

REPUBLIQUE FRANCAISE

**ARRONDISSEMENT DE
BORDEAUX**

**MAIRIE
DE**

CESTAS

**Tél : 05 56 78 13 00
Fax : 05 57 83 59 64**

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 21

NOMBRE DE VOTANTS : 29

L'an deux mille neuf, le 21 juillet, 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 – BETTON– CELAN – CHIBRAC – FERRARO– LANGLOIS – RECORS – MAISON - LAFARGUE– SORHOLUS – PUJO – COMMARIEU - DESCLAUX - BOUSSEAU - BONNET - COUDOUGNAN – STEFFE– MERLE - GIBEAUD - METRA – LAFON Guy

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : – BINET – OTHABURU – LAFON JP – HARAMBAT – REMIGI - GILLME WAGNER – DARNAUDERY – SALA -

ABSENTS EXCUSES : DUBOS – DELARUE – BATORO – GASTAUD -

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame SORHOLUS

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. Madame SORHOLUS ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'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.

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

**MAIRIE
DE**

CESTAS

**Tél : 05 56 78 13 00
Fax : 05 57 83 59 64**

Le 15 Juillet 2009

Monsieur Pierre DUCOUT
Maire de Cestas

aux

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

Ma Chère Collègue, Mon Cher Collègue,

Je vous confirme que la prochaine réunion du Conseil Municipal aura lieu à l'Hôtel de Ville le **Mardi 21 juillet à 19 heures**, sur l'ordre du jour suivant :

Finances :

- Décision modificative n°1/2009 au budget annexe du service public local de pompes funèbres
- Taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles – modification mode de calcul

Environnement – Urbanisme – Travaux :

- Réalisation d'une ferme photovoltaïque à Coppinger - zone de protection – autorisation
- POS – approbation de la révision simplifiée – Projet de logements en mixité sociale – Chemin de Trigan (Enquête publique du 2 juin au 1^{er} juillet 2009)
- Acquisition de terrain à la SARL HIMOBLAY – usage du droit de préemption
- Résidence « Le Mayne de la Tuilière » - réalisation de logements locatifs sociaux - bail emphytéotique avec SA d'HLM le Toit Girondin
- Bail emphytéotique avec Mesolia Habitat – Autorisation
- Convention avec la Préfecture de la Gironde – Assistance à la réalisation d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics

Personnel :

- Modification du tableau des effectifs
- Convention avec l'ESAT « Le Puch » - Mise à disposition de personnel – Autorisation

Communications :

- Décisions prises par Monsieur le Maire en application des articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales

Questions diverses : motion

Pierre DUCOUT

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUILLET 2009 - DELIBERATION N° 6 /1
 Réf : comptabilité - JPA

Objet : DECISION MODIFICATIVE N° 1/2009 AU BUDGET ANNEXE DU SERVICE PUBLIC LOCAL DE POMPES FUNEBRES.

Monsieur le Maire expose :

Je vous propose la décision modificative n° 1 au Budget 2009 selon les éléments ci-après :

RECETTES NOUVELLES OU COMPLETEES				DEPENSES NOUVELLES OU COMPLETEES			
Chapitre	Article	INTITULE	MONTANT	Chapitre	Article	INTITULE	MONTANT
011	-	CHARGES A CARACTERE GENERAL	24 000,00	70		VENTES DE PRODUITS FABRIQUES, PRESTATIONS DE SERVICES, MARCHANDISES	24 000,00
	6063	Fournitures d'entretien et de petit équipement	24 000,00		706	Prestations de services	24 000,00
TOTAUX EGAUX			24 000,00				24 000,00

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 26 voix pour et trois abstentions (élus UMP et LCR),

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUILLET 2009 - DELIBERATION N° 6 /2
 Réf : urbanisme V.S –

OBJET : MODIFICATION DU MODE DE CALCUL DE LA TAXE FORFAITAIRE SUR LES CESSIONS A TITRE ONEREUX DES TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES.

Monsieur le Maire expose :

Par délibération n° 4/20 du 27 Juin 2007, reçue en Préfecture de la Gironde le 2 juillet 2007, vous vous étiez prononcés favorablement sur la création d'une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles en application de la loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006 et de l'article 1529 du Code Général des Impôts.

La loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion en son article 38 a modifié le mode de calcul de cette taxe.

Cette taxe est assise sur un montant égal au prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA du CGI, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economique (INSEE).

En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini au même article.

En application du 2^{ème} alinéa de cet article 38, la présente mesure entrera en vigueur à partir du 28 Septembre 2009

Il vous est donc proposé d'appliquer ce nouveau mode de calcul sur notre commune à compter du 28 septembre 2009.

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

- Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National sur le Logement (ENL) et en particulier son article 26
- Vu la loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, son chapitre IV portant sur les mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements et plus particulièrement l'article 38
- Vu le Code Général des Impôts et notamment l'article 1529
- Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Commune CESTAS CANEJAN qui fixe les objectifs en matière de réalisation de logements sociaux
- Vu la délibération n° 4/20 du 27 Juin 2007, reçue en Préfecture de la Gironde le 2 juillet 2007, instituant une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles

- Décide d'appliquer le nouveau mode de calcul de la taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructible à compter du 28 Septembre 2009
- Dit que la présente délibération sera transmise aux services fiscaux
- Dit que la liste des terrains taxables sera établie

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUILLET 2009 DELIBERATION N°6/3
 Réf : SG/PB

OBJET : REALISATION D'UNE FERME PHOTOVOLTAIQUE A COPPINGER – ZONE DE PROTECTION – CONVENTION AVEC LE PROPRIETAIRE - AUTORISATION

Monsieur le Maire expose,

Par délibération en date du 12 novembre 2008 (n°8/6) reçue en Préfecture le 14/11/2008, vous vous êtes prononcés favorablement pour lancer une procédure de révision simplifiée de notre Plan d'Occupation des Sols pour accueillir une « ferme » photovoltaïque au lieu dit « Coppinger ».

De nombreux contacts ont eu lieu dans le cadre de la concertation avec les habitants du secteur et notamment lors de la réunion publique qui a eu lieu le 29 avril dernier dans la halle du Centre Culturel.

Le Président et le bureau de l'association syndicale du Bois du Chevreuil ont également été reçus en Mairie pour aborder le problème du recul de cette opération par rapport aux habitations ainsi que le problème du cheminement piétonnier à l'arrière du lotissement.

En accord avec les riverains et après discussion tant avec les propriétaires (la famille Vergez de Heine) qu'avec la société porteuse du projet (EDF-Energies Nouvelles) il a été convenu :

- qu'une zone de protection de 200 mètres entre la partie arrière du lotissement et les premiers panneaux photovoltaïques de la centrale serait mise en place. Cette zone de protection de 200 mètres se répartit comme suit :
 - Une partie (100 m de large) sera cédée à titre gratuit en pleine propriété à la commune pour la durée d'exploitation de la « ferme » photovoltaïque. Cette bande de 100 mètres sera boisée de manière dense (notamment avec des feuillus en complément des pins existants) et entretenue par la commune. A l'issue de l'exploitation de la centrale, la propriété de cette bande de protection sera rétrocédée à la famille Vergez.
 - Une bande complémentaire de 100 mètres sera conservée boisée pour la plus grande partie (en pin comme actuellement) et ne pourra accueillir aucun élément lié à la « ferme » photovoltaïque. Cet élément fera l'objet d'une prescription au Permis de construire de l'opération. Cette parcelle sera entretenue par le propriétaire.
- l'accès aux installations de la « ferme » photovoltaïque se fera par le chemin existant propriété de la famille Vergez (en évitant le petit pont de pierre) qui est actuellement utilisé pour le débardage.
- La famille Vergez accordera un droit de passage pour un cheminement piétonnier et cyclable à créer sur sa propriété. Ce cheminement permettra d'assurer la continuité des chemins de promenade de la commune, il partira de l'avenue Saint Jacques de Compostelle et reliera de part et d'autre le dispositif communal de chemins.

L'ensemble de ces dispositions font l'objet d'un engagement écrit du propriétaire qui est joint à la présente et d'un plan également annexé à la présente délibération.

Il vous est proposé d'entériner les divers éléments de ce dispositif.

