

Bernard LESOT, Commissaire enquêteur

Commune de CESTAS

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la révision générale du plan d'occupation des sols (POS)
valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de CESTAS

RAPPORT DU COMMISSAIRE D'ENQUÊTEUR

Enquête menée du 14 novembre au 16 décembre 2016

I	CADRE GENERAL	5
1.1.	PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CESTAS.....	5
1.2.	OBJET DE L'ENQUETE ET HISTORIQUE DU PROJET.....	6
1.3.	CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	6
1.4.	CONCERTATION AVEC LE PUBLIC	7
1.5.	LA COMPOSITION ET LA LISIBILITE DU DOSSIER D'ENQUETE	8
1.5.1.	<i>Composition du dossier</i>	8
1.5.2.	<i>La lisibilité du dossier</i>	9
1.6.	CARACTERISTIQUES DU PLU	10
1.7.	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	16
II	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	22
2.1.	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	22
2.2.	MODALITES DE L'ENQUETE.....	22
2.3.	INFORMATION DU PUBLIC	23
2.4.	CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	24
2.5.	NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE	24
III	PRESENTATION DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DE L'ANALYSE DES REPONSES.....	24
3.1.	LE TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	24
3.2.	LE TABLEAU DE CONCORDANCE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR APRES ANALYSE DES DITES REPONSES	26
	<i>Quelques zones EBC ayant disparues :</i>	32
	<i>Quelques zones EBC nouvelles :</i>	32
IV	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	41
4.1.	RELATIVES A LA CONCERTATION	41
4.2.	RELATIVES AU DOSSIER D'ENQUETE	42
4.3.	RELATIVES A LA PROCEDURE	42
4.4.	RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION	43
4.4.1.	<i>L'évaluation du nombre de logements</i>	43
4.4.2.	<i>La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</i>	46
4.4.3.	<i>L'explications des choix retenus</i>	47
4.4.4.	<i>Les emplacements réservés</i>	49
4.4.5.	<i>Les capacités de stationnement</i>	50
4.4.6.	<i>Les améliorations à apporter au rapport</i>	50
4.5.	RELATIVES A L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	51
4.5.1.	<i>L'insuffisance de l'évaluation environnementale</i>	51
4.5.2.	<i>Les risques en matière d'assainissement</i>	52
4.5.3.	<i>Les risques d'inondation</i>	53
4.5.4.	<i>Les risques en matière d'incendie</i>	54
4.5.5.	<i>La ZNIEFF des Argleyres</i>	55
4.6.	RELATIVES A LA COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME	56
4.6.1.	<i>compatibilité avec le SCOT</i>	56
4.6.2.	<i>compatibilité avec le SRCE</i>	56
4.6.3.	<i>la prise en compte du PLH</i>	57
4.7.	RELATIVES AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT	58
4.7.1.	<i>le respect des dispositions législatives et réglementaires</i>	58
4.7.2.	<i>Observations sur les caractéristiques de certaines zones</i>	61
4.7.3.	<i>les corrections proposées par la commune</i>	65

4.8. RELATIVES AUX OAP	67
4.8.1. La désignation des zones à urbaniser	67
4.8.2. L'étude environnementale de ces zones	67
4.8.3. Incohérences entre règlement écrit et cartes	68
4.8.4. choix des zones OAP	68
4.8.5. OAP secteur 2.....	69
4.8.6. OAP secteur 6.....	70
4.8.7. les corrections proposées par la commune.....	71
4.9. RELATIVES AU PLAN DE ZONAGE	72
4.9.1. le zonage AOC.....	72
4.9.2. le classement des EBC.....	73
4.9.3. les demandes de modification du plan de zonage.....	74
4.9.4. les corrections proposées par la commune.....	90
4.10. RELATIVES AUX QUESTIONS DIVERSES	93
V – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	95
5.1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	95
5.2. CONCLUSIONS DE L'ENQUETE	96
5.2.1. sur la qualité de la concertation	97
5.2.2. sur la composition du dossier d'enquête	97
5.2.3. sur le respect des procédures.....	97
5.2.4. sur la qualité du rapport de présentation.....	98
5.2.5. sur l'évaluation environnementale	100
5.2.6. la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme.....	101
5.2.7. les dispositions du règlement (point 4.7.1. du rapport).....	102
5.2.8. les OAP (cf. point 4.8 du rapport)	102
5.3.9. le zonage.....	103
5.9.10 conclusion générale	103
ANNEXES	106
1. DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DESIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	106
2. ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE.....	108
3. PUBLICITES REGLEMENTAIRES	112
4. CERTIFICATS D'AFFICHAGE	116
5. PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	118
6. MEMOIRE EN REPONSE ET ANNEXES.....	162/266

GLOSSAIRE

ALUR : loi ALUR = loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

DOO : document d'orientation et d'objectifs

EBC : Espaces boisés à conserver

INAO : Institut National des Appellations d'Origine

LLS : logements locatifs sociaux

NATURA 2000 : réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales... :

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble (logements)

PLH : Programme local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

PPA : personnes publiques associées

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PSU : plan sommaire d'urbanisme

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRU : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

SYSDAU : SYndicat mixte du SCOT de l'Aire métropole Urbaine

ZAD : zone d'aménagement différée

ZAP : Zone Agricole Protégée

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

I CADRE GENERAL

1.1. Présentation de la commune de Cestas

Cestas est une ville périurbaine située au sud-ouest de la métropole de Bordeaux, à l'orée des landes girondines et aux portes du bassin d'Arcachon et des plages de l'Atlantique.

D'une superficie de près de 10 000 hectares, avec une topographie relativement plate, Cestas est l'une des plus grandes communes du département de la Gironde avec un remarquable environnement forestier. Le territoire est situé au nord du plus grand massif forestier d'Europe occidentale, correspondant à la forêt des Landes. Ce massif forestier a été touché par les tempêtes « Lothar » le 27 décembre 1999 et « Klaus » le 24 janvier 2009.

La ville est organisée le long de trois axes principaux parallèles orientés nord-est/sud-ouest :

- Au nord, la route départementale D 1250, ancienne route reliant Bordeaux à Arcachon constituant la limite entre Cestas et la commune de Saint Jean d'Illac. La voie de chemin de fer reliant Bordeaux vers Arcachon est parallèle à cet axe ;
- Au sud, l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à l'Espagne (et Arcachon)

Le long de ces deux axes se sont développés les principales zones d'activités économiques de la commune dont l'implantation d'importants hangars logistiques ;

- Au sud encore, la route départementale D 1010 de Bordeaux vers Barp, ancienne route de Jacques de Compostelle.

Sa population est inférieure à 17 000 habitants, répartis autour de 4 centralités : le Bourg, Gazinet (autour de la gare), Réjouit (de part et d'autre de la D 1010) et Pierroton-Toctoucau (le long de la D 1250).

L'urbanisation de la commune de CESTAS a des caractéristiques marquées qui lui donne un aspect de village résidentiel où la végétation est partout présente. :

- 91% des logements sont des maisons individuelles (9% appartements) ;
- 97% du parc de logements sont des résidences principales ;
- Hormis les centralités du Bourg et de Gazinet, l'essentiel de l'urbanisation est constitué de lotissements, plus ou moins denses, composés de pavillons ou de maisons accolées, en R ou R+1 maximum, parsemé d'espaces verts.

Avec les communes limitrophes de Canéjan et St Jean d'Illac, Cestas est regroupée dans la communauté de Communes : « Jalle Eau Bourde »

La commune occupe une position stratégique sur le plan économique (900 entreprises) grâce à la proximité des grands axes de communication internationaux (autoroute A63) ce qui permet de relier Bordeaux ou l'aéroport de Mérignac en 15 minutes.

Il y a en 2015, 900 entreprises réparties sur 5 zones d'activité :

1. La zone industrielle de Marticot (nouvelles technologies, activités de pointe (Bordeaux Productic, Strycker, Lectra, ...)

2. Les zones d'activité Auguste I, II, III, IV, V et zone d'activité de Toctoucau (Scaso, Sucre d'Aquitaine, Agri33...)
3. Dans le cadre des compétences de la communauté de communes : zones d'activité Jarry, la Briquetterie, le Courneau et Pot au Pin.

En novembre 2014, a débuté la construction de la centrale solaire de Cestas d'une capacité de 300 MW. Elle a été inaugurée le 1^{er} décembre 2015. Le plus grand parc européen solaire s'étend sur 250 hectares. Il est composé d'un million de panneaux solaires et produisant 350 gigawatts-heure par an, ce qui permet de subvenir aux besoins en électricité d'une population équivalente à la ville de Bordeaux. Sa particularité est que les panneaux solaires sont orientés est-ouest pour optimiser le captage des rayons solaires.

1.2. Objet de l'enquête et historique du projet

Dès 1972, un PSU (Plan sommaire d'Urbanisme) a été instauré sur le territoire communal avant l'approbation du POS (Plan d'Occupation des Sols) en 1979. L'économie générale de ce document n'a pas été changée par les différentes modifications intervenues depuis cette date, notamment la révision de 2001.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), devant se substituer aux POS, ont été instaurés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000. La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) dispose que les POS deviendront caducs au 1^{er} janvier 2016, dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU.

Toutefois, lorsqu'une procédure aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les trois ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014 (JO du 27 mars), soit avant le 27 mars 2017.

C'est ainsi que la commune a lancé la procédure de révision par une délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014. Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) a été arrêté le 12 avril 2016. Deux réunions publiques de concertation ont été tenues le 30 mai et le 27 juin 2016. Le projet de PLU, soumis à la présente enquête publique a été arrêté le 12 juillet 2016.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

Le projet de PLU est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme notamment à ses articles L.151-1 (ex L.123-1) et suivants et R.153-1 (ex R 123-1) et suivants. L'enquête a été réalisée dans les conditions et formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

L'arrêté municipal du 18 décembre 2014 (**annexe 1**) a engagé la procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU et celui du 20 octobre 2016 (**annexe 2**) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de révision du POS valant élaboration du PLU.

Le présent rapport comporte les éléments définis à l'article R123-19 du code de l'environnement, à savoir : le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier

d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans un document séparé figurent les conclusions motivées du commissaire enquêteur en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Il est prévu que le vote sur l'approbation du PLU intervienne en février 2017 après l'avis du commissaire enquêteur.

1.4. Concertation avec le public

La délibération du 18 décembre 2014 prescrivant la révision du POS en vue de l'élaboration du PLU a décidé « de mettre en œuvre une procédure de concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet en associant la population communale, les associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public des informations concernant les objectifs initiaux de la commune, le diagnostic de territoire et les enjeux de l'Etat sur la commune (Porter à Connaissance), les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), l'évolution du projet de PLU jusqu'à son arrêt ;
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et remarques du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie ;
- Parution d'une information régulière dans le bulletin annuel et sur le site internet de la Mairie ou par tout autre moyen jugé utile ;
- La tenue de plusieurs réunions publiques d'information dont la publicité sera organisée selon les modalités réglementaires en vigueur ;
- A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire dressera un bilan de cette dernière au regard des observations émises. Ce bilan fera l'objet d'une présentation au conseil municipal qui en délibérera. »

Ledit bilan a été présenté au conseil municipal le 12 juillet 2016. Il y est précisé que la concertation s'est organisée sous la forme de :

- La publication sur le site Internet de la commune de la délibération engageant la procédure et indiquant les objectifs principaux de la révision ;
- La mise en ligne des documents relatifs au PLU au fur et à mesure de leur rédaction ;
- Deux réunions publiques 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 » commentés et se sont achevées par des échanges de questions-réponses. Un compte rendu a été établi pour chacune d'elle ;
- Une réunion avec le monde agricole, les représentants de lotissements et ceux du milieu associatif a eu lieu le 13 juin 2016. Un compte rendu a été rédigé ;
- Une exposition pédagogique sur le PLU installée dans le hall de la mairie dès le 30 mai 2016 ;
- Un registre destiné à recueillir les observations du public tout au long de la procédure.

Au bilan est joint un tableau récapitulatif des demandes émanant des administrés. Celles-ci ont été examinés par la commission d'urbanisme le 4 juillet 2016, les réponses de la commission figurent également dans le tableau récapitulatif.

1.5. La composition et la lisibilité du dossier d'enquête

1.5.1. Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait les pièces suivantes :

Le dossier 0 « pièces administratives » comprend une note de synthèse du projet de PLU présenté au conseil municipal le 12 juillet 2016, le bilan de la concertation menée avant l'arrêt du projet de PLU, la délibération du 18 décembre 2014 engageant la procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU et la délibération du 12 juillet 2016 arrêtant le projet de PLU.

Un addenda comportant la liste des 18 emplacements réservés.

Le dossier n° 1 « rapport de présentation » (209 pages)

Le dossier n° 2 « projet d'aménagement et de développement durable » (PADD) (18 pages) définit 5 orientations :

- Orientation 1 : urbanisme et habitat
- Orientation 2 : environnement et développement durable
- Orientation 3 : transports et mobilité
- Orientation 4 : économie et commerce
- Orientation 5 : communication numérique et loisirs

Le dossier n° 3 « Orientations d'aménagement et de Programmation » (10 pages) définit les orientations générales d'aménagement et d'équipement des secteurs classés en zone AU, à urbaniser. Sept secteurs, classés 1 AU, à vocation d'habitat sont décrits et cartographiés ainsi qu'un secteur à vocation économique -industrielle et logistique- (1 AUyb).

Le dossier n° 4 « Règlement d'urbanisme » (126 pages) définit d'une part, les dispositions générales du règlement (portée du règlement) notamment les différentes zones du PLU et d'autre part, les dispositions spécifiques applicables aux différentes zones préalablement définies.

Le dossier n° 5 « Documents graphiques du règlement » est composé de plusieurs cartes :

- Pièce 5.1. Document graphique du règlement/ ensemble de la commune
- Pièce 5.2. Nord-Est (centre-bourg et Réjouit)
- Pièce 5.3. Nord-Ouest (Bouzet et Gazinet)
- Pièce 5.4. Ouest (Toctoucau et Pierreton)
- Pièce 5.5. Sud (Jarry – Pot au Pin)
- Pièce 5.6. Est (La Birade et le Grand Veneur)
- Pièce 5.7. Document graphique du règlement-Servitudes de mixité sociale

- Pièce 5.8. Inventaire du Patrimoine protégé

Le dossier n°6 « annexes »

- Annexes sanitaires : schémas des réseaux d'eau, d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
- Zones de permis de démolir
- Zones de préemption
- Périmètre de prescription d'isolement acoustique
- Plan des zones à risque d'exposition au plomb
- Servitudes d'utilité publique

Le dossier n°7 : Pièces administratives de l'enquête publique

- Décision du président du tribunal administratif du 10 octobre 2016 désignant les commissaires enquêteurs ;
- Arrêté du maire de Cestas en date du 20 octobre 2016 prescrivant l'enquête publique pour la période du 14 novembre au 16 décembre 2016 ;
- Avis d'enquête publique
- Avis de l'autorité environnementale (n° MRAe 2016ANA28)
- Porter à Connaissance des services de l'Etat (août 2016)

Porter à connaissance : le Préfet porte à la connaissance des collectivités locales (L 132-2 du code de l'urbanisme) engageant une procédure d'élaboration ou de révision de documents d'urbanisme, les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme (projet d'intérêt général, directive territoriale d'aménagement, schémas de service collectifs, servitudes d'utilité publique, protections existantes en matière d'environnement et de patrimoine...).

Le porter à connaissance comprend également les informations relatives aux projets de l'État, notamment les projets d'infrastructures nationales relevant des politiques routières, ferroviaires, portuaires et aéroportuaires de l'État, qui nécessitent des mesures de réservation des terrains ou rendent nécessaire un contrôle de l'urbanisation.

Enfin, il regroupera les études existantes notamment en matière de prévention des risques ou de protection de l'environnement ainsi que les données disponibles en matière d'habitat, de déplacements, de démographie et d'emplois.

Le porter à connaissance doit être tenu à la disposition du public, voire annexé pour tout ou partie au dossier d'enquête publique.

- Avis des Personnes Publiques Associés (PPA)
- Mesures de publicité (parutions dans le journal Sud-Ouest et les Echos judiciaires et bulletin municipal « Infos Cestas »)
- Certificats d'affichage et de mise en ligne
- Compte rendu de la réunion avec les PPA le 10 octobre 2016
- Les trois registres d'enquête

1.5.2. La lisibilité du dossier

Globalement, le rapport de présentation répond aux exigences d'un PLU soumis à l'évaluation environnementale selon les dispositions de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme et les pièces du dossier n'appellent pas d'observations, à l'exception des points particuliers suivants :

Le plan de zonage :

Des compléments aux documents graphiques auraient amélioré leur lisibilité : identification des rues, des lieux-dits, des cours d'eau... Leur lecture s'est avérée difficile pour les personnes qui, lors des permanences, avaient des difficultés pour repérer leur résidence ou leur parcelle.

Il est à noter que le plan de zonage sur le site Internet de la commune est difficilement lisible.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU), le rapport de présentation les identifie par l'évocation du lieu-dit ou du quartier, alors que les OAP évoquent des secteurs numérotés de 1 à 6.

1.6. Caractéristiques du PLU

Le préambule du PADD (plan d'aménagement et de développement durable) définit les objectifs poursuivis par la commune de Cestas dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ils sont les suivants :

- Actualiser le document de planification datant de 1979 qui a bien répondu à la politique d'urbanisme communale mais nécessite aujourd'hui une évolution en fonction du contexte réglementaire et des enjeux locaux actuels. La réflexion devra s'appuyer sur le POS actuel qui a permis d'atteindre tous les objectifs définis mais qui aujourd'hui doit être complété par les prescriptions de la loi ALUR au regard de l'obligation de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (article 55 de la loi SRU, modifié par la loi DUFLOT du 18 janvier 2013) ;
- Confirmer une politique d'urbanisme et d'aménagement dynamique mais maîtrisée et respectueuse de l'environnement, tout en préservant le caractère périurbain « villageois » spécifique à la commune, tant sur le plan économique que sur le plan démographique ;
- Favoriser une maîtrise de l'urbanisation cohérente dans le principe du respect de mixité sociale imposé par les lois SRU, DUFLOT, ALUR et du PLH (plan local de l'habitat) communautaire sans modifier les acquis fondamentaux. Dans cet objectif, il sera notamment tenu compte de la capacité des différents réseaux, des niveaux d'équipement et services de la commune ainsi que des transports ;
- Préserver le cadre environnemental notamment en prenant en considération certains secteurs remarquables sur le plan du patrimoine naturel et bâti tels que les espaces naturels à protéger (anciennes zones NDA du POS), les berges des cours d'eau, les lagunes remarquables, bâtiments anciens... ;
- Tenir compte des espaces agricoles et sylvicoles de la commune notamment des sensibilités écologiques et des risques naturels ;
- Moderniser le document tant dans le fond que sur la forme en tenant compte de l'ensemble des nouvelles réglementations ;
- Assurer la compatibilité du PLU avec les autres documents de planification urbaine notamment le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Ces objectifs s'inscrivent cependant dans deux problématiques majeures actées dans la délibération du 12 juillet 2016 arrêtant le projet de PLU :

« Sur l'accroissement du parc locatif social :

La commune présente un taux de LLS [logements locatifs sociaux], 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 de mixité.

Les taux de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations seront compris entre 2/3-1/3 et ¾-1/4. 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 aboutit à une densification de l'urbanisation importante dans les communes périurbaines.

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

Cette volonté s'est traduite sur le plan réglementaire dans le projet de règlement du PLU par la mise en œuvre d'un éventail de mesures telles que l'interdiction de création de bande 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 les 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. »

La note de synthèse du 12 juillet 2016 souligne également que les objectifs du POS initial sont poursuivis dans le projet de PLU :

- Conserver le caractère boisé de la commune

Grace à la mise en œuvre d'une ZAD (zone d'aménagement différée) en 2006, sur la totalité des zones ND du POS, la commune a pu se porter acquéreur en application du droit de préemption urbain, d'environ 800 hectares boisés destinés principalement à la poursuite des parc publics de promenade et à la protection et l'aménagement des berges des cours d'eau, notamment de l'Eau Bourde, conjointement avec la mairie de Canéjan. Ces acquisitions devront se poursuivre.

Le PLU s'attachera à définir des réservations au profit de la commune dans cette optique.

50% du territoire communal est classé en EBC (espaces boisés à conserver). Ces EBC ont fait, en leur temps, l'objet d'une implantation géographique très large qu'il conviendra d'ajuster dans le PLU, en particulier au regard des dégâts occasionnés par les diverses tempêtes et de la réalité du terrain (prairie, voie d'accès...)

- Favoriser la restructuration et la densification des centres agglomérés (Bourg, Gazinet, Réjouit...)

Ces quartiers centraux offrent de nombreux services et équipements adaptés aux besoins de la population (écoles, commerces...) qu'il s'agira de pérenniser ou de conforter avec l'arrivée des nouveaux ménages.

Au regard du POS actuel, ces secteurs représentent des COS (coefficient d'occupation des sols) compris entre 0,4 et 1. La hauteur des bâtiments initialement autorisée en R+2 a été ramenée à R+1, afin de favoriser une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

Le PLU devra permettre une densification maîtrisée de ces secteurs, en adéquation avec la capacité des réseaux et le niveau des équipements.

- Permettre des équipements et des infrastructures adaptés à la population

Le POS initial tablait, à l'horizon 2000, sur une population comprise entre 16 000 et 18 000 habitants. Ces objectifs sont atteints puisque la population actuelle est stabilisée à environ 16 400 habitants. Les réseaux existants, notamment la station d'épuration d'une capacité de 21 000 équivalents habitants et le réseau d'eau potable grâce à 5 forages sont d'un niveau satisfaisant.

Une attention particulière devra être portée au réseau routier qui en raison d'un trafic de transit induit par la saturation de la rocade et de l'autoroute A 63 aux heures de pointe peut être chargé.

La commune a réalisé de nombreux aménagements tendant à favoriser les circulations douces qu'il conviendra de poursuivre dans le futur document d'urbanisme.

- Favoriser les créations d'emplois en lien avec le nombre de résidents sur la commune

Cet objectif a été atteint au fil des années puisque la commune compte actuellement un nombre d'actifs équivalent au nombre d'habitants grâce notamment à la réalisation du pôle logistique de Jarry/Pot au Pin. (...)

Les objectifs du PLU faciliteront l'accroissement des emplois liés à l'activité logistique.

- Réaliser des logements locatifs sociaux

Si le taux initial est en passe d'être atteint (17% avec les programmes en cours), l'augmentation à un taux de 25% conduit la commune à intensifier la construction de programmes de logements locatifs. (...)

Il convient de souligner qu'une certaine densification est acceptable dans le respect du caractère spécifique de la commune.

Ces enjeux, ces problématiques et ces objectifs se retrouvent dans les différents documents constituant le dossier du PLU.

Le rapport de présentation expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Il expose les choix retenus et leur impact.

Il comporte 7 chapitres :

- Chapitre 1 : diagnostic au titre de l'article L151-4 et articulation du plan avec les autres documents et plans programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement ;
- Chapitre n° 2 : analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- Chapitre n° 3 : analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- Chapitre n°4 : explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;

- Chapitre n° 5 : mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Chapitre n° 6 : définition des critères et modalités retenus pour l'analyse de l'application du plan ;
- Chapitre n° 7 : résumé non technique de l'évaluation environnementale et description des méthodes utilisées.

Le rapport de présentation présente l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes :

- Page 51 : avec le SCOT (schéma de cohérence territoriale) de l'aire métropolitaine bordelaise adopté le 13 février 2014. Un tableau comparatif entre les dispositions du SCOT et les réponses apportées par le PLU, a pour objectif de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCOT.

L'Etat dans son avis, constate cependant que certaines dispositions du SCOT sont à peine évoquées notamment la réduction de la consommation des espaces et celles sur la métropole active et la métropole au haut niveau de services.

- Pages 70 et 81 : avec le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021.
- Pages 73 et 82 : avec le SAGE Nappes profondes de la Gironde.
- Pages 75 et 82 : avec le SAGE Estuaire de la Gironde.
- Pages 75 et 83 : avec le SAGE vallée de la Garonne.
- Pages 84 et suivantes : avec le schéma régional de cohérence écologique Aquitaine (SRCE) adopté par arrêté préfectoral du 24 décembre 2015.
- Pages 129 et s : avec le PPBE (plan de prévention du bruit dans l'environnement) de la Gironde.
- Pages 131 et s : avec le schéma régional climat, air et énergie (SRCAE) d'Aquitaine.

Aucune zone Natura 2000 n'est située sur la commune mais une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique) de type I modernisée dénommée « Landes humides des Argilyeres de 36ha (réf 720014151) est située le long de l'autoroute A63 (au sud-ouest de l'aire Bordeaux-Cestas)

Le PADD, adopté le 12 avril 2016, décline le projet global de la commune en 5 orientations :

- Orientation 1 : urbanisme et habitat
 - Maitriser l'évolution démographique de la commune en luttant contre l'étalement urbain : 16 436 habitants au 1^{er} janvier 2016, prévision de croissance annuelle de 0,9% pour une population de 18 200 habitants à l'horizon 2025-2030 ;
 - Permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités (Centre-bourg, Gazinet, Réjouit, Toctoucau) en adéquation avec la capacité des réseaux existants (la prévision est de 110 logements à construire annuellement sur la période 2016/2025) ;
 - 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 (consommation moyenne limitée à 540m² par logement, soit pour 110 logements par an, un besoin foncier de 5 ha/an) ;
- 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 « péri-urbain » rural 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 2 : environnement et développement durable
 - Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, lagunes remarquables) dans la continuité du POS ;
 - Préserver et renforcer les continuités écologiques sur la commune ;
 - 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 causés par les diverses tempêtes ;
 - Respecter les objectifs du développement durable :
 - Une gestion durable en eau potable ;
 - Optimiser le réseau d'assainissement et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides ;
 - Gérer les eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau pour préserver la qualité de la ressource en eau et réduire le risque d'inondation en aval ;
 - Maîtriser les consommations énergétiques dans les bâtiments ;

- Orientation 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 TBM de la Métropole, transports ferroviaires) ;
 - Favoriser l'éco-mobilité 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 4 : économie et commerce
 - Favoriser un développement économique équilibré centré sur les pôles économiques identifiés de la commune (zones industrielles et artisanales d'Auguste, de Toctoucau, zone technologique de Marticot, pôle logistique de Pot au Pin et agro-technologique de Jarry-Pot au Pin) ;

- Préserver le commerce local de proximité ;
- Recentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles commerciaux de Cestas-bourg, de Gazinet et de Réjouit ;
- Orientation 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...) ;
 - 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement pour 6 secteurs classés en zone 1AU (zones à urbaniser à destination principales d'habitat) et une zone 1AUYb (zone à urbaniser à destination principale d'activités industrielles et de logistique).

Des orientations générales sont données pour les secteurs classés en zone 1AU à vocation d'habitat :

- Dans chaque site de la zone AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré ;
- Pour l'ensemble des sites de zone AU, il est prescrit une urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation et des équipements. Par conséquent, dans les zones concernées et conformément à l'article 2 du règlement de la zone 1AU, les constructions nouvelles doivent faire partie d'opération d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation ;
- Les opérations d'ensembles et les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte urbain et paysager existant ;
- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte (...) les préoccupations en matière de performance énergétiques et de confort climatique ;
- Les orientations pour l'aménagement des voies nouvelles et l'intégration des modes de déplacements alternatifs : les opérations devront prévoir les accès et principe de desserte compatibles avec les indications portées sur les schémas de secteurs, elles devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs, les modes de déplacements doux ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour chaque secteur est précisé le taux d'obligation de réalisation de logements sociaux conventionnés, 66% pour chaque secteur à l'exception d'un seul ; 30% (secteur n°6, La Tour).

Le règlement et les documents graphiques définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.

Chaque règlement de zone comporte les rubriques suivantes :

-section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1) occupations et utilisations du sol interdites

- 2) occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières
- section II : Conditions de l'occupation du sol
 - 3) accès et voirie
 - 4) desserte par les réseaux
 - 5) surface minimale des terrains constructibles (supprimé par la loi ALUR)
 - 6) implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - 7) implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et cours d'eau
 - 8) implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9) emprise au sol
 - 10) hauteur des constructions
 - 11) aspect extérieur
 - 12) stationnement des véhicules
 - 13) espaces libres et plantations
- section III : Possibilité d'occupation du sol
 - 14) possibilités maximales d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR)
 - 15) obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Il est à noter que l'urbanisation de la zone 2AU, zone à urbaniser dite fermée ou différée, est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone UL correspond aux zones d'habitat en lotissement, sur laquelle des contraintes ont été imposées pour éviter les divisions parcellaires.

1.7. Les avis des personnes publiques associées

Les demandes d'avis des personnes publiques associées (PPA) ont été transmises le 18 juillet 2016, sans réponse de leur part dans un délai de trois mois, l'avis est réputé favorable.

Personne publique associée	Date de l'avis	Observations
Commune de Biganos	23 septembre 2016	Favorable – pas d'observation
Cne de Léognan		Réputé favorable (sans réponse)
Cne de Saucats		Réputé favorable (sans réponse)
Cne de Barp		Réputé favorable (sans réponse)
Cne de Marcheprime		Réputé favorable (sans réponse)
Cne de Canéjan	29 septembre 2016	Avis favorable avec observations : . demande inscription dans les OPA du PLU de liaisons douces complémentaires au niveau des lieux-dits « Le Bouzet » et « Beauséjour » pour une interconnexion avec celles de Canéjan . réitère ses demandes concernant l'accès à l'AOP secteur 6 (projet La Tour) de la cne de Cestas . propose une réflexion sur la capacité de la station d'épuration dans le cadre du transfert programmé en 2020 de la compétence assainissement à la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde

Cne de Saint Jean d'Illac	10 octobre 2016	Réputé favorable (sans réponse) Pas d'observation lors de la réunion des PPA du 10 octobre 2016
CDPNAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers)	5 octobre 2016	Avis favorable avec les observations suivantes : . il est nécessaire de revoir les dispositions du règlement pour les zones A et N du PLU (art 2 prévoyant les extensions, limite de taille pour les annexes, limite de hauteur pour les annexes) ; . les secteurs correspondant à des STECAL devront être définis comme tels
INAO (institut national de l'origine et de la qualité)	4 octobre 2016	Avis favorable avec les observations suivantes : . sur 49 ha en AOC 13 sont bâtis, 20 sont en EBC et 4 ha sont classés en zone 2AU, il reste 12 ha mais dont 9,4 sont en zone Np ne permettant pas de construction agricole : il serait souhaitable de revoir le zonage ; . même observation car l'emplacement réservé n° 13 recouvre une zone en AOC
SYSDAU (SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise)	11 octobre 2016	Avis favorable
Conseil départemental	11 octobre 2016	Demande de prise en compte des observations suivantes : . les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie seront à prendre en compte pour l'ensemble des pièces du PLU et à intégrer au sein des dispositions générales du règlement . les emplacements réservés (ER) n° 7, 9, 19 et 20 ne sont plus à maintenir pour le département et l'ER n° 18 est à modifier (élargissement de la RD 211 ; . les EBC sont à revoir le long des routes de façon à préserver la sécurité et le bon entretien (recul de 10m)
Conseil régional		Réputé favorable
Centre national de la propriété forestière		Réputé favorable
Chambre d'agriculture		Réputé favorable
CCI Chambre de commerce et d'industrie		Réputé favorable (sans réponse)
Chambre des métiers		Réputé favorable (sans réponse)
Etat-Major zone de défense Sud-Ouest	9 septembre 20146	Avis favorable (veiller à la mise à jour du tableau de servitudes)
Avis de l'Etat	5 octobre 2016	Avis de 15 pages + annexes 1/ les choix d'urbanisme et d'aménagement A) L'évolution démographique et les besoins en logement Le rapport de présentation ne traite pas de la typologie des logements à produire face aux besoins actuels. Il ne détaille pas suffisamment la réponse apportée aux besoins endogènes de la commune et le PLU risque ainsi de favoriser le maintien de la taille moyenne des ménages.

		<p>B) La maîtrise de la consommation d'espace est à conforter</p> <p>La commune affiche une volonté de limitation de la consommation de l'espace tout en ayant l'objectif de répondre aux besoins en logement et de conserver le caractère paysager de la commune. Ce choix amène la commune à limiter la possibilité de division parcellaire. De fait, l'analyse des formes urbaines, de leur capacité à se densifier ou de muter n'a pas été réalisée. Sans un travail plus fin d'analyse ou de justification plus aboutie que la simple annonce des paysages des lotissements à préserver et de la capacité des réseaux, la réduction des possibilités de divisions parcellaires par des règles trop contraignantes semble contraire à l'esprit des lois Grenelle et ALUR.</p> <p>C) La prise en compte des risques naturels</p> <p>Il conviendra que le futur PLU intègre de façon plus complète et cohérente le risque inondation par débordement de l'eau Bourde notamment et par ruissellement.</p> <p>Les zones d'urbanisation futures et les partis d'aménagement retenus avec d'importants espaces boisés classés (EBC) favorisent la pénétration de la forêt au cœur du bâti et multiplient le linéaire d'interfaces vulnérables. Il convient de mesurer l'augmentation du risque lié à cette orientation et de définir les précautions constructives correspondantes.</p> <p>2/ Observations sur le contenu du dossier</p> <p>A) Le rapport de présentation</p> <p>Diagnostic :</p> <p>Le rapport répond aux exigences de la réglementation, cependant la partie diagnostic mériterait d'être complétée sur certains points :</p> <p>a - Risques : présenter un état de la défense incendie sur la commune ;</p> <p>b - Forme urbaine : le diagnostic traite du patrimoine bâti sous l'angle architectural mais ne fait pas d'analyse de la forme urbaine, majoritairement composée de lotissements. Un travail de présentation de ces espaces bâtis aurait été nécessaire pour que l'on comprenne l'enjeu de leur préservation en l'état, d'autant que la présentation des réseaux (eau, assainissement...p 100 et s.) ne fait pas apparaître de dysfonctionnement sur ces secteurs.</p> <p>c - Déplacements : le rapport de présentation peut être utilement complété par un bilan de fréquentation des différentes voiries, des transports en commune, d'utilisation des voies douces...</p> <p>d - Assainissement des eaux usées : le programme de réduction des eaux claires qui parasitent le fonctionnement de la station d'épuration n'est pas assez détaillé.</p> <p>Explications des choix retenus :</p>
--	--	--

		<p>a - La justification des zones à urbaniser au regard de l'environnement Les enjeux environnementaux de la commune L'évaluation environnementale ne va pas assez loin dans l'analyse des zones ouvertes à l'urbanisation, elle renvoie trop souvent à des études a posteriori.</p> <p>b – constructibilité en zone N : il est nécessaire que la commune clarifie les possibilités de construire au sein de la zone N et de ses sous-secteurs</p> <p>c – emplacements réservés : la justification des ER n'est pas présentée dans le dossier</p> <p>d – lisibilité du document : les zones 1AU sont désignées par des lieux-dits dans le rapport et classées par secteur de 1 à 6 dans les OAP</p> <p>B) Le plan de zonage – le Règlement Il s'agit d'observations ponctuelles :</p> <p>a – la zone UF destiné au domaine public ferroviaire devra tenir compte du courrier de la SNCF du 10 février 2015</p> <p>b – le zonage des EBC devra tenir compte des demandes du département (renforcement de la RD 211) ;</p> <p>c – servitude de mixité sociale : la pièce 5.7 donne pour la zone 1AU au nord de Bouzet une obligation de logement locatif de 75% alors que l'OAP secteur 1 qui comprend cette zone ne mentionne qu'une contrainte de 66% (à mettre en cohérence) ;</p> <p>d – transport électrique : modifier le PLU selon l'avis RTE (du réseau de transport électrique) ;</p> <p>e – routes classées à grande circulation : ajouter dans le règlement (article 6) les obligations liées auxdites voies : bande inconstructible.</p> <p>C) Les annexes</p> <p>a – schéma directeur d'assainissement à joindre en annexe</p> <p>b – zone de péremption au titre de l'article L 142-1 et L 142-2 : la ZAD créée le 17 mars 2003 pour une durée de 14 ans est désormais caduque.</p>
<p>Avis de l'autorité environnementale</p>	<p>19 octobre 2016</p>	<p>Avis de 8 pages. Les observations portent sur le contenu du rapport de présentation puis sur la prise en compte de l'environnement par le projet communal.</p> <p>I/ Observations sur le contenu du rapport de présentation</p> <p>Diagnostic socio-économique :</p> <p>Deux objectifs sont recherchés dans le projet : la diversification de l'habitat pour aux nouveaux besoins, notamment aux logements de taille plus réduite et l'atteinte de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025.</p> <p>La commune souhaite limiter strictement les divisions parcellaires sauf dans les zones denses de centralités ou moyennement dense à proximité de ces centralités. Cette limitation pourrait constituer un facteur de difficulté pour densifier et produire, dans les secteurs déjà urbanisés, des</p>

		<p>logements de petite taille. Aussi, l'autorité environnementale recommande que la démonstration de la faisabilité des objectifs recherchés soit clairement indiquée dans les documents.</p> <p>Analyse de l'état initial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques <p>En matière d'incendie, l'autorité environnementale constate l'absence de description précise du réseau (indication des investissements nécessaires pour sécuriser les nouvelles zones à urbaniser).</p> <p>Pour le risque inondation, le rapport pourrait utilement mentionner l'atlas des zones inondables par débordement de l'Eau Bourde réalisée en 2006.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eau- Assainissement <p>Le rapport indique que la station d'épuration est en capacité d'accueillir 1750 habitants supplémentaires, mais précise également que la station fonctionne à 120% de ses capacités hydrauliques lors des épisodes pluvieux (pouvant porter atteintes aux milieux naturels). L'autorité environnementale relève qu'aucun élément précis ne figure dans le dossier quant à la mise en place de mesures visant à réduire l'introduction d'eaux parasites dans le réseau.</p> <p>Elle note, en ce qui concerne l'eau potable, que le plan de zonage et les servitudes d'utilité publique pourraient être complétés : périmètres de protection reportés sur les documents graphiques, arrêtés préfectoraux établissant ces périmètres à joindre en pièces annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potentiel de densification <p>Le rapport de présentation estime à 11 ha le potentiel de densification dans les espaces bâtis d'habitat ancien du Bourg, de Gazinet, de Réjouit et de Toctoucau-Pierreton et à 7 ha dans les espaces bâtis ou dans les anciennes zones naturelles d'urbanisation. L'autorité environnementale constate que les chiffres avancés manquent de justifications et apparaissent très faibles tant au regard des densités urbaines actuelles que des potentialités d'urbanisation du bourg. Elle considère que la mobilisation des seuls espaces non encore urbanisés pouvant permettre d'atteindre l'objectif global de construction de logements locatifs sociaux n'est pas solidement démontrée. L'analyse pourrait utilement être complétée en examinant le potentiel mobilisable par densification des espaces déjà urbanisés.</p> <p>II/ Prise en compte de l'environnement par le projet communal</p> <p>Explications des choix pour établir le PADD, le règlement et les OAP</p> <p>L'autorité environnementale s'interroge sur la réalité du besoin foncier de 70ha mentionné dans le rapport pour construire les</p>
--	--	---

		<p>1516 logements nécessaires sur la période 2017/2030. Ce besoin ne lui apparaît suffisamment démontré.</p> <p>Elle constate l'absence d'indication concernant les zones 2AU (servitude de mixité sociale, densité à l'ha...) alors que ces zones, selon elle, pourraient être ouvertes à l'urbanisation par modification simple du PLU.</p> <p>En ce qui concerne les zones naturelles, l'autorité environnementale relève que les éléments d'explication du rapport sont en contradiction avec les dispositions du règlement : par exemple, possibilité de nouvelles constructions agricoles ou forestières en zone Np ou possibilité d'extensions de 30% dans tous les sous-secteurs...</p> <p>Effets du projet sur l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de l'environnement dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation <p>Les zones à urbaniser futures ont fait l'objet d'une évaluation environnementale concluant à une incidence très faible sur les milieux naturels. Or le rapport de présentation met en avant des incidences environnementales potentielles pour certaines zones (p.164 et s.) et renvoie à des études environnementales « fines » aux phases opérationnelles des projets d'urbanisme. L'autorité environnementale considère que les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires pour évaluer les incidences et les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur les sites naturels et les espèces en présence, dès le stade de l'élaboration du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la trame verte et bleue <p>Le manque de précision concernant les règles de construction des zones A et N dans le règlement ne garantit pas la mise en œuvre de secteurs de protection au sein des espaces naturels les plus sensibles.</p> <p>Les EBC représentent 48% de la surface de la commune et 80% de la surface boisée. Selon l'autorité environnementale, le classement quasi systématique en EBC peut conduire à une perte de lisibilité voire une application inappropriée des effets de ce classement. Elle considère que ce classement devrait être analysé plus finement pour privilégier les secteurs à fort enjeu environnemental et/ou ne bénéficiant pas, du fait de leur faible surface, de protection réglementaire (code forestier).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des risques <p>L'autorité environnementale s'interroge sur les exceptions à la règle de non constructibilité à moins de 20 m des berges des cours d'eau : possibilité pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services techniques, aux équipements publics et aux opérations comprenant des logements locatifs sociaux.</p> <p>Elle recommande de cartographier les zones à risque.</p>
--	--	--

		<p>- Effets sur la consommation d'espaces agricoles et naturels</p> <p>« L'autorité environnementale considère que l'absence de mobilisation du potentiel de densification des zones urbaines existantes (environ 700ha correspondant aux zones UL) induit une consommation d'espaces très importante, qui pourrait être réduite par une utilisation plus poussée des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer les formes urbaines des zones à urbaniser ou densifier »</p> <p>Elle ajoute que l'inscription d'un besoin à long terme de 60ha d'urbanisation à des fins d'activité économiques n'est pas suffisamment justifié.</p>
--	--	---

II DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire-enquêteur

À la demande de Monsieur le maire de Cestas, par un courrier daté du 3 octobre 2016, la désignation des commissaires-enquêteurs (titulaire et suppléant) a été effectuée par décision n° E 16000179/33 en date du 10 octobre 2016 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux (cf. **Annexe n°1**).

2.2. Modalités de l'enquête

Un premier contact a été établi le 20 octobre 2016 entre les commissaires enquêteurs et l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Cestas et la directrice du service, en vue de préparer l'enquête, de définir les dates des permanences et de vérifier la complétude du dossier. Lors de cet entretien, il a été demandé que le dossier complet soit également adressé au commissaire enquêteur suppléant.

A la même date, Monsieur le maire de la commune de Cestas a pris « l'arrêté n° 823/16 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) ». Cet arrêté fixe la durée de l'enquête du 14 novembre au 16 décembre 2016, soit 33 jours consécutifs, le lieu de l'enquête est la mairie de Cestas.

Le 26 octobre 2016, les deux commissaires enquêteurs ont visité, accompagné de M. l'adjoint à l'urbanisme, la commune de Cestas, ses différents secteurs de centralités, ses lotissements et enfin les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU. Les objectifs du PLU ont été présentés dans le détail et les modalités des permanences ont été définis (bureau d'accueil mis à disposition). Tout au long de l'enquête, le service urbanisme a répondu aux questions du commissaire enquêteur.

Le Public :

- a pu consulter le dossier d'enquête aux heures d'ouverture de la mairie (de 8h30 à 17h du lundi au vendredi et le samedi de 9h à 12h) ;
- a été invité à faire connaître ses avis et ses remarques par différents moyens :
 - en les consignant dans le registre déposé à la mairie ;
 - en les adressant au commissaire enquêteur par courrier au siège de l'enquête ;
 - en rencontrant le commissaire enquêteur au cours des 4 permanences suivantes :
 - . le mercredi 16 novembre de 9 à 12 heures ;
 - . le samedi 26 novembre de 9 à 12 heures ;
 - . le lundi 5 décembre de 14 à 17 heures ;
 - . le vendredi 16 décembre de 14 à 17 heures.

Compte tenu du nombre de personnes, toutes les permanences se sont terminées une demi-heure plus tard. Celles-ci se sont déroulées dans un climat serein.

Les personnes viennent seules ou en groupe (accompagnées parfois de conseil), une ou plusieurs fois. Des photocopies ou photos peuvent être réalisées. Des publics, pour un complément d'information ont pu être dirigés vers le service d'urbanisme.

2.3. Information du public

Publicité réglementaire :

Cette enquête a été annoncée par affichage (avis d'enquête publique) :

- A la mairie de Cestas
- A la mairie annexe de Gazinet, maison de quartier de Chantebois-Maguiche à Gazinet, maison de quartier de Pierroton, maison de quartier de Toctoucau, médiathèque du Bourg de Cestas et agence postale de Réjouit ;

Ainsi que l'attestent les certificats d'affichage du maire (**cf. Annexe n° 4**). Cet affichage a été effectif tout au long de l'enquête.

Un avis public a fait l'objet d'une première insertion dans deux journaux d'annonces légales (**cf. Annexes n° 3.1 ; 3.2 ; 3.3 ; 3.4**) par la commune à savoir :

- Echos judiciaires Girondins publication du 28 octobre 2016
- Sud-Ouest publication du 28 octobre 2016

Une deuxième insertion, a été effectuée dans les mêmes journaux, à savoir :

- Echos judiciaires Girondins publication du 18 novembre 2016
- Sud-Ouest publication du 18 novembre 2016.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête (**annexe n° 2**), l'avis public, les publications dans la presse et les certificats d'affichage sont annexés au rapport.

Publicité supplémentaire :

En plus des modalités réglementaires de publicité d'enquête énumérées dans l'alinéa précédent, une publicité complémentaire a été réalisée avec notamment :

- le site internet de la mairie dans sa page d'accueil informe sur l'enquête publique en cours. (tous les documents du dossier d'enquête ont été consultables toute la durée de l'enquête et sont toujours consultables sur le site Internet de la commune à l'adresse : www.mairie-cestas.fr)
- information dans le bulletin mensuel « Cestas infos » début novembre (annonce de l'enquête) et début décembre (publication des permanences notamment)

2.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Les 3 registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur le 16 décembre.

Le dossier complet accompagné du rapport des conclusions et avis du commissaire-enquêteur et des annexes a été transmis au maire de la commune de Cestas le 17 janvier 2017.

Un exemplaire du rapport et avis a également été remis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2.5 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le procès-verbal des observations a été remis et commenté au maire de la commune le 28 décembre 2016 (**annexe n°5**).

La réponse du maître d'ouvrage en date du 4 janvier 2016, a été réceptionnée le 6 décembre (courriel) 2016 (**annexe n° 6**).

Ces documents figurent en annexes au présent rapport.

III PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET DE L'ANALYSE DES REPONSES

3.1. Le tableau de synthèse des observations

Les 153 observations consignées dans les 3 registres d'enquête ont été récapitulées dans un tableau figurant en annexe n° 1 de la synthèse desdites observations remise au maire le 28 décembre 2016 (p 18 à 46).

Ces observations ont été regroupées en 10 thèmes figurant dans le tableau suivant.

	Thèmes	Sous thèmes
1	Concertation	
2	Dossier d'enquête	
3	Procédure	

4	Rapport de présentation	<p>4.1. évaluation des besoins en logements</p> <p>4.2. consommation espaces</p> <p>4.3. explications des choix retenus</p> <p>4.4. emplacements réservés</p> <p>4.5. capacités de stationnement</p> <p>4.6. améliorations à apporter au rapport</p>
5	Evaluation environnementale	<p>5.1. insuffisance de l'évaluation</p> <p>5.2. les risques en matière d'assainissement</p> <p>5.3. les risques d'inondation</p> <p>5.4. les risques en matière d'incendie</p> <p>5.5. la ZNIEFF des Argylères</p>
6	La compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	<p>6.1. compatibilité avec le SCOT</p> <p>6.2. compatibilité avec le SRCE</p> <p>6.3. la prise en compte du PLH</p>
7	Les dispositions du règlement	<p>7.1. le respect des dispositions législatives et réglementaires</p> <p>7.2. observations sur les caractéristiques de certaines zones</p> <p>7.2.1. terrains en mixité sociale</p> <p>7.2.2. zone 2AU</p> <p>7.2.3. zones UL</p> <p>7.2.4. zones A et N</p> <p>7.2.5. les modifications en cours d'enquête</p>
8	Les OAP	<p>8.1. la désignation des zones à urbaniser</p> <p>8.2. l'étude environnementales de ces zones</p> <p>8.3. incohérence règlement écrite et carte</p> <p>8.4. choix des zones OAP</p> <p>8.5. OAP secteur 2</p> <p>8.6. OAP secteur 6</p> <p>8.7. modifications en cours d'enquête</p>
9	Le plan de zonage	<p>9.1. le zonage AOC</p> <p>9.2. le classement des EBC</p> <p>9.3. les demandes de modification</p> <p>9.3. modifications en cours d'enquête</p>
10	Questions diverses	Obs 45.5

3.2. Le tableau de concordance des observations et des avis du commissaire enquêteur après analyse desdites réponses

Le commissaire enquêteur a demandé des réponses concernant ces thèmes et sous thèmes.

Pour chaque thème, l'analyse des observations comporte trois rubriques :

- le rappel de la synthèse des observations faite par le commissaire enquêteur ;
- la réponse de la commune ;

Plusieurs annexes sont jointes au mémoire en réponse : un tableau répondant point par point au tableau établi par le commissaire enquêteur (**tableau CE**), une réponse détaillée à la série d'observations faite par l'association ACRE (point 21 du tableau CE), une réponse à l'observation n° 33 du tableau CE et une note explicative du bureau d'études relative au calcul du besoin en logements locatifs sociaux.

En conséquence, l'analyse des observations (objet du chapitre suivant) reprend sous la rubrique « réponse de la commune » à la fois les éléments contenus dans le corps du mémoire en réponse et celles des annexes.

- l'avis du commissaire-enquêteur.

Le tableau suivant reprend le récapitulatif des observations et indique en regard les références des réponses et avis du commissaire enquêteur figurant infra dans le présent rapport.

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

TABLEAU DE CORRESPONDANCE QUESTIONS/REPONSES

N°	Observation	thème	Sous-thème	Réponse du rapport
1	M. SEILLAN Sollicite que la parcelle située le long du Chemin des Chau soit classée constructible	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3. obs 1
2 et 35	M. Patrick LA PRAIRIE (domaine du Couhours) Souhaite que concernant le domaine du Couhours, les dispositions de l'ancien POS ne soient pas changées par le PLU permettant la construction de 4 à 5 maisons (documents joints :dont plan de division)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3. obs 2 et 35
3 et 36	M. Raphaël LAGUILLO (32 avenue du Baron Haussmann, Cestas) Souhaite que concernant la zone où se trouve son habitation, 32 rue baron Hausmann, les dispositions de l'ancien POS ne soient pas changées par le PLU	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 obs 3 et 36
4	M. Jean LACLOTE, président de l'ASCL St ROCH Le terrain de M. COULON, correspondant à la zone 1AU secteur 2, enclavé dans une belle forêt de pins, sans accès à la route et aux réseaux d'eau, électricité et gaz ne doit pas être éligible à la construction dans le cadre du PLU	OAP secteur 2 Modification de zonage	Condition voie d'accès Conditions d'accès aux réseaux Demande modification	Réponse point 4.9.3 obs 4
5	Mme DESSARD Marie Thérèse, 47 chemin de Trigan, zone 1AU secteur 4 Souhaite que les dispositions prévues pour cette zone 1AU secteur 4 où est située sa maison n'impactent pas sa propriété, construite depuis 35 ans et que sa parcelle soit dissociée de ce projet (OAP)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 obs 5
6	Mme M. DUTEIL (passage le 26 novembre et courrier du 3 décembre) -Mme HOUQUES sylvie Souhaitent que le terrain sis au 61 Chemin de la Tuillère (5000 m², anciennement cadastrée BW51) qui se trouve classé dans le projet de PLU en zone NP, soit classé en zone constructible : nombre de chênes sont malades et une ceinture boisée du terrain pourrait être préservée (courrier joint)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 3.9.3 obs 6
7	Mme Claudine GRIMEAU, M. Jean-Claude CORINO, M. Jean-Michel BISSIERES – Lotissement le BARRAS + courrier du 10 décembre 2016 signés de 33 personnes du lotissement BARRAS. Les signataires du courrier, habitants du lotissement BARRAS souhaitent un avis défavorable sur le projet d'OAP secteur 2 du PLU pour les motifs suivants :			
7.1.	- relèvent que l'avis de l'autorité environnementale souhaite, s'agissant du projet de PLU, des précisions sur les risques d'incendie et d'inondation, sur l'assainissement et l'eau (périmètres de protection ne figurant pas sur les plans)	Evaluation environnementale	Risques eaux pluviales, assainissement, incendie, inondation	Réponse points 452 ; 453 ;454
7.2.	- constatent que l'urbanisation de la zone 1AU, secteur 2, face au lotissement Le Barras, qui prévoit 120 logements appellent les observations suivantes : . les espaces verts indiqués sur le plan ne sont pas à l'échelle (10 m) . la multiplication des divisions parcellaires non maîtrisée peut entraîner une perte de la tranquillité au sein du lotissement ; . perte du caractère village de la commune suite à l'augmentation de la population ;	OPA secteur 2	Dégradation du cadre de vie	Réponse point 4.8.5.
7.3.	- Concernant l'accès à la zone d'urbanisation concernée, les habitants font observer que l'accès à la zone : . n'est pas indiquée sur le plan, que la faisabilité de cet accès n'est pas démontré ; . que le chemin de la croix d'Hins, permettant l'accès, connaît déjà un trafic très intense particulièrement en période d'été ; que les 120 lotissements vont encore accroître ce trafic (voitures, bus scolaires, poids lourds) provoquant un engorgement ;	OAP secteur 2	Conditions de voie d'accès	Réponse point 4.8.5.
7.4.	. que la densification de l'urbanisation peut provoquer des risques d'inondations ou d'assainissement qui ne sont pas suffisamment précisés ;	OAP secteur 2	Risques inondations et assainissement	Réponse point 4.8.5.
7.5.	. que les conséquences du déboisement ne sont pas envisagées, comme ne sont pas précisés les changements éventuels en matière de réseau incendie ;	OAP secteur	Risque incendie	Réponse point 4.8.5.
8	Mme Françoise GISQUET, 134 av St Jacques de Compostelle Souhaite qu'une partie de la parcelle 29 classée A (zone agricole) sur laquelle est implantée son exploitation et sa maison, soit classée zone constructible pour la construction de 2 voire trois maisons (dossier joint expliquant sa motivation et sa situation financière) (courrier et plan joints)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 Obs 8

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

9	Mme et M. MOUCHE, 20 chemin de Pichelèbre, Cestas Souhaite que leurs parcelles cadastrées CI 175 et 176 soient classées en zone 1AU plutôt qu'en 2AU pour éventuellement y construire 66% de logements sociaux (courrier joint)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 Obs 9
10	Mme et M. POTTEZ (secteur Cestas Réjouit- zone III UL Font observer l'inégalité de traitement résultant des contraintes imposées par le règlement à la zone III UL : une division parcellaire ne peut permettre qu'une construction individuelle de 20m ² , rendant impossible toute nouvelle construction, mais laissant la possibilité de constructions multiples à caractère locatif social	Dispositions du règlement	Limitation d'une emprise au sol de 20 m ² pour toute parcelle issue d'une division dans la zone 3UL Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
11 et 24	Mmes NABOULET, 57 av de Verdun, Cestas-Gazinet Souhaitent que le fond de la parcelle n° 289 devienne constructible pour assurer le financement d'un placement en maison de retraite suite à une demande du juge des tutelles (accès possible par un chemin communal) (plan joint)	Modification de zonage		Réponse point 4.9.3 Obs 11 et 24
12	M. GARBAY – secteur Gazinet, zone 1 UL -lotissement Chantebois Souhaite que le coefficient d'emprise au sol de cette zone soit porté de 0,25 à 0,30%. Le taux de 0,25% est trop contraignant pour les nouveaux arrivants et ne permet pas aux habitants actuels de faire les agrandissements nécessaires sur les maisons de 1976 dont la surface moyenne est de 110m ² , en dehors de la surélévation fort coûteuse.	Dispositions du règlement Modification zonage	Emprise au sol de la zone 1UL (25%) Demande pour le lotissement Chantebois	Réponse point 4.7.2.3. Réponse point 493 obs 12
13	M. Jean Pierre GIBEAUD- 32 chemin de l'Ousteu de Haut, Cestas Fait part de ses critiques quant à la tenue de la réunion d'information préalable du 27 juin 2016 :	Concertation	Documents illisibles	Réponse point 4.1.
13.1.	- les planches présentées pendant ladite réunion étaient illisibles ;			
13.2.	- les commentaires du présentateur ont été régulièrement repris par le maire, ce qui, selon M. Gibeaud pose interrogation sur la qualité de l'étude réalisée par le cabinet d'urbanisme et sur la mise au point en amont avec les responsables de la commune ;	concertation	Qualité de l'étude du cabinet d'urbanisme	Réponse point 4.1.
14 et 33	Lettre du maire de la commune en date du 30 novembre 2016 souhaitant que soit annexé au registre d'enquête publique un tableau présentant diverses corrections résultant d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les pièces écrites et les documents graphiques du dossier		Voir les commentaires de l'association ACRE en observation n° 33	
15	M. Alain HOUQUES, 329 cours du général de Gaulle, Gradignan Demande un zonage différent pour la parcelle n° BX17 et une partie de la n°BX14 et BX 16 (total de 8500m ²) Ces parcelles représentent une enclave à l'intérieur de zones déjà bâties (logements des Prés de Pinguet et lotissement Mayne de la Tuilière) or ces terrains sont classés dans le projet de PLU en zone NP. Dans l'objectif de pouvoir lotir (avec des logements sociaux éventuellement) M. Alain HOUQUES demande un classement en zone constructible (prêt à céder une partie d'une autre terrain pour créer un accès routier) – plan joint-	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 Obs 15
16	M. Hervé GOILLOT Propriétaire du terrain 11194 dans l'ancien POS, souhaite que celui-ci soit reclassé en zone agricole comme à l'origine (achat en 1995)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 Obs 16
17	M. APESTEGUY – 56 av St Jacques de Compostelle, Cestas Constata que le plan des enveloppes urbaines du SCOT prévoit que sa propriété soit inscrite en zone constructible, or le projet de PLU fait apparaître une zone EBC et classe le terrain en zone NF. Il demande que sa propriété soit classée en zone 1 AU ou 2 AU, que l'EBC à l'arrière de sa maison soit supprimée afin de réaliser deux lots constructibles pour ses deux filles (plan joint)	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 Obs 17
18 18.1.	M. Yannick LARUE 333 av St Jacques de Compostelle, Cestas - observe que les contraintes imposées par le règlement du PLU pour la zone Nh (anciennement NB dans le POS) sont trop drastiques : nouvelle construction interdite et extension limitée à 30% de la surface de plancher existante (avec le POS : surface mini de parcelle de 4000m ² et 0,10 de COS). Ainsi, un propriétaire qui a acheté un terrain avec une réserve de constructibilité ne pourra pas faire d'extensions et prendre en compte l'évolution de sa famille. Il est possible de restreindre l'urbanisation et conserver un caractère diffus de l'habitant sans pour autant geler l'existant de manière drastique, les contraintes de la zone UC apparaissent suffisantes.	Dispositions du règlement	Zone Nh : unique possibilité d'extension de 30%	Réponse point 4.7.2.4

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

18.2.	– M. LARUE demande que sa parcelle Dx49 contenue dans la zone NH du PLU soit classée en zone UC de densité faible qui permette quand même les extensions dans une limite de surface de plancher de l'ordre de 10% telle que le permet le POS.	Modification de Zonage	Demande de modification	Réponse point 4.9.3 Obs 18.2
19	Mme et M. DANTO – 6 allée des Galips, Cestas			
19.1.	- les documents graphiques consultables sur le site de la mairie sont de très mauvaise qualité	Concertation	Documents illisibles Réunion information et non concertation	Réponse point 4.1.
19.2.	- Les réunions d'information n'ont pas permis une concertation réelle avec le public puisque celui-ci n'avait pas accès aux documents du PLU et que les demandes nombreuses n'ont pas été prises en compte	Concertation		Réponse point 4.1.
19.3	- Le PLU ne tient pas compte du SRCE sur de nombreuses OAP. Il est regrettable que la zone EBC dite du bois DAVANT soit rendue constructible au mépris des considérations écologiques	Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	Compatibilité SRCE	Réponse point 4.6.2.
19.4.	- Trop d'incohérence et de contradictions dans ce PLU		Qualité de l'étude	Incohérences à préciser
20	Mme et M. DEACONU – 55 allée de la Lande, Cestas Observe que les projections à 15 ans du logement laissent penser à une évolution de la population largement au-delà de l'objectif défendu par le maire pour le maintien du niveau actuel	Rapport de présentation	Evaluation des besoins de logements	Réponse point 441
21	Association ACRE (courrier de 36 pages) I/ Les insuffisances du rapport de présentation			
21.1.	1/ sur le diagnostic du logement et les besoins à CESTAS L'ACRE met en cause les chiffres du rapport de présentation en ce qui concerne le décompte des besoins en logements sociaux et demande une révision complète des besoins réels de la commune. Pour l'association, les chiffres relatifs au nombre total de logements sur la commune à l'horizon 2025 et le nombre de personnes par ménage sont également sujets à caution.	Le rapport de présentation	Evaluation des besoins de logements	Réponse point 4.4.1.
21.2.	2/ sur la station d'épuration L'ACRE constate que si la capacité théorique n'est pas atteinte en terme du nombre d'équivalents habitants, le fonctionnement de cette dernière est perturbé par des entrées d'eaux parasites et lors de fortes pluies. Elle en conclut qu'à défaut de données fiables sur la station, il apparaît difficile d'ouvrir 70ha à l'urbanisation.		assainissement des eaux usées	Réponse point 4.5.2.
21.3.	3/ sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme a – sur le PLH L'ACRE note que l'Etat précise que le PLH est caduc depuis le 23 mars 2016 et que les références dudit document dans le rapport de présentation du PLU sont désormais inexactes b – sur le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise L'Acree fait plusieurs commentaires concernant le tableau comparatif entre SCOT et PLU figurant page 52 et suivantes du rapport de présentation et s'étonne de plusieurs dispositions du PLU ; elle observe également que l'Etat regrette que les dispositions du DOO n'aient pas été suffisamment évoquées ; c- sur le SRCE L'Acree mentionne que le rapport de présentation ne mentionne aucune articulation avec le SRCE pourtant cité aux pages 85 et 86 du rapport de présentation ;	Evaluation environnementale	PLH	Réponse point 4.6.3.
21.4.	4/absence d'inventaire des places de stationnement L'Acree note que le rapport de présentation ne présente pas l'inventaire des places de stationnement prévu par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme 5/ absence d'analyse de la consommation d'espaces naturels et insuffisance de l'analyse des capacités de densification	Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	SCOT	Réponse point 4.6.1.
21.5.	L'Acree, faisant référence aux observations de l'Etat et de la mission environnementale fait observer qu'il n'est pas démontré l'utilité de la consommation de 70 ha d'espaces naturels pour faire face à l'urbanisation à l'horizon 2025, notamment	Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	SRCE	Réponse point 4.6.2.
21.6.	6/ sur l'insuffisance des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement L'Acree considère que les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation « expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » ne sont pas appliquées car le rapport du PLU de CESTAS n'est pas assez explicite :	Rapport de présentation	Inventaire places de stationnement	Réponse point 4.4.5.
		Rapport de présentation	Consommation des espaces	Réponse point 4.4.2.
		Rapport de présentation	Motivation des choix retenus	Réponse point 4.4.3.1.

