

Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

➤ Date de la Convocation :	27/02/2013
➤ Nombre de membres en exercice :	31
➤ Nombre de membres ayant droit de vote :	28
➤ Nombre de Membres présents :	17
➤ Nombre de suffrages exprimés :	15
➤ VOTES :	
Pour :	15
Contre :	0
Abstentions :	0

**COMITE SYNDICAL DU LUNDI 11 MARS 2013 A 14 HEURES 30**

**DELIBERATION N°11/03/13/05**

**OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE  
ACCORD DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE**

**Mesdames, Messieurs,**

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme a mis en place un dispositif de limitation de l'extension de l'urbanisation, dans les communes situées à moins de 15 kilomètres des principales agglomérations, sauf si elles sont couvertes par un schéma directeur ou un schéma de cohérence territoriale approuvé applicable.

Le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise était considéré comme valant SCoT approuvé dans l'attente de sa révision en SCoT sous réserve que cette révision soit approuvée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Sa révision n'ayant pas été conduite à son terme, le schéma directeur valant SCoT est caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ce qui entraîne l'application de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme aux communes du périmètre du SCoT.

L'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme dispose que : « dans les communes situées à moins de 15 kms de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants et qui ne sont pas couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle. (...) Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents (...) lorsque le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du Plan. (...) »

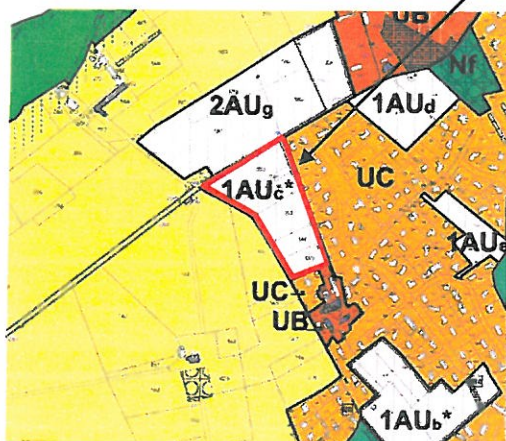
Par une délibération en date du 4 Décembre 2008, le Conseil Municipal de la Commune de Castres-Gironde a prescrit une révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), qui doit avoir pour effet d'ouvrir à l'urbanisation cinq secteurs. Ces ouvertures à l'urbanisation nécessitent l'accord du Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, dont la Commune de Castres-Gironde est membre.

La superficie totale des ouvertures à l'urbanisation s'élève à environ 14 hectares.

.../...

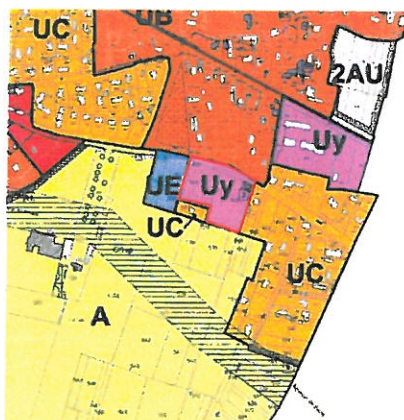
Le développement du secteur de Pommarède-sud va permettre à la commune de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, dans un cadre forestier et un paysage viticole qualifiant. Située dans la continuité de la zone UC à caractère d'habitat pavillonnaire au sud du bourg, ce secteur à vocation d'habitat est destiné à accueillir une mixité des formes bâties (de l'individuel aux petits collectifs) favorisant la mixité sociale. Ce projet se traduit par le reclassement en zone 1AUc d'environ 2,6 hectares prélevés sur le secteur naturel, actuellement classé en zone NC.

Site de Pommarède-sud :  
Reclassement de zone NC en 1AUc



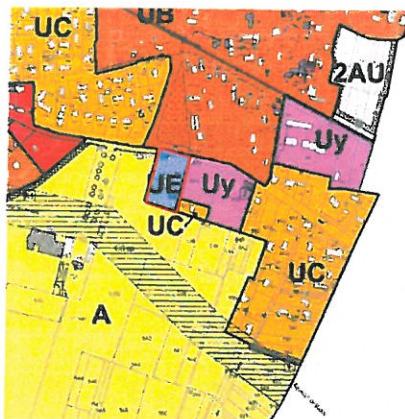
Autres secteurs ouverts à l'urbanisation au nord-est de la commune (Rue du Président Carnot) :

Un premier secteur, se traduit par le reclassement en zone Uy d'environ 0,95 hectare prélevé sur le secteur agricole, actuellement classé en zone NC.

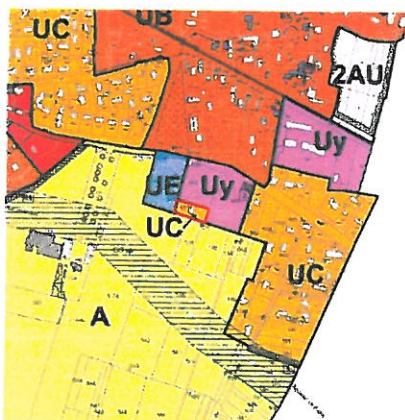




Un second secteur, qui concerne le cimetière communal, se traduit par le reclassement en zone UE d'environ 0,5 hectare prélevé sur le secteur agricole, actuellement classé en zone NC.

