

Envoyé en préfecture le 20/06/2019

Reçu en préfecture le 20/06/2019

Affiché le



ID : 033-213301229-20190619-3_18_19-DE

CESTAS

Commune de Cestas

MODIFICATION N° 2

DU PLU

DE LA COMMUNE

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS

Maitre d'ouvrage :

M. Pierre DUCOUT Maire de CESTAS
2, avenue du Baron Haussmann - 33610 CESTAS
Octobre 2018



SOMMAIRE

LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2 DU PLU

PREAMBULE	3
I. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	5
II. LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE	7
III MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	12
CONCLUSION	19

PREAMBULE-RESUME NON TECHNIQUE

Par une délibération du 15 mars 2017, la commune de CESTAS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Ce nouveau document de planification urbaine est venu remplacer le Plan d'occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal depuis 1979. Le PLU s'inscrit néanmoins dans la continuité du POS précédent dont il a repris les principales orientations de développement et d'aménagement.

Ainsi, une attention particulière a été portée dans ce Plan Local d'Urbanisme au maintien des équilibres entre protection des espaces naturels et développement dynamique mais maîtrisé de l'urbanisation.

Dans cette optique, Le PLU entend favoriser un développement économique équilibré, centré sur les pôles d'activités déjà existants et identifiés, telles que les zones artisanales et industrielles d'Auguste, de Toctoucau, la zone technologique de Marticot et le pôle logistique de Pot au Pin – Jarry.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a ainsi fixé comme objectif, la poursuite de l'accueil d'activités économiques productives et logistiques d'envergure, mais uniquement dans le cadre d'une extension de la zone logistique de Pot au Pin.

La zone actuelle est aujourd'hui achevée et ne bénéficie plus d'aucun foncier disponible aménageable.

La commune de CESTAS et plus largement la communauté JALLE EAU BOURDE souhaitent réaliser une nouvelle tranche de la zone logistique de Pot au Pin afin de développer l'activité économique du territoire et accroître le bassin d'emplois.

Au terme d'une délibération du 18 septembre 2018, la communauté de communes JALLE-EAU-BOURDE s'est prononcée favorablement sur la signature d'une promesse de vente avec les conjoints LETIERCE, propriétaires d'un terrain d'environ 52 hectares, contigu à la zone logistique existante.

Cet ensemble foncier bénéficie au sein du SCOT de l'aire d'urbanisation future à vocation industrielle, classé en pôle logistique d'intérêt métropolitain.

Envoyé en préfecture le 20/06/2019
Reçu en préfecture le 20/06/2019
Affiché le 
ID : 033-213301229-20190619-3_18_19-DE

Ce terrain est, de même, inscrit au PLU en zone 2AUY, zone d'urbanisation future à vocation industrielle, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite, néanmoins, la mise en œuvre d'une modification du PLU.

Tel est le but de la présente procédure.

Le présent exposé des motifs constituera, après approbation de cette procédure de modification, un complément au rapport de présentation contenu dans le PLU de la commune de CESTAS approuvé le 15 mars 2017.

Le Maître d'ouvrage, responsable du PLU est M. Pierre DUCOUT, Maire de CESTAS

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MO

Le PLU de la commune de CESTAS a été approuvé le 15 mars 2017.

Au terme d'une délibération du 8 novembre 2018, le conseil municipal de la commune a approuvé une modification N° 1 de ce même PLU.

Cette modification est venue corriger les articles 10-12 et 13 du règlement de plusieurs zonages (zones U, 1AU et 2AU) dont le caractère d'illégalité minime avait été soulevé par le Tribunal Administratif de Bordeaux dans une décision du 22 mars 2018.

La procédure de modification du PLU est définie aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Elle peut être utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie du PADD
- de réduire un espace boisé à conserver, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- de comporter de graves risques de nuisances

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique, en outre, la mise en œuvre de mesures réglementaires particulières.

a)nécessité d'une délibération motivée du conseil municipal

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, si le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, une délibération motivée du conseil municipal justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Il s'agit de s'assurer, au moyen de cette délibération motivée, que la collectivité a établi que ce projet ne peut être réalisé dans des zones U ou IAU existantes, définies dans le PLU approuvé.

