

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

**COMMUNE DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

---

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

\*\*\*\*\*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**  
*(avec mémoire en réponse du Maire, en annexe)*

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

**COMMUNE DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

---

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**.

**I – EXPOSÉ**

Le premier Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX a été approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 13 décembre 2002.

Ce Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet :

- d'une première modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2005.
- d'une deuxième modification, et, d'une modification simplifiée, approuvées par délibération du conseil municipal, en date du 15 mai 2012.
- d'une troisième modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2015.

Une révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, prescrite le 15 octobre 2014, a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2019.

Cette Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, objet de la présente enquête publique, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020.

Dès sa désignation, le Commissaire-Enquêteur a rappelé à la Mairie qu'il avait déjà été désigné en 2015, pour procéder à l'enquête publique relative à la troisième modification du PLU. Aucune objection sur cette nouvelle désignation n'a été faite par la Mairie.

... / ...

Outre deux réunions avec le Comité Consultatif (composé de 1/3 élus et 2/3 habitants), une réunion publique s'est tenue le 7 février 2022 au cours de laquelle le Bureau d'Études a présenté le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a été adressé pour avis aux personnes publiques et organismes associés, avant l'ouverture de l'enquête publique.

### AVIS DE LA MRAe

Par décision en date du 13 juin 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine, le projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX n'est pas soumis à évaluation environnementale.

***L'enquête publique relative à ce projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé a été prescrite par arrêté n° 126-2022 de Monsieur le Maire de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, en date du 24 mai 2022.***

## **II – LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

### **Article L101-1 du Code de l'Urbanisme :**

(Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### **Article L101-2 du Code de l'Urbanisme :**

(modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité des l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

**Article L101-3 du Code de l'Urbanisme :**

(Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer...

## **LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Article L151-1 du Code de l'Urbanisme :**

(modifié par Ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.

### **Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

(modifié par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **Article L151-23 du Code de l'Urbanisme :**

(modifié par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

**Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :**

(Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**Article L153-37 du Code de l'Urbanisme :**

(Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### **III – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **A) PRÉSENTATION DE LA COMMUNE :**

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.



## **B) OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :**

(Voir Rapport de présentation)

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 :

### ***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.

## **IV – NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIÉS**

Le projet de Modification n° 1 du PLU révisé en 2019 a été soumis, pour avis, avant l'ouverture de l'enquête publique (entre le 21 avril et le 24 mai 2022), à :

| <b><u>PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES CONSULTÉS</u></b>   | <b><u>AVIS</u></b>  |
|---|---|
| <b><u>SERVICES DE L'ÉTAT</u></b>  |   |
| - Mission Régionale d'Autorité Environnementale<br>- Préfecture de la Gironde – D.D.T.M.  | non soumis à évaluation<br>Observations   |
| <b><u>COLLECTIVITÉS PUBLIQUES</u></b>   |   |
| - Conseil Régional Nouvelle Aquitaine<br>- Conseil Départemental de la Gironde<br>- Communauté de Communes Les Côteaux Bordelais<br>- Commune de BOULIAC<br>- Commune de CENAC<br>- Commune de FARGUES SAINT-HILAIRE<br>- Commune de LATRESNE                   | Pas de réponse<br>Observations<br>Pas de réponse<br>Pas d'observation<br>Pas de réponse<br>Pas d'observation<br>Pas de réponse          |
| <b><u>CHAMBRES CONSULAIRES</u></b>  |   |
| - Chambre de Commerce et d'Industrie<br>- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde<br>- Chambre d'Agriculture de la Gironde  | Pas de réponse<br>Avis favorable<br>Pas de réponse  |
| <b><u>AUTRES</u></b>  |   |
| - SYSDAU<br>- SDEEG (Raccordements et Urbanisme)<br>- INAO<br>- RTE (Réseau Transport Electricité)<br>- SIEA (Syndicat Intercommunal d'Eau potable et d'Assainissement)<br>- SIAEPA Bonnetan (Assainissement Non Collectif)<br>- TERÉGA (Gaz naturel)<br>- SUEZ | Pas de réponse<br>Observations<br>Pas d'observation<br>Pas de réponse<br>Observations<br>Observations<br>Observations<br>Pas de réponse |

## V – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par décision E22000050/33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, en date du 9 mai 2022. Il a déclaré l'accepter le 14 mai 2022, après s'être assuré auprès de la Mairie que sa désignation ne soulevait pas d'objection.

Le projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX a été présenté au Commissaire-Enquêteur lors d'une réunion qui s'est tenue en Mairie, le Mercredi 18 mai 2022, en présence de :

- Madame Sandrine ALABEURTHE, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme.
- Madame Marie-Espérance BRÜGGER, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées à l'issue de cette réunion, avec un début d'enquête fixé deux mois après la consultation de la MRAe.

***L'enquête publique relative à ce projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé a été prescrite par arrêté n° 126-2022 de Monsieur le Maire de CARIGNAN-DE-BORDEAUX, en date du 24 mai 2022.***

Le Commissaire-Enquêteur s'est déplacé en Mairie le Mercredi 15 juin 2022 pour parapher le dossier et le registre d'enquête publique. Une visite de la commune a été effectuée à la suite avec Madame Sandrine ALABEURTHE et Madame Marie Espérance BRÜGGER accompagnées d'un stagiaire de la mairie.

## VI – INFORMATION DES HABITANTS

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été affiché aux lieux accoutumés, du 31 mai 2022 au 22 juillet 2022 inclus, ainsi que l'atteste le certificat d'affichage du Maire en date du 22 juillet 2022.

Un avis au Public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département, par les soins de la Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX :

- SUD-OUEST :                                 Edition du Samedi 4 juin 2022,  
et   Edition du Samedi 25 juin 2022.
  
- ÉCHOS JUDICIAIRES GIRONDINS :         Edition du Vendredi 3 juin 2022,  
et   Edition du Vendredi 24 juin 2022.

L'enquête publique a été annoncée sur le site INTERNET de la Commune, 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).

## VII – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

*L'enquête publique, réalisée dans les formes prévues par les articles R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, concernant ce projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX, s'est déroulée du Mercredi 22 juin 2022 au Vendredi 22 juillet 2022, inclus.*

*Le dossier d'enquête publique, comprenant :*

- Rapport de présentation
- Plan de zonage – PIÈCE 3.1
- Orientations d'Aménagement et de Programmation – PIÈCE 4
- Règlement avec en rouge barré ce qui est supprimé et en rouge ce qui est ajouté – PIÈCE 5

*Auquel sont annexés :*

- L'arrêté de Monsieur le Maire de CARIGNAN DE BORDEAUX, en date du 24 mai 2022, prescrivant l'enquête publique ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 validant le lancement de la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU révisé ;
- Les avis d'enquête publique publiés dans la presse (dès leur parution) ;
- Les avis des Personnes Publiques et organismes Associés, dès leur réception.

et,

le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, paraphé par le Commissaire-Enquêteur, avant le début de l'enquête,

ont été déposés en **Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX**, pendant 31 jours consécutifs, du **Mercredi 22 juin 2022** au **Vendredi 22 juillet 2022** inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au Commissaire-Enquêteur en Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX.

Les observations du public relatives à cette enquête publique ont également pu être déposées par courrier électronique envoyé à l'attention du Commissaire-Enquêteur à l'adresse :  
PLU\_2022@carignandebordeaux.fr

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

***Le Commissaire-Enquêteur déclare :***

Avoir paraphé le dossier et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, avant le début de l'enquête publique ;

Avoir visité les lieux ;

Avoir annexé au registre d'enquête les divers courriers adressés en Mairie à l'attention du Commissaire-Enquêteur ;

Avoir siégé en **Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX**, afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public et pour y recevoir les déclarations des personnes intéressées :

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| - Le Mercredi 22 juin 2022    | de 9 h 30 à 13 heures.    |
| - Le Vendredi 1 juillet 2022  | de 9 h 30 à 12 h 30.      |
| - Le Jeudi 7 juillet 2022     | de 15 heures à 19 heures. |
| - Le Lundi 11 juillet 2022    | de 13 h 30 à 17 heures.   |
| - Le Vendredi 22 juillet 2022 | de 9 h 30 à 12 h 30.      |

Lors de ces permanences, le Commissaire-Enquêteur a reçu :

- **Dix personnes intéressées**, lors de la permanence du Mercredi 22 juin 2022.
- **Dix personnes intéressées**, lors de la permanence du Vendredi 1 juillet 2022.
- **Onze personnes intéressées**, lors de la permanence du Jeudi 7 juillet 2022.
- **Douze personnes intéressées**, lors de la permanence du Lundi 11 juillet 2022.
- **Neuf personnes intéressées**, lors de la permanence du Vendredi 22 juillet 2022.

**Soit un total de Cinquante-Deux personnes intéressées (52).**

**CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**A l'expiration du délai de l'enquête, le registre a été clos et signé par le Commissaire-Enquêteur.**

***Le Commissaire-Enquêteur constate :***

Que le registre d'enquête, avec les courriers annexés, contient à l'expiration du délai de l'enquête **Vingt-Six observations** (numérotées de **R1 à R26**).

