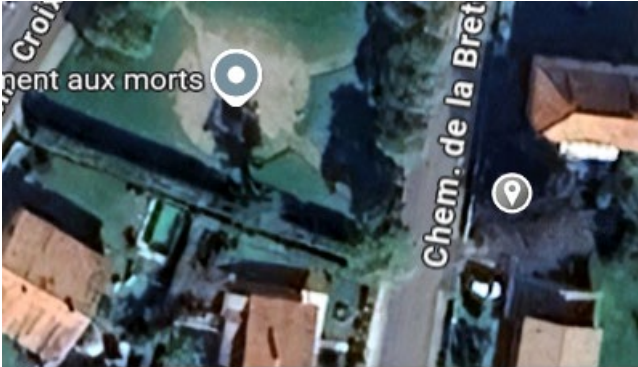
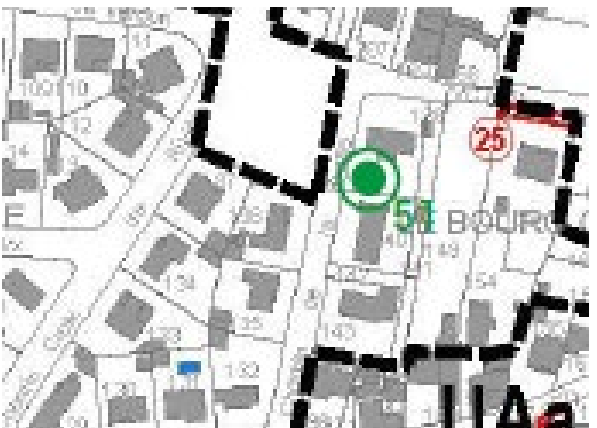
Observations

(Inventaire mairie)

Un chêne isolé numéro 50, Chemin de Labat

Modification du plan de zonage

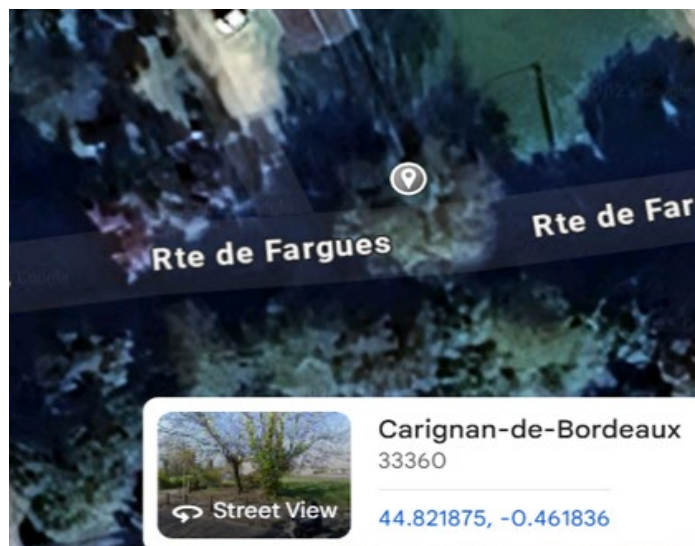


Chemin de la Brette	
Vue aérienne	Photo
  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.812400, -0.472954	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Un hêtre pourpre numéro 51 au 8, Chemin de la Brette	

Route de Latresne	
-------------------	--

Vue aérienne	Photo
  Street View Carignan-de-Bordeaux 33360 44.795935, -0.483308	
Observations	Modification du plan de zonage
(Inventaire mairie) Chêne isolé numéro 52 au 117, Route de Latresne	

Route de Fargues	
Vue aérienne	Photo



Observations

(Inventaire mairie)

Frêne isolé numéro 53, Route de Fargues

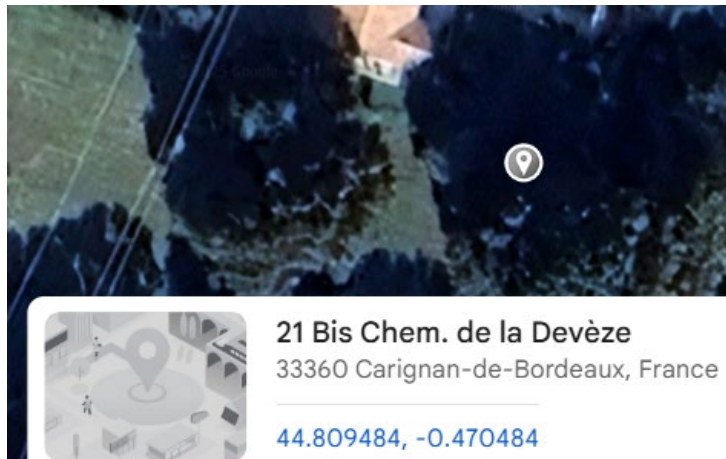
Modification du plan de zonage



La Devèze

Vue aérienne

Photo



Observations

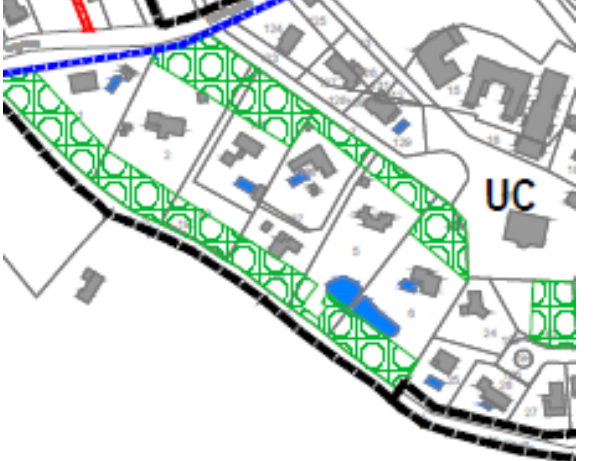
(Inventaire mairie)

Bosquet de chênes, Chemin de la Devèze

Modification du plan de zonage



3/Création d'espaces libres au titre du L.151-19 et ou L151-23

Vue aérienne	PLU approuvé
	
Observations	Modification du plan de zonage
Modification de la zone avec creation d'une trame d'espaces libres L151-19 Terrains situés en zone UC constituent un espace à valeur paysagère importante et une continuité écologique. Surfaces Zone UC conserve Emplacements réservés Sans objet OAP Sans objet Trame espaces libres (Trame petit rond vert) 0.18 ha d'espaces libres créés	

C/ Correction d'une erreur matérielle

La société RTE (Réseau de Transport d'Électricité) a informé la commune de son projet de réhabilitation de la ligne haute tension (HT) Floriac-Sadirac, prévue pour les années 2027 et 2028. À cette occasion, RTE a signalé la présence d'une erreur matérielle dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019.

En effet, le zonage actuel du PLU ne prend pas correctement en compte la présence de la ligne HT, dont l'emprise est grevée par une servitude I4. Cette dernière traverse un espace boisé classé (EBC), ce qui constitue une incompatibilité réglementaire et matérielle.

Il convient donc de procéder à la rectification de cette erreur matérielle en modifiant le zonage afin de supprimer la portion d'EBC située sous la ligne HT, conformément à la réalité du terrain et aux obligations réglementaires liées aux servitudes d'utilité publique. Cette correction vise à assurer la cohérence du PLU avec les infrastructures existantes et les contraintes techniques et juridiques qui en découlent.

La présente modification est donc strictement limitée à la régularisation d'une erreur matérielle sans remise en cause des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Avant modification



Après modification