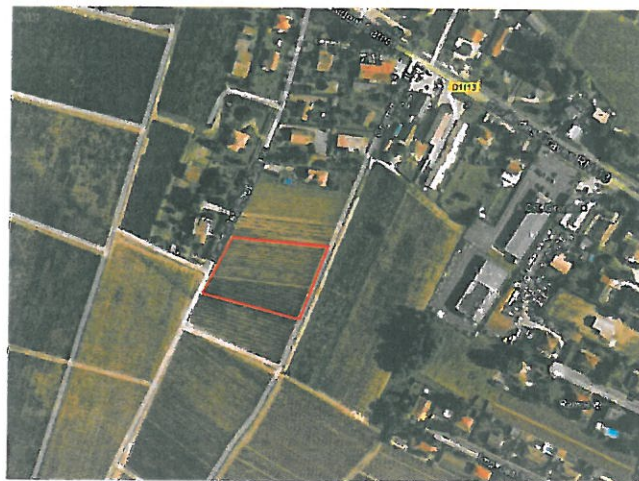
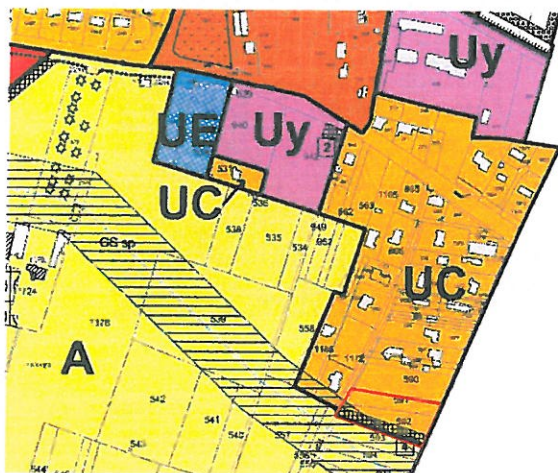


Un troisième secteur, situé entre les deux ci-dessous, se traduit par le reclassement en zone UC d'environ 1800 m<sup>2</sup> prélevés sur le secteur agricole, actuellement classé en zone NC.



.../...

Enfin, un dernier secteur, situé près de l'aqueduc de Budos, se traduit par le reclassement en zone UC d'environ 0,55 hectare prélevé sur le secteur agricole, actuellement classé en zone NC

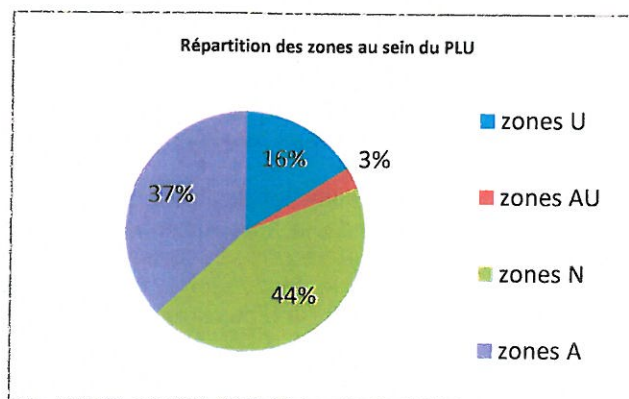
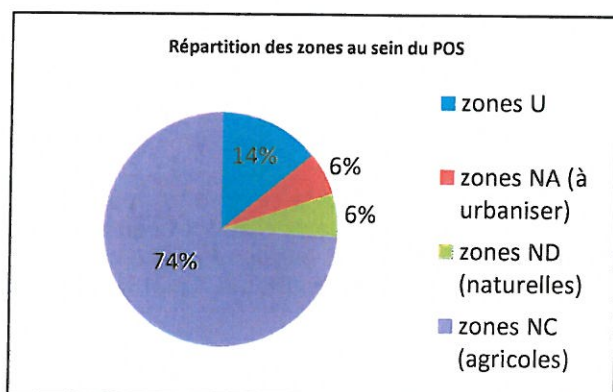


.../...



## BILAN DES ZONAGES

Zonage	POS		PLU	
	Surface (ha)	% superficie totale	Surface (ha)	% superficie totale
Les zones urbanisées	98,5	14	115,7	16
Les zones à urbaniser	41,1	6	19,5	3
Les zones naturelles	43,4	6	309,5	44
Les zones agricoles	517	74	262,9	37



A noter :

