

→ Urba-



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise



Monsieur Pierre DUCOUT
Maire de Cestas
Hôtel de ville
2 avenue du Baron Haussmann
33610 CESTAS

Bordeaux, le 11 octobre 2016

Objet : Avis du Sysdau sur la compatibilité du projet de PLU de la commune de Cestas
avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise

Monsieur le Maire,

Par un courrier en date du 17 juillet 2016, reçu dans les services du Sysdau le 19 juillet 2016, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, par délibération en date du 12 juillet 2016 a été adressé au Sysdau pour avis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Lors du Comité syndical en date du vendredi 7 octobre 2016, le dossier a été présenté et examiné pour avis.

Le Sysdau a émis un avis favorable dans la mesure où les dispositions réglementaires du projet de Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent dans les orientations définies par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis du Sysdau à votre attention.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes respectueux hommages.

Le président
Michel LABARDIN



ScoT de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

Comité syndical du Sysdau du vendredi 7 octobre 2016 à 9 h 30

**Avis du Sysdau - Compatibilité du projet PLU de la commune de Cestas -
Communauté de communes Jalle-Eau Bourde avec les orientations du
SCOt de l'aire métropolitaine bordelaise**

<p>Document d'urbanisme précédent : POS (approuvé en 2001, modifié en 2013, déclarations de projet en 2015)</p> <p>Caducité et retour au règlement national d'urbanisme au 27/03/2017 si le nouveau document n'est pas approuvé à cette date.</p> <p>Date de début de procédure de révision : Décembre 2014</p> <p>Population : 16 438</p> <p>Superficie : 9 957 hectares</p>	<p>Projet de PLU arrêté le : 12/07/2016 Date de réception du dossier : 19/07/2016 Date limite de retour de l'avis du Sysdau : 19/10/2016</p>
---	--

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

Les principaux points du projet de territoire de la commune de Cestas

La commune de Cestas souhaite assurer son rôle de centralité métropolitaine au sein de l'agglomération.

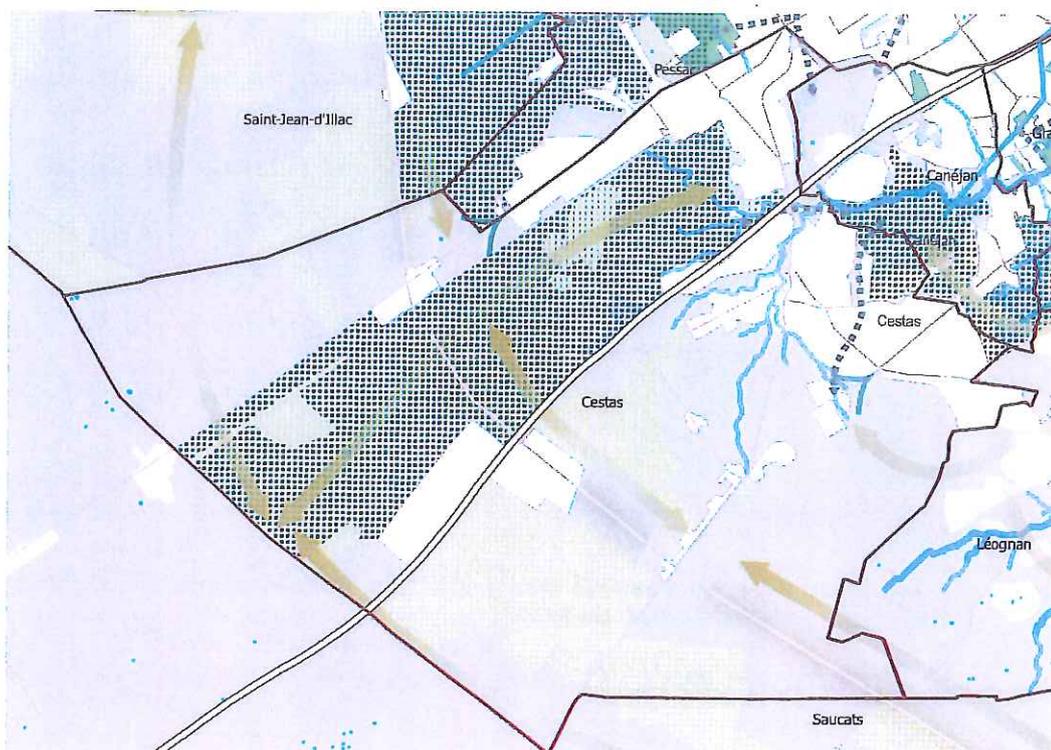
Pour cela le projet de PLU cherche à :

