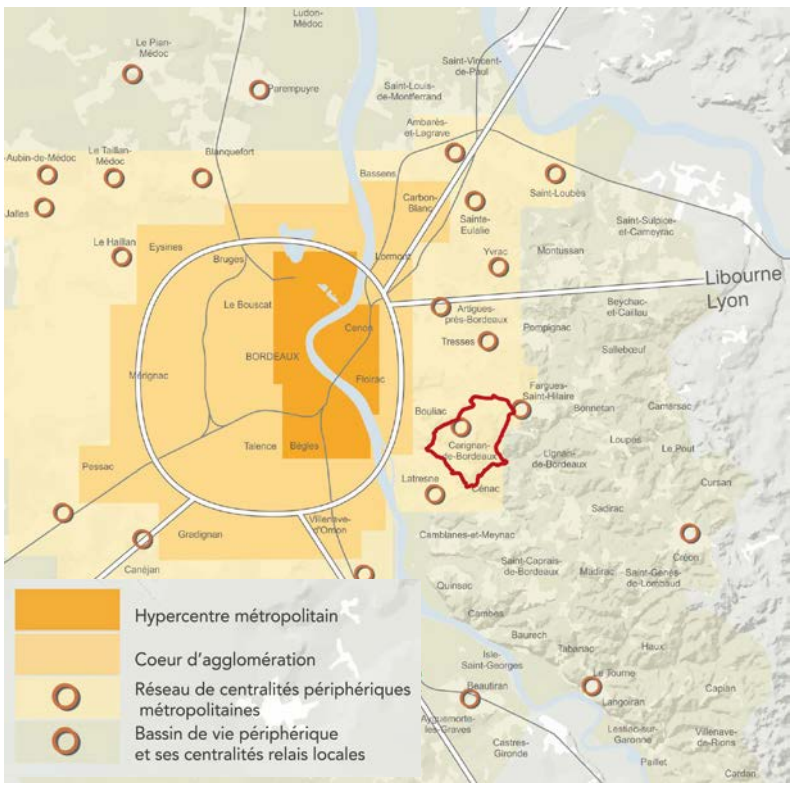


Avis du Sysdau sur le PLU arrêté de la commune de Carignan

**Compatibilité du projet PLU de la commune de Carignan-de-Bordeaux -
Communauté de communes de Côteaux Bordelais avec les orientations
du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**

Mesdames, Messieurs,

<p>Document d'urbanisme précédent :</p> <p>PLU 2002</p> <p>Date de début de procédure de révision :</p> <p>19/11/2014</p> <p>Population légale 2013 :</p> <p>3750</p> <p>Superficie :</p> <p>878 hectares</p>	<p>Projet de PLU arrêté le : 18/07/2018/ Date de réception du dossier : 27/07/2018 Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 27/10/2018</p> 
---	--

1. Les principaux points du projet de territoire de la commune de Carignan-de-Bordeaux

Les principales motivations de la révision du PLU de la commune de Carignan-de-Bordeaux sont de répondre aux exigences de l'article 55 de la loi SRU et de permettre la réalisation d'un important projet d'équipement touristique situé dans le domaine viticole du Château Carignan.

La préfecture a fait le constat d'un manque de 153 logements sociaux sur la commune au 1^{er} janvier 2017.

Au 1^{er} janvier 2018, le taux de logements sociaux était de 15,49%, soit un manque de 145 logements locatifs sociaux (arrêté préfectoral).

Pour réaliser ces logements dans des conditions optimales (mixités, temporalités, évolution du parc logement, équilibre financier des opérations...) et atteindre les objectifs d'ici 2025, la commune démontre dans son projet de PLU qu'elle va devoir permettre la réalisation de 490 logements d'ici à 2025, dont 153 ont déjà été construits et livrés.

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 48 nouveaux logements par an pour 111 habitants supplémentaires ce qui correspond à un taux de croissance moyen annuel de 2.85%, portant sa population à 4 560 habitants à l'horizon 2025.

La commune a réalisé une étude de densité qui démontre l'insuffisance des disponibilités foncières au sein des zones urbanisables du PLU opposable et des enveloppes urbaines du SCoT pour permettre la réalisation de son projet. Ainsi, un accord de principe a été formulé par le bureau syndical du Sysdau le 17 mars 2017 pour que la commune puisse développer des opérations de logements sociaux aux marges de l'enveloppe urbaine du SCoT à la condition que celles-ci s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT (continuité avec les zones urbanisées, rationalisation de l'occupation des sols, respect des continuités écologiques et paysagères...).

Concernant le projet d'équipement touristique du Château Carignan, ce dernier a été présenté par la commune et les investisseurs lors d'une commission d'orientation viticole, agricole et paysagère spécifique le 12 janvier 2017. Un accord de principe a été formulé par les membres de la commission avec toutefois certaines réserves nécessitant d'être levées lors de l'arrêt du projet de PLU.

Plan Local d'Urbanisme

PIECE 3.1

DOCUMENT GRAPHIQUE DU
REGLEMENT

Dossier d'arrêt

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
PLU	-	-	le 13/10/2002
Modification n°1	-	-	le 02/09/2005
Modification n°2	-	-	le 15/05/2012
Modification n°3	-	-	le 01/10/2015
Règlement du PLU	-	-	le 10/11/2016

