

Envoyé en préfecture le 26/09/2018

Reçu en préfecture le 26/09/2018

Affiché le 27/09/2018

ID : 033-213301229-20180926-DELIB_12-DE

MAIRIE DE

CESTAS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement de Bordeaux

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

www.mairie-cestas.fr

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 19 puis 18 à partir de la délibération n°4/16

NOMBRE DE VOTANTS : 27

L'an deux mille dix-huit, le 25 septembre 2018, à 19 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Pierre Ducout, Maire.

PRESENTS : Mmes et Mrs DUCOUT – PUJO – BETTON – RECORS – FERRARO – CELAN – LANGLOIS – CHIBRAC – DARNAUDERY – DESCLAUX – MOUSTIE – DUTEIL – RIVET – PILLET (jusqu'à la délibération n°4/16) – MERCIER – VILLACAMPA – COUBIAC – ZGAINSKI – OUDOT.

ABSENTS : Mmes et Mrs LAFON – MERLE – REY-GOREZ – APPRIOU – BAQUE – CERVERA.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mmes BINET – REMIGI – BOUSSEAU – GUILY – COMMARIEU – SARRAZIN et Mrs STEFFE – PILLET (à partir de la délibération n°4/16) – SABOURIN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur ZGAINSKI.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Monsieur ZGAINSKI ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2018 - DELIBERATION N° 4 / 12.

Réf : SG

OBJET : EXTENSION DE LA ZONE LOGISTIQUE DE POT AU PIN - ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU - AUTORISATION

Monsieur le Maire expose :

Par une délibération du 15 mars 2017, vous vous êtes prononcés favorablement sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a défini des orientations générales sur les partis d'aménagement retenus en faveur du développement de la commune et notamment du développement économique de CESTAS.

Ainsi il a été décidé que le PLU devrait concourir à confirmer une politique d'urbanisme et d'aménagement dynamique mais maîtrisée et respectueuse de l'environnement, tant sur le plan économique que sur le plan démographique.

L'orientation N° 4 du PADD centrée sur « l'Economie et le Commerce », entend favoriser un développement économique équilibré, centré sur les pôles économiques existants et identifiés sur la commune.

Ces zones d'activités sont au nombre de 4.

Il s'agit des zones industrielles et artisanales d'AUGUSTE, de la zone technologique de MARTICOT de la zone agro technologique de JARRY et de la zone logistique de POT AU PIN.

Les objectifs de la Commune sont de poursuivre l'accueil des activités économiques productives et logistiques d'envergure, par l'extension du pôle logistique de POT AU PIN, la commercialisation des terrains existants étant actuellement terminée.

Par une délibération du 18 septembre 2018 visée en Préfecture de la Gironde le 24 septembre 2018, la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE s'est portée acquéreur d'un ensemble foncier d'une superficie approximative de 52 ha 80a 99ca, cadastré section D N° 2159,2161, 2165, 2166, 2168, 2169, 2170, 3651, 3654, 3657, 3659, 3661,4964, contigu à la zone logistique de POT AU PIN.

Ces parcelles sont actuellement classées au PLU de la Commune en zone 2AUY.

La zone 2AUY est définie dans le PLU comme une zone à urbaniser (à vocation d'activités industrielles et tertiaires) dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou révision du PLU.

Plusieurs investisseurs ou sociétés souhaitant implanter leur base logistique se sont rapprochée de la Commune et de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE en vue de l'acquisition de lots issus de cet ensemble foncier confortant la création d'emplois sur le secteur (environ 1 millier d'emplois complémentaires envisageables).

Afin de permettre la réalisation de ce projet économique et de permettre la réalisation d'une nouvelle tranche de la zone logistique, il convient d'engager une procédure de modification du PLU au titre de l'article L.151-1 et suivants et des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 26/09/2018

Reçu en préfecture le 26/09/2018

Affiché le 27/09/2018

SLO

ID : 033-213301229-20180926-DELIB_12-DE

Cette modification du PLU conduira à la transformation du zonage actuel 2AUY en une zone IAUY.