Par une délibération motivée du 25 septembre 2018, le conseil municipal de CESTAS s'est prononcé favorablement, à l'unanimité, sur l'engagement d'une procédure de modification du PLU et sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

b)évaluation environnementale et concertation du public

L'article L.104-3 du code de l'environnement dispose, de plus, que les procédures d'évolution du PLU donnent lieu, soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme communal, si les changements prévus sont susceptibles d'induire des effets notables sur l'environnement.

Il appartient alors à la commune de consulter l'autorité environnementale (DREAL) dans une procédure dite « au cas par cas ».

Cependant, afin d'anticiper la réponse éventuellement positive de la DREAL, les propriétaires actuels de ce foncier ont pris l'initiative de mettre en œuvre un diagnostic environnemental de type « quatre saisons » sur ce site.

Eu égard aux caractéristiques de la future opération qui sera réalisée, la commune de CESTAS concerne la surface des lots à aménager et la superficie des bâtiments, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article R.122-2 alinéa 39 du Code de l'environnement. Ainsi en complément du diagnostic environnemental réalisé par les Consorts LETIERCE propriétaires du foncier, la commune de CESTAS a mandaté le cabinet d'études ENVOLIS pour la rédaction d'une étude environnementale complète.

Cette évaluation environnementale permettra d'exposer et d'anticiper les impacts de la modification sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser si nécessaire les conséquences dommageables de l'aménagement de ce foncier.

En application des articles L.121-16 et L.121-16-1 du code l'environnement, la commune se doit d'organiser une concertation préalable du public sur cette évaluation environnementale.

Les modalités de cette concertation sont définies par délibération du conseil municipal et donnent lieu à la rédaction d'un bilan présenté en conseil municipal, au plus tard dans les trois mois suivant l'achèvement de ladite concertation.

La procédure de modification d'un PLU impose en outre, l'organisation d'une enquête publique, et nécessite la consultation préalable des personnes publiques associées définies aux articles L.132-7, L.132-9 et L. 132-12 du Code de l'Urbanisme.

c) Le déroulement de la procédure et composition du dossier de modification du PLU

La procédure de modification se déroule comme suit :

- 1) délibération du conseil municipal engageant la procédure de modification du PLU et justifiant de la nécessité d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme (délibération du 25 septembre 2018)
- 2) élaboration du projet de modification exposant sa motivation et sa justification (exposé des motifs de la modification + dossier PLU modifié)
- 3) réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'article R122-2 du Code de l'environnement
- 4) délibération du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public de l'évaluation environnementale
- 5) mise à disposition du public de l'évaluation environnementale (15 jours à 1 mois)
- 6) délibération du conseil municipal tirant le bilan de cette mise à disposition
- 7) saisine de l'autorité environnementale pour avis sur l'évaluation environnementale
- 8) notification aux Personnes Publiques Associées du dossier de modification du PLU
- 9) organisation de l'enquête publique (durée 1 mois)
- 10) bilan de l'enquête publique et délibération motivée d'approbation de la modification du PLU
- 11) transmission au contrôle de légalité de la Préfecture, mesures de publicité.

Le dossier doit être constitué d'un exposé des motifs justifiant le respect de son champ d'application et de toutes les pièces du dossier de PLU modifié (avant et après modification).