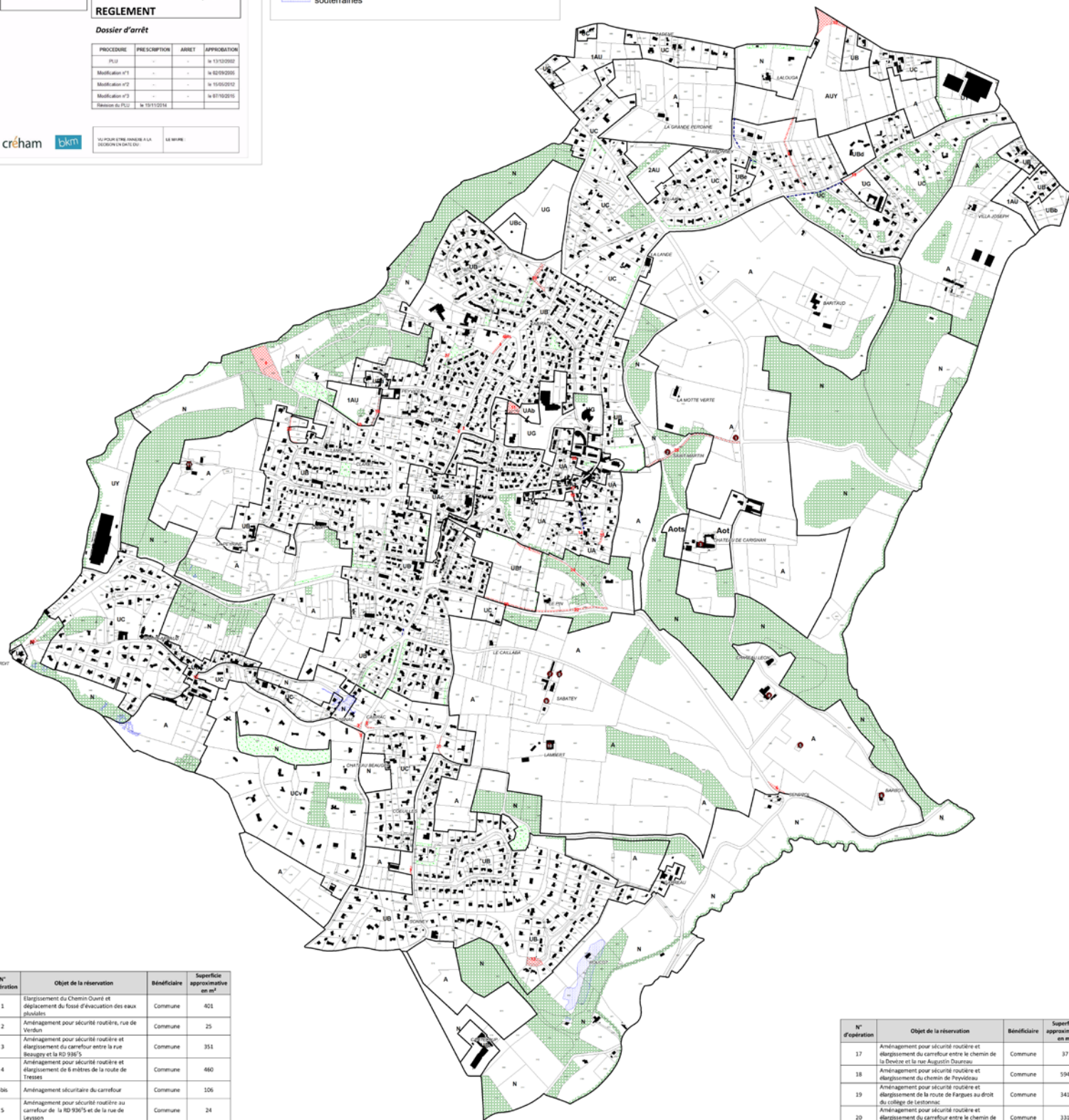
VOUS POUVEZ EN SAVOIR PLUS A LA
SECRÉTARIE DE LA COMMUNE

créham

blém



- Parcelle déjà bâtie ne figurant pas sur le cadastre
- 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 L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Zone d'effondrement ou d'affaissement prévisible des carrières souterraines



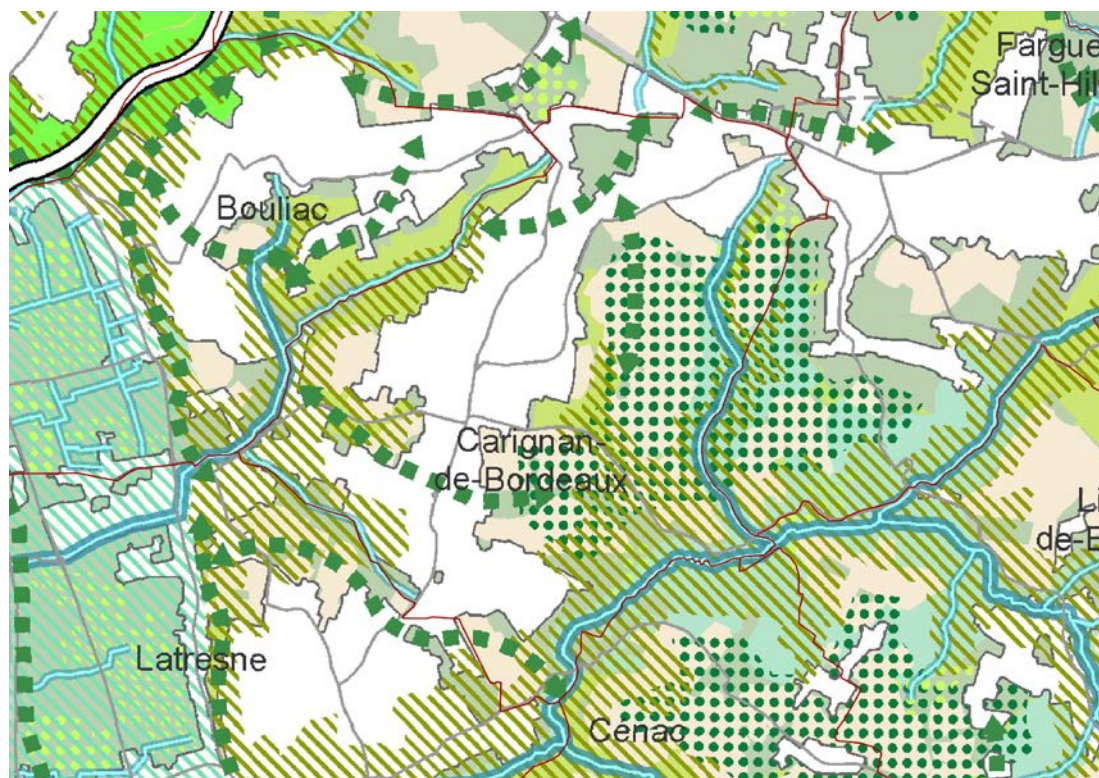
N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²
1	Élargissement du Chemin Ouvert et déplacement du fossé d'évacuation des eaux pluviales	Commune	401
2	Aménagement pour sécurité routière, rue de Verdun	Commune	25
3	Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre la rue Beaugry et la RD 936/5	Commune	351
4	Aménagement pour sécurité routière et élargissement de 6 mètres de la route de Tresses	Commune	460
4bis	Aménagement sécuritaire du carrefour	Commune	106
5	Aménagement pour sécurité routière au carrefour de la RD 936/5 et de la rue de Verdun	Commune	24
6	Aménagement pour sécurité routière, au croisement des routes de Lignan et de Cion	Commune	541
7	Aménagement d'un arrêt de bus, rue Beaugry	Commune	188
8	Réservation de terrains pour la station d'épuration	Commune	7.457
9	Implantation des réseaux pour la zone AUY	Commune	1.353
10	Aménagement du rond-point servant au contournement de la route de Fargues	Département	3.747
11	Réalisation de programme exclusif de logements sociaux, sur le secteur « Chemin d'Ostia »	Commune	1.795
12	Aménagement pour sécurité routière au carrefour du chemin de Montvett et du chemin de Vignac	Commune	60
13	Création d'une liaison entre deux voiries reliant les lotissements « de la Plante Prairie » et « du Moulin de Sonery »	Commune	1.597
14	Aménagement pour sécurité routière au carrefour du chemin de la Devèze et de l'impasse de la Devèze	Commune	30
15	Création d'une voie de desservement du quartier de la Devèze	Commune	390
16	Aménagement pour sécurité routière et élargissement du chemin de la Devèze	Commune	183

N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²
17	Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre le chemin de la Devèze et la rue Augustin Doumau	Commune	37
18	Aménagement pour sécurité routière et élargissement du chemin de Peyvidou	Commune	594
19	Aménagement pour sécurité routière et élargissement de la route de Fargues au droit du collège de Testonnac	Commune	341
20	Aménagement pour sécurité routière et élargissement du carrefour entre le chemin de Vignac et l'avenue de Fontenille	Commune	331
21	Aménagement pour sécurité routière et élargissement du bas-côté pour la création d'une liaison piétonne et cyclable entre le chemin de Peyroulet et la piste piétonne et cyclable de la rue Beaugry	Commune	146
22	Aménagement pour sécurité routière et création d'une circulation douce (piéton et cycliste) le long de la RD 1074	Commune	794
23	Élargissement de 3,50 mètres de l'Allée du Moura et continuités sécurisées des liaisons douces existantes	Commune	440
24	Élargissement de 2,50 mètres du Chemin Ouvert, pour reconstitution du chemin piétonnier et cycliste sur la berge moisis exposée aux risques d'éboulements	Commune	467
25	Élargissement de 4 mètres de la rue de Verdun, pour réaménagement de trottoir et création de places de stationnements en longitudinal	Commune	104
26	Aménagement pour sécurité routière et création d'une circulation douce (piéton et cycliste) le long de la RD 1074	Commune	1.187
27	Création d'une liaison piétonne entre l'espace vert « Bout du Roc » et l'Allée du Bout du Roc	Commune	24
28	Création d'une liaison piétonne entre l'Allée et l'Allée des Châteaux	Commune	2.840
29	Création liaison douce	Commune	1.434

2. Compatibilité du projet de PLU avec les dispositions retenues dans le SCoT

Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'orientation et d'objectifs et de ses composants : rapport principal, les 4 cartes [métropole] et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).