- répondre aux besoins locaux de l'habitat, notamment pour l'accueil des ménages actifs, pour répondre aux besoins liés à l'allongement de la vie et au desserrement des ménages,
- satisfaire aux obligations légales de 25 % de logement locatif conventionné
- maintenir le niveau dynamique des équipements, des services et des commerces sur la commune,
- lutter contre le développement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles, naturels ou excentrés des pôles de vie.

Dispositions du projet PLU de Cestas au regard des différents axes du D2O

Cette analyse du document d'urbanisme local se fait au regard des différentes dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs et de ses composants : rapport principal, les 4 cartes [métropole] au 1/100 000^e et les deux Atlas (enveloppes urbaines / espaces naturels et agricoles protégés).

> Métropole Nature

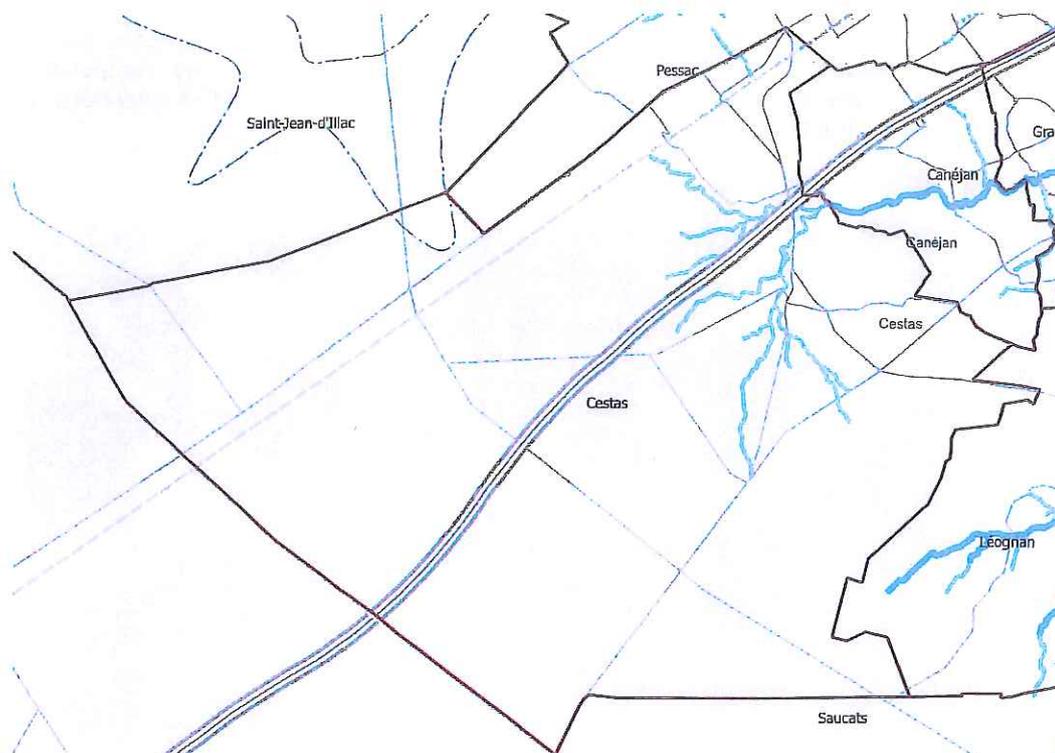


3

Les différentes composantes du socle agricole, naturel et forestier, identifiées par le SCoT ont été intégrées dans le projet du territoire.