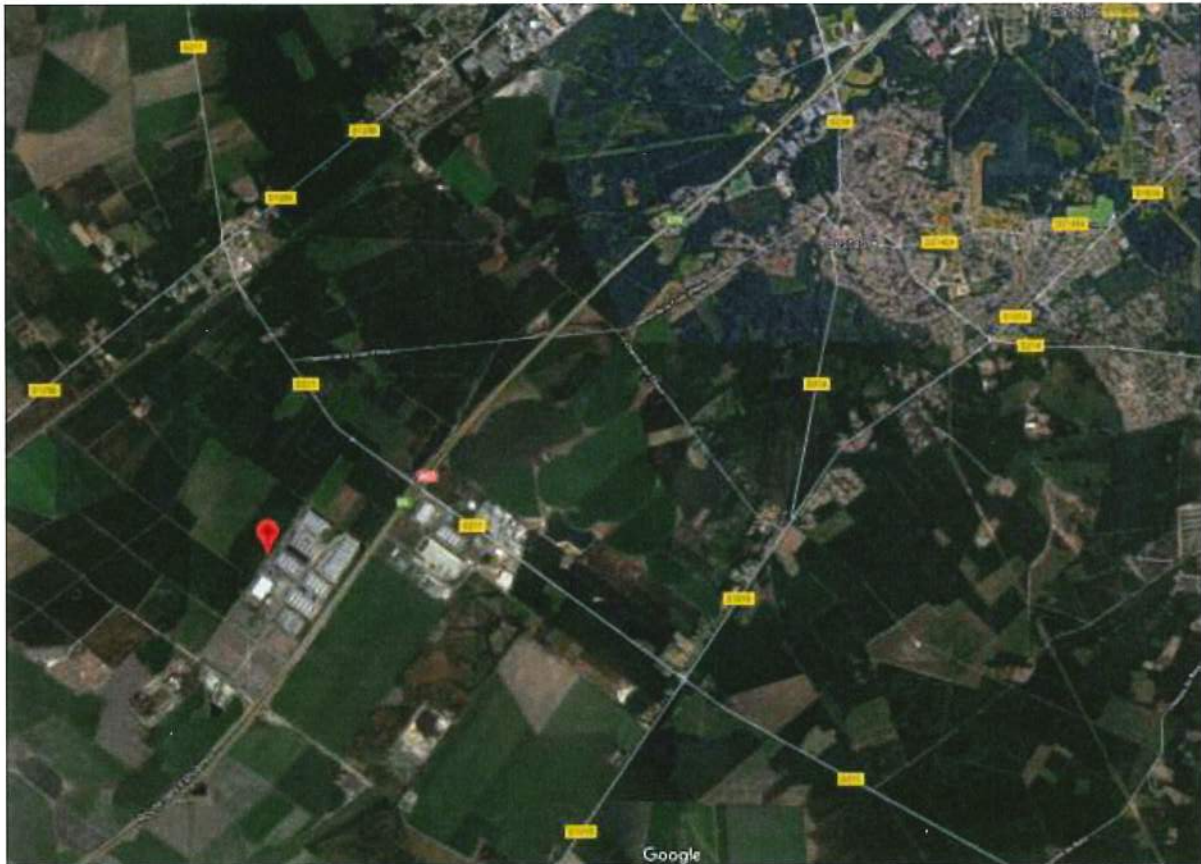
Dans le cas de cette procédure il s'agira de modifier :

- le rapport de présentation du PLU (p 199 et 205)
- le règlement, notamment par la création d'un sous zonage IAUY
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- les plans de zonage correspondants.

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas concernées par cette procédure.

II. L' OBJECTIF DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2 DU PLU

Cette procédure de modification du PLU N° 2 vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUY, située dans le secteur de Pot au Pin.



Plan de situation : Secteur Pot aux Pins, Cestas

La zone 2AUY, est définie dans le PLU, comme une zone à urbaniser dite « fermée » à vocation industrielle et tertiaire dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite, conformément à l'article L153-38, d'en justifier son intérêt et son utilité, notamment au regard des capacités encore inexploitées dans des zones déjà urbanisées ainsi que sa faisabilité opérationnelle.

a) **Le projet d'aménagement de la zone 2AUY – extension de la zone logistique de Pot au Pin - faisabilité opérationnelle**

Le futur aménagement de ce foncier consiste à réaliser une extension de la zone logistique de Pot au Pin en vue de l'accueil d'entreprises et sociétés souhaitant implanter leur base logistique sur ce site et profiter ainsi des équipements et infrastructures déjà présents sur la zone de Pot au Pin.