> Métropole Nature

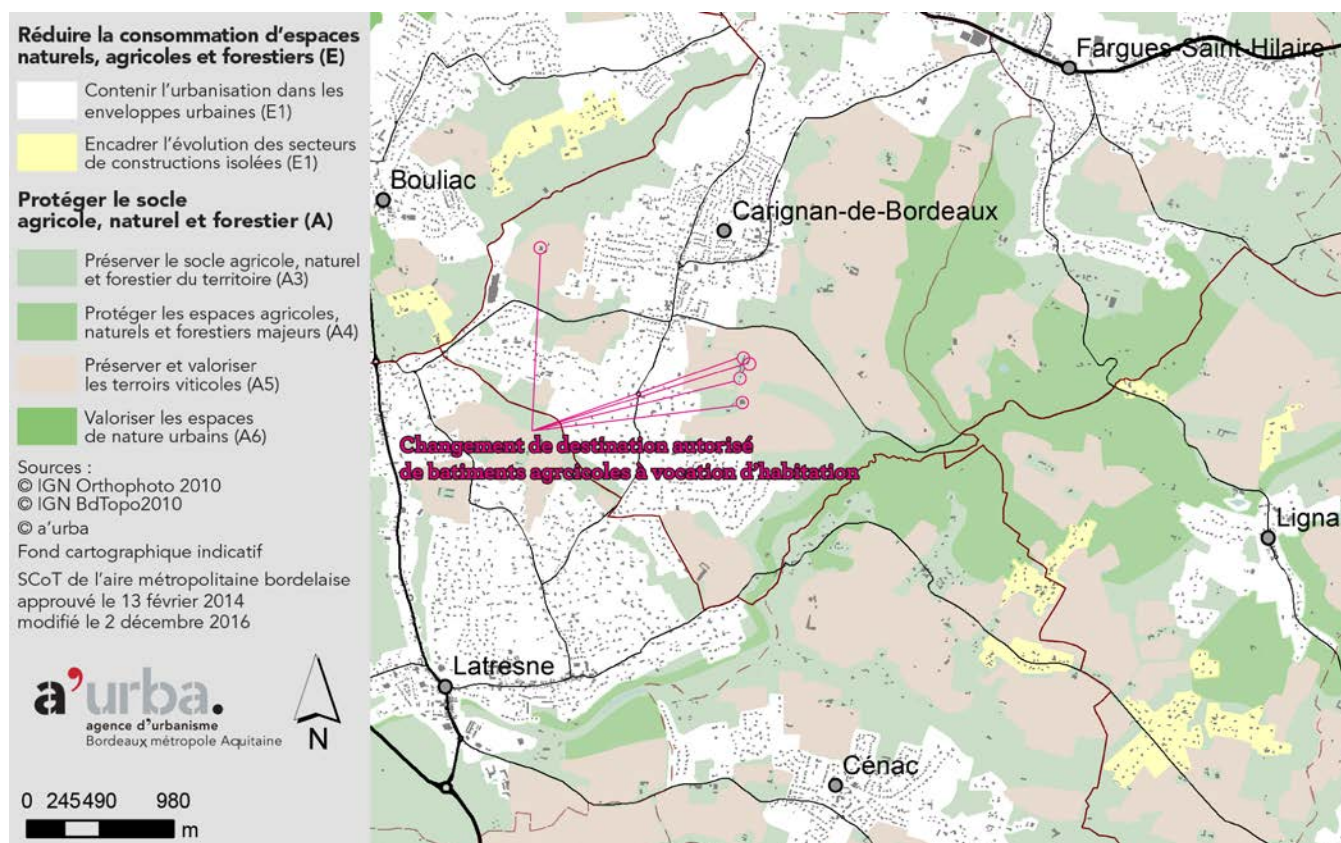


Du point de vue du respect des espaces agricoles, naturels et forestiers, identifiés par le SCoT

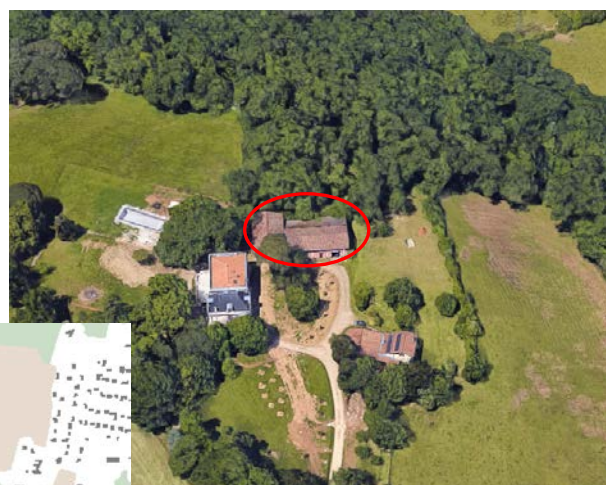
- > Les terroirs viticoles protégés ont été inscrits en zone A dans laquelle toutes les occupations et utilisations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.
- > Le projet de PLU ne fait pas obstacle aux continuités paysagères et le règlement permet d'en assurer leur préservation.
- > Le traitement des lisières entre les nouvelles zones de constructions et les espaces agricoles et naturels a été intégré à la fois dans les OAP et le règlement des différentes zones, ce qui permet ainsi de mettre en œuvre ces orientations du SCoT.

Les changements de destination à vocation d'habitat au sein des zones agricoles et naturelles

