



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



**Monsieur le Maire**  
**Mairie de Carignan-de-Bordeaux**  
**24, rue de Verdun**  
**BP 48**  
**33360 CARIGNAN de BORDEAUX**

### **Le Délégué Territorial**

Dossier suivi par : Marie-Armelle Fouéré  
Téléphone : 05.56.01.73.51  
Courriel : [ma.fouere@inao.gouv.fr](mailto:ma.fouere@inao.gouv.fr)  
Objet : révision du PLU de la commune de  
Carignan-de-Bordeaux

Bègles, le 25 octobre 2018

Monsieur le Maire,

Par courrier remis en mains propres le 4 octobre 2018, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carignan-de-Bordeaux.

La commune de Carignan-de-Bordeaux est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Cadillac-Côtes de Bordeaux », « Côtes de Bordeaux », « Premières Côtes de Bordeaux », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux »<sup>1</sup>.

Une étude attentive du dossier amène les services de l'INAO à faire les observations suivantes :

La commune de Carignan-de-Bordeaux a inscrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de son PLU des objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des orientations en matière de paysage et de patrimoine et la prise en compte de l'évolution des usages en permettant le changement de destination de certains bâtiments en zones agricoles ou naturelles.

Le PADD affirme la volonté de préserver les espaces agricoles cultivés :

- réduire les prélèvements d'espaces agricoles par l'urbanisation par rapport aux tendances passées, pour préserver les fonctions agricoles, contribuer à la durabilité des activités et au maintien du potentiel futur d'exploitation,

---

<sup>1</sup> Pour information, la commune de Carignan-de-Bordeaux est incluse dans les aires des Indications Géographiques Protégées (IGP) Agneau de Pauillac, Atlantique, Bœuf de Bazas, Canard à foie gras du Sud-Ouest, Jambon de Bayonne, Porc du Sud-Ouest et Pruneau d'Agen.

- préserver prioritairement les terres de bonne valeur agronomique classées dans les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée et les terres converties en Agriculture Biologique,
- préserver les espaces agricoles qui s'inscrivent dans la logique de continuités écologiques de la trame verte,
- maîtriser et anticiper les interfaces entre les sites bâtis et les terres agricoles/viticoles, en conservant si nécessaire des espaces de transition (bandes végétalisées,...),
- lutter contre le mitage de l'espace agricole et éviter la désorganisation des unités de terres d'exploitation préjudiciables à l'activité agricole.

Sur la période entre 2016 et 2025, la commune anticipe la réalisation d'environ 490 résidences principales. Cette évolution est cohérente avec la prévision de besoins définie dans le PADD (environ 54 résidences principales par an). 153 logements ont déjà été réalisés fin 2017, portant le nombre de constructions à réaliser d'ici 2025 à 337, soit, sur 7 ans, une moyenne de 48 logements par an.

Le PLU actuel offre de nombreux espaces libres pouvant accueillir des logements, que ce soit sur des zones urbaines ou à urbaniser, par division parcellaire ou correspondant à des espaces encore libres de toute construction. Les espaces libres du PLU actuel dans les zones urbaines permettent de construire au maximum 222 logements, hors rétention foncière (étude de densification - annexe 1). La vacance des logements est en revanche faible (4,2%). Les nouvelles zones urbanisables se limitent ainsi à trois secteurs

- à Guérin, zone 1AU limitée à 1,40 ha, délimitée en AOC pour 0,86 ha mais en continuité de la zone urbaine, sans usage viticole, avec des habitats existants contigus ;
- à Bel-Air, zone 2AU de 3,10 ha, en intervalle du tissu urbanisé existant, délimitée en AOC mais en continuité de la zone urbaine, sans usage viticole, avec des habitats existants contigus sur trois cotés.

- au château Canteloup, zone UBr de 1,69 ha ne permettant pas la construction de nouveaux bâtiments, mais permettant l'évolution du château et d'un bâti contigu réalisé en vue de l'établissement d'une maison de retraite mais sans occupation actuelle.

Par ailleurs, un STECAL de 4,22 hectares (zone Aot) situé dans l'aire parcellaire délimitée en AOC est créé en vue de l'aménagement oeno-touristique hôtelier du Château de Carignan, encadrant les bâtiments existants.

Le développement des zones d'activités, zonages déjà inscrit dans le PLU en vigueur, se situe au nord de la commune, en dehors des espaces cultivés maintenus en zone agricole A.

Par ailleurs, 11 changements de destination sont identifiés dans le projet de PLU dont 6 participent au projet oeno-touristique du château de Carignan. Les cinq autres sont destinés à un changement de destination à vocation d'habitat, ce qui semble peu réaliste pour les bâtiments section AH, N°53 au lieu-dit Sabatey et N°34 au lieu-dit Lambert (hangars agricoles). Les services de l'INAO resteront attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En dernier lieu, le projet identifie les espaces boisés, en particulier sur le domaine du projet oeno-touristique du château de Carignan, au titre d'Espace Boisé Classé à Conserver (EBC). La parcelle section C, N°130 au lieu-dit Château de Carignan est ainsi entièrement concernée par le zonage EBC, mais cependant plantée partiellement en vignes au sud. Il convient d'ajuster le zonage EBC aux boisements existants sur cette parcelle.



Le projet de révision du PLU consomme quelques espaces délimités en AOC ayant perdu toute vocation agricole du fait de leur enclavement dans l'urbanisation et n'a aucune incidence sur les espaces viticoles en production.

Après étude du dossier, l'INAO vous informe qu'il n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Néanmoins, la consommation de nouveaux espaces délimités en AOC de ce projet de révision du PLU s'élève au total à 9,86 hectares, soit 2,75% de l'aire parcellaire délimitée en AOC couvrant 358 hectares sur la commune. Ce projet présente donc une réduction substantielle (supérieure à 2%) des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée tel que défini dans le décret N° 2016-1886 du 26 décembre 2016 et devra être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE



Copie DDTM 33