**Vingt-Deux observations** (numérotées de **E1 à E22**) ont été transmises par voie électronique à l'adresse : [PLU\\_2022@carignandebordeaux.fr](mailto:PLU_2022@carignandebordeaux.fr)

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

... /...



PIÈCES ANNEXÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE :

**Les QUATORZE pièces annexées au registre d'enquête sont les suivantes :**

- Lettre de M. et Mme COSKUN Ufuk du 27 juin 2022 ; cette observation a également été déposée par voie électronique – Observations R6 et E3.
- Courrier de l'ASL Le Balcon de Cabiracs, en date du 30 juin 2022 – Observation n° R7.
- Courrier de Mme Josiane GULDNER, M. Michel MARTY, M. et Mme Jean-Paul NOGUÈS en date du 4 juillet 2022 ; cette observation a également été déposée par voie électronique : Observations R8 et E6.
- Courrier de M. et Mme DE BARGAS, et, M. BENCHENA et Mme BRICOU, en date du 10 juillet 2022 : Observation R9.
- Courrier de M. Charles BARATON et Mme Valérie PATIN, en date du 8 juillet 2022 : Observation R10.
- Courrier de M. Charles BARATON et Mme Valérie PATIN, en date du 8 juillet 2022 : Observation R11.
- Courrier de la S.C.I. DU VALLON, en date du 11 juillet 2022 – Observation n° R13.
- Courrier de M. Michel EYRAUD, en date du 20 juillet 2022 – Observation n° R16.
- Courrier de Mme Valérie NOLASQUE-SLADIC et M. Novak SLADIC, en date du 20 juillet 2022 déposé en Mairie le 21 juillet 2022 ; cette observation a également été déposée par voie électronique : Observations R17 et E17.
- Courrier de Mme Pauline FAYE et M. Alexandre MICHEAU, en date du 15 juillet 2022 : Observation R18.
- Courrier de M. et Mme DUJEAN, en date du 13 juillet 2022 – Observation n° R19.
- Lettre de M. Brice DANGOUMAU, non datée ; cette observation a également été déposée par voie électronique : Observations R20 et E18.
- Courrier de M. Marc GIZARD, en date du 21 juillet 2022 – Observation n° R25.
- Courrier (Recommandé avec Avis de Réception) de Mme Valérie NOLASQUE-SLADIC et M. Novak SLADIC, en date du 20 juillet 2022, reçu en Mairie le 25 juillet 2022 ; cette observation a également été déposée en Mairie et par voie électronique le 21 juillet 2022 : Observations R26 + R17 et E17.

## VIII – NATURE DES OBSERVATIONS

### **A) OBSERVATIONS R1 à R 26, déposées sur le registre d'enquête et par courrier :**

| N°  | Auteur   | Nature   | Objet   |
|-----|--|--|---|
| R1  | M. Cyril LAFARGUE<br>Aménageur Foncier   | Zonage<br>Secteur de Lalouga - C4<br>(Terrains VERGNET et<br>MARTY)          | Contre la modification en 2AUY<br>Demande le maintien en AUY avec AOP<br>pour l'artisanat et convention PUP   |
| R2  | M. Éric JOUVION  | Règlement<br>17, Rue Plein Ciel  | Demande la modification du règlement pour<br>pouvoir construire un carport sur son terrain  |
| R3  | Mme MONSION –<br>DAUREAU   | OAP – Secteur Peyrouley D1   | Demande le maintien de 50 % de LLS<br>pour garantir la mixité sociale   |
| R4  | M. et Mme FRATTINI   | Trame d'espaces libres L151-23<br>Secteur M<br>29, Allée du Moulin de Sonney | Favorables à la mise en place sur leur terrain<br>de la trame d'espace vert à préserver<br>sous réserve que cet espace vert préservé soit<br>maintenu sur l'ensemble des quatre terrains<br>concernés du lotissement Moulin de Sonney |
| R5  | M. Philippe BOULAC<br>(Voir observation E5)  | Règlement zone UAc<br>1, Avenue du Claret                                    | Demande la modification du règlement de la<br>zone UAc pour permettre la réalisation d'une<br>extension de 25 m <sup>2</sup> à l'arrière de son<br>habitation existante depuis 2002   |
| R6  | M. et Mme COSKUN<br>(Voir observation E3)  | Règlement zone UC<br>Chemin de Lalouga<br>(AA 145, 146)                      | Demandent de pouvoir planter la<br>bande boisée prévue à l'article UC13 du PLU<br>sur la partie agricole de leur propriété  |
| R7  | ASL Le Balcon de<br>Cabiracs   | Trame d'espaces libres L151-19<br>Secteur A – Rue de Neptune<br>(AV 8)       | Demande le classement en zone N de la<br>parcelle AV 8 concernée par une trame<br>d'espaces libres au titre de l'article L151-19  |
| R8  | Mme Josiane GULDNER<br>M. Michel MARTY<br>M. et Mme NOGUÈS<br>(Voir observations E6,<br>E8, E14, E19, E20) | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et Rivensan<br>C4 – D 2                        | Demandent le maintien ou le classement de<br>ces secteurs en zone AUY pour<br>finaliser un projet à vocation économique   |
| R9  | M. et Mme DE BARGAS<br>M. BENCHENA et Mme<br>BRICOUT   | Règlement zone UA<br>10, Chemin d'Oasis<br>(AT 93 et 98)                     | Demandent la possibilité d'extension de<br>l'habitation et de construction d'annexes sur<br>leur terrain (terrasse, piscine, garage, etc...)  |
| R10 | M. BARATON<br>Mme PATIN  | Règlement – Article UC7.1<br>113, Route de Fargues<br>(AA 38)                | Demandent la modification de l'article UC7.1<br>pour permettre à leur fille de construire sa<br>maison d'habitation à 4 m de la limite<br>séparative  |
| R11 | M. BARATON<br>Mme PATIN  | Règlement – Article A2<br>(AB 94, 218)                                       | Demandent la modification de l'article A2<br>pour pouvoir construire un carport de 35 m <sup>2</sup>  |

... / ...

| N°  | Auteur   | Nature   | Objet   |
|-----|--|--|---|
| R12 | M. CHARLOT Pierre  | OAP – Secteur Peyrouley D1   | <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien de 50 % de LLS</li> <li>- Le maintien de la haie arbustive le long du Chemin du Lens</li> <li>- La sécurisation des carrefours Chemin du Lens / Route de Latresne et Chemin de Peyrouley /Route de Lignan de Bordeaux</li> </ul>  |
| R13 | S.C.I. DU VALLON   | Trame d'espaces libres L151-23<br>Secteur D6 – Garosse-Sud<br>(AC 12)            | Contre la mise en place de la trame d'espaces libres à préserver. Demandent le maintien de leur terrain en zone constructible   |
| R14 | M. et Mme MUNCH<br>(Voir observations E15, E21, E22)           | Emplacement Réservé n° 13  | Contre la création d'une liaison routière entre deux voiries reliant les Lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"  |
| R15 | M. et Mme MUNCH<br>(Voir observation E21)                      | Emplacement Réservé n° 36  | Demandent le prolongement de la piste cyclable (ER 36) jusqu'à l'entrée du Lotissement du Moulin de Sonney  |
| R16 | M. Michel EYRAUD   | Zonage<br>Secteur F - Peyrine  | Demande le maintien en zone UB d'une partie de la zone classée en 2AU en vue de donner un terrain constructible à sa fille et à son fils  |
| R17 | M. et Mme<br>NOLASQUE-SLADIC<br>(Voir observations R26 et E17) | Trame d'espaces libres L151-23<br>(ou L151-19)<br>Secteur D10 - Route de Fargues | Demandent la réduction de la trame d'espaces verts à préserver considérant que la propriété est déjà concernée par un E.B.C., en vue de garder la possibilité de créer quelques lots à bâtir, et, permettre un projet de permaculture et la construction de constructions légères liées et adaptées à cette pratique  |
| R18 | Mme FAYE<br>M. MICHEAU   | Règlement zone UA<br>(Modification UA6)<br>19, Chemin de la Devèze<br>(AD 55)    | Demandent la modification du règlement afin de permettre l'implantation d'annexes sur leur parcelle (garage, carport, piscine, etc...) en dehors de la zone des 8 mètres imposée par l'article UA6  |
| R19 | M. et Mme DUJEAN   | Règlement zone UB<br>(Modification UB6, UB7)<br>66, Rue Clos du Lys (AR 91)      | Demandent la modification du règlement pour pouvoir agrandir leur maison et construire une piscine à moins de 5 m des limites séparatives   |
| R20 | M. DANGOUMAU<br>(Voir observation E18)                         | OAP – Secteur Peyrouley D1<br><br>Largeur des accès en zone UB<br>(UB3)          | <p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un maximum de 40 % de LLS</li> <li>- La sauvegarde des arbres et de la haie le long du Chemin du Lens</li> <li>- La sécurisation des carrefours Chemin du Lens / Route de Latresne et Chemin du Peyrouley /Route de Lignan de Bordeaux</li> <li>- Autoriser l'utilisation, pour les parcelles constructibles, des accès de 4 m réalisés conformément au PLU avant révision</li> </ul> |
| R21 | M. CHARLOT Pierre  | OAP – Secteur Peyrouley D1   | <p>Demande que le site ait une entrée et une sortie différente :</p> <p>Soit entrée Chemin du Lens et sortie Chemin de Peyrouley, ou l'inverse</p>  |

