

**Nombre de membres :**

- En exercice : 27
- Présents : 20
- Votants : 26
- Procuration(s) : 6
- Absent(s) excusé(s) : 1
- Absent(s) : -

**Del\_2022\_86**

**Date de convocation :**

**Le 14 octobre 2022**

**Date d'affichage :**

**Le 14 octobre 2022**

L'an deux mil vingt-deux, le 20 octobre à 18h30, les membres du Conseil Municipal, ont été légalement convoqués en séance ordinaire par Thierry GENETAY, Maire de la commune de Carignan de Bordeaux, à la mairie, salle du conseil municipal, 24 rue de Verdun, 33 360 Carignan de Bordeaux.

**CONVOQUÉS :** Thierry GENETAY, Isabelle PASSICOS, Christophe COLINET, Aurélie LACOMBE, Rémy POINTET, Sandrine ALABEURTHE, Laurent JANSONNIE, Anthony BROUARD, Martine LACLAU, Nicolas RAMON, Julia ZIMMERLICH, Charles ARIS-BROSOU, Karine VIROT, Michel BONNAT, Sylvie LHOMET, Patrice DANIAUD, Laetitia GADAIS, Etienne LHOMET, Sandrine LACOSTE, Cédric FLOUS, Cécile PEREZ, Pascal LATORRE, Bernard LACAZE, Frank MONTEIL, Véronique ZOGHBI, Philippe CASENAVE, Isabelle ELLIES

**Excusé(e)(s) et pouvoir(s) :**

Mme Martine LACLAU a donné pouvoir à M. Rémy POINTET,  
M. Nicolas RAMON a donné pouvoir à M. Anthony BROUARD,  
Mme Julia ZIMMERLICH a donné pouvoir à M. Christophe COLINET,  
Mme Cécile PEREZ a donné pouvoir à Mme Isabelle PASSICOS,  
M. Philippe CASENAVE a donné pouvoir à M. Frank MONTEIL,  
Mme Isabelle ELLIES a donné pouvoir à Mme Véronique ZOGHBI.

**Excusé(e)(s) :** M. Patrice DANIAUD

**Absent(e)(s) :** -

**Secrétaire de séance :** Monsieur Rémy POINTET

**Délibération 2022-86**

**Objet : URBANISME – Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carignan de Bordeaux**

*Vu le Code de l'urbanisme,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 27 mars 2019,,*

*Vu le projet de modification mis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 juin 2022 au 22 juillet 2022 inclus,*

*Vu le rapport du commissaire-enquêteur du 8 septembre 2022,*

*Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 6 octobre 2022,*

Le Plan Local urbanisme de la Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX actuellement en cours a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2019.

La Commune a prescrit la procédure de modification par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020.

La révision du PLU en 2019 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 ;

Les conséquences de cette stratégie d'urbanisation se sont traduites 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.

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 Cambes d'une part et le SIAEPA de

Bonnetan d'autre part avaient alerté la Commune sur le problème de raréfaction de la ressource en eau.

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

En engageant une procédure de modification du PLU en 2020, la Commune souhaitait prendre en compte les observations de la MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui pointait la minoration des enjeux environnementaux qui laissait présager une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;

La modification vise également à 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....

Enfin, il était envisagé de procéder à des adaptations règlementaires pour les points du règlement qui posent des problèmes de mise en application 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 ne soit limitative ;

Des réunions de travail ont été organisées avec l'Etat et les différents services gestionnaires des réseaux et d'autres avec le comité consultatif cadre de vie, urbanisme, à l'issue desquelles le projet de modification du PLU a été élaboré.

Une réunion publique a eu lieu le 07 février 2022 afin de présenter aux carignanais le projet et d'échanger.

Le dossier de la modification a été soumis à l'enquête publique du 22 juin au 22 juillet 2022.