Cette zone à urbaniser à vocation d'activités logistique, industrielle ou tertiaires constituera une nouvelle tranche de la zone logistique de POT AU PIN dont l'ensemble des réseaux se trouve à proximité.

Cette zone constitue un des pôles économiques majeurs de la commune avec un bassin de plus de deux mille emplois, elle est inscrite au SCOT de l'aire métropolitaine comme « pôle logistique d'intérêt métropolitain ».

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUY, il appartient à la collectivité de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées ainsi que la faisabilité opérationnelle du projet dans ses zones.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur découle de la volonté de la Commune et de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE de poursuivre son projet de pôle logistique, de renforcer son attractivité économique et son bassin d'emplois par l'accueil de nouvelles entreprises.

Cette zone IAUY en continuité de la zone logistique actuelle, elle-même classée en zone UY du PLU est particulièrement intéressante compte tenu de sa situation géographique autour de l'échangeur n°24, des réseaux existants déjà dimensionnés pour permettre l'équipement de cette nouvelle tranche.

Le PLU actuel ne comprend aucune autre zone IAUY destinée à l'accueil des activités économiques mais uniquement des zones 1 AU dont la vocation est la réalisation de programmes d'habitat en mixité sociale, dont les caractéristiques sont décrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Hormis l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUY, le PLU actuel ne comporte aucune autre possibilité d'implantation d'une nouvelle zone d'activités sur le territoire communal.

En l'état de l'urbanisation actuelle de la Commune, le projet de la Communauté de Communes ne peut être réalisé dans d'autres secteurs proches d'une zone U ou IAU du PLU, d'une part car il s'agit d'une nouvelle tranche d'une zone déjà existante, d'autre part, il n'existe aucun autre foncier susceptible d'accueillir cette activité et qu'il serait incohérent en terme d'aménagement de ne pas utiliser les équipements et les réseaux existants.

Cette nouvelle tranche de la zone industrielle et logistique IAUY s'inscrit dans le respect de l'orientation N° 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU et dans le cadre des objectifs du SCOT de l'agglomération Bordelaise (pôle logistique d'intérêt métropolitain).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et sa transformation en zone IAUY impliquera la nécessité de modifier le règlement du PLU ainsi que les documents graphiques associés.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous propose d'engager une procédure de modification du PLU en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY du PLU située dans le secteur de POT AU PIN.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme,
- Vu l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme,
- Considérant la délibération N° 4/8 de la communauté de communes JALLE EAU BOURDE portant sur l'acquisition de l'ensemble foncier 52 ha 80a 99ca, cadastré section D N° 2159,2161, 2165, 2166, 2168, 2169, 2170, 3651, 3654, 3657, 3659, 3661,4964,
- Considérant le classement en zone 2AUY des dites parcelles, sises lieu-dit POT AU PIN, rendant obligatoire la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU de la commune de CESTAS en vue de leur ouverture à l'urbanisation de ce foncier,
- Considérant que les modifications projetées, qui s'inscrivent dans la continuité de la zone logistique existante ne modifient pas l'économie générale du PLU, et ne remettent pas en cause le PADD, ni ne conduisent à la réduction d'un espace boisé à conserver, d'un espace naturel ou forestier ou d'une zone agricole, non plus qu'une protection édictée en raison des risques de nuisances ou à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Considérant que les modifications envisagées ne comportent pas de graves risques de nuisances
- Fait siennes les conclusions de M. le Maire
- Se prononce favorablement sur l'engagement de la procédure de modification du PLU, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY du PLU,
- Autorise le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles L.153-11, L132-7 et 132-9 du Code de l'urbanisme d'une notification :
 - Au Préfet de la Gironde
 - Au président du conseil régional
 - Au président du conseil départemental
 - A la Chambre d'Agriculture
 - A la chambre des métiers
 - A la chambre de commerce et d'industrie
 - A la CDPNAF
 - Au président du SYSDAU
 - Aux communes limitrophes
 - A M. le Président de la communauté de communes JALLE EAU BOURDE
- Et, en application de l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme, au Centre National de la Propriété Forestière.
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie d'une durée d'un mois,

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE