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

21.7.	<p>. les choix retenus pour établir le PADD sont absents (présentation des orientations mais sans expliquer les choix),</p> <p>. les motifs de la délimitation des zones sont insuffisants,</p> <p>. les motifs des règles applicables sont également insuffisants : seuls sont évoqués les coefficients de pleine terre, les extensions en zone A et Nf, la réglementation dans les lotissements ou groupes d'habitation (bande d'accès, bande de constructibilité et emprise au sol maximale).</p> <p>7/ insuffisance de l'évaluation environnementale et de l'état initial de l'environnement</p>	Rapport présentation	idem	Réponse point 4.4.3.1.
21.7.	<p>L'association cite l'avis de l'autorité environnementale, qui souligne l'intérêt d'études complémentaires pour mieux évaluer l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement, pour conclure à l'insuffisance de l'étude figurant dans le rapport de présentation.</p> <p>Elle cite également l'avis de l'Etat pour affirmer que les risques naturels ne sont pas suffisamment pris en compte (débordement des cours d'eau alors que des LLS sont admis à moins de 20 m des cours d'eau).</p>	Evaluation environnementale	Insuffisance de l'évaluation environnementale	Réponse point 4.5.1. et 4.5.3.
21.8.	<p>II/ Les insuffisances des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>1/ sur leur insuffisante justification dans le rapport de présentation</p> <p>L'Acre s'interroge sur le fait que deux secteurs classés en 1AU (n° 4 et 6) sont des secteurs nouveaux par rapport au POS et qu'il n'y n'a aucune justification de l'abandon d'une partie des réserves foncières constituées en 2008 qui auraient pu, avantageusement selon l'association, servir de support aux projets d'urbanisation.</p> <p>L'Acre précise que sur certains de ces secteurs, l'intérêt environnemental n'a pas été suffisamment étudié.</p>	OAP	choix retenus	Réponse point 4.8.4.1.
21.8.1.	<p>Pour le secteur 6, l'association s'interroge sur le schéma d'accès à ce secteur (imprécis) et sur la réalité du chiffre de 140 logements prévus compte tenu de l'importance de la superficie dudit secteur. (voir brépons e de la commune à la commune de Canéjan)</p>	OAP	secteur 6	Réponse point 4.8.6.
21.8.2.	<p>Elle observe que la parcelle BK224 sur laquelle serait autorisé un programme de mixité sociale (cf réponse au point n°4 du bilan de concertation) aurait pu utilement être classée en zone 1AU.</p>	OAP	Choix	Réponse points 4.8.4.2. et 4.8.6.
21.8.3.	<p>2/ sur leur « caractère très vague »</p> <p>Sous cette rubrique, l'association fait observer que les schémas d'accès aux différents secteurs ne sont pas assez précis.</p>	OAP	Choix	Réponse point 4.8.4.3.
21.9.	<p>III/ sur les insuffisances du règlement</p> <p>1/ sur le règlement écrit</p>			
21.10.	<ul style="list-style-type: none"> - incompatibilité de l'emprise au sol et des espaces verts en pleine terre pour les zones 2UL et 3UL 	Dispositions du règlement	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
21.11.	<ul style="list-style-type: none"> - espaces verts pour les terrains en mixité sociale : il est regrettable que les dispositions prévoyant un pourcentage minimal d'espaces verts en pleine terre au sein des lots ne soient applicables, par exception 	Idem	Zone de mixité sociale	Réponse point 4.7.2.1.
21.12.	<ul style="list-style-type: none"> - interdiction de lotissements dans les zones UF, 1AUY et 2AU : selon l'association cette interdiction n'est pas régulière 	idem	Interdiction lotissements	Réponse point 4.7.1.4.
21.13.	<ul style="list-style-type: none"> - l'interdiction de constructions nouvelles sur les terrains desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage dans les zones UL ne permet pas de division « de bon père de famille » (lots attribués à des enfants) 	idem	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
21.14.	<ul style="list-style-type: none"> - interdiction de construire un bâtiment d'emprise au sol limitée à 20m² sur les terrains issus de division dans la zone 3UL est incompatible avec la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE du 27 juillet 2012- req n° 342908) 	idem	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
21.15.	<ul style="list-style-type: none"> - la réglementation dans les zones 2AU n'a pas d'objet selon l'association dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne sera réalisé qu'après modification ou révision du PLU 	Dispositions du règlement	Zone 2AU	Réponse point 4.7.2.2.
21.16.	<ul style="list-style-type: none"> - l'association fait plusieurs observations quant à l'inexactitude des références aux articles du code de l'urbanisme figurant page 1 du règlement, à la définition de l'emprise au sol (article R 420-1 dudit code et quant à la présentation des articles du règlement selon la partie législative du même code (article 2 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE et 1AUY) 	Dispositions du règlement	Respect de la réglementation en vigueur (interdiction lotissements)	Réponse points 4.7.1.1. et 4.7.1.2.
21.17.	<ul style="list-style-type: none"> - elle précise que la réglementation concernant les lotissements est irrégulière ; 	idem	respect de la réglementation en vigueur	Réponse point 4.7.1.4.
21.17.				Réponse point 4.7.1.3.

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

21.18.	- selon l'article R 123-9 du code de l'urbanisme concernant les différences pouvant exister selon la destination des habitations, l'association note que les destinations « services » et « équipements collectifs » n'existent pas ;	idem	Respect de la réglementation en vigueur	Réponse point 4.7.1.5.
21.19.	- Selon l'article 4 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UF, AUE, 1AU, 1AUY, 2AU, A et N, un lien semble exister entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations délivrées au titre de la loi sur l'eau : ceci est contraire au principe d'indépendance des législations	idem	Respect de la réglementation en vigueur	Réponse point 4.7.1.6.
21.20.	- Sur les articles 6, 7, 8 de la zone AU : ceux-ci exigent du porteur de projet d'établissement une note ou une note technique, or il n'est possible dans le règlement d'exiger les seuls pièces prévues au code de l'urbanisme.	idem	Respect de la réglementation en vigueur	Réponse point 4.7.1.7.
21.21.	- Sur les articles 10 des zones UA et UB : la distinction faite entre habitations individuelles ou collectives est irrégulière	idem	Respect de la réglementation en vigueur	Réponse point 4.7.1.8.
21.22.	- Sur les articles 11 des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et 2AU : distinctions faites entre habitations situées à l'intérieur ou hors lotissement est irrégulière	idem	Respect de la réglementation en vigueur	Réponse point 4.7.1.9.
21.23.	- Sur les articles 12 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE, 1AU, 1AUY, 2AU, A et N : la réglementation relative au stationnement crée des catégories non prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme : le Conseil d'Etat a déjà sanctionné cette irrégularité	idem	idem	Réponse point 4.7.1.10
21.24.	- Sur l'article 2 de la zone 1AU qui admet les opérations d'aménagement et de construction à condition « de porter sur une unité foncière minimale de 1 ha » or depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les superficies minimales de construction sont supprimées	idem	idem	Réponse point 4.7.2.4.
21.25.	- Sur les articles 2 des zones A et N : L'Acre fait observer que les articles 2 du règlement autorisent des constructions au sein des zones A et N, l'association relève une contradiction entre le règlement et le rapport de présentation (tout comme l'Etat et l'autorité environnementale) - Pas de STECAL, mais il y a un secteur Nh 2/ Sur les emplacements réservés, le zonage et les servitudes de mixité sociale	idem	Zones A et N	Réponse point 4.4.4.
21.26.	- Sur les emplacements réservés . l'association observe que le département a déclaré que les ER n° 7, 9 et 19 ne lui sont plus nécessaires et que l'ER n°18 est à modifier	rapport présentation	Emplacements réservés	Réponse point 4.2.
21.27.	. pour l'ACRE, la liste des bénéficiaires des emplacements réservés n'était pas précisée dans le projet arrêté, « l'addenda » comportant la liste a bien été jointe au dossier à l'ouverture de l'enquête publique, mais n'est pas disponible sur le site internet de la commune ; . l'association relève par ailleurs que le maire de la commune a déposé le 30 novembre 2016 dans le registre d'enquête un courrier récapitulant les diverses corrections (résultant d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les pièces écrites ou les documents graphiques) à apporter au dossier du PLU : selon son analyse, les PPA auraient dû être reconsultées ;	dossier d'enquête		Réponse point 4.3.
21.28.	. de façon plus globale l'association observe qu'il ressort de son analyse et des avis des personnes publiques associées que des modifications sont indispensables à apporter au projet actuel pour : compléter le rapport de présentation notoirement insuffisant ; réécrire nombre d'articles du règlement ; insérer les emplacements réservés du futur PLU ; compléter les OAP ; modifier le zonage de certains terrains ; réduire les EBC le long des routes départementales ; modifier le classement sonore de plusieurs routes ; corriger les annexes. Elle en conclut que pour toutes ces raisons, une nouvelle consultation des PPA et une nouvelle enquête publique s'impose, considérant d'ailleurs que l'absence d'adoption du PLU avant la date du 27 mars 2017 et la mise en œuvre des dispositions du règlement national d'urbanisme pendant un certain temps n'aurait pas d'effet néfaste au plan de l'urbanisme pour la commune, compte tenu des projets déjà engagés. Elle rappelle que les modifications apportées après l'enquête publique doivent restées limitées ; toute atteinte à l'économie générale du projet serait sanctionné par le juge administratif.	procédure		Réponse point 4.3.
	- Sur la ZNIEFF des Argileires			

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

21.29.	L'ACRE constate que la commune annonce dans le rapport de présentation (p77) qu'elle souhaite remettre en cause les contours de la ZNIEFF (proposition en annexe du rapport d'un nouveau contour) : elle rappelle que le PLU n'est pas le document qui permet de définir le contour de ladite ZNIEFF et que ledit contour, qui ne tient pas compte de l'aspect faunistique, ne peut être retenu. - Sur les servitudes de mixité sociale	Evaluation environnementale	ZNIEFF	Réponse point 4.5.5.
21.30.	. l'association relève que le Hameau de Peyre n'est pas repris dans le plan des servitudes de mixité sociale (ce terrain n'est pas encore aménagé ni construit)	Dispositions règlement OAP	Terrains en mixité sociale Incohérence écrit et carte	Réponse point 4.7.2.1.
21.31.	. concernant le secteur 1 des OAP, il y a discordance entre le plan des servitudes de mixité sociale et le document des orientations d'aménagement et de programmation sur la position de la zone 2AU - Sur le plan de zonage	Modification de zonage	Modification zonage	Réponse point 4.8.3.
21.32.	. L'ACRE demande que l'ensemble de l'EBC ceinturant le Hameau de Peyre soit porté sur le plan de zonage conformément à la modification du POS du 14 décembre 2015.	Modification de zonage	Modification zonage	Réponse point 4.9.3. obs 21.32
21.33.	. Elle demande également que l'espace vert créé, dans le cadre du permis d'aménager numéro PA 033 122 16 V3001 délivré par arrêté du 27 avril 2016 pour le lotissement « Hameau de Peyre » soit classé en EBC.	Modification de zonage	Modification zonage	Réponse point 4.9.3. obs 21.33
21.34.	. L'association relève que la zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues en appellation AOC par l'INAO. Elle demande donc la suppression de la zone 2AU de Bellevue pour la partie de la zone reconnue par l'INAO en terres à vigne, ajoutant que pour le reste de la zone, « il ne serait pas opportun de créer un lotissement sous les vents d'ouest d'un vignoble »	Modification de zonage	Modification zonage Zonage AOC	Réponse point 4.9.3. obs 21.34 Réponse point 4.9.1.
21.35.	De plus, comme le relève l'INAO, 20 hectares d'AOC sont classés en EBC, interdisant leur plantation en vigne ce qui n'est pas cohérent . s'agissant des EBC et à l'instar de l'autorité environnementale, l'ACRE considère qu'une analyse plus fine est nécessaire pour distinguer les espaces boisés classés présentant des enjeux écologiques de la forêt de production. A l'occasion de cette révision du POS en vue de sa transformation en PLU, l'ACRE a constaté, au moins les modifications suivantes sans aucune justification : QUELQUES ZONES EBC AYANT DISPARUES : . OAP secteur 1 : zone à l'est de la D214 (Avenue Salvador Allende) . OAP secteur 2 : zone à l'entrée du secteur sur les parcelles cadastrales BO 1, 2, 3 et 4 . OAP secteur 4 : zone à l'intérieur du secteur . Zone 2AU de Bellevue : toute la zone était en EBC (et en partie classée INAO) QUELQUES ZONES EBC NOUVELLES : . OAP secteur 1 : zone entre la D214 et la D214 e2 (avenue Salvador Allende et avenue Jean Moulin) . Zone entre la D214 et la D214 e3 (carrefour du collège)	Plan zonage	Classement des EBC	Réponse point 4.9.2.
21.36.	L'ACRE s'interroge sur le traitement différencié des demandes de suppression d'EBC car après visite sur site, les justifications avancées ne semblent pas étayées : demandes 3, 14 (acceptées) et 23 (refusée) IV/ sur les vices affectant la concertation L'association rappelle les termes de la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014 définissant les modalités de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU. Elle soutient, à partir du bilan de la concertation figurant au dossier, que la commune n'a pas respecté les modalités qu'elle s'était elle-même fixées :	concertation		Réponse point 4.1.
	- Pas d'information régulière dans le bulletin mensuel et le site internet de la commune - selon l'association, les deux réunions avec le public n'ont pas permis de découvrir le véritable projet à cause notamment de documents graphiques peu lisibles - le compte rendu de la réunion du 13 juin 2016 avec le monde agricole et les associations n'est pas cohérent, il n'y a pas de suite logique entre les pages 33 et 34 - la mise en ligne des documents sur le site internet a été tardive, quelques jours avant les réunions (idem pour le Porter à connaissance)	Procédure		Réponse point 4.3.

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

22	M. François DUPUY, 7 ter chemin de la Croix d'Hins, Cestas Constata une erreur d'implantation de l'EBC en façade du chemin de la Croix d'Hins. Le plan présente un accès central à sa propriété alors que l'accès est en fait en bordure du terrain, il demande une rectification du plan	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 22
23	M. Jean Louis GIRARDIN et Mme Mélanie CATHELOT 1 rue Lou Galip, Le Barp Demandent que le terrain de 17 ha au lieudit « Alexandre » (section DX 59), situé en zone EBC, soit partiellement classé en zone A afin de défricher quelques hectares dans le but de mettre des chevaux au pré. Selon eux ce terrain qui ne comprend ni espèces animales, rares ou protégées, ni lagunes ou zones humides, ni essences d'arbres originales n'a pas lieu d'être classé en EBC (bouleaux, repousses, pins...) alors que le terrain voisin est classé en zone A	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 23
24	Voir Obs n°11 (Plans joints)			
25	M. Christian GIRAudeau, 53 route du Fourc, Cestas Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle Ax69 et d'une partie de la parcelle Ax2 comme prévu dans un courrier du maire du 1 ^{er} septembre 2006 (plans et échanges de courriers avec le maire joints)	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 25
26	M. Pierre TALEYSSON Le Barp -7259 avenue des Pyrénées, Le Barp Demande, pour sa propriété située au lieudit « Chaüss », que les limites de la zone Nb de l'ancien POS soient reportées strictement sur la zone Nh du futur PLU (plans joints)	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 26
27	M. Francis DUBOURG, 1 chemin des Fontanelles, Cestas Demande que les parcelles EE34 au lieudit Pierretton soient rendues constructibles. Celles-ci sont proches du centre de Pierretton densifieraient le bourg de Pierretton.	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 27
28	Madame Christine LORGUE, 59 allée de la Lande, Cestas (courrier et plans joints) souhaite un avis défavorable à ce projet de PLU pour les raisons suivantes :			
28.1.	- Projet LA TOUR (OAP secteur 6) : les parcelles CL37, CX36, CX37, CX38, CX39, CX41 et CX63 classées précédemment en NC deviennent constructibles, ce changement est incompatible avec le SRCE d'Aquitaine qui a destiné ces parcelles en tant que réservoir de biodiversité à la trame verte et bleue (suppression d'une zone humide fort utile car la gestion de l'eau dans ce secteur est « défectueuse ». Mme LORGUE demande à l'inverse que les parcelles CX36, CX37, CX38, CX41 et CX63 soient classées en EBC. Elle rappelle le manque de concertation et les incohérences de ce projet qui ont d'ailleurs conduit à un recours devant le juge administratif (en cours)	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 Obs 28.1
28.2.	- Lotissement Cassini 2 : Mme LORGUE demande que les espaces verts de Cassini 2 (parcelle CZ17) soient classées en EBC (comme dans d'autres lotissements) ainsi que les chemins d'accès	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 28.2
28.3.	- Quartier Réjouit Demande de classement en EBC des parcelles boisées CZ47 et CZ48(chênes centenaires et incluses dans le SRCE) ainsi que les espaces verts et les chemins d'accès du lotissement Cassini 1	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 28.3
28.4.	- Remarques concernant le PLU (nombre d'observations sont listées à l'observation 21) . des chiffres contradictoires selon les enquêtes publiques successives concernant les besoins en logements	Rapport de présentation	Evaluation des besoins de logements	Réponse point 4.4.1.
28.5.	. la référence à un PLH qui n'existe plus	Compatibilité doc. urbanisme	PLH	Réponse point 4.6.3.
28.6.	. des contradictions entre le PLU et le SCOT et/ou le SRCE	Eval. Environnt.	SRCE SCOT	Réponse 4.6.1./4.6.3.
28.7.	. des études environnementales insuffisantes (projet LATOUR et PLU)	Règlement	Insuffisance Evaluation Zone UL	Réponse point 4.5.1.
28.8.	. un traitement différent en termes de division parcellaire entre les particuliers et les promoteurs			Réponse point 4.7.2.3.
28.9.	.un traitement différent en terme d'espaces verts entre les terrains possédant un lot en mixité sociale et ceux qui n'ont pas de lot en mixité sociale	règlement	Zone de mixité sociale	Réponse point 4.7.1.8.
28.10.	.la ZNIEFF des Argileires réduite à peau de chagrin	Eval. Environnt. règlement	ZNIEFF	Réponse point 4.5.5.
28.11.	.des constructions prévues dans les zones AOC, réserve de l'INAO (le long du chemin de Loignan)		AOC	Réponse point 4.9.1.
28.12.	. incompatibilité entre espaces verts et emprise au sol dans les zones 2UL et 3UL	Règlement	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
28.13.		Modification de zonage	Modification de zonage	

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

	. Une zone de mixité sociale, hameau de Peyre n'est pas indiqué dans le projet de PLU			réponse points 4.7.2.1.et 4.9.3 obs 28.13
29	Mme Monique COURBIN 1 rte de Larnavey – Saint Selve Demande une modification de classement de ses terrains situés sur le chemin de Loignan au lieudit Bellevue-Sud classés en IIAU : il souhaite un classement en IAU. Elle est disposée à vendre ses terrains à la commune pour la construction de logements sociaux.	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 29
30	M. BACQ , 21 allée du Pas Renard, Cestas Fait part d'une série d'observations concernant le projet de PLU :	Compatibilité des documents d'urbanisme Rapport présentation	SRCE Evaluation des besoins logements	Réponse point 4.6.2. Réponse point 4.4.1.
30.1.	. la non prise en compte du SCRE	Rapport présentation	Consommation des espaces logements	Réponse point 4.4.2.
30.2.	. les incohérences sur le nombre et le calcul des LLS et des constructions existantes et futures	Evaluation environnementale	Insuffisance Evaluation environnementale	Réponse point 4.5.1.
30.3.	. le manque d'homogénéité des règles (distances, espaces verts...) entre les différents types de logements . la disproportion dans la superficie des zones boisées, agricoles et EBC utilisées par rapport au nombre de logements prévus	concertation Information du public	Qualité des documents	Réponse point 4.1.
30.4.	. la non utilisation de terrains qui sont ou pourraient être constructibles (dont certains appartiennent à la commune) en consommant moins d'espaces naturels			
30.5.	. la nécessité de compléter l'évaluation environnementale et de tenir compte des espèces protégées, des zones humides, dans l'utilisation des espaces (EBC notamment) et dans la délimitation des zones (« projet Latour » et ZNIEFF des Argileires par exemple) . la difficulté de lecture et de compréhension des documents (plans quasi illisibles et informations contradictoires)			
31	M. et Mme PERUCH lotissement La clairière aux Chevaux + M et Mme COMPEYRON, MUSEMAQUE, MARECHAL, CRUBILE, COUTANT, BEOLETTO, DUPEYRON (même lotissement) : (documents et plans joints) Constatent : . que le projet PLU prévoit pour le lotissement La Clairière aux Chevaux un classement en zone Nh, . que les deux lotissements voisins et juxtaposés (La Louvetière et Coppinger) formant avec le lotissement concerné un quartier urbain continu, sont classés en zone UL, . que le lotissement La Peloux, dont certains terrains vont jusqu'à 2 ha est aussi classé en zone UL, . que le lotissement La Clairière aux Chevaux est un lotissement pour lequel un droit à lotir a été accordé par la mairie de CESTAS (dossier joint) Et demandent que le lotissement La Clairière aux Chevaux soit classé en zone UL	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 31
32	M. Jean Yves TRORCHAIRE 8 allée des Grépins (Cestas Réjouit) Fait les constats suivants et demande un avis défavorable de la part du commissaire enquêteur :	Rapport de présentation Compatibilité doc. urbanisme Evaluation environnementale	Evaluation des besoins SCOT SRCE Insuffisance évaluation environnementale	Réponse point 4.4.1. Réponse points 4.6.1. et 4.6.2. Réponse point 4.5.1.
32.1.	. chiffres différents entre les enquêtes publiques successives concernant le nombre de logements existants et les besoins réels de logements à CESTAS ;	idem	Risque assainissement, réseaux	Réponse point 4.5.2.
32.2.	. des contradictions entre le projet du PLU et les dispositions du SCOT et du SRCE ;			
32.3.	. une insuffisance des études environnementales (de nombreuses parcelles avec des espèces protégées sont menacées et certaines parcelles classées EBC sont modifiées sans justification)			
32.4.	. certains quartiers vont être densifiés sans que les structures associées ne soient prévues : la station d'épuration est déjà saturée et les voiries ne sont pas adaptées.			
33	M. Michel BAUCHU, président de l'association ACRE Présente les observations de l'association concernant le courrier du maire déposé le 30 novembre dans le registre de l'enquête publique. Observations :	procédure		Réponse point 4.3.
33.1.	- Sur la forme : ce dépôt en cours d'enquête est « non conforme » et constitue un vice de procédure - Sur les différentes modifications du PLU en reprenant point par point les rubriques de la lettre du maire :	Rapport de présentation	Modifications proposées par la mairie	Réponse point 4.4.3.2.
33.2.	- Rapport de présentation Chapitre IV (page 190 C.2 du rapport de présentation) : la modification proposée est de remplacer « Cas des déclarations de projets déjà			

33.3.	<p>engagés ou en cours » par « cas des zones de déclaration de projet ou de permis d'aménager en cours » Selon l'Acre, la formule initiale n'était déjà pas très claire pour situer ces zones mais le rapport de présentation faisait par ailleurs état d'une zone de déclaration de projet (p 166) à Réjouit. Les zones de permis d'aménager ne sont absolument pas définies par ailleurs. Le public est privé de toute forme d'appréciation. Les PPA encore plus puisqu'elles n'ont pas été consultées sur cette modification.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement - Titre I. Dispositions générales : page 7 alinéa 4 : la modification proposée, conformément aux dispositions du POS actuel, est la suivante : « De plus il est précisé que le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement<u>AINSI</u> qu'aux travaux d'adaptation , de réfection, réhabilitation ou rénovation, extension de constructions existantes <i>en vue de la création de logements</i> ». Pour l'Acre, le sens de la phrase est totalement changé. Ce qui était exclu est maintenant inclus au prétexte que cela fait partie des dispositions du POS actuel. L'Acre précise que sauf erreur de sa part, ces mesures dans le règlement du POS actuel n'existent pas. - UG (p 50, art.8) : la modification proposée est de « supprimer la distance entre deux constructions, cette règle étant préjudiciable à la réalisation d'annexes ». L'Acre se demande pourquoi la distance de 4 m qui est valide sur toutes les zones (avec un particularisme pour les zones UA et UB en fonction de la façade sur l'emprise publique) serait supprimée uniquement sur la zone UG ? - UY (p.74, art. 10, UYa) : la proposition est la suivante, «la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 m. cette hauteur pourra être portée à 15 m si une note explicative vient en justifier la nécessité ». Selon l'Acre le changement de hauteur, ne résulte ni de la consultation des PPA, ni de l'enquête publique (irrégularité) - N (p.120, art. 2) : la modification est de « supprimer la mention « règle la plus avantageuse » conformément à l'avis de la CDPNAF du 5/10/2016. Selon l'Acre, la modification pourrait faire l'objet d'une modification mineure après enquête publique et avis des PPA ; mais pas pendant l'enquête ; - Toutes les zones (article 11) : l'Acre précise que ce point (aspect des abris de jardin) pourrait faire l'objet d'une modification mineure après l'enquête publique - - Planches graphiques 	Règlement	Modifications proposées par la commune	Réponse point 4.7.3.
33.4.	<ul style="list-style-type: none"> - Hameau de Peyre : L'association constate que l'oubli dudit Hameau dans les servitudes de mixité sociale (SMS) et la zone EBC sur son pourtour est réparé, elle s'interroge sur la modification affectant la planche 5.7. (remplacement de la SMS 66% par la zone 30%). Comme sur cette planche, le Hameau de Peyre n'est concerné par aucune zone de mixité sociale, s'agit-il de modifier la carte entière ? - Jardin d'Ignicia : Intégrer le projet dans les SMS 30% : l'association s'interroge sur le sens de cette modification - Propriété DUPUY : passage de III UL en II UL conformément au point n°3 du bilan de concertation : l'Acre considère que ce changement de zonage ne peut se faire en cours d'enquête - Propriété la Prairie : l'Acre s'interroge sur la signification « déclasser SMS 66% ». Alire l'observation du registre :Y-a-t'il un rapport entre les deux. Le projet évoqué ne semble pas prévoir de LLS en plein centre du bourg à 200m de l'église. - Corrections diverses : 	Plans de zonage	Modifications proposées par la commune	Réponse point 4.9.4.

<p>33.5.</p> <p>33.6.</p> <p>33.4.</p>	<p>. planche des servitudes : la modification proposée est de mettre à jour cette planche au vu des éléments du PAC fourni par l'Etat ; l'association rappelle que ces modifications doivent intervenir après l'enquête publique et non pendant</p> <p>. planche des SMS : concernant le remplacement de la légende « 30% dans les zones de déclaration de projet en cours » par « 30% minimum dans les zones de déclaration de projet et permis d'aménager en cours », l'Acre fait observer que les zones d'aménager ne sont pas définies et que les PPA n'ont pas été consultées</p> <p>. planche 5.3. : la modification est la suivante : « conformément au point 16 du bilan de la concertation, une partie de l'EBC de la propriété THONIER sera conservée », l'Acre constate qu'il s'agit d'une suppression d'EBC sans justification même si une partie est conservée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clos Octavie : modification proposée : « remplacement de la SMS 66% par la zone 30% », : l'Acre s'interroge sur la signification de cette proposition - Opération d'aménagement et de Programmation : <ul style="list-style-type: none"> . OAP LATOUR : la modification proposée est : « densité de 20 logts /ha minimum en contradiction avec la densité approuvée dans la déclaration de projet – corriger l'OAP » ; l'Acre rappelle qu'elle avait déjà fait cette observation (observation n° 21) OAP CAROL : la modification proposée est de « modifier l'accès qui se fera sur le chemin des Jardins de Compostelle, l'accès existant sera conservé et aménagé (giratoire). Le périmètre de l'OAP devra être modifié afin d'exclure les terrains déjà bâtis qui ne sont pas destinés à accueillir une population en mixité sociale. A classer en 75% (déclassement d'un EBC le rend constructible) ». Pour l'Acre, il s'agit de modifications importantes : modification du périmètre de la zone, déclassement d'un EBC sans justification, modification du taux des LLS, manque d'évaluation environnementale OAP Poublan : la modification proposée est de « réduire l'épaisseur de l'EBC en façade du chemin entre les lagunes afin de faciliter la réalisation des LLS » ; l'Acre observe que la réduction de l'EBC est proposée sans évaluation environnementale - Bilan de la concertation <ul style="list-style-type: none"> La Peloue (demande n°9) : la modification (erreur matérielle) proposée est « le secteur de la Peloue a été aménagée au fil des années en hameau d'habitat diffus, le zonage UC est donc maintenu dans le PLU. Compte tenu de la surface moyenne des lots du lotissement « domaine de la Peloue » (>1ha), le nouveau zonage de ce dernier sera le III UL » ; l'Acre s'interroge sur le fait que dans la même phrase il est dit que le zonage est conservé et qu'est modifié... 	<p>Plans de zonage</p> <p>IOAP</p> <p>Plans de zonage</p>	<p>Modifications proposées par la commune</p> <p>Modifications proposées par la commune</p> <p>Modifications proposées par la commune</p>	<p>Réponse point 4.9.4.</p> <p>Réponse point 4.8.7.</p> <p>Réponse point 4.9.4.</p>
<p>34</p> <p>34.1.</p> <p>34.2.</p>	<p>M. Philippe DESMOND 12 allée des Galips (membre de la SEPANSO, Ornithologue)</p> <ul style="list-style-type: none"> - M. DESMOND regrette que les réunions d'information n'aient pas permis une réelle consultation de la population (documents absents du site internet de la commune avant les réunions, lors des réunions documents illisibles par l'assistance, présentation partielle desdits documents)(courrier et étude sur le bois LA TOUR produits) - s'insurge sur les modifications apportées en cours d'enquête par le commune - les anomalies environnementales selon M. DESMOND : <ul style="list-style-type: none"> . la ZNIEFF des Argileires et l'espace boisé classé <p>Il est fait observer que page 78 du rapport de présentation il est précisé que « la gestion des secteurs d'intérêt de des parcelles supports de ces ZNIEFF propriétés de la commune sera assurée avec le botaniste initiateur des ZNIEFF ».</p> <p>M.DESMOND estime que l'annexe « préconisations de gestion environnementale » censée préciser cette gestion est totalement incompréhensible (imprécision de la légende). Il constate que l'étude relative à la ZNIEFF des Argileires ne prend pas en compte la présence sur le site de deux espèces de papillons figurant sur la liste</p>	<p>Concertation</p> <p>Evaluation environnementale</p>	<p>Concertation préalable insuffisante</p> <p>ZNIEFF</p>	<p>Réponse point 4.1.</p> <p>Réponse point 4.5.5.</p>

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

34.3.	<p>rouge de l'UICN (union internationale pour la conservation de la nature), démontrant l'insuffisance de l'étude.</p> <p>(Il rappelle qu'un practice de golf a été autorisé dans un EBC au sein de cette ZNIEFF).</p> <p>. le projet « La Tour »</p> <p>S'agissant dudit projet, (OAP, secteur 6), M. DESMOND entend démontrer l'insuffisance de l'étude environnementale qui ne prend pas en compte la valeur écologique du site. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) classe cette forêt comme un réservoir de biodiversité. Il produit également un document intitulé « étude du réservoir de biodiversité du Bois la Tour » dont il est l'auteur (un recours a été déposé devant le juge administratif).</p> <p>M. DESMOND s'associe aux observations formulées par l'Acre.</p>	OAP	OAP Secteur 6	Réponse point 4.8.6.
35 et 2	<p>M. Patrick LA PRAIRIE, 23 rue Jean Macé, Brest - (voir observation n°2) au nom de l'indivision du domaine de Couhous (courrier et plans joints)</p> <p>M. LA PRAIRIE souhaite préserver la possibilité de construire 3 maisons à côté des maisons déjà construites (indivision de 6 frères et sœurs) dans le domaine.</p> <p>Actuellement la parcelle 133 du plan cadastral se positionne sur les zones 2Nab et NB du POS ce qui permet le projet concerné.</p> <p>Selon le projet de PLU, la zone Nab du POS deviendrait UL3 et la zone NB deviendrait Nh, ce qui ne permet plus les construction envisagées. M. LA PRAIRIE souhaite une modification du zonage permettant la réalisation du projet (un plan est joint)</p>	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 2. Et 35.
36 et 3	<p>M. Raphaël LAGUILLO (voir observation n° 3) 32 rue du Baron Haussmann, Cestas</p> <p>Souhaite que la zone UC dans laquelle est située sa maison, préserve la qualité de l'environnement existant avec une seule construction par lot (demande que les dispositions du POS soient maintenues)</p>	Zonage		Réponse point 4.9.3 obs 3 et 36
37	<p>M. Joël CRETE 32 allée des Galips, Cestas</p> <p>Emet plusieurs observations d'ordre général :</p>			
37.1.	- Les réunions dites de concertation ont été plus d'information	concertation	Concertation préalable	Réponse point 4.1.
37.2.	- Les besoins en logement exprimés dans le rapport de présentation du projet de PLU différent des chiffres avancés dans les diverses enquêtes publiques précédentes : quels sont donc les besoins exacts	Rapport de présentation	Evaluation des besoins en logements	Réponse point 4.4.1.
37.3.	- Le projet de PLU présente des incohérences par rapport aux données du SCOT et du SRCE	Compatibilité des documents d'urbanisme	SCOT, SRCE	Réponse point 4.6.1. et 4.6.2.
37.4.	- Les différentes délimitations des zones ne prennent pas suffisamment en compte les études environnementales et notamment les modifications pour celles classées EBC	Evaluation environnementale et plan de zonage	EBC	Réponse point 4.9.2.
37.5.	- Le projet de PLU prévoit la densification de l'habitat dans certains quartiers sans préciser les besoins associés (voieries, assainissement, eaux pluviales)	Rapport de présentation	Consommation espaces	Réponse point 4.4.2.
38	<p>Mme et M. POTTEZ – 3 allée de la Garenotte,</p> <p>Notent que règlement d'urbanisme prévoit de rendre impossible toute construction sur un terrain issu d'une nouvelle division dans la zone 3 UL en limitant l'emprise au sol à 20m², mais qu'il est possible selon le paragraphe suivant de laisser cette possibilité à des « opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux » (ce qui interdit à un particulier de diviser une grande parcelle, de l'ordre de 3 à 4000m² dans cette zone, pour la construction d'une seconde construction mais autorise un promoteur immobilier à construire des ensembles immobiliers)</p> <p>Ils soulignent les contradictions entre les restrictions affectant les divisions parcellaires pour les particuliers et les possibilités de faire des opérations de plusieurs logements pour les promoteurs.</p>	Règlement	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
39	<p>M. Jean Claude PEYMARAUDE - 11, allée de la Sanguine, Cestas</p> <p>Emet plusieurs observations d'ordre général :</p>			
39.1.	- Non-respect de certaines procédures : concertation préalable insuffisante, ajout de modifications en cours d'enquête, rapport de présentation insuffisamment structuré et justifié ;	Concertation	Insuffisance de la concertation préalable	Réponse point 4.1.
39.2.	- Aucune « vision » n'est proposée aux cestasais pour imaginer le futur de leur environnement urbain alors que la commune sera soumise à de fortes évolutions dans les années à venir ;	Rapport de présentation	Explications des choix retenus	Réponse point 4.4.3.1.
	- Ce projet ne fait que reprendre les dispositions du POS actuel en les adaptant au gré de quelques projets d'habitat en cour ou prévus à court terme			

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

40	Indivision BELLEMER - 67 avenue du Baron Haussmann, Cestas			
40.1.	- Les indivisaires rappellent qu'ils étaient opposés dès 1984 à la mise en réservation au profit de la commune de la quasi-totalité de la propriété de la Pelette. Le projet de PLU maintient cet emplacement réservé (sous le n° 13) en y adjoignant la parcelle BZ8 sur laquelle se trouve une maison habitée et une grange. Tous les bâtiments de la propriété étant habités ou en cours de rénovation, ils s'interrogent sur le caractère public de cet emplacement réservé, et demandent la suppression de celui-ci (ER 13)	Modification de zonage	Demande de modification (suppression d'emplacement réservé)	Réponse point 4.9.3 obs 40.1
40.2.	- Ils demandent également le déclassement EBC des terrains à vocation viticole inclus dans cette même propriété (en conformité avec l'avis de l'INAO) ce qui sous-tend des modifications du cadre A5, page 52 du rapport de présentation.	Modification de zonage	Demande de modification (AOC)	Réponse point 4.9.3. obs 40.2
40.3.	- Ils observent que la limite entre les communes de Cestas et de Canéjan est mal positionnée sur la carte intercommunale et demandent une correction car cette carte laisse croire qu'une cinquantaine d'hectares dont ils sont propriétaires sont englobés dans le Val de l'Eau Bourde, propriété communale ouverte au public	Modification de zonage	Demande de modification	Réponse point 4.9.3. obs 40.3
40.4.	- En qualité de sylviculteurs, ils estiment superflue la prolifération des classements EBC sur le territoire communal (50% du territoire) compte tenu du dispositif législatif réglementant la bonne exploitation des espaces boisés ;	Plan de zonage	Classement des EBC	Réponse point 4.9.2.
40.5.	- Sur le plan de zonage 5.5., il existe une étroite bande le long des parcelles EH1 et EH2 en bordure de la route d'Arcachon, sans aucune précision indiquée : quelle est sa signification ; Il manque la partie Nord (en limite de la commune de Saint Jean D'illac) de la parcelle D 1612. Le plan présenté est incomplet. Je demande qu'il soit rétabli dans son intégralité (Mme Françoise BELLEMER)	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 40.5
41	M. Jacques BARRIO – 28 allée de la Lande, Cestas (courrier)			
41.1.	- Constate que le projet La Tour est implanté sur un espace boisé classé en partie en EBC, classé comme réservoir de biodiversité par le SRCE d'Aquitaine à la trame verte et bleue. Dès lors, tous les documents urbanistiques (SCOT, PLU, PLH) doivent être conformes au SRCE. Au cas d'espèce, rendre constructible ladite zone rendrait illégal le PLU de Cestas (destruction notamment des zones humides et des 200 chênes âgés de plus de 50 ans) ;	OAP	Secteur 6	Réponse point 4.8.6.
41.2.	- pour toutes ces raisons M. BARRIO souhaite que les parcelles concernant la forêt, CX36, CX37, CX38, CX41 et CX63 soient classées en EBC et rendues inconstructible ; - Il demande également que soient classés en zones inconstructibles les espaces verts de Cassini 2 (parcelle CZ17), les chemins d'accès de Cassini 2 vers la parcelle de forêt CX36 et vers les parcelles CZ47 et CZ47 ; les parcelles de forêt CZ47 et CZ48, les espaces verts de Cassini 1 et les chemins d'accès de Cassini 1 vers la parcelle CX63	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 41.1.
41.3.	Il émet plusieurs observations d'ordre général (déjà formulés par d'autres citoyens)	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 41.2
41.4.	- Les chiffres concernant les besoins en logements sont différents selon les diverses enquêtes publiques ;	Rapport de présentation	Evaluation des besoins en logements	Réponse point 4.4.1.
41.5.	- Le projet de PLU fait référence à un PLH qui n'existe plus	Compatibilité	PLH	Réponse point 4.6.3.
41.6.	- Existence de discordances entre PLU, SCOT et SRCE	Evaluation enviro.	SCOT, SRCE	Réponse 4.6.1./ 4.6.2.
41.7.	- Insuffisance des études environnementales	Règlement	Insuffisance évaluation Zone UL	Point 4.5.1. Réponse point 4.7.2.3.
41.8.	- Traitement différent en termes de division parcellaire entre les particuliers et les promoteurs	Idem	Mixité sociale	Réponse point 4.7.2.1.
41.9.	- Traitement différent des espaces verts entre les terrains possédant un lot en mixité sociale et ceux qui n'ont pas de lot en mixité sociale	Evaluation environnementale	ZNIEFF	Réponse point 4.5.5.
41.10.	- La ZNIEFF des Argileys particulièrement réduite	Zonage	AOC	Réponse point 4.9.1.
41.11.	- Des constructions sont prévues sur des zones AOC, réserve de l'INAO	Règlement	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3.
41.12.	- Incompatibilité entre emprise au sol et espace vert dans les zones 2UL et 3UL	zonage		Réponse point 4.7.2.1.
41.12.	- Zone de mixité sociale (hameau de Peyre) non incluse dans le projet de PLU			
42 et 6	M. Claude HOUQUES, 3 rue des Erables (complément de l'observation n° 6) Est propriétaire des parcelles contiguës au lieu-dit La Tuilière, cadastrées BW24, 52, 60, 61, 36, 20 et 32 supportant pour certaines des constructions individuelles. Ces			

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

	parcelles sont classées dans le projet de PLU en zone 3UL, le solde de la parcelle BW 36 étant classé en zone NP. La zone 3UL, strictement limitée à ses parcelles apparait comme une véritable enclave dans ce secteur urbanisé. M. HOUQUES demande que ses parcelles soient classées en zone UC et non 3UL. Concernant le solde de la parcelle BW36 et les parcelles BW 20 et 32, classées en zone NP, il demande un classement en zone 1UL, les dites parcelles longeant l'avenue du Baron Haussmann où passent l'ensemble des réseaux publics.	Modification de zonage	Demande de modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 42 Réponse point 4.7.2.3.
43	Mme et M. Lionel LAMIRAND 7 bis chemin de la Croix d'Hins et Mme et M. François DUPUY 7 ter chemin de la Croix d'Hins, Cestas (courrier et plans joints) Ont obtenu un accord pour le déclassement d'une partie de l'EBC grevant les parcelles (BL12, 121 et 125) pour permettre une constructibilité limitée (voir point n° 3 du bilan de concertation). Or les parcelles concernées ont été classées en 3UL ne permettant pas de construire (distance entre 2 habitations de 200m, emprise au sol limitée à 10% et emprise au sol limitée à 20m ² pour tout terrain issu d'une division foncière). Ils demandent un classement des parcelles concernées en zone 2UL.	Modification de zonage	Demande modification	Réponse point 4.9.3 obs 43
44	Association syndicale Cassini 2 regroupant 74 foyers de la commune (courrier) L'association formule les observations générales suivantes :			
44.1.	- Des nombreux plusieurs manquements sont apparus dans la gestion du projet (Délai, consultation, manque de rigueur dans la conduite du projet)	concertation		Réponse point 4.1
44.2.	- Nombreuses contradictions entre le projet de PLU, le SCOT et le SRCE	Compatibilité doc. d'urbanisme	SCOT, SRCE PLH	Points 4.6.1. ; 4.6.2. Réponse point 4.6.3.
44.3.	- Référence à un PLH qui n'existe plus	Zonage	INAO	Réponse point 4.9.1.
44.4.	- Des constructions sont prévues sur des zones AOC, réserve de l'INAO	Règlement	Zone UL	Réponse point 4.7.2.3
44.5.	- Des chiffres discordants entre emprise au sol et espaces vert dans les zones 2UL et 3UL			
44.6.	- Eléments chiffrés relatif aux besoins aux logement incohérents entre les différentes enquêtes publiques	Rapport de présentation	Evaluation des besoins	Réponse point 4.4.1.
44.7.	- Les zones à urbaniser sont consommatrices d'espaces naturels (voir avis de la DREAL) et réduction des espaces classés ZNIEFF	Rapport de présentation	Consommation des espaces	Réponse point 4.4.2.
44.8.	- Insuffisance des études environnementales	Evaluation environnementale	Insuffisance de l'évaluation environnementale	Réponse point 4.5.1.
44.9.	De façon plus précise et pour les 74 adhérents à l'association Cassini 2, il est demandé que : - Les espaces verts communs de la résidence Cassini 2 (parcelle CZ17) soient classés en EBC(sauf terrain de tennis) ainsi que les passages entre les parcelles CZ3 et CZ4 et entre les parcelles CZ12 et CZ46 (permettre des liaisons douces) - Dans un souci d'homogénéité, les mêmes dispositions pourraient s'appliquer aux espaces verts de la résidence Cassini 1	Modification de zonage	Modification de zonage	Point 4.9.3. obs 44.9 Point 4.9.3 obs 44.9
45	Mme et M. Michel ANDRIEU – 16 chemin Saint Martin (observation du 16 décembre 2016) Posent tout une série de questions			
45.1.	- Regrette que lors de la réunion du 27/06/16, les supports n'aient pas été présentés préalablement ;	Concertation		Réponse point 4.1.
45.2.	- Demande où se situent les enveloppes urbaines du SCOT ? Quels sont leur dimension ? Sont-elles prioritaires pour la construction ? Quels seront leur zonage et leur règlement au titre du PLU - Cestas étant dans une communauté de communes, est-il prévu un PLU intercommunal ? Y aura-t-il un PLH? Quelle cohérence entre le PLU et le PLH?	Compatibilité des documents d'urbanisme idem	SCOT PLH	Réponse point 4.6.1. Réponse point 4.6.3.
45.3.	- Le PLU prévoit-il des bandes coupe-feu en bordure des lotissements - Demande où se situent les réserves foncières. Quelles seront leurs classifications? Sont-elles prioritaires pour la construction	OAP	Choix des OAP (Réserves foncières)	Réponse point 4.8.4.1.
45.4.	- Quelle est la superficie du terrain de M. COULON? Concernant l'OAP secteur 2 ; quel sera le zonage et le règlement de la zone ? Comment arrive-t-on à 120 logements ? Sera-t-il tenu compte des caractéristiques des lotissements à proximité (Chasse de Diane, Le Barras et Saint Roch) - Quel sera l'impact sur le trafic routier (conséquences de la route d'accès par le chemin de la Croix d'Hins) - Pour cet accès, des parcelles en EBC ont été déclassées dans le projet de PLU : quelles sont les justifications de ce déclassement	OAP	Secteur 2	Réponse point 4.8.5.

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

45.5.	<ul style="list-style-type: none"> - Le SRCE, indique cette zone (OAP secteur 2) comme réservoir de biodiversité, quelle est la compatibilité du PLU avec le SRCE - si le projet se réalise, sera-t-il prévu des réunions avec les trois lotissements cités - dans le cadre du respect de l'équité entre les 4 centralités constituant la commune de Cestas, Quels sont les taux de LLS à ce jour ? Et compte tenu des trois projets Réjouit et celui sur le terrain de l'OAP secteur 2 ? - Pourquoi l'OAP SECTEUR 2 est-elle en priorité sachant que le taux de LLS dans le bourg est supérieur au reste de la commune ? - Quel est le périmètre ou le rayon qui devrait s'appliquer au coefficient d'urbanisation de 50 logements / ha, dans les zones « hyper centres » (à proximité de commerces, services, banques) de chacune des 4 centralités ? - Quelles sont les dispositions envisagées concernant le trafic aérien de Mérignac ? 	Evaluation environnementale	Carte bruit	Réponse point 4.10
46	Mme et M. Jean LACLOTTE, Président de l'ASCL St Roch, 14 chemin St Martin Cestas En ce qui concerne l'OAP secteur 2, les observations de Mme et M. LACLOTTE sont les suivantes :			
46.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Le terrain de M. Coulon, sur lequel sera implantée l'OAP secteur 2 est enclavé dans la forêt et n'a pas d'accès sur la route Croix d'Hins - Pour permettre un accès, la zone EBC du terrain de M. Giraud en bordure de la dite routé a été déclassée en zone constructible sans aucune étude environnementale préalable - L'OAP secteur 2 n'est pas reconnu dans le SRCE, qui considère cette zone comme un réservoir de biodiversité 	OAP	Secteur 2	Réponse point 4.8.5.
46.2.	<ul style="list-style-type: none"> - La conclusion de l'autorité environnementale va dans le même sens puisqu'elle souligne dans le projet de PLU une augmentation significative de la consommation des espaces naturels dans la mesure où celui-ci n'envisage pas la possibilité d'accueillir dans les secteurs déjà urbanisés une part suffisante de la population supplémentaire projetée 	Rapport de présentation	Consommation espaces	Réponse point 4.4.2.
47	M. Robert ROUBEYRIE, gérant de l'indivision ROUBEYRIE, Toctoucau, 120 av du Maréchal de Lattre de Tassigny- Cestas Souhaite connaître le devenir de la parcelle EI25 située entre la voie ferrée Bordeaux-Bayonne et le lotissement communal réalisé en 1976 (parcelle grevée de plusieurs servitudes : canalisation eaux usées, ligne haute tension). M. ROUBEYRIE souhaite le classement de cette parcelle en zone constructible, mais uniquement pour un habitat dispersé et cohérent.	Modification de zonage	Modification de zonage	Réponse point 4.9.3 obs 47
48	Mme Caroline MICAUD, 29 chemin de la Tuilière, Cestas Est propriétaire de deux parcelles cadastrées BY 5 et 6 au lieu-dit Le Bourdieu classées dans le projet de PLU en zone ER13. Elle demande que ces terres longtemps exploitées en tant que vigne, soient à nouveau classées en terres viticole.	Modification de zonage	Modification de zonage AOC	Réponse point 4.9.3 Obs 48
49	Mme et M LAFORE, 5 chemin de Peyre, Cestas Font part des observations suivantes sur le projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune concertation en amont du projet avec les habitants ou les associations, les deux réunions organisées n'ont été que des réunions d'information - Aucun cahier des remarques/ avis/suggestions n'a été mis à disposition par la mairie 	concertation	Concertation	Réponse point 4.1.
50	Mme et M. DALBON, 17 rue de la Segue, Cestas Expliquent qu'ils sont propriétaires d'un terrain de 10 000m ² (références cadastrales BT 0467b et BT0310) sur lequel il ont fait construire leur résidence principale. Selon Mme et M DALBON, ce terrain constructible en 1994 (Cos de 0,25) a été ultérieurement classé en EBC. Aujourd'hui, ce terrain est classé en 3 UL ce qui interdit toute division. Mme et M. DALBON souhaitent faire deux lots de 800m ² pour la construction d'une résidence pour deux de leurs enfants. Ils demandent donc à bénéficier d'un zonage permettant une division parcellaire, d'autant que les parcelles mitoyennes sont constructibles sans restriction.	Modification de zonage	Modification de zonage Demande de modification	Réponse point 4.9.3 obs 50

IV ANALYSE DES OBSERVATIONS

4.1. relatives à la concertation

Synthèse des observations sur ce thème :

Plusieurs observations, consignées dans les registres, ont trait à l'insuffisance de la concertation préalable :

- Insuffisance de l'information : absence d'information régulière dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la mairie, documents mis en ligne tardivement juste avant les réunions et peu lisibles (les documents du PLU n'ont réellement été mis en ligne qu'après la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2016 portant sur l'arrêt du PLU) ;
- Les trois réunions publiques n'ont pas effectivement permis au public une véritable concertation sur le projet de PLU.
- Le bilan de la concertation montre que la Commune n'a pas respecté les modalités qu'elle s'était elle-même fixées :

Nombre d'observations montrent que ces réunions ont été ressenties comme de simples réunions d'information.

(Observations : 13, 19.1, 19.2, 21.36, 30.5, 34.1, 37.1, 39.1, 44.1, 45.1, 49 du tableau du CE)

Réponse de la commune :

Les prescriptions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ont été respectées ainsi que les modalités de la concertation définies dans la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014. Ces prescriptions sont détaillées dans le bilan de la concertation. En outre, les deux réunions d'informations ainsi que la réunion avec le monde agricole et associatif se sont achevées par un moment d'échange sous forme de questions-réponses entre le public et les intervenants.

La commune a respecté ses engagements concernant la publication des éléments du PLU au fur et à mesure de leur élaboration (ex : mise en ligne, dès leur achèvement, du diagnostic et le volet environnemental. Mise en ligne du débat du PADD et compte rendu du conseil municipal en avril. Mise en ligne des panneaux pédagogiques liés à la procédure du PLU en mai. Mise en ligne de l'édition spéciale « PLU » du bulletin municipal en Juin).

- Avis du commissaire enquêteur (CE)

Au paragraphe 1.4 supra « concertation avec le public », le commissaire enquêteur (CE) a détaillé l'ensemble des mesures de concertation réalisées avant l'approbation du projet de PLU résumées dans le bilan de concertation joint au dossier d'enquête comprenant notamment les comptes rendus des réunions du 30 mai, du 13 juin (avec les associations et le monde agricole) et du 27 juin 2016.

Au paragraphe II.3 supra, le CE a rappelé également les différentes mesures de publicité effectuées dans le cadre de la présente enquête publique.

Les dispositions du code de l'urbanisme ont donc été respectées. Le nombre d'observations enregistrées sur les registres de l'enquête publique ne démontrent pas un déficit d'information ou de concertation sur le projet de PLU (cf. les réponses aux demandes figurant dans le bilan de la concertation), même si certaines personnes n'ont pas ce ressenti.

4.2. relatives au dossier d'enquête

Synthèse des observations sur ce thème :

L'association ACRE fait observer que la liste des bénéficiaires des emplacements réservés n'était pas précisée dans le projet arrêté ; « l'addenda » comportant la liste a été jointe au dossier à l'ouverture de l'enquête publique, mais n'a pas été mise en ligne sur le site Internet de la commune.

(Observations 21.26 du tableau CE)

Réponse de la commune

L'addenda consiste en la liste des emplacements réservés du PLU. Cette liste des emplacements réservés est issue du « Porter à Connaissance » qui n'a été fourni à la commune, par les services de l'Etat, qu'à la fin du mois d'Août. Il était donc impossible de la fournir aux PPA lors de l'envoi des consultations intervenu le 18 juillet 2016. Cette pièce a été transmise ultérieurement aux PPA à leur demande. Ce document a été joint au dossier soumis à l'enquête publique.

- Avis CE

Cette observation a également été faite par l'Etat (bas de la page 12 de son avis du 5 octobre 2016). Le compte rendu de la réunion avec les PPA (personnes publiques associées) du 12 octobre 2016, mentionne que « la liste des emplacements réservés annexée au projet de PLU arrêté est erronée puisqu'il s'agit de l'ancienne liste des emplacements réservés du POS ». Il est également fait état du retard dans la transmission du « porter à connaissance » et il est dit que cette erreur matérielle sera corrigée.

L'addenda avec la liste des emplacements réservés a donc été joint au dossier d'enquête avant l'ouverture de celle-ci, mais n'a pas été mise en ligne sur le site de la commune.

Si l'association ACRE relève que cette liste n'a pas été connue avant l'ouverture de l'enquête, elle ne fait cependant pas d'observation sur celle-ci. Par contre, des observations ont été effectuées sur certains emplacements réservés (voir observation n° 40.1 du tableau CE) ; ce qui démontre qu'il n'y a pas eu déficit d'information.

La constitution du dossier répond donc aux dispositions du code de l'urbanisme (article R 123.8).

4.3. relatives à la procédure

Synthèse des observations sur ce thème :

Les corrections apportées par la commune au registre d'enquête le 30 novembre 2016, pendant l'enquête publique : pour l'association ACRE, les modifications faites sur le dossier d'enquête ne sont pas que de simples omissions ou erreurs matérielles et les personnes publiques associées (PPA) n'ont pas été consultées sur celles-ci (observations 21.27, 21.28, 33.1 du tableau CE). Selon l'association, l'absence d'avis des PPA sur ce document pourrait constituer un vice de procédure, comme l'insuffisante concertation et l'ajout tardif de la liste des emplacements réservés (observation 21.36, 21.28 du tableau CE).

Dans son mémoire (paragraphe III-2/ 1.3. et 1.4), l'association ACRE fait plusieurs critiques relatives à la qualité de la procédure.

Réponse de la commune

Pour rappel, l'autorité administrative dispose de la possibilité, durant l'enquête publique, de soumettre une liste de propositions de modifications en vue de l'information du public dans le registre de l'enquête. Il appartient au Commissaire enquêteur de juger de la pertinence des demandes de modifications de la commune dans la mesure où celles-ci ne remettent pas en question l'économie générale du projet de PLU.

