

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

**COMMUNE DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**(Modification n° 1 du PLU révisé en 2019)**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

**COMMUNE DE CARIGNAN DE BORDEAUX**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**(Modification n° 1 du PLU révisé en 2019)**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

---

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 101-1 et suivants, L 151-1 et suivants, L 153-36 à L 153-48, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme et à leur modification ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants, et, R 123-1 et suivants, se rapportant aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu la délibération n° 2020-94 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020, prescrivant la Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n° 126-2022 de Monsieur le Maire de CARIGNAN DE BORDEAUX, en date du 24 mai 2022, prescrivant l'enquête publique relative au projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête ;

Je soussigné **Thierry BARBOT**, Géomètre-Expert Foncier retraité, demeurant 33650 SAINT-MEDARD-D'EYRANS, ai été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par décision rendue par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 9 mai 2022, en vue de conduire l'Enquête Publique portant sur le projet de **Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé** de la **Commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX**,

laquelle enquête s'est déroulée du **Mercredi 22 juin 2022** au **Vendredi 22 juillet 2022**, inclus.

... / ...

## I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX se situe à quelques kilomètres au Sud-Est de Bordeaux, entre les zones urbanisées denses de l'agglomération bordelaise et les communes à dominante plus rurale de l'Entre-Deux-Mers.

Elle fait partie de la Communauté de Communes des "Coteaux Bordelais" comprenant huit communes.

Elle est incluse dans le périmètre du S.Y.S.D.A.U., syndicat mixte regroupant 94 communes de l'aire métropolitaine bordelaise, et à ce titre, le P.L.U. doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014.

Cette commune d'une superficie de 878 ha compte 4 141 habitants (Référence 2019).

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, oblige un minimum de logements sociaux dans toutes les communes de plus de 3 500 habitants.

La Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX a dépassé ce seuil en 2012 (lettre du Préfet du 6 avril 2012). Les obligations, liées à ce dépassement de seuil, s'imposent à la commune depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La loi du 18 janvier 2013, dite Loi Duflot, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, impose aux communes concernées un objectif minimal de 25 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales.

Par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2014, la commune de CARIGNAN DE BORDEAUX a été placée en état de carence, au titre de l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Le Préfet de la Gironde a attiré l'attention de la Commune sur sa "nécessaire mobilisation pour participer au développement du parc social", en notant que le déficit de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2015 est de 201 logements par rapport à l'objectif législatif de 25 %.

Pour y répondre une 3<sup>ème</sup> modification du PLU a été effectuée en 2015, et une révision du PLU a été prescrite.

La révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2019.

Cette modification n° 1 du PLU révisé a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020.

**Les motifs de cette modification sont les suivants :**

(Voir Rapport de présentation)

***Le Commune considère :***

- Que la révision du PLU avait pour objectif prioritaire de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux à son parc de résidences principales en 2025 ;

- Que les conséquences de cette stratégie d'urbanisation sont d'ores et déjà visibles sur la Commune, elles se traduisent par :

- . des problèmes d'écoulement des eaux de pluie qui ont des conséquences désastreuses sur plusieurs secteurs de la Commune et dont certains ont vu leur situation très largement se dégrader, affaissement ou désagrégation des voiries (Chemin de Fonraillan, Chemin Ouvré) et accroissement des inondations à Citon, etc...,
- . des ressources en eau potable qui n'ont pas été sécurisées pour les zones d'aménagement.

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

- Que la Commune souhaite prendre en compte les observations de la MRAe (Avis du 27 août 2018), qui pointait la minoration des enjeux environnementaux qui laissait présager une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;

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

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

... / ...

- Que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :
  - . changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
  - . réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - . réduire une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
  - . ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Par la délibération du 17 décembre 2020, le Conseil Municipal a donc validé le lancement de la procédure de modification de droit commun.

### **La modification n° 1 du PLU révisé :**

Les études et analyses ont révélé plusieurs éléments de réflexion :

- Le rythme de développement est 30 % supérieur à celui projeté.
- La quantité de logements construits sur le territoire, beaucoup plus importante que ce qui était prévu a pour conséquence un afflux de population qui n'a pas été anticipé dans ces proportions en termes d'équipements et de réseaux.
- Les problématiques rencontrées sur les réseaux (en particulier assainissement, eau potable) sont à considérer...
- Au plan environnemental, les événements climatiques de l'été 2021 ont impacté des terrains mettant en avant des risques liés à l'inondation.

Les actions prises dans le cadre de la modification du PLU :

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

Dès lors en zone 2AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont plus nécessaires puisque ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après à minima modification du PLU.

Concrètement, toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont supprimées (OAP réalisées ou concernant des zones transformées en zone 2AU), à l'exception de l'OAP du secteur D1 de Peyrouley qui est maintenue avec un taux de Logement Locatifs Sociaux porté à 100 %. L'OAP du secteur D12 – Bout du Roc est supprimée mais les terrains sont conservés en zone UB (avec suppression de l'Emplacement Réserve n° 4).

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

Certains Emplacements Réserve sont supprimés (réalisés ou plus indispensables). D'autres sont créés en lien avec la problématique eau potable et les investigations du SIEA, ainsi qu'en rapport avec le schéma directeur vélo.

Des modifications du règlement d'urbanisme sont également envisagées.  
Le règlement annoté est joint au dossier d'enquête publique.

L'action de cette modification n° 1 du PLU révisé consiste à freiner pour quelques années la production de logements à la fois pour mettre à niveau les équipements et également pour rester dans la cohérence du PADD.

Cette modification se veut une étape alternative de courte durée.

## **II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **A) LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

Dans sa forme, le dossier d'enquête publique est clair et bien présenté.

Le Commissaire-Enquêteur regrette seulement que le nom des voies ne soit pas mentionné plus nettement sur le plan de zonage, ce qui aurait permis au public de se repérer plus facilement.

Les avis émis par les personnes publiques et organismes associés ont été annexés au dossier d'enquête, ainsi que l'avis de la MRAe du 27 août 2018.

Ce dossier permet, avec ses pièces annexes, d'appréhender correctement l'objet de l'enquête publique.

### **B) L'INFORMATION DU PUBLIC :**

Cette enquête publique a fait l'objet des insertions réglementaires dans deux journaux diffusés dans le département : SUD-OUEST et ÉCHOS JUDICIAIRES GIRONDINS.

L'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été affiché aux lieux accoutumés du 31 mai 2022 au 22 juillet 2022, inclus.

En plus de l'affichage et des parutions dans la presse, cette enquête publique a été annoncée sur le site INTERNET de la Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX, sur les panneaux électroniques, sur l'application Panneau Pocket, et, sur la page Facebook de la commune.

Un encart rappelant l'objet et les dates de l'enquête publique a été inséré dans les revues mensuelles CARIGNAN-DE-BORDEAUX ACTUS de Juin et Juillet 2022.

Le dossier d'enquête publique et ses annexes ont été consultables sur le site Internet de la mairie à l'adresse suivante : [www.carignandebordeaux.fr](http://www.carignandebordeaux.fr).

### C) LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Cette enquête publique s'est déroulée, sans incident, conformément aux textes en vigueur.

Pour une modification de PLU, cette enquête a suscité un vif intérêt du public.

Le Commissaire-Enquêteur a tenu CINQ permanences. Il a reçu, au total, CINQUANTE-DEUX personnes intéressées par l'objet de l'enquête publique.

### D) LES OBSERVATIONS :

Le Commissaire-Enquêteur a clos et signé registre d'enquête à l'expiration du délai de l'enquête publique.

Il constate que :

- Le registre d'enquête, avec les courriers annexés, contient **Vingt-Six observations**,
- **Vingt-Deux observations** ont été transmises par voie électronique,

**Soit un total de Quarante-Huit observations (48).**

Compte tenu de leur nombre, les observations ont été regroupées et analysées par thèmes. Ces observations ont été analysées dans le corps du rapport.

(Voir RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR).