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

Fait sienne les conclusions de Monsieur le Maire

- se prononce favorablement sur l'ensemble des dispositions liées à la réalisation de la « ferme » photovoltaïque :

- la création d'une bande de protection de 200 mètres à l'arrière du lotissement dont 100 mètres (la partie jouxtant directement le lotissement) seront cédés à la commune en pleine propriété pour la durée d'exploitation de la « ferme » photovoltaïque et entretenue par elle
- la création d'un cheminement piétonnier tel que figurant sur le plan ci-annexé
- prend acte de l'engagement du propriétaire de créer une voie d'accès à l'exploitation photovoltaïque telle qu'indiquée sur le plan.

- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte correspondant en l'étude de Maître Massie, Notaire à Gradignan, et dit que les frais d'acte seront selon les règles supportés par l'acquéreur.

Monsieur William VERGEZ
7 rue des Gravières
92 200 NEUILLY SUR SEINE

A Neuilly, le 01/07/2009



Monsieur Pierre DUCOUT
Maire de Cestas
Mairie
BP 9
33 611 CESTAS CEDEX

Monsieur le Maire,

A la suite de nos différents échanges tant avec EDF qu'avec la mairie de Cestas, je vous confirme le détail de notre accord relatif à l'implantation de la ferme photovoltaïque sur les terres boisées m'appartenant à Cestas.

1) Pour créer une zone tampon entre la Centrale solaire et le lotissement Le Bois du Chevreuil, je m'engage à céder gratuitement à la Commune de Cestas une bande de 100m de large environ sur une profondeur de 500m environ (longueur du lotissement : environ 325 mètres + 175 mètres) ainsi qu'il figure sur le plan ci-joint.

Cette cession sera consentie en pleine propriété pour une durée égale à celle de l'exploitation de la Centrale photovoltaïque par EDF ou successeur en vertu du bail emphytéotique à intervenir.

La Commune entretiendra à ses frais, pendant cette période, la bande susvisée et la maintiendra en boisement dense.

A la fin, pour quelque cause que ce soit, du bail emphytéotique, le terrain objet de la cession sera rétrocédé gratuitement à Monsieur William VERGEZ ou à ses ayants droits ou ayants cause.

Les actes de cession et de rétrocession seront formalisés par acte authentique.

Les frais d'acte, voire les droits seront dans l'un et l'autre cas à la charge de la Commune de Cestas.

2) Une bande complémentaire de 100m de large environ sera exempte de toute installation photovoltaïque sur la longueur du lotissement.

Compte tenu de l'orientation du projet par rapport au soleil, cette bande sera selon EDF, partiellement déboisée (sur une profondeur de 15 à 20m environ). Le boisement en pins sera maintenu sur le surplus, soit 80 à 85m environ sur 500m environ, soit sur une surface de l'ordre de 4ha.

3) Je m'engage, pendant la durée du bail emphytéotique, à accorder un droit de passage (à pied ou à vélo) sur un chemin à créer aux frais exclusifs de la Commune de 3 à 4m de large qui longera la nationale 10 puis le lotissement du Bois du Chevreuil, à 50m au plus de celui-ci, pour arriver à la bande de 100m cédée à la Commune. Ce droit de passage temporaire sera formalisé par un acte authentique établi aux frais de la Commune de Cestas.

4) La voie de desserte de la Centrale suivra la voie actuelle utilisée pour l'exploitation de la propriété VERGEZ en évitant le pont de pierre, (accès matérialisé sur le plan).

Les présents engagements sont concrétisés par le plan annexé aux présentes.

La surface ici en cause (9 à 10 ha) restera en zone forestière ou agricole.

L'implantation et la surface de la zone tampon ne sont pas modifiables compte tenu de nos engagements avec EDF (cf. avenant joint).

Le présent accord prendra effet à la signature du bail emphytéotique définitif avec EDF.

Les contenances définitives seront vérifiées par un géomètre, elles ne sont ici données qu'à titre indicatif.

Le présent engagement annule et remplace tous les accords antérieurs avec la mairie qui se trouvent dès lors, caducs et non avenus.

Je me permets de vous adresser cette lettre en deux exemplaires ; si vous êtes d'accord avec son contenu, je vous demande de me renvoyer un exemplaire contresigné ainsi que le plan.

Je vous remercie beaucoup pour le travail que votre équipe et vous-même avez effectué et de la peine prise pour la menée à bien de ce projet.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, l'expression de ma respectueuse considération.

William VERGEZ



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUILLET 2009 - DELIBERATION N°6/4

Réf : urbanisme V.S

OBJET : APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU P.O.S - PROJET DE LOGEMENTS EN MIXITE SOCIALE - CHEMIN DE TRIGAN

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L.123-4 et L.123-34

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23/11/1979 approuvant le P.O.S de Cestas

Vu la délibération du 19/07/2001 (N°6/8) reçue en Sous-préfecture de Bordeaux le 26 juillet 2001 portant approbation de la 5^{ème} révision du P.O.S

Vu les délibérations du 28/07/2008 (N°7/1) reçue en Préfecture de la Gironde le 4 août 2008 approuvant la modification et la révision simplifiée du P.O.S

Vu la délibération du 22 décembre 2008 (N° 9/1) reçue en Préfecture de la Gironde le 24 décembre 2008 engageant la nouvelle procédure de révision simplifiée du POS pour la réalisation d'un ensemble de logements dans le cadre de la mixité sociale avec deux programmes de logements locatifs sociaux

Vu l'arrêté municipal en date du 7 Mai 2009 par lequel le projet a été mis à l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 juin 2009 au 1^{er} juillet 2009

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique

Vu les conclusions du commissaire enquêteur Mme DALLOT en date du 21 juillet 2009.

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

- approuve la révision simplifiée du P.O.S pour la réalisation d'un ensemble de logements dans le cadre de la mixité sociale avec deux programmes de logements locatifs sociaux
- dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois et qu'une mention sera insérée dans deux journaux conformément aux articles R.123-11 et R.123-34 du Code de l'Urbanisme,
- dit que le dossier du P.O.S ainsi révisé sera tenu à la disposition du public à la mairie, auprès du service urbanisme, aux heures et jours habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture de la Gironde.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet de la Gironde et de l'exécution des mesures de publicité

Marie-Josée DALLOT
2 bis, rue des Canadiens
33380 BIGANOS
Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE
du mardi 02 juin 2009 au mercredi 01 juillet 2009 inclus
concernant
UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Modification de zonage - extension de la zone IINaA - et suppression d'un espace boisé classé à conserver de 500 m² en vue de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale composé d'une centaine de logements sociaux et de 68 lots en accession à la propriété sis Chemin de Trigan
sur la commune
de CESTAS 33611

A - RAPPORT D'ENQUETE
I - Généralités
II - Organisation et Déroulement de l'enquête
III - Présentation des observations

B - ANALYSE, CONCLUSIONS ET AVIS

Marie-Josée DALLOT
2 bis, rue des Canadiens
33380 BIGANOS
Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE
du mardi 02 juin 2009 au mercredi 01 juillet 2009 inclus
concernant
UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Modification de zonage - extension de la zone IINaA - et suppression d'un espace boisé classé à conserver de 500 m² en vue de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale composé d'une centaine de logements sociaux et de 68 lots en accession à la propriété sis Chemin de Trigan
sur la commune
de CESTAS 33611

A - RAPPORT D'ENQUETE
I - Généralités
II - Organisation et Déroulement de l'enquête
III - Présentation des observations

Le 16 juillet 2009

Enquête Publique / Révision simplifiée du P.O.S 02/06/09-01/07/09 - CESTAS - Rapport d'enquête - Juillet 2009

.....

I – GENERALITES

1 – Objet de l'enquête

Le POS de la ville de CESTAS a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 21 novembre 1979. La dernière révision du POS a été approuvée le 19 juillet 2001, trois modifications se sont succédées en 2004, 2006 et 2008. Le présent dossier concerne la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Soils sur la commune de CESTAS portant sur une modification de zonage ainsi que la suppression d'un espace boisé classé à conserver de 500 m², en vue de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale composé d'une centaine de logements sociaux et de 68 lots en accession à la propriété sis Chemin de Trigan.

Située dans le canton de Gradignan, la commune de CESTAS s'intègre dans l'aire du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) de l'agglomération bordelaise, avec lequel son P.O.S. doit être compatible ; la commune de CESTAS est membre de la communauté de communes CESTAS/CANEJAN qui exerce un certain nombre de compétences obligatoires notamment, en matière d'aménagement de l'espace, de voirie, de politique du logement social à travers le P.L.H. communautaire actuellement en révision.

La population de CESTAS a quadruplé en 20 ans et se stabilise aujourd'hui autour de 17000 habitants pour un seuil démographique maximal prévu dans le POS initial de 1979 à 20000 habitants.

En application de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, et dans le cadre du P.L.H. réalisé en intercommunalité avec CANEJAN, la commune de CESTAS affiche sa volonté de réaliser des logements sociaux locatifs. Actuellement, la commune de CESTAS atteint un taux de 11% de logements sociaux bien en deçà des 20% imposés par la loi S.R.U. ; ce déficit n'est pas seulement dû à une insuffisance de projets de logements sociaux mais également à la vente par les organismes H.L.M. de logements sociaux à leurs locataires, accédant au titre de l'accession sociale à la propriété. Afin de respecter le quota imposé par la loi S.R.U., le nombre de logements sociaux à réaliser à l'horizon 2010, doit augmenter à hauteur de 20%. C'est donc dans cette optique que la commune de CESTAS a décidé de lancer une procédure de révision simplifiée ayant pour objet l'extension de la zone d'urbanisation future INA sur la surface destinée au projet de construction de 100 logements locatifs sociaux, ainsi que de 68 logements en accession à la propriété. La suppression d'un espace boisé classé (E.B.C.) de

500m² sera par ailleurs compensée par la réalisation d'un E.B.C en façade du projet, ainsi que sur la partie conservée en zone NDa de la propriété.

A la demande du maire de la commune de CESTAS, Monsieur DUCOUT, le Président du Tribunal Administratif a désigné par décision n°E0900092/33, Madame DALLOT Marie-Josée en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête concernant la procédure de révision simplifiée sus visée du P.O.S. sur la commune de CESTAS. Le maire de CESTAS, par arrêté municipal du 07 mai 2009, a prescrit la mise à l'enquête publique de cette révision simplifiée.

Cette enquête publique a été réalisée durant 30 jours consécutifs, du mardi 2 juin 2009 au mercredi 1^{er} juillet 2009 inclus. Elle a eu pour siège, la mairie de CESTAS.

2 – Le cadre juridique de l'enquête

Un P.O.S peut être révisé selon la procédure issue de la loi SRU du 13 décembre 2000 (art L.123-19). Cette procédure ne devait en principe plus être utilisée pour réviser un POS au-delà du 1^{er} janvier 2004. La loi « Urbanisme et habitat » a repoussé au 1^{er} janvier 2006 la date ultime au-delà de laquelle les communes ne peuvent plus recourir à la révision simplifiée sans être obligées de mettre leur POS en forme de PLU. L'article 39 de la loi de programme n°2006-450 du 18 avril 2006 pour la recherche, a à nouveau prorogé le délai au 1^{er} janvier 2010. La révision simplifiée du P.O.S est réalisée à l'initiative et sous la responsabilité de la commune par délibération du conseil municipal après enquête publique, à condition qu'elle ait pour objet :

- la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité,
- ou la rectification d'une erreur matérielle,
- ou encore l'extension des zones constructibles si le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La délibération du conseil municipal de la commune de Cestas engage le 12/11/2008, la procédure de révision simplifiée permettant à travers l'extension de zone INAA, zone à urbaniser, la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1- Organisation de l'enquête

◆ L'arrêté municipal du 07 mai 2009 :

- **Confirme la désignation du commissaire enquêteur ;**
- **Indique la durée de l'enquête :** du mardi 02 juin 2009 au mercredi 01 juillet 2009 inclus ;
- **Désigne la mairie de CESTAS comme siège de l'enquête publique et lieu de consultation des dossiers et registre ; précise les modalités de cette consultation aux jours et heures d'ouverture de la mairie**
- **Précise les jours et heures de permanences du commissaire enquêteur :**
Quatre permanences ont été organisées afin de permettre un meilleur accès à l'information pour la population concernée :
-Le mardi 02 juin 2009 de 9h à 12h,
-Le mardi 09 juin 2009 de 9h à 12h
-Le mercredi 17 juin 2009 de 14h à 17h
-Le mercredi 01 juillet 2009 de 14h à 17h

• **Précise que l'avis d'enquête sera affiché en mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de CESTAS.**

Un certificat d'affichage produit par le Maire de CESTAS et annexé au rapport d'enquête, atteste des mesures de publicité officielle à la mairie ainsi que sur différents points du site concerné par l'enquête. Le commissaire enquêteur s'est assuré par ailleurs, de l'affichage effectif en mairie, 10 jours avant le début de l'enquête.

Les mesures de publicité officielle ont été effectuées à travers la publication dans deux journaux régionaux, les Echos Judiciaires Girondins ainsi que le journal Sud Ouest. Les dates de ces parutions figurent dans le tableau ci-dessous. Un avis d'enquête a été diffusé également dans le bulletin municipal. Les extraits de ces différentes parutions figurent en annexe au rapport d'enquête.

	Date de Publication	Journal	Copie du Journal
8 jours au moins avant l'enquête	- Jeudi 14 mai 2009	- Sud Ouest	- Oui
	- Vendredi 15 mai 2009	- Les Echos Judiciaires Girondins	- Oui
Dans les 8 premiers jours de l'enquête	- Samedi 06 juin 2009	- Sud Ouest	- Oui
	- Vendredi 05 juin 2009	- Les Echos Judiciaires Girondins	- Oui

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une concertation auprès de la population, au cours de laquelle un registre a été mis à disposition ; aucune inscription n'y a été annotée ; une réunion publique s'est tenue le 11 mars 2009, au cours de laquelle les riverains qui ont manifesté leur intérêt ont pu prendre connaissance du projet et poser un certain nombre de questions.

L'information des personnes publiques associées, a été assurée par l'envoi d'une copie de l'arrêté municipal ainsi que d'un exemplaire du projet de révision du Plan d'Occupation des Soils aux personnes représentantes des organismes ou communes désignés dans le tableau ci-après. Une réunion de groupe de travail s'est tenue le 27 avril 2009 ; les personnes présentes sont indiquées dans le tableau ci-après, ainsi que les réponses des différents organismes à l'information sur le projet d'enquête ; cette réunion a fait l'objet d'un procès verbal le 13 mai 2009 :

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	REPONSE A L'INFORMATION	A LA REUNION DU 27 avril 2009	A LA REUNION DU 27 avril 2009
Commune de LE BARP	Avis favorable /30/03/09		non
Commune de LEOGNAN	Fas d'observations sur le dossier /17/03/09		Excusé
Commune de GRADIGNAN	sans réponse		non

Commune de CANEJAN	Avis favorable /1/03/09	Excusé
Commune de AUDENGE	Pas d'observations sur le dossier /09/03/09	non
Commune de MARCHÉPRIME	sans réponse	non
Commune de MIOS	sans réponse	non
Commune de PESSAC	sans réponse	non
COMMUNAUTE DE COMMUNES	Pas d'observations	Excusé
PREFECTURE	sans réponse	non
CONSEIL REGIONAL	Pas d'observations	Excusé
CONSEIL GENERAL	Avis favorable, lors de la réunion de groupe de travail avec interrogations sur la fluidité du trafic, l'absence de liaison inter quartiers et sur la continuité verte	Oui Mme REY et Mr GUERROUDJ
SYSDAU	sans réponse	non
CHAMBRE des METIERS	sans réponse	non
CHAMBRE de COMMERCE Et d'INDUSTRIE	Avis favorable	non
CRPFA (Cni Mendiale)	sans réponse	non
DDAF	Observations à prendre en compte concernant la ligne Haute Tension , l'eau potable et les eaux usées, ainsi qu'en matière de zones humides /19/03/09	Excusé
DDE	Avis favorable avec interrogations à la réunion de groupe de travail sur la circulation et l'absence de liaison inter quartiers	Oui Mr PERACINI du service DAB
SDS	sans réponse	non

Hors les organismes précédemment cités dans le tableau, étaient présents à la réunion de groupe de travail :

- Mr DUCOUT, Maire de CESTAS,
- Mr CELAN, adjoint à l'urbanisme de la mairie de CESTAS
- Melle SAINTOUT, responsable urbanisme de la mairie de CESTAS

Les organismes n'ayant pas donné de réponse sont considérés comme favorables au projet.

2-Déroulement de l'enquête

2-1 Contacts, Visite des lieux

Préalablement à l'enquête, le commissaire enquêteur après avoir reçu et consulté le dossier d'enquête a effectué une visite des lieux le 28 mai 2009, en compagnie de Mr CELAN, adjoint à l'urbanisme sur la commune de CESTAS ; à cette occasion, d'autres lotissements similaires à celui qui est envisagé dans le projet ont été montrés au commissaire enquêteur ; à proximité du site concerné par le projet, les passages piétons et pistes cyclables ont été repérés, ainsi que les axes routiers ; la ligne HT 225KV qui traverse le terrain visé par l'enquête a également été notifiée.

Un couple de riverains se sont inquiétés auprès de Mr CELAN d'une sortie éventuelle du lotissement côté nord mais ont été rassurés par une réponse négative de Mr CELAN, ce dernier réaffirmant une seule et unique sortie sur le chemin de Trigan pour l'ensemble du lotissement.

Le 23 juin, le commissaire enquêteur a effectué une 2^{ème} visite toujours accompagnée de Mr CELAN, afin de repérer sur le terrain, les circuits des eaux usées et des eaux pluviales dans la zone concernée par l'enquête. Les différents accès et bordures du futur lotissement ont été à cette occasion repérés.

2-2 Permanences

Au cours des quatre permanences, la population s'est relativement peu manifestée ; les personnes qui se sont présentées ont été d'une grande courtoisie avec le commissaire enquêteur, et le personnel du service urbanisme s'est montré à l'écoute des demandes du commissaire enquêteur

Lors de la 1^{ère} permanence le 02 juin, une personne est venue discuter du projet avec le commissaire enquêteur et ne laissera ses observations écrites que dans une lettre reçue le 24 juin

Lors de la 2^{ème} permanence, le 09 juin, trois personnes se sont présentées au commissaire enquêteur : un couple ainsi qu'une personne seule

Lors de la 3^{ème} permanence, le 17 juin, une personne a inscrit deux observations sur le registre d'enquête dont une ne rentre pas dans le cadre de l'enquête

Lors de la 4^{ème} permanence, le 1^{er} juillet, une personne s'est présentée au commissaire enquêteur pour discuter de l'observation qu'elle avait déposée le 05 juin sur le registre d'enquête.

2-3 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le certificat d'affichage ainsi que les extraits de journaux sur lesquels figure la publicité de l'enquête publique sont joints en annexe au présent rapport.

III - PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Huit personnes, des riverains du projet, ont consigné leurs observations (dont deux notes annexées) dans le registre d'enquête. Les observations reflètent des préoccupations concernant, l'impact du projet sur la circulation automobile, la proximité de la ligne HT et son impact sur la santé des populations riveraines, la proximité de certains lots à venir, avec les habitations existantes. Pour une meilleure lisibilité, nous avons classé de 1 à 8 les personnes concernées par ordre chronologique du registre :

- N°1 - Mr BADOUR, 4, Chemin de Senerre
- N°2 - Mr et Mme WEBER, 2 Chemin de Brulis
- N°3 - Mr LOUIS, Chemin du Senerre
- N°4 - Mr et Mme DURIEUX, 9, Chemin de Lagunon
- N°5 - Mr PAILLOT, 12, Chemin Lou Mespley
- N°6 - Mr LEROY, 7 Chemin l'Esperac
- N°7 - Mr JUNOD, 9 Chemin de l'Esperac
- N°8 - Mr LOUIS, 18 Chemin du Senerre

Les observations ont été regroupées par thème ;

Marie-Josée DALLOT
2 bis, rue des Canadiens
33380 BIGANOS

Commissaire Enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

du mardi 02 juin 2009 au mercredi 01 juillet 2009 inclus
concernant

UNE PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification de zonage - extension de la zone INAa - et suppression d'un espace boisé classé à conserver de 500 m² en vue de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale composé d'une centaine de logements sociaux et de 68 lots en accession à la propriété sis Chemin de Trigan

sur la commune
de CESTAS 33611

B - ANALYSE, CONCLUSIONS ET AVIS

Le 20 juillet 2009

- Mr CELAN, adjoint à l'urbanisme de la commune de CESTAS
- Mr SOLEILHAVOUP, correspondant à la RTE,
- Mr le Commandant de Brigade de gendarmerie de CESTAS
- Mr LAJARTHE, DDE

1 - Analyse des observations de la population

Les observations sont analysées par thèmes tels que présentés dans la première partie « Rapport d'enquête ». Les personnes auteurs des observations, seront citées par leur numéro correspondant, attribué précédemment.

- N°1 - Mr BADOUR, 4, Chemin de Senerre
- N°2 - Mr et Mme WEBER, 2 Chemin de Brulis
- N°3 - Mr LOUIS, Chemin du Senerre
- N°4 - Mr et Mme DURIEUX, 9, Chemin de Lagunon
- N°5 - Mr PAILLOT, 12, Chemin Lou Mespley
- N°6 - Mr LEROY, 7 Chemin de l'Esperac
- N°7 - Mr JUNOD, 9 Chemin de l'Esperac
- N°8 - Mr LOUIS, 18 Chemin du Senerre

1-1 AUGMENTATION DU TRAFIC A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT

« Village de la Forêt »
N°1 déplore l'augmentation de flux de voitures à travers le lotissement « Village de la forêt » pour rejoindre le centre commercial du bourg, dû à la construction de plusieurs lotissements sur le chemin de Trigan, et redoute une nouvelle augmentation de ce flux lors de la réalisation du projet soumis à l'enquête. Il demande la mise en place de 2 panneaux de limitation à 30km/h aux extrémités du chemin de Senerre, ainsi que des ralentisseurs afin de maîtriser la sécurité.

- Réponse de la commune de CESTAS
Il n'y a aucune raison pour que les véhicules empruntent les voies du lotissement « Village de la forêt » plutôt que les voies communales pour rejoindre le centre commercial depuis le haut du chemin de Trigan. Mr CELAN ne voit pas la nécessité de sécuriser davantage les accès à ce lotissement.

- Avis du Commissaire Enquêteur

Requérants	1	2	3	4	5	6	7	8
Thèmes considérés								
→ DU TRAFIC A L'INTERIEUR DU LOTISSEMENT « Village de la Forêt »		X						
PROXIMITE DU FUTUR LOTISSEMENT / HABITATIONS EXISTANTES		X	X					
→ ELUX DE VEHICULES CH. DE TRIGAN DU A L SEUL ACCES			X	X	X	X		
→ Accès par ch. Pargot proposé			X		X	X		
→ Augmentation du nbre d'accidents sur Ch de Trigan					X	X		
LIGNE HT - IMPACT SUR LA SANTE DES RIVERAINS								X

Ces observations seront analysées dans le volet B -ANALYSE, CONCLUSIONS ET AVIS.

Je transmets à la mairie de CESTAS, à la Préfecture de Gironde, ainsi qu'au Tribunal Administratif, le dossier ainsi que le registre d'enquête, le présent rapport rédigé par mes soins, suivi de mes conclusions et avis motivés, annexés des pièces citées.

Fait à Biganos, le 20 juillet 2009
Madame Marie-Josée DALLOT
Commissaire Enquêteur

Je, soussignée Marie-Josée DALLOT, désignée en qualité de Commissaire enquêteur par décision n° E0900092/33 de Mr. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 04 mai 2009, pour diligenter l'enquête publique concernant dans le cadre d'une révision simplifiée, une « Modification de zonage - extension de la zone INAa- et suppression d'un espace boisé classé à conserver de 500 m² en vue de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale composé d'une centaine de logements sociaux et de 68 lots en accession à la propriété sis Chemin de Trigan sur la commune de CESTAS

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-10, L.123-13, L.123-19 ainsi que l'article R.123-19,

Vu la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratie des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la délibération du 12/11/2008 du Conseil Municipal de la commune de CESTAS,

Vu l'arrêté municipal du 07 mai 2009 prescrivant l'enquête publique sus visée et en fixant les modalités,

Vu le certificat d'affichage fourni en règle par la commune de CESTAS,

Vu les copies des avis de parution dans la presse,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête,

Vu notre rapport en date de ce jour et ses pièces annexes,

Considérant que le commissaire enquêteur, qui n'a qu'un rôle consultatif, a pour mission de recueillir les observations des personnes intéressées par l'enquête publique, de les analyser, de se prononcer sur leur bien fondé par des conclusions motivées et de donner un avis personnel sur le projet ; qu'il peut aussi émettre des suggestions, faire des recommandations et formuler des réserves,

Considérant que la règle de motivation a pour conséquence pour le commissaire enquêteur de présenter le sens général de ses conclusions en réponse aux observations recueillies ; qu'il dispose de la faculté de s'informer auprès de toute personne qu'il estime utile de consulter ;

I - ANALYSE

Afin de pouvoir étayer son analyse, le commissaire enquêteur s'est appuyé sur des informations recueillies lors d'entretiens avec les acteurs suivants :

- Mr DUCOUT, Maire de CESTAS,

S'il est vrai qu'il n'est pas forcément logique d'emprunter les voies du lotissement « Village de la forêt » pour rejoindre le centre commercial du bourg, il est certain que la réalisation du projet d'enquête chemin de Trigan avec pour unique sortie un rond point en face du chemin de Senerre va générer une augmentation de la circulation des automobiles à travers le lotissement « Village de la forêt » et donc un risque d'insécurité accru pour cette zone ; il serait souhaitable que la commune prenne en considération la demande de M.BADOUR (N°1) afin d'assurer le maintien de la sécurité de ce lotissement.

1-2 PROXIMITE DES FUTURS LOTISSEMENTS PAR RAPPORT AUX HABITATIONS EXISTANTES

N°2 et N°4, riverains directs, sont soucieux de préserver leur tranquillité et s'interrogent sur l'aménagement des bandes vertes prévues entre les futurs lotissements et leurs habitations ; ils souhaitent pour N°2 que la bande verte soit élargie au-delà des 5m prévus, pour N°4, un reboisement dense de la bande des 20m et racheter une bande de 2m qui jouxte leur terrain.

- Réponse de la commune de CESTAS

Les bandes vertes qui entoureront les lotissements sont pour certaines déjà boisées et le resteront ; pour celles qui ne le sont pas, un reboisement sera effectué de façon à maintenir un écran de verdure entre les habitations existantes et les futurs lotissements ; par ailleurs, certaines bandes seront aménagées en passage piétonnier pour permettre la communication avec les quartiers voisins. Il n'est pas possible de céder une partie de ces bandes, l'esprit étant de respecter un alignement pour l'aménagement de ces zones.

- Avis du Commissaire Enquêteur

Il ne semble en effet pas opportun de manifester une inquiétude vis-à-vis de l'aménagement des bandes vertes autour des futurs lotissements ; l'écran vert que formeront ces bandes ainsi que la construction des futures habitations au milieu des terrains réservés à cet effet, permettront en effet aux riverains de ne pas être importunés par ces « nouveaux voisins » ; ces morceaux de terrain sont actuellement propriété de Mme DUBOURG et font office de « dépôt » pour certains riverains, peu respectueux à l'égard de la maxime « not in my backyard NIMBY » ; ces bandes gagneront à être entretenues globalement par la commune, évitant ainsi toute dérive.

1-3 AUGMENTATION DU FLUX DE VEHICULES SUR LE CHEMIN DE TRIGAN DU A L'UN SEUL ACCES

N°3, N°5, N°6 et N°7 déplorent une seule sortie sur le chemin de Trigan pour l'ensemble des futures constructions, évoquant une augmentation importante du flux de voitures déjà

important sur cet axe ; N°5 fait part d'une visibilité réduite à la sortie des clos Trigan par l'avenue du Mal Leclerc ; cette remarque est hors enquête et devra être présentée au service technique de la commune. N°6 et N°7 envisagent une multiplication des risques d'accidents augmentés par une vitesse autorisée jusqu'à 70km/h et préconisent une deuxième sortie sur l'avenue du baron Haussmann par le chemin de Pargot. N°6 signale un projet de voie au nord du bourg pour désengorger les accès au centre bourg

- Réponse de la commune de CESTAS

Tel qu'il est stipulé dans le dossier, « il existait un second accès pour la partie boisée, ce dernier toutefois, faute d'utilisation par les propriétaires est tombé en désuétude ».

Le flux de circulation ne devrait pas augmenter de manière intempestive, et ne gêne les riverains que sur une tranche horaire très réduite au quotidien.

-Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet de lotissement va engendrer un ballet d'environ 200 véhicules quotidiennement ; la voirie interne ne devrait pas poser de problème, un giratoire d'accès et des raquettes de retournement permettent une bonne ventilation des allers et venues ; le chemin de Trigan va par contre devoir absorber 200 véhicules de plus par jour en moyenne matin et soir, cette voie étant empruntée essentiellement aux heures de pointe de la population active.

Concernant sa 2^{ème} accès par le chemin de Pargot, celui-ci ne semble pas opportun, dans la mesure où cela multiplierait par des personnes extérieures au lotissement, les déplacements à travers celui-ci, et réduirait la sécurité au sein même du lotissement (cf. le problème soulevé par Mr BADOIR N°1, au lotissement « village de la forêt »).

Concernant les embouteillages et le risque accru d'accidents sur le chemin de Trigan : si la vitesse est actuellement limitée à 70km/h sur cet axe, celle-ci sera d'emblée réduite par la coupure de la grande ligne droite actuelle, grâce au giratoire qui sera mis en place (au droit du hêt ancien de la propriété de Mme DUBOURG, en face du chemin de Sénarre) ; le flux sera donc ralenti et continu mais il semble que celui-ci ne soit important qu'aux heures de pointe en semaine soit le matin et le soir à l'embauche et à la débauche des travailleurs.

Concernant l'augmentation de risque d'accidents dû à un seul accès au lotissement par le chemin de Trigan : après consultation auprès de la gendarmerie de CESTAS, aucun accident n'a été constaté (pas de procès verbal) sur cet axe entre 2004 et 2008. La dangerosité du chemin de Trigan ne devrait donc pas augmenter, le giratoire imposant un ralentissement rotatoire au flux de la circulation. Le commissaire enquêteur a par ailleurs consulté les services de la DDE afin d'obtenir un relevé de l'accidentologie sur la RD 214 E4 (avenue du baron Haussmann) pour la période de 2004 à 2008 ; deux accidents mettant en jeu des dommages

(micro-Tel) issus de la recommandation européenne. Les lignes 225KV qui se trouvent à proximité de ce projet sont très largement conformes à cette réglementation, en particulier en ce qui concerne les valeurs admissibles des champs électriques et magnétiques. A ce jour, à l'issue de nombreuses expertises effectuées par des organismes officiels (OMS, Académie des Sciences Américaines, Bureau National de Radioprotection anglais, Centre International de Recherche sur le Cancer), aucune preuve d'un effet significatif sur la santé n'a pu être établie. L'ensemble de ces expertises s'accorde à reconnaître que les CEM ne constituent pas un problème de santé publique.

Le courrier de M. SOLEILHAVOUP est joint en annexe au rapport.

2 Observations du commissaire enquêteur sur le projet

Ce projet de révision simplifiée s'inscrit dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui impose un quota de 20% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales ; la commune de CESTAS affiche actuellement un déficit pour un taux de 11%.

La zone réservée au projet est considérée comme zone urbanisée dans le cadre du SYSDAU de la communauté urbaine de Bordeaux. Le choix de l'emplacement pour le projet, à proximité du centre bourg est en cohérence avec l'objectif de densification des centres de la loi SRU.

La commune affiche sa volonté de favoriser les déplacements doux en multipliant les pistes cyclables et chemins piétonniers autour du centre bourg ; les infrastructures routières quadrillent bien le bourg, mais certaines voies telles le chemin de Trigan, l'avenue du baron Haussmann ainsi que l'avenue de Reibheim deviennent des voies de transit et non plus de simples dessertes ; cette problématique devrait faire l'objet d'une concertation avec les acteurs concernés (Conseil Général, DDE, commune) afin de mettre en place un programme d'action à moyen terme qui limiterait cette évolution.

Les espaces verts seront protégés et valorisés par la création d'un Espace Boisé Classé bien supérieur à celui qui sera supprimé.

Le terrain réservé pour le projet est en légère convexité, il n'y a pas de zone humide à conserver.

L'aménagement ne posera pas de problème particulier : le projet sera relié pour les eaux usées, au système collectif, l'ensemble étant connecté à la station d'épuration qui possède une

EN CONCLUSION,

J'émet un avis favorable au projet de révision simplifiée, concernant une

Modification de zonage - extension de la zone INdA - et la suppression d'un espace boisé classé à conserver de 500 m² en vue de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale composé d'une centaine de logements sociaux et de 68 lots en accession à la propriété au Chemin de Trigan sur la commune de CESTAS.

assort d'une recommandation :

L'impact du projet sur la circulation du secteur notamment sur le chemin de Trigan doit être considéré avec la plus grande attention par la commune ; celle-ci devra veiller à mettre en place les mesures qui assureront la plus grande sécurité à la population concernée.

Fait à Biganos, le 21 juillet 2009
Marie-Josée DALLOT
Commissaire Enquêteur,



corporels soit à déplorer sur cette avenue en 2004 et 2005. Il apparaît donc que l'avenue du baron Haussmann représente un axe dont la dangerosité est plus grande que sur le chemin de Trigan ; cette remarque conforte l'idée de ne pas réaliser une 2^{ème} sortie pour le lotissement sur cette voie.

Le courrier de la DDE est joint en annexe au rapport.

CONCLUSION

Le projet va avoir un impact certain sur la circulation routière du secteur qu'il concerne. La circulation automobile augmente en effet de manière probante au fil des années sur la commune de CESTAS, les automobilistes utilisant plus systématiquement le chemin de Trigan et la RD 214 E4 comme voie de transit entre LEGONAN et PESSAC et non comme simple voie de desserte au sein même de la commune ; ce flux quotidien croissant au fil des ans, risque de devenir une réelle nuisance pour le bourg et ses habitants ; l'aménagement d'une voie de contournement du centre bourg pourrait être à moyen terme une solution à cette escalade.

1-4 L'IMPACT DE LA LIGNE HAUTE TENSION SUR LA SANTE DES RIVERAINS

N°8 s'interroge sur l'impact d'une ligne Haute Tension sur la santé des population riveraines et souhaite une réponse à deux questions :

Quelle est la distance de dépage entre la ligne HT et les habitations.

Quel est le seuil d'exposition admissible sur quarante ans ?

-Avis du Commissaire Enquêteur

Le projet soumis à l'enquête est surplombé par la ligne HT 225KV SAUCATS-PESSAC ; aucun logement ne sera construit sous la ligne, seule l'extrémité de certains jardins bordera cette ligne.

Le décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité prévues par l'article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie impose des servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol et l'exécution des travaux mentionnés à l'art. 20-2. La bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles de la ligne lorsque'ils sont au repos ne peut être inférieure à 10 mètres pour une ligne aérienne de tension supérieure à 150 KV et inférieure à 350 KV

Mr SOLEILHAVOUP, correspondant à la R.T.E. signifié à la demande du commissaire enquêteur que l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 permet d'appliquer la recommandation de l'Union Européenne concernant les champs électriques et magnétiques des ouvrages électriques : l'article 12 bis impose les limites de 5000V/m et de 100µT

capacité de 21000 équivalents habitants ; les eaux phréatiques rejoindront également le réseau existant dont l'ensemble constitue 75 kms de canalisations.

La lutte contre l'incendie doit suivre les directives imposées par la circulaire du Ministère de l'Intérieur, du 10 décembre 1951. Le commissaire enquêteur n'a pu obtenir les informations des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) concernant leur opinion sur le projet d'enquête ; la commune devra s'assurer de l'approbation du SDIS avant de lancer son projet

II CONCLUSIONS ET AVIS

Considérant les observations de la population, leurs interrogations et leurs craintes,

Considérant les réponses de la commune à ces observations,

Considérant les avis du commissaire enquêteur concernant ces mêmes observations,

Considérant les avis favorables émis par les personnes publiques associées,

Considérant par ailleurs les remarques émises par la DDAF, le Conseil Général et la DDE,

Considérant l'intérêt général du projet de construction de logements en mixité sociale, considérant également la nécessité de ce type de projet dans le cadre des 20% imposés par la loi SRU du 13 décembre 2000, non atteints à ce jour,

Considérant que l'enquête s'est déroulée sans incident, dans le respect des règles édictées

ANNEXES



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUILLET 2009 - DELIBERATION N° 6/5

Réf : Urbanisme – VS. EE

OBJET : APPLICATION DU DROIT DE PREMPTION SUR LES TERRAINS APPARTENANT A LA SARL HYMOBLAY

Monsieur le Maire expose :

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et les prescriptions définies dans le Programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté de Communes Cestas Canéjan en date du 30 juin 2008, prévoient la nécessité d'atteindre l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Dans l'optique d'accroître son parc locatif social, la Commune de Cestas se propose de saisir toutes les opportunités qui lui sont offertes à l'occasion de ventes de terrains particuliers, par application du droit de préemption qu'elle a mis en place par délibération n°2/3 en date du 15 mars 2008, reçue en Préfecture de la Gironde le 18 mars 2008.

Par courrier en date du 24 juin 2009, la SCP MASSIE-DELPRIER, office notarial à Gradignan, a informé la Commune que la SARL HYMOBLAY mettait en vente sa propriété sise 93, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Cestas, parcelles cadastrées section EI n° 261, 263 et 265 présentant une surface de 9 625 m², pour un prix de 1 050 000.00 €uros et ce compris la commission d'agence de 119 600 €uros TTC.

Ces parcelles sont classées au P.O.S de la Commune, en majorité en zone UCb et une petite partie en zone UB, bénéficiant d'un COS de 0,15 et 0,25 et autorisant la réalisation de constructions à usage d'habitations ou groupes d'habitation, d'équipements collectifs, de services, de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics et de services publics.

Je rappelle que le nombre de demandes de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées et de jeunes couples est de plus en plus important en Mairie.

Au vu de ces divers éléments, et compte tenu des délais impartis pour se prononcer sur la préemption d'un bien immobilier, en application de l'article L.2122.22 du C.G.C.T, la Commune de Cestas a décidé de faire usage de son droit de préemption sur cette propriété dans l'optique de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale.

Ce projet accueillera d'une part un ensemble locatif de 15 petites maisons individuelles en R+1, accolées par les garages, organisés autour d'une raquette de retournement et d'autre part, un groupement d'habitations en accession à la propriété

Une étude de faisabilité (ci-jointe) ainsi qu'un avant projet d'implantation de cette résidence de logements locatifs sociaux ont été réalisées par les services municipaux et annexés à la présente délibération.

Conformément à la loi, France Domaine a été consulté afin d'évaluer la pertinence du prix proposé.

L'avis a été adressé à la collectivité le 7 juillet 2009, il est joint à la présente délibération.

Toutefois, le prix proposé dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, paraît excessif en comparaison de l'estimation communiquée par le service des domaines.

Il vous est donc proposé de :

- d'exercer en application de la réglementation en vigueur, le Droit de Préemption Urbain sur le terrain susvisé,
- de proposer de réaliser cette acquisition au prix de l'estimation du service du domaine de l'Etat soit 865 000€(hors commission d'agence, hors taxes et droits d'enregistrement)
- dire qu'à défaut d'accord sur le prix, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente en matière de Droit de Préemption Urbain

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

- vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants,
- vu l'estimation de France Domaine en date du 7 juillet 2009,
- vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Cestas / Canéjan,
- décide de l'usage de son Droit de Préemption Urbain sur la propriété cadastrée EI 261, 263 et 265 d'une superficie de 9625 m²,
- propose que cette acquisition se réalise sur la base de l'estimation du service du domaine de l'Etat (France Domaine) soit 865 000 euros,
- dit qu'à défaut d'accord du vendeur sur le prix proposé, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente en matière de DPU,
- charge Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches nécessaires à cet effet,
- autorise Monsieur le Maire ou à défaut l'Adjoint Délégué à l'Urbanisme à signer l'acte d'acquisition auprès de Maître MASSIE, Notaire de la commune.

Dans le détail, cet ensemble est constitué de deux bâtiments, l'un d'une superficie de 601 m² composé d'un show-room de 330 m², de bureaux, de salles de réunion, et de réserves pour une surface de 215 m².

Quant au 2nd bâtiment d'une contenance de 631 m², il est composé d'un atelier de 519 m² ainsi que de bureaux, de vestiaires et de sanitaires pour 56 m².

Le reste de la parcelle comprend une aire de stationnement bétonnée autour des deux bâtis.