| N°  | Auteur  | Nature   | Objet  |
|-----|---|--|--|
| R22 | M. BACOT Jean-Pierre  | Règlement zone UC<br>(Modification de l'article UC7)<br>Lieu-dit "Cabannes"          | Demande que la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives soit réduite à 4 m   |
| R23 | M. LABEDADE   | OAP – Secteur Cadène C2<br>(AA 167, 190)   | Demande que ses enfants puissent construire sur le terrain, pour valoriser la Succession de leur maman, Mme ESCASSUT Laurence  |
| R24 | M. ROSIN André<br>Hugues  | OAP – Secteur Cadène C2<br><br>Emplacement Réservé n° 37<br>92, Route de Tresses     | Demande :<br>- Le maintien de l'OAP – Secteur Cadène C2, en zone 1AU<br>- La suppression de l'Emplacement Réservé n° 37, situé sur la partie constructible de son terrain (zone UC), qui va enclaver son habitation et porter atteinte à la servitude de passage grevant sa propriété  |
| R25 | M. Marc GIZARD  | Règlement<br><br><br>Zonage<br><br>OAP<br><br>Emplacement Réservé<br><br>Généralités | Constate et demande :<br>1) Certaines modifications du règlement n'ont pas été mises en rouge<br>2 et 3) Modification des dispositions générales – Article 3<br>4) Contre la possibilité d'un assainissement individuel en zone UC (UC4.2) pour les constructions nouvelles<br>5) Rédaction des articles 11.5 des zones U en vue d'inciter la réalisation de clôtures végétalisées<br>6 et 7) Contestes les clauses rajoutées aux articles UA7 et UA13<br>8) S'interroge sur les articles 3.2, 7 et 13 des zones UG, UAc et UY<br>9) Sur les zones AUy, leur suppression et leur accompagnement par un cahier des charges<br>10) Sur la suppression des OAP et la mixité sociale du secteur de Peyrouley<br>11) Sur l'Emplacement Réservé de l'Avenue Grangeotte<br>12) Urbanisme et CDC |
| R26 | M. et Mme<br>NOLASQUE-SLADIC<br>(Voir observations R17<br>et E17) | Trame d'espaces libres L151-23<br>(ou L151-19)<br>Secteur D10 - Route de Fargues     | Demandent la réduction de la trame d'espaces verts à préserver considérant que la propriété est déjà concernée par un E.B.C., en vue de garder la possibilité de créer quelques lots à bâtir, et, permettre un projet de permaculture et la construction de constructions légères liées et adaptées à cette pratique   |

**B) OBSERVATIONS E1 à E 22, déposées par voie électronique :**

| N° | Auteur   | Nature  | Objet   |
|----|--|---|---|
| E1 | M. et Mme LAPEYRE  | Règlement zone UA<br>7, Rue du Pontet<br>(AD 112)                                   | Demandent la modification du règlement de la zone UA pour pouvoir construire une piscine sur leur terrain   |
| E2 | M. et Mme JOURDHAS   | Alignement particulier<br>Inondations<br>90, Route de Fargues<br>(AB 123, 124, 125) | 1 - Souhaitent savoir en quoi consiste l'alignement particulier des constructions qui semble jouxter leurs parcelles<br>2 - Quelle est son utilité et sa destination ?<br>3 - Terrain partiellement inondé depuis environ 1 an par les eaux de pluie venant du Nord de la Route de Fargues  |
| E3 | M. et Mme COSKUN<br>(Voir observation R6)  | Règlement zone UC<br>Chemin de Lalouga<br>(AA 145, 146)                             | Demandent de pouvoir planter la bande boisée prévue à l'article UC13 du PLU sur la partie agricole de leur propriété  |
| E4 | M. et Mme DEAN   | Règlement<br><br>OAP – Secteur Peyrouley D1   | Demandent que soient repréciser certains articles du règlement :<br>1 - La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales – contexte général<br>2 - La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales – contexte particulier des toitures terrasses plates<br>3 - L'assainissement<br>4 - Emprise du zonage UCv qui coïncide avec l'emprise du Lotissement de l'ASA du VALLON DE CALONNE<br>5 - Demandent que soit différé le projet de l'OAP du secteur Peyrouley – D1 |
| E5 | M. et Mme BOULAC<br>(Voir observation R5)  | Règlement zone UAc<br>1, Avenue du Claret   | Demandent la modification du règlement de la zone UAc pour permettre la réalisation d'une extension de 25 m <sup>2</sup> à l'arrière de leur habitation existante depuis 2002   |
| E6 | Mme Josiane GULDNER<br>M. Michel MARTY<br>M. et Mme NOGUÈS<br>(Voir observation R8, E8, E14, E19, E20) | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et Rivensan<br>C4 – D 2                               | Demandent le maintien ou le classement de ces secteurs en zone AUY pour finaliser un projet à vocation économique   |
| E7 | Mme Florence LAJOUS  | Règlement zone UA<br>13, Chemin Ouvré   | Demande que le règlement prévoit un alignement des constructions à une distance minimale de 8 mètres (et non maximale) pour<br>1 - Éviter de permettre des divisions donnant des parcelles trop exigües<br>2 - Imposer et permettre un véritable stationnement privé aisé et éviter aux véhicules de stationner sur la chaussée<br>3 - Permettre une végétalisation du jardin "d'accueil" en façade des habitations   |

| N°  | Auteur  | Nature  | Objet   |
|-----|---|---|---|
| E8  | Consorts MARTY<br>(Voir observations<br>R8, E6, E14, E19, E20)  | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et Rivensan<br>C4 – D 2<br>(AA 11, 208, 211)                          | Demandent le maintien ou le classement de ces secteurs en zone AU Y pour finaliser un projet à vocation économique  |
| E9  | M. Timothé GAUDIN   | Règlement zone UA<br>11 Bis, Chemin de la Font  | Demande la modification du règlement de la zone UA et UAc pour permettre une extension de son habitation située en dehors de la bande des 8 mètres constructibles   |
| E10 | M. et Mme TOUZEAU   | Zonage + règlement (AW 98, 99)<br>Secteur Métairie de Lande – D3<br><br>Zonage ou règlement (AC 27) | Demandent :<br>- La possibilité de construire leur habitation principale et ses dépendances pour matériel agricole sur la parcelle AW 99 avec extension de la zone UC de 20 mètres<br>- La possibilité de construire un abri pour animaux de moins de 20 m <sup>2</sup> sur la parcelle AC 27   |
| E11 | M. Christophe COLINET   | Règlement   | Demande l'adaptation du règlement pour la limitation du rayonnement solaire des constructions et l'augmentation de l'effet d'albedo des toitures et des façades   |
| E12 | M. et Mme LACOU   | Règlement   | Demandent que la hauteur des constructions (à usage collectif) soit limitée à 1 étage   |
| E13 | M. Patrick GIL<br>Atelier du temps  | Règlement zone UB<br>(AR 84)<br><br>Emplacement Réservé n° 35                                       | - Demande l'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre un agrandissement de 200 m <sup>2</sup> de son atelier de réparation automobile et de carrosserie<br>- Se questionne sur la mise en place de l'emplacement réservé n° 35 (sur le domaine privé ou sur le domaine public ?)   |
| E14 | Consorts MARTY<br>Mme GULDNER<br>Société AGC<br>(Isabelle SALSE)<br>(Voir observations<br>R8, E6, E8, E19, E20) | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et Rivensan<br>C4 – D 2   | Demandent le maintien ou le classement de ces secteurs en zone AU Y pour finaliser un projet à vocation économique (Voir dossier des remarques formulées)   |
| E15 | M. Patrick BLIN<br>Pdt ASL Moulin de Sonney<br>(Voir observations R14,<br>E21, E22)                             | Emplacement Réservé n° 13   | Contre la création d'une liaison routière permanente entre deux voiries reliant les Lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"   |
| E16 | Famille VERGNET<br>(Société d'Avocats DGD)  | Zonage<br>Secteur de Lalouga – C4   | Contre la modification en 2AU Y<br>Demande le maintien en AU Y :<br>- Pas de difficulté d'accès, rond-point réalisé<br>- Pas d'insuffisance de réseaux : La propriété VERGNET est desservie par une canalisation d'eau potable de 140 mm, et, se trouve en dehors du périmètre d'assainissement collectif<br>- Pas de risque inondation |