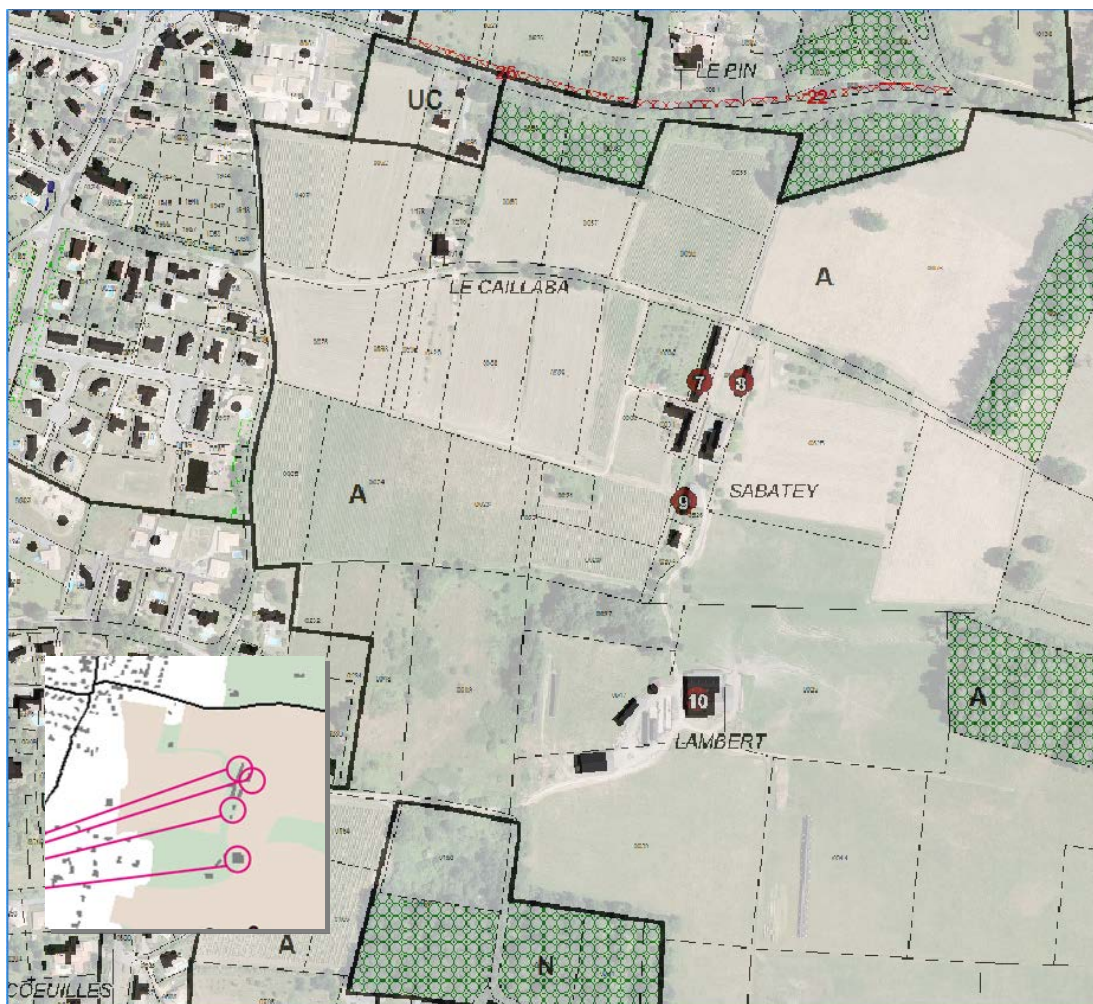
Le projet de PLU identifie 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat



> Le bâtiment n°11 (rapport de présentation) est décrit comme une grange et est situé au lieu-dit Rouqueys.
 Il est localisé dans le zonage *terroirs viticoles protégés* du SCoT mais sur le terrain d'agrément d'une grande propriété et à l'écart des terrains plantés en vignes.
 L'emprise au sol de la construction est d'environ 500m².



> 4 de ces bâtiments sont concentrés sur un même secteur (Sabatey-Lambert) en zone agricole et en limite des terroirs viticoles protégés.



- Le bâtiment n°7 est décrit comme une grange et est situé au lieu-dit Sabatey. Il est localisé dans le zonage *socle agricole, naturel et forestier* du SCoT et est en contact direct, sur sa façade nord, avec des terrains plantés en vignes. L'emprise au sol de la construction est d'environ 530m²



- Le bâtiment n°8 est décrit comme une grange et est situé au lieu-dit Sabatey. Il est localisé dans le zonage *socle agricole, naturel et forestier* du SCoT et est en contact direct, sur sa façade Est, avec des terrains inscrits en *terroirs viticoles protégés* mais non plantés en vignes. L'emprise au sol de la construction est d'environ 290m².



- Le bâtiment n°9 est décrit comme une grange et est situé au lieu-dit Sabatey. Il est localisé dans le zonage *socle agricole, naturel et forestier* du SCoT et est en contact direct, sur sa façade Ouest, avec des terrains inscrits en *terroirs viticoles protégés* et plantés en vignes. L'emprise au sol de la construction est d'environ 165m².



- Le bâtiment n°10 est décrit comme une grange et est situé au lieu-dit Lambert. Il est localisé dans le zonage *socle agricole, naturel et forestier* du SCoT et est en contact direct, sur sa façade Ouest, avec des terrains inscrits en *terroirs viticoles protégés* mais non plantés en vignes. L'emprise au sol de la construction est d'environ 940m², comprenant déjà un logement d'une surface de 100m².



10

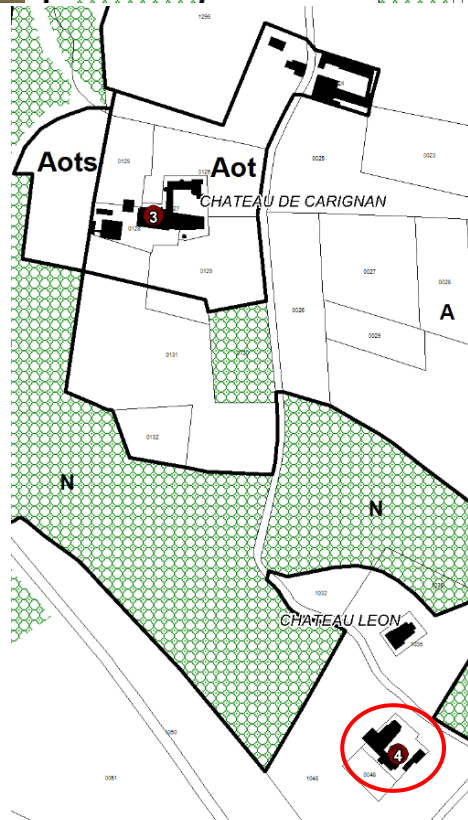
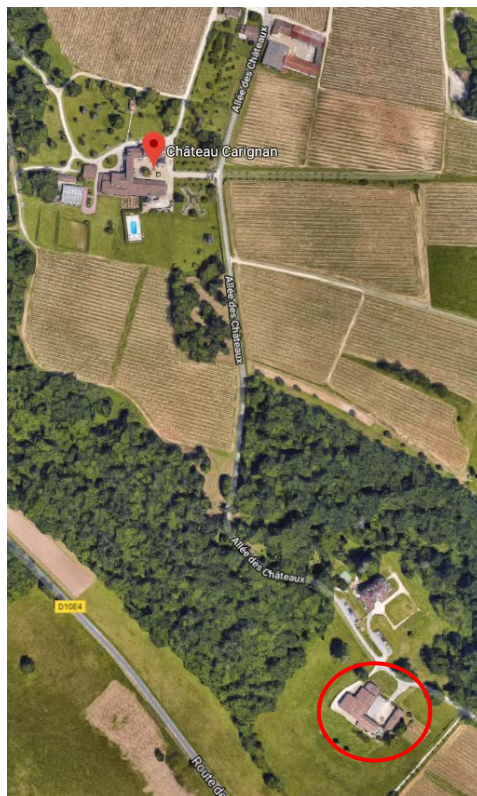
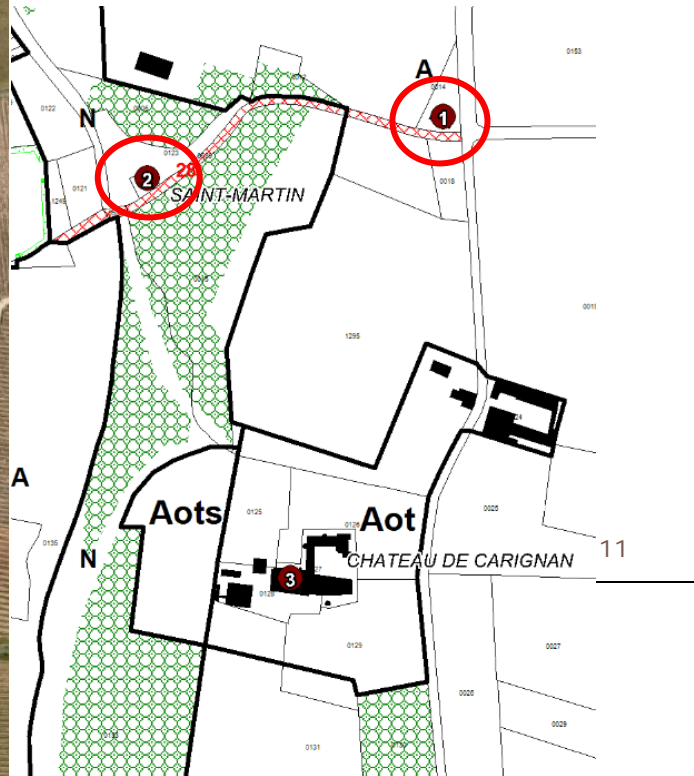
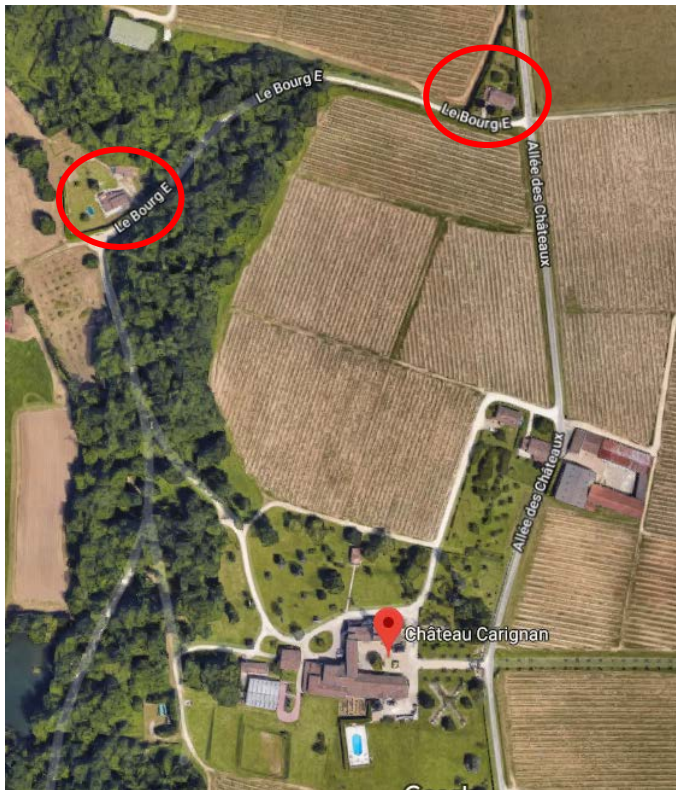
Ces 4 bâtiments pourront avec le règlement du projet de PLU, changer de destination et être transformés en logement. Le règlement de la zone A autorise des constructions en R+1 et des extensions de 20% dans une limite de 200m². Etant donné que la surface totale d'emprise de ces 4 bâtiments est d'environ 1 925m² la somme totale de surface de plancher, réalisable sur ce site agricole, est potentiellement supérieure à 4 000m².