Lors des 5 permanences du commissaire enquêteur, 52 personnes se sont déplacées. Le registre d'enquête publique contient 26 observations et 22 ont été envoyées par courriel.

Les observations les plus fréquentes et les oppositions au projet concernent :

- la suppression des OAP Lalouga, Rivensan, Cadène et leur transformation en zone 2AU et 2AUY,
- Le taux de 100% de Logements Locatifs Sociaux dans l'OAP Peyrouley,
- La mise en place des trames d'espaces libres en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Nombre important de remarques sur le règlement de la zone UA et notamment l'article UA 6.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 9 septembre.

Son avis est favorable.

Le PLU de la commune de CARIGNAN de BORDEAUX comporte 18 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont une OAP destiné aux activités économiques (AUY).

Les OAP, ayant fait l'objet de constructions de logements, ont produit 201 logements sur les 223 attendus, soit une production équivalente à 90% de ce qui était attendu.

Les logements qui n'ont pas été produits impactent la production de Logements Locatifs Sociaux. Ceci sur des OAP portant sur de petites quantités de production de logements pour lesquelles les propriétaires ont réalisé les logements libres uniquement et pas les LLS.

L'analyse démontre que les OAP qui ont le mieux contribuées à la réalisation de logements et de LLS portent sur des opérations de plus de 20 logements. En deçà de 20 logements la production de logements est plus faible et les opérations ne se réalisent que très difficilement

De 2019 à 2021, 212 logements ont été accordés soit une moyenne ramenée à environ 71 logements/an.

Le PADD indiquait une moyenne de 54 logements à produire par an, cela impliquait un objectif de 540 logements sur 10 ans de PLU.

Le rythme de développement durant les 3 premières années d'application du PLU montre une croissance bien supérieure à la moyenne annuelle envisagée dans le cadre du PADD du PLU

Il a été produit en 3 ans 212 logements ce qui laisserait un reste à produire de 328 logements. Ce potentiel restant est bien inférieur à l'objectif fixé dans le PADD.

Le nombre de logements construits sur le territoire, beaucoup plus important que ce qui était prévu, a entraîné un afflux de population qui n'a pas été anticipé dans ces proportions en termes d'équipements et de réseaux.

A ce rythme le PLU aura atteint ses objectifs en termes de population sous 7 ans au lieu des 10 ans traditionnellement considérés. Ce développement est surtout lié aux opérations réalisées dans les OAP. Les OAP destinées à la création de LLS visant à rétablir un équilibre au regard des attentes de la loi SRU, n'ont pas produit autant de LLS qu'elles auraient dû au regard de la manière dont les OAP se sont réalisées.

En effet, lorsqu'elles ont été réalisées partiellement, ces OAP ont produits des logements libres qui ont été construits au détriment des LLS. Ce phénomène est d'autant plus pénalisant que la création de logements libres en résidences principales implique de fait l'augmentation du nombre de LLS à produire (représentant 25% des résidences principales).

L'analyse des capacités de densification montre un potentiel de logements dans le PLU très important au regard des objectifs du PADD. L'apport théorique de population doit être mis en parallèle de la gestion et de la capacité des équipements collectifs (réseaux, écoles, structures sportives, etc.)

**Concrètement, toutes les OAP sont supprimées afin de mettre en adéquation les problématiques précitées avec les projets urbains à venir, notamment sur les secteurs Cadène, Lalouga ou Garosse à l'exception de l'OAP du secteur de Peyrouley qui est maintenue avec un taux de logements locatifs sociaux porté à 100%.**

**L'OAP du secteur Bout du Roc est supprimée mais les terrains sont conservés en zone UB**

Sans modifier l'enveloppe des zones constructibles U et AU, l'urbanisation immédiate est temporisée. En effet, une partie de cette urbanisation est différée dans le temps en lien avec la réalisation ad hoc sur les réseaux (traitements, ressources disponibles).