3- CLASSEMENT DE LA PARCELLE AU P.O.S DE LA COMMUNE DE CESTAS

Le bien concerné présente un double classement au P.O.S de la Commune, en zone UCb pour la grande majorité de la superficie de la parcelle et en zone UB pour le reste.

La définition de la zone UCb précise qu'il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, de services ou d'activités d'accompagnement. Cette zone bénéficie d'un COS (coefficient d'occupation des sols) de 0.25 et d'une emprise au sol de 0.40.

La zone UB est une zone d'habitat de densité faible, bénéficiant d'un COS de 0.15.

4- TYPES D'OCCUPATION DES SOLS EXISTANTS QUR LES PARCELLES VOISINES

Les différentes parcelles contiguës supportent un habitat de type traditionnel en rez-de-chaussée ou en R+1 ainsi que des entrepôts et bâtiments d'activité divers situés dans la zone industrielle de Toctoucau à proximité.

Cet ensemble immobilier est actuellement desservi par un accès sur le chemin Lou Licot.

Il présente de plus une importante façade sur la RD 1250 (avenue De Lattre de Tassigny)

5- OPPORTUNITE DE LA PREEMPTION

La commune de Cestas se propose de faire application de son droit de préemption instauré sur les zones U et NA du P.O.S dans l'optique de la réalisation d'un programme de logements en mixité sociale, et ce en application des principes définis par la loi SRU et plus particulièrement son article 55

Ainsi eu égard au taux de 11% de logements sociaux existants sur la commune, inférieur à l'objectif de 20%, il appartient à notre Commune d'accroître de manière significative le nombre de logements sociaux sur son territoire communal.

A cet effet, le Conseil Municipal de Cestas a décidé de saisir toutes les opportunités foncières disponibles, par le biais de droit de préemption, pour réaliser ce type de programme.

Le quartier de Toctoucau ne comprend actuellement qu'un seul logement social en cours d'aménagement dans l'ancienne halte garderie située à 150 m du terrain concerné par la présente procédure.

Il importe donc de créer un nouveau pôle d'habitat social dans ce secteur qui présente par ailleurs l'ensemble des services nécessaires tels que boulangerie, pharmacie, restaurant, traiteur, une halle commerciale et un groupe scolaire.

Une telle implantation dans le Bourg de Toctoucau permettrait ainsi de conforter le taux de population dans ce secteur ancien de la Commune, cet élément constituant un atout majeur pour le groupe scolaire de Toctoucau

6- ORIENTATION D'AMENAGEMENT

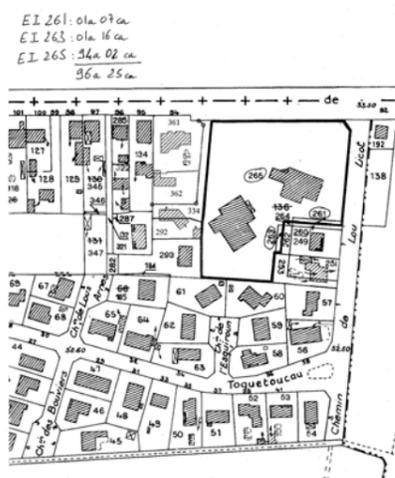
Fort de l'accroissement constant de demandes de logements sociaux et considérant que ce secteur de la Commune présente un déficit en la matière, il semble donc judicieux de réaliser dans ce quartier, un programme à vocation sociale.

Ce projet sera constitué de deux entités distinctes : d'une part, d'un ensemble locatif de petites maisons individuelles en R+1, accolées par les garages, organisés autour d'une raquette de retournement et d'autre part un groupement d'habitation en accession à la propriété.

Ce programme ainsi composé respectera le principe de mixité sociale défini dans le cadre de la loi SRU

Le projet architectural confié au cabinet d'architecte PETIAUT-LETANG devra s'inscrire pleinement dans le paysage existant et viendra renforcer par ailleurs, l'aspect et les volumes volontairement limités de ce quartier

Ce projet auquel la Commune attachera une attention particulièrement sur le plan architectural, participera ainsi à la valorisation de ce quartier en renforçant la cohésion entre bâti ancien et nouvelles constructions réalisées ces dernières années.



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL 21 JUILLET 2009 - DELIBERATION N° 6 /6

Réf : Technique – EE

OBJET : RESIDENCE « LE MAYNE DE LA TUILIERE » - REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SA D'HLM « LE TOIT GIRONDIN »

Monsieur le Maire expose :

Par délibération n°1/2 en date 26 janvier 2009, reçue en Préfecture de la Gironde le 28 janvier 2009, vous vous êtes prononcés favorablement pour la vente de parcelles cadastrées BX n°110, 111 et 113 pour une superficie totale de 40a 01ca, au lieu-dit « Pinguet », à la S.A « le Toit Girondin ».

Ce projet consiste en la réalisation de logements locatifs sociaux et s'inscrit dans le cadre des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et dans la logique du PLH de la Communauté de Communes Cestas/Canéjan.

La S.A « le Toit Girondin » propose la construction d'un groupement de 13 maisons individuelles réparties en 4 ensembles formant 4 petits hameaux comprenant en tout :

- 1 T5 en R+1
- 6 T3 en R+1
- 6 T2 en RDC

L'administration des Domaines a été consultée et a estimé la valeur vénale de ces terrains à 640 000 €

Compte tenu des impératifs fixés par la réglementation sur la charge foncière maximale des logements sociaux, du type de financement obtenu par cet organisme d'HLM et conformément à la loi SRU, la S.A le Toit Girondin ne pouvait acquérir ce terrain que pour la somme de 170 000 €HT.

La Commune devait donc apporter, sur ce dossier, une aide indirecte de 470 000,00 €

En contrepartie, une clause devait être inscrite dans l'acte authentique afin qu'en cas de revente dans un délai de 30 ans, la Commune puisse récupérer tout ou partie de cette aide indirecte sur la plus-value réalisée.

Le notaire de l'acquéreur nous a indiqué que cette clause pourrait à terme poser un problème juridique.

Après négociations avec la S.A le Toit Girondin, il est proposé de substituer à la vente de ces parcelles un bail emphytéotique, à titre gratuit, pour une durée de 60 ans, entre la S.A « le Toit Girondin » et la Commune de Cestas.

La Commune redeviendra propriétaire de l'ensemble des constructions à l'échéance de ce bail.

Par avis en date du 10 juillet 2009, France Domaine a estimé la valeur locative annuelle de ce terrain à 25 600 €

Il vous est donc proposé :

- d'annuler la délibération n°1/2 du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2009, reçue en Préfecture de la Gironde le 28 janvier 2009,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer un bail emphytéotique, à titre gratuit, pour une durée de 60 ans avec la S.A « le Toit Girondin » afin de permettre la réalisation du projet de construction de 13 logements locatifs sociaux au lieu-dit « Pinguet ».

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

- Vu les dispositions de la loi SRU et notamment l'article 55,
- Vu le Programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté de Communes Cestas/Canéjan en date du 30 juin 2008,
- Considérant la forte demande de logements enregistrée en Mairie,
- Considérant le projet de réalisation de 13 logements présenté par la S.A le Toit Girondin,

- fait siennes les conclusions de Monsieur le Maire,

- annule la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2009 (n°1/2), reçue en Préfecture de la Gironde le 28 janvier 2009,

- autorise Monsieur le Maire à signer un bail emphytéotique, à titre gratuit, pour une durée de 60 ans avec la S.A « le Toit Girondin » afin de permettre la réalisation de la résidence « Le Mayne de la Tuilière » sur les parcelles cadastrées BX n°110, 111 et 113 d'une superficie totale de 40a 01ca.

- autorise Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'avancement de ce dossier.

- autorise la S.A « le Toit Girondin » à démarrer, par anticipation, les travaux de cet ensemble immobilier dans l'attente de la signature de ce bail.

