

MAIRIE DE

**CESTAS**

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX  
www.mairie-cestas.fr  
Tel : 05 56 78 13 00  
Fax : 05 57 83 59 64

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Arrondissement de Bordeaux

PREFECTURE  
DE GIRONDE  
13 JUL. 2016  
Bureau du Courrier

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33  
NOMBRE DE PRESENTS : 22 puis 23 (à partir de la délibération n°5/4).  
NOMBRE DE VOTANTS : 28 puis 29 (à partir de la délibération n°5/4).

L'an deux mille seize, le 12 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 – PUJO – RECORS – FERRARO – CELAN – REMIGI – LANGLOIS – CHIBRAC – GUILY – DESCLAUX – COMMARIEU – STEFFE – REY-GOREZ – DUTEIL – SARRAZIN – PILLET – SABOURIN – MERCIER – VILLACAMPA – CERVERA – COUBIAC - ZGAINSKI (à partir de la délibération n°5/4) – OUDOT.

**ABSENTS** : Mmes et Mr LAFON – MERLE – APPRIOU – BAQUE.

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION** : Mmes et Mr BINET – BETTON – BOUSSEAU – DARNAUDERY – MOUSTIE – RIVET.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Mr CHIBRAC

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. Mr CHIBRAC 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 JUILLET 2016 - DELIBERATION N° 5 / 9.

Réf : Urbanisme – VS

OBJET : REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire expose :

Par délibération en date du 18/12/2014, vous vous êtes prononcés favorablement sur la mise en œuvre d'une procédure de révision du POS de la commune en vue de sa transformation en PLU en application des nouvelles prescriptions législatives, ce document doit être approuvé définitivement avant le 27 mars 2017.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 12 avril 2016, un débat a eu lieu afin d'adopter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

En application de l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, avant d'arrêter le PLU, il importe de dresser un bilan de la concertation dont les modalités ont été définies dans la délibération du 18/12/2014.

A l'issue de ce bilan et conformément aux articles L.153-12 et suivants du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit être arrêté par délibération du Conseil Municipal et communiqué aux personnes mentionnées aux articles L.153-11 et L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Le Bilan de la Concertation :

#### - moyens d'information :

- 1) Publication sur le site internet de la commune de la délibération engageant la procédure et indiquant les objectifs principaux de la révision,
- 2) la mise en ligne sur le site internet de la commune des documents relatifs au PLU au fur et à mesure de leur rédaction
- 3) deux réunions publiques ont été organisées les 30 mai et 27 juin 2016. Chacune d'elle a fait l'objet d'une annonce dans la lettre mensuelle d'information communale (mois d'avril, mai et juin 2016), dans le journal SUD OUEST, sur le site internet de la Mairie et par voie d'affichage. Ces deux réunions ont fait l'objet d'une présentation générale, d'un document « power-point » commenté et se sont achevées par un échange de questions-réponses. Elles ont fait l'objet d'un compte-rendu écrit.
- 4) une réunion avec le monde agricole, les représentants de lotissements de la commune, et ceux du milieu associatif du 13 juin 2016. Un compte rendu a été rédigé à l'issue de cette réunion.
- 5) une exposition pédagogique sur le PLU installée dans le hall de la Mairie dès le 30 mai 2016 et mise en ligne sur le site Internet
- 6) Une lettre d'information électronique spéciale « Cestas-Info » consacrée au PLU

#### - moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- 1) ouverture d'un registre, dès la publication de la délibération engageant la procédure, destiné à recueillir les observations du public tout au long de la procédure.

Trois observations ont été consignées :

- Le 30 juin par le Président de l'association du lotissement SAINT ROCH qui s'interroge sur le futur aménagement de la propriété voisine appartenant aux Consorts COULON.

Cette remarque est reprise dans le tableau récapitulatif des demandes et observations du public soumise pour avis à la commission d'urbanisme du 4 juillet 2016.

- Le 1<sup>er</sup> juillet par M. ANDRIEU. Elle concerne le même sujet que la précédente. En plus du questionnement autour du projet de la propriété COULON, l'intéressé s'interroge sur les enveloppes urbaines du SCOT, sur la mise en œuvre éventuelle d'un PLH, la localisation et le futur zonage des réserves foncières du POS. Il souhaite connaître la répartition des LLS en fonction des centralités. « Le PLU prévoit-il des dispositions concernant le trafic aérien de l'aéroport de Mérignac? ».
- Le 4 juillet, elle émane d'un administré souhaitant la réalisation d'une extension de la piste cyclable depuis le rond point de la Birade jusqu'au carrefour de JAUGE.

Ces observations sont reprises dans le tableau récapitulatif des demandes et observations du public soumis pour avis à la commission d'urbanisme du 4 juillet 2016.

2) L'adjoint délégué à l'urbanisme et le service urbanisme se sont tenus à la disposition du public et ont accordé de nombreux entretiens techniques afin de donner les informations sur les futures orientations d'aménagement du PLU durant les heures d'ouverture au public de la mairie.