- Les terroirs viticoles protégés ont été inscrits en zone Np (protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt).
- La prise en compte des continuités écologiques et paysagères dans le document est assurée par les règlements des zonages Np et Nf et par de très nombreux espaces boisés classés.
- Les lisières ville-nature futures sont traitées dans les Orientations d'aménagement et de programmation via l'inscription d'espaces tampons non constructibles et devant conserver un caractère boisé.

> Métropole Responsable



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

- Le projet de développement à 2030 s'inscrit dans les *enveloppes urbaines 2030* du SCoT.
- Les constructions nécessaires sont d'environ 110 logements/an et les besoins fonciers associés estimés à 70 ha.
- Les secteurs de constructions isolées définis par le SCoT ont bien été repris par des dispositions réglementaires adéquates dans le document local et permettent de gérer de manière efficace ces tissus existants.

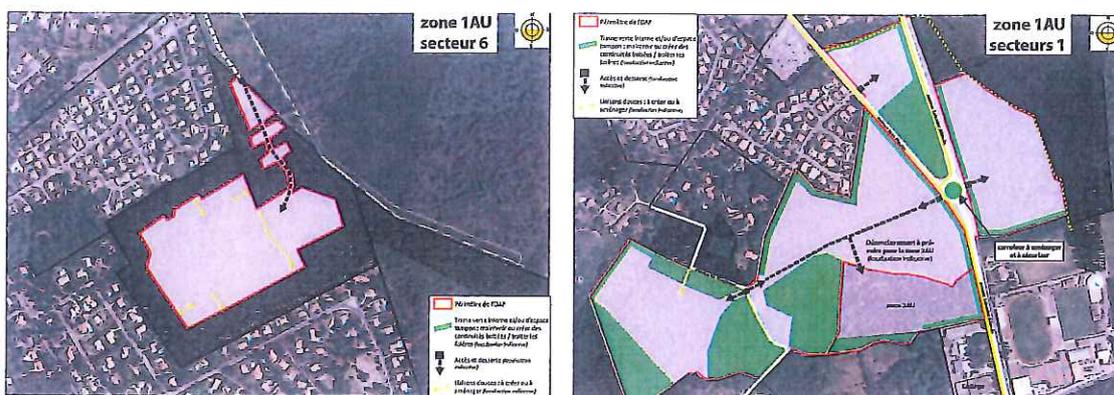
Du point de vue du respect des objectifs de réduction et de rationalisation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT.

Habitat :

- Une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été réalisée. En tenant compte de la spécificité des tissus urbanisés (Centralités, anciennes grandes propriétés, lotissements, habitats diffus...) la commune estime à environ 18ha la capacité de densification. Mis à part dans les secteurs urbains des quatre centralités historiques de la commune, les divisions foncières seront interdites et ne sont donc pas évaluées dans cette analyse.
- Le projet de PLU prévoit 18 ha de renouvellement urbain dans les espaces déjà bâtis mutables (inscrits en U ou AU) et 53 ha de zones à urbaniser à court ou moyen terme. 30 ha de zones à urbaniser à long terme sont également prévus par le projet. Pour la

période jusqu'à 2025/2030 l'équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine est respectivement de 25%/75%.

- Le projet de PLU prévoit pour les nouvelles constructions une densité de l'ordre de 540 m² par logement.
- Les secteurs de développement urbain (secteurs 1 et 6) sont dimensionnés au regard des objectifs de maintien du caractère paysager des futurs secteurs résidentiels par l'inscription de nombreux EBC en continuités avec les constructions voisines existantes, et de prise en compte d'espaces naturels d'aménité urbaine qui assurent des liens entre les lotissements.