:

16/07/2009 12:39 8556881301 FRANCE DOMAINES PAGE 04/05
0556011351

FRANCE DOMAINES
TRÉSORIER GÉNÉRAL DE LA RÉPUBLIQUE
FRANCE DOMAINES
200 Rue de Valenciennes
92011 Nanterre Cedex
Tél : 01 41 39 10 10

Affaire suivie par : Nélise GARNIER
Téléphone : 06 58 01 10 04
Courriel : nelise.garnier@france-domaines.com
Site web : www.france-domaines.com

AVIS DU DOMAINE
AVIS SUR LA Valeur Locative
Objet : 06-02 de 14 ans (100 m²)
Affect : 3 de Code de Commerce de l'Etat (1)
Lot n° 200-118 du 11 décembre 2007

Monsieur le Maire de CESTAS
Mairie de CESTAS
BP 9
33111 CESTAS QUÉZAC

N° 2009-1221942

Bail emphytéotique

1. Service consulté : commune de Cestas

2. Date de la Consultation : Demandé après le 30/06/2009

3. Opération soumise au contrôle (objet du bail) : (Valeur locative annuelle pour un futur projet de bail emphytéotique d'une durée de 60 ans avec M. le Maire en vue de la réalisation de logements sociaux)

4. Propriétaire présent : commune de CESTAS

5. Descriptif sommaire de l'immobilier comparé dans l'opération

Cadastral	Affecté	Contenance
BX 110 (ca 21)	Chemin de Mayne de la	2 264m ²
BX 111 (ca 21)	TUILIERE Loin de Pinguet	243m ²
BX 113 (ca 18)	CESTAS	4 092m ²

parcelles de formes rectangulaires en nature de pré , rattachées sur une voie communale à tous les côtés.

6. Règles d'urbanisme applicables - Valeur et classe diverse : Au plus local d'urbanisme, le terrain est classé en zone UO du POS révisé le 28/01/2008 (zone d'habitat de densité faible).

7. Valeur vénale de l'immobilier au droit cédé :

Détail des lots	Superficie	Prix total
100 c	3 264m ²	640 000 €
	243m ²	
	4 092m ²	

Parcellaire concerné par le bail emphytéotique.

FRANCE DOMAINES

Monsieur le Maire expose :

Conformément à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, nous avons l'obligation de faire établir un diagnostic et un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Pour cela, la Direction Départementale de l'Équipement nous propose d'assurer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Cette mesure est assortie d'une convention définissant les éléments de cette mission.

Devant l'intérêt de cette opération, il vous est proposé de m'autoriser à signer la convention de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage au titre du portage de la politique de l'État afin de réaliser cette mission.

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

- fait siennes les conclusions du rapporteur,
- autorise Monsieur le Maire à signer la convention ci-jointe avec la Préfecture de la Gironde.



ENTRE :

Le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, représenté par M Dominique SCHMITT, Préfet du département de la Gironde et la collectivité de CESTAS, représentée par M Pierre DUCOUT, autorisé par la délibération du conseil municipal en date duil est convenu qu'une mission d'assistance des services de la direction départementale de l'équipement soit assurée dans les conditions définies ci-après.

ARTICLE 1 -OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics tel que défini par la loi n°2005-102 du 11 Février 2005.

Cette mission d'assistance des services de la direction départementale de l'équipement est assurée dans les conditions définies ci-après.

ARTICLE 2 -ELEMENTS DE LA MISSION

La mission d'assistance au maître d'ouvrage de la présente convention est constituée des éléments de missions suivants :

Éléments de mission	Production attendue
Recensement des besoins	1 réunion + Production de la convention + lettre d'envoi
Établissement du Cahier des Charges pour la recherche d'un bureau d'étude	Production d'un cahier des charges + lettre d'envoi
Assistance à l'analyse technique des offres	Rapport d'analyse des offres technique + lettre d'envoi
Assistance du Maître d'Ouvrage à l'élaboration du diagnostic par le bureau d'études ou en régie par la collectivité	2 réunions du COPIL * pour validation + 1 ou 2 réunions techniques intermédiaires
Assistance du Maître d'Ouvrage à la définition des enjeux	1 réunion du COPIL * + 1 réunion intermédiaire
Assistance à la définition du programme d'actions	1 réunion d'élaboration des propositions d'aménagement + 1 réunion de hiérarchisation des actions proposées
Plan d'accessibilité	Assistance sur la mise en forme grand public en vue de la communication réalisée par le bureau d'études 1 réunion technique 1 réunion du COPIL * pour validation du plan d'accessibilité

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL 21 JUILLET 2009 - DELIBERATION N° 6 /9
Réf : SG/GM

OBJET : MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS – AUTORISATION

Monsieur RECORs expose :

Dans le cadre de l'organisation annuelle des plannings des agents chargés de l'animation des centres d'accueil périscolaires, le temps de travail de certains d'entre eux doit être augmenté.

Il convient donc de créer les postes correspondants.

Il vous est proposé de créer :

- 1 poste d'adjoint d'animation 2° classe à temps complet
- 3 postes d'adjoint d'animation 2° classe à 31H30
- 1 poste d'adjoint d'animation 2° classe à 26H30

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

- Fait siennes les conclusions de Monsieur RECORs
- Autorise Monsieur le Maire à créer les postes précités

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUILLET 2009 DELIBERATION N°6/10
PERS/FC

OBJET : MISE A DISPOSITION - CONVENTION AVEC L'ESAT « LE PUCH » - AUTORISATION

Monsieur RECORs expose :

Dans le cadre d'un projet professionnel de réinsertion, le service des sports a accueilli, en stage, un travailleur handicapé pendant deux périodes : l'une de quinze jours en 2008, l'autre d'un mois en 2009.

L'expérience s'est avérée très concluante tant sur la qualité du travail rendu que sur les capacités d'organisation et d'intégration de l'intéressé.

Afin de prendre totalement la mesure des possibilités d'insertion, l'ESAT du PUCH propose une mise à disposition de ce jeune cestadais, pendant une année.

Pendant cette période, l'intéressé est placé sous la responsabilité de la Mairie mais reste sous couvert de l'ESAT qui assure un suivi et un soutien permanent en relation avec les responsables hiérarchiques concernés.

2 – Il souligne que le SYSDAU Syndicat Mixte, structure porteuse du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux) assume les objectifs généraux que le gouvernement veut assigner aux « Métropoles » en particulier en terme de dimension européenne.

Les compétences que le projet de loi assignerait aux métropoles, sont en Gironde mieux remplies par l'organisation actuelle.

- L'Eau et l'Assainissement : comme en matière « d'Energie » la distribution se traite au niveau des Intercommunalités actuelles et la production (en particulier les « Ressources de substitution » nécessaires dans le cadre du SAGE Nappes Profondes) doit être portée par une structure départementale.
- Les déchets : les choix de ramassage sont différents suivant les caractéristiques urbaines ou rurales des intercommunalités – Le traitement est coordonné au niveau départemental.
- L'Accueil des Entreprises est bien réalisé au niveau du BRA (Bureau de Recherche et d'Accueil) rassemblant toutes les collectivités (Ville de Bordeaux, CUB, Conseil Général, Conseil Régional).
- Les transports publics s'organisent en lien avec la CUB, le Département, la Région et les Intercommunalités.
- L'Urbanisme est traité au niveau communal avec un schéma de cohérence au niveau de l'Aire Urbaine.
-

3 - Le Conseil Municipal de Cestas rappelle que conformément au Schéma Départemental de la Coopération Intercommunale, la Commune approuve les discussions en cours entre la Communauté de Communes Cestas-Canéjan et les Communes de Martignas et de Saint Jean d'Illac pour étendre son périmètre début 2010 (voir la délibération du Conseil Communautaire du 7 juillet 2009) terminant ainsi le modèle « Marguerite » de la DATAR, le mieux adapté aux spécificités de l'Aire Urbaine de Bordeaux. (Pôle central : Communauté Urbaine et Communauté de Communes autour réunies dans le cadre d'un syndicat mixte).

Il rappelle dans ce cadre l'engagement de la CUB de respecter les structures intercommunales participant avec elle au Syndicat Mixte du SCOT (SYSDAU). Ce respect est inscrit dans les statuts du Syndicat.

4 – Il demande au Gouvernement de respecter la loi actuelle ne permettant pas aux Communautés Urbaines « **d'annexer de force** » (selon les termes de l'Association des Maires de France) des Intercommunalités à fiscalité propre qui la joutent, dans la mesure où elles gèrent ensemble la cohérence et la lisibilité, dans le cadre d'un SCOT, outil auquel le Gouvernement dans son projet de loi en cours d'examen - dit « Grenelle 2 » - devrait donner plus de force.

5 - Le Conseil Municipal s'opposera par tous les moyens légaux à une telle annexion, notamment en rassemblant sur une position unanime les 66 communes de l'Aire Urbaine joutant la CUB dans le cadre de l'Association des Communes Périurbaines Rurales,