Dans l'annexe au mémoire en réponse, il est précisé que les modifications et corrections à apporter au PLU constituent principalement des omissions ou erreurs matérielles ou résultent de l'avis des PPA. Elles n'impacteront pas l'économie générale du PLU et ne nécessiteront pas la mise en œuvre d'une nouvelle enquête publique. Les PPA seront consultées sur ces modifications avant l'approbation du PLU (annexe à la réponse de la commune).

- Avis CE

Le dépôt par le maire de la commune, le 30 novembre 2016, lors de l'enquête publique ouverte pour la période du 14 novembre au 16 décembre 2016, d'une lettre accompagnée d'un tableau apportant plusieurs modifications au dossier soumis à ladite enquête publique, n'apparaît pas au commissaire enquêteur, sous réserve de l'appréciation du juge, comme un vice de procédure entachant celle-ci.

En effet la lettre du maire précise que les « corrections résultent d'un certain nombre d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les pièces écrites et les documents graphiques du dossier du PLU ».

Le public a pu en avoir connaissance, le président de l'association ACRE a fait des observations sur ces modifications comme d'autres personnes les ayant consultées (ces modifications seront examinées aux points suivants du rapport). Il en est de même pour la liste des emplacements réservés placée dans le dossier avant l'ouverture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur recommande, comme s'y engage la commune, une nouvelle consultation des PPA avant l'approbation du PLU.

4.4. relatives au rapport de présentation

4.4.1. L'évaluation du nombre de logements

Synthèse des observations sur ce thème :

L'évaluation du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2025 et l'évaluation de la production de logements locatifs sociaux (LLS) pour atteindre le seuil de 25% à ce terme figurant dans le rapport de présentation suscite nombre d'interrogations :

- L'association ACRE conteste les chiffres figurant page 47 du rapport au regard notamment des chiffres annoncés lors des récentes enquêtes publiques successives et de l'évolution de la composition familiale (voir paragraphe I-1 « *sur le diagnostic du logement et des besoins à Cestas* » des observations de l'association et [l'observation n° 21.1 du tableau CE](#)). Cette constatation est également faite par

d'autres associations et habitants de Cestas ([observations 20, 28.4, 30.2, 32.1, 37.2, 41.3, 44.6 – tableau CE](#)) ;

- L'Etat, sur ce point, note que « le rapport de présentation ne traite pas de la typologie des logements à produire face aux besoins actuels (décohabitation, jeunes actifs, familles monoparentales et recomposées, personnes âgées, isolées). Le PLU risque donc de ne pas répondre aux besoins endogènes et de s'inscrire dans une logique de développement favorisant le maintien de la taille moyenne des ménages ». L'objectif est de construire 1124 LLS à l'horizon 2025, l'Etat note que le rapport ne précise pas suffisamment comment celui-ci sera atteint à l'échéance.

- L'autorité environnementale relève que la commune souhaite strictement limiter les divisions parcellaires sauf dans les zones denses de centralités ou moyennement denses à proximité de ces centralités. Elle estime que cela pourrait être un facteur de difficultés pour densifier et produire, dans les secteurs déjà urbanisés, des logements de petite taille. Elle recommande que la démonstration de la faisabilité des objectifs recherchés soit clairement indiquée dans les documents.

Comment la collectivité apprécie-t-elle ses besoins endogènes ? et la réalisation de ses objectifs.

Réponse de la commune

Les objectifs de réalisation des LLS dans les différents triennaux sont définis à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (190 LLS pour 2017-2019 ; 230 LLS pour 2020-2022 ; 310 LLS pour 2023-2025).

La commune maintient ses chiffres basés sur une hypothèse établie par le bureau d'études en fonction des besoins et des attentes de la commune et du taux d'accroissement démographique défini

Les besoins en LLS ont été définis en application des lois SRU, DUFLOT et ALUR. Ils seraient de l'ordre de 1250 d'ici 2030, compte tenu des 1124 LLS existants ou en cours de réalisation. Conformément à la demande des services de l'Etat des informations complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation, notamment une note explicative sur le tableau de la page 47.

La typologie des LLS correspond aux demandes enregistrées sur la commune (majorité de T3-T4-T5)

Les objectifs principaux de la commune sont :

- L'atteinte du taux de 25% de LLS à l'horizon 2025

- Gestion économe des espaces et protections du caractère boisé de la commune

La densification dans les centralités, notamment en vue de la réalisation de programmes en mixité sociale, répond aux exigences du Grenelle de l'Environnement en ce qu'elle favorise une gestion économe des espaces naturels. Les taux de 66% et 75 % de réalisation de LLS permettront d'atteindre les objectifs définis. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

- Avis CE

Pour comprendre le tableau figurant page 47 du rapport de présentation, le commissaire enquêteur a demandé une note au bureau d'étude qui lui a été transmise le 12 janvier 2016 (jointe en annexe).

Le tableau figurant page 47 du rapport de présentation retient l'hypothèse d'un taux de croissance annuel de population de 0,9% devant aboutir à « *une population de 18000 à 18200 habitants à l'horizon 2025/2030* ».

A partir de cette hypothèse, le bureau d'études évalue à 2017 le besoin en LLS (logements locatifs sociaux) en 2025, selon le tableau précité :

Croissance annuelle de la population	Besoin annuel de production de logements RP (résidences principales)	Projection théorique de RP en 2025	Obligation légale de LLS : 25%	LLS réalisés au 01/01/2015	Estimation des LLS financés ou en cours 2015/2016	Estimation LLS fin 2016	Estimation RP en 2016	Taux de LLS en 2016
0,9%	103	8068	8068x 25%= 2017	893	341	1234	7232	1234/7234= 17%

Pour atteindre cet objectif, il a déterminé les objectifs de réalisation des LLS dans les différents triennaux qui sont définis à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation.

	Nombre de RP (plus 103 RP par an)	Objectif de 25% de LLS à atteindre	LLS réalisés	Différence en moins	Obligation d'effort de production	Nb de LLS à produire
Au 31/12/2016	7232	7232 x 25% = 1808	1234	1808 - 1232 = 574	33 % pour 2017 /2019	574 x 33% = 189
31/12/2019	7232 + (103 x 3) = 7541	7541 x 25% = 1885	1234 + 189 = 1423	1885 - 1423 = 462	50% pour 2020/2022	462 x 50% = 231
31/12/2022	7541 + (103 x3) = 7850	7850 x 25% = 1962	1423 + 231 = 1654	1962 - 1654 = 308	100 % pour 2023/2025	308 x 100% = 308

En 2025, la totalité des 1234 LLS ne sera cependant pas réalisé, puisqu'en 9 ans, il aura été construit 728 LLS (189 + 231 + 308), soit un total de 1962 LLS pour 2017 prévus, il restera alors 55 logements à produite pour atteindre le taux de 25%.

Il est cependant à préciser que ces calculs ne sont qu'une projection théorique, dont les données varieront d'année en année, en fonction notamment du nombre des constructions de résidences principales et des opportunités des opérations.

Sur la période 2016 à 2025, la projection indique donc une augmentation de 927 RP (soit 103 logements par an pendant 9 ans) et une progression de 728 LLS, ce qui explique le taux de 75% (728/927 = environ 75%) représentant le pourcentage des constructions neuves à dédier aux LLS.

Ce taux de 75% n'est cependant pas systématiquement appliqué aux OAP figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation comme il est précisé sur le document graphique du règlement des servitudes de mixité sociale. Pour atteindre le taux de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, le maire, lors de la réunion du 30 mai 2016, a indiqué que la commune saisirait également toutes les opportunités de ventes de parcelles pour que les objectifs triennaux définis par le code de la construction et de l'habitation soient atteints (ces opérations pourraient être alors à 100%).

In fine, le commissaire enquêteur constate que les chiffres donnés dans le rapport de présentation, en se fondant sur une hypothèse de croissance annuelle de la population de 0,9% apparaissent crédibles. IL recommande toutefois que le rapport de présentation soit complété concernant la typologie des LLS à construire.

4.4.2. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Synthèse des observations sur ce thème :

Pour répondre aux besoins de constructions nouvelles à l'horizon 2025, le rapport de présentation prévoit une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 70ha.

Ce chiffre pour l'Acre est trop important et par conséquent le projet de PLU ne répond pas aux principes des lois Grenelle et ALUR, codifiés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit en matière d'urbanisation « *une utilisation économe des espaces naturels* » (voir paragraphe I- 5 des observations de l'association et observation 21.5 – tableau CE). Ce constat est repris par les observations 30.3, 37.5, 44.7, 46.2 – tableau CE.

L'Etat constate que la commune affiche une volonté de limitation de consommation de l'espace tout en gardant l'objectif de conserver le caractère paysager de celle-ci (en limitant la possibilité de division parcellaire). Le rapport n'a pas suffisamment analysé la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis.

« L'autorité environnementale considère que l'absence de mobilisation du potentiel de densification des zones urbaines existantes, environ 700ha correspondant aux zones UL, induit une consommation d'espaces très importante, qui pourrait être réduite par une utilisation plus poussée des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer les formes urbaines des zones à urbaniser ou à densifier ».

Réponse de la commune

LA MRAE (ex DREAL) considère que la non densification dans les lotissements pourrait induire une consommation trop excessive des espaces naturels. Concrètement le PLU propose une consommation d'espaces naturels de 208 hect contre 212 dans le POS, soit une consommation annuelle de 13,86 hectares contre 17,4 dans le POS. La consommation d'espaces naturels a donc été réduite par rapport au POS. Ces 208 hectares constituent 2,08% de la superficie de la commune, soit 60 hect à urbaniser immédiatement et 25 hect à urbaniser à long terme pour l'habitat et environ 102 hect pour le développement économique. Le PLU prévoit une densification dans les cœurs de centralités eu égard à la capacité des réseaux et non dans les lotissements dont les réseaux ont été dimensionnés par rapport au nombre de lots autorisés à leur création. Une augmentation de la densité d'habitat dans ces lotissements impliquerait un renforcement très onéreux des réseaux et une modification du caractère spécifique de la commune.

Le PLU est donc conforme aux lois GRENELLE et ALUR en ce qu'il prévoit une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels. Enfin 4700ha forestiers ont été préservés en EBC.

Dans l'annexe au mémoire en réponse, il est précisé que l'analyse de la consommation des espaces, des formes urbaines et de leur capacité à se densifier se trouve p. 44 à 49 du rapport de présentation.

- Avis CE

Le tableau page 47 du rapport de présentation fait une projection de la consommation foncière sur la période 2017/2030. Pour répondre à l'accroissement de population, le bureau d'études estime nécessaire une production de 108 logements par an, dont la surface serait pour 50% en renouvellement urbain et pour 50% en extension urbaine conformément à l'orientation E4 du SCOT (pourcentages prévus pour la couronne de centralités).

Le besoin foncier pour la production des logements en extension urbaine (soit 50% des 108 logements prévus annuellement) est estimé à 5 ha, ce qui correspond à une surface foncière théorique de l'ordre de 550m². Ce chiffre se situe dans les objectifs fixés par l'orientation E5 du SCOT qui pour la couronne de centralités prévoit 540m² par logement individuel ou collectif en zone mixte et 750m² par logement individuel hors mixité.

In fine, le commissaire enquêteur constate, dans le projet de PLU, une diminution de la consommation annuelle d'espaces naturels par rapport à la période précédente conformément au code de l'urbanisme et aux orientations du SCOT.

Il recommande toutefois que les possibilités de densification des espaces bâtis fassent l'objet d'une étude complémentaire.

4.4.3. L'explications des choix retenus

4.4.3.1. Synthèse des observations du public

Selon l'ACRE, les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation « expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » ne sont pas appliquées car le rapport du PLU de CESTAS n'est pas assez explicite :

- . les choix retenus pour établir le PADD sont absents (présentation des orientations mais sans explication desdits choix) ;
- . les motifs de la délimitation des zones sont insuffisants (ne figure que la définition, la dénomination et superficie de certaines d'entre-elles) ;
- . les motifs des règles applicables sont également insuffisants : seuls sont évoqués les coefficients de pleine terre, les extensions en zone A et Nf, la réglementation dans les lotissements ou groupes d'habitation (bande d'accès, bande de constructibilité et emprise au sol maximale).

(paragraphe I – 6 des observations de l'association et observations n° 21.6 et 39.2 du tableau CE.

Réponse de la commune

Les objectifs du PADD ont été définis sur la base :

- Des orientations des documents d'urbanisme antérieurs (PSU, POS). A noter que le projet de PLU constitue une révision du POS et donc la reprise des orientations fondamentales de l'ancien document d'urbanisme communal.
- Des enjeux du diagnostic
- Des cadrages du SCOT
- Des prévisions et besoins de la commune

L'explication des choix retenus est développée dans le rapport de présentation (pages 186-196).

- Avis CE

Comme le précise la commune, le chapitre IV du rapport de présentation (p. 185 à 196) est consacré à « l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ». Le dossier soumis à l'enquête publique qui comprend notamment le bilan de la concertation et une note de synthèse complètent utilement cette partie du rapport de présentation. Le commissaire enquêteur constate que les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme ont été respectées.

4.4.3.2. la proposition de correction du rapport de présentation par la commune

Dans le tableau déposé le 30 novembre au registre d'enquête la commune a proposé un certain nombre de corrections à apporter au dossier du PLU. Le président de l'association ACRE a fait, le 14 décembre 2016, plusieurs observations concernant ledit tableau ; la suivante concerne le rapport de présentation. (voir [observation n° 33.2 du tableau CE](#))

Concernant le chapitre IV du rapport de présentation intitulé « Explications des choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » la commune propose la modification suivante (page 190 ; paragraphe C dispositif de mixité sociale) :

remplacer « *Cas des déclarations de projets déjà engagés ou en cours* » par « *cas des zones de déclaration de projet ou de permis d'aménager en cours* » [obligation de réaliser 30% de logements locatifs sociaux conventionnés].

Observation :

Selon l'Acre, la formule initiale n'était déjà pas très claire pour situer ces zones mais le rapport de présentation faisait par ailleurs état d'une zone de déclaration de projet (p 166) à Réjouit. Les zones de permis d'aménager ne sont absolument pas définies par ailleurs. Le public est privé de toute forme d'appréciation. Les PPA encore plus puisqu'elles n'ont pas été consultées sur cette modification.

Réponse de la commune :

Le POS actuel stipule que :

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux pour tout programme égal ou supérieur à TROIS logements. Cette mesure se traduira par la réalisation :

- d'1 logement social par programme de TROIS logements
- de 2 logements sociaux par programme de QUATRE logements
- de 2 logements sociaux par programme de CINQ logements ...

Cette mesure s'applique d'ores et déjà aux travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation et extension de constructions existantes.

Avis CE :

Selon les éléments recueillis auprès de la commune, le dispositif de mixité sociale présenté à la page 190 du rapport de présentation présente 3 scénarii :

- a) Pour les déclarations de projets en cours : le pourcentage de LLS à réaliser est de 30% minimum ;
- b) Pour les projets à implanter sur les secteur urbains ou urbanisables déjà existants avant la révision du POS, le pourcentage de LLS à réaliser est de 66% minimum ;
- c) Pour les projets à implanter sur les nouveaux secteurs d'extension pour l'urbanisation prévu dans le PLU, le pourcentage de LLS à réaliser est de 75% ;

En omettant de prévoir dans le projet de PLU les permis d'aménager en cours au même titre que les déclarations de projets en cours (point a), la commune pouvait s'exposer à voir les titulaires desdits permis d'aménager (délivrés au titre du POS) à ne pas respecter les règles de mixité sociale.

Selon la commune, les permis d'aménager en cours concernent : l'OAP La Tour (secteur 6), le hameau de Peyre, Le Clos Octavie et Jardin d'Ignicia [dans sa réponse au point 4.7.2.1 infra, la commune précise que la carte des servitudes sera actualisée en prenant en compte ces opérations].

Selon le commissaire enquêteur, la demande de la commune vise à renforcer le dispositif de mixité sociale qui est un des axes majeurs du PADD.

4.4.4. Les emplacements réservés

Synthèse des observations sur ce thème :

La liste des emplacements réservés (ER) n'a été produite qu'au début de l'enquête publique alors qu'ils figuraient déjà sur les plans de zonage.

Ce retard est souligné par l'ACRE ([observation 21.25 du tableau CE et paragraphe III-2/1.1. des observations de l'association](#)) et par l'Etat dans son avis du 5 octobre 2016 qui précise qu'une carte du foncier communal pourrait permettre de mieux comprendre la logique globale d'acquisition de la commune.

Le département précise dans son avis du 11 octobre 2016 que les ER 7, 9,19 ne correspondent plus à des projets d'élargissement des routes du département, à l'inverse l'ER 18 est à modifier.

Réponse de la commune

La liste des emplacements réservés est issue du Porter à Connaissance qui n'a été fourni à la commune, par les services de l'Etat, qu'à la fin du mois d'Août.

La liste des emplacements réservés au profit de la commune est précisé dans le plan 5.1 du PLU.

Plus de la moitié de ces emplacements réservés ont été acquis par la commune afin de constituer des espaces de protection et de loisirs. Le reste sera classé au sein du futur périmètre de la ZAD (zone d'aménagement différé) et ce, dans l'optique de respecter l'orientation N°2 du PADD : Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, lagunes...).

Les autres emplacements réservés concernent principalement l'emprise des voies départementales (anciennes voies nationales) aussi conformément à la demande du Conseil Départemental dans son avis du 11/10/2016, ces emplacements réservés seront modifiés avant l'approbation du PLU.

- Avis CE

En ce qui concerne la liste des emplacements réservés, il convient de se reporter aux commentaires du point n° 4.2. « dossier de l'enquête » supra.

Par ailleurs, Le commissaire enquêteur prend acte des modifications qui seront apportées à cette liste conformément aux observations du département. Il recommande, selon la suggestion de l'Etat qu'une carte du foncier communal soit jointe au dossier du PLU.

4.4.5. Les capacités de stationnement

Synthèse des observations sur ce thème :

L'Acre note que le rapport de présentation ne présente pas l'inventaire des places de stationnement prévu par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme ([voir paragraphe I-4 des observations de l'association et observation 21.4 du tableau du CE](#)).

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété conformément à l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme.

- Avis CE

Le commissaire enquêteur recommande, comme la commune s'y est engagée dans sa réponse, que le rapport de présentation soit complété par l'inventaire des places de stationnement.

4.4.6. Les améliorations à apporter au rapport

L'autorité environnementale suggère pour une meilleure lisibilité et compréhension du rapport que soient ajoutées :

- Une synthèse, illustrée par une carte permettant de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux afin d'améliorer la lisibilité des choix opérés par la commune ;
- S'agissant des OAP, une homogénéisation des termes entre le rapport de présentation (dénomination des OAP par lieu-dit) et le document « orientations d'aménagement et de programmation » les désignant par secteur ;
- Concernant les plans de zonage, pour une meilleure compréhension du PLU il serait utile que sur les cartes et les légendes soit portées : les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries...

Ce dernier point aurait facilité la tâche du commissaire enquêteur (ainsi que des personnes venues consulter le dossier d'enquête).

- L'ARS, (agence régionale de santé) note que les périmètres de protection pour les installations de production de l'eau potable ne sont pas reportés sur les documents graphiques (à compléter également, les plans de zonage et les servitudes d'utilité publique)

Réponse de la commune

Le bureau d'études sera chargé de l'ensemble de ces modifications sur les documents graphiques et les OAP afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des objectifs de la commune avant l'approbation du PLU.

- Avis CE

Le commissaire enquêteur recommande, comme la commune s'y est engagée dans sa réponse, que les documents graphiques du dossier soient complétés pour permettre une meilleure lisibilité (en y portant les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries), de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux et les périmètres de protection de production d'eau.

4.5. relatives à l'évaluation environnementale

4.5.1. L'insuffisance de l'évaluation environnementale

Synthèse des observations sur ce thème :

L'ACRE ([paragraphe I-7 des observations de l'association, observation 21.7 du tableau CE](#)) cite les avis de l'Etat et de l'autorité environnementale pour souligner cette insuffisance.

« L'évaluation environnementale ne va pas assez loin dans l'analyse des enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation. Trop souvent, elle renvoie à des études a posteriori l'analyse des enjeux qu'elle a soulignés, alors que la séquence « éviter, réduire » propre à une évaluation environnementale d'un document de planification doit intervenir au moment de la délimitation du zonage » (synthèse de l'avis de l'Etat).

En ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation, l'autorité environnementale note : « La méthodologie retenue pour analyser les incidences potentielles du plan sur les différentes composantes environnementales, identifiées au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, paraît donc incomplète. Dans ces conditions, l'application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » ne peut pas être correctement démontrée, particulièrement dans sa partie « éviter », qui devrait permettre au projet de PLU de prévoir son développement hors des espaces à forts enjeux environnementaux ». Concernant les mêmes zones, l'autorité environnementale précise que « les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires pour évaluer les incidences et les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur les sites naturels et les espèces en présence, dès le stade de l'élaboration du PLU ».

« Des compléments relatifs au risque inondation, à l'assainissement, aux données environnementales et à une analyse des espèces et de milieux impactés par les projets d'ouverture à l'urbanisation, devraient être intégrés. Ils permettraient de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de

l'environnement dans le projet de PLU et d'apporter les éléments manquants d'analyse des impacts directs ou indirects sur les espèces patrimoniales présentes sur la commune » (synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale).

L'ACRE observe que le rapport de présentation n'a pas été complété.

Cette constatation fait également l'objet [des observations 28.7, 30.4, 32.3, 41.6, 44.8 – tableau CE](#)).

Réponse de la commune

L'évaluation environnementale sera complétée sur les OAP dans les enveloppes urbaines, sur des secteurs d'enjeux faibles, par rapport à la superficie et à la qualité des espaces protégés.

Il s'agit en outre de considérer que les études environnementales se doivent d'être proportionnelles aux enjeux. Dans le cas de la commune de CESTAS, l'accent a été mis sur la préservation de la forêt en tant qu'espace d'aménité et de production ainsi que sur la conservation des espaces naturels remarquables telle que la ripisylve le long des ruisseaux.

- Avis CE

Il est vrai que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ne représentent qu'un pourcentage peu important par rapport à la superficie des espaces protégés (classés EBC) dans le projet de PLU.

L'étude environnementale effectuée sur certaines zones conclut que le zonage entraîne des incidences très faibles sur le milieu naturel tout en indiquant cependant que certains points devront donné lieu à vérification, par exemple la présence de fossés, de ruisseaux, secteurs humides...

Le commissaire enquêteur recommande, comme la commune s'y engage dans sa réponse, que des études environnementales complémentaires soient réalisées pour les zones ouvertes à l'urbanisation (OAP).

4.5.2. Les risques en matière d'assainissement

Synthèse des observations sur ce thème :

Le rapport de présentation indique que la station est en mesure d'accepter la population supplémentaire prévue au PLU et qu'elle est conforme aux normes exigées en 2014.

Toutefois, L'ACRE observe que la station reçoit beaucoup plus d'effluents qu'elle ne devrait par rapport au nombre d'habitants de la Commune, ce qui perturbe son fonctionnement. Elle en conclut qu'à défaut de données fiables sur la station, il apparaît difficile d'ouvrir 70ha à l'urbanisation ([voir paragraphe I-2 des observations de l'association, observation 21.2 du tableau CE](#)).

Ces interrogations font également l'objet des [observations n° 7.1, 32.4](#))

L'Etat précise que la station présente une conformité au niveau européen mais une non-conformité à la réglementation au plan local sur le paramètre DCO et un impact récurrent des paramètres sur le milieu naturel (rejet Eau Bourde et impact DCE). Il indique que les études et les mesures envisagées ou mises en œuvre par la commune de Cestas pour remédier à l'ensemble des problèmes de qualité du rejet et des eaux claires parasites seraient à préciser.

Réponse de la commune

La capacité de la station est de 21 000 équivalents habitants pour une population actuelle de 16460 habitants et de 18000 à 18200 à l'horizon 2025-2030. La capacité de la station est donc suffisante. Dans leur avis du 5 octobre 2016, les services de l'Etat concluent, « *concernant la capacité organique de la station d'épuration est en mesure d'accueillir la population supplémentaire prévue dans le PLU* ». Le système d'assainissement collectif de la commune a été jugé conforme pour l'année 2014 par l'unité police de l'eau et des milieux aquatiques. Des études sont en cours pour remédier au dépassement de la capacité hydraulique par temps de pluie. Il s'agit là d'une problématique à laquelle sont confrontées toutes les stations d'épuration. Dans le cadre des transferts de la compétence « assainissement » à la Communauté de Communes « Jalle Eau Bourde », au 1^{er} janvier 2020, une réflexion commune sera menée afin de garantir un traitement optimal des eaux usées sur le territoire intercommunal.

- Avis CE

La réflexion commune souhaitée par la commune de Cestas sur le fonctionnement de la station d'épuration dans le cadre du transfert de la compétence assainissement à la communauté de communes en 2020 rejoint la préoccupation exprimée par la commune de Canéjan dans son avis du 30 septembre 2016 sur le PLU.

L'accroissement du nombre de logements raccordés au réseau devrait augmenter la surcharge hydraulique de la station aussi le commissaire enquêteur recommande que soient précisées dans le rapport les mesures prises ou envisagées pour réduire l'introduction des eaux parasites dans le réseau.

4.5.3. Les risques d'inondation

Synthèse des observations sur ce thème :

Le rapport de présentation note un risque d'inondation par remontées de nappes mais ne mentionne pas le risque par débordement de l'Eau Bourde pourtant cartographié (étude de la SOGRAPH, octobre 2006). L'Etat note que l'emprise de ce cours d'eau dépasse largement 20m de part et d'autre du cours en certains endroits. Le règlement prévoit une interdiction de construction à l'intérieur de cette bande avec certaines exceptions pour les bâtiments des services techniques, des équipements publics et les LLS. Ce dernier devrait être revu. L'identification de cette zone sur les documents graphique serait utile.

L'autorité environnementale fait les mêmes recommandations.

Ces préoccupations ont été reprises aux observations n° 7.1, 21.7 -tableau CE).

Réponse de la commune

En ce qui concerne le risque d'inondation par débordement des cours d'eau, soulevé par les services de l'Etat, il est à noter qu'aucune construction n'existe dans le lit majeur des ruisseaux de la commune. De plus, le règlement du PLU prévoit une zone d'inconstructibilité de 20m de part et d'autre des berges des cours d'eau.

- Avis CE

La rédaction de l'article 7 du règlement est différente selon les zones :

- soit l'inconstructibilité de toute habitation à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ne souffre pas d'exception ;
- soit celle-ci peut recevoir des exceptions notamment pour les opérations de logements locatifs (zone 1AU, 2 AU, UL, UG).

La règle de non constructibilité le long des cours d'eau ne peut être différente pour des opérations en mixité comprenant des logements sociaux locatifs. Le projet de PLU doit être modifié, le commissaire enquêteur formule une réserve sur ce point.

Par ailleurs, en l'absence de PPRI (plan de prévention des risques et des inondations) et bien qu'aucune habitation ne se trouve dans le lit majeur de l'Eau Bourde, comme l'affirme la commune, l'identification des zones inondables sur les plans de zonage s'avère nécessaire. Cette recommandation rejoint celle du point n° 4.4.6. supra.

4.5.4. Les risques en matière d'incendie

Synthèse des observations sur ce thème :

L'Etat dans son avis du 5 octobre 2016 constate que le risque feux de forêt est présenté de façon satisfaisante. Toutefois, les choix d'aménagement retenus, qui encouragent une couverture végétale importante au cœur des espaces bâtis et augmentent ainsi les linéaires d'interface vulnérables, posent question. Une analyse plus fine sur la prise en compte de ce risque dans les orientations d'aménagement et de programmation est indispensable. Un état de la défense incendie sur le territoire de la commune en indiquant les endroits où il serait nécessaire de renforcer les réseaux pourrait utilement compléter le rapport de présentation.

[\(Voir observation n°7.1 du tableau CE\)](#)

Réponse de la commune

En matière de défense incendie et plus particulièrement à proximité des zones urbanisées, la commune présente un grand nombre de pare-feu dans ces espaces forestiers. Les bandes boisées entre les lotissements sont majoritairement des propriétés communales et sont entretenues régulièrement par les services municipaux. Quant aux propriétés privées, leurs propriétaires cotisent à l'association de défenses des forêts contre les incendies (DFCI) qui s'assure du bon entretien des propriétés forestières. Le réseau permettant d'assurer la défense incendie sur le territoire est d'un niveau satisfaisant. Il est attesté annuellement par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (voir rapport de 2015 ci-joint annexe N°1).

- Avis CE

L'annexe jointe montre le contrôle régulier des 300 poteaux d'incendie disséminés sur le territoire de la commune.

Le commissaire enquêteur constate que la commune a pris les dispositions en matière de risque d'incendie notamment pour tenir compte de la couverture végétale importante au sein des espaces bâtis. Le projet de PLU (continuité du POS, en ce domaine) ne nécessite pas de modifications (le réseau devant être étendu au fur et à mesure de l'ouverture des nouvelles zones à urbaniser).

4.5.5. La ZNIEFF des Argileyres

Synthèse des observations sur ce thème :

La commune comprend une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF) « Landes humides des Argileyres » abritant deux espèces de papillons rares, à haut statut de protection : le Fadet des laïches et l'Azuré des mouillères. Le site accueille également un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : la lande humide à Ericacées et une espèce végétale patrimoniale : la Gentiane pneumonanthe. Ce vaste secteur de landes humides de 36 ha assure également la régulation hydraulique des eaux, et soutient naturellement l'étiage. L'activité humaine et en particulier la sylviculture peut nuire à cet environnement ».

L'ACRE note que dans le projet de PLU, la ZNIEFF ne change pas de classement (zone NP + une partie en EBC).

Par contre, la Commune annonce dans le rapport de présentation du PLU (page 77) qu'elle souhaite remettre en cause les contours de la ZNIEFF (« *le contour de la ZNIEFF ... est à préciser* »). Elle semble proposer en Annexe du Rapport de Présentation un nouveau contour.

Ceci appelle de la part de l'ACRE deux remarques :

- Le PLU n'est pas le document définissant le contour des ZNIEFF
- Ce contour ne tient compte que de l'aspect floristique de la ZNIEFF et oublie complètement l'aspect faunistique. Il ne peut donc être retenu.

Cette analyse est confortée par l'analyse de M. DESMOND, ornithologue.

[Voir paragraphe III-2/2 des observations de l'association et observations n° 21.29, 28.10, 34.2, et 41.9 du tableau CE.](#)

Réponse de la commune

Le périmètre de la ZNIEFF des Argileyres a pris en compte la globalité des parcelles numérotées. Seules des parties limitées de ces parcelles peuvent présenter un intérêt spécifiquement pour le Gentiane Pneumonante et l'Azuré des Mouillères, papillon associé. Conformément à la loi, un plan de gestion a été proposé en parallèle du PLU et annexé au rapport de présentation.

Le territoire de la commune comporte par ailleurs des secteurs à molinie auxquels sont associés le Fadet des Laïches (papillon) beaucoup plus significatif que les parcelles des Argileyres qui n'en comportent pratiquement pas.

- Avis CE

Le périmètre de la ZNIEFF a été adapté aux seules parcelles contenant des espèces protégées. Son classement en zone Np correspond à un secteur de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Le plan de gestion annexé au projet de PLU devrait garantir la gestion des secteurs d'intérêt des parcelles support de la ZNIEFF.

4.6. relatives à la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

4.6.1. compatibilité avec le SCOT

Synthèse des observations sur ce thème :

Le rapport de présentation présente sur la forme d'un tableau comparatif les dispositions du SCOT et les réponses apportées par le PLU.

Certaines de ces réponses appellent des commentaires de l'ACRE qu'elle liste au [paragraphe I-3.2 de ses observations \(voir observation n° 21.3 du tableau CE\)](#).

L'association note également que l'Etat « regrette » que l'ensemble des dispositions du DOO (document d'orientation et d'objectif) n'ont pas ou peu été traitées.

Elle en conclut que « le rapport de présentation est insuffisant puisqu'il n'établit pas la compatibilité entre le PLU et le DOO du SCOT ».

Ces constatations font également l'objet des [observations n° 28.6, 32.2, 37.3, 41.5, 44.2, 45.2](#).

Réponse de la commune

Par leur avis du 5 Octobre 2016, les services de l'Etat ont considéré que l'articulation du PLU avec le SCOT sous forme de tableau comparatif était « *clair et synthétique* ».

De plus, le PLU n'a pas l'obligation de se conformer à la forme du SCOT (donc à reprendre toutes les rubriques du DOO du SCOT).

- Avis CE

Le rapport de présentation au chapitre 5 (pages 51 et suivantes) présente un tableau de concordance montrant la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCOT. Le SYSDAU dans son avis du 11 octobre 2016, conclut : « au vu des éléments analysés, il ressort que le PLU de la commune de Cestas s'inscrit dans les orientations définies par le SCOT ».

Le projet de PLU n'appelle pas d'observations s'agissant de sa compatibilité au SCOT.

4.6.2. compatibilité avec le SRCE

Synthèse des observations sur ce thème :

Le SRCE a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 24 décembre 2015 qui a été publié le 5 janvier 2016.

L'ACRE rappelle que l'article L 371-3 du code de l'environnement dispose que « le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, dans un rapport de prise en compte ».

L'association précise qu'en l'espèce, le SRCE est cité en page 85 et 86 du rapport de présentation, sans que le rapport de prise en compte ne soit mentionné et que pour ce motif encore le rapport est insuffisant. ([voir point I-3.3 des observations de l'ACRE, et observation 21.3 – tableau CE](#))

Ces constatations font également l'objet des observations n° [19.3, 28.6, 30.1, 32.2, 37.3, 41.5, 44.2 – annexe 1](#).

Réponse de la commune

Les PLU entretiennent un rapport de prise en compte avec le SRCE. Il s'agit du niveau le moins contraignant dans la hiérarchie des documents administratifs. Le rapport de présentation prend en compte le SRCE dans ses pages 85 à 99. La prise en compte implique de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010). En outre, Les services de l'Etat dans un courrier du 2 novembre 2015 indiquent que les enveloppes urbaines du SCOT prennent en compte le SRCE.(annexe N°2)

- Avis CE

Les dispositions législatives et réglementaires imposent une prise en compte du SRCE mais n'imposent, pas semble-t-il, l'obligation d'un rapport spécifique selon une forme précise, de prise en compte à insérer dans le rapport de présentation. Ledit rapport fait état des dispositions du SRCE concernant la commune de Cestas aux pages 85 et 86.

Par ailleurs, la lettre du préfet du 2 novembre 2015, jointe en annexe à la réponse de la commune, mentionne «...l'Etat considère que les zones d'urbanisation futures à 2030 issues du SCOT approuvé de la métropole Bordelaise prennent déjà en compte le projet de SRCE sur le réservoir de biodiversité du massif des landes de Gascogne » [massif qui concerne la commune de Cestas]. Dans ces conditions la compatibilité du PLU au SCOT qui lui-même a pris en compte le SRCE doit suffire.

En définitive, il n'apparaît pas au commissaire enquêteur, sous réserve de l'appréciation du juge, que le PLU n'ait pas pris en compte les orientations du SRCE.

4.6.3. la prise en compte du PLH

Synthèse des observations sur ce thème :

Dans le rapport de présentation, concernant la politique de l'habitat (pages 13 et 14), il est rappelé les objectifs fixés par le PLH de la communauté de communes (CdC) de Cestas-Canéjan devenue en 2013 la CdC de Jalle-Eau-Bourde avec l'intégration de Saint-Jean-d'Illac. Il est également mentionné que la CdC a engagé depuis 2013 une révision du PLH.

L'ACRE rappelle que tout au long de la procédure d'élaboration du projet du PLU, il a été fait référence de nombreuses fois au PLH (délibération de lancement de la procédure, diagnostic du PLU, réunion d'information, porter à connaissance de l'Etat).

Pour autant elle constate que le rapport de présentation (qui rappelle cependant les trois grands objectifs fixés par le PLH de la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, p 13 et 14) mentionne à plusieurs reprises que le PLH est arrivé à son terme et non prorogé, ce que confirme l'avis de l'Etat, le PLH est caduc depuis le 23 mars 2016.

Elle considère d'une part que ces informations n'étaient pas connues du public et des PPA (personnes publiques associées) et que les données du rapport de présentation sont « *inexactes ou à tout le moins partielles.* »

Voir paragraphe I-3.1. des observations de l'association et observation n°21.3, du tableau CE. Ces constatations font également l'objet des observations n° 28.5, 41.4, 44.3, 45.2 – tableau CE.

Réponse de la commune

M. le Maire a rappelé, dans le compte rendu de la réunion du 30 mai 2016, que le PLH n'était pas obligatoire. En effet, ce document s'impose aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants. La communauté de Communes JALLE EAU BOURDE compte actuellement 28960 habitants.

- Avis CE

Il est surprenant que le rapport de présentation daté de juillet 2016 ne mentionne pas le fait que le PLH n'était pas obligatoire alors que le maire de la commune dans une réunion de concertation du 30 mai 2016 le précise compte tenu du fait que la population de la communauté de communes est inférieure à 30000 habitants.

Le commissaire enquêteur relève cependant que les objectifs fixés par le comité de suivi du 21 octobre 2013 du PLH de la CdC Cestas-Canéjan, cités dans le rapport de présentation, ne sont pas en contradiction avec les objectifs du PLU, ce qui n'est d'ailleurs pas mis en évidence par l'association.

In fine, il n'apparaît pas au commissaire enquêteur, sous réserve de l'appréciation du juge, que l'absence d'information sur l'obligation du PLH (et donc de comptabilité avec ce dernier) dans le rapport de présentation puisse remettre en cause le projet de PLU.

4.7. relatives aux dispositions du règlement

4.7.1. le respect des dispositions législatives et réglementaires

Synthèse des observations sur ce thème :

4.7.1.1. Le règlement comporte de nombreuses approximations sur la numérotation des textes et ne reprend pas la définition de l'emprise au sol de l'article R 421-1 du code de l'urbanisme : [voir paragraphe III- 1- 5 et III – 1/6 des observations de l'ACRE, observation n° 21.15 -tableau CE.](#)

4.7.1.2. Présentation des articles du règlement selon la trame prévue en trois sous sections conformément à la partie législative du code de l'urbanisme

L'ACRE dans la [partie III-1/7.1 de ses observations](#) note que de manière générale le règlement reprend la trame des règlements de PLU « SRU Grenelle » sans prendre en considération les « PLU ALUR » (exemple sur la rédaction des articles 2 de différentes zones définies par le règlement : UA, UB, UC, UG, UL,UY,AUE et 1 AU Y).

[Observation n° 21.15 du tableau CE.](#)

4.7.1.3. Les destinations figurant dans les articles précités ne correspondent pas aux neuf destinations limitativement énumérées à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Les destinations « services » ou « équipements collectifs » mentionnés par le règlement du PLU n'existent pas. [Voir paragraphe III-1/7.3 des observations de l'ACRE et observation n° 21.17 tableau CE.](#)

4.7.1.4. Interdiction des lotissements dans certaines zones

Les articles 1^{ers} des zones UF du règlement (page 65), 1 AU (p 94) et 2 AU (p 102) interdisent les lotissements dans lesdites zones, or cette interdiction est selon l'ACRE interdite. Elle en conclut, en s'appuyant sur la jurisprudence, que le règlement du PLU a édicté ainsi des règles qui excèdent celles que la loi autorise à prescrire ([voir paragraphe III-1/3.1 et 3.2 et III – 1/7.2. des observations de l'association et observations n° 21.11 et 21.16 du tableau CE](#))

4.7.1.5. Lien entre autorisations d'urbanisme et autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau

L'association ACRE observe qu'à la lecture des articles 4 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UF, AUE, 1 AU, 1AU, 2 AU, A et N font un lien entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau. Elle estime qu'il appartient au PLU de réglementer le recueillement et le traitement des eaux pluviales, indépendamment des autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau. ([voir paragraphe III-1/8 des observations de l'ACRE et observation n° 21.18 du tableau CE](#))

4.7.1.6. Certains articles demandent des documents autres que ceux prévus par le code de l'urbanisme

L'association observe que certains articles du règlement (ex : articles 6, 7 et 8 de la zone UA) du porteur de projet l'établissement d'un note ou note technique, ce qui n'est pas conforme au code l'urbanisme ([voir paragraphe III-1/9 des observations de l'association, observation n° 21.19 du tableau CE](#))

4.7.1.7. Distinction au sein de la destination « habitation » entre habitations individuelles et collectives

Cette distinction faite par l'article 10 des zones UA et UB concernant la hauteur des constructions n'est, selon l'ACRE, pas conforme au code de l'urbanisme. ([voir paragraphe III- 1/10 des observations de l'association et observation n° 21.20 du tableau CE](#))

4.7.1.8. Distinction entre constructions situées à l'intérieur ou hors d'un lotissement faite par l'article 11 concernant l'aspect extérieur dans de nombreuses zones

[Voir paragraphe III- 1/11 des observations de l'association et observations n° 21.21 et 28.9 du tableau CE](#))

4.7.1.9. Concernant les places de stationnement, il est créé de nouvelles destinations dans le PLU en contradiction avec l'article R 123-9 du code l'urbanisme

[Voir paragraphe III- 1/12 des observations de l'association et observation n° 21.22 du tableau CE](#)

4.7.1.10. La zone 1AU admet des opérations d'aménagement et de construction à condition de « porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1ha » : irrégularité par rapport à la loi ALUR

[Voir paragraphe III- 1/13 des observations de l'association et observation n° 21.23 du tableau CE](#))

Réponse de la commune

4.7.1.1 Les erreurs dans les numérotations des textes seront modifiées dans les différents documents du PLU avant approbation.

4.7.1.2 La procédure de mise en œuvre du PLU a été engagée par une délibération du 18/12/2014. De fait, la commune n'a pas l'obligation de se conformer au décret, portant sur la recodification du livre 1 du Code de l'urbanisme, entré en vigueur au 1^{er} Janvier 2016.

4.7.1.3 L'article R 129-9 stipule « qu'en outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Les termes « Services » et « équipements collectifs » seront modifiés en conséquence par la mention « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Un arrêté du 10 novembre 2016 publié au JORF du 25 novembre est venu préciser les destinations et sous destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les PLU. Le PLU de la commune est conforme à cet arrêté.

4.7.1.4 La commune rappelle que la zone UF est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain ou rural. S'agissant d'une erreur matérielle, reprenant intégralement les prescriptions du règlement du POS, la mention d'interdiction de création de lotissement sera supprimée car sans objet dans ce zonage.

4.7.1.5 L'article 4 du PLU n'exige pas la production de pièces spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales dans les autorisations d'urbanisme.

4.7.1.6 La note mentionnée dans l'article UA 6 du PLU ne constitue pas une pièce obligatoire de la demande de permis de construire. De plus, elle s'applique, sous réserve, aux bâtiments et ouvrage nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux équipements publics qui sont, par nature, soumis à un régime dérogatoire.

4.7.1.7 Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit la création de sous destinations puisque la destination principale reste l'habitation. (voir arrêté du 10 novembre 2016 qui définit et liste les sous destinations d'un PLU annexe N°3).

4.7.1.8 Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit de réglementer l'aspect des clôtures dans certaines zones.

4.7.1.9 La rédaction de l'article 12 concernant le stationnement sera modifié pour tenir compte des prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

4.7.1.10 La loi ALUR a supprimé toute mention des Coefficients d'Occupation des Sols et des superficies minimales des terrains. Cette mention sera donc supprimée dans le PLU.

- Avis CE

S'agissant de la rédaction du règlement du PLU, les communes ayant prescrit l'élaboration de leur PLU avant le 31 décembre 2015 ont le choix entre les articles version 2015 ou bien les articles version 2016 du code de l'urbanisme. L'arrêté municipal du 18 décembre 2014 engageant la procédure de révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en PLU explique certainement le maintien des dispositions version 2015 du code de l'urbanisme.

Pour les autres points évoqués supra, la commune apporte des réponses suffisantes ou s'engage à modifier le règlement. Le commissaire enquêteur recommande que les dites modifications soient inscrites dans le règlement : rectification des erreurs dans les numérotations des textes ; substitution des termes « équipements d'intérêt collectif et services publics » à ceux de « Services » et « équipements collectifs » ; suppression de la mention d'interdiction de création de lotissement dans le zonage UF ; modification de la rédaction de l'article 12 concernant le stationnement pour tenir compte des prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme ; suppression de toute mention des Coefficients d'Occupation des Sols et des superficies minimales des terrains dans le PLU.

4.7.2. Observations sur les caractéristiques de certaines zones

4.7.2.1. terrains en mixité sociale

Synthèse des observations sur ce thème :

Il est regrettable, selon l'ACRE, que les dispositions d'espaces verts en pleine terre au sein des lots ou d'espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opérations (article 13 des différentes zones U) ne soient pas applicables aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. Cette exception est contradictoire avec l'objectif de favoriser la biodiversité en ville ; l'association demande la suppression de cette exclusion ([voir paragraphe III-1/2 des observations de l'association, et observations n° 21.10 et 41.8. du tableau CE](#))

Le Hameau de Peyre n'est pas repris dans le plan des servitudes de mixité sociale. ([Voir paragraphe III-2/3 des observations de l'Acre et observations n° 21.30, 28.13, 41.12 du tableau CE](#))

Réponse de la commune

La remarque concernant les espaces verts constitue une interprétation subjective du règlement. L'ensemble des programmes en mixité sociale réalisés sur la commune comportent des espaces verts et des espaces d'aménité. La commune s'est toujours attachée à favoriser la création ou le maintien d'espaces verts dans l'ensemble des projets d'aménagement. De plus, la biodiversité est largement conservée sur le territoire communal qui comprend 4700 ha d'EBC et 75% en espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant le Hameau de Peyre, il s'agit d'une erreur matérielle que la commune a mentionnée dans le tableau de propositions de modifications. Ce point sera corrigé avant l'approbation du PLU.

Par ailleurs le plan des SMS (servitudes de mixité sociale) sera corrigé afin d'intégrer les lotissements « HAMEAU DE PEYRE, JARDINS D'IGNACIA et CLOS D'OCTAVIE », récemment autorisés, en zone de mixité sociale de 30%, même si dans les faits les lotisseurs sont allés au-delà de cette obligation en réalisant pour certains plus de 50% de LLS par opération.

- Avis CE

L'article 13 « espaces libres et plantations » des zones U fixe des prescriptions concernant les EBC, les plantations et les espaces verts au sein des lots. Il est toutefois explicitement mentionné « Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux », sans plus de précision.

Il est certain, comme le rappelle la commune, que les opérations en mixité déjà réalisées ont toujours privilégié le maximum d'espaces verts, mais le pourcentage d'espaces verts en pleine terre (30% ou 25% selon la superficie des terrains) imposé aux opérations individuelles ne peut pas toujours être réalisé.

L'assouplissement de cette règle relative à un pourcentage contraignant d'espaces verts se conçoit aisément pour les opérations en mixité sociale comprenant des LLS. Le commissaire enquêteur recommande une nouvelle formulation concernant l'exception voulue pour ces opérations dans le règlement d'urbanisme.

4.7.2.2. zones 2 AU

Synthèse des observations sur ce thème :

L'association ACRE considère qu'il n'est pas nécessaire de définir les règles pour ces zones à urbaniser dans la mesure où cette urbanisation ne pourra être effective qu'après modification ou révision du PLU (voir paragraphe n° III-1/4 des observations de l'association, observation n° 21.14 du tableau CE). L'autorité environnementale observe que pour ces zones (25ha) qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation par modification simple du PLU, il n'est pas prévu de densité minimale par ha et de densité de LLS pour les zones soumises à mixité sociale.

Réponse de la commune

Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit à une collectivité de définir des règles dans les zones 2AU avant leur ouverture à l'urbanisation.

En réponse à l'autorité environnementale, les zones 2AU sont par définition des zones d'urbanisation futures, qui ne font pas l'objet d'OAP. Il est donc impossible, d'ores et déjà, de préciser une densité minimale de LLS. La règle générale de 20 logements/ha sera appliquée ainsi qu'un taux de LLS de 66 à 75%.

- Avis CE

Certaines prescriptions peuvent être prévues dans le PLU (objectifs à long terme) même si ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLU.

4.7.2.3. Zones UL

Synthèse des observations sur ce thème :

La forme urbaine de la commune de Cestas est majoritairement constituée de lotissements de moyenne et de faible densité qui a conduit la municipalité à mettre en place des outils réglementaires pour empêcher leur mutabilité afin de « *préserver maitriser l'urbanisation périurbaine, préserver les paysages et le cadre de vie existant, pallier les risques de surdensification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de LLS et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux* » (p. 55 du règlement).

Ces contraintes font l'objet de nombreuses observations et demandes de changement de zonage :

- Incompatibilité possible de l'emprise au sol et des espaces verts en pleine terre pour les zones 2UL et 3UL (ces deux zones devant représentant 100% du terrain, l'emprise maximale au sol est réduite des surfaces consacrées aux terrasses, allées, piscine...) (voir paragraphe III- 1/1 des observations de l'association Acre et observations n° 21.9, 28.12, 41.11, 44.5 – tableau CE)
- Interdiction de créer une bande d'accès pour les zones 1UI, 2UL et 3UL, ce qui empêche une division pour un particulier (par exemple au profit de ses enfants) mais n'interdit pas la possibilité de diviser pour un aménageur. (voir paragraphe III- 1/3.3. des observations de l'association Acre et observations 10, 21.12, 28.8, 38, 41.7 – tableau CE)
- Limitation d'une construction limitée à 20m² sur les terrains issus de division dans la zone 3 UL qui apparait trop contraignante et édicte une règle qui excède celles que la loi autorise (voir paragraphe III- 1/3.4 des observations de l'association Acre et observations 10, 21.13, 42, 50 – tableau CE).
- Coefficient d'emprise au sol de 25% trop contraignant qui ne permet pas de véritable extension pour les constructions actuelles et pénalisent les éventuels arrivants (souhait d'un coefficient de 30%). Observation n° 12 – tableau CE.

Réponse de la commune

Concernant l'incompatibilité supposée entre emprise au sol et espaces verts, la commune rappelle :

- Zone 2UL : 20% d'emprise au sol et 80 % d'espaces verts.
- Zone 3UL : 10% d'emprise au sol et 90% d'espaces verts.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité eu égard aux surfaces des parcelles dans chaque zone

Concernant la volonté de la commune de conserver le caractère général des zones UL, aucun article du code de l'urbanisme n'empêche d'interdire la réalisation de bande d'accès.

Concernant la limitation d'une construction à 20m², la commune rappelle le caractère des zones UL : Il s'agit de zones d'habitat en lotissements. Trois types de zones sont distingués, dans ces secteurs non centraux. Les règles sont instituées :

- pour maîtriser l'urbanisation périurbaine
- Préserver les paysages et le cadre de vie existant
- palier les risques de sur-densification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de LLS et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux
- Zone IIIUL correspondant aux lotissements de très faible densité.

La prescription autorisant une emprise des constructions limitée de 20 m² ne s'applique qu'aux terrains issus d'une nouvelle division.

La règle générale de constructibilité dans ces zones IIIUL est de 10 % d'emprise au sol, limitée à 400 m².

Concernant le caractère contraignant du coefficient d'emprise au sol de 25%, l'ensemble des articles du règlement des zones 1UL du PLU reprend les anciennes prescriptions du POS. Le pourcentage d'emprise au sol est adapté à la superficie des parcelles

- Avis CE

Comme précisé page 55 du règlement, les règles relatives aux zones UL, zones d'habitat en lotissement, ont pour objectif, « maîtriser l'urbanisation périurbaine, préserver les paysages et le cadre de vie existant, pallier les risques de surdensification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de LLS et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux ». Ces contraintes sont prévues par la commune pour maîtriser la mutabilité desdites zones. C'est le sens de la réponse de la commune.

Le commissaire enquêteur constate que les dispositions du règlement concernant les zones UL traduisent, sous réserve de leur légalité soumise à l'appréciation du juge, les orientations du PADD.

4.7.2.4. Zones A et N

Synthèse des observations sur ce thème :

« Il ressort de la lecture du règlement qu'au sein des zones A et N, figurent des secteurs (a, b et c en zone A, ainsi que p, f, e et h en zone N). Cependant au sein des articles 2 des zones A et N, aucune disposition particulière n'est mentionnée concernant les secteurs. Les articles 2 autorisent toutes sortes de constructions au sein de la zone A et N. » Or les constructions admises en zone agricole ou naturelle ou forestière sont restreintes (articles L 151-11 et L 151-13 du code de l'urbanisme) » ([voir paragraphe III – 1/14 des observations de l'association et observation 21.24 – tableau CE](#)).

« Le rapport de présentation du PLU énonce qu'il n'y aura pas de STECAL [secteur de taille et de capacité d'accueil limitée] mais un secteur Nh est délimité. » ([Observation 21.24 -tableau CE](#))

La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricole et forestier note également « que bien le rapport de présentation mentionne l'absence de STECAL, il apparaît que les secteurs Aa, Ab, Ac, Nh et Ne, autorisent des constructions et installations non admises en zone A et N classique. En conséquence ces secteurs correspondent à des STECAL et devraient être définis comme tels » .

L'Etat relève des contradictions entre le rapport de présentation (p ; 186 et suivantes) et les possibilités de construction offertes par le règlement.

L'autorité environnementale précise « Le règlement des zones naturelles et agricoles permet potentiellement d'autoriser des constructions ou des aménagements susceptibles d'empêcher la protection de secteurs à forts enjeux environnementaux, en contradiction avec les volontés politiques affichées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le rapport de présentation. Dans ces secteurs, l'analyse des impacts potentiels du règlement devrait permettre d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement ».

Il est à noter cependant, que de façon ponctuelle, certains habitants considèrent a contrario ces contraintes comme trop drastiques pour permettre des extensions : [observation 18.1 – tableau CE](#).

Réponse de la commune

Le règlement des zones A et N sera revu avant l'approbation du PLU afin de s'assurer qu'il n'y ait aucune contradiction entre le rapport de présentation et le règlement.

- Avis CE

Le commissaire enquêteur recommande que soit mis en cohérence le rapport de présentation, le PADD et le règlement en ce qui concerne les prescriptions relatives aux zones A et N notamment pour les possibilités de construction et d'aménagement conformément à la volonté affichée de préservation desdits secteurs.

4.7.3. les corrections proposées par la commune

Dans le tableau déposé le 30 novembre au registre d'enquête la commune a proposé un certain nombre de corrections à apporter au dossier du PLU. Le président de l'association ACRE a fait, le 14 décembre 2016, plusieurs observations concernant ledit tableau ; les suivantes concernent le règlement. (voir observation n° 33.3 du tableau CE)

Proposition de la commune : zone UG (p 50, art.8) :

Observation :

La modification proposée est de « supprimer la distance entre deux constructions, cette règle étant préjudiciable à la réalisation d'annexes ».

L'Acre se demande pourquoi la distance de 4 m qui est valide sur toutes les zones (avec un particularisme pour les zones UA et UB en fonction de la façade sur l'emprise publique) serait supprimée uniquement sur la zone UG ?

Réponse de la commune :

Les constructions classées en zone UG constituent des villages de forte densité soumis à plan de masse (La Forestière, Beauséjour, Village de Monsalut,...), présentant des superficies de parcelle limitée. La suppression de cette distance vise à autoriser la création d'annexes telles que des garages et abris de jardin.

- Avis CE

Cette proposition est une amélioration qui tient compte de la spécificité des lotissements, à forte densité, délimités par cette zone UG.

Proposition de la commune : UY (p.74, art. 10, UYa) :

Observation :

La proposition est la suivante, «la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 m. cette hauteur pourra être portée à 15 m si une note explicative vient en justifier la nécessité ».

Selon l'Acre le changement de hauteur, ne résulte ni de la consultation des PPA, ni de l'enquête publique (irrégularité).

Réponse de la commune :

Les nouvelles caractéristiques imposées aux constructeurs des bâtiments artisanaux et industriels en zone UY nécessitent de porter la hauteur totale à 15m. Ces nouveaux dispositifs consistent à intégrer les systèmes de défense à incendie dans les toitures.

- Avis CE

Cette hauteur, qui ne concerne que les zones industrielles, ne sera accordée que sur dossier justificatif. Il s'agit de zones en général éloignées des secteurs urbanisés et cette modification a un impact limité.

Proposition de la commune : N (p.120, art. 2) :

Observation :

La proposition de modification est de « supprimer la mention « règle la plus avantageuse » conformément à l'avis de la CDPNAF du 5/10/2016. Selon l'Acre, la modification pourrait faire l'objet d'une modification mineure après enquête publique et avis des PPA ; mais pas pendant l'enquête.

Réponse de la commune :

Ces propositions feront l'objet d'une modification mineure après enquête publique.

Proposition de la commune : Toutes les zones (article 11) :

Observation

La proposition de modification est de rajouter dans tous les zonages à la rubrique « aspect des constructions » : « dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante ».

l'Acre précise que ce point (aspect des abris de jardin) pourrait faire l'objet d'une modification mineure après l'enquête publique

Réponse de la commune : Ces propositions feront l'objet d'une modification mineure après enquête publique.

- Avis CE

Globalement les propositions de la commune respectent les orientations du PADD et répondent à des améliorations du projet du PLU. Toutefois, le commissaire enquêteur recommande une nouvelle consultation des PPA avant l'approbation de celles-ci (cf point 4.3).

4.8. relatives aux OAP

4.8.1. La désignation des zones à urbaniser

Synthèse des observations sur ce thème :

L'Etat note que « le rapport de présentation (p. 161 et suivantes) désigne les zones ouvertes à l'urbanisation par leurs noms alors que les orientations d'aménagement et de programmation les désignent par secteurs numérisés sur de périmètres et des superficies différentes », ce qui rend la lecture comparative délicate. Il en conclut que la désignation identique de ces zones dans les différents documents du PLU serait pertinente.

Réponse de la commune

La désignation des zones OAP dans les divers documents du PLU sera corrigée en fin d'en faciliter la compréhension et la lisibilité.

- Avis CE

Le commissaire enquêteur recommande qu'une harmonisation soit effectuée dans la désignation des OAP entre le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation.

4.8.2. L'étude environnementale de ces zones

Synthèse des observations sur ce thème :

L'avis de l'Etat comme celui de l'autorité environnementale mettent en évidence l'insuffisance de la prise en compte de l'environnement dans les choix des zones ouvertes à l'urbanisation. (P. 11 avis Etat et p. 6 avis autorité environnementale). L'autorité environnementale note que le PLU renvoie à des études environnementales fines à réaliser lors des phases opérationnelles des projets d'urbanisme (études d'impact et dossiers au titre de la loi sur l'eau (cf p. 198 du rapport de présentation). *Or ces procédures ne sont pas obligatoires car dépendantes de seuils liés aux caractéristiques des projets.* Elle considère donc que les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires dès le stade de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur relève que les OAP, secteur 4 et secteur 5 ne font l'objet d'aucune évaluation environnementale dans le rapport de présentation.

Réponse de la commune

L'évaluation environnementale sera complétée sur les OAP dans les enveloppes urbaines, sur des secteurs d'enjeux faibles, par rapport à la superficie et à la qualité des espaces protégés.

- Avis CE

Le commissaire enquêteur recommande des études environnementales complémentaires pour les OAP, notamment pour les secteurs 4 et 5 pour lesquelles aucune analyse environnementale n'a été réalisée (voir point 4.5.1.).