Activité économique :

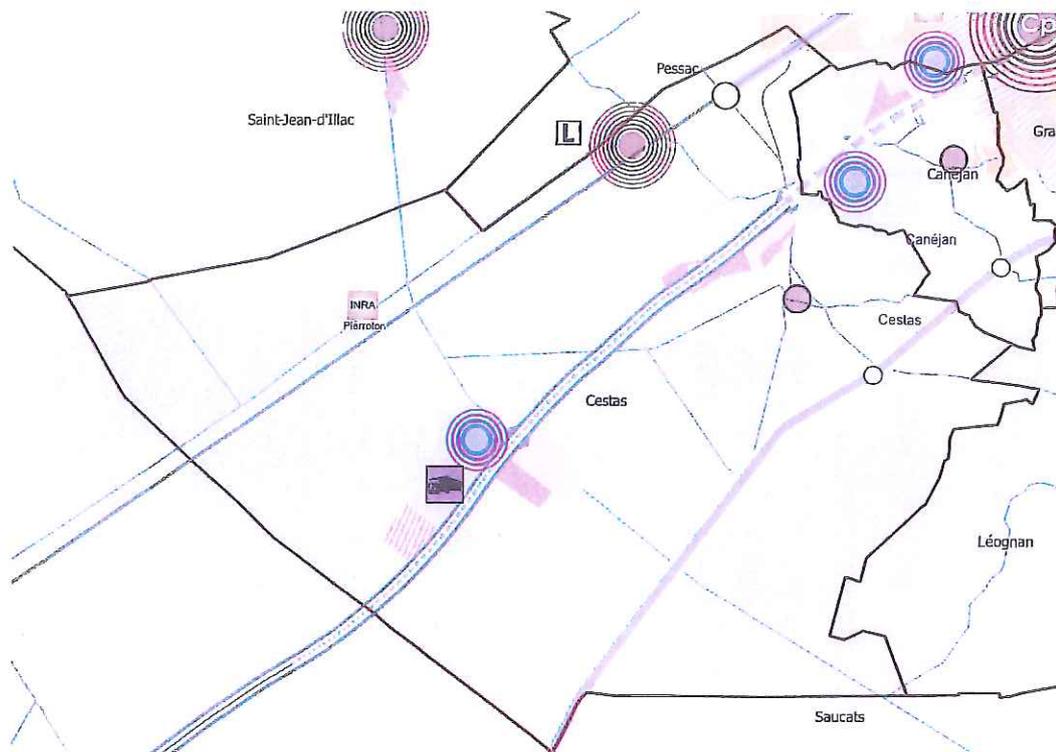
- Compte tenu de la disposition fixée dans le SCoT d'analyser et d'évaluer les capacités restantes et mobilisables au sein des sites économiques existants avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation des nouveaux terrains à vocation économique, le rapport de présentation du PLU de la commune de Cestas doit indiquer qu'il n'existe plus de capacités d'occupation à vocation économique sur les zones économiques existantes.

- Le projet de PLU prévoit 42 ha de zones à urbaniser à court ou moyen terme et 58,8 ha de zones à urbaniser à long terme.

Du point de vue de la ressource en eau

- Les éléments présentés par le PLU indiquent que les installations de production de la commune sont largement en mesure de satisfaire l'augmentation de la demande en eau potable liée au développement de l'urbanisation.