La zone logistique actuelle est entièrement exploitée et desservie par l'ensemble des réseaux. Elle bénéficie d'un classement au PLU en zone UYb, à vocation d'activités économiques diverses.

Elle accueille des entreprises d'envergure comme C. DISCOUNT, LIDL, ALDI, CARREFOUR, SONEPAR, dont l'implantation sur le territoire communal et plus largement sur le périmètre de la communauté de communes JALLE EAU BOURDE a concouru à créer un bassin de plus de 2000 emplois.

Aujourd'hui cette zone d'activités ne dispose plus d'aucune destination ayant été commercialisée.

La situation géographique du foncier aménageable, à proximité de l'échangeur N° 24 de l'Autoroute A63 en fait un atout majeur et renforce son attractivité.

Les infrastructures routières internes à la zone de Pot au Pin sont récentes et calibrées afin de favoriser l'accès et le stationnement des poids lourds.

De futurs travaux d'élargissement de la RD 211, reliant Saint Jean d'Illac à Saucats, prochainement entrepris par le département de la Gironde conduiront à l'amélioration de la desserte routière de ce secteur et à accroître la sécurité pour les nombreux usagers travaillant sur la zone logistique ou en transit.

Le terrain d'assiette de la future opération d'aménagement constitue une friche non exploitée.

Ce foncier est constitué des parcelles sises au lieu-dit SAINT RAYMOND, cadastrées section D 2159-2161-2165-2166-21-69-2170-3651-3654-3657-3659-3661-4964, pour une superficie totale de 52 hectares 80 ares 99 centiares.



Vue aérienne du site

Sur le plan de la faisabilité opérationnelle, l'aménagement de la zone 2AUY sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme d'un lotissement qui comprendra 5 à 6 lots présentant d'importantes surfaces d'environ 8 et 10 hectares chacun desservis par la voie

communautaire dénommée Chemin de Pot au Pin ainsi que par zone logistique dont le positionnement sera à définir au stade du p

Les constructions futures accueillies sur la zone devront être compatibles dans leur aspect et leur volume avec le caractère des constructions avoisinantes.

Ce terrain, constitue une réelle opportunité de développement, pour un coût d'aménagement moindre.

En effet, la viabilisation de cette zone à urbaniser sera réalisée par le biais d'une extension et d'un renforcement de la capacité des réseaux desservant la zone logistique de Pot au Pin, voisine, dont elle constituera une nouvelle tranche.



Bâtiments de logistique sur le secteur Pot au Pin



Xpo Logistics



C-Discount



Montane

b) Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY

Le Projet d'aménagement et de développement durable du PLU (PADD) dispose dans son orientation N° 4 relative à l'économie et au commerce que la commune entend favoriser un développement économique équilibré, centré sur les pôles d'activités existants et identifiés.

Ces pôles sont au nombre de quatre, il s'agit de la zone technologique de Marticot, de la zone industrielle et artisanale d'Auguste et de Toctoucau, de la zone logistique de Pot au Pin et enfin de la zone agro technologique de Jarry.

Afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, il a ainsi été décidé, lors de la mise en œuvre du nouveau PLU de la commune, d'autoriser l'accueil de nouvelles d'entreprises productives et logistiques uniquement dans le cadre d'une extension de la zone logistique de Pot au Pin.

A cette fin, une zone 2 AUY a été créée dans le secteur de Saint Raymond - Pot au Pin, en continuité de la zone logistique en activité, classée pour sa part en zone UYb du PLU.



En outre, le SCOT de l'Aire Métropolitaine a inscrit ce secteur métropolitain ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY est donc bien conforme aux orientations du PADD et au SCOT de l'Aire Métropolitaine.

L'aménagement de la zone 2AUY découle de la volonté de la commune de Cestas et de la communauté de Communes JALLE EAU BOURDE de conforter son pôle logistique, de renforcer son attractivité économique et d'accroître son bassin d'emplois.

Plusieurs investisseurs et entreprises ont d'ores et déjà sollicité la collectivité et la communauté de communes en vue d'une future implantation dans ce secteur.

Aussi, afin de répondre à ces attentes, la communauté de communes JALLE EAU BOURDE, par une délibération du conseil communautaire du 18 septembre 2018, a approuvé l'acquisition d'un terrain de plus de 52 hectares contigu à la zone de Pot au Pin existante.

Le PLU en vigueur sur le territoire communal depuis le 15 mars 2017 ne comporte aucune zone IAU, destiné à l'accueil des activités économiques.

Les seules zones IAU, d'urbanisation future, inscrites au PLU entendent uniquement autoriser des opérations d'ensemble d'habitat en mixité sociale, dont les densités et caractéristiques ont fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En conséquence, le PLU actuel ne comporte aucune autre possibilité d'implantation d'une nouvelle zone d'activités tant dans les zones U que dans les zones IAU.

Sur un plan plus technique, l'aménagement de cette zone bénéficiera en outre, des équipements et réseaux présents sur la zone logistique de Pot au Pin, ainsi que des infrastructures routières existantes dans ce secteur et notamment de l'échangeur N° 24 de l'autoroute A 63, situé à proximité.

Ce secteur est équipé de plus d'une aire de covoiturage destinée à limiter la circulation routière dans un souci de développement durable.

En complément, des liaisons de transport en commun via les navettes intercommunales « PROXIBUS » sont actuellement à l'étude notamment au regard de l'accroissement des emplois générés dans le cadre de l'extension de cette zone logistique.

Le choix de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUY est donc parfaitement justifié et répond à de nombreux critères tant techniques, financiers que règlementaires.

III . LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Envoyé en préfecture le 20/06/2019
Reçu en préfecture le 20/06/2019
Affiché le 
ID : 033-213301229-20190619-3_18_19-DE

Cette procédure de modification du PLU va conduire à la transformation de la zone ZAUU, zone d'urbanisation dite « fermée », en zone IAUY, immédiatement aménageable à l'issue de l'extension et du renforcement de la capacité des divers réseaux desservant le zone de Pot au Pin actuelle.

Plusieurs éléments composant le PLU vont être impactés par cette procédure.

Il s'agit principalement du règlement, du rapport de présentation, des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et des documents graphiques.

a) Incidences de la modification du PLU sur le règlement

Le règlement du PLU et notamment les dispositions de la zone IAU stipulent « *qu'il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone* ».

Le règlement actuel des zones IAU en ce qu'il n'autorise principalement que la réalisation d'ensembles d'habitations en mixité sociale, n'est donc pas adapté à la réalisation d'une opération à vocation productive et logistique.

L'article IAU-2 autorise néanmoins sous conditions les constructions à vocation d'activités commerciales, artisanales de bureaux ou d'hébergement hôtelier et diverses autres installations tels que les parcs d'attraction, aires de stationnement, et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics

Afin de permettre la réalisation de cette opération économique, il convient donc de modifier le règlement de ce zonage afin de créer un sous-zonage 1AUU, calqué sur le règlement de la zone UYb.

La zone UYb est une zone « *urbanisée et équipée à vocation d'activités économiques dans laquelle trois secteurs sont distingués* :

- UYa correspondant aux activités diverses
- UYb correspondant aux activités industrielles et logistiques
- UYc correspondant aux secteurs d'activités d'essais aéronautiques »

Ce sous-zonage 1AUU autorisera, sous conditions, l'implantation d'activités industrielles et logistiques et bénéficiera notamment, d'une emprise au sol fixée à 50% de la superficie du terrain.

A l'achèvement de tous les travaux d'aménagement et de construction dans cette future zone logistique et à l'occasion d'une future modification ou révision du PLU, cette nouvelle tranche sera logiquement et intégralement reclassée au sein de la zone UYb, voisine, dont elle respectera l'ensemble des caractéristiques et dispositions réglementaires.

Le règlement tel que modifié sera joint en annexe au présent document d'exposé des motifs.

b) Incidences de la modification du PLU sur le rapport de prése

Les modifications à apporter au rapport de présentation concernent principalement le chapitre IV.