3) Le service urbanisme a collationné depuis plusieurs années de nombreuses demandes de changements de zonage ou de suppression d'EBC. Ces demandes ont fait l'objet d'études du groupe de pilotage du PLU et ont été soumises pour avis aux membres de la commission d'urbanisme le 04 juillet 2016.

A l'issue de ces études, conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PLU et plus particulièrement dans le PADD, il a été décidé d'apporter une réponse motivée à chaque demande. Ces réponses sont regroupées dans un tableau annexé à la présente.

4) Réception en mairie de deux courriers :

- une lettre émanant de M. GINTRAC a été remise le 17 mai 2016 au commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur la déclaration de projet relative à l'opération « LA TOUR ». Sa demande porte sur une modification de zonage et la suppression d'un espace boisé à conserver grevant sa propriété située à MONSALUT.

- Un courrier de M. VENTRE du 15 juin 2016 réceptionné le 17 juin 2016. L'intéressé souhaite :

- le renforcement des liaisons douces (pistes cyclables depuis TOCTOUCAU vers PIERROTON et de JAUGE vers SAINT JEAN D'ILLAC, cheminement piéton depuis le pont SNCF de PIERROTON vers le Chemin de la CROIX d'HINS le long de la RD 211)
- la mise en sécurité de la RD 211 entre SAINT JEAN D'ILLAC et JAUGE avec pose d'un radar pédagogique afin de ralentir la vitesse des automobilistes et des camions sur cette voie.
- le déplacement voire doublement des coussins berlinois sur le Chemin Pascal Bagnères dans le cadre d'une réflexion globale sur la sécurité dans le secteur de PIERROTON.

Ces deux courriers ont été présentés à la commission d'urbanisme lors de la réunion de travail du 4 juillet 2016. Cette dernière a pris en compte les observations contenues dans ces deux courriers.

**Cette concertation a révélé les points suivants :**

Outre les deux courriers susmentionnés et les diverses demandes de changements de zonage reprises dans le tableau annexé, le public s'interroge principalement :

- sur l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux imposés par les législations successives (lois SRU, ALUR, DUFLOT),

- sur la décision de la commune de limiter les possibilités de diviser les parcelles afin de ne pas aggraver le déficit de logements locatifs sociaux de la commune.

Ces éléments ont été examinés et pris en compte de la manière suivante :

Il s'agit des deux problématiques majeures auxquelles la commune est confrontée et entend apporter des justifications dans ce PLU et notamment dans le rapport de présentation annexé à la présente.

#### ***Sur l'accroissement du parc locatif social :***

La commune présente un taux de 17 % de LLS, en tenant compte des opérations en cours, et doit prendre en compte les nouveaux objectifs de 25 % imposés par la loi à l'horizon 2025.

Ces logements sociaux seront réalisés selon les opportunités offertes à la commune, dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT et toujours dans le respect du principe de mixité.

Les taux de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations seront compris entre 2/3 – 1/3 et 3/4 - 1/4. Ces programmes trouveront leur place dans l'ensemble des centralités de la commune, de manière équilibrée. Leur aspect architectural reprendra les éléments caractéristiques du secteur dans lequel ils devront s'inscrire, en harmonie avec le paysage existant.

#### ***Sur la limitation d'autorisation des divisions de parcelles :***

La suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et des surfaces minimales de parcelles actées dans la loi ALUR abouti à une densification de l'urbanisation importante dans les communes périurbaines.

La commune entend donc limiter les possibilités de divisions au regard de la capacité de ses réseaux et équipements, calibrés pour une population maximale de l'ordre de 18 000 habitants.

Cette volonté s'est traduite sur le plan règlementaire dans le projet de règlement du PLU par la mise en œuvre d'un éventail de mesures telles que l'interdiction de création de bandes d'accès desservant des constructions en seconde ligne, l'obligation de respect d'un coefficient d'imperméabilisation des sols, des emprises au sol différenciées sur les parcelles...

Ainsi, seules des divisions en zone très urbanisée constituée par les centres du Bourg et de Gazinet pourront être autorisées. Cette limitation des divisions et donc des constructions de nouvelles résidences principales concourra à ne pas accroître le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser.

### **L'arrêté du projet de PLU :**

Le projet de PLU fait l'objet de divers documents annexés à la présente délibération :

- Note de synthèse
- Rapport de présentation
- Projet de règlement
- Les documents graphiques
- Le bilan de la concertation

Au vu de ces divers éléments, il est proposé au Conseil Municipal d'arrêter le projet de Plan Local de l'Urbanisme.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 27 voix pour et 2 contre (Mme Oudot et Mr Zgainski).

- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18/12/2014 prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation,

- Vu le débat au sein du Conseil municipal du 12 avril 2016 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Vu le projet de PLU et les documents annexés à la présente délibération,
- Considérant que ce projet est prêt à être arrêté et transmis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,
- approuve les choix de la commission d'urbanisme tels qu'indiqués dans le bilan de la concertation,
- arrête le projet de PLU
- précise que ce PLU arrêté sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et suivants et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés, aux présidents des associations agréés qui en feront la demande.

Conformément au dernier alinéa de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier du PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public en Mairie, auprès du service Urbanisme.

La présente délibération en application de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE