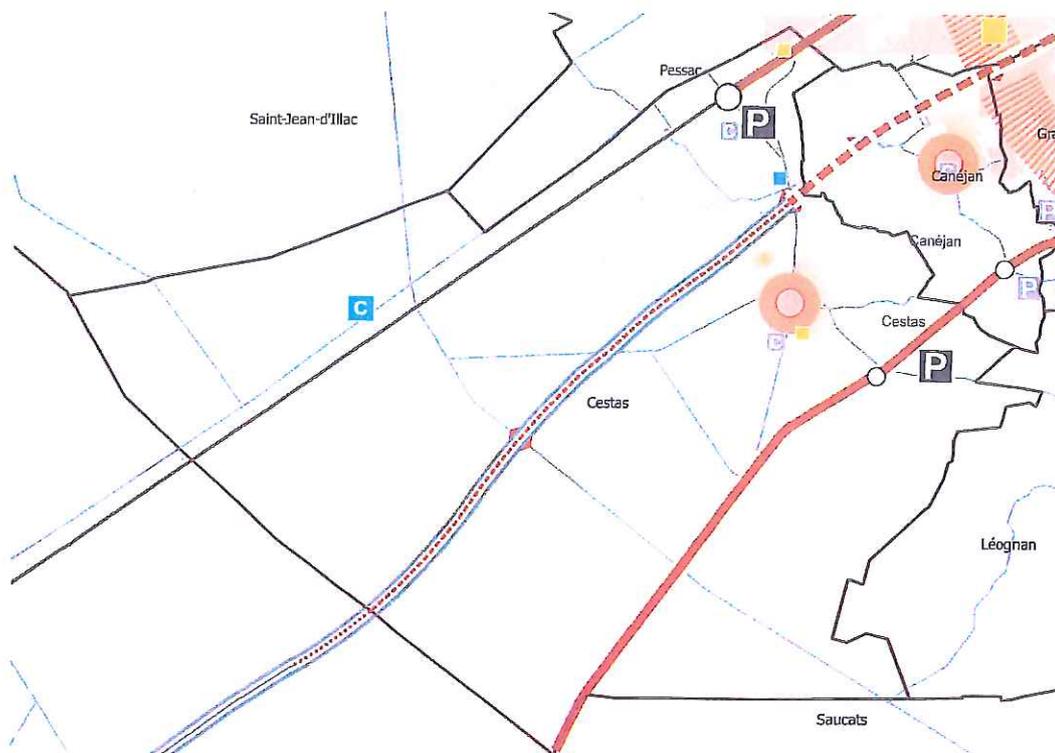
> Métropole Active



- Le projet de territoire concourt bien à renforcer l'attractivité économique de l'aire métropolitaine bordelaise.

- Le site 1AUyb (42ha) dispose d'une Orientation d'aménagement et de programmation qui permet d'assurer l'intégration paysagère, environnementale et architecturale du site.

> Métropole à haut niveau de services



- La prévision est d'environ 0.9% de croissance annuelle de population pour obtenir à l'horizon 2025-2030 une population de 18 000 à 18 200 habitants.

Objectif du SCoT :

	Population 2011*	Population 2014 estimée**	Population 2020	Population 2030	Représentation démographique indicative***
CdC Jalle Eau Bourde	28 550	28 810	32 450	36 500	3,1 %

- Les dispositions du document d'urbanisme s'inscrivent dans la géographie prioritaire du SCoT dans la mesure où la densification des 4 centralités historiques de la commune est favorisée par le règlement du PLU et que les différents secteurs de développement sont situés à proximité des axes de transport collectif et des principaux équipements.

- La commune répond pleinement aux exigences de production de logements sociaux avec l'inscription dans les OAP des zones AU de taux élevés d'obligations de réalisations de logements locatifs sociaux conventionnés (66%) et de nombreuses servitudes de mixités sociales réparties sur la commune.

- Le projet de la commune est de préserver le commerce local de proximité et de recentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles commerciaux de Cestas Bourg de Gazinet et de Réjouit. Cependant, les différents règlements des zones économiques existantes et futures permettent toutes de réaliser des entrepôts à usage commerciaux. Le PLU ne donne pas suffisamment de garanties pour interdire la création d'un nouveau pôle commercial.

2. Synthèse

Au vu des éléments analysés, il ressort que le PLU de la commune de Cestas s'inscrit dans les orientations définies par le SCoT approuvé.

Le PLU assure une protection du socle agricole, naturel et forestier de la commune par le règlement de ces zones N et A et la préservation des continuités écologiques.

En raison de l'obligation de production soutenue de logements sociaux, l'équilibre de production sur le renouvellement urbain et la densification est maximisé, tout en ayant une nécessité d'extension urbaine qui se situe au-dessus des moyennes d'équilibre renouvellement urbain/extension urbaine indiquées dans le SCoT.