Ce chapitre définit et explicite les choix retenus pour établir le PADD.

De même, sont exposés dans cette partie du rapport de présentation, les motifs de la délimitation des zonages, les règles afférentes à ces zonages et les orientations d'aménagement retenues notamment pour les zones d'urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUU va modifier plusieurs éléments de ce chapitre. Ainsi la page 199 du rapport de présentation, sera modifiée pour prendre en compte, dans l'alinéa relatif aux zones à urbaniser, la création d'un sous-zonage IAUY correspondant à une zone à urbaniser destinée à l'accueil des activités économiques, productives et logistiques.

En conséquence, le tableau de la page 205, récapitulant les différentes surfaces en hectares par zonage sera modifié pour tenir compte du passage de la zone 2AUU en zone IAUY.

Tableaux des superficies récapitulatives avant et après la présente modification du PLU

Avant modification		Après modification	
PLU		PLU	
Zones	Superficie en ha	Zones	Superficie (ha)
UAa	11,0	UAa	11.0
UAb	68,5	UAb	68.5
UB	56,0	UB	56.0
UC	48,3	UC	48.3
UE	21,3	UE	21.3
Uev	1,4	Uev	1.4
UF	26,6	UF	26.6
UG	67,0	UG	67.0
UYa	151,7	AYa	151.7
UYb	241,0	UYb	241.0
UYc	41,4	UYc	41.4
1UL	524,7	1UL	524.7
2UL	154,8	2UL	154.8
3UL	54,1	3UL	54.1
Total zones U	1 468	Total zones U	1468
1AU	56,9	1AU	56.9
2AU	25,1	1AUU	52.8
2AUU	58,8	2AU	27.9
Total zones AU	201	Total zones AU	137.6
A	2 044	A	2044
Aa	50	Aa	50
Ab	254	Ab	254
Ac	15	Ac	15
Total zones A	2 363	Total zones A	2363
NP	1 105	NP	1105
NF	4 727	NF	4727
Nh	82	Nh	82
Ne	60	Ne	60
Total zones N	5 974	Total zones N	5974
TOTAL COMMUNE	10 006	Total Commune	9945.6
<i>Espace Boisé Classé</i>	<i>4 767</i>	Espaces Boisés Classés	4767

Envoyé en préfecture le 20/06/2019

Reçu en préfecture le 20/06/2019

Affiché le



ID : 033-213301229-20190619-3_18_19-DE

La surface de la zone 2AUY dans le PLU approuvé le 15 mars 2017 (avant modification) était de 58.8 hectares en raison de la prise en compte dans cette superficie, de l'emprise des infrastructures routières ne figurant pas sur le cadastre (part de l'autoroute ...)

Vérification faite à l'occasion de la présente procédure de modification du PLU, la superficie de cette zone prochainement transformée en zone 1AUy est ajustée à 52.8 hectares.

La surface totale de la commune est donc modifiée, en ce sens, sur le tableau ci-dessus et ce, compte tenu de l'imprécision des surfaces non cadastrées.

Explication des choix retenus pour établir Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui sont applicables et des orientations d'aménagement suite à la présente modification

