

MAIRIE DE

**CESTAS**

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

[www.mairie-cestas.fr](http://www.mairie-cestas.fr)

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Arrondissement de Bordeaux

PREFECTURE  
DE LA GIRONDE

18 AVR. 2016

Bureau du Courrier

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 25 de la délibération n° 3 / 1 à 3 / 4 et 26 à partir de la délibération n° 3 / 5

NOMBRE DE VOTANTS : 31

L'an deux mille seize, le 12 avril, 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 – BINET – PUJO – BETTON – RECORS – FERRARO – CELAN – REMIGI – LANGLOIS – CHIBRAC – BOUSSEAU – GUILY – DESCLAUX – COMMARIEU – STEFFE – REY-GOREZ – MOUSTIE – SARRAZIN (à compter de la délibération n° 3 / 5) – PILLET – APPRIOU – SABOURIN – MERCIER – VILLACAMPA – CERVERA – COUBIAC – OUDOT.

**ABSENTS :** Mmes MERLE – BAQUE.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :** Mmes et Mrs LAFON – DARNAUDERY – DUTEIL – RIVET – ZGAINSKI.

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Mme BINET.

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. Mme BINET ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

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

## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 AVRIL 2016 - DELIBERATION N° 3 / 24.

Réf : Urbanisme - VS

OBJET : REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU - DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Monsieur le Maire expose :

Par une délibération du 18 décembre 2014 visée en Préfecture de la Gironde le 23 décembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du POS de la commune en vue de sa transformation en PLU.

L'article R.123-1 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Selon l'article L.123-1-3 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme, ce PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L.123-9 (ancienne codification) du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

### **Orientation N° 1 : Urbanisme et Habitat**

- maîtriser l'évolution démographique de la commune en luttant contre l'étalement urbain
- permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités (Centre Bourg, Gazinet, Rejouit, Toctoucau) en adéquation avec la capacité des réseaux existants
- maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles afin d'éviter une surdensification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services)
- favoriser un développement urbain équilibré au sein des centralités mais économe en matière de consommation d'espaces
- encourager la diversité de l'habitat et favoriser l'accroissement du parc locatif social dans le respect du principe de mixité sociale afin d'atteindre à l'horizon 2025 le taux de 25 % de logements locatifs sociaux imposé par la loi DUFLOT de 2013.
- préserver le caractère « périurbain » de la commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant
- préserver l'équilibre entre les zones à densifier (centralités) et les espaces naturels à protéger
- identifier en vue de leur préservation et mise en valeur les éléments caractéristiques du patrimoine bâti de qualité.

### **Orientation n°2 : Environnement et Développement Durable**

- protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, ZNIEF, lagunes remarquables) dans la continuité du POS
- prendre en compte le potentiel des grandes exploitations agricoles et sylvicoles

- conserver l'identité forestière de la commune par un aménagement raisonné et durable
- ajuster la classification des espaces boisés à conserver (EBC) en fonction de leurs qualités et de leur intérêt notamment suite aux dégâts occasionnés par les diverses tempêtes
- respecter les objectifs de développement durable

### **Orientation N° 3 : Transports et Mobilité**

- améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements notamment les transports en commun (Prox'bus, lignes TRANS GIRONDE en liaison avec les Transports TBC de la Métropole, transports ferroviaires)
- favoriser l'écomobilité par le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage...
- sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés

### **Orientation N° 4 : Economie et Commerce**

- favoriser un développement économique équilibré centré sur les pôles économiques identifiés sur la commune (zones industrielles et artisanales d'Auguste, de Toctoucau, zone technologique de Marticot, pôle logistique de Pot au Pin, Parc d'Activités de Jarry)
  - préserver le commerce local de proximité
  - diversifier et conforter l'offre commerciale dans les pôles commerciaux de Cestas Bourg, de Gazinet, de Réjouit

### **Orientation N° 5 : Communication numérique et Loisirs**

- adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique, téléphonie mobile...)
- valoriser et préserver les parcs communaux forestiers de promenade
- adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âge du public

Avant d'ouvrir le débat, le rapporteur entend rappeler que notre POS date de 1979, qu'il a fait l'objet de plusieurs adaptations au fil des années (révisions ou modifications), mais que les objectifs définis dans le document initial sont toujours d'actualité et/ou ont été atteints.

La procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU reprend donc, dans les grandes lignes, les objectifs initiaux du POS :

- protection des zones naturelles d'intérêt (zones ND du POS)
- sauvegarde des espaces boisés à conserver (EBC) avec des ajustements
- urbanisation maîtrisée dans les centralités (BOURG, GAZINET, REJOUIT)
- adaptation des équipements et services en fonction de l'évolution de la population
- développement des liaisons douces
- création d'emplois en fonction de la population

En ce qui concerne la procédure en cours, le rapporteur précise que le PAC (Porter à Connaissance) de l'Etat est en cours de rédaction, qu'un registre destiné à recueillir les demandes ou avis du public est ouvert en Mairie, que la délibération engageant la procédure a été mise en ligne sur le site internet de la commune et que les 1ères réunions de concertation avec la population se tiendront en mai et juin prochain.

En complément du registre ouvert dès le début de la procédure, un certain nombre de demandes de modifications de zonages ont été recueillies et seront étudiées. Elles sont de trois ordres et portent principalement sur des divisions parcellaires, des ouvertures à l'urbanisation et des suppressions d'espaces boisés à conserver.

Il souligne que le contexte législatif impose des obligations contraignantes en matière de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) dont le taux de 20% initialement prévu par la loi SRU a été porté à 25 % par les Lois DUFLOT et ALUR. Il indique qu'après des années de refus de financement par l'Etat de LLS, une centaine de LLS ont été vendus à leurs locataires et sortis

du quota. Par ailleurs, 129 peuvent encore être vendus. Le conseil municipal n'était pas défavorable à l'époque car cela faisait partie d'un parcours résidentiel, encouragé par l'Etat. A ce jour, un engagement de non vente a été pris, à la demande de la commune, par les organismes HLM.

A l'achèvement des programmes en cours, notre commune comprendra environ 17% de logements sociaux, l'effort doit donc être poursuivi afin d'atteindre à l'horizon 2025 les 25% obligatoires.

La suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) et de la taille minimale des parcelles représente une problématique qui peut conduire à une hausse des demandes de divisions parcellaires qui pourrait aggraver le manque de logements locatifs sociaux et modifier le caractère de la commune. Il s'agira donc de limiter ces divisions parcellaires

De même, il rappelle qu'en cas de carence, le Préfet peut « prendre la main » par le biais de préemptions foncières et autoriser des permis de construire avec des densités et des hauteurs plus importantes que ce qui est réalisé, dans le cadre de « l'harmonie générale ».

Ces logements locatifs sociaux seront réalisés dans les « enveloppes urbaines » définies par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. Le taux imposé dans le règlement du POS, de 50 % de logements sociaux par programmes immobiliers, dans le Centre Bourg et Gazinet notamment, trop faible pour permettre d'atteindre les 25%, pourra ainsi être relevé à 75 %.

Le PLU ne présentera pas de nouvelles perspectives d'ouverture à l'urbanisation hors enveloppes urbaines définies par le SCOT, mais des ajustements en vue d'assurer le renouvellement et l'équilibre démographique en adéquation avec la capacité des réseaux existants, dimensionnés pour une population possible d'environ 18 000 habitants.

Il conviendra de réduire l'imperméabilisation artificielle des sols, par le biais de nouvelles règles afin d'éviter les engorgements du réseau d'eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux très importants. Le réseau de voirie, avec l'accroissement de la circulation de transit due à la saturation de la rocade, est à prendre en compte et justifie une limitation de la croissance de la population pour maintenir une bonne qualité des mobilités. La mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine bâti de qualité sera poursuivie avec une attention particulière sur le Château du Baron Haussmann. Dans la même optique, le caractère boisé de la commune sera conservé. Enfin l'accent sera mis sur la poursuite de la réalisation des pistes cyclables et la mise en œuvre de mesures tendant à favoriser l'éco-mobilité.

Pour ce qui est du raccordement aux réseaux numériques de communication, la pose de la fibre optique débutera à partir de 2017 avec pour objectif en 2020, la couverture de la majorité du territoire communal.

Le débat est ouvert, le Maire invite les membres du conseil municipal à s'exprimer sur les orientations générales du PADD en précisant que ces orientations ne sont pas définitives mais fixent les grandes règles d'aménagement et d'orientations vers lesquelles la commune souhaite s'orienter dans le cadre de son PLU. Elles seront amendées et précisées au fur et à mesure de l'avancée des débats et de la procédure.

#### **- Orientation N°2 Environnement et Développement Durable**

Intervention de M. STEFFE, conseiller municipal.

Monsieur STEFFE insiste sur la qualité des cheminements à l'intérieur des espaces naturels et notamment sur le nécessaire respect des arbres.

En réponse Le Maire conforte cette proposition en rappelant l'ouverture des espaces naturels aux activités sportives et de loisirs. Toutefois, il convient d'être vigilant sur la circulation des véhicules à moteur (quad, trial...) sur ces espaces naturels.

#### **- Orientation N°2 Environnement et Développement Durable**

#### **- Orientation N°3 Transports et mobilité**

Intervention de M. PUJO :

M. PUJO, adjoint délégué à l'Environnement, souligne que la problématique de l'habitat est souvent soulevée mais pas ou peu celle des déplacements, notamment dans les zones d'emplois

(Pot au Pin, Jarry par exemple). Il s'agirait de prendre des mesures pour limiter le flux de véhicules et la pollution. Y va-t-il des solutions pour limiter ces déplacements : covoiturage, développement des déplacements doux, du transport en commun ? Les employeurs peuvent-ils y participer ?

M. le Maire rappelle qu'il existe plusieurs zones de covoiturage sur la commune et une navette entre la gare de Gazinet et Pierroton desservant l'INRA, le FCBA...

Il indique avoir proposé à plusieurs reprises d'organiser une réunion avec les employeurs des différentes zones d'activités pour connaître les attentes de leurs salariés en terme de déplacement. Une nouvelle rencontre doit avoir lieu prochainement.

Par ailleurs, le positionnement de la zone de Pot au Pin permet à de nombreux habitants du sud Gironde d'accéder à leur emploi par des routes non saturées.

#### - **Orientation N° 4 – Economie et Commerce**

#### - **Orientation N°3 – transport et Mobilité**

Intervention de M. MERCIER :

M. MERCIER note que les objectifs initiaux du POS ont été atteints, le nombre d'emplois sur la commune étant supérieur au nombre d'actifs résidents.

Il souhaite savoir s'il est prévu dans le PLU, des évolutions des zones d'activités, un développement des centres commerciaux en équilibre avec les commerces de proximité ?

Il souligne que les pôles commerciaux de CESTAS bénéficient d'une bonne attractivité et de facilités d'accès et de stationnement.

De même, il souhaite savoir s'il est envisagé un développement et une amélioration des déplacements doux entre les secteurs résidentiels et commerciaux du Bourg.

Le Maire précise que le SCOT a acté, dans le cadre des « enveloppes urbaines », une extension modérée des zones de Pot au Pin et de Jarry, il n'y aura pas d'ouverture à l'urbanisation. La zone de Pot au Pin constitue un bassin d'emplois majeur du Sud de l'agglomération Bordelaise.

Pour ce qui est du commerce, le positionnement des pôles commerciaux de la commune en dehors des zones saturées de l'agglomération Bordelaise, garantit leur accessibilité. Maintenir un équilibre entre les grands centres commerciaux de l'agglomération et les pôles communaux implique une adaptation et un suivi constants de l'offre de services sur la commune.