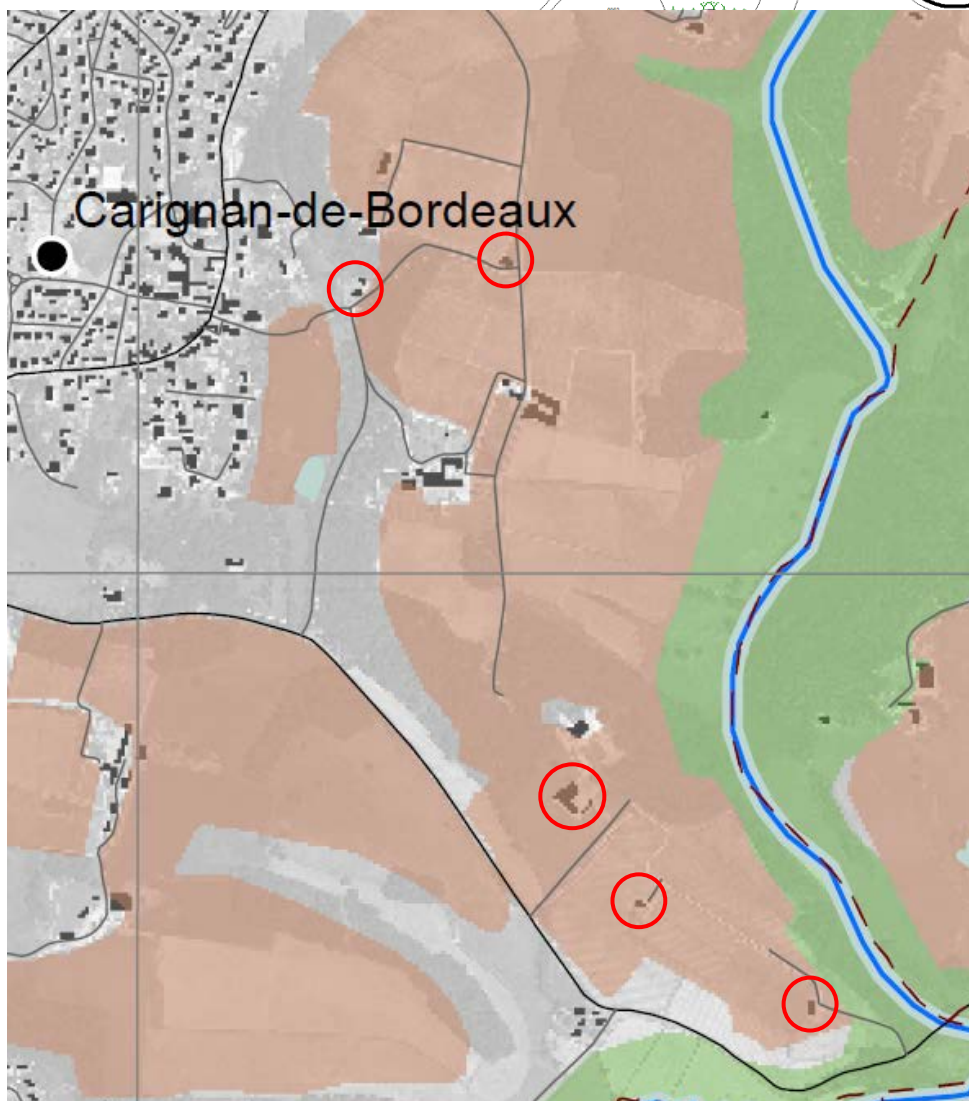
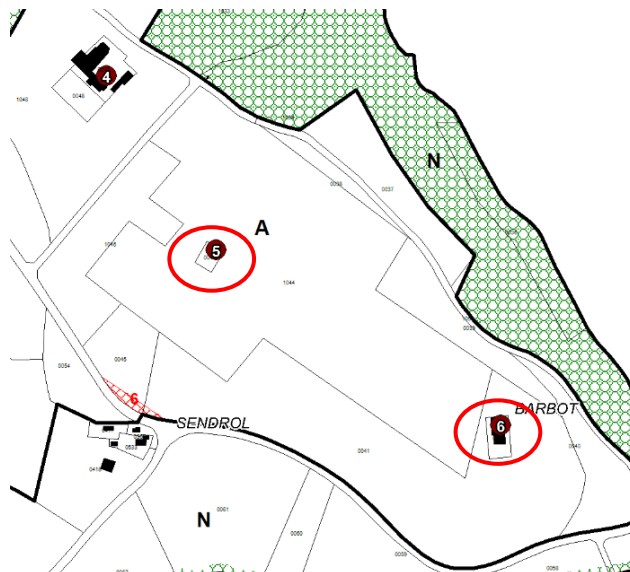
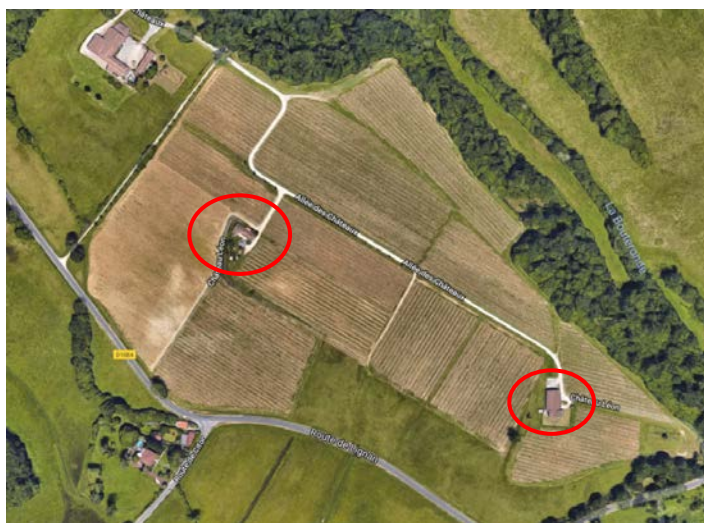
Alors que le site n'accueille à ce jour que 4 logements, la réalisation de nouveaux logements occasionnerait un ensemble d'habitations et constituerait un hameau qui porterait préjudice aux orientations du SCoT avec un risque de mutation vers un secteur d'habitat sans règlement adapté.