| N°  | Auteur   | Nature   | Objet  |
|-----|--|--|--|
| E17 | M. et Mme<br>NOLASQUE-SLADIC<br>(Voir observations R17<br>et R26)  | Trame d'espaces libres L151-23<br>(ou L151-19)<br>Secteur D10 - Route de Fargues | Demandent la réduction de la trame d'espaces<br>verts à préserver considérant que la propriété<br>est déjà concernée par un E.B.C., en vue de<br>garder la possibilité de créer quelques lots à<br>bâtir, et, permettre un projet de permaculture<br>et la construction de constructions légères<br>liées et adaptées à cette pratique   |
| E18 | M. DANGOUMAU<br>(Voir observation R20)   | OAP – Secteur Peyrouley D1<br><br>Largeur des accès en zone UB<br>(UB3)          | Demande :<br>- Un maximum de 40 % de LLS<br>- La sauvegarde des arbres et de la haie<br>le long du Chemin du Lens<br>- La sécurisation des carrefours Chemin du<br>Lens / Route de Latresne et Chemin du<br>Peyrouley /Route de Lignan de Bordeaux<br>- Autoriser l'utilisation, pour les parcelles<br>constructibles, des accès de 4 m réalisés<br>conformément au PLU avant révision |
| E19 | Mme Josiane GULDNER<br>M. Michel MARTY<br>M. et Mme NOGUÈS<br>(Voir observations R8,<br>E6, E 8, E14, E20)   | Zonage<br>Secteur de Rivensan – D 2  | Demandent le maintien ou le classement de<br>ce secteur en zone AU Y pour<br>finaliser un projet à vocation économique   |
| E20 | Mtre Patrice CORNILLE<br>(Conseil GULDNER,<br>MARTY, NOGUÈS)<br>(Voir observations R8,<br>E6, E 8, E14, E19) | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et Rivensan<br>C4 – D 2                            | Demande le maintien ou le classement de<br>ce secteur en zone AU Y pour<br>finaliser un projet à vocation économique   |
| E21 | M. et Mme MUNCH<br>(Voir observations R14,<br>R15, E15, E22)   | Emplacement Réserve n° 13<br><br>Emplacement Réserve n° 36                       | - Contre la création d'une liaison routière<br>entre deux voiries reliant les Lotissements "de<br>la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"<br>- Pour l'intégration des voies dans le schéma<br>directeur vélo et le prolongement de la piste<br>cyclable (ER 36) jusqu'à l'entrée du<br>Lotissement du Moulin de Sonney  |
| E22 | M. Patrice ESNAULT<br>(Voir observations R14,<br>E15, E21)   | Emplacement Réserve n° 13  | Contre la création d'une liaison routière<br>permanente entre deux voiries reliant les<br>Lotissements "de la Haute Prairie" et "du<br>Moulin de Sonney"   |

### NOTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

De nombreuses personnes qui ont rencontré le Commissaire-Enquêteur, et bon nombre d'observations s'inquiètent des dispositions du règlement de la zone UA (Article UA6) qui imposent en zones UA et UAc que les constructions soient à l'alignement, ou à une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Outre que ces mesures ne permettent pas l'extension des habitations existantes ou la construction d'annexes au-delà de ces 8 mètres, elles paraissent discriminantes puisque la largeur des trottoirs est variable, et, selon les endroits les possibilités de constructions seront différentes. Pourquoi ne pas faire référence à l'alignement des voies pour fixer les profondeurs de construction ?

La rédaction des modifications du règlement ne permettent pas de connaître clairement les droits accordés.

Exemple rajout à l'article UC7.3 :

"Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'extension de celle-ci en hauteur ne sera autorisée qu'en continuité de l'existant sur tout ou partie et à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement."

Pourquoi utiliser la forme négative ?

Pourquoi ne pas le formuler, par exemple, comme suit :

"Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, la surélévation de celle-ci sera autorisée sur tout ou partie de l'existant, à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement."

ATTENTION : Il semblerait que l'OAP du secteur Métairie de Lande – D3 ait été en zone UC et non en zone UB comme mentionné dans le Rapport de Présentation.

NOTA : Le Commissaire-Enquêteur s'étonne de ne pas avoir reçu les observations de Monsieur et Madame BELEÑO Luis (Château Grand Arnaud – Secteur D8 - Vignac), rencontrés lors de la permanence du Mercredi 22 juin 2022, qu'ils devaient formuler par l'intermédiaire de leur avocat.



## IX – FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE

Extrait de l'article 8 de l'arrêté du Maire du 24 mai 2022 :  
(Voir article R123-18 du Code de l'Environnement)

---

*"Le Commissaire-Enquêteur dressera dans les 8 jours après clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations et le remettra au Maire, responsable du projet.*

*Le Maire disposera de 15 jours à la date de la remise de ce procès-verbal pour produire les observations éventuelles de la Commune."*

Le Jeudi 28 juillet 2022, à 10 heures,

Le Commissaire-Enquêteur s'est rendu en Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX, et, a remis à Madame Marie-Espérance BRÜGGER, Responsable du Service de l'Urbanisme un procès-verbal de synthèse (rappelant l'objet et le déroulement de l'enquête) dans lequel ont été consignées les observations formulées lors de l'enquête publique, avec le registre d'enquête tenu à la disposition du public auquel sont annexés les courriers adressés en mairie, ainsi que les copies des observations transmises par voie électronique, en invitant le responsable du projet à produire dans un délai de quinze jours ses observations éventuelles.

Le 4 août 2022, le Commissaire-Enquêteur a adressé à Monsieur le Maire de CARIGNAN DE BORDEAUX une demande de délai supplémentaire pour le dépôt du rapport en raison des congés d'été. En réponse, signée par la Première Adjointe au Maire, il a été accordé au Commissaire-Enquêteur un délai allant jusqu'au 12 septembre 2022, au plus tard, pour la remise du rapport.

Par courriel du 29 août 2022, Monsieur le Maire de CARIGNAN DE BORDEAUX a transmis au Commissaire-Enquêteur son mémoire en réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique.

## X – LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAIRE :

Le mémoire en réponse succinct de Monsieur le Maire de CARIGNAN DE BORDEAUX a été adressé au Commissaire-Enquêteur le 29 août 2022 : Une colonne faisant état des observations de la Mairie de CARIGNAN a été rajoutée au tableau récapitulatif des observations établi par le Commissaire-Enquêteur.

En préambule les observations générales de la commune sont les suivantes :

*- Maintien des transformations de zonages en 2AU pour les raisons développées dans le dossier de modification du PLU*

*- Pour les mêmes raisons que celles conduisant à classer en 2AU, éviter de développer la constructivité avec des constructions de nouveaux logements qui seraient rendues possibles en particulier par la modification du règlement*

*- Certaines demandes sont hors champs de la modification et seront traitées dans le cadre d'une révision générale du PLU*

Il est annexé au mémoire en réponse du Maire un projet de règlement de PLU modifié à la suite de l'enquête publique.

## XI – ANALYSE DES OBSERVATIONS :

**QUARANTE-HUIT observations ont été formulées au cours de cette enquête publique, portant sur le projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX :**

### OBSERVATIONS SUR LA FORME ET LE FOND :

- 2 observations (R25, E4) portent sur la forme et le fond.

### OBSERVATIONS PORTANT SUR LES OAP

- 6 observations (R8, E6, E8, E14, E19, E20) portent sur les secteurs C4 – Lalouga et D2 – Rivensan.
- 2 observations (R1, E16) portent sur le secteur C4 – Lalouga.
- 5 observations (R3, R12, R20, R21, E18) portent sur le secteur D1 – Peyrouley.
- 2 observations (R23, R24) portent sur le secteur C2 – Cadène.

### OBSERVATIONS PORTANT SUR LE ZONAGE

- 1 observation (R16) porte sur le zonage du secteur F – Peyrine.
- 1 observation (E10) porte sur le zonage du secteur D3 – Métairie de Lande.

### OBSERVATIONS PORTANT SUR LES TRAMES D'ESPACES LIBRES

- 1 observation (R4) porte sur la trame d'espaces libres, secteur M Allée du Moulin de Sonney.
- 1 observation (R7) porte sur la trame d'espaces libres, secteur A – Rue de Neptune (AV 8).
- 1 observation (R13) porte sur la trame d'espaces libres, secteur D6 – Garosse-Sud (AC 12).
- 3 observations (R17, R26, E17) portent sur la trame d'espaces libres, secteur D10 – Route de Fargues

### OBSERVATIONS PORTANT SUR LE RÈGLEMENT

- 8 observations (R2, R5, R9, R18, E1, E5, E7, E9) portent sur le règlement de la zone UA.
- 3 observations (R19, R20, E18)) portent sur le règlement de la zone UB.
- 1 observation (E13) demande la possibilité d'agrandir un atelier automobile en zone UB.
- 2 observations (R10, R22) portent sur le règlement de la zone UC (Article UC 7).
- 2 observations (R6, E3) portent sur le règlement de la zone UC (Article UC 13).
- 1 observation (R11) porte sur le règlement de la zone A, (AB 94, 218).
- 1 observation (E10) porte sur le règlement de la zone N (AC 27).
- 1 observation (E11) demande l'adaptation du règlement pour la limitation du rayonnement solaire.
- 1 observation (E12) porte sur la hauteur des constructions à usage collectif.

### OBSERVATIONS PORTANT SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- 4 observations (R14, E15, E21, E22) portent sur l'Emplacement Réservé n° 13.
- 1 observation (E13) porte sur l'Emplacement Réservé n° 35.
- 2 observations (R15, E21) portent sur l'Emplacement Réservé n° 36.
- 1 observation (R24) porte sur l'Emplacement Réservé n° 37.