Les observations les plus fréquentes et les oppositions les plus fortes à ce projet de modification du PLU, concernent :

- La suppression des OAP des secteurs C4 – Lalouga et D2 – Rivensan, et, leur transformation en zones 2AU<sub>Y</sub> et 2AU ont provoqué une forte opposition des propriétaires concernés qui prévoyaient de finaliser un projet à vocation économique.
- Les propriétaires du secteur C2 – Cadène s'opposent aussi au classement en zone 2AU.
- L'élévation à 100 % de Logements Locatifs Sociaux dans l'OAP du secteur D1 de Peyrouley a soulevé l'opposition des propriétaires et des riverains.
- Concernant les trames d'espaces libres en application des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des secteurs D6 – Garosse-Sud et D10 – Route de Fargues s'opposent à leur mise en place.

... /...



- Bon nombre d'observations porte sur le règlement de la zone UA, et, notamment l'article UA6 qui limite les constructions dans une bande de 8 mètres en zones UA et UAc.

Dans son mémoire en réponse, le Maire propose une nouvelle rédaction de cet article qui devrait donner satisfaction aux intéressés.

- La création d'une liaison routière entre deux voiries reliant les lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney", prévue par l'Emplacement Réservé n° 13 soulèvent aussi de fortes contestations.

En réponse le Maire indique que cet Emplacement Réservé n° 13 est issu de la révision du PLU en 2019, et qu'il n'est pas concerné par la modification.

**Dans son analyse des observations (dans le corps du rapport), le Commissaire-Enquêteur a émis certaines remarques qui pourraient être prises en compte par la Commune dans la finalisation de son projet.**

## II – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX s'est fortement développée sur un mode pavillonnaire sollicité par les habitants, pour dépasser en 2012 le seuil des 3 500 habitants (4 141 habitants – Référence 2019), qui l'oblige à respecter un seuil de 25 % de logements sociaux.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de création de nouveaux logements, depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2019, ont un rythme de développement 30 % supérieur à celui projeté.

La quantité de logements déjà réalisés, beaucoup plus importante que ce qui était prévu, a des conséquences en termes d'équipements et de réseaux.

D'après les syndicats concernés (SIEA DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS, SIAEPA DE BONNETAN) des travaux sont nécessaires, en assainissement et en adduction d'eau potable, pour permettre d'accueillir de nouvelles constructions, mais nécessitent un certain temps pour leur réalisation.

Les événements climatiques de l'été 2021 ont impacté des terrains, en provoquant de fortes inondations.

Pour prendre en compte cette situation, il est apparu nécessaire à la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX de prendre des mesures pour ralentir le rythme de l'urbanisation trop important depuis 3 ans, et, de ne pas augmenter l'artificialisation des sols de certains secteurs pour ne pas aggraver les risques inondation.

### CONSIDÉRANT :

- Que ce projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé en 2019 va permettre à la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX de temporiser l'urbanisation immédiate pour permettre la réalisation de travaux ad hoc sur les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;

- Qu'en parallèle, la commune va pouvoir faire réaliser des études sur les espaces les plus à risques inondation afin de ne pas augmenter l'artificialisation des sols participant indirectement à ces phénomènes ;

- Que dans son avis du 27 août 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a pointé une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, secteur Lalouga ;

- Que ce projet ne porte pas atteinte à l'environnement, mais tend à le préserver ;

... / ...

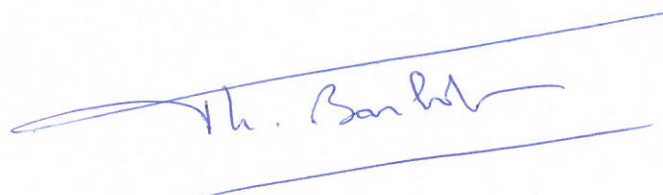
- Que des modifications apportées au règlement d'urbanisme répondent à l'attente des intéressés ;
- Que ce projet de modification du PLU prend en compte le schéma vélo, réalisé par la Communauté de Communes en décembre 2021, et permettra la création de voies vertes ;
- Que cette modification du PLU se veut une étape alternative de courte durée ;

**AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

*Le Commissaire Enquêteur est d'avis qu'une suite **favorable** peut-être donnée à ce projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX.*

Fait à SAINT-MÉDARD-D'EYRANS, le 8 septembre 2022,

Le Commissaire-Enquêteur,



Thierry BARBOT