4.8.3. Incohérences entre règlement écrit et cartes

Synthèse des observations sur ce thème :

L'autorité environnementale relève une incohérence entre les OAP de la zone 1AU au nord de BOUZET (partie du secteur 1 au nord des complexes sportifs) et la pièce 5.7 du règlement graphique relative aux servitudes de mixité sociale : cette dernière mentionne en effet pour cette zone une obligation de logement locatif à hauteur de 75%, alors que les OAP du secteur 1 mentionnent une obligation de 66%. Ce point est relevé également par l'Acre. [Paragraphe III – 2/3.2 des observations de l'association et observation 21.31 – tableau CE.](#)

Réponse de la commune

Sur la pièce graphique 5.7 relative aux servitudes de mixité sociale, le sous-secteur de BOUZET est correctement classé en zone d'obligation de production de 75% de LLS. En conséquence, il s'agira de corriger la pièce N°3 relative aux OAP en intégrant l'obligation de 75% de LLS.

- Avis CE

Dont acte.

4.8.4. choix des zones OAP

Synthèse des observations sur ce thème :

4.8.4.1. Secteur 1AU (N°4 et 6)

L'Acre s'interroge sur le fait que deux secteurs classés en 1AU (n° 4 et 6) sont des secteurs nouveaux par rapport au POS et qu'il n'y n'a aucune justification de l'abandon d'une partie des réserves foncières constituées en 2008 qui auraient pu, avantageusement selon l'association, servir de support aux projets d'urbanisation. Selon l'association certains de ces secteurs offrent des caractéristiques plus intéressantes en termes de proximité des centres et de possibilité de densification. [\(Voir paragraphe II-1 des observations de l'Acre et observation 21.8 du tableau CE /observation 45.3\)](#)

4.8.4.2. Classement en zone 1AU

Elle observe que la parcelle BK224 sur laquelle serait autorisé un programme de mixité sociale (cf réponse au point n°4 du bilan de concertation) aurait pu utilement être classée en zone 1AU. [\(voir paragraphe II-1.6 des observations de l'Acre et observation 21.8.2 du tableau CE\)](#)

4.8.4.3. Manque d'informations concernant les accès

Elle mentionne que les accès aux différents secteurs ne sont pas assez précis alors qu'il s'agit des zones à urbaniser ouvertes où l'indication de celles-ci sont obligatoires (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme). (Paragraphe II-2 des observations de l'association et observation 21.8.3. tableau CE).

Réponse de la commune

La définition des OAP est issue d'une analyse foncière menée par la collectivité et le bureau d'études. Les secteurs d'OAP répondent au mieux aux besoins de la commune en matière de production de logement sociaux, tant par leur emplacement que par leur dimension.

La parcelle BK 224 bénéficie déjà d'un zonage UAb et d'une servitude de mixité sociale (66%) qui permettent d'autoriser un projet d'aménagement en mixité sociale immédiatement. Son classement en zone 1AU n'est donc pas nécessaire.

L'article R*123-6 stipule que : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ». Les OAP respectent les prescriptions de cet article.

- Avis CE

En ce qui concerne les réserves foncières, le rapport de présentation établi en octobre 2015 pour la déclaration de projet du lotissement LA TOUR (OAP secteur 6) concluait, après analyse du foncier urbanisable de la commune, « que le foncier identifié actuellement aménageable n'est pas suffisant pour répondre aux exigences triennales imposées par la loi ».

Sur les autres observations, il est à constater que les OAP respectent les dispositions du code de l'urbanisme (art R 123-6) dès lors que le schéma de chaque OAP le tracé de la vois d'accès, lême si la légende précise « localisation indicative ».

4.8.5. OAP secteur 2

Synthèse des observations sur ce thème :

Les habitants du lotissement Barras ont formulé les observations suivantes (annexe 3)

Les espaces verts ne sont pas à l'échelle ; [observation 7.1 tableau CE](#)

La multiplication des divisions parcellaires pourrait entraîner une perte de la tranquillité pour les habitants du lotissement ; perte du caractère village de la commune ; [observation 7.2, tableau CE](#)

- L'accès à ce secteur n'est pas indiqué sur le plan et la faisabilité de cet accès n'est pas démontré ([observation 4 et 7.3 du tableau CE](#))
- Les conséquences de la densification de l'urbanisation (inondations, déboisement, assainissement et réseau incendie) ne sont pas précisées. [Observations n° 4, 7.4 et 7.5 du tableau CE](#)

- L'ASCL Saint Roch souligne les difficultés d'accès à ce secteur et l'insuffisance de l'étude environnementale. [Observation n° 46.1 du tableau CE \(voir également l'observation 45-4 sur l'ensemble de ce secteur\)](#)

Réponse de la commune

La commune ne comprenant pas de quels espaces verts il s'agit, elle tient à rappeler que les plans des OAP sont schématiques et ne comportent donc pas d'échelle. La mairie n'a connaissance d'aucun projet d'urbanisation précis sur la propriété COULON. L'OAP N° 2 définit des orientations d'aménagement que les propriétaires devront respecter lors des études en vue de l'urbanisation de leurs parcelles.

- Avis CE

Le plan figurant dans les OAP est assez précis quant au futur tracé de la voie d'accès du secteur 2. Cette OAP se trouve entre deux lotissements déjà desservis par l'ensemble des réseaux (assainissement, eau, incendie). Comme rappelé aux points 4.5.1 et 4.8.2, le commissaire recommande des études environnementales complémentaires pour les OAP.

4.8.6. OAP secteur 6

Synthèse des observations sur ce thème :

L'Acre s'interroge sur le schéma de la voie d'accès à ce secteur et sur la réponse de la commune de Cestas à la demande de la commune de Canéjan (bilan de la concertation de l'enquête publique sur le projet La Tour (secteur 6). ([voir paragraphe II-1.7 des observations de l'association et observation 21.8.1. tableau CE](#))

Elle s'interroge également, compte tenu de la surface de l'OAP, du respect de la densité annoncée de 20 logements minimum par ha. ([voir paragraphe II-1.7 des observations de l'association et Observation 21.8.2. Tableau CE](#))

M. DESMOND par la production de son étude sur le Bois La Tour entend démontrer l'insuffisance de l'étude environnementale sur ce secteur. [Observation 34.3. Tableau CE](#)

M. BARRIO fait la même analyse. [Observation 41.1. Tableau CE](#)

Réponse de la commune

Le projet d'aménagement de l'OAP secteur 6 « LA TOUR » a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée par une délibération du 12/07/2016. Ce dossier a donné lieu à une concertation préalable, une évaluation environnementale et une enquête publique avec avis favorable du commissaire enquêteur en date du 20/06/2016. Les orientations d'aménagement définies dans ce dossier de déclaration de projet quant à l'accès à ce futur programme, au nombre de logements y compris les LLS ainsi que la conservation de 11 hectares d'EBC seront respectées lors de l'urbanisation de ce secteur.

- Avis CE

Comme le précise la commune dans sa réponse, le projet d'aménagement de l'OAP secteur 6 a déjà fait l'objet d'une enquête publique réalisée du 18 avril au 20 mai 2016.

Un recours a été fait le 7 septembre 2016 devant le tribunal administratif. Le commissaire enquêteur ne peut donc donner un avis sur les questions relatives à cette OAP dès lors que le juge n'a pas rendu son jugement sur ledit recours.

4.8.7. les corrections proposées par la commune

Dans le tableau déposé le 30 novembre au registre d'enquête la commune a proposé un certain nombre de corrections à apporter au dossier du PLU. Le président de l'association ACRE a fait, le 14 décembre 2016, plusieurs observations concernant ledit tableau ; les suivantes concernent les OAP. (voir observation n° 33.6 du tableau CE)

Observation :

OAP LATOUR : la modification proposée est : « densité de 20 logts /ha minimum en contradiction avec la densité approuvée dans la déclaration de projet – corriger l'OAP ».

L'Acre rappelle qu'elle avait déjà fait cette observation (observation n° 21)

Réponse de la commune :

L'OAP LA TOUR sera modifiée pour tenir compte de cette remarque

- Avis CE

Dont acte pour l'OAP secteur 6, cette densité a été précédemment arrêté par un arrêté municipal.

Observation :

OAP CAROL : la modification proposée est de « modifier l'accès qui se fera sur le chemin des Jardins de Compostelle, l'accès existant sera conservé et aménagé (giratoire). Le périmètre de l'OAP devra être modifié afin d'exclure les terrains déjà bâtis qui ne sont pas destinés à accueillir une population en mixité sociale. A classer en 75% (déclassement d'un EBC le rend constructible) ».

Pour l'Acre, il s'agit de modifications importantes : modification du périmètre de la zone, déclassement d'un EBC sans justification, modification du taux des LLS, manque d'évaluation environnementale.

Réponse de la commune

L'économie générale du l'OAP n'est pas modifiée, il s'agit de modifications mineures et d'erreurs matérielles tenant compte du bâti actuel sur l'opération.

- Avis CE

Il apparaît logique d'exclure les terrains déjà urbanisés de cette OAP (secteur n°4), puisque les OAP sont par définition des zones à urbaniser.

En ce qui concerne l'accès, il s'agit d'un second accès plus sécurisé selon les informations données par la commune.

Pour mémoire le projet d'OAP tel qu'il figure dans le projet du PLU n'indique pas d'EBC contrairement au déclassement d'EBC évoqué dans la réponse de la commune.

Le nouveau pourcentage prévu pour cette OAP (passant de 66 à 75%) résulte, selon les informations communiquées par la commune, du fait que cette zone n'était pas classée auparavant en zone U. Dès lors, elle relève dans le dispositif de mixité sociale décrit à la page 190 du rapport de présentation du cas suivant :

« cas des projets sur les nouveaux secteurs d'extension pour l'urbanisation prévus dans le PLU : obligation de réaliser 75% de LLS... ».(voir point 4.4.3.2. supra)

Le commissaire enquêteur observe que ces propositions de modifications respectent les orientations du PADD notamment le dispositif de mixité sociale. Il rappelle que l'avis des PPA doit être sollicité.

Observation :

OAP Poublan : la modification proposée est de « réduire l'épaisseur de l'EBC en façade du chemin entre les Lagunes afin de faciliter la réalisation des LLS ».

L'Acre observe que la réduction de l'EBC est proposée sans évaluation environnementale.

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété dans le chapitre 3 par une évaluation environnementale argumentée sur l'OAP POUBLAN Secteur 5.

- Avis CE : dont acte concernant cette OAP secteur 5, voir points 4.5.1. et 4.8.1.

4.9. relatives au plan de zonage

4.9.1. le zonage AOC

Synthèse des observations sur ce thème :

L'INAO dans son avis du 4 octobre 2016 rappelle que la commune, dans le rapport de présentation du PLU, indique être favorable à la plantation de vignes sur une surface maximale de 40ha. Elle précise que sur les 49ha délimités en AOC, 13 sont désormais occupés par des lotissements.

Dans le projet de PLU, 20 ha figurent en zone EBC et 4ha en zone 2UA, ce zonage permettrait donc l'implantation de 12ha de vignobles mais ces espaces sont en majorité classés (9,4ha) en zone Np ne permettant pas la construction de bâtiments agricoles.

« Le zonage prévu laisse donc peu de perspectives à l'implantation d'un vignoble en AOC. Il serait souhaitable de le revoir afin de préserver les opportunités de création d'exploitations viticoles sur la commune ».

« Par ailleurs, un vaste emplacement réservé (n°13) couvre un espace délimité en AOC au lieu-dit la Pelette. »

L'association Acre rappelle ces constats en précisant que la zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues AOC. [Paragraphe III-2/4.2 des observations de l'association et observation n°21.34 du tableau CE.](#)

Réponse de la commune

La replantation de vignes dans les secteurs anciennement « en vigne » présente un intérêt pour la commune (AOC Graves). Si un viticulteur venait à présenter un projet répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait supprimé par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure. Compte tenu de la faible superficie de la zone classée par l'INAO en AOC dans le secteur de Bellevue, l'implantation d'une exploitation viticole ne présente pas d'intérêt à proximité des zones urbanisées.

- Avis CE

Dans son avis, l'INAO précise que dans le secteur de Bellevue, la zone AOC dans la future zone 2 AU représente 4 ha (il y a lieu d'observer que cette zone n'est d'ailleurs pas précisée comme espace viticole dans le SCOT). La proximité de zones urbanisées ne rendrait pas facile une exploitation écologique de ces 4 ha classés AOC (pulvérisations proches d'habitations) comme le souhaite la commune (voir compte rendu de la réunion du 13 juin 2016).

Par ailleurs, le classement en EBC d'une zone elle-même classée en AOC suppose que les terrains sont actuellement boisés, ce qui rend nécessaire un défrichement pour une plantation en vigne.

Compte tenu de ces incertitudes quant à la possibilité de mettre en valeur les terroirs viticoles classés AOC, le commissaire enquêteur recommande une étude complémentaire pour un zonage plus précis pour ces zones AOC.

4.9.2. le classement des EBC

Synthèse des observations sur ce thème :

S'agissant des EBC, l'ACRE considère qu'une analyse plus fine est nécessaire pour distinguer les espaces boisés classés présentant des enjeux écologiques de la forêt de production.

A l'occasion de cette révision du POS en vue de sa transformation en PLU, l'ACRE a constaté, au moins les modifications suivantes sans aucune justification :

Quelques zones EBC ayant disparues :

- OAP secteur 1 : zone à l'est du la D214 (Avenue Salvador Allende)
- OAP secteur 2 : zone à l'entrée du secteur sur les parcelles cadastrales BO 1, 2, 3 et 4
- OAP secteur 4 : zone à l'intérieur du secteur
- Zone 2AU de Bellevue : toute la zone était en EBC (et en partie classée INAO)

Quelques zones EBC nouvelles :

- OAP secteur 1 : zone entre la D214 et la D214 e2 (avenue Salvador Allende et avenue Jean Moulin)
- Zone entre la D214 et la D214 e3 (carrefour du collège)

L'ACRE ne comprend pas non plus le traitement différencié aux demandes de particuliers pour convenances personnelles de suppression d'EBC. Après visite sur site, les justifications avancées ne semblent pas étayées. C'est le cas pour les demandes 3, 14 (acceptées) et 23 (refusée) par exemple. De plus, comme le relève l'INAO, 20 hectares d'AOC sont classés en EBC, interdisant leur plantation en vigne : ceci n'est pas cohérent et mérite d'être corrigé.

Voir paragraphe III -2/4.3. des observations de l'association et observations 21.35, 37.4. -tableau CE.

L'autorité environnementale fait observer que « le classement en EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux écologiques ou paysagers importants, le classement quasi systématique (4761 ha de forêt sont classées en EBC, soit 80% des espaces boisés de la commune) de la forêt de production, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le code forestier, peut conduire à une perte de lisibilité voire une application inappropriée des effets de ce classement. Ce classement devrait donc être analysé plus finement pour privilégier les secteurs à fort enjeu environnemental et/ou ne bénéficiant pas du fait de leur faible surface, de protection réglementaire ».

Voir observation 40.4. – tableau CE

Réponse de la commune

La commune rappelle que l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le déclassement des EBC dans les zones 2AU et OAP sont justifiées par le fait que ce sont des zones de projet d'urbanisation future.

- Avis CE

Pour les demandes de déclassement demandés par les habitants de la commune il convient de se reporter au bilan de la concertation.

S'agissant de l'importance des zones classées EBC, la commune rappelle que le classement en EBC, conformément au code de l'urbanisme, concernent les espaces boisés à conserver mais également ceux à créer. Cette décision est conforme aux orientations du PADD.

4.9.3. les demandes de modification du plan de zonage

Observation n°1 :

M. SEILLAN demande que sa parcelle de 5000m² au lieu-dit « les Chauss » soit classée en zone constructible.

Réponse de la commune :

Ce terrain classé en zone NC dans le POS est désormais en zone NF dans le PLU.

Cette demande a été examinée dans le bilan de la concertation (obs. n°12). La zone NF autorise des extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante ou une surface maximale de 250m² de

plancher totale. S'agissant d'une ancienne zone agricole dans le POS, le classement en zone U n'est pas justifié.

- Avis CE

Dans la cartographie des enveloppes urbaines du SCOT, la parcelle en cause est située dans une zone de protection du socle agricole, naturel et forestier du territoire et non dans une enveloppe urbaine. La compatibilité avec le SCOT ne permet pas de rendre cette zone constructible. Avis défavorable.

Observation n°2 et 35 :

M. Patrick LA PAIRIE au nom de l'indivision du domaine de Couhours souhaite préserver la possibilité de construire 3 maisons à côté des maisons déjà construites dans le domaine. Actuellement la parcelle 133 du plan cadastral se positionne sur les zones 2Nab et NB du POS ce qui permet le projet concerné. Selon le projet de PLU, la zone Nab du POS deviendrait UL3 et la zone NB deviendrait Nh, ce qui ne permet plus les constructions envisagées.

Réponse de la commune :

Le zonage du POS est actuellement : NB, NDA et IINAb, le zonage du PLU est 3UL, Nh et Np. Le POS actuel permet le projet de 5 lots à condition de déposer les demandes d'autorisations préalablement à l'approbation du PLU.

- Avis CE

Le zonage du PLU tient compte de l'habitat très peu dense et de la proximité de la trame bleue de l'Eau Bourde et du ruisseau de Ribeyrot (confluence des deux cours d'eau).

Un certificat d'urbanisme CU-B a été déposé le 23 décembre 2016 auprès de la commune. L'issue de la demande est liée à la décision qui sera donnée à cette demande certificat.

Observation n°3 :

M. Raphaël LAGUILLO souhaite que la zone UC dans laquelle est située sa maison, préserve la qualité de l'environnement existant avec une seule construction par lot et que les dispositions du POS soient maintenues.

Réponse de la commune :

La parcelle était en zone UC et reste en zone UC dans le PLU. Cette zone n'a subi que très peu de changement.

- Avis CE

Demande sans objet

Observation n° 4 :

M. Jean LACLOTE, président de l'ASCL St Roch, précise que le terrain de M. COULON, correspondant à la quasi-totalité de la zone 1AU secteur 2, enclavé dans une belle forêt de pins, sans accès à la route et aux réseaux d'eau, électricité et gaz ne doit pas être éligible à la construction dans le cadre du PLU

Réponse commune :

Le terrain est classé dans les enveloppes urbaines du SCOT et en zone IINAc dans le POS actuel. Ces deux prescriptions autorisent l'élaboration d'un projet urbain en mixité sociale.

- Avis CE

Ce terrain est en grande partie le support de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée 1AU secteur 2. Une opération d'urbanisation d'ensemble soumise à une règle de mixité sociale (66% de logements locatifs sociaux) y est prévue, en continuité des lotissements déjà existants le long du chemin de la Croix d'Hins.

Le schéma figurant dans le document n°3, OAP, prévoit un chemin d'accès à partir dudit chemin et des espaces boisés tampons (maintien des continuités boisées à vocation de trame verte). L'étude environnementale figurant dans le rapport de présentation (p.165, quartier des « Chasses de Diane ») ne mentionne pas d'enjeu environnemental majeur (plantation de pins maritimes, faune et flore communes de la région).

La liaison avec les différents réseaux existants, qui desservent déjà les lotissements existants le long du chemin de la Croix d'HINS, devra être réalisée dans le cadre de cette opération d'ensemble.

La demande du président de l'ASCL St Roch ne peut être retenue.

Observation n° 5 :

Mme DESSARD Marie Thérèse, 47 chemin de Trigan, zone 1AU secteur 4 (IINAc dans le POS), souhaite que les dispositions prévues pour cette zone 1AU secteur 4 où est située sa maison n'impactent pas sa propriété, construite depuis 35 ans et que sa parcelle soit dissociée de ce projet (OAP)

Réponse commune :

La demande est acceptée. Le périmètre de l'OAP secteur 4 sera redéfini afin d'exclure les terrains déjà bâtis, ils seront classés en zone 2UL.

- Avis CE

Sur cette demande, voir point 4.8.7. OAP Carol.

Observation n° 6 :

Mme HOUQUES et Mme DUTEIL souhaitent que le terrain sis au 61 Chemin de la Tuillère (5000 m², anciennement cadastrée BW51) qui se trouve classé dans le projet de PLU en zone NP, soit classé en zone constructible : nombre de chênes sont malades et une ceinture boisée du terrain pourrait être préservée, autour des constructions à venir.

Réponse commune :

La zone NP (protection des milieux naturels et paysages) reprend l'ancien zonage NDa du POS (Espace naturel de protection). S'agissant d'une parcelle présentant un boisement de chênes de qualité, en façade de voie, la servitude EBC du POS est maintenue dans le PLU.

- Avis CE

La classification de ce terrain n'a pas varié dans le projet de PLU et il est de surcroît, sur la carte des enveloppes urbaines du SCOT classé dans une zone « préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire » et non dans une enveloppe urbaine. La présence de chênes de qualité en façade, comme le précise la commune, justifie également le classement en zone NP. Dans ces conditions, la demande reçoit un avis défavorable.

Observation n° 8 :

Mme Françoise GISQUET, 134 av St Jacques de Compostelle souhaite qu'une partie de la parcelle 29 classée A (zone agricole) sur laquelle est implantée son exploitation et sa maison, soit classée zone constructible pour la réalisation de deux ou trois maisons.

Réponse commune :

Parcelles en NC dans le POS et A dans le PLU. Voir Orientation N°3 du PADD qui stipule qu'il faut "préserver le plus possible la ressource forestière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation".

- Avis CE

L'orientation 1 du PADD est de « maîtriser l'évolution démographique de la commune en luttant contre l'étalement urbain ». « Pour répondre aux exigences de lutte contre l'étalement urbain, l'accueil de cette population [nouveaux habitants de la commune de Cestas] devra se faire au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise ». La parcelle concernée n'est pas située dans une enveloppe urbaine du SCOT mais dans une zone de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans ces conditions, la demande ne peut pas recevoir un avis favorable.

Observation n° 9 :

M. et Mme MOUCHE souhaitent que leurs parcelles cadastrées CI 175 et 176 soient classées en zone 1AU plutôt qu'en 2AU pour éventuellement y construire 66% de logements sociaux.

Réponse commune :

Parcelles en IINAb dans le POS et 2UL dans le PLU.

Le classement 2 UL est justifié eu égard à la superficie de la propriété. Une modification de zonage serait envisageable dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'OAP Secteur 5.

- Avis CE

La zone UL est justifiée compte tenu de la densité de l'urbanisation de la zone où est située les parcelles concernées. Celles-ci jouxtent l'OAP 1AU secteur 5 prévue pour une opération d'ensemble avec 66% de logements sociaux locatifs. La demande devra comme le précise la commune s'intégrer dans une telle opération.

Observation n° 11 et 24 :

Mmes NABOULET (57 av de Verdun, Gazinet) souhaitent que le fond de la parcelle n° 289 devienne constructible pour assurer le financement d'un placement en maison de retraite suite à une demande du juge des tutelles (accès possible par un chemin communal)

Réponse commune :

Zone UB dans le POS et zone UB dans le PLU [zone d'habitat de densité moyenne de services et d'activités d'accompagnement, dans laquelle les bâtiments seront construits en ordre continu et discontinu et dans laquelle seront autorisés de petits collectifs].

La suppression d'une partie de l'EBC en vue de la réalisation de nouvelles constructions serait envisageable à la condition que l'association du lotissement LES SAULES émette un avis favorable sur ce point ; l'accès à la partie qui serait rendue constructible s'effectuant par un délaissé de voirie entre deux habitations des SAULES, anciennement propriété de l'association syndicale.

- Avis CE

Avis favorable sous réserve de possibilité d'accès à ces nouvelles parcelles et accord de l'association du lotissement.

Observation n° 12 :

M. GARBAY (secteur Gazinet, zone 1UL, lotissement Chantebois) souhaite que le coefficient d'emprise au sol de cette zone soit porté de 0,25 à 0,30%. Le taux de 0,25% est trop contraignant pour les nouveaux arrivants et ne permet pas aux habitants actuels de faire les agrandissements nécessaires sur les maisons de 1976 dont la surface moyenne est de 110m², en dehors de la surélévation fort coûteuse.

Réponse commune :

L'ensemble des articles des zones 1UL du PLU reprend les anciennes prescriptions du POS. Le pourcentage d'emprise au sol est adapté à la superficie des parcelles.

- Avis CE

La demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol (de 0,25% à 0,30%) pour la zone 1UL ne peut pas concerner que le seul lotissement Chantebois, or cette demande reste isolée. Avis défavorable.

Observation n° 15 :

M. Alain HOUQUES, 329 cours du général de Gaulle, Gradignan, demande un zonage différent pour la parcelle n° BX17 et une partie de la n°BX14 et BX 16 (total de 8500m²). Ces parcelles représentent une enclave à l'intérieur de zones déjà bâties (logements des Prés de Pinguet et lotissement Mayne de la Tuilière) or ces terrains sont classés dans le projet de PLU en zone NP. Dans l'objectif de pouvoir lotir (avec des logements sociaux éventuellement) M. Alain HOUQUES demande un classement en zone constructible. Il est prêt à céder une partie d'un autre terrain pour créer un accès routier.

Réponse commune :

La zone NP (Protection des milieux naturels et paysages) reprend l'ancien zonage Nda du POS (Espace naturel de protection). Une ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue pour l'instant dans ce secteur.

- Avis CE

Ces terrains sont compris dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise et se trouvent compris entre des zones urbanisées classées en 1UL et UG au nord, au sud et à l'est. Au sud de ces parcelles se situe une zone de servitude de mixité sociale avec 66% d'obligation de logements locatifs sociaux.

Cette zone, bien que classée en N dans le POS pourrait donc être classée en zone U dans le projet de PLU compte tenu de son implantation dans l'enveloppe urbaine du SCOT et de sa proximité d'une servitude de mixité sociale. Il s'avère néanmoins que ce classement est assujéti à la possibilité de la réalisation de voies d'accès, à de la mise en place de réseaux suffisants. Dans ces conditions, cette demande ne pourrait être envisagée que dans le cadre d'un projet prenant en compte ces contraintes.

Observation n°16 :

M. Hervé GOILLOT, propriétaire du terrain 11194 classé NC dans l'ancien POS, souhaite que celui-ci soit reclassé en zone agricole comme à l'origine (achat en 1995).

Réponse commune :

Considérant que la parcelle n'est le siège d'aucune exploitation agricole en activité et qu'elle est incluse dans un massif forestier exploité, le classement en zone A n'est pas adapté. Le classement en zone NF est donc justifié.

- Avis CE

La parcelle concernée est dans une zone de protection du socle du socle agricole, naturel et forestier du SCOT susceptible d'être classée en zone agricole. Pour autant, comme le révèle la réponse de la commune, aucune activité agricole n'est pour l'instant implantée sur ces parcelles. Dans ces conditions la demande ne peut être retenue.

Observation n° 17 :

M. APESTEGUY (56 av St Jacques de Compostelle, Cestas) constate que le plan des enveloppes urbaines du SCOT prévoit que sa propriété soit inscrite en zone constructible, or le projet de PLU fait apparaître une zone EBC et classe le terrain en zone NF et 2 AU. Il demande que sa propriété soit classée en zone 1 AU ou 2 AU, que l'EBC à l'arrière de sa maison soit supprimée afin de réaliser deux lots constructibles pour ses deux filles.

Réponse commune :

S'agissant d'une erreur matérielle de retranscription du périmètre des enveloppes urbaines du SCOT, la demande est acceptée. La partie de l'EBC concernée sera supprimée pour reprendre le périmètre de l'enveloppe urbaine du SCOT.

- Avis CE

Dont acte (prise en compte de l'enveloppe urbaine du SCOT)

Observation n° 18.2. :

M. LARUE demande que sa parcelle Dx49 contenue dans la zone NH du PLU soit classée en zone UC de densité faible qui permette quand même les extensions dans une limite de surface de plancher de l'ordre de 10% telles que le permet le POS (zone Nb).

Réponse commune :

La zone NB du POS reconnaissait un habitat diffus. Ce caractère diffus se traduit dans le PLU par un classement en zone Nh qui autorise uniquement les extensions de l'existant afin d'éviter le mitage de l'urbanisation le long des voies départementales, Par ailleurs, la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, et bénéficie d'une faible capacité d'eau potable, le classement en zone U n'est donc pas justifié.

- Avis CE

La cartographie des enveloppes urbaines du SCOT, situent ces terrains dans une zone d'encadrement de l'évolution des secteurs de constructions isolées. Compte tenu des contraintes exposées dans la réponse de la commune, la demande ne peut être retenue.

Observation n°21.32 :

L'association ACRE demande que l'ensemble de l'EBC ceinturant le Hameau de Peyre soit porté sur le plan de zonage conformément à la modification du POS du 14 décembre 2015.

Réponse commune

(annexe au mémoire en réponse à la synthèse des observations) : il s'agit d'une erreur matérielle que la commune a mentionnée dans le tableau de propositions de modifications. Ce point sera corrigé avant l'approbation du PLU.

- Avis CE

Dont acte.

Observation n° 21.33 :

Elle demande également que l'espace vert créé, dans le cadre du permis d'aménager numéro PA 033 122 16 V3001 délivré par arrêté du 27 avril 2016 pour le lotissement « Hameau de Peyre » soit classé en EBC.

Réponse commune :

voir observation 28.2

- Avis CE

Voir réponse à l'observation n° 28.2. infra : Un classement en EBC des accès serait préjudiciable à leur bon entretien.

Observation n°21.34 :

L'association relève que la zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues en appellation AOC par l'INAO. Elle demande donc la suppression de la zone 2AU de Bellevue pour la partie de la zone reconnue par l'INAO en terres à vigne.

Réponse commune :

La commune souhaite l'implantation de vignes sur son territoire. Si un viticulteur venait à présenter un projet répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait en partie supprimé pour permettre la plantation de vigne par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure.

- Avis CE

Voir commentaire supra au point 4.9.1.

Observation n°22 :

M. François DUPUY (7 ter chemin de la Croix d'Hins, Cestas) constate une erreur d'implantation de l'EBC en façade du chemin de la Croix d'Hins. Le plan présente un accès central à sa propriété alors que l'accès est en fait en bordure du terrain, il demande une rectification du plan.

Réponse commune :

Il s'agit d'une erreur matérielle. Voir l'observation n°3 du bilan de la concertation, cette propriété sera classée en zone IIUL du PLU.(voir observation n°43)

- Avis CE

Dont acte.

Observation n° 23 :

M. Jean Louis GIRARDIN et Mme Mélanie CATHELOT (1 rue Lou Galip, Le Barp) demandent que le terrain de 17 ha au lieudit « Alexandre » (section DX 59), situé en zone EBC, soit partiellement classé en zone A afin de défricher quelques hectares dans le but de mettre des chevaux au pré. Selon eux ce terrain qui ne comprend ni espèces animales, rares ou protégées, ni lagunes ou zones humides, ni essences d'arbres originales n'a pas lieu d'être classé en EBC (bouleaux, repousses, pins...) alors que le terrain voisin est classé en zone A.

Réponse commune :

Compte tenu de la présence sur la propriété de nombreuses parcelles boisées exploitées, le classement en zone NF (exploitation forestière) et EBC est justifié. Un réajustement de l'EBC pourra néanmoins être envisagé à la marge au vu d'un plan fourni par le demandeur pour permettre le pâturage de chevaux, Seules seront admises des constructions temporaires destinées à l'accueil des chevaux.

- Avis CE

Le terrain concerné est situé dans la zone de protection du socle agricole naturel et forestier du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux. Le classement en zone NF est justifié. Avis défavorable sous réserve des aménagements possibles par la commune de Cestas.

Observation n°25 :

M. Christian GIRAUDEAU (53 route du Fourc, Cestas) demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle Ax69 et d'une partie de la parcelle Ax2 comme prévu dans un courrier du maire du 1^{er} septembre 2006.

Réponse commune :

Terrains en zones Nda et NAY dans le POS et zones NP et AUE dans le PLU.

Ce secteur présente un intérêt patrimonial et naturel certain notamment le long des berges de L'Eau Bourde. Les dépendances de qualité pourraient être aménagées en logement.

- Avis CE

Ces parcelles sont situées dans une zone de protection du socle agricole, naturel et forestier défini par le SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux or l'orientation n°1 du PADD précise que l'accueil de la population nouvelle devra se faire au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.

La demande est incompatible avec les dispositions du SCOT.

Observation n°26 :

M. Pierre TALEYSSON (7259 avenue des Pyrénées, Le Barp) demande, pour sa propriété située au lieudit « Chaüss », que les limites de la zone Nb de l'ancien POS soient reportées strictement sur la zone Nh du futur PLU.

Réponse commune :

S'agissant d'une erreur matérielle, le périmètre de la zone Nh reprendra strictement celui de la zone NB.

- Avis CE

Dont acte.

Observation n° 27 :

M. Francis DUBOURG (1 chemin des Fontanelles, Cestas) demande que les parcelles EE34 au lieudit Pierreton soient rendues constructibles. Celles-ci sont proches du centre de Pierreton et densifieraient le bourg de Pierreton.

Réponse commune :

Le terrain étant classé en zone NC dans le POS actuel, il est dorénavant classé en zone A du PLU en vue du respect de l'orientation n°2 du PADD de protection du potentiel agricole de la commune.

- Avis CE

Les orientations du PADD sont de densifier les zones incluses au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT et de lutter contre l'étalement urbain. La demande ne peut donc être retenue.

Observation n°28.1 :

Mme LORGUE demande que les parcelles CX36, CX37, CX38, CX41 et CX63 soient classées en EBC (Projet La Tour).

Réponse commune :

Par une délibération du 12/07/2016, la déclaration de projet LA TOUR a été approuvée par le conseil municipal. Un recours est en cours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

- Avis CE

Le projet La Tour correspond à l'OAP 1AU secteur 6 devant faire l'objet d'une opération d'ensemble avec une obligation de réalisation de logements locatifs sociaux de 30%.

Une enquête publique a été réalisée du 18 avril au vendredi 20 mai 2016. Comme le précise la commune un recours devant le tribunal administratif a été effectué le 7 septembre 2016. Dès lors toute demande concernant ledit projet dans le cadre de la présente enquête ne peut être retenue, le juge du fond devant préalablement répondre aux différents moyens évoqués dans le recours précité.

Observation n°28.2 :

Mme LORGUE demande que les espaces verts de Cassini 2 (parcelle CZ17) soient classées en EBC (comme dans d'autres lotissements) ainsi que les chemins d'accès

Réponse commune :

Les espaces verts et les accès des lotissements ne sont pas constructibles dans le POS, ils ne le seront pas plus dans le PLU. Un classement en EBC des accès serait préjudiciable à leur bon entretien.

- Avis CE

Le classement en EBC doit permettre de privilégier les secteurs à fort enjeu environnemental, un classement systématique des accès ne correspond pas à cet objectif. Avis défavorable.

Observation n° 28.3 :

Demande de classement en EBC des parcelles boisées CZ47 et CZ48 (chênes centenaires et incluses dans le SRCE) ainsi que les espaces verts et les chemins d'accès du lotissement Cassini 1.

Réponse commune :

Les boisements présents sur les parcelles CZ 47/48 ont été fortement impactés par les récentes tempêtes. Leur état général ne nécessite pas de protection au titre des espaces boisés à conserver.

- Avis CE

Compte tenu des précisions données par la commune, les boisements concernés ne sont pas à fort enjeu environnemental. Avis défavorable.

Observation n° 28.13 :

Une zone de mixité sociale, hameau de Peyre n'est pas indiqué dans le projet de PLU

Réponse commune :

Il s'agit d'une erreur matérielle. Ce point sera corrigé avant l'approbation du PLU (Hameau de Peyre SMS 30%.)

- Avis CE
Dont acte.

Observation n°29 :

Mme Monique COURBIN (1 rte de Larnavey – Saint Selve) demande une modification de classement de ses terrains situés sur le chemin de Loignan au lieudit Bellevue-Sud classés en IIAU : il souhaite un classement en IAU. Elle est disposée à vendre ses terrains à la commune pour la construction de logements sociaux.

Réponse de la commune :

Cette demande n'est pas acceptée. Le classement de la zone 2AU en zone 1AU devra faire l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

- Avis CE
La réponse de la commune est l'application des dispositions générales du règlement. Avis défavorable.

Observation n° 31 :

M. et Mme PERUCH lotissement La clairière aux Chevaux + M. et Mme COMPEYRON, MUSEMAQUE, MARECHAL, CRUBILE, COUTANT, BEOLETTA, DUPEYRON (même lotissement) demandent que le lotissement La Clairière aux Chevaux soit classé en zone UL.

Réponse de la commune :

LA CLAIRIERE AUX CHEVAUX autorisée en 1993 dans un secteur à vocation rurale, est une résidence cavalière constituée de 10 lots d'une superficie de plus d'un hectare chacun, destinés à accueillir à l'origine une maison d'habitation par lot et des dépendances en vue de la réalisation d'écuries et boxes à chevaux. Le lotissement comprend de plus une piste cavalière d'entraînement sur le pourtour de l'opération et un lot destiné à la construction d'un manège. Ce lotissement comporte actuellement 9 maisons d'habitation, un lot n'étant toujours pas bâti, non plus que le manège initialement prévu. Dans les faits aucun des propriétaires n'a respecté les conditions définies par le promoteur quant à la vocation équestre de ce lotissement. Considérant sa spécificité et le fait que deux lots ne soient pas encore bâtis, cette opération a été classée au POS en zone IINA : zone naturelle peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future à court terme. L'article IINA1 autorisant quant à lui les constructions isolées à usage d'habitation. En outre les réseaux ont été dimensionnés par le lotisseur pour l'accueil d'une dizaine d'habitations. Au regard de ces prescriptions cette résidence cavalière a été classée dans le PLU en zone Nh constituant « un noyau bâti d'habitat existant à préserver en zone naturelle ». Au vu de ces éléments la demande de reclassement en zone UL de cette résidence cavalière est refusée. En outre cette demande de reclassement s'appuie sur la volonté de diviser de certains des propriétaires de cette résidence, or l'ensemble des prescriptions des articles I à 15 des zones UL visent

à réduire les possibilités de divisions dans les zones urbaines de très faible densité. Cette volonté de la commune a été clairement présentée à Mme PERUCH en sa qualité de présidente de l'association de ce lotissement lors de plusieurs entretiens en mairie, ainsi qu'à l'occasion de la réunion publique du 16/06/2016. La commission d'urbanisme communale s'est néanmoins prononcée favorablement sur la vente par les colotis du terrain initialement destiné au manège d'entraînement, en vue de la réalisation d'une seule construction d'habitation.

- Avis CE

La densification de cette zone de très faible densité serait contraire à l'orientation n°1 du PADD, lutter contre l'étalement urbain et favoriser les opérations permettant la construction de logements locatifs sociaux. Avis défavorable.

Observation n°40.1 :

Indivision BELLEMER (67 avenue du Baron Haussmann, Cestas). Les indivisaires rappellent qu'ils étaient opposés dès 1984 à la mise en réserve au profit de la commune de la quasi-totalité de la propriété de la Pelette. Le projet de PLU maintient cet emplacement réservé (sous le n° 13) en y adjoignant la parcelle BZ8 sur laquelle se trouve une maison habitée et une grange. Tous les bâtiments de la propriété étant habités ou en cours de rénovation, ils s'interrogent sur le caractère public de cet emplacement réservé, et demandent la suppression de celui-ci (ER 13)

Réponse commune :

Cet emplacement réservé est destiné à protéger le caractère patrimonial du Château Haussmann, qui a vocation à devenir un parc communal et un lieu d'échanges pour la vie associative de la commune. Cette volonté de protection du château figurait déjà dans les 1ers documents d'urbanisme de la commune dès le 1er POS arrêté en 1976.

- Avis CE

Conformément aux dispositions de l'article L 151-41(2°) du code de l'urbanisme, la commune de Cestas entend réserver cet emplacement à la création d'un parc communal. (ER n°13 du PLU correspond à l'ER n° 10 du POS). Cet objectif d'intérêt général justifie le classement en ER.

Observation n°40.2 :

Indivision BELLEMER : Ils demandent également le déclassement EBC des terrains à vocation viticole inclus dans cette même propriété (en conformité avec l'avis de l'INAO) ce qui sous-tend des modifications du cadre A5, page 52 du rapport de présentation.

Réponse commune :

La replantation de vignes dans les secteurs anciennement en vigne présente un intérêt pour la commune (AOC Graves). Si un viticulteur venait à présenter un projet répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait supprimé par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure.

- Avis CE

voir commentaire au point 4.9.1.

Observation n° 40.3 :

Indivision BELLEMER : Ils observent que la limite entre les communes de Cestas et de Canéjan est mal positionnée sur la carte intercommunale et demandent une correction car cette carte laisse croire qu'une cinquantaine d'hectares dont ils sont propriétaires sont englobés dans le Val de l'Eau Bourde, propriété communale ouverte au public

Réponse commune :

Le plan de la p 30 du rapport de présentation est très schématique, il convient pour plus de précisions de se reporter aux plans de zonage du PLU.

- Avis CE

Le plan du PLU est exact. Demande sans objet.

Observation n° 40.5:

Sur le plan de zonage 5.5., il existe une étroite bande le long des parcelles EH1 et EH2 en bordure de la route d'Arcachon, sans aucune précision indiquée : quelle est sa signification ?

Indivision BELLEMER : Il manque la partie Nord (en limite de la commune de Saint Jean d'Illac) de la parcelle D 1612. Le plan présenté est incomplet. Je demande qu'il soit rétabli dans son intégralité (Mme Françoise BELLEMER)

Réponse de la commune :

La bande sur le plan de zonage 5.5., sur laquelle l'EBC a été supprimé, répond à une demande du conseil départemental en vue de la création de pistes cyclables ou d'aménagements routiers particuliers.

La partie manquante de la parcelle D 1612 figure sur le document graphique 5.1 correspondant à l'ensemble de la commune.

- Avis CE

Dont acte.

Observation n°41.1 :

M. Jacques BARRIO (28 allée de la Lande, Cestas) souhaite que les parcelles concernant la forêt, CX36, CX37, CX38, CX41 et CX63 soient classées en EBC et rendues inconstructibles.

Réponse commune :

Voir réponse observation n°28.1.

- Avis CE

Voir observation n°28.1.

Observation n° 41.2 :

M. BARRIO demande également que soient classés en zones inconstructibles les espaces verts de Cassini 2 (parcelle CZ17), les chemins d'accès de Cassini 2 vers la parcelle de forêt CX36 et vers les

parcelles CZ47 et CZ47 ; les parcelles de forêt CZ47 et CZ48, les espaces verts de Cassini 1 et les chemins d'accès de Cassini 1 vers la parcelle CX63.

Réponse commune :

Voir réponse observations n°28.2 et 28.3.

- Avis CE

Voir observations n°28.2 et 28.3.

Observation n°42 :

M. Claude HOUQUES, 3 rue des Erables (complément de l'observation n° 6) est propriétaire des parcelles contiguës au lieu-dit La Tuilière, cadastrées BW24, 52, 60, 61, 36, 20 et 32 supportant pour certaines des constructions individuelles. Ces parcelles sont classées dans le projet de PLU en zone 3UL, le solde de la parcelle BW 36 étant classé en zone NP. La zone 3UL, strictement limitée à ses parcelles apparait comme une véritable enclave dans ce secteur urbanisé. M. HOUQUES demande que ses parcelles soient classées en zone UC et non 3UL.

Concernant le solde de la parcelle BW36 et les parcelles BW 20 et 32, classées en zone NP, il demande un classement en zone 1UL, lesdites parcelles longeant l'avenue du Baron Haussmann où passent l'ensemble des réseaux publics.

Réponse de la commune :

Pour les parcelles BW24, 60,61,36, un classement en zone IIUL serait acceptable eu égard à la superficie totale de la propriété. Toutefois cette propriété comporte déjà plusieurs habitations sous forme d'habitat diffus. Toute nouvelle construction sur cet ensemble foncier conduirait à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Pour les parcelles BW 36,20 et 32, ces parcelles sont classées en zone NP en raison de leur nature de pâturage, il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation sur ces fonciers qui constituent un espace naturel de coupure d'urbanisation.

- Avis CE

La zone constituée par les parcelles BW24, 60,61,36 est incluse dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT et figure également comme zone de servitude de mixité sociale dans le document 5.7 du dossier d'enquête. Elle est classée en zone 3 UL, permettant des opérations de mixité sociale. Le zonage UC correspond à une zone ancienne d'habitat à faible densité, comme décrit dans le règlement. Cette demande de classement en zone UC est contraire à cette règle.

S'agissant des parcelles BW 36,20 et 32, celles-ci ne sont pas intégrées dans la limite d'une enveloppe urbaine du SCOT, mais dans une zone de protection du socle agricole, naturel et forestier. Avis défavorable.

Observation n° 43 :

Mme et M. Lionel LAMIRAND (7 bis chemin de la Croix d'Hins) et Mme et M. François DUPUY (7 ter chemin de la Croix d'Hins, Cestas) ont obtenu un accord pour le déclassement d'une partie de l'EBC grevant les parcelles (BL12, 121 et 125) pour permettre une constructibilité limitée (voir point n° 3 du bilan de concertation). Or les parcelles concernées ont été classées en 3UL ne permettant pas de construire (distance entre 2 habitations de 200m, emprise au sol limitée à 10% et emprise au sol limitée à 20m² pour tout terrain issu d'une division foncière). Ils demandent un classement des parcelles concernées en zone 2UL.

Réponse commune :

Afin d'autoriser une constructibilité limitée, les parcelles concernées sont classées en zone 2UL, voir réponse observation N°22.

- Avis CE
Dont acte.

Observation n° 44.9 :

Association syndicale Cassini 2 regroupant 74 foyers de la commune demandent que les espaces verts communs de la résidence Cassini 2 (parcelle CZ17) soient classés en EBC (sauf terrain de tennis) ainsi que les passages entre les parcelles CZ3 et CZ4 et entre les parcelles CZ12 et CZ46 (permettre des liaisons douces). Dans un souci d'homogénéité, les mêmes dispositions pourraient s'appliquer aux espaces verts de la résidence Cassini 1.

Réponse commune :

Voir observations n° 28.1 ; 28.2 ; 28.3.

- Avis CE
Voir observations n° 28.1 ; 28.2 ; 28.3.

Observation n° 47 :

M. Robert ROUBEYRIE, gérant de l'indivision ROUBEYRIE, Toctoucau, 120 av du Maréchal de Lattre de Tassigny- Cestas souhaite connaître le devenir de la parcelle EI25 située entre la voie ferrée Bordeaux-Bayonne et le lotissement communal réalisé en 1976 (parcelle grevée de plusieurs servitudes : canalisation eaux usées, ligne haute tension). M. ROUBEYRIE souhaite le classement de cette parcelle en zone constructible, mais uniquement pour un habitat dispersé et cohérent.

Réponse commune :

S'agissant d'une parcelle boisée, l'ancien classement du POS en zone agricole ou sylvicole a été transformé en zone NF d'exploitation forestière. Il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur de Toctoucau. En outre une ouverture à l'urbanisation impliquerait la réalisation de logements locatifs sociaux.

- Avis CE

Cette parcelle n'est pas comprise dans l'enveloppe urbaine du SCOT, mais est classée dans une zone de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. En conséquence cette demande ne peut recevoir un avis favorable.

Observation n° 48 :

Mme Caroline MICAUD (29 chemin de la Tuilière, Cestas) est propriétaire de deux parcelles cadastrées BY 5 et 6 au lieu-dit Le Bourdieu classées dans le projet de PLU en zone ER13. Elle demande que ces terres longtemps exploitées en tant que vigne, soient à nouveau classées en terres viticole.

Réponse commune :

Voir réponse observation N°40.2.

- Avis CE

Voir observation N°40.2.

Observation n° 50 :

Mme et M. DALBON (17 rue de la Segue, Cestas) sont propriétaires d'un terrain de 10 000m² (références cadastrales BT 0467b et BT0310) sur lequel il ont fait construire leur résidence principale. Selon Mme et M DALBON, ce terrain constructible en 1994 (Cos de 0,25) a été ultérieurement classé en EBC. Aujourd'hui, ce terrain est classé en 3 UL ce qui interdit toute division. Mme et M. DALBON souhaitent faire deux lots de 800m² pour la construction d'une résidence pour deux de leurs enfants. Ils demandent donc à bénéficier d'un zonage permettant une division parcellaire, d'autant que les parcelles mitoyennes sont constructibles sans restriction.

Réponse commune :

M. DALBON a acheté sa propriété en 1993, Celle-ci est issue d'une division de la propriété MAUREL. Vérification faite sur le plan du POS de 1994, sa parcelle était déjà grevée à l'époque d'un EBC, comme l'atteste d'ailleurs plusieurs pièces de son permis de construire datant de 1994. Le zonage 3UL envisagé dans le PLU est conforme à celui présent sur les autres lots du lotissement DOMAINE DE LA PELOUX réalisé par M. MAUREL.

- Avis CE

La parcelle en cause est située au sein d'une enveloppe urbaine délimitée par le SCOT. Aucune servitude de mixité sociale n'existe. Au nord existe une zone pavillonnaire classée en 1 UL. Au sud, on trouve également une zone 1UL mais avec une vaste zone boisée classée en EBC comme sur la parcelle concernée. Le classement en zone 3UL correspond à l'orientation 1 du PAAD « urbanisme et habitat », notamment à l'objectif : « maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles afin d'éviter un surdensification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux...). Avis défavorable.

4.9.4. les corrections proposées par la commune

Dans le tableau déposé le 30 novembre au registre d'enquête la commune a proposé un certain nombre de corrections à apporter au dossier du PLU. Le président de l'association ACRE a fait, le 14 décembre 2016, plusieurs observations concernant ledit tableau ; les suivantes concernent les planches graphiques relatives au zonage ([voir observations n° 33.4 et n° 33.5 du tableau CE](#))

- Plan des SMS et planche 5.7 :

Observation :

Les modifications sont les suivantes : remettre les servitudes de mixité sociale sur le programme du Hameau de Peyre (planche SMS) et remplacement de la zone de servitude de mixité sociale de 66% à 30% planche 5.7.

L'association constate que l'oubli dudit Hameau dans les servitudes de mixité sociale (SMS) et la zone EBC sur son pourtour est réparé, elle s'interroge sur la modification affectant la planche 5.7. (remplacement de la SMS 66% par la zone 30%). Comme sur cette planche, le Hameau de Peyre n'est concerné par aucune zone de mixité sociale, s'agit-il de modifier la carte entière ?

Réponse de la commune :

Le projet du Hameau de Peyre a fait l'objet d'une modification du POS approuvée le 14/12/2015. Cette procédure était conforme aux obligations de 30% de logements sociaux imposées par le POS (hachurage bleu). Le PLU ne fait que reprendre ces obligations.

Avis CE : dont acte

- Planche 5.2. :

Observation :

Pour le Jardin d'Ignicia, la proposition de modification est : Intégrer le projet dans les SMS 30%. L'association s'interroge sur le sens de cette modification

Réponse de la commune

Le projet du Jardin d'Ignicia a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 17/12/2015. Ce projet était conforme aux obligations de 30% de logements sociaux imposées par le POS (hachurage bleu). Le PLU ne fait que reprendre ces obligations.

Avis CE : dont acte (voir point 4.4.3.2.)

- Planche 5.2.

Observation :

Pour la propriété DUPUY, il est proposé le passage de III UL en II UL conformément au point n°3 du bilan de concertation. Cette zone est plus adaptée pour une constructibilité limitée à 250m². L'Acre considère que ce changement de zonage ne peut se faire en cours d'enquête.

Réponse de la commune :

Le changement de zonage ne se fait pas en cours d'enquête. Cette modification ne sera effective qu'après l'enquête publique.

Avis CE : voir recommandation de la consultation des PPA après enquête publique.

- Planche 5.2.

Observation

La proposition est de «déclasser SMS 66% » concernant la Propriété la Prairie (entrée place du Chanoine Patry).

L'Acre s'interroge sur la signification « déclasser SMS 66% ». A lire l'observation n° 2 du registre : Y-a-t'il un rapport entre les deux. Le projet évoqué ne semble pas prévoir de LLS en plein centre du bourg à 200m de l'église.

Réponse de la commune

Cette propriété figure dans le rapport de présentation du PLU (p.194 et 195, N°13) au titre du patrimoine bâti identifié et à protéger (art L151-19 du CU) et sur la planche 5.8 du règlement. Considérant que cet ensemble foncier se situe à la confluence des ruisseaux *de l'Eau Bourde* et du *Ribeyrot* dans un paysage environnemental remarquable (ripysilve), que les conditions de desserte (Pont de pierre ancien) ne sont pas suffisantes pour assurer l'accès à une opération d'habitat groupé.

Avis CE :

Les raisons évoquées par la commune donnent fondement à ce déclassement.

- Corrections diverses :
. planche des servitudes :

Observation :

La modification proposée est de mettre à jour cette planche au vu des éléments du PAC fourni par l'Etat.

L'association rappelle que ces modifications doivent intervenir après l'enquête publique et non pendant

Réponse de la commune :

Le changement de zonage ne se fait pas en cours d'enquête. Cette modification ne sera effective qu'après l'enquête publique.

Avis CE : cf recommandation de la consultation des PPA après enquête publique.

. planche des servitudes de mixité sociale :

Observation

La modification proposée est la suivante : « remplacer la légende « 30% dans les zones de déclaration de projet en cours » par « 30% minimum dans les zones de déclaration de projet et permis d'aménager en cours ».

L'Acre fait observer que les zones de permis d'aménager en cours ne sont pas définies, que dès lors le public est privé de toute forme d'appréciation et que les PPA n'ont pas été consultées.

Réponse de la commune :

Les lotissements dont il est fait mention sont d'ores et déjà autorisés (Clos d'Octavie, Hameau de Peyre,...)

Avis CE : cf recommandation de la consultation des PPA après enquête publique. (cf. également le point 4.4.3.2.)

. planche 5.3. :

Observation :

La modification est la suivante : « conformément au point 16 du bilan de la concertation, une partie de l'EBC de la propriété THONIER sera conservée ».

L'Acre constate qu'il s'agit d'une suppression d'EBC sans justification même si une partie est conservée4

Réponse de la commune :

Conformément au bilan de la concertation (tableau page 12, Observation N°16), la suppression de l'EBC sur cette partie de la propriété résulte d'une demande du propriétaire en vue de la réalisation d'un partage familial de 2 lots. De plus, cette parcelle est inscrite en zone 2UL du POS (zone urbanisée).

Avis CE : La réponse de la commune apporte la justification de la suppression de l'EBC.

. Clos Octavie :

Observation :

La modification proposée est : « remplacement de la SMS 66% par la zone 30% ».

L'Acre s'interroge sur la signification de cette proposition.

Réponse de la commune :

Le projet du Clos d'Octavie a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 16/12/2015. Ce projet était conforme aux obligations de 30% de logements sociaux imposées par le POS (hachurage bleu). Le PLU ne fait que reprendre ces obligations.

Avis CE : dont acte (voir supra Jardin d'Ignicia)

. Bilan de la concertation

Observation :

La proposition de modification est la suivante :

Il s'agit pour le domaine de la Peloue (demande n°9 du tableau des demandes des particuliers inclus dans le bilan de concertation) de corriger une erreur matérielle : « le secteur de la Peloue a été aménagé au fil des années en hameau d'habitat diffus, le zonage UC est donc maintenu dans le PLU. Compte tenu de la surface moyenne des lots du lotissement « domaine de la Peloue » (>1ha), le nouveau zonage de ce dernier sera le III UL ...».

L'Acre s'interroge sur le fait que dans la même phrase il est dit que le zonage est conservé et qu'est modifié...

Réponse de la commune :

Le zonage UC correspond au hameau d'habitat ancien existant au lieu-dit « La Peloue » et la zone IIIUL au lotissement « Le Domaine de la Peloue » autorisé 15/07/1996.

Avis CE : les choses sont plus claires. Dont acte.

4.10. relatives aux questions diverses

Synthèse des observations sur ce thème :

Voir observation n° 45.5 de M.ANDRIEU : quelles sont les dispositions envisagées concernant le trafic aérien.

Réponse de la commune

Concernant le trafic aérien, la commune rappelle que ce point a été traité dans l'observation N°35 du tableau joint au bilan de la concertation annexé au dossier de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique. La commune précisait alors qu' « il est régulièrement demandé aux autorités, le respect des zones de décollage ».

- Avis CE : **dont acte.**

Bernard LESOT, Commissaire enquêteur

Commune de CESTAS

ENQUÊTE PUBLIQUE

**relative à la révision générale du plan d'occupation des sols (POS)
valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de CESTAS**

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE D'ENQUÊTEUR

Enquête menée du 14 novembre au 16 décembre 2016

V – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1. Objet et déroulement de l'enquête

- **Sur l'objet de l'enquête**

La présente enquête publique porte sur la révision générale du plan d'occupation des sols (POS) en vue de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cestas.

Ce projet de PLU trouve son origine dans l'application de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 qui dispose que les POS deviendront caducs au 1^{er} janvier 2016, dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU.

Toutefois, lorsqu'une procédure aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les trois ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014 (JO du 27 mars), soit avant le 27 mars 2017.

C'est ainsi que la commune a lancé la procédure de révision par une délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014. Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) a été arrêté le 12 avril 2016. Deux réunions publiques de concertation ont été tenues le 30 mai et le 27 juin 2016 un registre était ouvert à la mairie et les documents étaient mis en ligne sur le site de la mairie au fur et à mesure de leur élaboration). Le bilan de la concertation a été délibéré par le conseil municipal le 12 juillet 2016 et le projet de PLU, soumis à la présente enquête publique a été arrêté à la même date.

Après désignation des commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, la commune a organisé et lancé une enquête publique qui s'est déroulée du 14 novembre au 16 décembre 2016, conformément à l'arrêté du maire en date du 20 octobre 2016.

Le procès-verbal de synthèse des observations recueillis au cours de l'enquête publique a été remis au maire le 28 décembre 2016, le mémoire en réponse nous a été adressé le 6 janvier et la seconde annexe le 13 janvier par courriel.

Ces documents sont annexés au rapport.

- **Sur le déroulement de l'enquête publique**

Le projet arrêté a été soumis réglementairement aux personnes publiques associées à l'occasion de la réunion d'examen conjoint du 10 octobre 2016 et son avis était consultable durant l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur qui fixent les modalités de son organisation et notamment l'arrêté du 20 novembre 2016.

Les dispositions concernant la publicité légale précisées dans l'arrêté ont été respectées. Une publicité complémentaire a été mise en place par un relais d'information sur le site internet de la mairie.

Le public a montré un vif intérêt au cours de celle-ci : 153 observations ont été consignées dans les trois registres d'enquête pour 50 participations. Ces dernières ont été recueillies lors des quatre permanences prévues ou par l'envoi de courriers adressés au commissaire.

In fine le commissaire enquêteur conclut au bon déroulement de l'enquête conformément aux termes de l'arrêté du maire en date du 20 novembre 2016 ayant organisé celle-ci.

5.2. Conclusions de l'enquête

Les observations ont été regroupées en 10 thèmes dans le procès-verbal remis au maire le 28 décembre 2016.

	Thèmes	Sous thèmes
1	Concertation	
2	Dossier d'enquête	
3	Procédure	
4	Rapport de présentation	4.1. évaluation des besoins en logements 4.2. consommation espaces 4.3. explications des choix retenus 4.4. emplacements réservés 4.5. capacités de stationnement 4.6. améliorations à apporter au rapport
5	Evaluation environnementale	5.1. insuffisance de l'évaluation 5.2. les risques en matière d'assainissement 5.3. les risques d'inondation 5.4. les risques en matière d'incendie 5.5. la ZNIEFF des Argylères
6	La compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	6.1. compatibilité avec le SCOT 6.2. compatibilité avec le SRCE 6.3. la prise en compte du PLH
7	Les dispositions du règlement	7.1. le respect des dispositions législatives et réglementaires 7.2. observations sur les caractéristiques de certaines zones 7.2.1. terrains en mixité sociale 7.2.2. zone 2AU 7.2.3. zones UL 7.2.4. zones A et N 7.2.5. les propositions de correction du dossier par la commune
8	Les OAP	8.1. la désignation des zones à urbaniser 8.2. l'étude environnementales de ces zones 8.3. incohérence règlement écrite et carte 8.4. choix des zones OAP 8.5. OAP secteur 2 8.6. OAP secteur 6 8.7. les propositions de correction du dossier par la commune
9	Le plan de zonage	9.1. le zonage AOC 9.2. le classement des EBC 9.3. les demandes de modification

		9.3. les propositions de correction du dossier par la commune
10	Questions diverses	Obs 45.5

5.2.1. sur la qualité de la concertation

Plusieurs observations font part d'un déficit de concertation lors des réunions du 30 mai, 13 juin et 27 juin 2016 (cf. [point 4.1 du rapport](#)) ; du non-respect par la commune des mesures de publicité prévues par elle-même dans sa délibération du 18 décembre 2014 lançant la procédure de révision du POS en vue du PLU.