### OBSERVATIONS DIVERSES

- 1 observation (E2) concerne l'alignement particulier 90, Route de Fargues

### **1) OBSERVATIONS SUR LA FORME ET LE FOND :**

- **Observations R25 de Monsieur Marc GIZARD**, qui constate et demande :
  - 1) Certaines modifications du règlement n'ont pas été mises en rouge
  - 2 et 3) Modification des dispositions générales – Article 3
  - 4) Contre la possibilité d'un assainissement individuel en zone UC (UC4.2) pour les constructions nouvelles
  - 5) Rédaction des articles 11.5 des zones U en vue d'inciter la réalisation de clôtures végétalisées
  - 6 et 7) Conteste les clauses rajoutées aux articles UA7 et UA13
  - 8) S'interroge sur les articles 3.2, 7 et 13 des zones UC, UAc et UY
  - 9) Sur les zones AUY, leur suppression et leur accompagnement par un cahier des charges
  - 10) Sur la suppression des OAP et la mixité sociale du secteur de Peyrouley
  - 11) Sur l'Emplacement Réservé de l'Avenue Grangeotte
  - 12) Urbanisme et CDC

#### **Réponse du Maire :**

- N'a pas trouvé les modifications du règlement qui n'ont pas été mises en rouge :
  - Indiquer lesquelles (pas trouvées)*
  - Globalement remarques sur des choix « politiques »*
  - Certaines remarques sont hors champs de la présente modification*
  - Les modifications sont maintenues*
  - Zone UA : Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe)*

- **Observations E4 de Monsieur et Madame DEAN**, qui demandent que soient repreciser certains articles du règlement :

- 1 - La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales – contexte général
- 2 - La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales – contexte particulier des toitures terrasses plates
- 3 - L'assainissement
- 4 - Emprise du zonage UCv qui coïncide avec l'emprise du Lotissement de l'ASA du VALLON DE CALONNE
- 5 - Demandent que soit différé le projet de l'OAP du secteur Peyrouley – D1

#### **Réponse du Maire :**

- *Certains points du règlement ont été précisés dans le cadre de la modification. Au-delà ce sera à voir dans une révision plus générale*
- *Maintien de l'OAP*

... / ...

## **2) OBSERVATIONS PORTANT SUR LES OAP**

### **A) Secteurs C4 – Lalouga et D2 – Rivensan :**

Six observations (R8, E6, E8, E14, E19, E20), concernant les propriétés de Madame GULDNER, des Consorts MARTY, et, de Monsieur et Madame NOGUES, demandent le maintien ou le classement de ces secteurs C4 – Lalouga et D2 – Rivensan en zone AUY pour finaliser un projet à vocation économique.

Deux observations (R1, E16), concernant les propriétés VERGNET et MARTY, demandent le maintien en zone AUY du secteur C4 – Lalouga.

Réponse du Maire : - *Zonage 2AU maintenu*  
- *Maintien de la modification*

### **B) Secteur D1 – Peyrouley :**

Cinq observations (R3, R12, R20, R21, E18) portent sur le secteur D1 – Peyrouley.

Des observations sont contre la modification portant à 100 % de Logements Locatifs Sociaux, et, demandent le maintien de 50 % de Logements Locatifs Sociaux pour maintenir la mixité sociale.

Réponse du Maire : *Maintien de la modification*

Remarque du Commissaire-Enquêteur : Dans le rapport de présentation, il est indiqué que les OAP semblent efficaces dans la réalisation des Logements Locatifs Sociaux à partir d'un volume de 20 logements. L'OAP du secteur D1 – Peyrouley prévoit 28 logements. Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux pourrait être ré-envisagé pour maintenir une mixité sociale dans ce secteur.

Des observations demandent la sécurisation des carrefours Chemin du Lens / Route de Latresne et Chemin de Peyrouley /Route de Lignan de Bordeaux.

Pas de réponse du Maire : Hors du champ de la modification

Une observation demande que le site ait une entrée et une sortie différente :  
Soit entrée Chemin du Lens et sortie Chemin de Peyrouley, ou l'inverse

Réponse du Maire : *A voir lors du projet*

**C) Secteur C2 – Cadène :**

Deux observations (R23, R24) portent sur le secteur C2 – Cadène.

Monsieur LABEDADE (observation R23) demande que ses enfants puissent construire sur le terrain, pour valoriser la Succession de leur maman, Mme ESCASSUT Laurence.

Réponse du Maire : *Zonage 2AU maintenu*

Monsieur ROSIN (observation R24) demande le maintien de l'OAP en zone 1AU

Réponse du Maire : *Zonage 2AU maintenu*

**3) OBSERVATIONS PORTANT SUR LE ZONAGE**

**A) Secteur F – Peyrine :**

Monsieur EYRAUD (observation R16) demande le maintien en zone UB d'une partie de la zone classée en 2AU en vue de donner un terrain constructible à sa fille et à son fils, secteur F – Peyrine.

Réponse du Maire : *Zonage 2AU maintenu*

**B) Secteur D3 – Métairie de Lande :**

Monsieur et Madame TOUZEAU (observation E10) demandent la possibilité de construire leur habitation principale et ses dépendances pour matériel agricole sur la parcelle AW 99 avec extension de la zone UC de 20 mètres :

Réponse du Maire : *Pas de modification en zone UC*

#### **4) OBSERVATIONS PORTANT SUR LES TRAMES D'ESPACES LIBRES**

##### **A) Secteur M – Allée du Moulin de Sonney :**

Monsieur et Madame FRATTINI (observation R4) sont favorables à la mise en place sur leur terrain de la trame d'espaces libres L151-23, sous réserve que cet espace vert préservé soit maintenu sur l'ensemble des quatre terrains concernés du lotissement Moulin de Sonney.

Réponse du Maire : *Trame maintenue*

##### **B) Secteur A – Rue de Neptune :**

L'ASL Le Balcon de Cabiracs (observation R7) demande le classement en zone N de la parcelle AV 8 concernée par une trame d'espaces libres au titre de l'article L151-19, secteur A, Rue de Neptune.

Réponse du Maire : *Maintien en zone U avec trame*

Remarque du Commissaire-Enquêteur : Le classement en zone N pourra être envisagée lors d'une révision du PLU.

##### **C) Secteur D6 – Garosse-Sud :**

La S.C.I. DU VALLON (observation R13) est contre la mise en place de la trame d'espaces libres L151-23, secteur D6 – Garosse-Sud (AC 12), et, demande le maintien du terrain en zone constructible.

Réponse du Maire : *Maintien de la modification*

##### **D) Secteur D10 – Route de Fargues :**

Monsieur et Madame NOLASQUE-SLADIC (observations R17, R26, E17) demandent la réduction de la trame d'espaces verts à préserver considérant que la propriété est déjà concernée par un E.B.C., en vue de garder la possibilité de créer quelques lots à bâtir, et, permettre un projet de permaculture et la construction de constructions légères liées et adaptées à cette pratique.

Réponse du Maire : *Maintien de la modification*

Remarque du Commissaire-Enquêteur : La propriété NOLASQUE-SLADIC est déjà concernée par un Espace Boisé Classé qui permet le maintien des continuités écologiques. La mise en place de la trame d'espaces libres L151-23 a pour but de ne pas permettre de construire sur ces espaces soumis au risque inondation. La mise en place de cette trame d'espaces libres pourrait être adaptée à la topographie des lieux.

... /...

## 5) OBSERVATIONS PORTANT SUR LE RÈGLEMENT

### A) Règlement de la zone UA :

Huit observations (R2, R5, R9, R18, E1, E5, E7, E9) portent sur le règlement de la zone UA, et, demandent de pouvoir construire en dehors de la bande des 8 mètres imposée par l'article UA6, en zone UA et UAc.

L'Article UA6 prévoit que les constructions en zones UA et UAc doivent être implantées : A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance maximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes, à modifier ou à créer.

Réponse du Maire : *Zone UA – Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe)*  
Le règlement est modifié comme suit :

**En UA et en UAc :**

– **A l'alignement** des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, **ou à une distance maximale de 8 mètres des emprises publiques existantes**, à modifier ou à créer. Les extensions n'ayant pas pour vocation la création de nouveaux logements et les annexes ne seront pas concernées par cette règle.

### B) Règlement de la zone UB :

Trois observations (R19, R20, E18)) portent sur le règlement de la zone UB, et, demandent la possibilité de construire à moins de 5 mètres des limites séparatives, ou la réduction de la largeur des accès.

Réponse du Maire : *Pas de modification en zone UB (pas l'objet de la modification du PLU)*

Une observation (E13) demande la possibilité d'agrandir un atelier automobile en zone UB.

Réponse du Maire : *Pas de modification du règlement*

### C) Règlement de la zone UC :

Deux observations (R10, R22) portent sur le règlement de la zone UC (Article UC 7), et, demandent de pouvoir construire à 4 mètres de la limite séparative.

L'article UC 7.1 prévoit que : Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.

Réponse du Maire : *Pas de modification en zone UC (pas l'objet de la modification du PLU)*

Monsieur et Madame COSKUN (observations R6, E3) demandent de pouvoir planter la bande boisée prévue à l'article UC13 du PLU sur la partie agricole de leur propriété.

Réponse du Maire : *Se conformer au règlement*

... / ...



**D) Règlement de la zone A :**

Monsieur BARATON et Madame PATIN (observation R11) demandent la modification de l'article A2 pour pouvoir construire un carport de 35 m<sup>2</sup>, (*Parcelles AB 94, 218*).