**A cette fin, des zones U et 1AU sont transformées en zones 2AU, zones fermées à l'urbanisation. Dès lors en zone 2AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont plus utiles car elles ne seront ouvertes à la construction qu'après a minima une modification du PLU.**

**Concernant les LLS, la modification du PLU supprime 14 LLS et crée 14 LLS d'urbanisation immédiate dans les OAP ce qui revient à l'équilibre initial. 64 LLS sont différés. Au global le projet de production des LLS par le PLU est inchangé**

Les problématiques rencontrées sur les réseaux, dont en particulier l'eau potable et l'assainissement, impliquent de se poser la question de l'urbanisation immédiate au regard du

potentiel constructible existant dans le PLU. Les phénomènes climatiques récents de l'été 2021 ont mis en avant des secteurs qui ont été impactés par les risques d'inondations. Ces éléments de connaissances doivent être pris en compte pour éviter d'augmenter la population soumise au risque tout en prenant des mesures destinées à ne pas augmenter ces phénomènes, en l'attente d'études plus globales.

Au plan environnemental, les observations de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) ont été prises en compte. Elle pointait la minoration des enjeux environnementaux qui laissait présager une incidence potentiellement importante de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

**Une trame graphique sur les espaces les plus à risque inondation par principe de précaution (application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) est réalisée.**

**Des éléments du paysage (arbres) répertoriés comme importants sont préservés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

**Certains Emplacements Réservés (ER) sont supprimés car soit ils ont été réalisés soit ils ne sont plus indispensables. D'autres sont créés car ils sont en lien avec la problématique eau potable ou en rapport avec le schéma directeur vélo.**

**Des adaptations réglementaires sont faites sur les points du règlement qui posent questions sur son application article UA6 et les articles UA7, UB7 et UC7 dont le contenu précise la règle quant aux conditions de réalisation d'extension sur les constructions existantes.**

En conclusion, l'action de cette modification consiste à freiner la production de logements pour mettre à niveau les équipements (réseaux, voiries), de ne pas augmenter l'artificialisation des sols et de rester en cohérence avec le PADD.

Les zones U, 1AU et 2AU du PLU restent identiques dans leurs emprises.

Le règlement écrit n'a pas d'incidence sur la constructibilité sauf à permettre dans les zones UA, UB, UC des extensions par surélévation de l'existant, sans création de nouveau logement, ce qui n'a pas d'incidence sur la quantité de logements produits.

Cette modification se veut une étape alternative de courte durée.

**Le Conseil municipal devra se prononcer après cette présentation pour :**

**APPROUVER** le dossier de modification du Plan Local d'urbanisme de Carignan de Bordeaux, comprenant la notice explicative, le rapport de présentation et les différents documents graphiques,

**DIRE** que la présente délibération, conformément au Code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans deux journaux régionaux ou locaux et deviendra exécutoire après accomplissement de ces mesures de publicité.

**Après délibération, le conseil municipal à la majorité de ses membres présents ou représentés décide :**

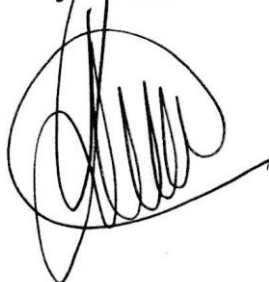
**D'APPROUVER** le dossier de modification du Plan Local d'urbanisme de Carignan de Bordeaux, comprenant la notice explicative, le rapport de présentation et les différents documents graphiques,

**DE DIRE** que la présente délibération, conformément au Code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans un journal régional ou local ou spécialisé et deviendra exécutoire après accomplissement de ces mesures de publicité.

**Détail du vote :**

- ☒ **22 « Pour »**
- ☒ **4 « Contre »**
- ☐ **..... Abstentions**
- ☐ **..... Unanimité des présents**

**Le Secrétaire de Séance**  
**Rémy POINTET**



**Le Maire de Carignan de Bordeaux,**  
**Thierry GENETAY**