La réponse de la commune et les différents documents du dossier notamment le bilan de la concertation comprenant la synthèse des questions évoquées préalablement à l'adoption du projet de PLU ne mettent en évidence ce déficit.

Par ailleurs, les différentes mesures de publicité afférentes à la présente enquête publique (affichages règlementaires dans plusieurs locaux lieux de la commune durant toute la durée de l'enquête ; diffusion réglementaire dans deux journaux à deux reprises, information par le site Internet et par le bulletin municipal « Cestas Info ») ont complété l'information et la concertation préalable à l'arrêt du projet.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que les mesures de concertation et de publicité apparaissent satisfaisantes et que les dispositions du code de l'urbanisme ont été respectées.

5.2.2. sur la composition du dossier d'enquête

Une seule observation (cf. [point 4.2 du rapport](#)) concerne la « liste des emplacements réservés » qui n'a pas été mise en ligne sur le site de la mairie avant l'ouverture de l'enquête. Cette liste était cependant incluse dans le dossier d'enquête lors de l'ouverture de celle-ci. Le fait que certaines observations ont porté sur celle-ci démontre qu'il n'y a pas eu déficit d'information. Le dossier est composé des pièces prévues à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme (version 2015)

Le commissaire enquêteur constate que le dossier du projet de PLU répond aux dispositions du code de l'urbanisme sur la composition du dossier.

5.2.3. sur le respect des procédures

Plusieurs observations (cf. [point 4.3 du rapport](#)) ont trait à des manquements qui seraient susceptibles d'entacher la régularité de la procédure de l'enquête publique :

- Dépôt par la commune en cours d'enquête de propositions de corrections du dossier qui pour l'association Acre sont substantielles pour certaines d'entre elles, alors qu'elles n'ont pu être connues du public et des PPA ;
- Ajout tardif de la liste des emplacements réservés ;
- La prise en compte des nombreuses demandes exposées par l'association ACRE relatives au rapport de présentation, au règlement... serait de nature selon l'association à changer l'économie du projet et à imposer une nouvelle enquête.

Sur ce dernier point, le rapport met en évidence que seules quelques observations doivent être prises en compte dans le projet, sans changer de façon substantielle l'économie du projet.

Le dépôt en cours d'enquête de propositions de corrections ou de modifications, qui ont d'ailleurs fait l'objet de remarques du public et de l'association ACRE (ce qui démontre que celui-ci en a eu connaissance) n'apparaît pas au commissaire enquêteur, sous réserve de l'appréciation du juge, comme un vice de procédure entachant cette dernière. Il recommande toutefois une nouvelle consultation des PPA avant l'approbation du PLU.

5.2.4. sur la qualité du rapport de présentation

5.2.4.1. l'évaluation du nombre de logements

Plusieurs observations mettent en cause la crédibilité des chiffres avancés pour évaluer le besoin de logements sociaux nécessaires à l'horizon 2025 (cf. point 4.4.1. du rapport) : chiffres différents d'une enquête publique à l'autre, évaluation des besoins pour les trois périodes triennales non justifiés, typologie des logements non précisée...

La note du bureau d'étude, sollicitée par le commissaire enquêteur a permis de fiabiliser les chiffres du rapport. En conséquence, il estime que l'évaluation des besoins apparaît satisfaisante. Il recommande toutefois que le rapport de présentation soit complété concernant la typologie des LLS à construire.

5.2.4.2. la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

L'Etat et l'autorité environnementale comme plusieurs observations du public (cf. point 4.4.2. du rapport) s'interrogent sur l'évaluation du besoin foncier pour faire face à l'augmentation du nombre de logements sur la commune à l'horizon 2025. Le besoin estimé d'espaces naturels semble d'une part surdimensionné et d'autre part, l'étude sur les possibilités de densification du bâti existant apparaît succincte.

La réponse de la commune met en évidence une consommation foncière annuelle pour la période 2017/2025 en diminution par rapport à celle des dix dernières années. Par ailleurs les chiffres annoncés se situent dans les objectifs définis par le SCOT.

Il apparaît au commissaire enquêteur que le projet de PLU est conforme aux dispositions des lois GRENELLE et ALUR prescrivant une urbanisation économe de l'espace. Il recommande toutefois que les possibilités de densification des espaces bâtis fassent l'objet d'une étude complémentaire.

5.2.4.3. l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

L'association ACRE considère que le rapport de présentation n'est pas assez explicite quant aux choix retenus pour établir le PADD, aux motifs de délimitation des zones et des règles applicables (cf. point 4.4.3. du rapport).

Le rapporteur, prenant en compte l'ensemble du dossier, notamment le bilan de la concertation, la note de synthèse, le procès-verbal de la réunion avec les PPA et le préambule du PADD, qui complètent utilement le rapport de présentation, estime que les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme ont été respectées.

Par ailleurs, selon le commissaire enquêteur, la demande de correction de la commune ([point 4.4.3.2](#)) vise à renforcer le dispositif de mixité sociale qui est un des axes majeurs du PADD.

5.2.4.4. les emplacements réservés

(cf. point 4.4.4. du rapport)

5.2.4.5. les places de stationnement

Le commissaire enquêteur recommande, comme la commune s'y est engagée dans sa réponse, que le rapport de présentation soit complété par l'inventaire des places de stationnement (cf. 4.4.5. du rapport)

5.2.4.6. les améliorations à apporter au dossier

L'autorité environnementale suggère toute une série d'améliorations (cf. point 4.4.6 du rapport) pour rendre plus lisible celui-ci que reprend le commissaire enquêteur qui recommande que les documents graphiques du dossier soient complétés pour permettre une meilleure lisibilité (en y portant les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries), de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux et les périmètres de protection de production d'eau.

Conclusion partielle sur le rapport de présentation

Le commissaire enquêteur estime que le rapport de présentation répond aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme qui fixe le contenu du dit rapport : diagnostic, explications des choix, consommation d'espaces, mesures de densification...

Pour autant il reste perfectible et les recommandations du commissaire sont les suivantes :

- Procéder à une étude complémentaire sur les possibilités de densification des espaces bâtis ;
- Procéder à une étude complémentaire concernant la typologie des LLS à construire ;
- Inclure l'inventaire des places de stationnement ;
- Compléter les documents graphiques du dossier pour permettre une meilleure lisibilité (en y portant les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries), de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux et les périmètres de protection de production d'eau.

5.2.5. sur l'évaluation environnementale

5.2.5.1. insuffisance de l'évaluation environnementale dans les zones ouvertes à l'urbanisation

L'Etat comme l'autorité environnementale soulignaient dans leurs avis (cf. point 4.5.1 du rapport) que l'évaluation environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation n'était pas assez complète et que des études plus fines seraient effectuées ultérieurement au moment de l'urbanisation effective. Ce constat était repris dans plusieurs observations.

Le commissaire pour sa part a relevé que deux OAP secteur 4 et 5 n'avaient pas fait l'objet d'aucune évaluation.

Dans sa réponse, le maire a souligné que l'étude environnementale devait être proportionnelle aux enjeux, que ceux-ci pour les secteurs concernés apparaissaient faibles. Toutefois l'évaluation serait complétée pour lesdites zones.

Compte tenu du fait que certaines zones n'ont fait l'objet d'aucune évaluation, le commissaire enquêteur recommande que des études environnementales complémentaires soient effectuées sur les zones à urbaniser (OAP)

5.2.5.2. risque en matière d'assainissement, d'inondation et d'incendie

En matière d'assainissement, si les capacités organiques de la station d'épuration sont suffisantes pour absorber le surplus de population à l'horizon 2025, sa capacité hydraulique est déjà en surcharge lors des épisodes pluvieux (cf. point 4.5.2. du rapport). Cette surcharge peut porter atteinte aux milieux naturels. La commune répond que des études sont en cours pour remédier au dépassement de la capacité hydraulique par temps de pluie.

L'accroissement du nombre de logements raccordés au réseau devrait augmenter ladite surcharge aussi le commissaire enquêteur recommande que soient précisées dans le rapport les mesures prises pour réduire l'introduction des eaux parasites dans le réseau.

En ce qui concerne, le risque incendie (cf. point 4.5.4. du rapport), la commune a pris des mesures pour tenir compte de la couverture végétales importante au sein des espaces bâtis. Une grande partie de ces espaces est d'ailleurs entretenue par les services municipaux.

S'agissant du risque inondation (cf. point 4.5.3. du rapport), il est observé que l'identification des zones inondables n'est pas réalisée sur les plans de zonage. Bien qu'aucune construction ne soit située dans le lit majeur des cours d'eau et qu'une zone d'inconstructibilité existe sur une zone de 20 m à partir des berges, comme le précise la commune, une telle identification serait utile en l'absence de PPRI. (voir recommandation supra 5.2.4.6.).

Par ailleurs, la rédaction de l'article 7 du règlement « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et cours d'eau » déroge à la règle d'inconstructibilité sur la zone des 20m dans les zones 1AU, 2 AU, UL, UG pour les opérations de logements locatifs. Sur ce point, le commissaire enquêteur demande que le règlement soit modifié, et formule une réserve sur le projet de PLU.

5.2.5.3. la ZNIEFF des Argylères

L'Acre ainsi que plusieurs publics (cf. point 4.5.5. du rapport) s'interrogent sur un éventuel changement de périmètre de la ZNIEFF et sur le fait que son contour ne tient compte que de son aspect floristique et néglige l'aspect faunistique.

Pour le commissaire enquêteur, la réponse de la commune apporte des éléments suffisants.
« Le périmètre de la ZNIEFF a été adapté aux seules parcelles contenant des espèces protégées. Son classement en zone Np correspond à un secteur de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Le plan de gestion annexé au projet de PLU devrait garantir la gestion des secteurs d'intérêt des parcelles support de la ZNIEFF ». Par ailleurs le rapport de présentation (page 78) présente parfaitement l'intérêt faunistique de la ZNIEFF.

Conclusion partielle sur l'évaluation environnementale :

A l'initiative de la commune, l'élaboration du PLU a fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L 104-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Les publics et l'autorité environnementale ont formulé plusieurs observations analysées dans le rapport.

Cette étude conclut à un impact environnemental faible, cependant au vu de certaines observations précitées, le commissaire enquêteur fait les recommandations suivantes :

- Réalisation d'études environnementales complémentaires dans les zones à urbaniser (OAP) ;
- Complément du rapport par l'indication des mesures prises pour réduire la surcharge hydraulique de la station d'épuration.

Il émet une réserve concernant la possibilité de construire des logements sociaux locatifs à moins de 20m des berges d'un cours d'eau.

5.2.6. la compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

Plusieurs observations (cf. point 4.6.1. du rapport) ont trait au fait que le rapport de présentation n'établit pas la compatibilité du projet de PLU au regard de toutes les orientations du SCOT alors qu'un tableau présentant cette compatibilité figure à la page 51 et suivantes dudit rapport. Pour le commissaire enquêteur, ce point n'appelle pas d'observation, l'avis du SYSDAU ayant conclu : « Au des éléments analysés, il ressort que le PLU de la commune de Cestas s'inscrit dans les orientations définies par le SCOT ».

Plusieurs observations dénoncent le fait que le PLU n'ait pas pris en compte le SRCE arrêté le 24 décembre 2015 (cf. point 4.6.2. du rapport).

La lettre du préfet du 2 novembre 2015, jointe à la réponse de la commune, indique que le SCOT avait pris en compte les dispositions du SRCE. Dans ces conditions la compatibilité du PLU au SCOT vaut pris en compte du SRCE.

Pour le PLH, (cf. point 4.6.3. du rapport) il est fait observer qu'il n'a pas été précisé dans le projet que la compatibilité avec le PLH n'était pas obligatoire, dès lors que la population de la communauté de communes est inférieure à 30000 habitants. Pour le commissaire enquêteur, il n'apparaît pas que cette

absence d'information ou information tardive, sous réserve de l'appréciation du juge, puisse remettre en cause le projet de PLU, d'autant que les chiffres de l'ancien PLH n'étaient pas incompatibles avec les objectifs du PLU.

In fine, le commissaire enquêteur conclut à la compatibilité du projet de PLU avec les autres documents d'urbanisme.

5.2.7. les dispositions du règlement (point 4.7.1. du rapport)

Si l'analyse des différentes observations concernant le règlement conduit le commissaire enquêteur à proposer plusieurs recommandations, il s'avère que celui-ci traduit globalement les orientations du PADD :

- densifier les zones urbanisées ;
- atteindre les objectifs fixés par les lois SRU et ALUR en matière de logements locatifs sociaux par des règles de mixité sociale (obligation d'un logement locatif social à partir de la production de trois logements) et des règles favorisant les opérations d'ensemble dans les zones U ;
- maîtriser l'extension urbaine par des règles, ressentis parfois comme trop contraignantes, en limitant les divisions parcellaires dans les zones de moindre densité .

Recommandations du commissaire enquêteur :

- modifications à inscrire dans le règlement : rectification des erreurs dans les numérotations des textes ; substitution des termes « équipements d'intérêt collectif et services publics » à ceux de « Services » et « équipements collectifs » ; suppression de la mention d'interdiction de création de lotissement dans le zonage UF ; modification de la rédaction de l'article 12 concernant le stationnement pour tenir compte des prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme ; suppression de toute mention des Coefficients d'Occupation des Sols et des superficies minimales des terrains dans le PLU ;
- mise en cohérence du rapport de présentation, du PADD et du règlement en ce qui concerne les prescriptions relatives aux zones A et N notamment pour les possibilités de construction et d'aménagement conformément à la volonté affichée de préservation desdits secteurs.

Le commissaire enquêteur estime également que les propositions de modifications de la commune respectent les orientations du PADD et répondent à des améliorations du projet du PLU. Toutefois, il recommande une nouvelle consultation des PPA avant l'approbation de celles-ci (voir point 5.2.3.).

5.2.8. les OAP (cf. point 4.8 du rapport)

Les OAP définies par la commune doivent permettre de répondre aux besoins d'extension de l'urbanisation à l'horizon 2025/2030 pour accueillir notamment des opérations en mixité sociale. Les interrogations sont nombreuses concernant leur implantation, leur accès, leur densité, la protection de l'environnement.

Les réponses de la commune permettent de justifier le choix des zones (absence de réserves foncières) et donnent des précisions sur l'accessibilité aux réseaux et sur les accès.

Par ailleurs, le commissaires enquêteur estime que les propositions de modification de la commune correspondent à des rectifications d'erreurs ou sont justifiées pour une meilleure définition de celles-ci (ne pas mettre une OAP sur des secteurs déjà urbanisés).

Par contre le commissaire enquêteur propose plusieurs recommandations sur les points suivants :

- effectuer une harmonisation dans la désignation des OAP entre le rapport de présentation et les orientations d'aménagement de de programmation ;
- réaliser des études environnementales complémentaires sur les OAP.

Concernant l'OAP secteur 6, même si le recours devant le juge administratif n'est pas suspensif, le commissaire enquêteur s'abstient de se prononcer sur des questions qui devront être tranchés par le juge.

Les OAP définies dans le projet de PLU répondent aux objectifs fixés par le PADD.

5.3.9. le zonage

Comme il est précisé plusieurs fois dans le dossier, le zonage du PLU est issu de celui existant dans le POS actualisé en tenant compte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

De nombreuses demandes de modifications ont été recensés durant l'enquête, notamment pour rendre constructible telle ou telle parcelle. Ces demandes sont analysées au point 4.9.3. du rapport avec pour chacune d'elle l'avis du commissaire enquêteur.

Bien que la commune soit favorable à la plantation de vignes, elle n'a pas mis en zone A les terrains susceptibles de recevoir de la vigne, mais l'a laissé en zone N voire en EBC, dans l'attente d'un éventuel projet de viticulteur. Compte tenu de ces incertitudes quant à la possibilité de mettre en valeur les terroirs viticoles classés AOC, le commissaire enquêteur recommande une étude complémentaire pour un zonage plus précis pour ces zones AOC.

S'agissant des zones EBC, la commune a souhaité poursuivre sa politique de préservation des zones boisées.

Les propositions de modifications concernant le zonage ont été justifiées (cf. point 4.9.4. du rapport) In fine le commissaire estime que le zonage respecte les dispositions du code de l'urbanisme et les objectifs du PADD.

5.9.10 conclusion générale

Les points positifs du projet :

- par rapport au POS précédent le projet de PLU a pour ambition de prendre en compte les objectifs répondant à l'esprit des lois Grenelle et ALUR notamment le développement urbain maîtrisé, et l'utilisation économe des espaces naturels ;
- le projet prend également en compte les obligations de production de logement social fixées par l'article 55 de la loi SRU, cet objectif a été un enjeu majeur de son élaboration pour parvenir à l'horizon 2025 à 25% de logements locatifs sociaux ;

- en continuité du POS, le projet prend en compte la sauvegarde du patrimoine bâti ;
 - en continuité également du POS, le projet a le souci de préserver les milieux et espaces naturels dans une commune où la moitié de la superficie est constituée de forêts ; de préserver les sites remarquables par l'utilisation du classement en EBC ;
 - toujours dans le même esprit, le projet a le souci de sauvegarder le caractère très paysager de la commune ; et son caractère résidentiel ;
 - de continuer à favoriser l'écomobilité par le prolongement des pistes cyclables, le covoiturage ;
 - pour la première fois et à la demande de la commune une étude environnementale a été réalisée, même si celle-ci reste à compléter ;
 - prévoir les espaces nécessaires pour poursuivre le développement économique en prolongement des zones industrielles existantes notamment près de l'autoroute ;
 - préserver le commerce local et recentrer l'offre commerciale dans les pôles commerciaux des centralités ;
- Ces objectifs sont actés dans le PADD et ont été traduits dans le règlement.

Les améliorations à apporter :

- améliorer la lisibilité des documents constituant le projet (cf. les différentes recommandations du rapport) ;
- compléter les études environnementales ;
- compléter les études sur la densification possible des zones bâties
- mieux déterminer la typologie des logements nécessaires dans les années à venir.

In fine le projet de PLU, répond aux directives nationales issues des lois Grenelle et ALUR et constitue un projet cohérent d'urbanisme pour la commune de Cestas.

AVIS de la commission d'enquête

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;
VU la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public, et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
VU le décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée ;
VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et notamment ses articles 236 et suivants ;
VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et pris en application des articles 236 et suivants de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
VU le décret n°2012-616 du 02 mai 2012 relatif à l'évolution de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement ;
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-7 et suivants ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.141-1 et suivants, L.142-1 à 5, R.141-1 et suivants, L.300-2 ;

VU la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014 prescrivant la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU ;

VU la délibération du 12 juillet 2016 du Conseil municipal de Cestas arrêtant le projet de PLU de la commune de Cestas ;

VU la décision n°E16000179/33 du 10 octobre 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, désignant M. Bernard LESOT en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Serge MORIN en qualité de commissaire enquêteur suppléant en vue de procéder à l'enquête publique

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique relatives au projet de PLU de la commune de Cestas ;

Vu l'arrêté du 20 octobre 2016, prescrivant l'enquête publique,

Vu le présent rapport du commissaire enquêteur qui comporte le compte rendu de l'enquête publique,

Le commissaire enquêteur :

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions prévues par l'arrêté ;

Considérant que le projet de PLU répond aux directives nationales issues des lois Grenelle et ALUR et constitue un projet cohérent d'urbanisme pour la commune de Cestas comme il est démontré dans les conclusions précitées ;

Considérant que le rapport ci-joint rend compte du déroulement de l'enquête et de l'examen des observations recueillies, sur lesquelles un avis a été donné ;

Considérant que lesdites observations ne remettent pas en cause les orientations générales du projet ;

Considérant que le dossier soumis à enquête publique présente des imprécisions qui devront être corrigées avant l'adoption définitive ;

Considérant que le projet doit être amélioré par des études supplémentaires ou des compléments d'information avant l'adoption définitive ;

Considérant qu'un des points du règlement concernant la constructibilité près des cours d'eau doit être nécessairement corrigé ;

Considérant que ces modifications et améliorations doivent être à nouveau soumis à l'avis des personnes publiques associées ;

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le projet de Plan local d'urbanisme de la commune de Cestas assorti d'une réserve et des recommandations suivantes :

- **réserve : supprimer dans l'article 7 du règlement l'exception permettant de contruire des logement locatifs sociaux à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau (zone 1AU, 2 AU, UL, UG)**
- **recommandations :**

- Procéder à une nouvelle consultation des PPA avant l'adoption du PLU ;
- Compléter le rapport de présentation en ce qui concerne la typologie des LLS à construire ;
- Réaliser des études complémentaires pour évaluer les possibilités de densification des espaces bâtis ;
- Joindre au dossier du PLU une carte du foncier communal ;
- Compléter le rapport de présentation par l'inventaire des places de stationnement ;
- Compléter les documents graphiques du dossier pour permettre une meilleure lisibilité (en y portant les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries), de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux et les périmètres de protection de production d'eau ;
- Réaliser des études environnementales complémentaires pour les zones ouvertes à l'urbanisation (OAP) ;
- Préciser dans le rapport les mesures prises ou envisagées pour réduire l'introduction des eaux parasites dans le réseau d'assainissement ;
- Reformuler l'article 13 du règlement relatif aux espaces verts et les plantations concernant la possibilité pour les opérations mixtes de déroger aux règles fixées par ledit article ;
- Harmoniser la désignation des OAP entre le rapport de présentation et les orientations d'aménagement de de programmation.
- Réaliser une étude complémentaire pour déterminer le zonage des zones AOC.

Fait à Gradignan, le 16 janvier 2016

Bernard LESOT

ANNEXES

1. Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
2. Arrêté prescrivant l'enquête publique
3. Publicités réglementaires
4. Certificats d'affichage
5. Procès-verbal des observations du public
6. Mémoire en réponse et annexes

ANNEXE 1

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

10/10/2016

N° E16000179 /33

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu enregistrée le 07/10/16, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Cestas demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

projet de plan local d'urbanisme de la commune de Cestas ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Bernard LESOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Serge MORIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :La commune de CESTAS versera dans le délai de 10 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1000 euros.

ANNEXE n°2

ARRONDISSEMENT de BORDEAUX

REPUBLIQUE FRANCAISE

M A I R I E

Le 20 octobre 2016

de

C E S T A S

Téléphone 05.56.78.13.00
Télécopie 05. 57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas.fr

**ARRETE N°823/16
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN
PLU**

Le Maire de CESTAS,

Vu les principes de la Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour L'Environnement,

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu les articles L.2121-10 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu l'ordonnance N° 2015-1174 du 23 septembre 2015 publiée au Journal officiel le 24 septembre 2015 relative à la recodification du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme,

Vu les décrets N° 2015-1782 et 2015-1783 du 28 décembre 2015 publiés au journal Officiel le 29 décembre 2015 modifiant certaines dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme,

Vu le Code l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1 et L.101-2 (ex L. 110 et L. 121-1), L.151-2 (ex L.123-1), L.151-4, L.151-5 (ex L.123-1-3) L.123-1-3 et R.151-1 à R.151-5 (ex L.123-1-2 et R.123-2 modifiés par la loi ALUR) et R.151-3 (ex R.123-2-1 modifié par la loi ALUR), L.151-6 et L.151-7 (ex L.123-1-4 modifié), L.151-8 à L.151-42 (ex L.123-1-5), R.151-9 à R.151-50, L.111-11 (ex L.111-4), L.151-22 (ex L.123-1-5,) L.131-4 à L.131-8 (ex L.111-1-1 et L.123-1-9), L.153-8 et suivants et L.103-2 et suivants (ex L.123-6 et L.300-2), L.132-3, L.132-7, L.132-9 à L.132-13 (ex L.121-4, L.123-7 et L.123-8), L.153-8, L.153-12 à L.153-18 et R.132-5, R.153-21 (ex R.123-25)

Vu le Code de l'Environnement et notamment l'article L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Vu le POS approuvé de la commune de CESTAS le 23 novembre 1979 et le 19 juillet 2001,

Vu la délibération du 18/12/2014 engageant la procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU,

Vu la décision en date du 10/10/2016 enregistrée sous le N°E16000179 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant Monsieur Bernard LESOT, magistrat financier retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Serge MORIN, géographe retraité, en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique relative à la révision du plan d'occupation des sols de la commune de CESTAS en vue de sa transformation en PLU.

ARTICLE 2 :

L'enquête se déroulera en Mairie de CESTAS du **14 novembre au 16 décembre 2016 inclus pour une durée de 33 jours consécutifs.**

ARTICLE 3 :

Monsieur Bernard LESOT, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.
Monsieur Serge MORIN est désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4

Le dossier d'enquête publique, et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Cestas, siège de l'enquête, 2, Avenue du Baron Haussmann à CESTAS et tenus à la disposition de public, pendant toute la durée de l'enquête indiquée à l'article 2, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 8h30 à 17h et les samedis matins de 9h à 12h.

Durant cette même période, les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : **www.mairie-cestas.fr**.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, Service Urbanisme - 2, Avenue du Baron Haussmann- B.P 9- 33611 CESTAS lequel les visera, les annexera au registre d'enquête et les tiendra à la disposition du public.

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sera joint au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur recevra le public lors des 4 permanences, en mairie, qui se tiendront :

- le **mercredi 16 novembre de 9 heures à 12 heures .**
- le **samedi 26 novembre de 9 heures à 12 heures.**
- le **lundi 5 décembre de 14 heures à 17heures.**
- le **vendredi 16 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures.**

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur titulaire, son suppléant le remplacera, et exercera ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

ARTICLE 6:

La personne responsable du projet de révision du POS en vue de sa transformation en PLU auprès de laquelle des informations peuvent être demandées à la Mairie de CESTAS est Véronique SAINTOUT tel : 05.56.78.13.00 – responsable du service urbanisme.
Les autorités compétentes pour décider de l'approbation de cette procédure suite à la clôture de l'enquête publique sont M. le Maire de CESTAS et le Conseil Municipal de la ville de CESTAS, après avis rendu du commissaire enquêteur.

ARTICLE 7 :

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huit jours, le maire de la commune de CESTAS et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le maire de CESTAS disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 :

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de CESTAS, un rapport accompagné de l'exemplaire du dossier soumis à l'enquête, du registre, des pièces annexées et dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif et au Préfet de la Gironde.

Pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront:

- Tenus à la disposition du public à la mairie de CESTAS auprès du Service Urbanisme (2, avenue du Baron Haussmann – 33610 CESTAS) aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Publiés sur le site internet de la mairie de CESTAS : www.mairie-cestas.fr

ARTICLE 9 :

Un avis au public faisant apparaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans le journal SUD OUEST et dans LES ECHOS JUDICIAIRES
Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci notamment à la mairie de CESTAS, et sur divers sites de la commune (Mairie de Cestas, Mairie annexe de Gazinet, maison de quartier de Maguiche Gazinet, Maison de quartier de Toctoucau, Maison de quartier de Pierroton, agence postale de Rejouit). Il sera publié sur le site internet de la mairie (www.mairie-cestas.fr) et par tout autre procédé en usage dans la commune de Cestas.

Ces publicités seront certifiées par le Maire de CESTAS.

ARTICLE 10 :

A l'issue de l'ensemble des mesures liées à la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, le Conseil Municipal de CESTAS statuera, par une délibération motivée, sur l'approbation de cette procédure ou décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

A CESTAS le 20 octobre 2016

Le Maire




Pierre DUCOUT

Echos judiciaires du 28/10/2016 ANNEXE 3/4

COMMUNE DE CESTAS
ENQUETE PUBLIQUE
Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Par arrêté N° 823/16 du 20 octobre 2016

Le Maire de Cestas, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du Conseil Municipal du 18-12-2015 visée en Préfecture de la Gironde le 23-12-2014.

Ce dossier a fait l'objet d'une étude environnementale réalisée par le bureau d'études BKM et d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat en matière d'environnement. Ces documents sont annexés au dossier soumis à enquête publique.

Monsieur Bernard LESOT, magistrat financier retraité a été désigné par le Président du Tribunal Administratif en qualité de commissaire enquêteur titulaire, M. Serge MORIN, géographe retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie de Cestas (2 av. du Baron Haussmann 33610 Cestas) du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016 inclus pendant une durée de 33 jours consécutifs, aux heures et jours habituels d'ouverture, de 8 h 30 à 17 h et les samedis matins de 9 h à 12 h. Le dossier est consultable auprès du service urbanisme représenté par Madame Véronique SAINTOUT (responsable du service urbanisme) Tél. 05 56 78 13 00.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Cestas

- le mercredi 16 novembre 2016 de 9 heures à 12 heures
- le samedi 26 novembre 2016 de 9 heures à 12 heures
- le lundi 5 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures
- le vendredi 16 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures

Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions sur ce dossier pourront être consignés sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de Cestas auprès du Service Urbanisme (2 av. du Baron Haussmann 33610 Cestas).

Le dossier d'enquête public sera consultable sur le site internet de la mairie de Cestas dont l'adresse est : www.mairie-cestas.fr

A l'issue de l'enquête :

- le rapport et les conclusions du commissaire seront tenus à la disposition du public pendant 1 an à la mairie de Cestas auprès du service urbanisme.
- le Conseil municipal de Cestas se prononcera sur l'approbation de cette procédure par une délibération motivée ou décidera s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

613594-0 Le Maire, Pierre DUCOUT

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Préfet de la Gironde a prescrit à la Société PENA ENVIRONNEMENT pour son établissement sis Avenue de Pierroton à Saint Jean d'Ilac :

Par arrêté préfectoral en date du 14 octobre 2016, des mesures complémentaires relatives à la surveillance de rejets dans le milieu aquatique,

Par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2016, des mesures complémentaires relatives à l'entrée en vigueur de la directive SEVESO II.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie de Saint Jean d'Ilac, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gov.fr

613813-0

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT - PINEUILH

Par arrêté en date du 14 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a délivré un arrêté préfectoral d'enregistrement à Madame LE HIR, Présidente de la SAS COMPAGNIE DES PRUNEUX concernant l'extension de son activité et la modification des modalités de traitement des effluents sur son site 5 rue des Platanes à Pineuilh.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Sous-Préfecture de Libourne, à la Mairie de Pineuilh, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gov.fr

613748-0

Mairie de Talence
VILLE DE TALENCE (33)
Commune de la Métropole de BORDEAUX

VENTE DE TERRAINS COMMUNAUX
APPEL À PROJETS
RECONVERSION DES TERRAINS
DE LA SALLE DE LA MEDOQUINE
situés 224 cours du Maréchal Galliéni et 28 rue Redeuilh

La Ville de Talence lance un appel à projets pour la désignation d'opérateurs en vue de la construction d'un programme immobilier dans le cadre de la vente des parcelles supportant la salle de spectacle de l'Espace Médoquine (terrain A) et une partie du square et du parking annexes (terrain B).

Les projets immobiliers seront édifiés sur un axe de densification desservi par les transports en commun.

Terrain A : superficie 6 360 m² - surface de plancher estimée : 11 700 m²
Terrain B : superficie 1 032 m² - surface de plancher estimée : 2 000 m²

Le dossier de consultation est disponible à l'adresse suivante : <http://www.talence.fr/medoquine.rar>

Date et heure limites de dépôt des offres : avant le vendredi 24 février 2017 16 h.

613567-0

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 17 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a délivré une autorisation d'exploiter une centrale d'enrobage à chaud de matériaux routiers à la société SIORAT située au Lieu-dit Les Cantines à Saint Jean d'Ilac.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie de Saint Jean d'Ilac, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gov.fr

613814-0

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 17 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a prescrit des mesures complémentaires à la SAS PROCHNER relatives à son établissement sis Boulevard de l'Industrie Zone Industrielle à Bassens.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie de Bassens, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gov.fr

613815-0

AVIS DE MARCHÉ

Nom et adresse de l'organisme acheteur :

SYNDICAT MIXTE DES BASSINS VERSANTS DE L'ARTIGUE ET DE LA MAQUELINE

Correspondant : Mme la Présidente, Rue de la Mairie 33290 Ludon Médoc

Entretien de la végétation de berges du ruisseau de l'Artigue, Communes du Pian Médoc, de Ludon Médoc et de Parempuyre

Les candidatures et les offres seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés.

L'unité monétaire utilisée est l'euro.

Critères d'attribution : Critères énoncés dans le règlement de la consultation, article 4

Type de procédure : Procédure Adaptée

Date limite de réception des offres : lundi 16 novembre 2016 à 12 h 30

Renseignements complémentaires : le dossier de consultation est :

- soit à retirer à l'adresse du Syndicat : Syndicat Mixte des Bassins Versants de l'Artigue et de la Maqueline, 2 rue de la Mairie 33290 Ludon Médoc
- soit à demander par internet à l'adresse suivante : sibv-artigue-maqueline@wanadoo.fr

613870-0

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL BEGUEY

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde du 19-10-2016 a émis un avis favorable en date du 25-10-2016 au projet d'extension par démolition/reconstruction sur le même site du supermarché INTERMARCHÉ pour une surface de vente totale de 3 748 m², soit 1 249 m² de surface supplémentaire, et la création d'un drive composé de 3 pistes de ravitaillement et de 333 m² d'emprise au sol, soit 87 m² d'emprise au sol supplémentaire, situé au centre commercial Le Clos du Pin Avenue de la Libération à Béguéy (33410), déposé par la SC FONCIERE CHABRIERES dont le siège social est situé 24 rue Auguste Chabrières à Paris (75015) représentée par la SAS ITM ENTREPRISES son gérant représentée elle-même par M. Gilles BILLAUT.

Le texte de cet avis est publié au recueil des actes administratifs de la gironde et peut être consulté à la DDTM 33/SUAT secrétariat CDAC.

613812-0

ANNEXE 3/4
Sud Ouest du 28/10/2016

SUD OUEST Vendredi 28 octobre 2016

29

annonces légales et officielles

www.sudouest.fr

www.sudouest-marchespublics.com

www.francemarches.com

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
à la déclaration d'utilité publique et préalable à la déclaration d'utilité publique et préalable à la déclaration d'utilité publique
Réalisation par la société publique locale, la Fabrique de route de Jouqueuse, sur le territoire des communes de Bègles et de Villeneuve-d'Ornon

Par arrêté en date du 20 octobre 2016 le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la Gironde, a prescrit, en application des articles L110-1 et L131-3 du Code de l'urbanisme et L252 du Code de l'environnement, les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une zone d'aménagement concerté, route de Jouqueuse, sur les communes de Bègles et de Villeneuve-d'Ornon et sur l'acquisition des parcelles et immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération.
Celle-ci consiste à créer un nouveau quartier autour de l'arrivée du tramway par la production de logements localisés et en accession et de 8 000 m² de locaux commerciaux et de services.
Des informations relatives au projet pourront être obtenues auprès de la Fabrique de Bègles Métropole, concessionnaires, et plus précisément de M^{me} Aurélie HERBAUT, responsable opérations (06 54 74 04 50, rue Joseph-Hubert, 33000 Bordeaux, Tél. 05 57 50 12 89, courriel : a.herbaut@fab-bm.fr).
Les personnes intéressées pourront pendant la période indiquée ci-dessus prendre connaissance des dossiers d'enquêtes préalable à la déclaration d'utilité publique et préalable dans les mairies de Bègles (service urbanisme et aménagement, pôles aménagement urbain, 77, rue Calixte-Camille, le lundi de 13 h à 18 h 30, du mardi au vendredi de 8 h 30 à 17 heures) et de Villeneuve-d'Ornon (1, rue de la République, 12, rue du Professeur-Camille, du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 30 et le vendredi de 8 h 30 à 16 heures) ou sur le site Internet de la Fabrique de Bègles Métropole : www.fab-bm.fr (certaines opérations d'aménagement).
Le public pourra également consigner, s'il y a lieu, ses observations par écrit sur les registres d'enquêtes ouverts à cet effet.
Des observations pourront également être adressées par correspondance au

Mairie de Cestas
ENQUÊTE PUBLIQUE
Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Par arrêté n° 823/16 du 20 octobre 2016, le maire de Cestas a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2015 visée en préfecture de la Gironde le 23 décembre 2014. Ce dossier a fait l'objet d'une étude environnementale réalisée par le bureau d'études KIKI et d'un avis de l'autorité administrative de l'état en matière d'environnement. Ces documents sont annexés au dossier soumis à enquête publique.
M. Bernard LESOT, magistrat, financier retraité a été désigné par le président du Tribunal administratif en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera à la mairie de Cestas, 2, avenue du Baron-Hausmann, 33610 Cestas du lundi 14 novembre 2016 au vendredi 16 décembre 2016 inclus pendant une durée de 33 jours consécutifs, aux heures et jours habituels d'ouverture, de 8 h 30 à 17 heures et les samedis matin de 9 h à 12 heures. Le dossier est consultable auprès du service urbanisme représenté par M^{me} Veronique SAINTYR (responsable du service urbanisme), tél. 05 56 78 13 00.
Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Cestas :
le mercredi 16 novembre 2016 de 9 h à 12 heures ;
le samedi 26 novembre 2016 de 9 h à 12 heures ;
le lundi 5 décembre 2016 de 14 h à 17 heures ;
le vendredi 16 décembre 2016 de 14 h à 17 heures.
Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions sur ce dossier pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie de Cestas auprès du service urbanisme, 2, avenue du Baron-Hausmann, 33610 Cestas. Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site Internet de la mairie de Cestas dont l'adresse est : www.mairie-cestas.fr.
A la fin de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront déposés au public pendant un an à la mairie de Cestas auprès du service urbanisme. Le Conseil municipal de Cestas se prononcera sur l'approbation de cette procédure par une délibération rendue ou déclinée s'il y a lieu et déposera des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.
Le maire, Pierre DUCOURT.

Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde
service des procédures environnementales
ENQUÊTE PUBLIQUE
Installations classées pour la protection de l'environnement
de Blanquefort

Une enquête publique sera ouverte sur la demande présentée par M. Philippe CASTEL, directeur général de la SAS CASTEL REFRÈS en vue d'obtenir l'autorisation d'exploiter un entrepôt de logistique pour du stockage de vin, rue de la Peyrouse à Blanquefort (33230).
Les informations relatives au projet peuvent être demandées au pétitionnaire.
Pendant l'enquête qui se déroulera du 24 octobre 2016 au 25 novembre 2016 inclus, le dossier comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sera déposé à la mairie de Blanquefort où le public pourra en prendre connaissance et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les observations pourront également être adressées par correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur, à la mairie de Blanquefort :
lundi 24 octobre 2016 de 14 h à 18 heures,
jeudi 3 novembre 2016 de 9 h à 12 heures,
mardi 15 novembre 2016 de 14 h à 19 heures
samedi 19 novembre 2016 de 9 h à 12 heures.
Le présent avis sera mis en ligne sur le site Internet de la préfecture de la Gironde : www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-Légales, accompagné de l'avis de l'autorité environnementale et des résumés non techniques des études d'impact et de dangers. Le commissaire-enquêteur M. Christian VIGNAUD, ingénieur d'études, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire ou son suppléant M. Christian MARCHAIS, ingénieur d'études et techniques d'aménagement (25) sera présent à la mairie de Blanquefort.
À la fin de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront consultables pendant un an à la mairie de Blanquefort, à la DDTM et sur le site Internet de la préfecture : www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-Légales.
Le Préfet est compétent pour statuer sur l'autorisation sollicitée, soit par un arrêté d'autorisation assortie de prescriptions à respecter, ou par un arrêté de refus.

La Commande Allianz

ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES
Le meilleur des ventes
www.habovc.com

SUD-OUEST 18/11/2016

ANNEXE 3/3

Vendredi 18 novembre 2016 SUD-OUEST

Annonces

Announces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com

30

SUD OUEST

www.sudouest.fr

Announces administratives et judiciaires

P19 22A-22BCDE-

6479570_JAV

Mairie de Cestas

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Par arrêté n° 823/16 du 20 octobre 2016, le maire de Cestas a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2015 visée en préfecture de la Gironde le 23 décembre 2014. Ce dossier a fait l'objet d'une étude environnementale réalisée par le bureau d'études BKM et d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat en matière d'environnement. Ces documents sont annexés au dossier soumis à enquête publique.

M. Bernard LESOT, magistrat financier retraité, a été désigné par le président du Tribunal administratif en qualité de commissaire-enquêteur titulaire, M. Serge MIGNI, géographe retraité, en tant que commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie de Cestas, 2, avenue du Baron-Hausmann, 33610 Cestas du **lundi 14 novembre 2016 au vendredi 16 décembre 2016** inclus pendant une durée de 33 jours consécutifs, aux heures et jours habituels d'ouverture, de 8 h 30 à 17 heures et les samedis matin de 9 h à 12 heures. Le dossier est consultable auprès du service urbanisme représenté par M^{me} Véronique SAINTOUT (responsable du service urbanisme), tél. 05 56 78 13 00.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie de Cestas :
 le **mercredi 16 novembre 2016** de 9 h à 12 heures ;
 le **samedi 26 novembre 2016** de 9 h à 12 heures ;
 le **lundi 5 décembre 2016** de 14 h à 17 heures ;
 le **vendredi 16 décembre 2016** de 14 h à 17 heures.

Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions sur ce dossier pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie de Cestas auprès du service urbanisme, 2, avenue du Baron-Hausmann, 33610 Cestas. Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site Internet de la mairie de Cestas dont l'adresse est : www.mairie-cestas.fr

A l'issue de l'enquête : Le rapport et les conclusions du commissaire seront tenus à la disposition du public pendant un an à la mairie de Cestas auprès du service urbanisme. Le Conseil municipal de Cestas se prononcera sur l'approbation de cette procédure par une délibération motivée ou décidera s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

Le maire, Pierre DUCOUT.

6479570_SEG



Préfecture de la Gironde
 Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde
 service des procédures environnementales

AVIS ENQUÊTE COMMODO - INCOMMODO

Suppression des passages à niveau n°s 355, 358, 359 et 362 sur la ligne ferroviaire de Libourne à Le Buisson Commune de Saint-Emilion

Par arrêté du 11 octobre 2016, le préfet de la Gironde a prescrit, conformément à la réglementation en vigueur, l'ouverture d'une enquête publique Commodo et Incommodo, d'une durée de quinze jours, du **lundi 28 novembre au lundi 12 décembre 2016** inclus. Elle concerne la suppression des passages à niveau n°s 355, 358, 359 et 362 à Saint-Emilion, sur la ligne ferroviaire de Libourne à Le Buisson, demandée par SNCF Réseau. Les personnes intéressées pourront consulter le dossier d'enquête en mairie de Saint-Emilion, durant les heures habituelles d'ouverture des services au public. Des observations pourront être consignées sur un registre mis à disposition ou adressées par écrit au commissaire-enquêteur, durant la durée de l'enquête, en mairie de Saint-Emilion.

M. Jacques DUBREUILH, ingénieur géologue cartographe en retraite, désigné en qualité de commissaire-enquêteur, recevra le public à la mairie de Saint-Emilion le **lundi 12 décembre 2016**, de 9 h à 12 heures et de 14 h à 17 heures.

En cas d'empêchement, il sera remplacé par M. Jean-Pierre LAJUNIE, désigné en tant que commissaire-enquêteur suppléant.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur resteront à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la Direction départementale des territoires et de la mer, en mairie de Saint-Emilion et sur le site Internet des services de l'Etat en Gironde : www.gironde.gouv.fr

Ces documents seront communiqués à toute personne qui en fera la demande au préfet de la Gironde.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral de suppression des passages à niveau.

64511690_EFR



Commune d'Arsac

INSTALLATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN NON RENFORCE

Dans l'intérêt général de la commune et par délibération en date du 3 novembre 2016, le Conseil municipal de la commune a décidé d'installer un droit de préemption urbain non renforcé.

6449810_BUI



Direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde
 Service des procédures environnementales

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Projet de défrichement sur la commune de Portets

Il sera procédé à une mise à disposition du public du 28 novembre 2016 au 12 décembre 2016 inclus du dossier concernant le projet de défrichement d'une surface de 9,4244 ha au lieu dit Barrai de la Commune de Portets sur la commune de Portets, en vue de l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Le responsable de ce projet est la société MECEN - Centrale solaire Orion 2, Les Piérides, bâtiment F 860, rue René-Bescares, 13857 Aix-en-Provence Cedex 03. Les informations relatives au projet peuvent lui être demandées.

Le dossier de demande d'autorisation de défrichement comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sera mis à disposition du public à la mairie de Portets où les intéressés pourront en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public et consigner leurs observations par écrit sur un registre ouvert à cet effet.

A la fin de la mise à disposition, le responsable du projet la société MECEN - Centrale solaire Orion 2, recueillera les avis formulés et fera le bilan de la mise à disposition, qu'il adressera au préfet de la Gironde, à la Direction départementale des territoires et de la mer.

Le bilan de la mise à disposition sera consultable par le public à la mairie de Portets, à la Direction départementale des territoires et de la mer, service des procédures environnementales, cité administrative Bordeaux, ainsi que sur le site Internet de la préfecture : www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales

Le préfet de la Gironde est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation de défrichement sollicitée.

64506520_ABY



Préfecture de la Gironde

AVIS AU PUBLIC

Homologation du plan annuel (PAR) de répartition sur le périmètre du sous-bassin de la Dordogne Campagne de prélèvement d'eau à usage d'irrigation 2016-2017

Par arrêté Inter-préfectoral n° DD7/SEER/2016/020 du 7 octobre 2016, les préfets du Cantal, de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne, du Lot, de Lot-et-Garonne et de Puy-de-Dôme,

Echos Judiciaires du 18-11-2016.



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Création de la Zone de Prémption au titre
des Espaces Naturels Sensibles « Forêt de Piquey »

Par délibération n° 2016.809.CP en date du 17 octobre 2016, le Département de la Gironde a décidé la création de la Zone de Prémption au titre des Espaces Naturels (ZPENS) N° D19 « Forêt de Piquey » sur la commune de Lège-Cap-Ferret.

Cette décision intervient dans le cadre de la politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

La délibération ainsi que les plans de situation et de délimitation des zones sont tenus à disposition du public à la mairie de Lège-Cap-Ferret et à l'hôtel du Département de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 28-10-2016

Le Président du Conseil départemental de la Gironde

614705-0



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
Services des Procédures Environnementales

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
Projet de défrichement sur la commune de PORTETS

Il sera procédé à une mise à disposition du public du 28 novembre 2016 au 12 décembre 2016 inclus du dossier concernant le projet de défrichement d'une surface de 9,4244 hectares au lieu-dit « Barrail de la Comteau Sud » sur la commune de Portets, en vue de l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

Le responsable de ce projet est la Société NEOEN - CENTRALE SOLAIRE ORION 2 Les pléiades, bâtiment F, 860 rue René Descartes 13857 Aix en Provence cedex 03. Les informations relatives au projet peuvent lui être demandées.

Le dossier de demande d'autorisation de défrichement comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sera mis à disposition du public à la Mairie de Portets où les intéressés pourront en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public et consigner leurs observations par écrit sur un registre ouvert à cet effet.

A la fin de la mise à disposition, le responsable du projet la Société NEOEN - CENTRALE SOLAIRE ORION 2 recueillera les avis formulés et fera le bilan de la mise à disposition, qu'il adressera au Préfet de la Gironde, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Le bilan de la mise à disposition sera consultable par le public à la Mairie de Portets, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service des Procédures Environnementales, Cité administrative Bordeaux, ainsi que sur le site internet de la Préfecture : [www.gironde.gouv.fr / Publications/Publications-legales](http://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales)

Le Préfet de la Gironde est compétent pour statuer sur la demande d'autorisation de défrichement sollicitée.

614567-0

COMMUNE DE CESTAS
ENQUETE PUBLIQUE
Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Par arrêté N° 823/16 du 20 octobre 2016

Le Maire de Cestas, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du Conseil Municipal du 19-12-2015 visée en Préfecture de la Gironde le 23-12-2014.

Ce dossier a fait l'objet d'une étude environnementale réalisée par le bureau d'études BKM et d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat en matière d'environnement. Ces documents sont annexés au dossier soumis à enquête publique.

Monsieur Bernard LESOT, magistrat financier retraité a été désigné par le Président du Tribunal Administratif en qualité de commissaire enquêteur titulaire, M. Serge MOIRIN, géographe retraité, en tant que commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie de Cestas (2 av. du Baron Haussmann 33610 Cestas) du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016 inclus pendant une durée de 33 jours consécutifs, aux heures et jours habituels d'ouverture, de 8 h 30 à 17 h et les samedis matins de 9 h à 12 h. Le dossier est consultable auprès du service urbanisme représenté par Madame Véronique SAINTOUT (responsable du service urbanisme) Tél. 05 56 78 13 00.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Cestas

- le mercredi 16 novembre 2016 de 9 heures à 12 heures

- le samedi 26 novembre 2016 de 9 heures à 12 heures

- le lundi 5 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures

- le vendredi 16 décembre 2016 de 14 heures à 17 heures

Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions et contre-propositions sur ce dossier pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la Mairie de Cestas auprès du Service Urbanisme (2 av. du Baron Haussmann 33610 Cestas).

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la mairie de Cestas dont l'adresse est : www.mairie-cestas.fr

A l'issue de l'enquête :

- le rapport et les conclusions du commissaire seront tenus à la disposition du public pendant 1 an à la mairie de Cestas auprès du service urbanisme.

- le Conseil municipal de Cestas se prononcera sur l'approbation de cette procédure par une délibération motivée ou décidera s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

Le Maire, Pierre DUCOUT

614460-0

ANNEXE 3/4



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 24 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a prescrit des mesures complémentaires à M. le Directeur de la Société CDISCOUNT relatives à son établissement sis zone du Pot au Pin Chemin du Pot au Pin à Cestas.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie de Cestas, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

614560-0



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 24 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a enregistré une installation de combustion utilisant du biogaz pour M. le Vice-Président de BORDEAUX METROPOLE - Rue de Sabarèges à Ambarès et Lagrave.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie d'Ambarès et Lagrave, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

614561-0



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 24 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a prescrit des mesures complémentaires à M. le Directeur de la Société ABZAC S.A CARTONNAGES relatives à son établissement sis 3 lieu-dit Moulin d'Abzac B.P. 2 à Abzac.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie d'Abzac, à la sous-préfecture de Blaye, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

614562-0



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 24 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a prescrit des mesures complémentaires à M. le Directeur de la Société CIRON S.A., relatives à son établissement sis usine du Moulin de Pernaud - B.P. 36 - à Barsac.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie de Barsac, à la sous-préfecture de Langon, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

614563-0



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE
SERVICE DES PROCEDURES ENVIRONNEMENTALES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Par arrêté en date du 24 octobre 2016, le Préfet de la Gironde a enregistré une installation de combustion utilisant du biogaz pour M. le Vice-Président de BORDEAUX METROPOLE - Lieu dit Cantinolle - Avenue du Médoc à Eysines.

Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du texte intégral de l'arrêté à la Mairie de Eysines, à la DDTM Service des Procédures Environnementales et sur le site internet de la Préfecture de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

614461-0

ARRONDISSEMENT de BORDEAUX

ANNEXE
REPUBLICQUE FRANCAISE

4/1

M A I R I E

Le 28 octobre 2016

de

C E S T A S

Téléphone 05.56.78.13.00
Télécopie 05.57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas.fr

**Objet : Révision du POS en vue de sa transformation en PLU- Certificat d'affichage
avis d'enquête publique du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016**

Je soussigné, Pierre DUCOUT, Maire de Cestas,

ATTESTE

Que l'affichage réglementaire de l'avis de mise à l'enquête publique, relatif à la procédure de révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en PLU, a bien été effectué à compter du 25 octobre 2016 en différents points de la commune sur l'ensemble des quartiers :

- Mairie annexe de Gazinet, maison de quartier de Chantebois-Maguiche à Gazinet, Maison de quartier de Pierroton, Maison de Quartier de Toctoucau, Médiathèque du Bourg de Cestas, agence Postale de REJOUIT,
- Et à la Mairie de CESTAS

De même cet avis a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Cestas le 28 octobre 2016 sur le site : mairie-cestas.fr

POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

Le Maire



Pierre DUCOUT

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

ARRONDISSEMENT de BORDEAUX

ANNEXE 4/2
REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE

Le 13 janvier 2017

de

CESTAS

Téléphone 05.56.78.13.00
Télécopie 05.57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas.fr

**Objet : Révision du POS en vue de sa transformation en PLU- Certificat d'affichage
avis d'enquête publique du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016**

Je soussigné, Pierre DUCOUT, Maire de Cestas,

ATTESTE

Que l'affichage réglementaire de l'avis de mise à l'enquête publique, relatif à la procédure de révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en PLU, a bien été effectué à compter du 25 octobre 2016 en différents points de la commune sur l'ensemble des quartiers et pendant toute la durée de l'enquête publique.

POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

Le Maire




Pierre DUCOUT

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CESTAS

ENQUETE PUBLIQUE

Révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Cestas en vue
de sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU)

Du 14 novembre au 16 décembre 2016

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE
DES OBSERVATIONS**

Commissaire Enquêteur : Bernard LESOT

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Monsieur le Maire,

Vous avez déposé un dossier demandant l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU).

Par décision du Président du tribunal administratif de Bordeaux en date du 10 octobre 2016, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire celle-ci avec M. Serge MORIN en qualité de commissaire suppléant.

Par arrêté du 20 octobre 2016, vous avez prescrit cette enquête publique pour la période du 14 novembre au 16 décembre 2016, soit 33 jours consécutifs.

Le dossier et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public dans la mairie de Cestas aux jours et heures d'ouverture afin de consigner les observations ou de me les adresser par courrier comme le prévoit l'arrêté précité.

Conformément à l'article 7 dudit arrêté, je vous remets le procès-verbal de synthèse des observations.

Je vous prie de croire Monsieur le Maire en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Gradignan le 28 décembre 2016,


Bernard LESOT

Remis le 28 décembre 2016
A Monsieur le Maire de Cestas



PV DES OBSERVATIONS

Ce document constitue la synthèse des observations du public, ainsi que celles du commissaire enquêteur, concernant l'enquête publique relative à la révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Cestas en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) qui s'est tenue du 14 novembre au 16 décembre 2016.

L'article R.123-18 du code de l'Environnement précise : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Le dossier d'enquête était à la disposition du public à la mairie de Cestas.

Les trois registres font état de cinquante participations dont de nombreux courriers (l'un d'eux comportant 36 pages émanant de l'association ACRE).

Parmi ces participations, on peut noter celles de :

- L'Association Cestas Réjouit Environnement (ACRE) dont le conseil est le cabinet CGCB ;

(Compte tenu de l'importance de la participation de l'association ACRE, un résumé est joint en annexe 2).

- Les associations syndicales des copropriétaires de CASSINI 2 et de Saint ROCH ;

(Les observations du lotissement Cassini 2 font l'objet de l'observation 44 dans l'annexe n°1 et celles de Saint Roch de l'observation 46 dans l'annexe n°1)

- 33 résidents du lotissement LE BARRAS ont déposé un courrier (annexe 3) ;
- 10 propriétaires du lotissement LA CLAIRIERE aux CHEVAUX ont déposé un courrier.

Ces participations ont donné lieu à 153 observations récapitulées dans le tableau figurant en **annexe n°1**. Il est à noter que certaines observations sont redondantes, portées à la fois par les associations et par des habitants de Cestas à titre personnel. Certaines de ces questions avaient également été formulées lors des réunions préalables à l'enquête (voir bilan de la concertation).

Ces observations abordent les thèmes suivants :

	Thèmes	Sous thèmes
1	Concertation	
2	Dossier d'enquête	
3	Procédure	
4	Rapport de présentation	4.1. évaluation des besoins en logements 4.2. consommations espaces 4.3. explications des choix retenus 4.4. emplacements réservés 4.5. capacités de stationnement 4.6. améliorations à apporter au rapport
5	Evaluation environnementale	5.1. insuffisance de l'évaluation 5.2. les risques en matière d'assainissement 5.3. les risques d'inondation 5.4. les risques en matière d'incendie 5.5. la ZNIEFF des Argylères
6	La compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	6.1. compatibilité avec le SCOT 6.2. compatibilité avec le SRCE 6.3. la prise en compte du PLH
7	Les dispositions du règlement	7.1. le respect des dispositions législatives et réglementaires 7.2. observations sur les caractéristiques de certaines zones 7.2.1. terrains en mixité sociale

		7.2.2. zone 2AU 7.2.3. zones UL 7.2.4. zones A et N 7.2.5. les modifications en cours d'enquête
8	Les OAP	8.1. la désignation des zones à urbaniser 8.2. l'étude environnementales de ces zones 8.3. incohérence règlement écrite et carte 8.4. choix des zones OAP 8.5. OAP secteur 2 8.6. OAP secteur 6 8.7. modifications en cours d'enquête
9	Le plan de zonage	9.1. le zonage AOC 9.2. le classement des EBC 9.3. les demandes de modification 9.3. modifications en cours d'enquête
10	Questions diverses	Obs 45.5

THEME n° 1 : CONCERTATION PREALABLE

Plusieurs observations ont trait à l'insuffisance de la concertation préalable :

- Insuffisance de l'information : absence d'information régulière dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la mairie, documents mis en ligne tardivement juste avant les réunions et peu lisibles (Les documents du PLU n'ont réellement été mis en ligne qu'après la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2016 portant sur l'arrêt du PLU) ;
- Les trois réunions publiques n'ont pas effectivement permis au public de concerter sur le projet de PLU.
- Le bilan de la concertation montre que la Commune n'a pas respecté les modalités qu'elle s'était elle-même fixées :

Nombre d'observations montrent que ces réunions ont été ressenties comme de simples réunions d'information.

(Observations : 13, 19.1, 19.2, 21.36, 30.5, 34.1, 37.1, 39.1, 44.1, 45.1, 49 de l'annexe 1)

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

THEME n° 2 : DOSSIER D'ENQUETE

L'association ACRE fait observer que la listes des bénéficiaires des emplacements réservés n'était précisée dans le projet arrêté ; « l'addenda » comportant la liste a été jointe au dossier à l'ouverture de l'enquête publique, mais n'a pas été mise en ligne sur le site Internet de la commune. (observation 21.26 de l'annexe 1)

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

THEME n° 3 : PROCEDURE

Les corrections apportées par la commune au registre d'enquête le 30 novembre 2016, pendant l'enquête publique : pour l'association ACRE, les modifications faites sur le dossier d'enquête ne sont pas que de simples omissions ou erreurs matérielles et les personnes publiques associées (PPA) n'ont pas été consultées sur celles-ci (observations 21.27, 21.28, 33.1 de l'annexe 1). Selon l'association, l'absence d'avis des PPA sur ce document pourrait constituer un vice de

procédure, comme l'insuffisante concertation et l'ajout tardif de la liste des emplacements réservés ([observation 21.36, 21.28 de l'annexe 1](#)).

Dans son mémoire (paragraphe III-2/ 1.3. et 1.4), l'association Acre fait plusieurs critiques à la qualité de la procédure.