Avant modification	Après modification
<p>Zones à urbaniser</p> <p>Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire, leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU.</p> <p>➤ <u>Zone à urbaniser « ouvertes » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zone 1AU</u> : zones à urbaniser à destination principale d'habitat. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation précisant les obligations de densités minimales de logements et les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés (servitudes de mixité sociale). Ces zones sont prévues avec des dispositions d'accès et de desserte organisées et sécurisées, des prescriptions d'intégration environnementales (espaces boisés classés internes ou en lisières, principes de trames vertes internes, principes de cheminements en liaisons douces piétonnes et cyclables permettant de les relier aux voies cheminements et équipements alentours). Les surfaces restantes cessibles pour les ilots de logement proprement dits devront accueillir une densité minimale de 20 logements à l'hectare. <p>➤ <u>Zone à urbaniser dites « fermées ou différée » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zone 2AU</u> : zone à urbaniser subordonnée à une modification ou une révision du PLU 	<p>Zones à urbaniser</p> <p>Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire, leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU.</p> <p>➤ <u>Zone à urbaniser « ouvertes » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zone 1AU</u> : zones à urbaniser à destination principale d'habitat. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation précisant les obligations de densités minimales de logements et les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés (servitudes de mixité sociale). Ces zones sont prévues avec des dispositions d'accès et de desserte organisées et sécurisées, des prescriptions d'intégration environnementales (espaces boisés classés internes ou en lisières, principes de trames vertes internes, principes de cheminements en liaisons douces piétonnes et cyclables permettant de les relier aux voies cheminements et équipements alentours). Les surfaces restantes cessibles pour les ilots de logement proprement dits devront accueillir une densité minimale de 20 logements à l'hectare. ▪ <u>Zone 1AUY</u> : zone à urbaniser à destination principale d'activités. La zone 1AUY correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités diverses, industrielles et logistiques en particulier sur le secteur de Pot au Pin. <p>➤ <u>Zone à urbaniser dites « fermées ou différée » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Zone 2AU</u> : zone à urbaniser subordonnée à une modification ou une révision du PLU

Les Incidences sur le milieu naturel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU ont fait l'objet d'un descriptif p 180 du rapport de présentation.

Après analyse par le bureau d'études environnemental en charge du PLU, il ressort que ce secteur constitué d'une lande ouverte, ne présente qu'un faible intérêt faunistique et aucune protection particulière ou d'inventaire des milieux naturels.

En conclusion l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'entraînera que de très faibles incidences sur l'environnement.

Ces éléments sont mis en évidence dans l'évaluation environnementale jointe à la présente procédure.

c) incidences de la modification du PLU sur les OAP

Conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, les zones AU peuvent être urbanisées lorsque des orientations d'aménagement et de programmation ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

La zone 2AUY, s'agissant d'une zone à urbanisée dite « fermée » ne comporte pas dans le PLU avant modification, d'orientations d'aménagement.

Il importe donc de définir ces conditions afin de permettre l'urbanisation de cette future zone logistique.

Une orientation d'aménagement et de programmation secteur N° 7 a donc été rédigée dans ce sens.

Cette OAP précise les grandes lignes du projet notamment en ce qui concerne la desserte de la zone et son futur aménagement.

Ainsi, il est prévu, à ce stade d'avancement du projet, la réalisation de 5 à 6 lots desservis par 1 à 4 accès dont la localisation précise interviendra à l'occasion du permis d'aménager. Une trame verte sera créée le long de l'autoroute A 63 afin de préserver les continuités boisées et traiter les lisières. Cette trame prolongera celle existante sur la zone logistique de pot au Pin voisine.