Le projet de PLU, tel qu'il est rédigé, autorise la construction de plusieurs dizaines de nouveaux logements dans ce secteur strictement protégé de l'urbanisation dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et par ailleurs insuffisamment desservi par les différents réseaux. Cette partie du projet de PLU, en permettant le mitage urbain d'un espace agricole est contraire aux orientations du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Les changements de destination à vocation d'hébergement hôtelier au sein des zones agricoles et naturelles

Le projet de PLU identifie 6 bâtiments, **aujourd'hui à usage d'habitations**, pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier. Ces derniers sont situés dans le socle agricole, naturel et forestier protégé ou au sein des terroirs viticoles protégés du SCoT.





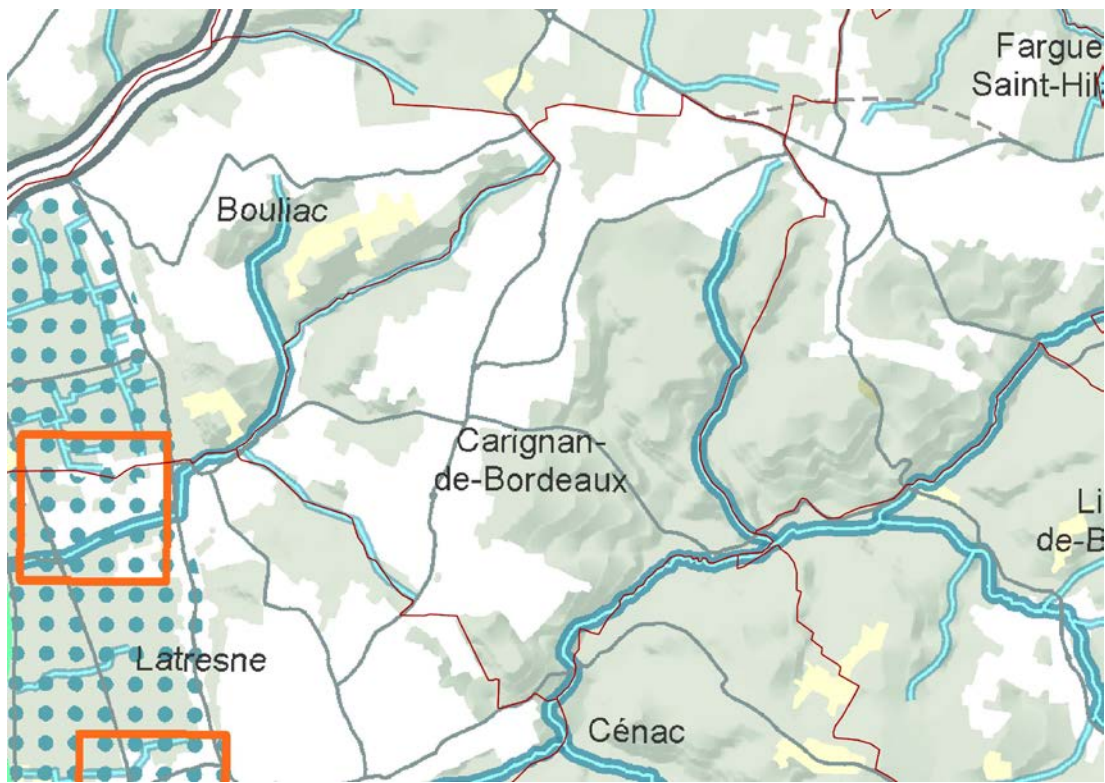
Ces changements de destination s'inscrivent dans le cadre du projet oenotouristique du Château Carignan. Il s'agit de transformer des maisons d'habitation en « *suites hôtelières aménagées à l'occasion d'un changement de destination de bâtiments existants sur le reste du domaine placées en contact direct avec la nature et la vigne* » (page 148 du rapport de présentation).

> Les dispositions réglementaires relatives au projet d'équipement touristique du Château Carignan

Le projet de PLU prévoit la constitution d'un premier STECAL dédié à la réalisation d'un complexe hôtelier (AoT), d'un second relatif aux aires de stationnement (Aots) ainsi que 6 changements de destination de bâtiments à vocation d'hébergement hôtelier.

- Le secteur Aot s'étend sur une superficie de 4 hectares, soit 40 000m². L'emprise au sol maximale autorisée est de 20% (cf article Aot 9 page 100 du règlement) soit 8 000m². Les hauteurs maximales autorisées sont de 2 ou 3 niveaux selon leur localisation dans l'AoT (cf article Aot 10 page 100 du règlement). Il est difficile de pouvoir calculer la constructibilité permise par le règlement de la zone mais celui-ci autorise à maxima 16 000m² de surface de plancher, étant précisé que le château existant, dans sa composition actuelle, utilise près de 5 000 m² de surface de plancher.
- Le STECAL créé pour la zone Aots correspond à des espaces spécifiquement destinés à l'aménagement des aires de stationnement associés au projet oenotouristique.

> Métropole Responsable



14

Du point de vue du respect des capacités de développement fixées par les enveloppes urbaines 2030 du SCoT

> Le projet de développement à 2030 ne s'inscrit pas **formellement** dans les enveloppes urbaines 2030 du SCoT car pour répondre aux exigences de l'article 55 de la loi SRU, la commune doit permettre la construction de 490 résidences principales (cf l'extrait du rapport de présentation relatif à la production de logements locatifs sociaux page suivante).

D'une part, la commune a démontré par une étude de capacités l'insuffisance des disponibilités foncières au sein des zones urbanisables du PLU opposable et des enveloppes urbaines du SCoT. D'autre part, la production de logements sociaux est difficilement réalisable via l'intensification urbaine classique des communes périurbaines (dents creuses ou division parcellaire).

Les choix retenus par la commune pour ces nouvelles zones à urbaniser permettant la production de logements sociaux sont, tant pour leur localisation que pour leurs orientations d'aménagement et de programmation, dans l'esprit des orientations du SCoT.

Elles sont au nombre de trois et sont situées en continuité des tissus urbanisés, sur des espaces naturels considérés comme non majeurs pour la biodiversité et les continuités écologiques.

Extrait du rapport de présentation relatif à la production de logements locatifs sociaux

Au final l'imposition étatique de 153 LLS, oblige à prévoir la réalisation de **207** logements locatifs sociaux.

Il convient de noter que :

- Cet effet en "boule de neige" explique pourquoi le nombre de LLS exigés annuellement ne décroît pas à due concurrence des logements sociaux construits ;
- Le nombre de LLS diminue également du fait de la vente par les bailleurs sociaux de logements qui étaient auparavant loués (ce fut le cas de la vente par Clairsienne en 2009 de 15 logements autorisée par la Préfecture contre l'avis écrit du Maire) (Source : lettre du Maire en date du 16 juin 2009) ;
- Le nombre de 207 est obtenu dans l'hypothèse d'une absence totale de mixité sociale. L'introduction d'une mixité sociale (mélange urbain de location sociale et d'accession à la propriété) augmente plus encore le seuil de LLS à atteindre. C'est le second effet "boule de neige".

d) Un second effet "boule de neige" : l'incidence de la mixité sociale :

S'il advient que le PLU prévoit une mixité sociale (mélange d'habitats locatifs et d'accessions libres) le même calcul **pour réaliser 153 LLS, dépasse largement le chiffre précédent de 207.**

Avec des mixités différentes, on obtient les nombres suivants : (Source : commune)

- Avec **90 %** de LLS en mixité sociale : **243** résidences principales sont à prévoir (90 % de LLS et 10 % de logements libres)
- Avec **80 %** de LLS en mixité sociale : **284** résidences principales sont à prévoir (80 % de LLS et 20 % de logements libres)
- Avec **75 %** de LLS en mixité sociale : 307 résidences principales sont à prévoir (75 % de LLS soit 229 et 25 % de logements libres soit 78)
- Avec **70 %** de LLS en mixité sociale : 351 résidences principales sont à prévoir (70 % de LLS et 30 % de logements libres)
- Avec **60 %** de LLS en mixité sociale : 446 résidences principales sont à prévoir (60 % de LLS et 40 % de logements libres)
- Avec **50 %** de LLS en mixité sociale : 626 résidences principales sont à prévoir (50 % de LLS soit 311 et 50 % de logements libres soit 315)
- Avec **40 %** de LLS en mixité sociale : 1 095 résidences principales sont à prévoir (40 % de LLS et 60 % de logements libres)
- Avec **30 %** de LLS en mixité sociale : 3 407 résidences principales sont à prévoir (30 % de LLS et 70 % de logements libres)

Le taux de prise en compte de la mixité sociale influe sur le nombre de résidences principales à réaliser et sur la consommation de l'espace urbain.

Le PLU de la commune de Carignan de Bordeaux tient compte de cet effet en "boule de neige" qui accroit d'autant plus le nombre de logements locatifs sociaux que l'on veut en même temps développer la mixité sociale.

Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT

Objectifs de rationalisation de la consommation fixés par le SCoT sur le secteur :

	Extension urbaine	Renouvellement urbain
Couronne de centralités et centralités relais	50 %	50 %

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009*	Objectif moyen fixé par territoire
Couronne de centralités	740 m²/logt	540 m²/logt

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Coteaux bordelais	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt

Production de logements indiquée par le SCoT sur le secteur :

	Logements nécessaires 2010-2030	Moyenne indicative triennale
CdC Coteaux bordelais	2 800	400

> Page 212 du rapport de présentation, il est inscrit que les capacités du projet de PLU sont évaluées à environ 608 logements (incluant la zone 2AU). Page 179 du rapport de présentation, il est inscrit que 153 logements ont été réalisés fin 2017.

Ainsi le projet de PLU évalue à 490 le nombre maximum de logements réalisables d'ici 2025 sur les zones immédiatement constructibles « U et 1AU » (dont 153 déjà construits au 1er janvier 2018 et 337 à construire d'ici 2015, cf page 179) ce qui correspond à un rythme moyen annuel de :

- 54 nouveaux logements pendant 10 ans allant du 31 décembre 2015 au 1er janvier 2025, soit une moyenne triennale de 162 logements en 3 ans.
- 48 nouveaux logements en ôtant les 153 déjà réalisés et sur la période allant du 1er janvier 2018 au 1er janvier 2025 pour les logements à construire, soit une moyenne triennale de 144 logements en 3 ans (voir le schéma explicite page 179).

> Le projet de PLU prévoit environ 497 nouveaux logements situés en « renouvellement urbain et 111 logements en extensions. Cela répond parfaitement aux objectifs du SCoT sur ce secteur.

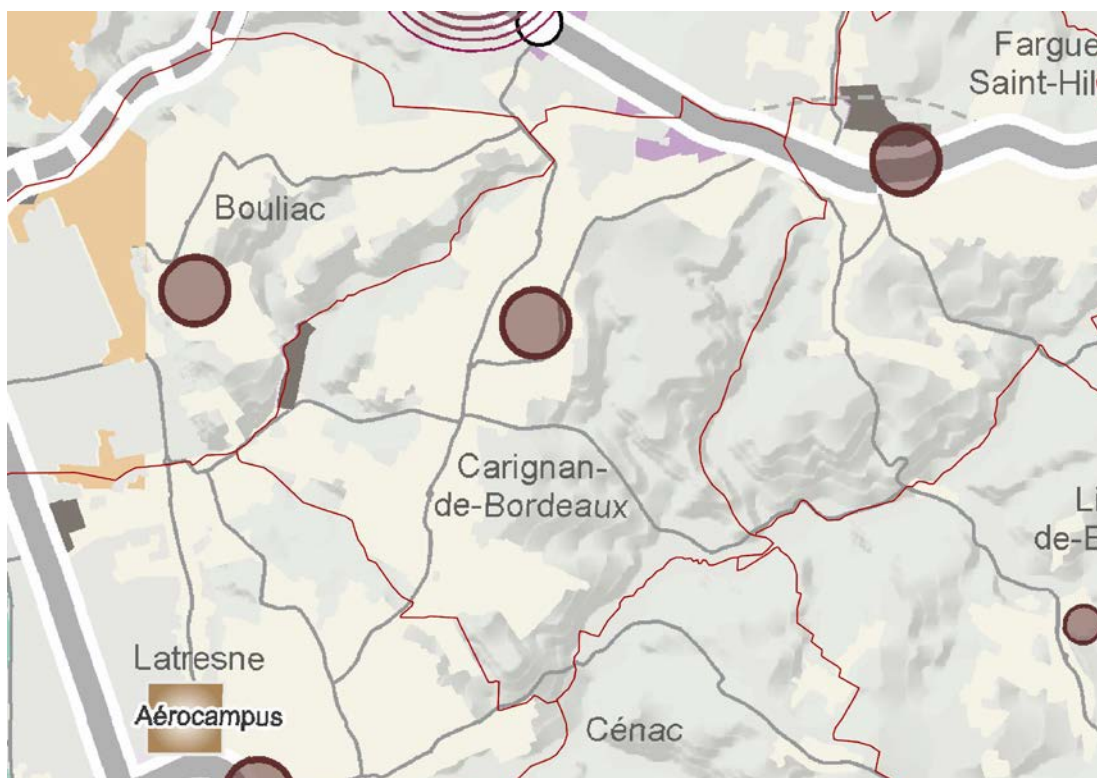
Le projet de PLU prévoit la mobilisation de 32.9 hectares de foncier pour la construction de logements dont 21,5ha en zone U et 11,4 ha en zone AU et 2AU.