L'article A2 prévoit que : La construction d'annexes doit avoir une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> par annexe, et il n'est admis qu'une seule construction par type d'annexe.

Réponse du Maire : *Pas de modification en zone A (pas l'objet de la modification du PLU)*

**E) Règlement de la zone N :**

Monsieur et Madame TOUZEAU (observation E10) demandent la possibilité de construire un abri pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> sur la parcelle AC 27, classée en zone N.

Réponse du Maire : *Pas l'objet de la modification du PLU*

Remarque du Commissaire-Enquêteur : L'article N2 prévoit que : L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas être situées sur les zones de carrières souterraines répertoriées au document graphique du règlement.

Alors que l'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations sont admises, il est étonnant que l'on ne puisse pas construire un abri pour animaux de moins de 20 m<sup>2</sup> dans l'exercice d'une activité agricole existante.

**F) Dispositions diverses :**

Monsieur COLINET (observation E11) demande l'adaptation du règlement pour la limitation du rayonnement solaire des constructions et l'augmentation de l'effet d'albedo des toitures et des façades.

Réponse du Maire : *Voir à ajouter une phrase dans le règlement généralités : F*

Le règlement est modifié comme suit – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES PRÉVUES AU CODE DE L'URBANISME

**Éléments complémentaires au Code de l'urbanisme**

**F/ les constructions devront limiter le rayonnement solaire et l'augmentation de l'effet d'albedo des toitures et façades**

Remarque du Commissaire-Enquêteur : Le paragraphe F existe déjà à l'article 3. Mettre en H

Monsieur et Madame LACOU (observation E12) demandent que la hauteur des constructions (à usage collectif) soit limitée à 1 étage.

Réponse du Maire : *Pas de modification*

## **6) OBSERVATIONS PORTANT SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

### **A) Emplacement Réserve n° 13**

Quatre observations (R14, E15, E21, E22) portent sur l'Emplacement Réserve n° 13, et, sont contre la création d'une liaison routière entre deux voiries reliant les lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney".

Réponse du Maire : *ER issu du PLU approuvé en 2019, ce n'est pas l'objet de la modification actuelle*

Remarque du Commissaire-Enquêteur : Compte tenu de l'avis négatif des intéressés, cette demande pourrait être envisagée lors d'une prochaine modification ou révision du PLU.

### **B) Emplacement Réserve n° 35**

Monsieur Patrick GIL (observation E13) se questionne sur la mise en place de l'Emplacement Réserve n° 35 (sur le domaine privé ou sur le domaine public ?).

Réponse du Maire : *ER concerne le domaine privé*

### **C) Emplacement Réserve n° 36**

Monsieur et Madame MUNCH (observations R15, E21) demandent le prolongement de la piste cyclable (ER 36) jusqu'à l'entrée du Lotissement du Moulin de Sonney.

Réponse du Maire : *Pas de modification (Les ER pour piste cyclable sont issus du plan vélo de la CDC). Voir plan vélo départemental*

### **D) Emplacement Réserve n° 37**

Monsieur André Hugues ROSIN (observation R24) demande la suppression de l'Emplacement Réserve n° 37, situé sur la partie constructible de son terrain (zone UC), qui va enclaver son habitation et porter atteinte à la servitude de passage grevant sa propriété au profit de divers propriétaires.

Réponse du Maire : *ER maintenu*

Remarque du Commissaire-Enquêteur : La mise en place de cet Emplacement Réserve n° 37 (stockage d'eau potable) pourrait être ré-envisagée avec le SIEA de manière à être moins pénalisant pour le propriétaire et pour garantir le droit de passage des ayant droits.

... /...

## 7) OBSERVATIONS DIVERSES

Monsieur et Madame JOURDHAS (observation E2) demeurant 90, Route de Fargues, souhaitent savoir et signalent :

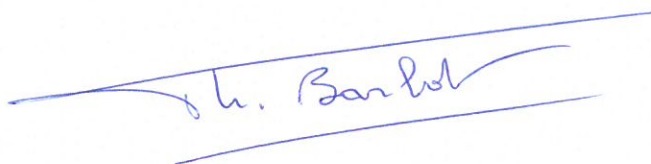
- 1 - En quoi consiste l'alignement particulier des constructions qui semble jouxter leurs parcelles *AB 123, 124, 125* ?
- 2 - Quelle est son utilité et sa destination ?
- 3 - Terrain partiellement inondé depuis environ 1 an par les eaux de pluie venant du Nord de la Route de Fargues.

Réponse du Maire : *Voir directement avec le Service Urbanisme de la commune*

Le Commissaire-Enquêteur prend note que ses remarques relatives à l'article UA6 (sur le départ de l'emprise des 8 mètres constructibles), à une rédaction plus claire des articles UA7.3, UB7.3, UC7.3, et, sur l'erreur matérielle à corriger dans le rapport de présentation du secteur D3 – Métairie de Lande, ont été prises en compte.

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

Le Commissaire-Enquêteur,



Thierry BARBOT

Voir mémoire en réponse du Maire, en annexe.

*Fin du rapport.*

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

**COMMUNE DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

---

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

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

\*\*\*\*\*

**MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAIRE**

## VIII — NATURE DES OBSERVATIONS

### **Observations générales de la commune :**

- Maintien des transformations de zonages en 2AU pour les raisons développées dans le dossier de modification du PLU
- Pour les mêmes raisons que celles conduisant à classer en 2AU, éviter de développer la constructivité avec des constructions de nouveaux logements qui seraient rendues possibles en particulier par la modification du règlement
- Certaines demandes sont hors champs de la modification et seront traitées dans le cadre d'une révision générale du PLU

### **OBSERVATIONS R1 à R 6 déposées sur le registre d'enquête, par courrier et par courriel :**

| N° | Auteur                                      | Nature  | Objet   | OBSERVATIONS<br>MAIRIE de CARIGNAN   |
|----|---|---|---|--|
| R1 | M. Cyril LAFARGUE<br>Aménageur Foncier      | Zonage<br>Secteur de Lalouga - C4<br>(Terrains VERGNET et<br>MARTY)             | Contre la modification en<br>2AUY, demande le maintien<br>en AUU avec AOP pour<br>l'artisanat et convention<br>PUP  | <i>Zonage 2AU maintenu</i>   |
| R2 | M. Éric JOUVION                             | Règlement<br>17, Rue Plein Ciel   | Demande la modification du<br>règlement pour pouvoir<br>construire un carport sur son<br>terrain  | <i>Se conformer au règlement</i>   |
| R3 | Mme MONSION<br>DAUREAU                      | OAP<br>— Secteur Peyrouley DI   | Demande le maintien de 50%<br>de LLS pour garantir la mixité<br>sociale   | <i>Maintien de la modification</i>   |
| R4 | M. et Mme FRATTINI                          | Trame d'espaces libres<br>L15I-23 Secteur M<br>29, Allée du Moulin de<br>Sonney | Favorables à la mise en place sur<br>leur terrain de la trame d'espace<br>vert à préserver sous réserve que<br>cet espace vert préservé soit<br>maintenu sur l'ensemble des<br>quatre terrains concernés du<br>lotissement Moulin de Sonney | <i>Trame maintenue</i>   |
| R5 | M. Philippe BOULAC<br>(Voir observation E5) | Règlement zone UAC<br>1, Avenue du Claret                                       | Demande la modification du<br>règlement de la zone UAC pour<br>permettre la réalisation d'une<br>extension de 25 m <sup>2</sup> à l'arrière<br>de son habitation existante<br>depuis 2002   | <i>Zone UA<br/>Voir règlement modifié<br/>proposé après enquête<br/>publique (en annexe)</i> |
| R6 | M. et Mme COSKUN<br>(Voir observation E3)   | Règlement zone UC<br>Chemin de Lalouga<br>(AA 145, 146)                         | Demandent de pouvoir planter<br>la bande boisée prévue à<br>l'article UC13 du PLU sur la<br>partie agricole de leur propriété   | <i>Se conformer au règlement</i>   |