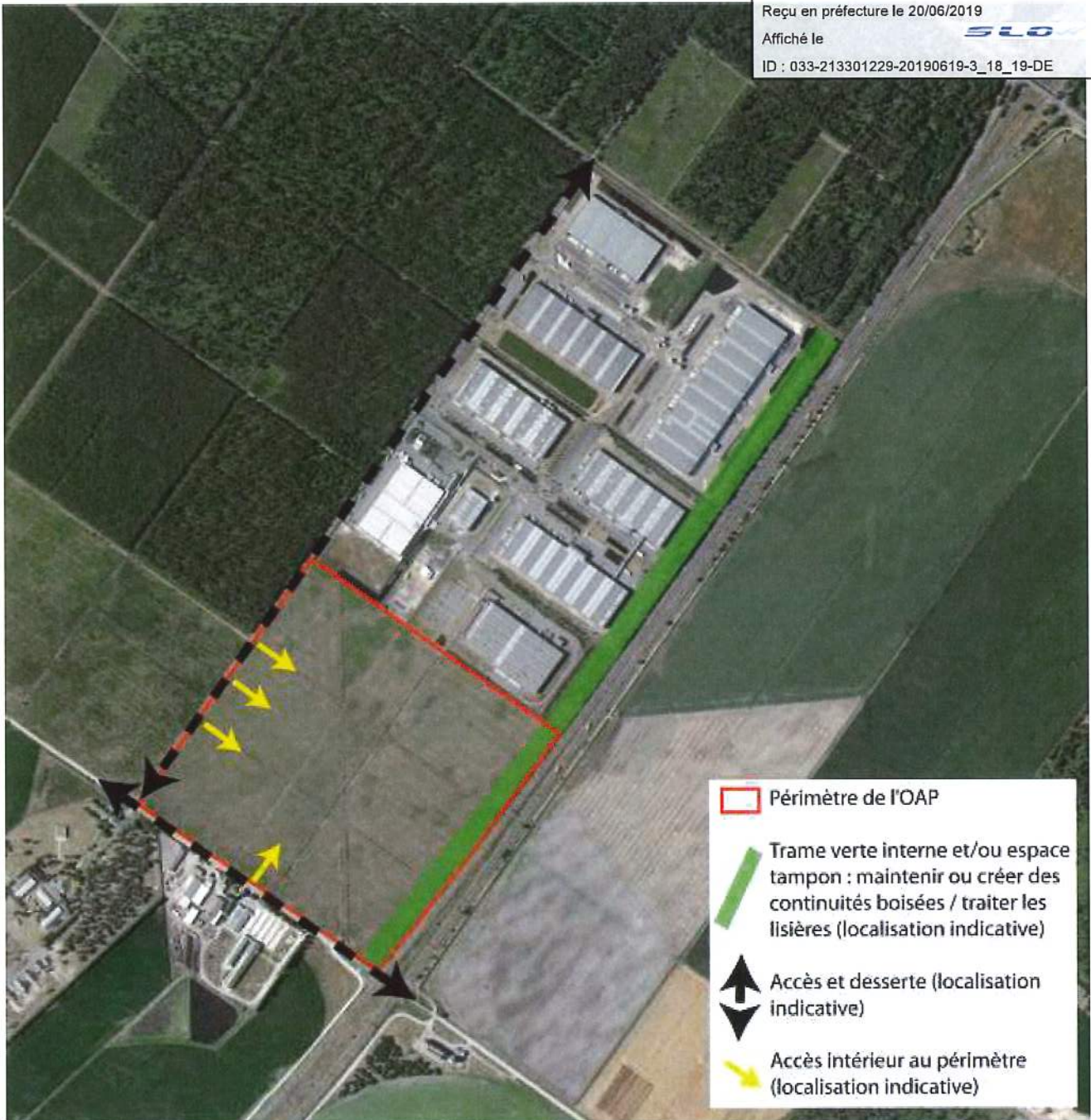


Schéma de principe de l'OAP

d) incidences de la modification du PLU sur les documents graphiques du PLU

Les documents graphiques 5.1 dénommé « ensemble de la commune », 5.4 intitulé Ouest (Toctoucau et Pierroton) et 5.5 portant sur le secteur de « Jarry –Pot au Pin » seront impactés par cette procédure de modification.

Il s'agira de transformer le zonage 2AUJ implanté sur ce secteur géographique en zone 1AUJ, dont les dispositions sont règlementées dans le règlement du PLU tel que modifié.



Plans de zonage : Avant et après modification

CONCLUSION

Cette procédure de modification vise un objectif unique :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUY afin d'étendre le périmètre de la zone logistique de Pot au Pin existante.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Elle ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développements Durable, mais entend, à contrario, faire application des prescriptions de l'orientation N° 4 du PADD dont l'un des objectifs consiste à poursuivre l'accueil des activités économiques, productives et logistiques uniquement par l'extension du pôle de Pot au Pin.

Cette procédure ne réduit aucunement les d'espaces boisés à conserver, ni une zone naturelle, agricole ou forestière, non plus qu'une quelconque protection édictée en faveur de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Enfin cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle est, de plus conforme aux orientations du SCOT de l'Aire Bordelaise.

Cette procédure de modification du PLU respecte les dispositions des articles L153-39 à L.153-44 du code de l'urbanisme ainsi que l'article R.122-2 alinéa 39 du code de l'environnement