Le ratio moyen de foncier nécessaire pour chaque nouveau logement est de 540m² ce qui répond aux orientations du SCoT.

Du point de vue de la cohérence entre les capacités de collecte et de traitement des eaux ainsi que les ressources en eau avec le projet de développement urbain

Ces questions devront être précisément évaluée au regard des capacités programmatiques et financières des syndicats gestionnaires.

> Métropole Active



17

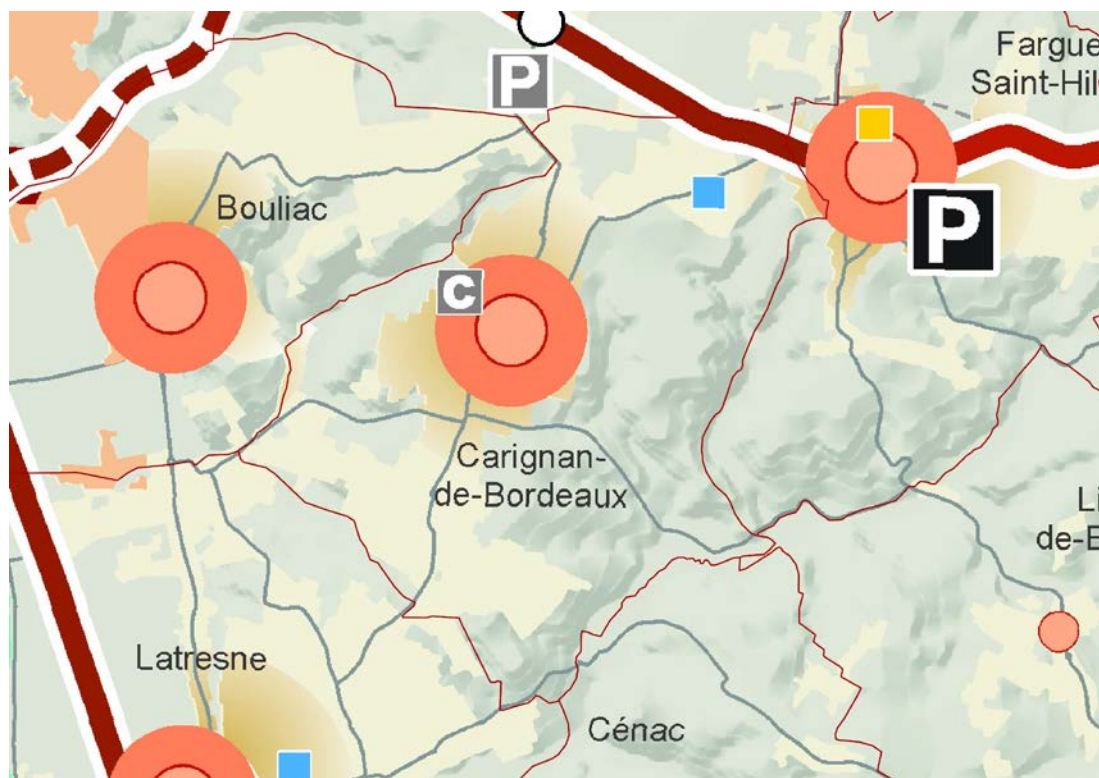
> Le projet de PLU dispose de deux zones UY majoritairement urbanisées et d'une zone AUy d'environ 12 ha située à proximité de la RD936 et de la commune de Fargues Saint-Hilaire. Ces zones sont identifiées dans la cartographie de la métropole active du SCoT.

L'article 2 des zones UY et AUy permet les constructions et installations à destination d'activités de commerces avec une emprise au sol des constructions autorisée jusqu'à 50% de la superficie totale du terrain et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit. Au vu de ces éléments, et en l'absence de compléments dans l'OAP relative à la zone AUy, le PLU n'apporte pas les garanties suffisantes sur la non-réalisation d'un nouveau pôle commercial sur ce secteur.

Ce secteur n'est pas considéré au SCoT comme pouvant accueillir un nouveau pôle commercial et est situé à proximité du pôle commercial d'équilibre de Fargues-Saint-Hilaire.

Compte tenu de la nature et de l'emprise de ce projet économique et commercial, les orientations sont à apprécier à l'échelle intercommunale de la Communauté de communes des Coteaux Bordelais. Son impact sur les équilibres commerciaux est à mesurer à l'échelle du territoire intercommunal.

> Métropole à haut niveau de services



18

Objectifs de développement démographique fixés par le SCoT sur le secteur :

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Coteaux bordelais	17 880	18 900	19 850	22 000	1,9 %

> Le projet de PLU prévoit une croissance démographique de 2,85% (Taux de croissance annuel moyen) pour une population estimée à 4 560 habitants à horizon 2025.
A l'échelle de la Communauté de communes des Coteaux bordelais, et sur la période 2011-2030, la croissance moyenne annuelle est de l'ordre de 1,1% (calculée d'après les objectifs du SCoT du tableau ci-dessus).

> Le projet de PLU se donne les moyens de garantir une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre aux exigences nationales et prévoit une programmation urbaine permettant d'assurer une production de logements diversifiée permettant le parcours résidentiel au sein de la commune et du territoire.

3. Synthèse complétée

Les obligations de construction de logements sociaux liées au respect de l'article 55 de la loi SRU orientent fortement le projet de la commune de Carignan de Bordeaux, la conduisant notamment à s'écarter à la marge des enveloppes urbaines du SCoT pour permettre ce développement, tout en restant compatibles à ce titre avec les orientations du SCoT.

Cependant, certains éléments du projet de PLU peuvent interroger quant à la compatibilité avec les orientations définies par le SCoT :

- **la concentration de 3 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat qui pourrait faire émerger un nouveau hameau
- **les dispositions règlementaires de la zone AUy** sur la zone économique de Lalouga au nord de la commune peuvent permettre l'émergence d'un nouveau pôle commercial d'équilibre. Cela ne permet pas de garantir la préservation et le confortement des activités commerciales du centre bourg ou celles des autres centralités des Coteaux Bordelais et plus particulièrement du pôle commercial d'équilibre de Fargues Saint Hilaire identifié au SCoT.

Afin d'éviter la constitution d'une nouvelle polarité commerciale le long de la RD936, et être cohérent avec les orientations du SCoT, le Sysdau recommande :

- > Soit un nouveau règlement de l'ensemble de la zone AUy qui autoriserait les implantations commerciales sous certaines conditions, notamment :
 - en limitant la surface de plancher
 - en faisant référence aux stricts besoins des usagers de la zone en termes de services aux entreprises et aux employés présents sur la zone
 - en faisant le lien direct avec les activités de production existantes sur la zone

- > Soit en délimitant deux zones distinctes au sein de la zone AUy.
 - Pour l'une les activités commerciales y seraient strictement interdites
 - Pour l'autre les activités commerciales pourraient être autorisées

La partie de la zone AUy pour laquelle les activités commerciales pourraient alors être autorisées devra également répondre aux orientations du SCoT à savoir :

- Répondre à la définition de « pôles de proximité » inscrit page 174 du DOO
- Permettre une réalisation maximale de l'ordre de 2 500m² de surface de plancher

**Le Président
Michel Labardin**

