



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

EXTRAIT du registre des délibérations du Conseil Communautaire

Séance du 2 novembre 2015
à Cadillac

DATE DE LA CONVOCATION : 29 octobre 2015

| NOMBRE : | | RESULTAT : | |
|--------------------------------|----|-------------------|----|
| - de Conseillers en exercice : | 25 | - POUR : | 24 |
| - de Présents : | 23 | - CONTRE : | |
| - de Représentés : | 3 | - ABSTENTION(S) : | 1 |
| - de Votants : | 25 | | |

ETAIENT PRESENTS :

| | | |
|---------------|--------------------|--------------------|
| M. BELTRAMO | M. DORÉ | Mme NOUEL |
| Mme BERNARD | M. DREAU | Mme PORTA |
| M. BONNERON | Mme FAUVET | M. QUEYRENS |
| M. CHOLLON | M. JOURNIAT | M. RIBEAUT |
| M. DAL'CIN | M. LATAPY | Mme RUDELLE |
| Mme DARTAI | Mme LAULAN | M. RUPERT |
| M. DAURAT | M. MASSIEU | Mme VIDEAU-DUTREIL |
| Mme DE GABORY | Mme MATHIEU-VÉRITÉ | |

ETAIENT ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES :

Monsieur Hervé DAVID est représenté par Monsieur Jean-Marie JOURNIAT
Madame Karine NAVARRI donne pouvoir à Monsieur Bernard DRÉAU
Madame Laurence LARRIEU donne pouvoir à Monsieur Michel LATAPY

SECRETAIRE DE SEANCE : Corinne LAULAN

DELIBERATION N° 15-77

4^{EME} MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE BEGUEY, MODALITES DE CONSULTATION

Vu l'article L123-13 du Code l'Urbanisme

Vu la délibération n°15-29 du 23 février 2015 portant transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale »

Vu l'arrêté de la préfecture de Gironde du 25 juin 2015 notifiant le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale »

Vu la délibération n°2015-08-01 du 18 août 2015 de la commune de Béguey demandant la poursuite de la procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols

Vu la délibération n°15-70 du 21 septembre 2015 poursuivant la procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Béguey

Vu la modification du POS approuvée par délibération du Conseil Municipal de Béguey le 8 mars 2007,

Considérant que :

L'arrêté préfectoral du 25/06/2015 a autorisé la Communauté de Communes des Coteaux de Garonne à se doter de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale ».

Ainsi, en ce qui concerne la procédure de modification au Plan d'Occupation des Sols, décidée en conseil Municipal de Béguey du 11 juin 2015, il appartient à la communauté de communes de la poursuivre.

Il est rappelé que le directeur du supermarché implanté au clos du Pin, a fait connaître son projet de déplacement et d'agrandissement du magasin.

Pour assurer son développement, le centre commercial a besoin d'étendre son activité et de restructurer l'organisation de son magasin. En l'état actuel, le POS, le règlement écrit et la limite spatiale de la zone UX ne permettent pas son extension spatiale ni sa restructuration sur le site.

La Communauté de Communes des Coteaux de Garonne et la municipalité ne souhaitant pas voir cette activité économique se délocaliser sur une autre commune de la CDC ou voir sortir cette activité économique du territoire intercommunal. Les principales caractéristiques du projet présentant un caractère d'intérêt général et communautaire, cette 4^{ème} modification a été engagée.

Pour rappel, un projet de modification est envisageable à conditions qu'il:

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'un PLU ou à l'économie générale du plan pour un POS;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Ainsi, le centre commercial a besoin de plus d'espace pour assurer la restructuration du bâtiment existant et son extension en fonction des besoins économiques. Le projet de restructuration du centre commercial consiste en :

- La construction d'un nouveau bâtiment sur la partie arrière de la construction actuelle (surface 7200 m² environ).

- La réhabilitation de la partie de bâtiment conservé (transformateur zone livraison) d'une surface de 210 m².
- La démolition du bâtiment existant (3800 m² démolis environ).
- La restructuration des parkings (voirie circulations douces etc...) sur une emprise totale de 7700 à 8000 m²

La présente modification porte sur 2 points qui sont d'une part la modification du zonage du POS et d'autre part la modification du règlement de la zone UX:

- A. Modification du zonage : La seule solution pour permettre la restructuration du centre commercial telle que décrite précédemment, est :
- Extension de la zone UX sur la zone UC du lotissement du clos du Pin et sur la zone 2NA du clos du Pin
 - Redéfinition de la zone 2NA et UC

- B. Modification du règlement : le règlement de la zone UX autorise les constructions à usage d'activités commerciales, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts.

Toutefois, les articles 6, 7, 8, 10, 11 et 12 limitent les possibilités d'extensions des constructions existantes. Ainsi, le règlement ne permet pas la pérennité de l'activité commerciale existante, ni la réalisation du projet de développement commercial, voire, il est même contre-productif s'il n'est pas revu en parallèle de l'extension de la zone UX.

Constitution du dossier et déroulement de la procédure :

Après étude, le projet de modification formalisé à travers un dossier joint en annexe est constitué de :

- 1. Notice explicative spécifique à la 4^{ème} modification du POS
- 2. Zonage modifié
- 3. Règlement de la zone UX modifié

Le dossier finalisé portant sur la modification et qui sera soumis à enquête publique ayant été présenté pour information au Conseil Communautaire.

Le déroulement de la suite de la procédure est rappelé, la consultation des personnes publiques concernées doit être engagée et une enquête publique d'un mois doit être organisée.

Le Président :

- notifiera pour avis le dossier aux personnes publiques concernées
- demandera au président du tribunal administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire-enquêteur
- prendra un arrêté de mise à l'enquête publique qui précise l'objet et les modalités d'enquête,
- transmettra cet arrêté accompagné d'un dossier d'enquête public au préfet pour le contrôle de légalité,
- adressera une copie du même arrêté à la DDTM
- fera paraître dans deux journaux du département deux avis : l'un 15 jours avant le début de l'enquête, le second dans les 8 jours suivant son commencement. Les deux avis feront également l'objet d'un affichage à la CDC et à la mairie de Béguey pendant toute la durée de l'enquête.

La communauté de communes :

- transmettra un dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur en lui précisant qu'il devra recevoir le public (à la CDC et à la Mairie de Béguey)
- mettra un dossier et un registre à disposition du public tout au long de la durée de l'enquête à la CDC et à la mairie de Béguey

À l'expiration du délai d'enquête, le Président clôturera le registre et le transmettra au commissaire-

enquêteur. Ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois pour formuler son avis ainsi que ses conclusions motivées et remettre son rapport à la communauté de Communes. Celui-ci devra être tenu à la disposition du public à la CDC et en mairie pendant un an et toute personne intéressée pourra en obtenir communication.

Les suites de l'enquête :

- Une fois la phase d'enquête publique achevée, le dossier de modification peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête publique (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique).
- Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.
- Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif du POS.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire

DECIDE

Article 1er : de notifier le dossier présenté, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques concernées par le projet, pour avis, à savoir:

- au préfet, aux services de l'Etat,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux représentants des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie, d'agriculture),
- au président de l'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),

La présente délibération sera affichée à la CDC et à la mairie de Béguey pendant un mois.

Le Président transmettra pour information l'ensemble du dossier aux communes limitrophes de Béguey.

Article 2 : d'organiser la concertation selon les modalités proposées ci-dessus.