Il rappelle le bon niveau d'équipements et de services présents sur notre territoire avec de nombreuses professions médicales et paramédicales.

Il souligne l'implication de la mairie dans la bonne tenue et l'aspect architectural des centres commerciaux existants.

En ce qui concerne les commerces de proximité, il s'agit de diversifier l'offre proposée à la population en fonction de son évolution. Il existe par exemple 3 bars tabac sur notre commune. Ces commerces sont garants d'un lien social important, qu'il importe de préserver.

En réponse à la question sur le cheminement piéton entre les secteurs résidentiels et commerciaux du Bourg, il rappelle l'existence de plusieurs chemins largement utilisés par la population. Ces accès sont à améliorer : l'interdiction des mobylettes et scooters doit être respectée.

Il souligne qu'un suivi régulier est assuré avec les commerçants de la commune via des réunions ainsi qu'au plan départemental, grâce à sa participation à la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial).

#### **Orientation N° 1 : Urbanisme et Habitat**

Intervention de Mme BINET :

En sa qualité d'adjointe déléguée aux affaires sociales, Mme BINET souhaite insister sur la nécessité d'accroître le parc de logements locatifs sociaux afin de répondre aux besoins de la population. Elle précise qu'actuellement le temps d'attente pour obtenir un logement social est de l'ordre de deux ans. Face à la hausse des familles monoparentales et recomposées, et à la baisse des revenus, il convient de développer une offre de T4 et T5 et de logements très sociaux de type PLAI. Elle rappelle que la majorité des demandes de logements sociaux émanent de familles issues et/ ou travaillant sur la commune. En ce qui concerne le logement des personnes âgées, plusieurs programmes ont été réalisés en mixité intergénérationnelle, avec succès. La demande de

logements sociaux en RPA est cependant stable et ne présente pas de difficultés majeures, l'offre communale étant proportionnée aux besoins.

Intervention de M. LANGLOIS :

M. LANGLOIS, adjoint à l'Education, rappelle la nécessité d'assurer un équilibre démographique dynamique. Il est important d'attirer une population jeune car les effectifs scolaires, à tous les niveaux sont en baisse constante. Le collège, par exemple a accueilli jusqu'à 1290 élèves, cette année il n'en compte que 800. Les écoles maternelles connaissent des fermetures de classes qui peuvent entraîner un regroupement préjudiciable au maintien des deux groupes scolaires distincts (Maguiche et le Parc).

Il rappelle que les équipements scolaires et périscolaires sont diversifiés et d'un bon niveau. Le Maire abonde dans ce sens et précise qu'il importe d'assurer un renouvellement de la population, notamment dans les logements sociaux. Ce point étant particulièrement complexe dans la mesure où leurs locataires sont satisfaits de l'offre et ne bougent pas beaucoup. Ceci est à mettre en parallèle d'une offre de foncier constructible présentant un coût d'acquisition élevé. La meilleure solution consisterait à développer une offre d'accession sociale à la propriété, mais ce dispositif n'entre pas dans les quotas de logements sociaux.

Intervention de M. PUJO

M. PUJO note que l'accueil des personnes âgées n'est pas traité dans ce PADD

Le Maire rappelle la présence de logements locatifs sociaux « ciblés » dans les programmes en mixité intergénérationnelle, de 2 RPA (Résidences pour Personnes Agées) et de deux EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Il indique que le schéma gérontologique Départemental a bloqué le développement de l'EHPAD CHANTEFONTAINE, alors qu'il existe une réelle demande dans ce sens.

Comme l'a mentionné Mme BINET, la demande de logement en RPA est moins importante du fait du développement des aides sociales et des services de maintien à domicile.

Le Maire indique que les diverses contributions seront prises en compte et le PADD enrichi dans ce sens. La concertation va se poursuivre, particulièrement dans les deux mois à venir (informations, réunions publiques...).

Le compte rendu de ce débat fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

LE MAIRE