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

THEME n° 4 : RAPPORT DE PRESENTATION

4.1. L'évaluation du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2025 et l'évaluation de la production de logements locatifs sociaux (LLS) pour atteindre le seuil de 25% à ce terme figurant dans le rapport de présentation suscite nombre d'interrogations :

- L'association ACRE conteste les chiffres figurant page 47 du rapport au regard notamment des chiffres annoncés lors des récentes enquêtes publiques successives et de l'évolution de la composition familiale ([voir paragraphe I-1 « sur le diagnostic du logement et des besoins à Cestas » des observations de l'association et l'observation n° 21.1 de l'annexe 1](#)). Cette constatation est également faite par d'autres associations et habitants de Cestas ([observations 20, 28.4, 30.2, 32.1, 37.2, 41.3, 44.6 – annexe 1](#)) ;

- L'Etat, sur ce point, note que « le rapport de présentation ne traite pas de la typologie des logements à produire face aux besoins actuels (décohabitation, jeunes actifs, familles monoparentales et recomposées, personnes âgées, isolées). Le PLU risque donc de ne pas répondre aux besoins endogènes et de s'inscrire dans une logique de développement favorisant le maintien de la taille moyenne des ménages ». L'objectif est de construire 1124 LLS à l'horizon 2025, l'Etat note que le rapport ne précise pas suffisamment comment celui-ci sera atteint à l'échéance.

- L'autorité environnementale relève que la commune souhaite strictement limiter les divisions parcellaires sauf dans les zones denses de centralités ou moyennement denses à proximité de ces centralités. Elle estime que cela pourrait être un facteur de difficultés pour densifier et produire, dans les secteurs déjà urbanisés, des logements de petite taille. Elle recommande que la démonstration de la faisabilité des objectifs recherchés soit clairement indiquée dans les documents.

Comment la collectivité apprécie-t-elle ses besoins endogènes ? et la réalisation de ses objectifs.

4.2. La maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Pour répondre aux besoins de constructions nouvelles à l'horizon 2025, le rapport de présentation prévoit une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 70ha.

Ce chiffre pour l'Acre est trop important et par conséquent le projet de PLU ne répond pas aux principes des lois Grenelle et ALUR, codifiés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit en matière d'urbanisation « *une utilisation économe des espaces naturels* » ([voir paragraphe I- 5 des observations de l'association et observation 21.5 – annexe 1](#)). Ce constat est repris par les [observations 30.3, 37.5, 44.7, 46.2 – annexe 1](#).

L'Etat constate que la commune affiche une volonté de limitation de consommation de l'espace tout en gardant l'objectif de conserver le caractère paysager de celle-ci (en limitant la possibilité de division parcellaire). Le rapport n'a pas suffisamment analysé la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis.

« L'autorité environnementale considère que l'absence de mobilisation du potentiel de densification des zones urbaines existantes, environ 700ha correspondant aux zones UL) induit une consommation d'espaces très importante, qui pourrait être réduite par une utilisation plus poussée des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer les formes urbaines des zones à urbaniser ou à densifier ».

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

4.3. L'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Selon l'ACRE, les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation « expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » ne sont pas appliquées car le rapport du PLU de CESTAS n'est pas assez explicite :

- . les choix retenus pour établir le PADD sont absents (présentation des orientations mais sans explication desdits choix) ;
- . les motifs de la délimitation des zones sont insuffisants (ne figure que la définition, la dénomination et superficie de certaines d'entre-elles) ;
- . les motifs des règles applicables sont également insuffisants : seuls sont évoqués les coefficients de pleine terre, les extensions en zone A et Nf, la réglementation dans les lotissements ou groupes d'habitation (bande d'accès, bande de constructibilité et emprise au sol maximale).

([paragraphe I – 6 des observations de l'association et observations n° 21.6 et 39.2 de l'annexe 1.](#)

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

4.4. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (ER) n'a été produite qu'au début de l'enquête publique alors qu'ils figuraient déjà sur les plans de zonage.

Ce retard est souligné par l'ACRE ([observation 21.25 de l'annexe 1 et paragraphe III-2/1.1. des observations de l'association](#)) et par l'Etat dans son avis du 5 octobre 2016 qui précise qu'une carte du foncier communal pourrait permettre de mieux comprendre la logique globale d'acquisition de la commune.

Le département précise dans son avis du 11 octobre 2016 que les ER 7, 9,19 ne correspondent plus à des projets d'élargissement des routes du département, à l'inverse l'ER 18 est à modifier.

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

4.5. Les capacités de stationnement

L'Acre note que le rapport de présentation ne présente pas l'inventaire des places de stationnement prévu par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme ([voir paragraphe I-4 des observations de l'association et observation 21.4 de l'annexe 1](#)).

Quelle est la réponse de la commune sur ce point.

4.6. Les améliorations possibles pour la compréhension du rapport de présentation

L'autorité environnementale suggère pour une meilleure lisibilité et compréhension du rapport que soient ajoutées :

- Une synthèse, illustrée par une carte permettant de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux afin d'améliorer la lisibilité des choix opérés par la commune ;
- S'agissant des OAP, une homogénéisation des termes entre le rapport de présentation (dénomination des OAP par lieu-dit) et le document « orientations d'aménagement et de programmation » les désignant par secteur ;
- Concernant les plans de zonage, pour une meilleure compréhension du PLU il serait utile que sur les cartes et les légendes soit porté : les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries...

Ce dernier point aurait facilité la tâche du commissaire enquêteur (ainsi que des personnes venues consulter le dossier d'enquête).

- L'ARS, (agence régionale de santé) note que les périmètres de protection pour les installations de production de l'eau potable ne sont pas reportés sur les documents graphique (à compléter également, les plans de zonage et les servitudes d'utilité publique)

Quelles seront les améliorations apportées ?

THEME n° 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1. Insuffisance de l'évaluation environnementale

L'ACRE ([paragraphe I-7 des observations de l'association, observation 21.7 de l'annexe 1](#)) cite les avis de l'Etat et de l'autorité environnementale pour souligner cette insuffisance.

« L'évaluation environnementale ne va pas assez loin dans l'analyse des enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation. Trop souvent, elle renvoie à des études a posteriori l'analyse des enjeux qu'elle a soulignés, alors que la séquence « éviter, réduire » propre à une évaluation environnementale d'un document de planification doit intervenir au moment de la délimitation du zonage » (synthèse de l'avis de l'Etat).

En ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation, l'autorité environnementale note : *« La méthodologie retenue pour analyser les incidences potentielles du plan sur les différentes composantes environnementales, identifiées au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, paraît donc incomplète. Dans ces conditions, l'application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » ne peut pas être correctement démontrée, particulièrement dans sa partie « éviter », qui devrait permettre au projet de PLU de prévoir son développement hors des espaces à forts enjeux environnementaux »*. Concernant les mêmes zones, l'autorité environnementale précise que *« les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires pour évaluer les incidences et les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur les sites naturels et les espèces en présence, dès le stade de l'élaboration du PLU »*.

« Des compléments relatifs au risque inondation, à l'assainissement, aux données environnementales et à une analyse des espèces et de milieux impactés par les projets d'ouverture à l'urbanisation, devraient être intégrés. Ils permettraient de s'assurer d'une prise

en compte satisfaisante de l'environnement dans le projet de PLU et d'apporter les éléments manquants d'analyse des impacts directs ou indirects sur les espèces patrimoniales présentes sur la commune » (synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale).

L'ACRE observe que le rapport de présentation n'a pas été complété.

Cette constatation fait également l'objet des [observations 28.7, 30.4, 32.3, 41.6, 44.8 – annexe 1](#)).

Quelles seront les améliorations apportées ?

5.2. Les risques en matière d'assainissement :

Le rapport de présentation indique que la station est en mesure d'accepter la population supplémentaire prévue au PLU et que la station est conforme aux normes exigées en 2014. Toutefois, L'ACRE observe que la station reçoit beaucoup plus d'effluents qu'elle ne devrait par rapport au nombre d'habitants de la Commune, ce qui perturbe son fonctionnement. Elle en conclut qu'à défaut de données fiables sur la station, il apparaît difficile d'ouvrir 70ha à l'urbanisation ([voir paragraphe I-2 des observations de l'association, observation 21.2 de l'annexe 1](#))

[Ces interrogations font également l'objet des observations n° 7.1, 32.4](#))

L'Etat précise que la station présente une conformité au niveau européen mais une non-conformité à la réglementation au plan local sur le paramètre DCO et un impact récurrent des paramètres sur le milieu naturel (rejet Eau Bourde et impact DCE). Il indique que les études et les mesures envisagées ou mises en œuvre par la commune de Cestas pour remédier à l'ensemble des problèmes de qualité du rejet et des eaux claires parasites seraient à préciser.

Quelle est la réponse de la commune sur ce point.

5.3. Les risques en matière d'inondation :

Le rapport de présentation note un risque d'inondation par remontées de nappes mais ne mentionne pas le risque par débordement de l'Eau Bourde pourtant cartographié (étude de la SOGRAPH, octobre 2006). L'Etat note que l'emprise de ce cours d'eau dépasse largement 20m de part et d'autre du cours en certains endroits. Le règlement prévoit une interdiction de construction à l'intérieur de cette bande avec certaines exceptions pour les bâtiments des services techniques, des équipements publics et les LLS. Ce dernier devrait être revu. L'identification de cette zone sur les documents graphique serait utile.

L'autorité environnementale fait les mêmes recommandations.

Ces préoccupations ont été reprises aux observations : [observations n° 7.1, 21.7 -annexe 1](#)).

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

5.4. Les risques en matière d'incendie

L'Etat dans son avis du 5 octobre 2016 constate que le risque feux de forêt est présenté de façon satisfaisante. Toutefois, les choix d'aménagement retenus, qui encouragent une couverture végétale importante au cœur des espaces bâtis et augmentent ainsi les linéaires d'interface vulnérables, posent question. Une analyse plus fine sur la prise en compte de ce risque dans les orientations d'aménagement et de programmation est indispensable. Un état de la défense

incendie sur le territoire de la commune en indiquant les endroits où il serait nécessaire de renforcer les réseaux pourrait utilement compléter le rapport de présentation.
(voir observation n°7.1 de l'annexe 1)

Quelles seront les améliorations apportées ?

5.5. Le ZNIEFF des Argileyles

La commune comprend une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF) « Landes humides des Argileyles » abritant deux espèces de papillons rares, à haut statut de protection : le Fadet des laïches et l'Azuré des mouillères. Le site accueille également un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : la lande humide à Ericacées et une espèce végétale patrimoniale : la Gentiane pneumonanthe. Ce vaste secteur de landes humides de 36 ha assure également la régulation hydraulique des eaux, et soutient naturellement l'étiage. L'activité humaine et en particulier la sylviculture peut nuire à cet environnement ».

L'ACRE note que dans le projet de PLU, la ZNIEFF ne change pas de classement (zone NP + une partie en EBC).

Par contre, la Commune annonce dans le rapport de présentation du PLU (page 77) qu'elle souhaite remettre en cause les contours de la ZNIEFF (« le contour de la ZNIEFF ... est à préciser »). Elle semble proposer en Annexe du Rapport de Présentation un nouveau contour.

Ceci appelle de la part de l'ACRE deux remarques :

- Le PLU n'est pas le document définissant le contour des ZNIEFF
- Ce contour ne tient compte que de l'aspect floristique de la ZNIEFF et oublie complètement l'aspect faunistique. Il ne peut donc être retenu.

Cette analyse est confortée par l'analyse de M. DESMOND, ornithologue qui a réalisé une étude intitulée « étude du réservoir de biodiversité du Bois de la Tour »

Voir paragraphe III-2/2 des observations de l'association et observations n° 21.29, 28.10 et 34.2 de l'annexe 1.

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

THEME 6 : COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

6.1. Compatibilité avec le SCOT (schéma de cohérence territoriale)

Le rapport de présentation présente sur la forme d'un tableau comparatif les dispositions du SCOT et les réponses apportées par le PLU.

Certaines de ces réponses appellent des commentaires de l'ACRE qu'elle liste au [paragraphe I-3.2 de ses observations \(voir observation n° 21.3 – annexe 1\)](#).

L'association note également que l'Etat « regrette » que l'ensemble des dispositions du DOO (document d'orientation et d'objectif) n'ont pas ou peu été traitées.

Elle en conclut que « le rapport de présentation est insuffisant puisqu'il n'établit pas la compatibilité entre le PLU et le DOO du SCOT ».

Ces constatations font également l'objet des [observations n° 28.6, 32.2, 37.3, 44.2, 45.2](#).

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

6.2. Compatibilité avec le SRCE (schéma régionale de cohérence écologique)

Le SRCE a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 24 décembre 2015 qui a été publié le 5 janvier 2016.

L'ACRE rappelle que l'article L 371-3 du code de l'environnement dispose que « *le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, dans un rapport de prise en compte* ».

L'association précise qu'en l'espèce, le SRCE est cité en page 85 et 86 du rapport de présentation, sans que le rapport de prise en compte ne soit mentionné et que pour ce motif encore le rapport est insuffisant. (voir point I-3.3 des observations de l'ACRE, et observation 21.3 – annexe 1)

Ces constatations font également l'objet des observations n° 19.3, 28.6, 30.1, 32.2, 37.3, 41.5, 44.2 – annexe 1.

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

6.3. La prise ne compte du PLH (programme local de l'habitat)

Dans le rapport de présentation, concernant la politique de l'habitat (pages 13 et 14), il est rappelé les L'ACRE rappelle que tout au long de la procédure d'élaboration du projet du PLU, il a été fait référence de nombreuses fois au PLH (délibération de lancement de la procédure, diagnostic du PLU, réunion d'information, porter à connaissance de l'Etat).

Pour autant elle constate que le rapport de présentation (qui rappelle cependant les trois grands objectifs fixés par le PLH de la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, p 13 et 14) mentionne à plusieurs reprises que le PLH est arrivé à son terme et non prorogé, ce que confirme l'avis de l'Etat, le PLH est caduc depuis le 23 mars 2016.

Elle considère d'une part que ces informations n'étaient pas connues du public et des PPA (personnes publiques associées) et que les données du rapport de présentation sont « *inexactes ou à tout le moins partielles.* »

Voir paragraphe I- 3.1. des observations de l'association et observation n°21.3, de l'annexe 1. Ces constatations font également l'objet des observations n° 28.5, 41.4, 44.3, 45.2 – annexe 1.

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

THEME 7 : LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

7.1. Sur le respect des dispositions législatives et réglementaires

7.1.1. Erreurs de numérotation des textes et définition de l'emprise au sol

Le règlement comporte de nombreuses approximations sur la numérotation des textes et ne reprend pas la définition de l'emprise au sol de l'article R 421-1 du code de l'urbanisme : voir paragraphe III- 1- 5 et III – 1/6 des observations de l'ACRE, observation n° 21.15 -annexe 1.

7.1.2. Présentation des articles du règlement selon la trame prévue en trois sous sections conformément à la partie législative du code de l'urbanisme

L'ACRE dans la partie III-1/7.1 de ses observations note que de manière générale le règlement reprend la trame des règlements de PLU « SRU Grenelle » sans prendre en considération les « PLU ALUR » (exemple sur la rédaction des articles 2 de différentes zones définies par le règlement : UA, UB,UC, UG,UL,UY,AUE et 1 AU Y).

Observation n° 21.15 de l'annexe n°1.

7.1.3. Les destinations figurant dans les articles précités ne correspondent pas aux neuf

destinations limitativement énumérées à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme. Les destinations « services » ou « équipements collectifs » mentionnés par le règlement du PLU n'existent pas. [Voir paragraphe III-1/7.3 des observations de l'ACRE et observation n° 21.17 annexe 1.](#)

7.1.4. Interdiction des lotissements dans certaines zones

Les articles 1^{ers} des zones UF du règlement (page 65), 1 AU (p 94) et 2 AU (p 102) interdisent les lotissements dans lesdites zones, or cette interdiction est selon l'ACRE interdite. Elle en conclut, en s'appuyant sur la jurisprudence, que le règlement du PLU a édicté ainsi des règles qui excèdent celles que la loi autorise à prescrire ([voir paragraphe III-1/3.1 et 3.2 et III – 1/7.2. des observations de l'association et observations n° 21.11 et 21.16 de l'annexe 1](#))

7.1.5. Lien entre autorisations d'urbanisme et autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau

L'association ACRE observe qu'à la lecture des articles 4 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UF, AUE, 1 AU, 1AU, 2 AU, A et N font un lien entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau. Elle estime qu'il appartient au PLU de réglementer le recueillement et le traitement des eaux pluviales, indépendamment des autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau. ([voir paragraphe III-1/8 des observations de l'ACRE et observation n° 21.18 de l'annexe 1](#))

7.1.6. Certains articles demandent des documents autres que ceux prévus par le code de l'urbanisme

L'association observe que certains articles du règlement (ex : articles 6, 7 et 8 de la zone UA) du porteur de projet l'établissement d'un note ou note technique, ce qui n'est pas conforme au code l'urbanisme ([voir paragraphe III-1/9 des observations de l'association, observation n° 21.19 de l'annexe 1](#))

7.1.7. Distinction au sein de la destination « habitation » entre habitation individuelles et collectives

Cette distinction faite par l'article 10 des zones UA et UB concernant la hauteur des constructions n'est, selon l'ACRE, pas conforme au code de l'urbanisme. ([voir paragraphe III-1/10 des observations de l'association et observation n° 21.20 de l'annexe 1](#))

7.1.8. distinction entre constructions situées à l'intérieur ou hors d'un lotissement faite par l'article 11 concernant l'aspect extérieur dans de nombreuses zones

[Voir paragraphe III- 1/11 des observations de l'association et observations n° 21.21 et 28.9 de l'annexe 1\)](#)

7.1.9. Concernant les places de stationnement, il est créé de nouvelles destinations dans le PLU en contradiction avec l'article R 123-9 du code l'urbanisme

[Voir paragraphe III- 1/12 des observations de l'association et observation n° 21.22 de l'annexe 1\)](#)

7.1.10. La zone 1AU admet des opérations d'aménagement et de construction à condition de « *porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1ha* » : irrégularité par rapport à la loi ALUR

[Voir paragraphe III- 1/13 des observations de l'association et observation n° 21.23 de l'annexe 1\)](#)

Quelles sont les réponses de la commune sur ces points de 7.1.1 à 7.1.10

7.2. Les observations concernant les caractéristiques de certaines zones et les servitudes de mixité sociale

7.2.1. Les terrains en mixité sociale

Il est regrettable, selon l'ACRE, que les dispositions d'espaces verts en pleine terre au sein des lots ou d'espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opérations (article 13 des différentes zones U) ne soient pas applicables aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. Cette exception est contradictoire avec l'objectif de favoriser la biodiversité en ville ; l'association demande la suppression de cette exclusion (voir paragraphe III-1/2 des observations de l'association, et observations n° 21.10 et 41.8.de l'annexe 1)

Le Hameau de Peyre n'est pas repris dans le plan des servitudes de mixité sociale. (Voir paragraphe III-2/3 des observations de l'Acre et observations n° 21.30, 28.13, 41.12 de l'annexe 1)

7.2.2. Zone 2AU

L'association ACRE considère qu'il n'est pas nécessaire de définir les règles pour ces zones à urbaniser dans la mesure où cette urbanisation ne pourra être effective qu'après modification ou révision du PLU (voir paragraphe n° III-1/4 des observations de l'association, observation n° 21.14 de l'annexe 1).

L'autorité environnementale observe que pour ces zones (25ha) qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation par modification simple du PLU, il n'est pas prévu de densité minimale par ha et de densité de LLS pour les zones soumises à mixité sociale.

7.2.3. Zones UL

La forme urbaine de la commune de Cestas est majoritairement constituée de lotissements de moyenne et de faible densité qui a conduit la municipalité à mettre en place des outils réglementaires pour empêcher leur mutabilité afin de « *préserver maîtriser l'urbanisation périurbaine, préserver les paysages et le cadre de vie existant, pallier les risques de surdensification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de LLS et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux* » (p. 55 du règlement.

Ces contraintes font l'objet de nombreuses observations et demandes de changement de zonage :

- Incompatibilité possible de l'emprise au sol et des espaces verts en pleine terre pour les zones 2UL et 3UL (ces deux zones devant représentant 100% du terrain, l'emprise maximale au sol est réduite des surfaces consacrées aux terrasses, allées, piscine...) (voir paragraphe III- 1/1 des observations de l'association et observation n° 21.9, 28.12, 41.11, 44.5 – annexe 1)
- Selon l'Acre, l'interdiction de créer une bande d'accès pour les zones 1UI, 2UL et 3UL empêche une division pour un particulier (par exemple au profit de ses enfants) mais cela n'interdit pas la possibilité de diviser pour un aménageur. (voir paragraphe III-1/3.3. des observations de l'association et observations 10, 21.12, 28.8, 38, 41.7 – annexe 1)
- La limitation d'une construction limitée à 20m² sur les terrains issus de division dans la zone 3 UL apparaît trop contraignante et édicte une règle qui excède celles que la loi autorise (voir paragraphe III- 1/3.4. des observations de l'association et observation 10,

21.13, 42, 50 – annexe 1).

- Le coefficient d'emprise au sol de 25% est très contraignant, ne permet pas de véritable extension pour les constructions actuelles et pénalisent les éventuels arrivants (souhait d'un coefficient de 30%). [Observation n° 12 – annexe 1.](#)

7.2.4. Zones A et N

« Il ressort de la lecture du règlement qu'au sein des zones A et N, figurent des secteurs (a, b et c en zone A, ainsi que p, f, e et h en zone N). Cependant au sein des articles 2 des zones A et N, aucune disposition particulière n'est mentionnée concernant les secteurs. Les articles 2 autorisent toutes sortes de constructions au sein de la zone A et N. » Or les constructions admises en zone agricole ou naturelle ou forestière sont restreintes (articles L 151-11 et L 151-13 du code de l'urbanisme) » ([voir paragraphe III – 1/14 des observations de l'association et observation 21.24 – annexe 1](#)).

« Le rapport de présentation du PLU énonce qu'il n'y aura pas de STECAL [secteur de taille et de capacité d'accueil limitée] mais un secteur Nh est délimité. » ([Observation 21.24 -annexe 1](#))

La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricole et forestier note également « que bien le rapport de présentation mentionne l'absence de STECAL, il apparaît que les secteurs Aa, Ab, Ac, Nh et Ne autorisent des constructions et installations non admises en zone A et N classique. En conséquence ces secteurs correspondent à des STECAL et devraient être définis comme tels » .

L'Etat relève des contradictions entre le rapport de présentation (p ; 186 et suivantes) et les possibilités de construction offertes par le règlement.

L'autorité environnementale précise « Le règlement des zones naturelles et agricoles permet potentiellement d'autoriser des constructions ou des aménagements susceptibles d'empêcher la protection de secteurs à forts enjeux environnementaux, en contradiction avec les volontés politiques affichées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le rapport de présentation. Dans ces secteurs, l'analyse des impacts potentiels du règlement devrait permettre d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement » .

Il est à noter cependant, que de façon ponctuelle, certains habitants considèrent a contrario ces contraintes comme trop drastiques pour permettre des extensions : [observation 18.1 – annexe 1](#).

7.2.5. les modifications du règlement en cours d'enquête

Voir les observations [n° 33.2 et 33.3 -annexe 1](#) : réponses du Président de l'Acre concernant les modifications apportées aux planches graphiques par la commune en cours d'enquête.

Quelles sont les réponses de la commune sur ces différents points concernant le règlement (7.2.1. à 7.2.5.)

THEME 8 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)/ LES ZONES 1AU Secteurs 1 à 6 et zone 1AUYb

Les secteurs de la zone 1AU ont fait l'objet de nombreuses observations et plus particulièrement les secteurs 2 et 6.

8.1. La désignation des zones à urbaniser :

L'Etat note que « *le rapport de présentation (p. 161 et suivantes) désigne les zones ouvertes à l'urbanisation par leurs noms alors que les orientations d'aménagement et de programmation les désignent par secteurs numérisés sur de périmètres et des superficies différentes* », ce qui rend la lecture comparative délicate. Il en conclut que la désignation identique de ces zones dans les différents documents du PLU serait *pertinente*.

8.2. L'étude environnementale sur ces zones :

L'avis de l'Etat comme celui de l'autorité environnementale mettent en évidence l'insuffisance de la prise en compte de l'environnement dans les choix des zones ouvertes à l'urbanisation. (P. 11 avis Etat et p. 6 avis autorité environnementale). L'autorité environnementale note que le PLU renvoie à des études environnementales fines à réaliser lors des phases opérationnelles des projets d'urbanisme (études d'impact et dossiers au titre de la loi sur l'eau (cf p. 198 du rapport de présentation). *Or ces procédures ne sont pas obligatoires car dépendantes de seuils liés aux caractéristiques des projets*. Elle considère donc que les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires dès le stade de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur relève que les OAP, secteur 4 et secteur 5 ne font l'objet d'aucune évaluation environnementale dans le rapport de présentation.

8.3. L'autorité environnementale relève une incohérence entre les OAP de la zone 1AU au nord du BOUZET (partie du secteur 1 au nord des complexes sportifs) et la pièce 5.7 du règlement graphique relative aux servitudes de mixité sociale : cette dernière mentionne en effet pour cette zone une obligation de logement locatif à hauteur de 75%, alors que les OAP du secteur 1 mentionnent une obligation de 66%. Ce point est relevé également par l'Acre. [Paragraphe III – 2/3.2. des observations de l'association et observation 21.31 annexe 1.](#)

8.4. Choix des zones OAP

8.4.1. L'Acre s'interroge sur le fait que deux secteurs classés en 1AU (n° 4 et 6) sont des secteurs nouveaux par rapport au POS et qu'il n'y n'a aucune justification de l'abandon d'une partie des réserves foncières constituées en 2008 qui auraient pu, avantageusement selon l'association, servir de support aux projets d'urbanisation. Selon l'association certains de ces secteurs offrent des caractéristiques plus intéressantes en termes de proximité des centres et de possibilité de densification. ([voir paragraphe II-1 des observations de l'Acre et observation 21.8 de l'annexe 1](#))

8.4.2. Elle observe que la parcelle BK224 sur laquelle serait autorisé un programme de mixité sociale (cf réponse au point n°4 du bilan de concertation) aurait pu utilement être classée en zone 1AU. ([voir paragraphe II-1.6 des observations de l'Acre et observation 21.8.2 de l'annexe 1](#))

8.4.3. Elle mentionne que les accès aux différents secteurs ne sont pas assez précis alors qu'il s'agit des zones à urbaniser ouvertes où l'indication de celles-ci sont obligatoires (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme). ([Paragraphe II-2 des observations de l'association et observation 21.8.3. annexe 1](#))

8.5. OAP secteur 2

Les habitants du lotissement Barras ont formulé les observations suivantes (annexe 3)

- Les espaces verts ne sont pas à l'échelle ; [observation 7.1 de l'annexe 1](#)

- La multiplication des divisions parcellaires pourrait entraîner une perte de la tranquillité pour les habitants du lotissement ; perte du caractère village de la commune ; [observation 7.2, annexe 1](#)
- L'accès à ce secteur n'est pas indiqué sur le plan et la faisabilité de cet accès n'est pas démontré ([observation 4 et 7.3 de l'annexe 1](#))
- Les conséquences de la densification de l'urbanisation (inondations, déboisement, assainissement et réseau incendie) ne sont pas précisées. [Observations n° 4, 7.4 et 7.5 de l'annexe 1](#)
- L'ASCL Saint Roch souligne les difficultés d'accès à ce secteur et l'insuffisance de l'étude environnementale. [Observation n° 46.1 de l'annexe 1 \(voir également l'observation 45-4 sur l'ensemble de ce secteur\)](#)

8.6. OAP secteur 6

L'Acre s'interroge sur le schéma de la voie d'accès à ce secteur et sur la réponse de la commune de Cestas à la demande de la commune de Canéjan (bilan de la concertation de l'enquête publique sur le projet Latour (secteur 6). ([voir paragraphe II-1.7 des observations de l'association et observation 21.8.1. Annexe 1](#))

Elle s'interroge également, compte tenu de la surface de l'OAP, du respect de la densité annoncée de 20 logements minimum par ha. ([voir paragraphe II-1.7 des observations de l'association et Observation 21.8.2. Annexe 1](#))

M. DESMOND par la production de son étude sur le Bois Latour entend démontrer l'insuffisance de l'étude environnementale sur ce secteur. [Observation 34.3. Annexe 1](#)

M. BARRIO fait la même analyse. [Observation 34.8. Annexe 1](#)

8.7. les modifications apportées aux OAP en cours d'enquête

Voir l'observation n° 33.5 annexe 1 : réponse du Président de l'Acre concernant les modifications apportées aux OAP par la commune en cours d'enquête.

Quelles sont les réponses de la commune sur tous ces points (8.1. à 8.7)

THEME 9 : LE PLAN DE ZONAGE et les demandes de modification

9.1. Les modifications à apporter pour préserver les espaces délimités en AOC

L'INAO dans son avis du 4 octobre 2016 rappelle que la commune, dans le rapport de présentation du PLU, indique être favorable à la plantation de vignes sur une surface maximale de 40ha. Elle précise que sur les 49ha délimités en AOC, 13 sont désormais occupés par des lotissements.

Dans le projet de PLU, 20 ha figurent en zone EBC et 4ha en zone 2UA, ce zonage permettrait donc l'implantation de 12ha de vignobles mais ces espaces sont en majorité classés (9,4ha) en zone Np ne permettant pas la construction de bâtiments agricoles.

« Le zonage prévu laisse donc peu de perspectives à l'implantation d'un vignoble en AOC. Il serait souhaitable de le revoir afin de préserver les opportunités de création d'exploitations viticoles sur la commune ».

« Par ailleurs, un vaste emplacement réservé (n°13) couvre un espace délimité en AOC au lieu-dit la Pelette. »

L'association Acre rappelle ces constats en précisant que la zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues AOC. [Paragraphe III-2/4.2 des observations de l'association et observation n°21.34 de l'annexe 1.](#)

9.2. Le classement des EBC (espaces boisés classés)

S'agissant des EBC, l'ACRE considère qu'une analyse plus fine est nécessaire pour distinguer les espaces boisés classés présentant des enjeux écologiques de la forêt de production.

A l'occasion de cette révision du POS en vue de sa transformation en PLU, l'ACRE a constaté, au moins les modifications suivantes sans aucune justification :

Quelques zones EBC ayant disparues :

- OAP secteur 1 : zone à l'est du la D214 (Avenue Salvador Allende)
- OAP secteur 2 : zone à l'entrée du secteur sur les parcelles cadastrales BO 1, 2, 3 et 4
- OAP secteur 4 : zone à l'intérieur du secteur
- Zone 2AU de Bellevue : toute la zone était en EBC (et en partie classée INAO)

Quelques zones EBC nouvelles :

- OAP secteur 1 : zone entre la D214 et la D214 e2 (avenue Salvador Allende et avenue Jean Moulin)
- Zone entre la D214 et la D214 e3 (carrefour du collège)

L'ACRE ne comprend pas non plus le traitement différencié aux demandes de particuliers pour convenances personnelles de suppression d'EBC. Après visite sur site, les justifications avancées ne semblent pas étayées. C'est le cas pour les demandes 3, 14 (acceptées) et 23 (refusée) par exemple.

De plus, comme le relève l'INAO, 20 hectares d'AOC sont classés en EBC, interdisant leur plantation en vigne : ceci n'est pas cohérent et mérite d'être corrigé.

[Voir paragraphe III -2/4.3. des observations de l'association et observations 21.35, 37.4. - annexe 1.](#)

L'autorité environnementale fait observer que *« le classement en EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux écologiques ou paysagers importants, le classement quasi systématique (4761 ha de forêt sont classées en EBC, soit 80% des espaces boisés de la commune) de la forêt de production, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le code forestier, peut conduire à une perte de lisibilité voire une application inappropriée des effets de ce classement. Ce classement devrait donc être analysé plus finement pour privilégier les secteurs à fort enjeu environnemental et/ou ne bénéficiant pas du fait de leur faible surface, de protection réglementaire ».*

[Voir observation 40.4. -annexe 1.](#)

Quelle est la réponse de la commune sur ces points 9.1. à 9.3.

9.3. Les demandes de modification de zonage

Les nombreuses demandes sont identifiées dans l'annexe n° 1 : sous thème « demande modification zonage.

DEMANDEUR	N° OBSERVATION
M.SEILLAN	N° 1
M. Patrick LA PAIRIE	N° 2 et N° 35

M. Raphaël LAGUILLO	N° 3 et 36
M. LACLOTE Président de l'ASCL St Roch	N° 4
Mme DESSARD Marie Thérèse	N° 5
Mme HOUQUES (Courrier M. et Mme DUTEIL	N° 6
Mme GISQUET Françoise	N° 8
M . et Mme MOUCHE	N° 9
Mmes NABOULET Mariette et Sophie	N° 11 et 24
M. GARBAY	N° 12
M. HOUQUES Alain	N° 15
M. Hervé GOILLOT	N° 16
M. APESTEGUY	N° 17
M. LARUE	N° 18.2
Association ACRE	N° 21.32 ; 21.33 ; 21.34
M. DUPUY François	N°22
M.JL GIRARDIN et Mme CATHELOT	N°23
M. Christian GIRARDEAU	N° 25
M. Pierre TALEYSSON	N° 26
M. Francis DUBOURG	N° 27
Mme Christine LORGUE	N° 28.1 ; 28.2 ; 28.3 ; 28.13
Mme COURBIN Monique	N° 29
M. Mme PERUCH (COMPEYRN, MUSEMAQUE, MARECHAL, CRUBILE, COUTANT, BEOLETTO, DUPEYRON)	N° 31
Indivision BELLEMER	N° 40.1 ; 40.2 ; 40.3 ; 40.5
M. Jacques BARRIO	N° 41.1 ; 41.2
M. Charles HOUQUES	N° 42
M. Mme LAMIRAND	N° 43
Association syndicale Cassini 2	N° 44.9
M. Robert ROUBEYRIE	N° 47
Mme Caroline MICAUD	N°48
M. Mme DALBON	N° 50

9.3. Les demandes de modification en cours d'enquête publique :

Voir l'observation n° 33.4 : réponse du Président de l'Acre concernant les modifications apportées aux planches graphiques par la commune en cours d'enquête.

Quelles sont les réponses de la commune sur tous ces points.

10 : QUESTIONS DIVERSES

Voir observation n° 45.5 de M.ANDRIEU : quelles sont les dispositions envisagées concernant le trafic aérien.

ANNEXE 1 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC/ Définition des thèmes et sous thèmes

N°	Observation	thème	Sous-thème
1	M. SEILLAN Sollicite que la parcelle située le long du Chemin des Chaus soit classée constructible	Modification de zonage	Demande modification
2 et 35	M. Patrick LA PRAIRIE (domaine du Couhours) Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS Souhaite que les dispositions de l'ancien POS ne soient pas changées par le PLU permettant la construction de 4 à 5 maisons (documents joints :dont plan de division)	Modification de zonage	Demande modification
3 et 36	M. Raphaël LAGUILLO (32 avenue du Baron Haussmann, Cestas) Souhaite que concernant la zone où se trouve son habitation, 32 rue baron Hausmann, les dispositions de l'ancien POS ne soient pas changées par le PLU	Modification de zonage	Demande modification
4	M. Jean LACLOTE, président de l'ASCL St ROCH Le terrain de M. COULON, correspondant à la zone 1AU secteur 2, enclavé dans une belle forêt de pins, sans accès à la route et aux réseaux d'eau, électricité et gaz ne doit pas être éligible à la construction dans le cadre du PLU	OAP secteur 2 Modification de zonage	Condition voie d'accès Conditions d'accès aux réseaux Demande modification n
5	Mme DESSARD Marie Thérèse, 47 chemin de Trigan, zone 1AU secteur 4 Souhaite que les dispositions prévues pour cette zone 1AU secteur 4 où est située sa maison n'impactent pas sa propriété, construite depuis 35 ans et que sa parcelle soit dissociée de ce projet (OAP)	Modification de zonage	Demande modification
6	Mme M. DUTEIL (passage le 26 novembre et courrier du 3 décembre) -Mme HOUQUES sylvie Souhaitent que le terrain sis au 61 Chemin de la Tuillère (5000 m², anciennement cadastrée BW51) qui se trouve classé dans le projet de PLU en zone NP, soit classé en zone constructible : nombre de chênes sont malades et une ceinture boisée du terrain pourrait être préservée (courrier joint)	Modification de zonage	Demande modification
7	Mme Claudine GRIMEAU, M. Jean-Claude CORINO, M. Jean-Michel BISSIERES – Lotissement le BARRAS + courrier du 10 décembre 2016 signés de 33 personnes du lotissement BARRAS. Les signataires du courrier, habitants du lotissement BARRAS souhaitent un avis défavorable sur le projet d'OAP secteur 2 du PLU pour les motifs suivants :		
7.1.	- relèvent que l'avis de l'autorité environnementale souhaite, s'agissant du projet de PLU, des précisions sur les risques d'incendie et d'inondation, sur l'assainissement et l'eau (périmètres de protection ne figurant pas sur les plans)	Evaluation environnementale	Risques eaux pluviales, assainissement, incendie, inondation
7.2.	- constatent que l'urbanisation de la zone 1AU, secteur 2, face au lotissement Le Barras, qui prévoit 120 logements appellent les observations suivantes : . les espaces verts indiqués sur le plan ne sont pas à l'échelle (10 m) . la multiplication des divisions parcellaires non maîtrisée peut entraîner une perte de la tranquillité au sein du lotissement ; . perte du caractère village de la commune suite à l'augmentation de la population ;	OPA secteur 2	Dégradation du cadre de vis
7.3.	- Concernant l'accès à la zone d'urbanisation concernée, les habitants font observé que l'accès à la zone : . n'est pas indiquée sur le plan, que la faisabilité de cet accès n'est pas démontré ; . que le chemin de la croix d'Hins, permettant l'accès, connaît déjà un trafic très intense particulièrement en période d'été ; que les 120 lotissements vont encore accroître ce trafic (voitures, bus scolaires, poids lourds) provoquant un engorgement ;	OAP secteur 2	Conditions de voie d'accès
7.4.	. que la densification de l'urbanisation peut provoquer des risques d'inondations ou d'assainissement qui ne sont pas suffisamment précisés ;	OAP secteur 2	Risques inondations et assainissement
7.5.	. que les conséquences du déboisement ne sont pas envisagées, comme ne sont pas précisées les changements éventuels en matière de réseau incendie ;	OAP secteur 2	Risques inondations et assainissement
8	Mme Françoise GISQUET, 134 av St Jacques de Compostelle Souhaite qu'une partie de la parcelle 29 classée A (zone agricole) sur laquelle est implantée son exploitation et sa maison, soit classée zone constructible pour la construction de 2 voire trois maisons (dossier joint expliquant sa motivation et sa situation financière) (courrier et plan joints)	Modification de zonage	Demande modification
9	Mme et M. MOUCHE, 20 chemin de Pichelèbre, Cestas Souhaite que leurs parcelles cadastrées CI 175 et 176 soient classées en zone 1AU plutôt qu'en 2AU pour éventuellement y construire 66% de logements sociaux (courrier joint)	Modification de zonage	Demande modification
10	Mme et M. POTTEZ (secteur Cestas Réjouit- zone III UL Font observer l'inégalité de traitement résultant des contraintes imposées par le règlement à la zone III UL : une division parcellaire ne peut permettre qu'une construction individuelle de 20m², rendant impossible toute nouvelle construction, mais laissant la possibilité de constructions multiples à caractère locatif social	Dispositions du règlement	Limitation d'une emprise au sol de 20 m² pour toute parcelle issue d'une division dans la zone 3UL Zone UL
11 et 24	Mmes NABOULET, 57 av de Verdun, Cestas-Gazinet Souhaitent que le fond de la parcelle n° 289 devienne constructible pour assurer le financement d'un placement en maison de retraite suite à une demande du juge des tutelles (accès possible par un chemin communal) (plan joint)	Modification de zonage	
12	M. GARBAY – secteur Gazinet, zone 1 UL -lotissement Chantebois Souhaite que le coefficient d'emprise au sol de cette zone soit porté de 0,25 à 0,30%. Le taux de 0,25% est trop contraignant pour les nouveaux arrivants et ne permet pas aux habitants actuels de faire les agrandissements nécessaires sur les maisons de 1976 dont la surface moyenne est de 110m², en dehors de la surélévation fort coûteuse.	Dispositions du règlement Modification zonage	Emprise au sol de la zone 1UL (25%) Demande pour le lotissement Chantebois
13	M. Jean Pierre GIBEAUD- 32 chemin de l'Ousteau de Haut, Cestas Fait part de ses critiques quant à la tenue de la réunion d'information préalable du 27 juin 2016 :		
13.1.	- les planches présentées pendant ladite réunion étaient illisibles ;	Concertation	Documents illisibles

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

13.2.	<ul style="list-style-type: none"> - les commentaires du présentateur ont été régulièrement repris par le maire, ce qui, selon M. Gibeaud pose interrogation sur la qualité de l'étude réalisée par le cabinet d'urbanisme et sur la mise au point en amont avec les responsables de la commune ; - s'interroge sur la validité de cette réunion 	concertation	Qualité de l'étude du cabinet d'urbanisme
14 et 33	Lettre du maire de la commune en date du 30 novembre 2016 souhaitant que soit annexé au registre d'enquête publique un tableau présentant diverses corrections résultant d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les pièces écrites et les documents graphiques du dossier		Voir les commentaires de l'association ACRE en observation n° 33
15	M. Alain HOUQUES, 329 cours du général de Gaulle, Gradignan Demande un zonage différent pour la parcelle n° BX17 et une partie de la n°BX14 et BX 16 (total de 8500m²) Ces parcelles représentent une enclave à l'intérieur de zones déjà bâties (logements des Prés de Pinguet et lotissement Mayne de la Tuilière) or ces terrains sont classés dans le projet de PLU en zone NP. Dans l'objectif de pouvoir lotir (avec des logements sociaux éventuellement) M. Alain HOUQUES demande un classement en zone constructible (prêt à céder une partie d'une autre terrain pour créer un accès routier) – plan joint-	Modification de zonage	Demande modification
16	M. Hervé GOILLOT Propriétaire du terrain 11194 dans l'ancien POS, souhaite que celui-ci soit reclassé en zone agricole comme à l'origine (achat en 1995)	Modification de zonage	Demande modification
17	M. APESTEGUY – 56 av St Jacques de Compostelle, Cestas Constata que le plan des enveloppes urbaines du SCOT prévoit que sa propriété soit inscrite en zone constructible, or le projet de PLU fait apparaître une zone EBC et classe le terrain en zone NF. Il demande que sa propriété soit classée en zone 1 AU ou 2 AU, que l'EBC à l'arrière de sa maison soit supprimée afin de réaliser deux lots constructibles pour ses deux filles (plan joint)	Modification de zonage	Demande modification
18 18.1.	M. Yannick LARUE 333 av St Jacques de Compostelle, Cestas - observe que les contraintes imposées par le règlement du PLU pour la zone Nh (anciennement NB dans le POS) sont trop drastiques : nouvelle construction interdite et extension limitée à 30% de la surface de plancher existante (avec le POS : surface mini de parcelle de 4000m² et 0,10 de COS). Ainsi, un propriétaire qui a acheté un terrain avec une réserve de constructibilité ne pourra pas faire d'extensions et prendre en compte l'évolution de sa famille. Il est possible de restreindre l'urbanisation et conserver un caractère diffus de l'habitant sans pour autant geler l'existant de manière drastique, les contraintes de la zone UC apparaissent suffisantes.	Dispositions du règlement	Zone Nh : unique possibilité d'extension de 30%
18.2.	- M. LARUE demande que sa parcelle Dx49 contenue dans la zone NH du PLU soit classée en zone UC de densité faible qui permette quand même les extensions dans une limite de surface de plancher de l'ordre de 10% telle que le permet le POS.	Modification de Zonage	Demande de modification
19 19.1.	Mme et M. DANTO – 6 allée des Galips, Cestas - les documents graphiques consultables sur le site de la mairie sont de très mauvaise qualité	Concertation	Documents illisibles
19.2.	- Les réunions d'information n'ont pas permis une concertation réelle avec le public puisque celui-ci n'avait pas accès aux documents du PLU et que les demandes nombreuses n'ont pas été prises en compte	Concertation	Réunion information et non concertation
19.3	- Le PLU ne tient pas compte du SRCE sur de nombreuses OAP. Il est regrettable que la zone EBC dite du bois DAVANT soit rendue constructible au mépris des considérations écologiques	Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	Compatibilité SRCE
19.4.	- Trop d'incohérence et de contradictions dans ce PLU		Qualité de l'étude
20	Mme et M. DEACONU – 55 allée de la Lande, Cestas Observe que les projections à 15 ans du logement laissent penser à une évolution de la population largement au-delà de l'objectif défendu par le maire pour le maintien du niveau actuel	Rapport de présentation	Evaluation des besoins de logements
21 21.1.	Association ACRE (courrier de 36 pages) <u>I/ Les insuffisances du rapport de présentation</u> 1/ sur le diagnostic du logement et les besoins à CESTAS L'ACRE met en cause les chiffres du rapport de présentation en ce qui concerne le décompte des besoins en logements sociaux et demande une révision complète des besoins réels de la commune. Pour l'association, les chiffres relatifs au nombre total de logements sur la commune à l'horizon 2025 et le nombre de personnes par ménage sont également sujets à caution.	Le rapport de présentation	Evaluation des besoins de logements
21.2.	2/ sur la station d'épuration L'ACRE constate que si la capacité théorique n'est pas atteinte en terme de nombre d'équivalents habitants, le fonctionnement de cette dernière est perturbé par des entrées d'eaux parasites et lors de fortes pluies. Elle en conclut qu'à défaut de données fiables sur la station, il apparaît difficile d'ouvrir 70ha à l'urbanisation.		assainissement des eaux usées
21.3.	3/ sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme a – sur le PLH L'ACRE note que l'Etat précise que le PLH est caduc depuis le 23 mars 2016 et que les références dudit document dans le rapport de présentation du PLU sont désormais inexactes b – sur le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise L'Acre fait plusieurs commentaires concernant le tableau comparatif entre SCOT et PLU figurant page 52 et suivantes du rapport de présentation et s'étonne de plusieurs dispositions du PLU ; elle observe également que l'Etat regrette que les dispositions du DOO n'aient pas été suffisamment évoquées ;	Evaluation environnementale Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme	PLH SCOT

<p>c- sur le SRCE</p> <p>L'Acre mentionne que le rapport de présentation ne mentionne aucune articulation avec le SRCE pourtant cité aux pages 85 et 86 du rapport de présentation ;</p> <p>4/absence d'inventaire des places de stationnement</p> <p>L'Acre note que le rapport de présentation ne présente pas l'inventaire des places de stationnement prévu par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme</p> <p>5/ absence d'analyse de la consommation d'espaces naturels et insuffisance de l'analyse des capacités de densification</p> <p>L'Acre, faisant référence aux observations de l'Etat et de la mission environnementale fait observer qu'il n'est pas démontré l'utilité de la consommation de 70 ha d'espaces naturels pour faire face à l'urbanisation à l'horizon 2025, notamment</p> <p>6/ sur l'insuffisance des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement</p> <p>L'Acre considère que les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation « expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement » ne sont pas appliquées car le rapport du PLU de CESTAS n'est pas assez explicite :</p> <ul style="list-style-type: none"> . les choix retenus pour établir le PADD sont absents (présentation des orientations mais sans expliquer les choix), . les motifs de la délimitation des zones sont insuffisants, . les motifs des règles applicables sont également insuffisants : seuls sont évoqués les coefficients de pleine terre, les extensions en zone A et Nf, la réglementation dans les lotissements ou groupes d'habitation (bande d'accès, bande de constructibilité et emprise au sol maximale). <p>7/ insuffisance de l'évaluation environnementale et de l'état initial de l'environnement</p> <p>L'association cite l'avis de l'autorité environnementale, qui souligne l'intérêt d'études complémentaires pour mieux évaluer l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement, pour conclure à l'insuffisance de l'étude figurant dans le rapport de présentation. Elle cite également l'avis de l'Etat pour affirmer que les risques naturels ne sont pas suffisamment pris en compte (débordement des cours d'eau alors que des LLS sont admis à moins de 20 m des cours d'eau).</p> <p>II/ Les insuffisances des orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>1/ sur leur insuffisante justification dans le rapport de présentation</p> <p>L'Acre s'interroge sur le fait que deux secteurs classés en IAU (n° 4 et 6) sont des secteurs nouveaux par rapport au POS et qu'il n'y n'a aucune justification de l'abandon d'une partie des réserves foncières constituées en 2008 qui auraient pu, avantageusement selon l'association, servir de support aux projets d'urbanisation. L'Acre précise que sur certains de ces secteurs, l'intérêt environnemental n'a pas été suffisamment étudié.</p> <p>2/ sur leur « caractère très vague »</p> <p>Sous cette rubrique, l'association fait observer que les schémas d'accès aux différents secteurs ne sont pas assez précis.</p> <p>III/ sur les insuffisances du règlement</p> <p>1/ sur le règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - incompatibilité de l'emprise au sol et des espaces verts en pleine terre pour les zones 2UL et 3UL - espaces verts pour les terrains en mixité sociale : il est regrettable que les dispositions prévoyant un pourcentage minimal d'espaces verts en pleine terre au sein des lots ne soient applicables, par exception - interdiction de lotissements dans les zones UF, 1AUU et 2AU : selon l'association cette interdiction n'est pas régulière - l'interdiction de constructions nouvelles sur les terrains desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage dans les zones UL ne permet pas de division « de bon père de famille » (lots attribués à des enfants) - interdiction de construire un bâtiment d'emprise au sol limitée à 20m² sur les terrains issus de division dans la zone 3UL est incompatible avec la jurisprudence du Conseil d'Etat (CE du 27 juillet 2012- req n° 342908) - la réglementation dans les zones 2AU n'a pas d'objet selon l'association dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne sera réalisé qu'après modification ou révision du PLU - l'association fait plusieurs observations quant à l'inexactitude des références aux articles du code de l'urbanisme figurant page 1 du règlement, à la définition de l'emprise au sol (article R 420-1 dudit code et quant à la présentation des articles du règlement selon la partie législative du même code (article 2 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE et 1AUU) - elle précise que la réglementation concernant les lotissements est irrégulière ; 	<p>Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme</p> <p>Rapport présentation</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Rapport présentation</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>OAP</p> <p>OAP</p> <p>OAP</p> <p>OAP</p> <p>Dispositions du règlement</p> <p>Idem</p> <p>idem</p> <p>idem</p> <p>idem</p> <p>Dispositions du règlement</p> <p>Dispositions du règlement</p> <p>idem</p>	<p>SRCE</p> <p>Inventaire places de stationnement</p> <p>Consommation des espaces</p> <p>Motivation des choix retenus</p> <p>idem</p> <p>Insuffisance de l'évaluation environnementale</p> <p>choix retenus</p> <p>secteur 6</p> <p>Choix</p> <p>Choix</p> <p>Zone UL</p> <p>Zone de mixité sociale</p> <p>Interdiction lotissements</p> <p>Zone UL</p> <p>Zone UL</p> <p>Zone 2AU</p> <p>Respect de la réglementation en vigueur (interdiction lotissements)</p> <p>idem</p>
<p>21.4.</p>		
<p>21.5.</p>		
<p>21.6.</p>		
<p>21.7.</p>		
<p>21.8.</p>		
<p>21.8.1.</p>		
<p>21.8.2.</p>		
<p>21.8.3.</p>		
<p>21.9.</p>		
<p>21.10.</p>		
<p>21.11.</p>		
<p>21.12.</p>		
<p>21.13.</p>		
<p>21.14.</p>		
<p>21.15.</p>		
<p>21.16.</p>		
<p>21.17.</p>		

21.18.	- selon l'article R 123-9 du code de l'urbanisme concernant les différences pouvant exister selon la destination des habitations, l'association note que les destinations « services » et « équipements collectifs » n'existent pas ;????	idem	Respect de la réglementation en vigueur
21.19.	- Selon l'article 4 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UF, AUE, 1AU, 1AUY, 2AU, A et N, un lien semble exister entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations délivrées au titre de la loi sur l'eau : ceci est contraire au principe d'indépendance des législations	idem	Respect de la réglementation en vigueur
21.20.	- Sur les articles 6, 7, 8 de la zone AU : ceux-ci exigent du porteur de projet d'établissement une note ou une note technique, or il n'est possible dans le règlement d'exiger les seuls pièces prévues au code de l'urbanisme.	idem	Respect de la réglementation en vigueur
21.21.	- Sur les articles 10 des zones UA et UB : la distinction faite entre habitations individuelles ou collectives est irrégulière	idem	Respect de la réglementation en vigueur
21.22.	- Sur les articles 11 des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et 2AU : distinctions faites entre habitations situées à l'intérieur ou hors lotissement est irrégulière	idem	Respect de la réglementation en vigueur
21.23.	- Sur les articles 12 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE, 1AU, 1AUY, 2AU, A et N : la réglementation relative au stationnement crée des catégories non prévues par l'article R 123-9 du code de l'urbanisme : le Conseil d'Etat a déjà sanctionné cette irrégularité	idem	Respect de la réglementation en vigueur
21.24.	- Sur l'article 2 de la zone 1AU qui admet les opérations d'aménagement et de construction à condition « de porter sur une unité foncière minimale de 1 ha » or depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les superficies minimales de construction sont supprimées	idem	idem
21.25.	- Sur les articles 2 des zones A et N : L'Acree fait observer que les articles 2 du règlement autorisent des constructions au sein des zones A et N, l'association relève une contradiction entre le règlement et le rapport de présentation (tout comme l'Etat et l'autorité environnementale)	rapport présentation	Zones A et N
21.26.	- Pas de STECAL, mais il y a un secteur Nh	dossier d'enquête	Emplacements réservés
21.27.	2/ Sur les emplacements réservés, le zonage et les servitudes de mixité sociale - Sur les emplacements réservés . l'association observe que le département a déclaré que les ER n° 7, 9 et 19 ne lui sont plus nécessaires et que l'ER n°18 est à modifier . pour l'ACRE, la liste des bénéficiaires des emplacements réservés n'était pas précisée dans le projet arrêté, « l'addenda » comportant la liste a bien été jointe au dossier à l'ouverture de l'enquête publique, mais n'est pas disponible sur le site internet de la commune ;	procédure	
21.28.	. l'association relève par ailleurs que le maire de la commune a déposé le 30 novembre 2016 dans le registre d'enquête un courrier récapitulatif des diverses corrections (résultant d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les pièces écrites ou les documents graphiques) à apporter au dossier du PLU : selon son analyse, les PPA auraient dû être reconsultées ; . de façon plus globale l'association observe qu'il ressort de son analyse et des avis des personnes publiques associées que des modifications sont indispensables à apporter au projet actuel pour : compléter le rapport de présentation notoirement insuffisant ; réécrire nombre d'articles du règlement ; insérer les emplacements réservés du futur PLU ; compléter les OAP ; modifier le zonage de certains terrains ; réduire les EBC le long des routes départementales ; modifier le classement sonore de plusieurs routes ; corriger les annexes. Elle en conclut que pour toutes ces raisons, une nouvelle consultation des PPA et une nouvelle enquête publique s'impose, considérant d'ailleurs que l'absence d'adoption du PLU avant la date du 27 mars 2017 et la mise en œuvre des dispositions du règlement national d'urbanisme pendant un certain temps n'aurait pas d'effet néfaste au plan de l'urbanisme pour la commune, compte tenu des projets déjà engagés. Elle rappelle que les modifications apportées après l'enquête publique doivent restées limitées ; toute atteinte à l'économie générale du projet serait sanctionné par le juge administratif.	procédure	
21.29.	- Sur la ZNIEFF des Argileys L'ACRE constate que la commune annonce dans le rapport de présentation (p77) qu'elle souhaite remettre en cause les contours de la ZNIEFF (proposition en annexe du rapport d'un nouveau contour) : elle rappelle que le PLU n'est pas le document qui permet de définir le contour de ladite ZNIEFF et que ledit contour, qui ne tient pas compte de l'aspect faunistique, ne peut être retenu.	Evaluation environnementale	ZNIEFF
21.30.	- Sur les servitudes de mixité sociale . l'association relève que le Hameau de Peyre n'est pas repris dans le plan des servitudes de mixité sociale (ce terrain n'est pas encore aménagé ni construit)	Dispositions du règlement	Terrains en mixité sociale
21.31.	. concernant le secteur 1 des OAP, il y a discordance entre le plan des servitudes de mixité sociale et le document des orientations d'aménagement et de programmation sur la position de la zone 2AU	OAP	Incohérence écrit et carte
21.32.	- Sur le plan de zonage . l'ACRE demande l'ACRE demande que l'ensemble de l'EBC ceinturant le Hameau de Peyre soit porté sur le plan de zonage conformément à la modification du POS du 14 décembre 2015.	Modification de zonage	Modification zonage
21.33.	. Elle demande également que l'espace vert créé, dans le cadre du permis d'aménager numéro PA 033 122 16 V3001 délivré par arrêté du 27 avril 2016 pour le lotissement « Hameau de Peyre » soit classé en EBC.	Modification de zonage	Modification zonage
21.34.		Modification de zonage	

<p>21.35.</p> <p>21.36.</p>	<p>. L'association relève que la zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues en appellation AOC par l'INAO. Elle demande donc la suppression de la zone 2AU de Bellevue pour la partie de la zone reconnue par l'INAO</p> <p>en terres à vigne, ajoutant que pour le reste de la zone, « il ne serait pas opportun de créer un lotissement sous les vents d'ouest d'un vignoble »</p> <p>De plus, comme le relève l'INAO, 20 hectares d'AOC sont classés en EBC, interdisant leur plantation en vigne ce qui n'est pas cohérent</p> <p>. s'agissant des EBC et à l'instar de l'autorité environnementale, l'ACRE considère qu'une analyse plus fine est nécessaire pour distinguer les espaces boisés classés présentant des enjeux écologiques de la forêt de production.</p> <p>A l'occasion de cette révision du POS en vue de sa transformation en PLU, l'ACRE a constaté, au moins les modifications suivantes sans aucune justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelques zones EBC ayant disparues : . OAP secteur 1 : zone à l'est du la D214 (Avenue Salvador Allende) . OAP secteur 2 : zone à l'entrée du secteur sur les parcelles cadastrales BO 1, 2, 3 et 4 . OAP secteur 4 : zone à l'intérieur du secteur . Zone 2AU de Bellevue : toute la zone était en EBC (et en partie classée INAO) • Quelques zones EBC nouvelles : . OAP secteur 1 : zone entre la D214 et la D214 e2 (avenue Salvador Allende et avenue Jean Moulin . Zone entre la D214 et la D214 e3 (carrefour du collège) <p>L'ACRE s'interroge sur le traitement différencié des demandes de suppression d'EBC car après visite sur site, les justifications avancées ne semblent pas étayées : demandes 3, 14 (acceptées) et 23 (refusée)</p> <p>IV/ sur les vices affectant la concertation</p> <p>L'association rappelle les termes de la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014 définissant les modalités de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU. Elle soutient, à partir du bilan de la concertation figurant au dossier, que la commune n'a pas respecté les modalités qu'elle s'était elle-même fixées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'information régulière dans le bulletin mensuel et le site internet de la commune - selon l'association, les deux réunions avec le public n'ont pas permis de découvrir le véritable projet à cause notamment de documents graphiques peu lisibles - le compte rendu de la réunion du 13 juin 2016 avec le monde agricole et les associations n'est pas cohérent, il n'y a pas de suite logique entre les pages 33 et 34 - la mise en ligne des documents sur le site internet a été tardive, quelques jours avant les réunions (idem pour le Porter à connaissance) 	<p>Plan zonage</p> <p>concertation</p> <p>Procédure</p>	<p>Modification zonage</p> <p>Zonage AOC</p> <p>Classement des EBC</p>
<p>22</p>	<p>M. François DUPUY, 7 ter chemin de la Croix d'Hins, Cestas</p> <p>Constata une erreur d'implantation de l'EBC en façade du chemin de la Croix d'Hins. Le plan présente un accès central à sa propriété alors que l'accès est en fait en bordure du terrain, il demande une rectification du plan</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>23</p>	<p>M. Jean Louis GIRARDIN et Mme Mélanie CATHELOT 1 rue Lou Galip, Le Barp</p> <p>Demandant que le terrain de 17 ha au lieudit « Alexandre » (section DX 59), situé en zone EBC, soit partiellement classé en zone A afin de défricher quelques hectares dans le but de mettre des chevaux au pré. Selon eux ce terrain qui ne comprend ni espèces animales, rares ou protégées, ni lagunes ou zones humides, ni essences d'arbres originales n'a pas lieu d'être classé en EBC (bouleaux, repousses, pins...) alors que le terrain voisin est classé en zone A</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>24</p>	<p>Voir Obs n°11 (Plans joints)</p>		
<p>25</p>	<p>M. Christian GIRAudeau, 53 route du Fourc, Cestas</p> <p>Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle Ax69 et d'une partie de la parcelle Ax2 comme prévu dans un courrier du maire du 1^{er} septembre 2006 (plans et échanges de courriers avec le maire joints)</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>26</p>	<p>M. Pierre TALEYSSON Le Barp -7259 avenue des Pyrénées, Le Barp</p> <p>Demande, pour sa propriété située au lieudit « Chaüss », que les limites de la zone Nb de l'ancien POS soient reportées strictement sur la zone Nh du futur PLU (plans joints)</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>27</p>	<p>M. Francis DUBOURG, 1 chemin des Fontanelles, Cestas</p> <p>Demande que les parcelles EE34 au lieudit Pierreton soient rendues constructibles. Celles-ci sont proches du centre de Pierreton densifieraient le bourg de Pierreton.</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>28.</p> <p>28.1.</p> <p>28.2.</p>	<p>Madame Christine LORGUE, 59 allée de la Lande, Cestas (courrier et plans joints)</p> <p>souhaite un avis défavorable à ce projet de PLU pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projet LA TOUR (OAP secteur 6) : les parcelles CL37, CX36, CX37, CX38, CX39, CX41 et CX63 classées précédemment en NC deviennent constructibles, ce changement est incompatible avec le SRCE d'Aquitaine qui a destiné ces parcelles en tant que réservoir de biodiversité à la trame verte et bleue (suppression d'une zone humide fort utile car la gestion de l'eau dans ce secteur est « défectueuse ». Mme LORGUE demande à l'inverse que les parcelles CX36, CX37, CX38, CX41 et CX63 soient classées en EBC. <p>Elle rappelle le manque de concertation et les incohérences de ce projet qui ont d'ailleurs conduit à un recours devant le juge administratif (en cours)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lotissement Cassini 2 : 	<p>Modification de zonage</p> <p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p> <p>Modification de zonage</p>

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

<p>28.3.</p> <p>28.4.</p> <p>28.5.</p> <p>28.6.</p> <p>28.7.</p> <p>28.8.</p> <p>28.9.</p> <p>28.10.</p> <p>28.11.</p> <p>28.12.</p> <p>28.13.</p>	<p>Mme LORGUE demande que les espaces verts de Cassini 2 (parcelle CZ17) soient classées en EBC (comme dans d'autres lotissements) ainsi que les chemins d'accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier Réjouit Demande de classement en EBC des parcelles boisées CZ47 et CZ48(chênes centenaires et incluses dans le SRCE) ainsi que les espaces verts et les chemins d'accès du lotissement Cassini 1 - Remarques concernant le PLU (nombre d'observations sont listées à l'observation 21) <p>. des chiffres contradictoires selon les enquêtes publiques successives concernant les besoins en logements</p> <p>. la référence à un PLH qui n'existe plus</p> <p>. des contradictions entre le PLU et le SCOT et/ou le SRCE</p> <p>. des études environnementales insuffisantes (projet LATOUR et PLU)</p> <p>. un traitement différent en termes de division parcellaire entre les particuliers et les promoteurs</p> <p>.un traitement différent en terme d'espaces verts entre les terrains possédant un lot en mixité sociale et ceux qui n'ont pas de lot en mixité sociale</p> <p>.la ZNIEFF des Argileys réduite à peau de chagrin</p> <p>.des constructions prévues dans les zones AOC, réserve de l'INAO (le long du chemin de Loignan)</p> <p>. incompatibilité entre espaces verts et emprise au sol dans les zones 2UL et 3UL</p> <p>. Une zone de mixité sociale, hameau de Peyre n'est pas indiqué dans le projet de PLU</p>	<p>Modification de zonage</p> <p>Modification de zonage</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Compatibilité des documents urbanisme</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>Règlement</p> <p>Règlement</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>Règlement</p> <p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p> <p>Modification de zonage</p> <p>Evaluation des besoins de logements</p> <p>PLH</p> <p>SRCE SCOT</p> <p>Insuffisance Evaluation</p> <p>Zone UL</p> <p>Zone de mixité sociale</p> <p>ZNIEFF</p> <p>AOC</p> <p>Zone UL</p> <p>Modification de zonage</p>
<p>29</p>	<p>Mme Monique COURBIN 1 rte de Larnavey – Saint Selve</p> <p>Demande une modification de classement de ses terrains situés sur le chemin de Loignan au lieu-dit Bellevue-Sud classés en IIAU : il souhaite un classement en IAU. Elle est disposée à vendre ses terrains à la commune pour la construction de logements sociaux.</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>30</p> <p>30.1.</p> <p>30.2.</p> <p>30.3.</p> <p>30.4.</p> <p>30.5.</p>	<p>M. BACQ , 21 allée du Pas Renard, Cestas</p> <p>Fait part d'une série d'observations concernant le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la non prise en compte du SCRE . les incohérences sur le nombre et le calcul des LLS et des constructions existantes et futures . le manque d'homogénéité des règles (distances, espaces verts...) entre les différents types de logements . la disproportion dans la superficie des zones boisées, agricoles et EBC utilisées par rapport au nombre de logements prévus . la non utilisation de terrains qui sont ou pourraient être constructibles (dont certains appartiennent à la commune) en consommant moins d'espaces naturels . la nécessité de compléter l'évaluation environnementale et de tenir compte des espèces protégées, des zones humides, dans l'utilisation des espaces (EBC notamment) et dans la délimitation des zones (« projet Latour » et ZNIEFF des Argileys par exemple) . la difficulté de lecture et de compréhension des documents (plans quasi illisibles et informations contradictoires) 	<p>Compatibilité des documents d'urbanisme</p> <p>Rapport présentation</p> <p>Rapport présentation</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>concertation</p> <p>Information du public</p>	<p>SRCE</p> <p>Evaluation des besoins logements</p> <p>Consommation des espaces logements</p> <p>Insuffisance Evaluation</p> <p>environnementale</p> <p>Qualité des documents</p>
<p>31</p>	<p>M. et Mme PERUCH lotissement La clairière aux Chevaux + M et Mme COMPEYRON, MUSEMAQUE, MARECHAL, CRUBILE, COUTANT, BEOLETTO, DUPEYRON (même lotissement) :</p> <p>(documents et plans joints)</p> <p>Constatent :</p> <ul style="list-style-type: none"> . que le projet PLU prévoit pour le lotissement La Clairière aux Chevaux un classement en zone Nh, . que les deux lotissements voisins et juxtaposés (La Louvetière et Coppinger) formant avec le lotissement concerné un quartier urbain continu, sont classés en zone UL, . que le lotissement La Peloux, dont certains terrains vont jusqu'à 2 ha est aussi classé en zone UL, . que le lotissement La Clairière aux Chevaux est un lotissement pour lequel un droit à lotir a été accordé par la mairie de CESTAS (dossier joint) <p>Et demandent que le lotissement La Clairière aux Chevaux soit classé en zone UL</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>32</p> <p>32.1.</p> <p>32.2.</p> <p>32.3.</p> <p>32.4.</p>	<p>M. Jean Yves TRORCHAIRE 8 allée des Grépins (Cestas Réjouit)</p> <p>Fait les constats suivants et demande un avis défavorable de la part du commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> . chiffres différents entre les enquêtes publiques successives concernant le nombre de logements existants et les besoins réels de logements à CESTAS ; . des contradictions entre le projet du PLU et les dispositions du SCOT et du SRCE ; . une insuffisance des études environnementales (de nombreuses parcelles avec des espèces protégées sont menacées et certaines parcelles classées EBC sont modifiées sans justification) . certains quartiers vont être densifiés sans que les structures associées ne soient prévues : la station d'épuration est déjà saturée et les voiries ne sont pas adaptées. 	<p>Rapport de présentation</p> <p>Compatibilité entre les documents d'urbanisme</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>idem</p>	<p>Evaluation des besoins</p> <p>SCOT SRCE</p> <p>Insuffisance évaluation</p> <p>environnementale</p> <p>Risque assainissement, réseaux</p>
<p>33</p> <p>33.1.</p>	<p>M. Michel BAUCHU, président de l'association ACRE</p> <p>Présente les observations de l'association concernant le courrier du maire déposé le 30 novembre dans le registre de l'enquête publique. Observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la forme : ce dépôt en cours d'enquête est « non conforme » et constitue un vice de procédure 	<p>procédure</p>	

<p>33.2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sur les différentes modifications du PLU en reprenant point par point les rubriques de la lettre du maire : - Rapport de présentation Chapitre IV (page 190 C.2 du rapport de présentation) : la modification proposée est de remplacer « Cas des déclarations de projets déjà engagés ou en cours » par « cas des zones de déclaration de projet ou de permis d'aménager en cours » Selon l'Acre, la formule initiale n'était déjà pas très claire pour situer ces zones mais le rapport de présentation faisait par ailleurs état d'une zone de déclaration de projet (p 166) à Réjouit. Les zones de permis d'aménager ne sont absolument pas définies par ailleurs. Le public est privé de toute forme d'appréciation. Les PPA encore plus puisqu'elles n'ont pas été consultées sur cette modification. 	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Modifications proposées par la mairie</p>
<p>33.3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement - Titre I. Dispositions générales : page 7 alinéa 4 : la modification proposée, conformément aux dispositions du POS actuel, est la suivante : « De plus il est précisé que le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement ...<u>A/NSI</u> qu'aux travaux d'adaptation , de réfection, réhabilitation ou rénovation, extension de constructions existantes <i>en vue de la création de logements</i> ». Pour l'Acre, le sens de la phrase est totalement changé. Ce qui était exclu est maintenant inclus au prétexte que cela fait partie des dispositions du POS actuel. L'Acre précise que sauf erreur de sa part, ces mesures dans le règlement du POS actuel n'existent pas. - UG (p 50, art.8) : la modification proposée est de « supprimer la distance entre deux constructions, cette règle étant préjudiciable à la réalisation d'annexes ». L'Acre se demande pourquoi la distance de 4 m qui est valide sur toutes les zones (avec un particularisme pour les zones UA et UB en fonction de la façade sur l'emprise publique) serait supprimée uniquement sur la zone UG ? - UY (p.74, art. 10, UYa) : la proposition est la suivante, «la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 m. cette hauteur pourra être portée à 15 m si une note explicative vient en justifier la nécessité ». Selon l'Acre le changement de hauteur, ne résulte ni de la consultation des PPA, ni de l'enquête publique (irrégularité) - N (p.120, art. 2) : la modification est de « supprimer la mention « règle la plus avantageuse » conformément à l'avis de la CDPNAF du 5/10/2016. Selon l'Acre, la modification pourrait faire l'objet d'une modification mineure après enquête publique et avis des PPA ; mais pas pendant l'enquête ; - Toutes les zones (article 11) : l'Acre précise que ce point (aspect des abris de jardin) pourrait faire l'objet d'une modification mineure après l'enquête publique 	<p>Règlement</p>	<p>Modifications proposées par la commune</p>
<p>33.4.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planches graphiques - Hameau de Peyre : L'association constate que l'oubli dudit Hameau dans les servitudes de mixité sociale (SMS) et la zone EBC sur son pourtour est réparé, elle s'interroge sur la modification affectant la planche 5.7. (remplacement de la SMS 66% par la zone 30%). Comme sur cette planche, le Hameau de Peyre n'est concerné par aucune zone de mixité sociale, s'agit-il de modifier la carte entière ? - Jardin d'Ignicia : Intégrer le projet dans les SMS 30% : l'association s'interroge sur le sens de cette modification - Propriété DUPUY : passage de III UL en II UL conformément au point n°3 du bilan de concertation : l'Acre considère que ce changement de zonage ne peut se faire en cours d'enquête - Propriété la Prairie : l'Acre s'interroge sur la signification « déclasser SMS 66% ». Alire l'observation du registre :Y-a-t'il un rapport entre les deux. Le projet évoqué ne semble pas prévoir de LLS en plein centre du bourg à 200m de l'église. 	<p>Plans de zonage</p>	<p>Modifications proposées par la commune</p>
<p>33.5.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Corrections diverses : <ul style="list-style-type: none"> . planche des servitudes : la modification proposée est de mettre à jour cette planche au vu des éléments du PAC fourni par l'Etat ; l'association rappelle que ces modifications doivent intervenir après l'enquête publique et non pendant . planche des SMS : concernant le remplacement de la légende « 30% dans les zones de déclaration de projet en cours » par « 30% minimum dans les zones de déclaration de projet et permis d'aménager en cours », l'Acre fait observer que les zones d'aménager ne sont pas définies et que les PPA n'ont pas été consultées . planche 5.3. : la modification est la suivante : « conformément au point 16 du bilan de la concertation, une partie de l'EBC de la propriété THONIER sera conservée », l'Acre constate qu'il s'agit d'une suppression d'EBC sans justification même si une partie est conservée - Clos Octavie : modification proposée : « remplacement de la SMS 66% par la zone 30% », : l'Acre s'interroge sur la signification de cette proposition - Opération d'aménagement et de Programmation : 		

<p>33.6.</p> <p>33.4.</p>	<p>. OAP LATOUR : la modification proposée est : « densité de 20 logts /ha minimum en contradiction avec la densité approuvée dans la déclaration de projet – corriger l’OAP » ; l’Acre rappelle qu’elle avait déjà fait cette observation (observation n° 21)</p> <p>OAP CAROL : la modification proposée est de « modifier l’accès qui se fera sur le chemin des Jardins de Compostelle, l’accès existant sera conservé et aménagé (giratoire). Le périmètre de l’OAP devra être modifié afin d’exclure les terrains déjà bâtis qui ne sont pas destinés à accueillir une population en mixité sociale. A classer en 75% (déclassement d’un EBC le rend constructible) ». Pour l’Acre, il s’agit de modifications importantes : modification du périmètre de la zone, déclassement d’un EBC sans justification, modification du taux des LLS, manque d’évaluation environnementale</p> <p>OAP Poublan : la modification proposée est de « réduire l’épaisseur de l’EBC en façade du chemin entre les lagunes afin de faciliter la réalisation des LLS » ; l’Acre observe que la réduction de l’EBC est proposée sans évaluation environnementale</p> <p>- Bilan de la concertation</p> <p>La Peloue (demande n°9) : la modification (erreur matérielle) proposée est « le secteur de la Peloue a été aménagé au fil des années en hameau d’habitat diffus, le zonage UC est donc maintenu dans le PLU. Compte tenu de la surface moyenne des lots du lotissement « domaine de la Peloue » (>1ha), le nouveau zonage de ce dernier sera le III UL » ; l’Acre s’interroge sur le fait que dans la même phrase il est dit que le zonage est conservé et qu’est modifié...</p>	<p>OAP</p> <p>Plans de zonage</p>	<p>Modifications proposées par la commune</p> <p>Modifications proposées par la commune</p>
<p>34</p> <p>34.1.</p> <p>34.2.</p> <p>34.3.</p>	<p>M. Philippe DESMOND 12 allée des Galips (membre de la SEPANSO, Ornithologue)</p> <p>- M. DESMOND regrette que les réunions d’information n’aient pas permis une réelle consultation de la population (documents absents du site internet de la commune avant les réunions, lors des réunions documents illisibles par l’assistance, présentation partielle desdits documents)(courrier et étude sur le bois LA TOUR produits)</p> <p>- s’insurge sur les modifications apportées en cours d’enquête par le commune</p> <p>- les anomalies environnementales selon M. DESMOND :</p> <p>. la ZNIEFF des Argileires et l’espace boisé classé</p> <p>Il est fait observer que page 78 du rapport de présentation il est précisé que « la gestion des secteurs d’intérêt de des parcelles supports de ces ZNIEFF propriétés de la commune sera assurée avec le botaniste initiateur des ZNIEFF ».</p> <p>M.DESMOND estime que l’annexe « préconisations de gestion environnementale » censée préciser cette gestion est totalement incompréhensible (imprécision de la légende). Il constate que l’étude relative à la ZNIEFF des Argileires ne prend pas en compte la présence sur le site de deux espèces de papillons figurant sur la liste rouge de l’UICN (union internationale pour la conservation de la nature), démontrant l’insuffisance de l’étude. (Il rappelle qu’un practice de golf a été autorisé dans un EBC au sein de cette ZNIEFF).</p> <p>. le projet « La Tour »</p> <p>S’agissant dudit projet, (OAP, secteur 6), M. DESMOND entend démontrer l’insuffisance de l’étude environnementale qui ne prend pas en compte la valeur écologique du site. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) classe cette forêt comme un réservoir de biodiversité. Il produit également un document intitulé « étude du réservoir de biodiversité du Bois la Tour » dont il est l’auteur (un recours a été déposé devant le juge administratif). M. DESMOND s’associe aux observations formulées par l’Acre.</p>	<p>Concertation</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>OAP</p>	<p>Concertation préalable insuffisante</p> <p>ZNIEFF</p> <p>OAP Secteur 6</p>
<p>35 et 2</p>	<p>M. Patrick LA PRAIRIE, 23 rue Jean Macé, Brest - (voir observation n°2) au nom de l’indivision du domaine de Couhours (courrier et plans joints)</p> <p>M. LA PRAIRIE souhaite préserver la possibilité de construire 3 maisons à côté des maisons déjà construites (indivision de 6 frères et sœurs) dans le domaine.</p> <p>Actuellement la parcelle 133 du plan cadastral se positionne sur les zones 2Nab et NB du POS ce qui permet le projet concerné.</p> <p>Selon le projet de PLU, la zone Nab du POS deviendrait UL3 et la zone NB deviendrait Nh, ce qui ne permet plus les construction envisagées. M. LA PRAIRIE souhaite une modification du zonage permettant la réalisation du projet (un plan est joint)</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Modification de zonage</p>
<p>36 et 3</p>	<p>M. Raphaël LAGUILLO (voir observation n° 3) 32 rue du Baron Haussmann, Cestas</p> <p>Souhaite que la zone UC dans laquelle est située sa maison, préserve la qualité de l’environnement existant avec une seule construction par lot (demande que les dispositions du POS soient maintenues)</p>	<p>Zonage</p>	
<p>37</p> <p>37.1.</p> <p>37.2.</p> <p>37.3.</p> <p>37.4.</p> <p>37.5.</p>	<p>M. Joël CRETE 32 allée des Galips, Cestas</p> <p>Emet plusieurs observations d’ordre général :</p> <p>- Les réunions dites de concertation ont été plus d’information</p> <p>- Les besoins en logement exprimés dans le rapport de présentation du projet de PLU diffèrent des chiffres avancés dans les diverses enquêtes publiques précédentes : quels sont donc les besoins exacts</p> <p>- Le projet de PLU présente des incohérences par rapport aux données du SCOT et du SRCE</p> <p>- Les différentes délimitations des zones ne prennent pas suffisamment en compte les études environnementales et notamment les modifications pour celles classées EBC</p> <p>- Le projet de PLU prévoit la densification de l’habitat dans certains quartiers sans préciser les besoins associés (voieries, assainissement, eaux pluviales)</p>	<p>concertation</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>Compatibilité des documents d’urbanisme</p> <p>Evaluation environnementale et plan de zonage</p> <p>Rapport présentation</p>	<p>Concertation préalable insuffisante</p> <p>Evaluation des besoins en logements</p> <p>SCOT, SRCE</p> <p>EBC</p> <p>Consommation espaces</p>

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

38	Mme et M. POTTEZ – 3 allée de la Garenotte, Notent que règlement d'urbanisme prévoit de rendre impossible toute construction sur un terrain issu d'une nouvelle division dans la zone 3 UL en limitant l'emprise au sol à 20m ² , mais qu'il est possible selon le paragraphe suivant de laisser cette possibilité à des « opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux » (ce qui interdit à un particulier de diviser une grande parcelle, de l'ordre de 3 à 4000m ² dans cette zone, pour la construction d'une seconde construction mais autorise un promoteur immobilier à construire des ensembles immobiliers) Ils soulignent les contradictions entre les restrictions affectant les divisions parcellaires pour les particuliers et les possibilités de faire des opérations de plusieurs logements pour les promoteurs.	Règlement	Zone UL
39	M. Jean Claude PEYMARAUDE - 11, allée de la Sanguine, Cestas Emet plusieurs observations d'ordre général :	Concertation	Insuffisance de la concertation préalable
39.1.	- Non-respect de certaines procédures : concertation préalable insuffisante, ajout de modifications en cours d'enquête, rapport de présentation insuffisamment structuré et justifié ;		
39.2.	- Aucune « vision » n'est proposée aux cestadais pour imaginer le futur de leur environnement urbain alors que la commune sera soumise à de fortes évolutions dans les années à venir ; - Ce projet ne fait que reprendre les dispositions du POS actuel en les adaptant au gré de quelques projets d'habitat en cours ou prévus à court terme	Rapport de présentation	Explications des choix retenus
40	Indivision BELLEMER - 67 avenue du Baron Haussmann, Cestas		
40.1.	- Les indivisaires rappellent qu'ils étaient opposés dès 1984 à la mise en réserve au profit de la commune de la quasi-totalité de la propriété de la Pelette. Le projet de PLU maintient cet emplacement réservé (sous le n° 13) en y adjoignant la parcelle BZ8 sur laquelle se trouve une maison habitée et une grange. Tous les bâtiments de la propriété étant habités ou en cours de rénovation, ils s'interrogent sur le caractère public de cet emplacement réservé, et demandent la suppression de celui-ci (ER 13)	Modification de zonage	Demande de modification (suppression d'emplacement réservé)
40.2.	- Ils demandent également le déclassement EBC des terrains à vocation viticole inclus dans cette même propriété (en conformité avec l'avis de l'INAO) ce qui sous-tend des modifications du cadre A5, page 52 du rapport de présentation.	Modification de zonage	Demande de modification (AOC)
40.3.	- Ils observent que la limite entre les communes de Cestas et de Canéjan est mal positionnée sur la carte intercommunale et demandent une correction car cette carte laisse croire qu'une cinquantaine d'hectares dont ils sont propriétaires sont englobés dans le Val de l'Eau Bourde, propriété communale ouverte au public	Modification de zonage	Demande de modification
40.4.	- En qualité de sylviculteurs, ils estiment superflue la prolifération des classements EBC sur le territoire communal (50% du territoire) compte tenu du dispositif législatif réglementant la bonne exploitation des espaces boisés ;	Plan de zonage	Classement des EBC
40.5.	- Sur le plan de zonage 5.5., il existe une étroite bande le long des parcelles EH1 et EH2 en bordure de la route d'Arcachon, sans aucune précision indiquée : quelle est sa signification ; Il manque la partie Nord (en limite de la commune de Saint Jean D'illac) de la parcelle D 1612. Le plan présenté est incomplet. Je demande qu'il soit rétabli dans son intégralité (Mme Françoise BELLEMER)	Modification de zonage	Modification de zonage
41	M. Jacques BARRIO – 28 allée de la Lande, Cestas (courrier)		
41.1.	- Constate que le projet La Tour est implanté sur un espace boisé classé en partie en EBC, classé comme réservoir de biodiversité par le SRCE d'Aquitaine à la trame verte et bleue. Dès lors, tous les documents urbanistiques (SCOT, PLU, PLH) doivent être conformes au SRCE. Au cas d'espèce, rendre constructible ladite zone rendrait illégal le PLU de Cestas (destruction notamment des zones humides et des 200 chênes âgés de plus de 50 ans) ; - pour toutes ces raisons M. BARRIO souhaite que les parcelles concernant la forêt, CX36, CX37, CX38, CX41 et CX63 soient classées en EBC et rendues inconstructibles ;	OAP	Secteur 6
41.2.	- Il demande également que soient classés en zones inconstructibles les espaces verts de Cassini 2 (parcelle CZ17), les chemins d'accès de Cassini 2 vers la parcelle de forêt CX36 et vers les parcelles CZ47 et CZ47 ; les parcelles de forêt CZ47 et CZ48, les espaces verts de Cassini 1 et les chemins d'accès de Cassini 1 vers la parcelle CX63	Modification de zonage	Modification de zonage
41.3.	Il émet plusieurs observations d'ordre général (déjà formulés par d'autres citoyens) - Les chiffres concernant les besoins en logements sont différents selon les diverses enquêtes publiques ;	Modification de zonage	Modification de zonage
41.4.	- Le projet de PLU fait référence à un PLH qui n'existe plus	Rapport de présentation	Evaluation des besoins en logements
41.5.	- Existence de discordances entre PLU, SCOT et SRCE	Compatibilité des documents d'urbanisme	PLH
41.6.	- Insuffisance des études environnementales	Evaluation environnementale	SCOT, SRCE
41.7.	- Traitement différent en termes de division parcellaire entre les particuliers et les promoteurs	Règlement	Insuffisance évaluation Zone UL
41.8.	- Traitement différent des espaces verts entre les terrains possédant un lot en mixité sociale et ceux qui n'ont pas de lot en mixité sociale	Idem	Mixité sociale
41.9.	- La ZNIEFF des Argileys particulièrement réduite	Evaluation environnementale	ZNIEFF
41.10.	- Des constructions sont prévues sur des zones AOC, réserve de l'INAO	Zonage	AOC

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

41.11. 41.12.	- Incompatibilité entre emprise au sol et espace vert dans les zones 2UL et 3UL - Zone de mixité sociale (hameau de Peyre) non incluse dans le projet de PLU	règlement zonage	Zone UL
42 et 6	M. Claude HOUQUES, 3 rue des Erables (complément de l'observation n° 6) Est propriétaire des parcelles contiguës au lieu-dit La Tuilière, cadastrées BW24, 52, 60, 61, 36, 20 et 32 supportant pour certaines des constructions individuelles. Ces parcelles sont classées dans le projet de PLU en zone 3UL, le solde de la parcelle BW 36 étant classé en zone NP. La zone 3UL, strictement limitée à ses parcelles apparaît comme une véritable enclave dans ce secteur urbanisé. M. HOUQUES demande que ses parcelles soient classées en zone UC et non 3UL. Concernant le solde de la parcelle BW36 et les parcelles BW 20 et 32, classées en zone NP, il demande un classement en zone 1UL, les dites parcelles longeant l'avenue du Baron Haussmann où passent l'ensemble des réseaux publics.	Modification de zonage	Demande de modification de zonage
43	Mme et M. Lionel LAMIRAND 7 bis chemin de la Croix d'Hins et Mme et M. François DUPUY 7 ter chemin de la Croix d'Hins, Cestas (courrier et plans joints) Ont obtenu un accord pour le déclassement d'une partie de l'EBC grevant les parcelles (BL12, 121 et 125) pour permettre une constructibilité limitée (voir point n° 3 du bilan de concertation). Or les parcelles concernées ont été classées en 3UL ne permettant pas de construire (distance entre 2 habitations de 200m, emprise au sol limitée à 10% et emprise au sol limitée à 20m² pour tout terrain issu d'une division foncière). Ils demandent un classement des parcelles concernées en zone 2UL.	Modification de zonage	Demande modification
44 44.1. 44.2. 44.3. 44.4. 44.5. 44.6. 44.7. 44.8. 44.9.	Association syndicale Cassini 2 regroupant 74 foyers de la commune (courrier) L'association formule les observations générales suivantes : - Des nombreux plusieurs manquements sont apparus dans la gestion du projet (Délai, consultation, manque de rigueur dans la conduite du projet) - Nombreuses contradictions entre le projet de PLU, le SCOT et le SRCE - Référence à un PLH qui n'existe plus - Des constructions sont prévues sur des zones AOC, réserve de l'INAO - Des chiffres discordants entre emprise au sol et espaces vert dans les zones 2UL et 3UL - Eléments chiffrés relatif aux besoins aux logement incohérents entre les différentes enquêtes publiques - Les zones à urbaniser sont consommatrices d'espaces naturels (voir avis de la DREAL) et réduction des espaces classés ZNIEFF - Insuffisance des études environnementales De façon plus précise et pour les 74 adhérents à l'association Cassini 2, il est demandé que : - Les espaces verts communs de la résidence Cassini 2 (parcelle CZ17) soient classés en EBC (sauf terrain de tennis) ainsi que les passages entre les parcelles CZ3 et CZ4 et entre les parcelles CZ12 et CZ46 (permettre des liaisons douces) - Dans un souci d'homogénéité, les mêmes dispositions pourraient s'appliquer aux espaces verts de la résidence Cassini 1	concertation Compatibilité entre documents d'urbanisme Zonage Règlement Rapport de présentation Rapport de présentation Evaluation environnementale Modification de zonage Modification de zonage	SCOT, SRCE PLH INAO Zone UL Evaluation des besoins Consommation des espaces Insuffisance de l'évaluation environnementale Modification de zonage Modification de zonage
45 45.1. 45.2. 45.3. 45.4. 45.5.	Mme et M. Michel ANDRIEU – 16 chemin Saint Martin (observation du 16 décembre 2016) Posent tout une série de questions - Regrette que lors de la réunion du 27/06/16, les supports n'aient pas été présentés préalablement ; - Demande où se situent les enveloppes urbaines du SCOT ? Quels sont leur dimension ? Sont-elles prioritaires pour la construction ? Quels seront leur zonage et leur règlement au titre du PLU - Cestas étant dans une communauté de communes, est-il prévu un PLU intercommunal ? Y aura-t-il un PLH? Quelle cohérence entre le PLU et le PLH? - Le PLU prévoit-il des bandes coupe-feu en bordure des lotissements - Demande où se situent les réserves foncières. Quelles seront leurs classifications? Sont-elles prioritaires pour la construction - Quelle est la superficie du terrain de M. COULON? Concernant l'OAP secteur 2 ; quel sera le zonage et le règlement de la zone ? Comment arrive-t-on à 120 logements ? Sera-t-il tenu compte des caractéristiques des lotissements à proximité (Chasse de Diane, Le Barras et Saint Roch) - Quel sera l'impact sur le trafic routier (conséquences de la route d'accès par le chemin de la Croix d'Hins) - Pour cet accès, des parcelles en EBC ont été déclassées dans le projet de PLU : quelles sont les justifications de ce déclassement - Le SRCE, indique cette zone (OAP secteur 2) comme réservoir de biodiversité, quelle est la compatibilité du PLU avec le SRCE - si le projet se réalise, sera-t-il prévu des réunions avec les trois lotissements cités - dans le cadre du respect de l'équité entre les 4 centralités constituant la commune de Cestas, Quels sont les taux de LLS à ce jour ? Et compte tenu des trois projets Réjouit et celui sur le terrain de l'OAP secteur 2 ? - Pourquoi l'OAP SECTEUR 2 est-elle en priorité sachant que le taux de LLS dans le bourg est supérieur au reste de la commune ?	concertation Compatibilité des documents d'urbanisme idem OAP OAP	SCOT PLH Choix des OAP (Réserves foncières) Secteur 2 Carte bruit

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

	<ul style="list-style-type: none"> - Quel est le périmètre ou le rayon qui devrait s'appliquer au coefficient d'urbanisation de 50 logements / ha, dans les zones « hyper centres » (à proximité de commerces, services, banques) de chacune des 4 centralités ? - Quelles sont les dispositions envisagées concernant le trafic aérien de Mérignac ? 	Evaluation environnementale	
46	Mme et M. Jean LACLOTTE, Président de l'ASCL St Roch, 14 chemin St Martin Cestas En ce qui concerne l'OAP secteur 2, les observations de Mme et M. LACLOTTE sont les suivantes :		
46.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Le terrain de M. Coulon, sur lequel sera implantée l'OAP secteur 2 est enclavé dans la forêt et n'a pas d'accès sur la route Croix d'Hins - Pour permettre un accès, la zone EBC du terrain de M. Giraud en bordure de la dite routé a été déclassée en zone constructible sans aucune étude environnementale préalable - L'OAP secteur 2 n'est pas reconnu dans le SRCE, qui considère cette zone comme un réservoir de biodiversité 	OAP	Secteur 2
46.2.	<ul style="list-style-type: none"> - La conclusion de l'autorité environnementale va dans le même sens puisqu'elle souligne dans le projet de PLU une augmentation significative de la consommation des espaces naturels dans la mesure où celui-ci n'envisage pas la possibilité d'accueillir dans les secteurs déjà urbanisés une part suffisante de la population supplémentaire projetée 	Rapport de présentation	Consommation espaces
47	M. Robert ROUBEYRIE, gérant de l'indivision ROUBEYRIE, Toctoucau, 120 av du Maréchal de Lattre de Tassigny- Cestas Souhaite connaître le devenir de la parcelle EI25 située entre la voie ferrée Bordeaux-Bayonne et le lotissement communal réalisé en 1976 (parcelle grevée de plusieurs servitudes : canalisation eaux usées, ligne haute tension). M. ROUBEYRIE souhaite le classement de cette parcelle en zone constructible, mais uniquement pour un habitat dispersé et cohérent.	Modification de zonage	Modification de zonage
48	Mme Caroline MICAUD, 29 chemin de la Tuilière, Cestas Est propriétaire de deux parcelles cadastrées BY 5 et 6 au lieu-dit Le Bourdieu classées dans le projet de PLU en zone ER13. Elle demande que ces terres longtemps exploitées en tant que vigne, soient à nouveau classées en terres viticole.	Modification de zonage	Modification de zonage AOC
49	Mme et M LAFORE, 5 chemin de Peyre, Cestas Font part des observations suivantes sur le projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Aucune concertation en amont du projet avec les habitants ou les associations, les deux réunions organisées n'ont été que des réunions d'information - Aucun cahier des remarques/ avis/suggestions n'a été mis à disposition par la mairie 	concertation	Concertation
50	Mme et M. DALBON, 17 rue de la Segue, Cestas Expliquent qu'ils sont propriétaires d'un terrain de 10 000m ² (références cadastrales BT 0467b et BT0310) sur lequel il ont fait construire leur résidence principale. Selon Mme et M DALBON, ce terrain constructible en 1994 (Cos de 0,25) a été ultérieurement classé en EBC. Aujourd'hui, ce terrain est classé en 3 UL ce qui interdit toute division. Mme et M. DALBON souhaitent faire deux lots de 800m ² pour la construction d'une résidence pour deux de leurs enfants. Ils demandent donc à bénéficier d'un zonage permettant une division parcellaire, d'autant que les parcelles mitoyennes sont constructibles sans restriction.	Modification de zonage	Modification de zonage Demande de modification

ANNEXE 2 _ LES OBSERVATIONS DE L'ACRE

Le Cabinet CGCB a déposé une requête au nom de l'association Cestas Réjouit environnement (ACRE) créée en 2015 et regroupant 120adhérents. Cette synthèse reprend l'articulation des observations présentées par l'association.

I / Sur les insuffisances du rapport de présentation

L'ACRE rappelle les dispositions de L. 151-4 du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 (donc postérieurement à l'arrêt du PLU de Cestas), sur la composition du rapport de présentation en précisant que le juge administratif considère que l'absence ou l'insuffisance du rapport de présentation d'un POS ou PLU entraîne l'annulation de la délibération approuvant le document d'urbanisme.

En l'espèce, l'Acre considère que le rapport de présentation du PLU de Cestas, comporte de nombreuses insuffisances et que de ce fait le projet de PLU apparaît irrégulier.

1/ Sur le diagnostic du logement et les besoins à Cestas

Elle considère que les chiffres présentés dans les différentes enquêtes successives (sur une période de 15 mois) ne sont pas cohérents. Pour le PLU, ceci a des conséquences très fâcheuses, puisque cela conditionne les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et partant le diagnostic territorial.

Par exemple, le tableau du logement locatif social de la page 47 du rapport de présentation cumule les erreurs et les approximations :

- elle s'interroge sur la réalité du chiffre de 1234 LLS en 2016 (notamment sur le nombre de 341 LLS financés ou en cours de construction sur la période 2105/2016) qui permet un taux de 17% de LLS estimés en 2016, ce qui permet de déterminer un besoin de 1234 LLS à l'horizon 2025 avec une projection de 8068 résidences principales à cette date.
- elle précise que les chiffres indiqués dans ledit tableau ne sont pas en conformité avec les dispositions de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient notamment un objectif de 33% pour la période triennale 2017/2019, de 50% pour 2020/2022 et 100% pot 2023/2025. L'application de ces pourcentages ne peut donner les chiffres fixés dans le PLU pour les trois périodes triennales, soit 189,231,308.
- elle s'interroge également sur le besoin foncier estimé sur la période (second tableau de la page 47 du rapport de présentation) qui pour la période 2017/2030, prévoit annuellement un accroissement de la population de 143 personnes, pour 108 logements (soit 1,4 personnes par logement) d'une superficie de 95m² environ, ce qui donne un besoin de surface plancher de 144 000m² pour la période réparti pour moitié en renouvellement urbain et (72000 m²) moitié en extension urbaine selon les préconisations du SCOT. Pour cette extension urbaine, le PLU prévoit un besoin foncier de 5 ha (soit 50000m²/72000m² des parcelles de 695m²).
- selon l'association, l'application de 66% sur les OAP (zone 1AU) et de 75% pour les zones 2 AU ne permettra pas de rattraper le retard.
- l'association met en évidence la contradiction entre les chiffres du PLU et ceux annoncés dans le PLH de la communauté de communes à l'horizon 2016.

Pour toute ces raisons, l'Acre demande une révision de l'estimation des besoins réels.

[Demande de réponse au point 4.1. de la synthèse et observation 21.1. de l'annexe 1.](#)

2/ Sur la station d'épuration

L'Acree observe que si la capacité théorique n'est pas atteinte en terme du nombre d'équivalents habitants, la station d'épuration de Cestas reçoit beaucoup plus d'effluents qu'elle ne devrait par rapport au nombre d'habitants de la Commune, cela se traduit par 2 chiffres : la station fonctionne en moyenne à 72% de ses capacités nominales organiques et à 120% de sa capacité nominale hydraulique. Ceci se traduit également par un indice de MES (matières en suspension de 82% alors que ce pourcentage minimal de réduction est de 90%)

Les risques notoires, ce sont des débordements avec des entrainements de pollution. Il semble évident que ce sont les entrées d'eaux parasites qui perturbent le bon fonctionnement de la station d'épuration.

L'autorité environnementale dans son avis du 30 août 2016 énonce que « *des compléments mériteraient d'être apportés afin de conforter et de justifier la faisabilité du projet démographique communal au regard de l'assainissement* » (page 4/8).

L'association en conclut qu'à défaut de données fiables sur la station d'épuration, il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation 70 hectares.

Demande de réponse au point 5.2. de la synthèse et observation n° 21.2. de l'annexe 1.

3/ Sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plan et programme

3.1./ sur le PLH

L'association rappelle que le PLH a servi de référence à de nombreuses reprises dans l'ensemble de la procédure : lancement de la procédure, mention dans le PADD, porter de connaissance de l'Etat, réunion d'information du 30 Mai 2016.

Pendant toute la période d'élaboration du PLU, le seul document connu de l'ACREE était donc le PLH 2008 -2014. Or dans la réunion du conseil municipal du 28 septembre 2016, il est indiqué que le PLH que dans les communautés de communes de plus de 30000 habitants, ce qui n'est pas le cas de la CC de Jalle-Eau-Bourde.

Par ailleurs, l'Etat confirme que ce document est arrivé à échéance (caduc) depuis le 23 mars 2016 et demande que soit engagée la révision du PLH.

Pour l'association cette information, connue de la Commune dès 2015, a été dissimulée au Public et aux PPA, puisqu'elle ne figure pas dans le rapport de présentation du PLU ; en conséquence les données figurant dans le rapport de présentation sont donc inexactes et/ou à tout le moins partielles.

Demande de réponse au point 6.3. de la synthèse et observation n° 21.3. de l'annexe 1.

3.2/ Sur le SCOT de l'Aire métropolitaine

L'association émet plusieurs remarques sur le tableau figurant dans le rapport de présentation établissant un comparatif entre les dispositions du SCOT et les réponses apportées par le PLU.

- *A4 : Il faut espérer qu'une partie de la ZNIEFF des Argyleyres n'est pas classée en Ne.*
- *A5 : Le secteur à l'Est de Cassini n'est pas classé en zone A mais en zone Nf avec une partie en EBC interdisant l'implantation de vigne. Par contre le PLU ne respecte pas les zones AOC définies par l'INAO et notamment sur une zone 2 AU à Bellevue.*

- *B1 : Aucune visibilité n'est donnée aux emplacements réservés. Voir également les remarques de l'Etat (page 13) et de l'Autorité Environnementale (page 7/8).*
- *B2 : Une fois déclarées à urbaniser par le PLU, les zones AU ne nécessiteront pas obligatoirement d'autorisation (> 1ha de zone asséchée) mais une simple déclaration. Voir aussi remarque de l'Autorité environnementale (page 6/8).*
- *C2 : Même remarque que B1 sur les emplacements réservés. Passage à faune : le plan de la page 99 du rapport de présentation montre de nombreux points de conflit vis-à-vis de la continuité terrestre de la trame verte dont certains font plus de 15 m de large.*
- *C3 : Il est facile d'édicter cette règle puisque dans les faits sur les zones AU ne seront autorisées que des opérations en mixité sociale donc la règle n'aura pas besoin d'être respectée.*
- *C5 : Il est regrettable de limiter les nouvelles pistes cyclables et circulations douces uniquement à la connexion des nouvelles zones à urbaniser.*
- *Chapitre F : Le PLU n'interdit rien mais ne favorise rien : quel dynamisme...*
- *I2 : voir chapitre sur la station d'épuration*
- *Chapitre J : remarque de l'Autorité Environnementale (page 4/8) et de l'Etat (page 7) sur les risques d'inondation qui ne se limitent pas à la zone de 20 mètres. Tous les deux conseillent d'inclure au PLU l'atlas des zones inondable de l'Eau Bourde de 2006. Par ailleurs il est étonnant que l'implantation de LLS soit admise à moins de 20 mètres des berges (articles UG 7- 1, 2 et 3 UL 7 – 1 et 2 AU 7).*
-

Elle relève que l'Etat fait remarquer avec regret que les dispositions du DOO n'ont pas ou peu été traitées.

Elle conclut que le rapport de présentation est insuffisant puisqu'il n'établit pas la compatibilité entre le PLU et le DOO du SCOT.

[Demande de réponse au point 6.1. de la synthèse et observation n° 21.3. de l'annexe 1.](#)
3.2/ sur le SRCE

L'Acre note que le rapport de présentation ne mentionne aucune articulation avec le SRCE qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 24 décembre 2015, publié le 5 janvier 2016.

Ce document doit être obligatoirement pris en compte par les PLU selon les dispositions de l'article L 371- 3 du code de l'environnement : « *les documents de planification (...) prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et précisent les mesures permettant d'éviter, de réduire et le cas échéant de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification (...) sont susceptibles d'entraîner* ». Le Conseil d'Etat a été amené à définir cette notion de prise en compte (CE, 17 mars 2011, req. N° 311443)

L'association indique qu'en l'espèce, le SRCE est cité p ; 85 et 86 du rapport de présentation sans que le rapport de prise en compte soit mentionné.

[Demande de réponse au point 6.2. et observation 21.3. de l'annexe 1.](#)

4/ Sur l'absence d'inventaire des capacités de stationnement

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 prévoit que le rapport de présentation « *établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ». En l'espèce, le rapport de présentation ne comporte pas cet inventaire.

[Demande de réponse au point 4.5 de la synthèse et observation n° 21.4. de l'annexe 1.](#)

5/ Sur l'absence d'analyse de la consommation d'espaces naturels au cours de ces dix dernières années précédant l'approbation du PLU et sur l'insuffisance de l'analyse des capacités de densification

L'Acre que selon l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

En l'espèce, le rapport de présentation ne comporte ni une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ; ni l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales est sujette à discussion. De plus, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCOT est absente.

L'association souligne que l'Etat, avis du 5 octobre 2016 (p.5) et l'autorité environnementale (p5/8) relèvent ces insuffisances.

S'il est prévu de consommer 70 hectares de terrains naturels ainsi que de maîtriser et de contrôler les divisions parcellaires ou encore d'éviter une « *sur-densification résultant de la suppression des surfaces minimales de terrains et des COS* » (page 187 du rapport de présentation), le rapport n'expose pas les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. L'Acre conclut que le projet de PLU est donc contraire aux principes d'urbanisme des lois Grenelle et ALUR, codifiés à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme (consommation économe des espaces notamment)

[Demande de réponse au point 4.2. de la synthèse et observation n°21.5. de l'annexe 1.](#)

6/ Sur l'insuffisance des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

L'Acre cite les dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme : le rapport de présentation « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* ».

L'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme (toujours applicable au PLU de Cestas, en application de l'article 12 VI du décret n°2015-1783) prévoit à son 4° que le rapport de présentation :

« 4° *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau*

international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ».

Le chapitre IV du rapport de présentation (p. 185 à 197) intitulé « explications des choix retenus » n'est pas suffisamment motivé selon l'association :

- le rapport de présentation se contente de citer les 5 orientations et sous orientations du PADD, sans expliquer les choix ayant conduit à retenir ces éléments ;
- les motifs de la délimitation des zones sont insuffisants : seule figure leur définition, la dénomination des zones et secteurs ainsi que la superficie de certaines d'entre-elles ;
- les motifs des règles applicables sont également insuffisants puisque seuls sont évoqués : les coefficients de pleine terre, les extensions en zone A et Nf et la réglementation dans les lotissements ou groupe d'habitations (bande d'accès, bande de constructibilité différenciée et emprise au sol maximale).

L'avis de l'Etat du 5 octobre 2016 relève ces insuffisances : « De même, l'argumentaire des choix opérés, qui ne semble pas répondre à l'esprit des lois Grenelle et ALUR, n'apparaît pas suffisamment développé dans le rapport de présentation » (notamment pour les zones AU, p.11)

L'association conclut à l'insuffisance des explications des choix retenus.

[Demande de réponse au point 4.3. de la synthèse et observation n° 21.6. de l'annexe 1.](#)

7/ Sur l'insuffisance de l'évaluation environnementale et de l'état initial de l'environnement

Pour justifier l'insuffisance de l'évaluation environnementale, l'Acre cite les avis de l'Etat (du 5 octobre 2016) et de l'autorité environnementale, repris supra dans le PV de synthèse au point 5.1.

Elle souligne deux points :

- le risque par débordement des cours d'eau et par ruissellement n'est pas pris en considération (avis Etat, pages 6 et 7) ;
- des LLS ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux (articles UG.7, 1UL/2UL/3UL.7, 1AU.7, 2AU.7) alors que l'eau Bourde peut connaître des inondations beaucoup plus amples

Elle conclut que les risques naturels ne sont donc pas suffisamment pris en considération.

[Demande au point 5.1. de la synthèse et observation n° 21.7. de l'annexe 1.](#)

II/ Sur les insuffisances des orientations d'aménagement et de programmation

1/ Sur leur insuffisante justification dans le rapport de présentation, en méconnaissance de l'article L. 151-4 1^{er} alinéa du Code de l'urbanisme

Choix des OAP (regroupant les points 1 à 4 de ce paragraphe)

Les secteurs 1, 2, 3 et 5 sont issus des réserves foncières publiées au Conseil Municipal du 28 juillet 2008. L'Acre fait remarquer que sur les 6 secteurs, deux secteurs (4 et 6) sont nouveaux

par rapport au POS version 2015 et qu'il n'y a aucune justification de l'abandon des autres secteurs ayant fait l'objet d'une réserve foncière en 2008.

Or, selon l'Acree, certains de ces secteurs présentent des caractéristiques plus intéressantes en termes de proximité des centres et de possibilité de densification (propriétés : indivision Cazaux Rampaud, Cazeaux Jean Marc, Piquet, Salvaneschi).

L'acree note également que sur le plan de la page 42 du rapport de présentation du PLU, il apparaît également en rose une zone à l'ouest de Prés de Pinguet qui n'est ensuite reprise nulle part.

Elle ajoute que dans le Bilan de Concertation, à la demande n° 4 sur le déclassement d'un EBC, pour mauvaise implantation, il est répondu qu'un programme en mixité sociale sera autorisé sur la parcelle BK224 (et nous supposons sur la parcelle BK 93 contiguë) comprenant au moins 75% de LLS. Cette zone aurait avantageusement pu être classée en zone 1 AU et faire partie des OAP. Par ailleurs, rien n'impose et donc rien ne garantit le taux de 75% sur cette zone.

[Demande aux points 8.4.1. et 8.4.2. de la synthèse et observation n° 21.8. de l'annexe 1.](#)

Autres observations :

L'Acree rappelle que l'Etat et l'autorité environnementale font remarquer que certains de ces secteurs présentent un intérêt environnemental qui n'a pas été suffisamment étudié au cours de l'évaluation et que le risque de ne plus être soumis à d'autres investigations est important. (rappel du Projet La Tour et de la recommandation du commissaire enquêteur : « *Aussi je recommande vivement au maître d'ouvrage de conduire une étude complémentaire visant à conforter les conclusions de l'évaluation environnementale concernant les impacts du projet sur le milieu naturel et à valider ou renforcer les mesures d'atténuation* »).

[Demande au point 8.2 de la synthèse et observation n° 21.8 de l'annexe 1.](#)

L'acree constate : « Concernant l'OAP secteur 6, au cours de la réunion de travail avec les PPA du 10 octobre 2016, la Commune de Canéjan a réitéré ses demandes faites lors de l'examen conjoint des PPA du Projet la TOUR, notamment les accès routiers du projet. Une fois de plus, la réponse de la Commune de Cestas, en ne précisant pas son projet, semble satisfaire tout à la fois la Commune de Canéjan en autorisant au moment du Permis d'Aménager un accès routier (au moins de secours) via la Commune de Cestas et les résidents des lotissements voisins en affirmant qu'aucun accès routier ne sera autorisé (bilan de la concertation de l'enquête publique du projet La Tour) ».

[Demande au point 8.6 de la synthèse et observation n° 21.8.1. de l'annexe 1.](#)

S'agissant du secteur 6 observe que la densité minimum serait de 20 logements par ha et que la surface de l'OAP est de 9,6 ha. Comme le projet prévu est de 140 logements, elle en déduit qu'il y a 2,6 ha (27%) de voiries, réseaux divers et terrains affectés à des usages de constructions autres que des logements puisque les EBC et espaces verts sont déjà délimités. Ce chiffre lui apparaît peu réaliste et elle conclut qu'au final soit la densité ne sera pas respectée, soit le nombre de logements ne sera pas respecté.

[Demande au point 8.6. de la synthèse et observation n° 21.8.2. de l'annexe 1](#)

2/ Sur leur caractère très vague

Pour l'association, les huit orientations d'aménagement et de programmation comportent des schémas très succincts quant à la desserte des terrains, alors que l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme énonce que les OAP peuvent « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et

préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

En l'espèce, elle considère que les schémas ne sont d'aucune utilité sur les principales caractéristiques des voies futures alors qu'il s'agit des zones à urbaniser ouvertes où l'indication de celles-ci sont obligatoires (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme).

[Demande au point 8.4.3. de la synthèse et observation 21.8.3. annexe 1.](#)

III/ Sur les insuffisances du règlement

1/ Sur le règlement écrit

L'association fait les observations suivantes :

1. Incompatibilité de l'emprise au sol et des espaces verts en pleine terre pour les zones 2UL et 3 UL

Par définition, les terrasses, allées, etc. ne font pas partie de l'emprise au sol, par convention expresse de ce PLU (§ 6.12 page 14 du règlement), les piscines non plus, donc sur les zones 2UL et 3UL, il peut y avoir incompatibilité entre les règles d'emprise au sol et d'espaces verts en pleine terre puisque le total de ces deux zones doit être égal à 100%. Ainsi sur une zone 2 UL, terrain de 1750 m², emprise au sol maxi 20% = 350 m², espaces verts en pleine terre minimum 1400 m², il n'est pas possible de construire une maison de 250m² avec une piscine de 50 m² une terrasse de 50 m² et une allée en bitume de 50 m².

[Réponse demandée à la commune au point 7.2.3. et observation 21.9 annexe 1.](#)

2. Espaces verts pour les terrains en mixité sociale

Les dispositions d'espaces verts en pleine terre au sein des lots ou d'espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opérations ne sont pas applicables aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.

Cette exclusion est malheureusement regrettable puisque, par ailleurs, seules les opérations de mixité sociale seront pratiquement autorisées sur la Commune dans les années futures.

Par conséquent, l'objectif de favoriser la biodiversité en ville est mise à mal, et l'association demande la suppression de cette exclusion.

[Réponse demandée à la commune au point 7.2.1. et observation 21.9 annexe 1.](#)

3. Interdiction des divisions foncières

3.1. La volonté communale de limiter les divisions foncières, annoncée dans le PADD, est traduite dans le règlement écrit de façon plus ou moins directe :

- les articles 2 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE et 1 AU Y énoncent que les lotissements sont autorisés ;
- les articles 1^{er} des zones UF, 1AU Y et 2 AU (p. 65,94,102 du règlement) interdisent purement et simplement les lotissements.

3.2. Or, l'interdiction des lotissements n'est pas régulière. A l'appui de cette affirmations, l'Acre cite différents documents : jurisclasseur, Construction et urbanisme, Fasc 32-8 LOTISSEMENTS Procédure d'autorisation ; réponse ministérielle n°02916, JO Sénat 11 février 2010 et réponse ministérielle °11201, JOAN 27 janvier 2009 ; décision du Conseil d'Etat du 27 juillet 2012, req. n° 342908. (les lotissements ne sont pas des utilisations du sol mais des procédures de division) ;

[Réponse demandée au point 7.1.4. et observation n° 21.11 annexe 1.](#)

3.3. En sus, l'interdiction de créer une bande d'accès pour les zones 1 UL, 2 UL et 3 UL est également contestable.

Ceci revient à interdire une division de « bon père de famille » qui voudrait donner un bout de terrain à ses enfants mais cela n'interdit absolument pas la possibilité de diviser pour un aménageur.

[Réponse demandée au point 7.2.3. et observation n° 21.12 annexe 1.](#)

3.4. De plus l'interdiction de construire un bâtiment d'emprise au sol limitée à 20 m² sur les terrains issus de division dans la zone 3 UL (article 1UL/ 2UL/ 3UL 9) est vraiment incompatible avec l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 juillet 2012 précité.

L'Acre en conclut que pour ces raisons, la protection que la Commune propose est, en réalité, une fausse protection qui entrave la liberté des particuliers mais qui n'empêche absolument pas les promoteurs de diviser.

[Réponse demandée au point 7.2.3. et observation n° 21.13 annexe .](#)

4. La réglementation dans les zones 2AU

Ces règles n'ont pas lieu d'être puisque ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et devront faire l'objet d'une révision ou d'une modification du PLU pour changer de zonage pour être urbanisées.

[Réponse demandée au point 7.2.2. et observation n° 21.14 annexe 1.](#)

5. Sur les erreurs de numérotation des textes

Il ressort de la lecture du règlement écrit que ce document comporte de nombreuses approximations sur la numérotation des textes, faute de prendre en compte les évolutions textuelles plus ou moins récentes.

- page 1 : la nouvelle numérotation du règlement national d'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 (soit après l'arrêt du PLU de Cestas) n'est pas prise en considération. Les articles d'ordres public ont changé de numérotation (cf. article R. 111-1 : « 1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu » ; l'article R. 111-15 n'est plus relatif à l'archéologie et l'article R. 111-21 ne concerne plus l'intégration paysagère) ;
- page 1 : le décret n°86-192 sur l'archéologie est abrogé depuis le 1^{er} février 2002 ;
- l'article L. 111-3 sur les reconstructions à l'identité a changé de numérotation depuis le 1^{er} janvier 2016 ;
- l'article L. 123-1-9 sur les dérogations mineures a changé de numérotation depuis le 1^{er} janvier 2016 ;
- il en va de même pour les articles L. 142-1, L. 430-1 et L. 111-10 ;
- les articles 13 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE, 1AU, 1AUY, 2 AU, A et N font références à l'article L. 130-1 sur les EBC ; or, ce texte est recodifié depuis le 1^{er} janvier 2016 ;
- les articles 12 des zones UY et 1 AUY font référence à la surface hors œuvre alors que cette notion est remplacée par la surface de plancher depuis le 1^{er} mars 2012 (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et son décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011).

[Réponse demandée au point 7.1.1. et observation n° 21.13 annexe 1.](#)

6. Sur la définition de l'emprise au sol

Le règlement définit la notion d'emprise au sol (page 14), alors qu'elle dispose d'une définition textuelle, figurant à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme :

[Réponse demandée au point 7.1.2. et observation n° 21.15 annexe 1.](#)

7. Sur les articles 2 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE et 1 AU

7.1. Les articles 2 sont rédigés comme ceux des POS.

De manière générale, le projet de règlement reprend la trame des règlements de PLU « SRU-Grenelle » sans prendre en considération les PLU « ALUR », dont la trame devrait s'articuler autour de trois sous-sections, comme ceci ressort de la partie législative du Code de l'urbanisme :

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Selon l'Acre, il est dommageable qu'un document d'urbanisme prévu pour 10 à 15 ans ne soit pas rédigé en fonction des derniers textes en vigueur.

[Réponse demandée au point 7.1.2. et observation n° 21.15 annexe 1.](#)

7.2. Les lotissements sont réglementés ce qui n'est pas régulier comme énoncé ci-avant.

[Réponse demandée au point 7.1.4. et observation n° 21.16 annexe 1.](#)

7.3. Les destinations figurant dans ces articles ne correspondent pas aux neuf destinations limitativement énumérées à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme : « *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Ces dispositions ont été rappelées par le Conseil d'Etat dans sa décision du 30 décembre 2014 (req. n°360850).

Ainsi, les destinations « services » ou « équipements collectifs » mentionnées par le règlement de Cestas n'existent pas.

Il convient de préciser, qu'en application de l'article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le projet de PLU de Cestas n'est pas régi par la nouvelle partie réglementaire du Code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 et modifiant les destinations.

[Réponse demandée au point 7.1.3. et observation n° 21.17 annexe 1.](#)

8. Sur les articles 4 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UF, AUE, 1AU, 1AU, 2 AU, A et N

Il ressort de la lecture des articles 4 que les auteurs du PLU font un lien entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau.

Un tel procédé est pour le moins contestable parce que le juge administratif applique régulièrement le principe d'indépendance des législations et considère qu'une autorisation loi sur l'eau est accordée en vertu d'une législation distincte de celle régie par le Code de l'urbanisme (Voir en ce sens, CAA Bordeaux, 11 juin 2001, *Cne de Buros*, req. n° 97BX00619). L'acre conclut qu'il appartient donc aux auteurs du PLU de réglementer le recueillement et le traitement des eaux pluviales, indépendamment des autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau.