- les zones NA construites (Faurès, Savis et les zones d'activités au lieu-dit Conteau et au sud de la voie ferrée) intègrent les zones UC et UY
- le reste des zones NA, non encore construites deviennent des zones 1 et 2 AU
- la zone N est étendue sur l'ensemble des zones humides (elle inclue désormais la vallée du Gât-Mort), sur une partie de la zone agricole boisée non cultivée et non AOC, et sur les anciennes gravières, au sud de la commune (ancienne zone NCa du POS)
- les zones NB deviennent Nh, sous-secteur de la zone dans lequel aucune nouvelle construction n'est autorisée
- la zone A (NC du POS) est réduite au profit de la zone N, mais uniquement sur les parties boisées, non cultivées, ou occupées par de l'habitat existant non agricole et sur les espaces sanctuarisés mais dont la vocation n'est pas viticole ; les terres cultivées et les zones AOC sont totalement conservées en zone agricole. Par ailleurs, une zone UY a été créée sur la zone NC du POS, le long de la RD1113, en continuité de la zone urbanisée à l'est et à proximité immédiate de la zone UY le long de la voie ferrée
- les zones UY du PLU représentent 11,5 ha, alors que le POS prévoyait 11,2 ha de zones NAI et NAY à vocation d'activités ; au nord de la voie ferrée la zone NAI est supprimée, car elle présentait un problème d'accessibilité, et est remplacée par une nouvelle zone d'activités implantée le long de la RD1113, dans la continuité de l'urbanisation et entrée de ville ; il n'y a donc pas de développement des zones d'activités, mais un maintien de l'enveloppe foncière, conformément aux recommandations de la Communauté de communes.

.../...

- le potentiel constructif passe de 139,6 ha au POS à 135,2 ha avec le PLU
- Les deux zones NB (*Ermitage* et *Roqueton*), soit environ 10,2 ha, sont désormais classées en zone naturelle dans le PLU, dans le sous-secteur Nh (où seules les extensions limitées de l'existant sont autorisées), soit -10,2 ha.
- Le bois de Savis est en très grande partie classé en zone naturelle (sous-secteur Nf) : 0,7 ha de la zone UC du POS ont donc été intégrés à la zone N du PLU (soit -0,7ha).
- Une partie de la zone UC du POS non construite et en zone rouge du PPRI, donc inconstructible, a été classée en zone naturelle stricte (soit -1,4 ha), dans le sous-secteur Ng ; de la même façon, la parcelle boisée n°1944 au lieu-dit *L'Hôpital* qui était classée UCa au POS a été protégée par un EBC et classée Nf (soit -0,9ha).
- La plus grande des zones NA du POS, au sud de la commune, a été presque entièrement construite ; sa partie bâtie a donc été intégrée à la zone UC (soit 17,9 ha), le reste a été classé en zones 1 ou 2AU (soit 3,8 ha).
- De nouvelles zones sont ouvertes à une urbanisation future, dans la continuité, mais en extension de la zone urbaine existante : une zone 1AU (« Pommarède-sud ») constitue 2,6 ha d'ouverture à l'urbanisation ; une zone 2AU (« Pommarède-nord »), dans la continuité de la zone NA non urbanisée du POS le long de la route de Pommarède, constitue 2,9 ha d'ouverture à l'urbanisation.
- Le cimetière, classé NC au POS est intégré à la zone d'équipements (UE) du PLU (soit +0,6 ha).

.../...

## DECISION

Le Comité Syndical

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 122-2, L. 122-8, L.122-15, L. 123-6, L. 123-9 et L.123-16 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Castres-Gironde en date du 4 Décembre 2008 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Juin 2012 arrêtant le projet de PLU de la Commune de Castres-Gironde;

Vu la lettre en date du 10 Janvier 2013 par laquelle le Maire de Castres-Gironde a sollicité l'accord du Syndicat Mixte pour les ouvertures à l'urbanisation que comportent le projet de révision,

Considérant que les projets d'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles :

- De 1,6 hectares actuellement classés en zone NC situés au sud-est du carrefour en centre bourg (reclassement en zone 1AU),
- De 3,15 hectares actuellement classés en zone NC venant épaissir le tissu déjà constitué le long de l'avenue du Bois du Moulin (reclassement en zone 1AU)
- De 2 hectares actuellement classés en zone NC assurant le comblement d'une « dent creuse » existante le long de la voie de Moutille (reclassement en zone 1AU)
- De 2 hectares actuellement classés en zone NC destinés à accueillir quelques habitations, de manière à combler la « dent creuse » située sur l'avenue du Bois du Moulin (reclassement en zone 1AU)
- De 1,3 hectare actuellement classé en zone NC destinés à accueillir une opération d'habitations groupées le long de l'Avenue du Bois des Filles et de l'Avenue de Pujade (reclassement en zone 1AU)
- De 4 hectares actuellement classés en zone NC destinés à étendre vers le nord la zone d'activités de Bel Air (reclassement en zone 1AU)

Ne présentent pas d'inconvénient excessif pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représentent pour la commune de Castres-Gironde la révision de son Plan d'Occupation des Sols,

.../...

**Sur la proposition du Président,**

**A l'unanimité,**

Exprime l'accord du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise aux projets d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles de :

- 10 hectares reclassés en zone 1AU en centre bourg de Castres-Gironde,
- 4 hectares reclassés en zone 1AUY au nord de la zone d'activités de Bel Air située au sud-est de la commune, dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols de Castres-Gironde,
- Charge Monsieur le Président des formalités afférentes à la présente décision.

Après en avoir délibéré, les propositions du rapporteur, mises aux voix, sont adoptées par le Comité Syndical.

**Le Président  
Serge LAMAISSON**