|     |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|
| R7  |  | 19<br>Secteur A — Rue de Neptune<br>(QAV 8)                              | N de la parcelle AV 8<br>concernée par une trame<br>d'espaces libres au titre de<br>l'article L151-19  |  |
| R8  | Mme Josiane GULDNER<br>M. Michel MARTY<br>M. et Mme NOGUÈS<br>(Voir observations E6,<br>E8, E14, E19, E20) | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et<br>RivensanC4 — D 2                     | Demandent le maintien ou le<br>classement de ces secteurs en<br>zone AUY pour finaliser un<br>projet à vocation économique   | Zonage 2AU maintenu  |
| R9  | M. et Mme DE BARGAS<br>BENCHENA et Mme<br>BRICOUT  | Règlement zone UA<br>10, Chemin d'Oasis<br>(AT 93 et 98)                 | Demander la possibilité<br>d'extension de l'habitation et de<br>construction d'annexes sur leur<br>terrain (terrasse, piscine,<br>garage, ...)   | Zone UA<br>Voir règlement modifié<br>proposé après enquête<br>publique (en annexe)       |
| R10 | M. BARATON<br>Mme PATIN  | Règlement — Article UC7.1<br>113, Route de Fargues<br>(A4 38)            | Demander la modification de<br>l'article UC7.1 pour permettre à<br>leur fille de construire sa<br>maison d'habitation à 4 m de la<br>limite séparative   | Pas de modification en zone<br>UC (pas l'objet de la<br>modification du PLU)             |
| R11 | M. BARATON<br>Mme PATIN  | Règlement — Article A2<br>(AB 94, 218)                                   | Demander la modification de<br>l'article A2 pour pouvoir<br>construire un carport de 35 m <sup>2</sup>   | Pas de modification de la<br>zone A (pas l'objet de la<br>modification du PLU)           |
| R12 | M. CHARLOT Pierre  | OAP<br>— Secteur Peyrouley DI  | Demande :<br>- Le maintien de 50 % de LLS<br>- Le maintien de la haie<br>arbutive le long du<br>Chemin du Lens<br>- La sécurisation des<br>carrefours Chemin du<br>Lens / Route de Latresne<br>et Chemin de Peyrouley<br>/Route de Lignan de<br>Bordeaux | Maintien de la modification  |
| R13 | S.C.I. DU VALLON   | Trame d'espaces libres<br>L151-23<br>Secteur D6 — Garosse-Sud<br>(AC 12) | Contre la mise en place de la<br>trame d'espaces libres à<br>préserv. Demande le maintien<br>de leur terrain en zone<br>constructible  | Maintien de la modification  |
| R14 | M. et Mme MUNCH<br>(Voir observations E15, E21,<br>E22)  | Emplacement Réserve n° 13  | Contre la création d'une liaison<br>routière entre deux voiries reliant<br>les Lotissements "de la Haute<br>Prairie" et "du Moulin de<br>Sonney"   | ER issu du PLU approuvé en<br>2019 ce n'est pas l'objet de la<br>modification actuelle   |
| R15 | M. et Mme MUNCH (Voir<br>observation E21)  | Emplacement Réserve n° 36  | Demander le prolongement de<br>la piste cyclable (ER 36) jusqu'à<br>l'entrée du Lotissement du<br>Moulin de Sonney   | Pas de modification (les ER<br>pour piste cyclable sont issus<br>du plan vélo de la CDC) |

|     |   |   |  |  |
|-----|---|---|--|--|
| R16 | M. Michel EYRAUD  | Zonage Secteur F - Peyrine  | Demande le maintien en zone UB d'une partie de la zone classée en 2AU en vue de donner un terrain constructible à sa fille et à son fils   | Zonage 2AU maintenu  |
| R17 | M. et Mme NOLASQUE-SLADIC<br>(Voir observations R26 et E17) | Trame d'espaces libres<br>L151-23(ou L151-19)<br>Secteur D10 - Route de Fargues | Demandent la réduction de la trame d'espaces verts à préserver considérant que la propriété est déjà concernée par un E.B.C., en vue de garder la possibilité de créer quelques lots à bâtir, et permettre un projet de permaculture et la construction de constructions légères liées et adaptées à cette pratique  | Maintien de la modification  |
| R18 | Mme FAYE<br>M. MICHEAU                                      | Règlement zone UA<br>(Modification UA6)<br>19, Chemin de la Devèze<br>(AD 55)   | Demandent la modification du règlement afin de permettre l'implantation d'annexes sur leur parcelle (garage, carport, piscine, ...) en dehors de la zone des 8 mètres imposée par l'article UA6  | Zone UA<br>Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe) |
| R19 | M. et Mme DUJEAN  | Règlement zone UB<br>(Modification UB6, UB7)<br>66, Rue Clos du Lvs (AR 91)     | Demandent la modification du règlement pour pouvoir agrandir leur maison et construire une piscine à moins de 5 m des limites séparatives  | Pas de modification en zone UB<br>(pas l'objet de la modification du PLU)    |
| R20 | M. DANGOUMAU (Voir observation E18)                         | OAP — Secteur Peyrouley D1<br><br>Largeur des accès en zone UB (UB3)            | Demande :<br>- Un maximum de 40 % de LLS<br>- La sauvegarde des arbres et de la haie le long du Chemin du Lens<br>- La sécurisation des carrefours Chemin du Lens / Route de Latresne et Chemin du Peyrouley / Route de Lignan de Bordeaux<br>Autoriser l'utilisation, pour les parcelles constructibles, des accès de 4 m réalisés conformément au PLU avant révision | Maintien de la modification  |

|     |                            |   |  |
|-----|----------------------------|---|--|
| R21 | OAP — Secteur Peyrouley D1 | entree et une sortie differente :<br>Soit entrée Chemin du Lens et<br>sortie Chemin de Peyrouley, ou<br>l'inverse | <i>A voir lors du projet</i>   |
| R22 | M. BACOT Jean-Pierre       | Règlement zone UC<br>(Modification de l'article<br>UC7) Lieu-dit "Cabannes"                                       | Demande que la distance<br>minimale d'implantation des<br>constructions par rapport aux<br>limites séparatives soit réduite<br>à 4 m   |
| R23 | M. LABEDADE                | OAP — Secteur Cadène C2<br>(AA 167, 190)  | Demande que ses enfants puissent<br>construire sur le terrain, pour<br>valoriser la succession de leur<br>maman, Mme ESCASSUT<br>Laurence  |
| R24 | M. ROSIN André Hugues      | OAP — Secteur Cadène C2<br>Emplacement Réserve n° 37<br>92, Route de Tresses                                      | Demande :<br>- Le maintien de l'OAP —<br>Secteur Cadène C2, en zone<br>1AU<br>- La suppression de<br>l'Emplacement Réserve n° 37,<br>situé sur la partie constructible<br>de son terrain (zone UC), qui<br>va enclaver son habitation et<br>porter atteinte à la servitude de<br>passage grevant sa propriété  |
| R25 | M. Marc GIZARD             | Règlement<br>Zonage<br>OAP<br>Emplacement Réserve<br>Généralités  | Constate et demande :<br>1) Certaines modifications du<br>règlement n'ont pas été mises<br>en rouge<br>2 et 3) Modification<br>des dispositions<br>générales —<br>Article 3<br>4) Contre la possibilité<br>d'un assainissement<br>individuel en zone UC<br>(UC4.2) pour les<br>constructions nouvelles<br>5) Rédaction des articles<br>11.5 des zones U en vue<br>d'inciter la réalisation de<br>clôtures végétalisées |
|     |                            |   | Indiquer lesquelles (pas<br>trouvées)<br><br>Globalement remarques<br>sur des choix<br>« politiques »<br>Certaines remarques sont<br>hors champs de la<br>présente modification<br>Les modifications sont<br>maintenues  |



|   |   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
|   |   |  | clauses rajoutées aux articles UA7 et UA13<br>8) S'interroge sur les articles 3.2, 7 et 13 des zones UG, UAc et UY<br>9) Sur les zones AUY, leur suppression et leur accompagnement par un cahier des charges<br>0) Sur la suppression des OAP et la mixité sociale du secteur de Peyrouley<br>1) Sur l'Emplacement Réserve de l'Avenue Grangeotte<br>Urbanisme et CDC | <i>Zone UA</i><br><i>Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe)</i> |
| R26   | M. et Mme NOLASQUE-SLADIC<br>(Voir observations R17 et E17) | Trame d'espaces libres L151-23(ou L151-19)<br>Secteur D10 - Route de Fargues | Demandent la réduction de la trame d'espaces verts à préserver considérant que la propriété est déjà concernée par un E.B.C., en vue de garder la possibilité de créer quelques lots à bâtir, et, permettre un projet de permaculture et la construction de constructions légères liées et adaptées à cette pratique   | <i>Maintien de la modification</i>   |
| <b><u>OBSERVATIONS E1 à E22. déposées par voie électronique</u></b> |   |  |  |  |
| E1  | M. et Mme LAPEYRE   | Règlement zone UA7, Rue du Pontet (AD 112)                                   | Demandent la modification du règlement de la zone UA pour pouvoir construire une piscine sur leur terrain  | <i>Zone UA</i><br><i>Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe)</i> |
| E2  | M. et Mme JOURDHAS  | Alignement particulier Inondations 90, Route de Fargues (AB 123, 124, 125)   | 1 - Souhaitent savoir en quoi consiste l'alignement particulier des constructions qui semble jouxter leurs parcelles<br>2 - Quelle est son utilité et sa destination ?<br>3 - Terrain partiellement inondé depuis environ 1 an par les eaux de pluie venant du Nord de la Route de Fargues   | <i>Voir directement avec service urbanisme de la commune</i>                               |
| E3  | M. et Mme COSKUN (Voir observation R6)                      | Règlement zone UC Chemin de  | Demandent de pouvoir planter la bande boisée prévue à l'article UC13 du PLU sur la partie agricole de leur   | <i>Voir remarque R6</i><br><i>Se conformer au règlement</i>                                |

|    |   |   |   |   |
|----|---|---|---|---|
|    | (AA 145, 146)   | <p>Règlement OAP — Secteur Peyrouley D1</p> | <p>Demande que soient précisés certains articles du règlement :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales — contexte général</li> <li>2 - La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales — contexte particulier des toitures terrasses plates</li> <li>3 - L'assainissement</li> <li>4 - Emprise du zonage UCv qui coïncide avec l'emprise du Lotissement de l'ASL du VALLON DE CALONNE</li> </ol> <p>- Demande que soit différé le projet de l'OAP du secteur Peyrouley — D1</p> | <p>Certains points du règlement ont été précisés dans le cadre de la modification. Au-delà ce sera à voir dans une révision plus générale</p> <p>Maintien de l'OAP</p>  |
| E4 | M. et Mme DEAN  |   | <p>Règlement zone UAc Avenue du Claret</p>  | <p>Demandant la modification du règlement de la zone UAc pour permettre la réalisation d'une extension de 25 m<sup>2</sup> à l'arrière de leur habitation existante depuis 2002</p>   |
| E5 | M. et Mme BOULAC (Voir observation R5)  |   | <p>Zonage Secteurs de Lalouga et Rivensan C4 — D 2</p>  | <p>Maintien de la modification</p>  |
| E6 | Mme Josiane GULDNER<br>M. Michel MARTY<br>M. et Mme NOGUÈS (Voir observation R8, E8, E14, E19, E20) |   | <p>Règlement zone UA 13, Chemin Ouvré</p>   | <p>Demande que le règlement prévoit un alignement des constructions à une distance minimale de 8 mètres (et non maximale) pour 1 - Éviter de permettre des divisions donnant des parcelles trop exigües</p> <p>2 - Imposer et permettre un véritable stationnement privé aisé et éviter aux véhicules de stationner sur la chaussée</p> |
| E7 | Mme Florence LAIOUS   |   |   | <p>Zone UA<br/>Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe)</p>  |

|     |  |   |   |  |
|-----|--|---|---|--|
| E8  | Consorts MARTY (Voir observations R8, E6, E14, E19, E20)               | Zonage Secteurs de Lalouga et Rivensan C4 — D 2 (AA 11, 208, 211)                               | jardin "d'accueil" en façade des habitations  | Maintien de la modification  |
| E9  | M. Timothé GAUDIN  | Règlement zone UA 11 Bis, Chemin de la Font   | Demandent le maintien ou le classement de ces secteurs en zone AUY pour finaliser un projet à vocation économique   | Zone UA<br>Voir règlement modifié proposé après enquête publique (en annexe) |
| E10 | M. et Mme TOUZEAU  | Zonage + règlement (AW 98,99) Secteur Métairie de Lande — D3<br><br>Zonage ou règlement (AC 27) | Demandent :<br>- La possibilité de construire leur habitation principale et ses dépendances pour matériel agricole sur la parcelle AW 99 avec extension de la zone UC de 20 mètres<br>- La possibilité de construire un abri pour animaux de moins de 20 m <sup>2</sup> sur la parcelle AC 27 | Pas de modification en zone UC (pas l'objet de la modification du PLU)       |
| E11 | M. Christophe COLINET  | Règlement   | Demande l'adaptation du règlement pour la limitation du rayonnement solaire des constructions et l'augmentation de l'effet d'albedo des toitures et des façades   | Voir à ajouter une phrase dans le règlement généralités : F                  |
| E12 | M. et Mme LACOU  | Règlement   | Demandent que la hauteur des constructions (à usage collectif) soit limitée à 1 étage   | Pas de modification  |
| E13 | M. Patrick GIL Atelier du temps  | Règlement zone UB (AR 84)<br><br>Emplacement Réserve n° 35                                      | Demande l'adaptation du règlement de la zone UB pour permettre un agrandissement de 200 m <sup>2</sup> de son atelier de réparation automobile et de carrosserie<br>- Se questionne sur la mise en place de l'emplacement réservé n° 35 (sur le domaine privé ou sur le domaine public ?)     | Pas de modification du règlement<br><br>ER concerne le domaine privé         |
| E14 | Consorts MARTY<br>Mme GULDNER<br>Société AGC (Isabelle SALSE)<br>(Voir | Zonage Secteurs de Lalouga et Rivensan C4 — D 2   | Demandent le maintien ou le classement de ces secteurs en zone AUY pour finaliser un  | Maintien de la modification  |

|     | R8, E6, E8, E19, E20)  | (Voir dossier des remarques formulées)   | Elément issu du PLU de 2019 pas objet de cette modification   |
|-----|--|--|---|
| E15 | M. Patrick BLIN<br>Pât ASL Moulin de Sonney<br>(Voir observations R14, E21, E22) | Emplacement Réserve n° 13  | Contre la création d'une liaison routière permanente entre deux voiries reliant les Lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"   |
| E16 | Famille VERGNET<br>(Société d'Avocats DGD)                                       | Zonage<br>Secteur de Lalouga — C4  | Contre la modification en 2AUY<br>Demande le maintien en AUY<br>:<br>- Pas de difficulté d'accès, rond-point réalisé<br>- Pas d'insuffisance de réseaux<br>: La propriété VERGNET est desservie par une canalisation d'eau potable de 140 mm, et, se trouve en dehors du périmètre d'assainissement collectif<br>Pas de risque inondation                                   |
| E17 | M. et Mme<br>NOLASQUE-SLADIC<br>(Voir observations R17 et R26)                   | Trame d'espaces libres<br>LI51-23 (ou LI51-19)<br>Secteur D10 - Route de Fargues | Demandent la réduction de la trame d'espaces verts à préserver considérant que la propriété est déjà concernée par un E.B.C., en vue de garder la possibilité de créer quelques lots à bâtir, et, permettre un projet de permaculture et la construction de constructions légères liées et adaptées à cette pratique  |
| E18 | M. DANGOUMAU (Voir observation R20)  | OAP — Secteur Peyrouley DI<br><br>Largeur des accès en zone UB (UB3)             | Maintien de la modification<br><br>Demande :<br>- Un maximum de 40 % de LLS<br>- La sauvegarde des arbres et de la haie le long du Chemin du Lens<br>- La sécurisation des carrefours<br>Chemin du Lens / Route de Latresne et Chemin du Peyrouley / Route de Lignan de Bordeaux<br>- Autoriser l'utilisation, pour les parcelles constructibles, des accès de 4 m réalisés |

|     |  |  | révision  |                              |
|-----|--|--|---|------------------------------|
| E19 | Mme Josiane GULDNER<br>M. Michel MARTY<br>M. et Mme NOGUÈS<br>(Voir observations R8,<br>E6, E8, E14, E20)  | Zonage<br>Secteur de Rivensan — D 2                        | Demandent le maintien ou le classement de ce secteur en zone AUY pour finaliser un projet à vocation économique   | Maintien de la modification  |
| E20 | Mme Patrice CORNILLE<br>(Conseil GULDNER,<br>MARTY, NOGUÈS)<br>(Voir observations R8, E6,<br>E8, E14, E19) | Zonage<br>Secteurs de Lalouga et Rivensan C4 — D 2         | Demande le maintien ou le classement de ce secteur en zone AUY pour finaliser un projet à vocation économique   | Maintien de la modification  |
| E21 | M. et Mme MUNCH (Voir observations R14, R15, E15, E22)   | Emplacement Réserve n° 13<br><br>Emplacement Réserve n° 36 | - Contre la création d'une liaison routière entre deux voiries reliant les Lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"<br><br>- Pour l'intégration des voies dans le schéma directeur vélo et le prolongement de la piste Cyclable (ER36) jusqu'à l'entrée du Lotissement du Moulin de Sonney | Voir plan vélo départemental |
| E22 | M. Patrice ESNAULT<br>(Voir observations R14, E15, E21)  | Emplacement Réserve n° 13                                  | Contre la création d'une liaison routière permanente entre deux voiries reliant les Lotissements "de la Haute Prairie" et "du Moulin de Sonney"   | Voir plan vélo départemental |

**NOTE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

De nombreuses personnes qui ont rencontré le Commissaire-Enquêteur, et bon nombre d'observations s'inquiètent des dispositions du règlement de la zone UA (Article UA6) qui imposent en zones UA et UAc que les constructions soient à l'alignement, ou à une distancemaximale de 8 mètres de l'emprise (trottoirs inclus) des voies existantes, à modifier ou à créer. Outre que ces mesures ne permettent pas l'extension des habitations existantes ou la construction d'annexes au-delà de ces 8 mètres, elles paraissent discriminantes puisque la largeur des trottoirs est variable, et, selon les endroits les possibilités de constructions seront différentes. Pourquoi ne pas faire référence à l'alignement des voies pour fixer les profondeurs de construction ?

Exemple rajout à l'article UC7.3 :

*"Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'extension de celle-ci en hauteur ne sera autorisée qu'en continuité de l'existant sur tout ou partie et à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement."*

Pourquoi utiliser la forme négative ?

Pourquoi ne pas le formuler, par exemple, comme suit :

*"Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, la surélévation de celle-ci sera autorisée sur tout ou partie de l'existant, à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement."*

Cette modification sera apportée en zone UA, UB et UC

**ATTENTION :** Il semblerait que l'OAP du secteur Méairie de Lande — D3 ait été en zone UCet non en zone UB comme mentionné dans le Rapport de Présentation.

**Erreur matérielle à corriger**

à Carignan de Bordeaux, le 29/08/2022

 u texte ici