[Réponse demandée au point 7.1.5. et observation n° 21.18 annexe 1.](#)

9. Sur les articles demandant des documents autres que ceux prévus par le Code de

l'urbanisme

Certains articles du règlement sollicitent du porteur de projet l'établissement d'une note ou note technique (par exemple, les articles 6, 7 et 8 de la zone UA). L'Acre considère qu'un tel procédé est irrégulier : les seules pièces exigibles sont celles limitativement énumérées par le Code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives au contenu d'une demande de permis de construire ou d'aménager énoncent expressément qu' « aucune autre information ou pièce ne peut être exigées par l'autorité compétente » (article R. 431-4 ; article R. 431-35 par exemple). Plusieurs jurisprudences sont citées.

[Réponse demandée au point 7.1.6. et observation n° 21.19 annexe 1.](#)

10. Sur les articles 10 des zones UA et UB

Les auteurs du PLU opèrent une distinction au sein de la destination « habitation » entre les habitations individuelles et collectives. Comme il existe neuf destinations, sans sous destination pour le PLU de Cestas, il n'est pas régulier de faire une distinction au sein d'une même destination entre l'habitat individuel et collectif.

[Réponse demandée au point 7.1.7. et observation n° 21.20 annexe 1.](#)

11. Sur les articles 11 des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et 2 AU et sur l'article 10 de la zone UB

Les auteurs du PLU opèrent une distinction entre les constructions situées à l'intérieur ou hors d'un lotissement. Comme précédemment, il n'est pas régulier de faire une distinction au sein d'une même destination selon que la construction est incluse ou pas dans un lotissement.

[Réponse demandée au point 7.1.8. et observation n° 21.21 annexe 1.](#)

12. Sur les articles 12 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE, 1AU, 1AUY, 2 AU, A et N

Les articles 12 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UY, AUE, 1AU, 1AUY, 2 AU, A et N réglementent le stationnement en créant de nouvelles destinations.

Or, un tel procédé est irrégulier et a été sanctionné pour le PLU de Biarritz par le Conseil d'Etat le 30 décembre 2014 (décision précitée n°360850). L'Acre constate que la rédaction de tous ces articles 12 est à revoir.

[Réponse demandée au point 7.1.9. et observation n° 21.22 annexe 1.](#)

13. Sur l'article 2 de la zone 1AU

L'article 2 de la zone 1AU admet les opérations d'aménagement et de construction à condition « de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1 ha ». Cette condition est irrégulière depuis la loi ALUR (superficies minimales de construction n'existent plus).

[Réponse demandée au point 7.1.10. et observation n° 21.23 annexe 1.](#)

14. Sur les articles 2 des zones A et N

Il ressort de la lecture du règlement qu'au sein des zones A et N, figurent des secteurs (a, b et c en zone A ainsi que p, f, e et h en zone N).

Cependant, au sein des articles 2 des zones A et N, aucune disposition particulière n'est mentionnée concernant les secteurs.

Les articles 2 autorisent toutes sortes de constructions au sein de la zone A et N, or les constructions admises en zone agricole ou naturelle et forestière sont restreintes, comme ceci ressort de la lecture des articles L. 151-11 à L. 151-13 du Code de l'urbanisme. L'article L. 151-13 du Code dispose que « Le règlement peut, **à titre exceptionnel**, délimiter dans les zones

naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions.... » (Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime) ».

Le rapport de présentation du PLU énonce qu'il n'y aura pas de STECAL mais un secteur Nh est délimité.

L'avis de la CDENAF du 5 octobre 2016, l'avis de l'Etat du même jour (page 12) et l'avis de l'autorité environnementale soulignent le fait que *Le règlement des zones naturelles et agricoles permet potentiellement d'autoriser des constructions ou des aménagements susceptibles d'empêcher la protection de secteurs à forts enjeux environnementaux.*

Pour ces motifs, L'Acre demande des corrections sur les différents points signalés du règlement.

[Réponse demandée au point 7.2.4. et observation n° 21.13 annexe 1.](#)

2/ Sur les emplacements réservés, le zonage et les servitudes de mixité sociale

1. Sur les emplacements réservés

1.1 L'Acre rappelle que la liste des emplacements réservés n'a pas été connue avant le début de l'enquête publique alors qu'ils étaient mentionnés sur les documents graphiques.

Ceci est confirmé par le compte rendu de la réunion des personnes associées du 10 octobre 2016 : *« La liste des emplacements réservés annexée au projet de PLU arrêté est erronée puisqu'il s'agit l'ancienne liste des emplacements réservés du POS. Cette erreur matérielle sera corrigée »* ainsi que par l'avis de l'Etat du 5 octobre 2016.

1.2. L'avis du Département de la Gironde du 11 octobre 2016 (page 3/9) pointe d'autres insuffisances sur les emplacements réservés (ER) : les ER n°7, 9, 19 ne sont plus nécessaires au Département, l'ER n°18 est à modifier.

Des contradictions entre les EBC et les ER au bénéfice du département sont également soulignées.

[Réponse demandée au point 4.4. et observation n° 21.25 annexe 1.](#)

1.3. Il est rappelé à ce stade des observations que les modifications apportées à un PLU après enquête publique doivent rester limitées.

En effet, si des modifications postérieures à l'enquête publique peuvent être admises, elles ne peuvent l'être qu'à des conditions précises fixées par l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Le juge a précisé ces conditions :

- d'une part, les modifications du plan local d'urbanisme postérieures à l'enquête publique doivent procéder de celle-ci (Conseil d'Etat, 12 mars 2010, *Lille Métropole*, req. n°312108).
- d'autre part, elles ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet (CE, 21 septembre 1992, *Association de défense de Juan les Pins*, req. n°110167 et CE, 30 décembre 1998, *Mme Vaillant-Orsoni*, req. n°171740, 172590).

L'Acre conclut que d'importantes modifications sont à apporter au projet de PLU compte tenu de ses observations et de celles des personnes publiques associées et qu'une nouvelle procédure serait nécessaire.

[Réponse demandée au thème n°3 et observation n° 21.28 annexe 1.](#)

1.4. L'Acre précise qu'il ressort de la consultation du dossier d'enquête publique en mairie, en

présence du commissaire enquêteur, le lundi 5 décembre 2016, que la Commune consciente de l'insuffisance de son dossier en ce qui concerne les emplacements réservés a ajouté au début de l'enquête publique une liste des emplacements réservés.

Vérification faite, le document dénommé « *addenda* » et comportant un tableau sur deux pages, n'est pas disponible sur le site internet de la Commune, qui comporte le reste du dossier soumis à enquête publique.

L'Acre en conclut que cette liste des emplacements réservés (18 au total) ne fait donc pas partie du PLU arrêté, une Commune ne peut pas compléter le dossier de PLU arrêté au cours de l'enquête, sauf à vicier toute la procédure.

De même, elle constate qu'il ressort du dossier soumis à enquête publique que la Commune a déposé dans le registre d'enquête publique un courrier accompagné d'un tableau de trois pages, le 30 novembre 2016, pour récapituler « *les diverses corrections que nous souhaitons apporter au dossier de PLU avant son approbation. Ces corrections résultent d'un certain nombre d'erreurs matérielles ou d'omissions dans les pièces écrites et les documents graphiques du PLU soumis à enquête publique* ».

L'association conclut à l'irrégularité de ce complément de dossier en cours d'enquête, dès lors que les PPA n'ont pas été consultés.

De telles manœuvres qu'il s'agisse de compléter le dossier soumis à enquête publique ou d'annoncer les modifications à venir au milieu de l'enquête publique, sans le ré-arrêter et sans re-consulter les PPA, est irrégulier (Voir en ce sens, CAA Marseille, 29 octobre 2015, req. n°13MA03767).

De même, si le projet est modifié avant l'enquête publique, une nouvelle consultation des PPA s'impose (Voir en ce sens, CE, 24 février 2014, req. n°351202).

In fine, l'Acre conclut qu'une nouvelle consultation des PPA et une nouvelle enquête publique s'imposent.

Elle considère d'ailleurs que l'absence d'adoption du PLU avant la date du 27 mars 2017 et la mise en œuvre des dispositions du règlement national d'urbanisme pendant un certain temps n'aurait pas d'effet néfaste au plan de l'urbanisme pour la commune, compte tenu des projets déjà engagés.

[Réponse demandée au thème n°3 ; observation n° 21.28 annexe 1](#)

2. Sur la ZNIEFF des Argileyres

L'Acre constate que la ZNIEFF ne change pas de classement (NP + une partie en EBC), mais que la commune annonce dans le rapport de présentation du PLU (page 77) qu'elle souhaite remettre en cause les contours de la ZNIEFF. Elle semble proposer en Annexe du Rapport de Présentation un nouveau contour.

Ceci appelle de la part de l'ACRE deux remarques :

- Le PLU n'est pas le document définissant le contour des ZNIEFF
- Ce contour ne tient compte que de l'aspect floristique de la ZNIEFF et oublie complètement l'aspect faunistique. Il ne peut donc être retenu.

[Réponse demandée au point 5.5. de la synthèse \(observation 21.29 annexe 1\)](#)

3. Sur les servitudes de mixité sociale

3.1. L'ACRE relève que le Hameau de Peyre n'est pas repris dans le plan des servitudes de mixité sociale.

Or, ce terrain n'est pas encore aménagé et construit.

[Réponse demandée au point 7.2.1. de la synthèse \(observation 21.30 annexe 1\)](#)

3.2. Concernant le secteur 1 des OAP, il y a discordance entre le plan des servitudes de mixité sociale et le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la position de la zone 2 AU.

[Réponse demandée au point 8.3. de la synthèse \(observation 21.31 annexe 1\)](#)

4. Sur le plan de zonage

4.1 Zone EBC : l'ACRE demande que l'ensemble de l'EBC ceinturant le Hameau de Peyre soit porté sur le plan de zonage conformément à la modification du POS du 14 décembre 2015.

De plus l'ACRE demande que l'espace vert créé, dans le cadre du permis d'aménager numéro PA 033 122 16 V3001 délivré par arrêté du 27 avril 2016 pour le lotissement « Hameau de Peyre » soit classé en EBC.

[Réponse demandée au point 9.2. de la synthèse \(demande de modification de zonage\) ; \(observations 21.32 et 21.33 annexe 1\)](#)

4.2. La zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues en appellation AOC par l'INAO

L'ACRE demande la suppression de la zone 2AU de Bellevue pour permettre la plantation éventuelle de vignes comme le propose la Commune (rapport de présentation page 188), étant souligné que l'INAO demande dans son avis du 4 octobre 2016 à la Commune de revoir son zonage, non compatible avec l'implantation d'un vignoble sur le territoire communal.

Elle joute que la zone 2 AU n'est pas entièrement grevée par le classement INAO, le reste était en EBC et ne l'est plus sans justification, mais il ne serait pas opportun de créer un nouveau lotissement sous les vents d'ouest d'un vignoble même si celui-ci devait être soucieux de l'environnement.

[Réponse demandée au point 9.2. de la synthèse \(demande de modification de zonage\) ; \(observation 21.34 annexe 1\)](#)

4.3. S'agissant des EBC, à l'instar de l'Autorité Environnementale, l'ACRE considère qu'une analyse plus fine est nécessaire pour distinguer les espaces boisés classés présentant des enjeux écologiques de la forêt de production.

Cela aurait pour avantage de réellement « sacraliser » les EBC, sur la Commune, qui ont été plutôt maltraités dans un passé récent (projet la Tour – déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS).

A l'occasion de cette révision du POS en vue de sa transformation en PLU, l'ACRE a constaté, au moins les modifications suivantes sans aucune justification :

- Quelques zones EBC ayant disparues :
 - OAP secteur 1 : zone à l'est du la D214 (Avenue Salvador Allende)
 - OAP secteur 2 : zone à l'entrée du secteur sur les parcelles cadastrales BO 1, 2, 3 et 4
 - OAP secteur 4 : zone à l'intérieur du secteur
 - Zone 2AU de Bellevue : toute la zone était en EBC (et en partie classée INAO)
- Quelques zones EBC nouvelles :
 - OAP secteur 1 : zone entre la D214 et la D214 e2 (avenue Salvador Allende et avenue Jean Moulin)
 - Zone entre la D214 et la D214 e3 (carrefour du collège)

L'ACRE ne comprend pas le traitement différencié aux demandes de particuliers pour convenances personnelles de suppression d'EBC. Après visite sur site, les justifications avancées ne semblent pas étayées. C'est le cas pour les demandes 3, 14 (acceptées) et 23 (refusée) par exemple.

Elle constate, comme le relève l'INAO, que 20 hectares d'AOC sont classés en EBC, interdisant leur plantation en vigne.

[Réponse demandée au point 9.2. de la synthèse \(observations 21.35 annexe 1\)](#)

IV/ Sur les vices affectant la concertation

L'association rappelle les textes régissant la procédure de concertation obligatoire pour le projet de PLU : l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction applicable à la date de lancement de la procédure de concertation, le 17 novembre 2014 (désormais articles L.103.2 et suivants).

En l'espèce, par délibération du 18 décembre 2014, la Commune de Cestas a défini les modalités suivantes de concertation :

- mise à disposition du public des informations concernant les objectifs initiaux de la commune, le diagnostic de territoire et les enjeux de l'Etat sur la commune (Porter à Connaissance), les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'évolution du projet de PLU jusqu'à son arrêt,
- mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et remarques du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie,
- parution d'une information régulière dans le bulletin annuel et sur le site internet de la Mairie ou par tout autre moyen jugé utile,
- la tenue de plusieurs réunions publiques d'information dont la publicité sera organisée selon les modalités réglementaires en vigueur,
- à l'issue de la concertation, Monsieur le Maire dressera un bilan de cette dernière au regard des observations émises. Ce bilan fera l'objet d'une présentation au Conseil Municipal qui en délibèrera,

L'Acre constate qu'il ressort du bilan de la concertation que la Commune n'a pas respecté les modalités qu'elle s'était elle-même fixées :

- Il ne ressort pas du document qu'elle ait effectué une information régulière dans le bulletin annuel et sur le site internet de la Commune.

Seule est mentionnée une lettre d'information électronique spéciale « Cestas Info » consacrée au PLU.

- De plus, les trois réunions publiques n'ont pas effectivement permis au public de concerter sur le projet de PLU.

La Commune a organisé 2 réunions publiques et 1 réunion avec le monde agricole et les associations.

A la première réunion publique et à la réunion avec le monde agricole et les associations, Monsieur le Maire a essentiellement présenté le PADD. Lors de la deuxième réunion publique, les plans de zonage et les principales règles du règlement ont été présentés sous forme de diapositives sur un écran. A la demande d'agrandissement par certains participants, Monsieur le Maire a répondu par la négative. La présentation des diapositives n'a été mise en ligne que 5 jours ouvrables avant la délibération d'arrêt du PLU.

Il suffit de lire les comptes rendus de ces réunions publiques pour comprendre que le public ne pose pas des questions sur le PLU lui-même puisqu'il le découvre dans de mauvaises conditions.

Dans le document « Bilan de la Concertation », le rapporteur résume les demandes du public aux points suivants (page 7) :

« *La concertation a soulevé les deux problématiques suivantes :*

- *L'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux imposés par les législations successives*
- *La limitation des possibilités de diviser les parcelles afin de ne pas aggraver le déficit des logements locatifs sociaux ».*

Si ces deux thématiques sont bien problématiques, elles ne sont réellement le reflet de la concertation. Il suffit encore une fois de lire les comptes rendus et la liste des demandes examinées par la Commission d'Urbanisme. Et si certains propriétaires se posent des questions sur la division parcellaire, c'est soit dans le but justement de diviser, soit dans la crainte que le voisin divise mais sûrement pas pour ne pas aggraver le nombre de logements locatifs sociaux. Par ailleurs l'ACRE fait remarquer que le compte rendu de la réunion du 13 juin 2016 avec le monde agricole et les associations n'est pas cohérent. Il n'y a pas de suite logique entre la page 33 et la page 34.

- Les documents du PLU n'ont réellement été mis en ligne qu'après la délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2016 portant sur l'arrêt du PLU.

Notamment, le Porter à Connaissance, qui est daté du mois d'août 2016, a été mis en ligne en septembre 2016. Celui-ci aurait dû être le premier document mis en ligne puisqu'il constitue les instructions pour construire le PLU.

L'acre conclut donc que dans ces conditions, la procédure de transformation du POS en PLU est viciée.

[Réponse demandée au point 1 de la synthèse \(observations 21.36 annexe 1\)](#)

V/ Conclusion

L'Acre demande, au vu de son mémoire, qu'un avis négatif soit émis sur le projet proposé.

ANNEXE 3 – Résidents du Lotissement le Barras

Les observations ci-dessous concernent essentiellement l'OAP Secteur 2.

1- Rappel de l'avis de l'autorité environnementale

Il est à noter que dans ce rapport, l'agence nationale réclame sur de nombreux points [risque (incendie/inondation), eau-assainissement] des éclaircissements ou des précisions. Elle consigne également que des éléments sont manquants sur les plans (périmètres de protection). Elle réclame également sur certains chiffres avancés plus de justifications.

Toutes ces demandes émises par l'agence laissent trop de questions sans réponse ce qui entraînent de trop nombreuses incertitudes.

2- Urbanisation minimum des 120 logements

Les craintes des résidents du lotissement le Barras sont les suivantes :

- La multiplication des parcelles peut engendrer des gênes de la tranquillité au cœur des lotissement et des quartiers (perte de la qualité de vie résidentielle)
- Les espaces verts indiquées sur le plan ne sont pas à l'échelle

3- Issue envisagée sur le chemin de la croix d'Hins

- Sortie indiquée sur le plan inexistante sur le sol.
- Création de la voie d'accès impossible si parcelles en face du lotissement non vendues
- Faisabilité de cette issue non démontrée
- Mesures envisagées non définies.

4- Le chemin communal de la Croix d'Hins n'est pas adapté à un surcroît de trafic

La situation actuelle démontre une certaine saturation :

- Aux heures d'embauche et de débauches (notamment cars scolaires)
- Le week-end et les départs en vacance (les GPS l'indiquent comme vois de délestage vers Arcachon)
- A l'endroit de l'accès prévu se trouvent l'arrêt d'autobus, un pont poste et la fin d'une piste cyclable ;

La situation future, compte tenu du nombre de logements va provoquer un engorgement de toutes les issues débouchant sur la Croix d'Hins. Tous les lotissements situés dans la zone 1AU secteur 2 ont comme seul issue ce chemin.

5- Les risques liés à l'issue prévue (zone 1AU secteur 2) face au lotissement le Barras

La création de cet accès va créer un accroissement du trafic qui va engendrer des difficultés pour la sortie des habitants du lotissement Barras.

6- Risques assainissement et eaux pluviales

Ces deux points ne sont pas évoqués dans le projet. Lors de la création du lotissement les Chasses de Diane, le lotissement Barras a connu des inondations.

- Conséquences du déboisement : nuisances sonores et pollution plus importantes ; fragilisation des arbres sur les parcelles face au vent ; difficulté d'absorption des eaux pluviales, appauvrissement de la faune existante...
- Risque : protection extérieure incendie

Point non évoqué (2 bornes existent sur le chemin Croix d'Hins)

Sur tous ces points, les résidents demandent des précisions.

[Sur tous ces points, demande faite à la commune au point 8.5. et observations 7.1 à 7.5 de l'annexe 1.](#)

ARRONDISSEMENT de
BORDEAUX

REPUBLIQUE FRANCAISE

le 4/01/2016

REPUBLIQUE FRANCAISE

M A I R I E

de

CESTAS

Téléphone 05.56.78.13
Télécopie 05.57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas

ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 novembre au 16 décembre 2016

Révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Cestas en vue
de sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU)

Mémoire en réponse

Aux remarques et questions formulées lors de l'enquête publique concernant la procédure de
révision du POS en vue de sa transformation en PLU

PREAMBULE

Par une délibération du 18/12/2014, visée en Préfecture de la Gironde le 21 novembre 2014, la commune de CESTAS a décidé d'engager une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en PLU.

Par décision du tribunal administratif de BORDEAUX en date du 10 octobre 2016,

M. Bernard LESOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique afférente s'est déroulée du 14 novembre au 16 décembre 2016, en Mairie de CESTAS aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Cette enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité règlementaires, telles que deux parutions dans la presse, une publication sur le site internet de la mairie de CESTAS, deux parutions dans le journal mensuel communal ainsi que d'un affichage en divers points de la commune, en mairie.

Enfin l'ensemble des pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la mairie dès le 1^{er} jour de l'enquête publique soit le 14 novembre 2016

M. LESOT, commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en Mairie de CESTAS les :

- mercredi 16 novembre de 9h à 12h
- samedi 26 novembre 2016 de 9h à 12h
- lundi 5 décembre 2016 de 14h à 17h
- vendredi 16 décembre 2016 de 14h à 17h

Durant toute la durée de l'enquête, un registre a été mis à la disposition du public afin de recueillir les divers avis et observations de la population sur cette procédure.

Monsieur le Commissaire enquêteur fait état, dans son procès-verbal en date du 28 décembre 2016 réceptionné ce même jour, du déroulement de l'enquête publique et d'un certain nombre de questions et remarques auxquelles le présent mémoire entend répondre.

TABLE DES MATIERES

THEME 1 : CONCERTATION PREALABLE	166
THEME 2 : DOSSIER D'ENQUETE.....	167
THEME 3 : PROCEDURE.....	168
THEME 4 : RAPPORT DE PRESENTATION	169
4.1 : EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	169
4.2 : CONSOMMATION DES ESPACES	170
4.3 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS.....	171
4.4 : EMBLEMES RESERVES	172
4.5 : CAPACITES DE STATIONNEMENT	172
4.6 : AMELIORATION A APPORTER AU RAPPORT	173
THEME 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	174
5.1 : INSUFFISANCE DE L'EVALUATION	174
5.2 : LES RISQUES EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT.....	175
5.3 : LES RISQUES D'INONDATION.....	175
5.4 : LES RISQUES EN MATIERES D'INCENDIE	176
5.5 : LA ZNIEFF DES ARGILEYRES.....	176
THEME 6 : LA COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME.....	178
6.1 : COMPATIBILITE AVEC LE SCOT.....	178
6.2 : COMPATIBILITE AVEC LE SRCE	178
6.3 : LA PRISE EN COMPTE DU PLH	179
THEME 7 : LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	180
7.1 : LE RESPECT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES.....	180
7.2 : OBSERVATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES DE CERTAINES ZONES	182
THEME 8 : LES OAP.....	187

8.1 : LA DESIGNATION DES ZONES A URBANISER	187
8.2 : L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE DE CES ZONES.....	187
8.3 : INCOHERENCE REGLEMENT ECRIT ET CARTE.....	187
8.4 : CHOIX DES ZONES OAP	187
8.5 : OAP SECTEUR 2.....	188
8.6 : OAP SECTEUR 6.....	188
8.7 : MODIFICATION EN COURS D'ENQUETE	189
THEME 9 : LE PLAN DE ZONAGE.....	191
9.1 : LE ZONAGE AOC.....	191
9.2 : LE CLASSEMENT DES EBC.....	191
9.3 : LES DEMANDES DE MODIFICATION.....	192
LES NOMBREUSES DEMANDES SONT IDENTIFIEES DANS L'ANNEXE N° 1 : SOUS THEME « DEMANDE MODIFICATION ZONAGE.....	192
9.4 : LES MODIFICATIONS EN COURS D'ENQUETE	193
THEME 10 : QUESTIONS DIVERSES.....	194
ANNEXES	195

THEME 1 : CONCERTATION PREALABLE

Plusieurs observations ont trait à l'insuffisance de la concertation préalable :

- Insuffisance de l'information : absence d'information régulière dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la mairie, documents mis en ligne tardivement juste avant les réunions et peu lisibles (Les documents du PLU n'ont réellement été mis en ligne qu'après la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2016 portant sur l'arrêt du PLU) ;

- Les trois réunions publiques n'ont pas effectivement permis au public de concerter sur le projet de PLU.

- Le bilan de la concertation montre que la Commune n'a pas respecté les modalités qu'elle s'était elle-même fixées :

Nombre d'observations montrent que ces réunions ont été ressenties comme de simples réunions d'information.

(Observations : 13, 19.1, 19.2, 21.36, 30.5, 34.1, 37.1, 39.1, 44.1, 45.1, 49 de l'annexe 1)

REPONSE DE LA COMMUNE

Les prescriptions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ont été respectées ainsi que les modalités de la concertation définies dans la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014. Ces prescriptions sont détaillées dans le bilan de la concertation. En outre, les deux réunions d'informations ainsi que la réunion avec le monde agricole et associatif se sont achevées par un moment d'échange sous forme de questions-réponses entre le public et les intervenants.

La commune a respecté ses engagements concernant la publication des éléments du PLU au fur et à mesure de leur élaboration (ex : mise en ligne, dès leur achèvement, du diagnostic et le volet environnemental. Mise en ligne du débat du PADD et compte rendu du conseil municipal en avril. Mise en ligne des panneaux pédagogiques liés à la procédure du PLU en mai. Mise en ligne de l'édition spéciale « PLU » du bulletin municipal en Juin).

THEME 2 : DOSSIER D'ENQUETE

L'association ACRE fait observer que la liste des bénéficiaires des emplacements réservés n'était précisée dans le projet arrêté ; « l'addenda » comportant la liste a été jointe au dossier à l'ouverture de l'enquête publique, mais n'a pas été mise en ligne sur le site Internet de la commune. (Observations 21.26 de l'annexe 1)

REPONSE DE LA COMMUNE

L'addenda consiste en la liste des emplacements réservés du PLU. Cette liste des emplacements réservés est issue du Porter à Connaissance qui n'a été fourni à la commune, par les services de l'Etat, qu'à la fin du mois d'Août. Ce document a été joint au dossier soumis à l'enquête publique.

THEME 3 : PROCEDURE

Les corrections apportées par la commune au registre d'enquête le 30 novembre 2016, pendant l'enquête publique : pour l'association ACRE, les modifications faites sur le dossier d'enquête ne sont pas que de simples omissions ou erreurs matérielles et les personnes publiques associées (PPA) n'ont pas été consultées sur celles-ci ([observations 21.27, 21.28, 33.1 de l'annexe 1](#)). Selon l'association, l'absence d'avis des PPA sur ce document pourrait constituer un vice de procédure, comme l'insuffisante concertation et l'ajout tardif de la liste des emplacements réservés ([observation 21.36, 21.28 de l'annexe 1](#)).

Dans son mémoire (paragraphe III-2/ 1.3. et 1.4), l'association Acre fait plusieurs critiques à la qualité de la procédure.

REPONSE DE LA COMMUNE

Pour rappel, l'autorité administrative dispose de la possibilité, durant l'enquête publique, de soumettre une liste de propositions de modifications en vue de l'information du public dans le registre de l'enquête. Il appartient au Commissaire Enquêteur de juger de la pertinence des demandes de modifications de la commune dans la mesure où celles-ci ne remettent pas en question l'économie générale du projet de PLU.

THEME 4 : RAPPORT DE PRESENTATION

4.1 : Evaluation des besoins en logements

L'évaluation du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2025 et l'évaluation de la production de logements locatifs sociaux (LLS) pour atteindre le seuil de 25% à ce terme figurant dans le rapport de présentation suscite nombre d'interrogations :

- L'association ACRE conteste les chiffres figurant page 47 du rapport au regard notamment des chiffres annoncés lors des récentes enquêtes publiques successives et de l'évolution de la composition familiale (voir paragraphe I-1 « sur le diagnostic du logement et des besoins à Cestas » des observations de l'association et l'observation n° 21.1 de l'annexe 1). Cette constatation est également faite par d'autres associations et habitants de Cestas (observations 20, 28.4, 30.2, 32.1, 37.2, 41.3, 44.6 – annexe 1) ;

- L'Etat, sur ce point, note que « le rapport de présentation ne traite pas de la typologie des logements à produire face aux besoins actuels (décohabitation, jeunes actifs, familles monoparentales et recomposées, personnes âgées, isolées). Le PLU risque donc de ne pas répondre aux besoins endogènes et de s'inscrire dans une logique de développement favorisant le maintien de la taille moyenne des ménages ». L'objectif est de construire 1124 LLS à l'horizon 2025, l'Etat note que le rapport ne précise pas suffisamment comment celui-ci sera atteint à l'échéance.

- L'autorité environnementale relève que la commune souhaite strictement limiter les divisions parcellaires sauf dans les zones denses de centralités ou moyennement denses à proximité de ces centralités. Elle estime que cela pourrait être un facteur de difficultés pour densifier et produire, dans les secteurs déjà urbanisés, des logements de petite taille. Elle recommande que la démonstration de la faisabilité des objectifs recherchés soit clairement indiquée dans les documents.

Comment la collectivité apprécie-t-elle ses besoins endogènes ? et la réalisation de ses objectifs.

REPONSE DE LA COMMUNE

Les objectifs de réalisation des LLS dans les différents triennaux sont définis à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La commune maintient ses chiffres basés sur une hypothèse établie par le bureau d'études en fonction des besoins et des attentes de la commune et du taux d'accroissement démographique défini

Les besoins en LLS ont été définis en application des lois SRU, DUFLOT et ALUR. Ils seraient de l'ordre de 1250 d'ici 2030, compte tenu des 1124 LLS existants ou en cours de réalisation. Conformément à la demande des services de l'Etat des informations complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation, notamment une note explicative sur le tableau de la page 47.

La typologie des LLS correspond aux demandes enregistrées sur la commune (majorité de T3-T4-T5)

Les objectifs principaux de la commune sont :

- L'atteinte du taux de 25% de LLS à l'horizon 2025
- Gestion économe des espaces et protections du caractère boisé de la commune

La densification dans les centralités, notamment en vue de la réalisation de programmes en mixité sociale, répond aux exigences du Grenelle de l'Environnement en ce qu'elle favorise une gestion économe des espaces naturels. Les taux de 66% et 75 % de réalisation de LLS permettront d'atteindre les objectifs définis. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

4.2 : Consommation des espaces

La maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Pour répondre aux besoins de constructions nouvelles à l'horizon 2025, le rapport de présentation prévoit une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 70ha.

Ce chiffre pour l'Acre est trop important et par conséquent le projet de PLU ne répond pas aux principes des lois Grenelle et ALUR, codifiés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, qui prévoit en matière d'urbanisation « *une utilisation économe des espaces naturels* » (voir [paragraphe I- 5 des observations de l'association et observation 21.5 – annexe 1](#)). Ce constat est repris par les [observations 30.3, 37.5, 44.7, 46.2 – annexe 1](#).

L'Etat constate que la commune affiche une volonté de limitation de consommation de l'espace tout en gardant l'objectif de conserver le caractère paysager de celle-ci (en limitant la possibilité de division parcellaire). Le rapport n'a pas suffisamment analysé la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis.

« L'autorité environnementale considère que l'absence de mobilisation du potentiel de densification des zones urbaines existantes, environ 700ha correspondant aux zones UL) induit une consommation d'espaces très importante, qui pourrait être réduite par une utilisation plus poussée des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer les formes urbaines des zones à urbaniser ou à densifier ».

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

REPONSE DE LA COMMUNE

LA MRAE (ex DREAL) considère que la non densification dans les lotissements pourrait induire une consommation trop excessive des espaces naturels, Concrètement le PLU propose une consommation d'espaces naturels de 208 hect contre 212 dans le POS, soit une

consommation annuelle de 13,86 Hect contre 17,4 dans le POS, La consommation d'espaces naturels a donc été réduite par rapport au POS, Ces 208 hectares constituent 2,08% de la superficie de la commune, Soit 60hect à urbaniser immédiatement et 25 hect à urbaniser à long terme pour l'habitat et environ 102 hect pour le développement économique Le PLU prévoit une densification dans les cœurs de centralités eu égard à la capacité des réseaux et non dans les lotissements dont les réseaux ont été dimensionnés par rapport au nombre de lots autorisés à leur création, Une augmentation de la densité d'habitat dans ces lotissements impliquerait un renforcement très onéreux des réseaux et une modification du caractère spécifique de la commune.

Le PLU est donc conforme aux lois GRENELLE et ALUR en ce qu'il prévoit une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels. Enfin 4700ha forestiers ont été préservés en EBC.

4.3 : Explications des choix retenus

L'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Selon l'ACRE, les dispositions de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoient que le rapport de présentation « *expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement* » ne sont pas appliquées car le rapport du PLU de CESTAS n'est pas assez explicite :

- . les choix retenus pour établir le PADD sont absents (présentation des orientations mais sans explication desdits choix) ;
- . les motifs de la délimitation des zones sont insuffisants (ne figure que la définition, la dénomination et superficie de certaines d'entre-elles) ;
- . les motifs des règles applicables sont également insuffisants : seuls sont évoqués les coefficients de pleine terre, les extensions en zone A et Nf, la réglementation dans les lotissements ou groupes d'habitation (bande d'accès, bande de constructibilité et emprise au sol maximale).

([paragraphe I – 6 des observations de l'association et observations n° 21.6 et 39.2 de l'annexe 1.](#)

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

REPONSE DE LA COMMUNE

Les objectifs du PADD ont été définis sur la base :

- Des orientations des documents d'urbanisme antérieurs (PSU, POS). A noter que le projet de PLU constitue une révision du POS et donc la reprise des orientations fondamentales de l'ancien document d'urbanisme communal.

- Des enjeux du diagnostic
- Des cadrages du SCOT
- Des prévisions et besoins de la commune

L'explication des choix retenus est développée dans le rapport de présentation (pages 186-196).

4.4 : Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (ER) n'a été produite qu'au début de l'enquête publique alors qu'ils figuraient déjà sur les plans de zonage.

Ce retard est souligné par l'ACRE ([observation 21.25 de l'annexe 1 et paragraphe III-2/1.1. des observations de l'association](#)) et par l'Etat dans son avis du 5 octobre 2016 qui précise qu'une carte du foncier communal pourrait permettre de mieux comprendre la logique globale d'acquisition de la commune.

Le département précise dans son avis du 11 octobre 2016 que les ER 7, 9,19 ne correspondent plus à des projets d'élargissement des routes du département, à l'inverse l'ER 18 est à modifier.

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

REPONSE DE LA COMMUNE :

La liste des emplacements réservés est issue du Porter à Connaissance qui n'a été fourni à la commune, par les services de l'Etat, qu'à la fin du mois d'Août.

La liste des emplacements réservés au profil de la commune est précisé dans le plan 5.1 du PLU.

Plus de la moitié de ces emplacements réservés ont été acquis par la commune afin de constituer des espaces de protection et de loisirs. Le reste sera classé au sein du futur périmètre de la ZAD (zone d'aménagement différé) et ce, dans l'optique de respecter l'orientation N°2 du PADD : Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, lagunes...).

Les autres emplacements réservés concernent principalement l'emprise des voies départementales (anciennes voies nationales) aussi conformément à la demande du Conseil Départemental dans son avis du 11/10/2016, ces emplacements réservés seront modifiés avant l'approbation du PLU.

4.5 : Capacités de stationnement

L'Acre note que le rapport de présentation ne présente pas l'inventaire des places de stationnement prévu par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme ([voir paragraphe I-4 des observations de l'association et observation 21.4 de l'annexe 1](#)).

Quelle est la réponse de la commune sur ce point.

REPONSE DE LA COMMUNE :

Le rapport de présentation sera complété conformément à l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme

4.6 : Amélioration à apporter au rapport

Les améliorations possibles pour la compréhension du rapport de présentation

L'autorité environnementale suggère pour une meilleure lisibilité et compréhension du rapport que soient ajoutées :

- Une synthèse, illustrée par une carte permettant de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux afin d'améliorer la lisibilité des choix opérés par la commune ;
- S'agissant des OAP, une homogénéisation des termes entre le rapport de présentation (dénomination des OAP par lieu-dit) et le document « orientations d'aménagement et de programmation » les désignant par secteur ;
- Concernant les plans de zonage, pour une meilleure compréhension du PLU il serait utile que sur les cartes et les légendes soit portées : les cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et des quartiers, des principales voiries...

Ce dernier point aurait facilité la tâche du commissaire enquêteur (ainsi que des personnes venues consulter le dossier d'enquête).

- L'ARS, (agence régionale de santé) note que les périmètres de protection pour les installations de production de l'eau potable ne sont pas reportés sur les documents graphiques (à compléter également, les plans de zonage et les servitudes d'utilité publique)

Quelles seront les améliorations apportées

REPONSE DE LA COMMUNE :

Le bureau d'études sera chargé de l'ensemble de ces modifications sur les documents graphiques et les OAP afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des objectifs de la commune avant l'approbation du PLU.

THEME 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

5.1 : Insuffisance de l'évaluation

L'ACRE ([paragraphe I-7 des observations de l'association, observation 21.7 de l'annexe 1](#)) cite les avis de l'Etat et de l'autorité environnementale pour souligner cette insuffisance.

« L'évaluation environnementale ne va pas assez loin dans l'analyse des enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation. Trop souvent, elle renvoie à des études a posteriori l'analyse des enjeux qu'elle a soulignés, alors que la séquence « éviter, réduire » propre à une évaluation environnementale d'un document de planification doit intervenir au moment de la délimitation du zonage » (synthèse de l'avis de l'Etat).

En ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation, l'autorité environnementale note : *« La méthodologie retenue pour analyser les incidences potentielles du plan sur les différentes composantes environnementales, identifiées au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, paraît donc incomplète. Dans ces conditions, l'application de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser » ne peut pas être correctement démontrée, particulièrement dans sa partie « éviter », qui devrait permettre au projet de PLU de prévoir son développement hors des espaces à forts enjeux environnementaux ». Concernant les mêmes zones, l'autorité environnementale précise que « les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires pour évaluer les incidences et les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur les sites naturels et les espèces en présence, dès le stade de l'élaboration du PLU ».*

« Des compléments relatifs au risque inondation, à l'assainissement, aux données environnementales et à une analyse des espèces et de milieux impactés par les projets d'ouverture à l'urbanisation, devraient être intégrés. Ils permettraient de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement dans le projet de PLU et d'apporter les éléments manquants d'analyse des impacts directs ou indirects sur les espèces patrimoniales présentes sur la commune » (synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale).

L'ACRE observe que le rapport de présentation n'a pas été complété.

Cette constatation fait également l'objet des [observations 28.7, 30.4, 32.3, 41.6, 44.8 – annexe 1](#)).

Quelles seront les améliorations apportées ?

REPONSE DE LA COMMUNE :

L'évaluation environnementale sera complétée sur les OAP dans les enveloppes urbaines, sur des secteurs d'enjeux faibles, par rapport à la superficie et à la qualité des espaces protégés.

En ce qui concerne le risque d'inondation par débordement des cours d'eau, soulevé par les Services de l'Etat, il est à noter qu'aucune construction n'existe dans le lit majeur des ruisseaux de la commune. De plus, le règlement du PLU prévoit une zone d'inconstructibilité de 20m de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Il s'agit en outre de considérer que les études environnementales se doivent d'être proportionnelles aux enjeux. Dans le cas de la commune de CESTAS, l'accent a été mis sur la préservation de la forêt en tant qu'espace d'aménité et de production ainsi que sur la conservation des espaces naturels remarquables telle que la ripisylve le long des ruisseaux.

5.2 : Les risques en matière d'assainissement

Le rapport de présentation indique que la station est en mesure d'accepter la population supplémentaire prévue au PLU et que la station est conforme aux normes exigées en 2014.

Toutefois, L'ACRE observe que la station reçoit beaucoup plus d'effluents qu'elle ne devrait par rapport au nombre d'habitants de la Commune, ce qui perturbe son fonctionnement. Elle en conclut qu'à défaut de données fiables sur la station, il apparait difficile d'ouvrir 70ha à l'urbanisation (voir paragraphe I-2 des observations de l'association, observation 21.2 de l'annexe 1)

Ces interrogations font également l'objet des observations n° 7.1, 32.4)

L'Etat précise que la station présente une conformité au niveau européen mais une non-conformité à la réglementation au plan local sur le paramètre DCO et un impact récurrent des paramètres sur le milieu naturel (rejet Eau Bourde et impact DCE). Il indique que les études et les mesures envisagées ou mises en œuvre par la commune de Cestas pour remédier à l'ensemble des problèmes de qualité du rejet et des eaux claires parasites seraient à préciser.

Quelle est la réponse de la commune sur ce point.

REPONSE DE LA COMMUNE :

La capacité de la station est de 21 000 équivalents habitants pour une population actuelle de 16460 habitants et de 18000 à 18200 à l'horizon 2025-2030. La capacité de la station est donc suffisante. Dans leur avis du 5 octobre 2016, les services de l'Etat concluent, « *concernant la capacité organique de la station d'épuration est en mesure d'accueillir la population supplémentaire prévue dans le PLU* ». Le système d'assainissement collectif de la commune a été jugé conforme pour l'année 2014 par l'unité police de l'eau et des milieux aquatiques. Des études sont en cours pour remédier au dépassement de la capacité hydraulique par temps de pluie. Il s'agit là d'une problématique à laquelle sont confrontées toutes les stations d'épuration. Dans le cadre des transferts de la compétence « assainissement » à la Communauté de Communes « Jalle Eau Bourde », au 1^{er} janvier 2020, une réflexion commune sera menée afin de garantir un traitement optimal des eaux usées sur le territoire intercommunal.

5.3 : Les risques d'inondation

Le rapport de présentation note un risque d'inondation par remontées de nappes mais ne mentionne pas le risque par débordement de l'Eau Bourde pourtant cartographié (étude de la SOGRAPH, octobre 2006). L'Etat note que l'emprise de ce cours d'eau dépasse largement 20m de part et d'autre du cours en certains endroits. Le règlement prévoit une interdiction de construction à l'intérieur de cette bande avec certaines exceptions pour les bâtiments des

services techniques, des équipements publics et les LLS. Ce dernier devrait être revu. L'identification de cette zone sur les documents graphique serait utile.

L'autorité environnementale fait les mêmes recommandations.

Ces préoccupations ont été reprises aux observations : [observations n° 7.1, 21.7 -annexe 1](#)).

Quelles sont les réponses de la commune sur ce point.

REPONSE DE LA COMMUNE :

En ce qui concerne le risque d'inondation par débordement des cours d'eau, soulevé par les Services de l'Etat, il est à noter qu'aucune construction n'existe dans le lit majeur des ruisseaux de la commune. De plus, le règlement du PLU prévoit une zone d'inconstructibilité de 20m de part et d'autre des berges des cours d'eau.

5.4 : Les risques en matières d'incendie

L'Etat dans son avis du 5 octobre 2016 constate que le risque feux de forêt est présenté de façon satisfaisante. Toutefois, les choix d'aménagement retenus, qui encouragent une couverture végétale importante au cœur des espaces bâtis et augmentent ainsi les linéaires d'interface vulnérables, posent question. Une analyse plus fine sur la prise en compte de ce risque dans les orientations d'aménagement et de programmation est indispensable. Un état de la défense incendie sur le territoire de la commune en indiquant les endroits où il serait nécessaire de renforcer les réseaux pourrait utilement compléter le rapport de présentation.

(Voir observation n°7.1 de l'annexe 1)

Quelles seront les améliorations apportées ?

REPONSE DE LA COMMUNE

En matière de défense incendie et plus particulièrement à proximité des zones urbanisées, la commune présente un grand nombre de pare-feu dans ces espaces forestiers. Les bandes boisées entre les lotissements sont majoritairement des propriétés communales et sont entretenues régulièrement par les services municipaux. Quant aux propriétés privées, leurs propriétaires cotisent à l'association de défenses des forêts contre les incendies (DFCI) qui s'assure du bon entretien des propriétés forestières. Le réseau permettant d'assurer la défense incendie sur le territoire est d'un niveau satisfaisant. Il est attesté annuellement par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (voir rapport de 2015 ci-joint annexe N°1).

5.5 : La ZNIEFF des Argileyres

La commune comprend une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF) « Landes humides des Argileyres » abritant deux espèces de papillons rares, à haut statut de protection : le Fadet des laïches et l'Azuré des mouillères. Le site accueille également un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : la lande humide à Ericacées et une espèce végétale patrimoniale : la Gentiane pneumonanthe. Ce vaste secteur de landes humides de 36 ha assure

également la régulation hydraulique des eaux, et soutient naturellement l'étiage. L'activité humaine et en particulier la sylviculture peut nuire à cet environnement ».

L'ACRE note que dans le projet de PLU, la ZNIEFF ne change pas de classement (zone NP + une partie en EBC).

Par contre, la Commune annonce dans le rapport de présentation du PLU (page 77) qu'elle souhaite remettre en cause les contours de la ZNIEFF (« *le contour de la ZNIEFF ... est à préciser* »). Elle semble proposer en Annexe du Rapport de Présentation un nouveau contour.

Ceci appelle de la part de l'ACRE deux remarques :

- Le PLU n'est pas le document définissant le contour des ZNIEFF
- Ce contour ne tient compte que de l'aspect floristique de la ZNIEFF et oublie complètement l'aspect faunistique. Il ne peut donc être retenu.

Cette analyse est confortée par l'analyse de M. DESMOND, ornithologue qui a réalisé une étude intitulée « étude du réservoir de biodiversité du Bois de la Tour »

[Voir paragraphe III-2/2 des observations de l'association et observations n° 21.29, 28.10 et 34.2 de l'annexe 1.](#)

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le périmètre de la ZNIEFF des Argileires a pris en compte la globalité des parcelles numérotées. Seules des parties limitées de ces parcelles peuvent présenter un intérêt spécifiquement pour le Gentiane Pneumonante et l'Azuré des Mouillères, papillon associé. Conformément à la loi, un plan de gestion a été proposé en parallèle du PLU et annexé au rapport de présentation.

Le territoire de la commune comporte par ailleurs des secteurs à molinie auxquels sont associés le Fadet des Laiches (papillon) beaucoup plus significatif que les parcelles des Argileires qui n'en comportent pratiquement pas.

THEME 6 : LA COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

6.1 : Compatibilité avec le SCOT

Le rapport de présentation présente sur la forme d'un tableau comparatif les dispositions du SCOT et les réponses apportées par le PLU.

Certaines de ces réponses appellent des commentaires de l'ACRE qu'elle liste au [paragraphe I-3.2 de ses observations \(voir observation n° 21.3 – annexe 1\)](#).

L'association note également que l'Etat « regrette » que l'ensemble des dispositions du DOO (document d'orientation et d'objectif) n'ont pas ou peu été traitées.

Elle en conclut que « *le rapport de présentation est insuffisant puisqu'il n'établit pas la compatibilité entre le PLU et le DOO du SCOT* ».

Ces constatations font également l'objet des [observations n° 28.6, 32.2, 37.3, 44.2, 45.2](#).

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

REPONSE DE LA COMMUNE

Par leur avis du 5 Octobre 2016, les services de l'Etat ont considéré que l'articulation du PLU avec le SCOT sous forme de tableau comparatif était « *clair et synthétique* ».

De plus, le PLU n'a pas l'obligation de se conformer à la forme du SCOT.

6.2 : Compatibilité avec le SRCE

Le SRCE a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 24 décembre 2015 qui a été publié le 5 janvier 2016.

L'ACRE rappelle que l'article L 371-3 du code de l'environnement dispose que « *le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, dans un rapport de prise en compte* ».

L'association précise qu'en l'espèce, le SRCE est cité en page 85 et 86 du rapport de présentation, sans que le rapport de prise en compte ne soit mentionné et que pour ce motif encore le rapport est insuffisant. ([voir point I-3.3 des observations de l'ACRE, et observation 21.3 – annexe 1](#))

Ces constatations font également l'objet des [observations n° 19.3, 28.6, 30.1, 32.2, 37.3, 41.5, 44.2 – annexe 1](#).

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

REPONSE DE LA COMMUNE

Les PLU entretiennent un rapport de prise en compte avec le SRCE. Il s'agit du niveau le moins contraignant dans la hiérarchie des documents administratifs. Le rapport de présentation prend en compte le SRCE dans ses pages 85 à 99. La prise en compte implique de « ne pas s'écarter

des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010). En outre, Les services de l'Etat dans un courrier du 2 novembre 2015 indiquent que les enveloppes urbaines du SCOT prennent en compte le SRCE.(annexe N°2)

6.3 : La prise en compte du PLH

Dans le rapport de présentation, concernant la politique de l'habitat (pages 13 et 14), il est rappelé les L'ACRE rappelle que tout au long de la procédure d'élaboration du projet du PLU, il a été fait référence de nombreuses fois au PLH (délibération de lancement de la procédure, diagnostic du PLU, réunion d'information, porter à connaissance de l'Etat).

Pour autant elle constate que le rapport de présentation (qui rappelle cependant les trois grands objectifs fixés par le PLH de la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, p 13 et 14) mentionne à plusieurs reprises que le PLH est arrivé à son terme et non prorogé, ce que confirme l'avis de l'Etat, le PLH est caduc depuis le 23 mars 2016.

Elle considère d'une part que ces informations n'étaient pas connues du public et des PPA (personnes publiques associées) et que les données du rapport de présentation sont « *inexactes ou à tout le moins partielles.* »

Voir paragraphe I- 3.1. des observations de l'association et observation n°21.3, de l'annexe 1. Ces constatations font également l'objet des observations n° 28.5, 41.4, 44.3, 45.2 – annexe 1.

Quelle est la réponse de la commune sur ces points.

REPONSE DE LA COMMUNE

M. le Maire a rappelé, dans le compte rendu de la réunion du 30 mai 2016, que le PLH n'était pas obligatoire. En effet, ce document s'impose aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants. La communauté de Communes JALLE EAU BOURDE compte actuellement 28960 habitants.

THEME 7 : LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

7.1 : Le respect des dispositions législatives et règlementaires

7.1.1. Erreurs de numérotation des textes et définition de l'emprise au sol

Le règlement comporte de nombreuses approximations sur la numérotation des textes et ne reprend pas la définition de l'emprise au sol de l'article R 421-1 du code de l'urbanisme : voir paragraphe III- 1- 5 et III – 1/6 des observations de l'ACRE, observation n° 21.15 -annexe 1.

7.1.2. Présentation des articles du règlement selon la trame prévue en trois sous sections conformément à la partie législative du code de l'urbanisme

L'ACRE dans la [partie III-1/7.1 de ses observations](#) note que de manière générale le règlement reprend la trame des règlements de PLU « SRU Grenelle » sans prendre en considération les « PLU ALUR » (exemple sur la rédaction des articles 2 de différentes zones définies par le règlement : UA, UB, UC, UG,UL,UY,AUE et 1 AU Y).

[Observation n° 21.15 de l'annexe n°1.](#)

7.1.3. Les destinations figurant dans les articles précités ne correspondent pas aux neuf destinations limitativement énumérées à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Les destinations « services » ou « équipements collectifs » mentionnés par le règlement du PLU n'existent pas. [Voir paragraphe III-1/7.3 des observations de l'ACRE et observation n° 21.17 annexe 1.](#)

7.1.4. Interdiction des lotissements dans certaines zones

Les articles 1^{ers} des zones UF du règlement (page 65), 1 AU Y (p 94) et 2 AU (p 102) interdisent les lotissements dans lesdites zones, or cette interdiction est selon l'ACRE interdite. Elle en conclut, en s'appuyant sur la jurisprudence, que le règlement du PLU a édicté ainsi des règles qui excèdent celles que la loi autorise à prescrire ([voir paragraphe III-1/3.1 et 3.2 et III – 1/7.2. des observations de l'association et observations n° 21.11 et 21.16 de l'annexe 1](#))

7.1.5. Lien entre autorisations d'urbanisme et autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau

L'association ACRE observe qu'à la lecture des articles 4 des zones UA, UB, UC, UG, UL, UF, AUE, 1 AU, 1AU Y, 2 AU, A et N font un lien entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau. Elle estime qu'il appartient au PLU de réglementer le recueillement et le traitement des eaux pluviales, indépendamment des autorisations délivrées sur le fondement de la loi sur l'eau. ([voir paragraphe III-1/8 des observations de l'ACRE et observation n° 21.18 de l'annexe 1](#))

7.1.6. Certains articles demandent des documents autres que ceux prévus par le code de l'urbanisme

L'association observe que certains articles du règlement (ex : articles 6, 7 et 8 de la zone UA) du porteur de projet l'établissement d'un note ou note technique, ce qui n'est pas conforme au code l'urbanisme (voir paragraphe III-1/9 des observations de l'association, observation n° 21.19 de l'annexe 1)

7.1.7. Distinction au sein de la destination « habitation » entre habitation individuelles et collectives

Cette distinction faite par l'article 10 des zones UA et UB concernant la hauteur des constructions n'est, selon l'ACRE, pas conforme au code de l'urbanisme. (voir paragraphe III-1/10 des observations de l'association et observation n° 21.20 de l'annexe 1)

7.1.8. Distinction entre constructions situées à l'intérieur ou hors d'un lotissement faite par l'article 11 concernant l'aspect extérieur dans de nombreuses zones

Voir paragraphe III- 1/11 des observations de l'association et observations n° 21.21 et 28.9 de l'annexe 1)

7.1.9. Concernant les places de stationnement, il est créé de nouvelles destinations dans le PLU en contradiction avec l'article R 123-9 du code l'urbanisme

Voir paragraphe III- 1/12 des observations de l'association et observation n° 21.22 de l'annexe 1)

7.1.10. La zone 1AU admet des opérations d'aménagement et de construction à condition de « porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1ha » : irrégularité par rapport à la loi ALUR

Voir paragraphe III- 1/13 des observations de l'association et observation n° 21.23 de l'annexe 1)

Quelles sont les réponses de la commune sur ces points de 7.1.1 à 7.1.10

REPONSE DE LA COMMUNE

7.1.1 Les erreurs dans les numérotations des textes seront modifiés dans les différents documents du PLU avant approbation.

7.1.2 La procédure de mise en œuvre du PLU a été engagée par une délibération du 18/12/2014. De fait, la commune n'a pas l'obligation de se conformer au décret, portant sur la recodification du livre 1 du Code de l'urbanisme, entré en vigueur au 1^{er} Janvier 2016

7.1.3 L'article R 129-9 stipule « qu'en outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Les termes « Services » et « équipements collectifs » seront modifiés en conséquence par la mention « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Un arrêté du 10 novembre 2016 publié au JORF du 25 novembre est venu préciser les destinations et sous destinations des constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les PLU. Le PLU de la commune est conforme à cet arrêté.

7.1.4 La commune rappelle que la zone UF est une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain ou rural. S'agissant d'une erreur matérielle, reprenant intégralement les prescriptions du règlement du POS, la mention d'interdiction de création de lotissement sera supprimée car sans objet dans ce zonage.

7.1.5 L'article 4 du PLU n'exige pas la production de pièces spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales dans les autorisations d'urbanisme

7.1.6 La note mentionnée dans l'article UA 6 du PLU ne constitue pas une pièce obligatoire de la demande de permis de construire. De plus, elle s'applique, sous réserve, aux bâtiments et ouvrage nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux équipements publics qui sont, par nature, soumis à un régime dérogatoire.

7.1.7 Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit la création de sous destinations puisque la destination principale reste l'habitation. (voir arrêté du 10 novembre 2016 qui définit et liste les sous destinations d'un PLU annexe N°3).

7.1.8 Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit de réglementer l'aspect des clôtures dans certaines zones

7.1.9 La rédaction de l'article 12 concernant le stationnement sera modifié pour tenir compte des prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

7.1.10 La loi ALUR a supprimé toute mention des Coefficients d'Occupation des Sols et des superficies minimales des terrains. Cette mention sera donc supprimée dans le PLU.

[7.2 : Observations sur les caractéristiques de certaines zones](#)

7.2.1 : Terrains en mixité sociale

Il est regrettable, selon l'ACRE, que les dispositions d'espaces verts en pleine terre au sein des lots ou d'espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectif au sein des opérations (article 13 des différentes zones U) ne soient pas applicables aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. Cette exception est contradictoire avec l'objectif de favoriser la biodiversité en ville ; l'association demande la suppression de cette exclusion

(voir paragraphe III-1/2 des observations de l'association, et observations n° 21.10 et 41.8.de l'annexe 1)

Le Hameau de Peyre n'est pas repris dans le plan des servitudes de mixité sociale. (Voir paragraphe III-2/3 des observations de l'Acre et observations n° 21.30, 28.13, 41.12 de l'annexe 1)

REPONSE DE LA COMMUNE

La remarque concernant les espaces verts constitue une interprétation subjective du règlement. L'ensemble des programmes en mixité sociale réalisés sur la commune comportent des espaces verts et des espaces d'aménité. La commune s'est toujours attachée à favoriser la création ou le maintien d'espaces verts dans l'ensemble des projets d'aménagement. De plus, la biodiversité est largement conservée sur le territoire communal qui comprend 4700 ha d'EBC et 75% en espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant le Hameau de Peyre, il s'agit d'une erreur matérielle que la commune a mentionnée dans le tableau de propositions de modifications. Ce point sera corrigé avant l'approbation du PLU.

Par ailleurs le plan des SMS (servitudes de mixité sociale) sera corrigé afin d'intégrer les lotissements « HAMEAU DE PEYRE, JARDINS D'IGNACIA et CLOS D'OCTAVIE », récemment autorisés, en zone de mixité sociale de 30%, même si dans le faits les lotisseurs sont allés au-delà de cette obligation en réalisant pour certains plus de 50% de LLS par opération.

7.2.2 : Zones 2AU

L'association ACRE considère qu'il n'est pas nécessaire de définir les règles pour ces zones à urbaniser dans la mesure où cette urbanisation ne pourra être effective qu'après modification ou révision du PLU (voir paragraphe n° III-1/4 des observations de l'association, observation n° 21.14 de l'annexe 1).

L'autorité environnementale observe que pour ces zones (25ha) qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation par modification simple du PLU, il n'est pas prévu de densité minimale par ha et de densité de LLS pour les zones soumises à mixité sociale.

REPONSE DE LA COMMUNE

Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit à une collectivité de définir des règles dans les zones 2AU avant leur ouverture à l'urbanisation.

En réponse à l'autorité environnementale, les zones 2AU sont par définition des zones d'urbanisation futures, qui ne font pas l'objet d'OAP. Il est donc impossible, d'ores et déjà, de préciser une densité minimale de LLS. La règle générale de 20 logements/ha sera appliquée ainsi qu'un taux de LLS de 66 à 75%.

7.2.3 : Zones UL

La forme urbaine de la commune de Cestas est majoritairement constituée de lotissements de moyenne et de faible densité qui a conduit la municipalité à mettre en place des outils réglementaires pour empêcher leur mutabilité afin de « *préserver maitriser l'urbanisation périurbaine, préserver les paysages et le cadre de vie existant, pallier les risques de surdensification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de LLS et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux* » (p. 55 du règlement.

Ces contraintes font l'objet de nombreuses observations et demandes de changement de zonage :

- Incompatibilité possible de l'emprise au sol et des espaces verts en pleine terre pour les zones 2UL et 3UL (ces deux zones devant représentant 100% du terrain, l'emprise maximale au sol est réduite des surfaces consacrées aux terrasses, allées, piscine...) (voir paragraphe III- 1/1 des observations de l'association et observation n° 21.9, 28.12, 41.11, 44.5 – annexe 1)
- Selon l'Acre, l'interdiction de créer une bande d'accès pour les zones 1UI, 2UL et 3UL empêche une division pour un particulier (par exemple au profit de ses enfants) mais cela n'interdit pas la possibilité de diviser pour un aménageur. (voir paragraphe III- 1/3.3. des observations de l'association et observations 10, 21.12, 28.8, 38, 41.7 – annexe 1)
- La limitation d'une construction limitée à 20m² sur les terrains issus de division dans la zone 3 UL apparait trop contraignante et édicte une règle qui excède celles que la loi autorise (voir paragraphe III- 1/3.4. des observations de l'association et observation 10, 21.13, 42, 50 – annexe 1).
- Le coefficient d'emprise au sol de 25% est très contraignant, ne permet pas de véritable extension pour les constructions actuelles et pénalisent les éventuels arrivants (souhait d'un coefficient de 30%). Observation n° 12 – annexe 1.

REPONSE DE LA COMMUNE

Concernant l'incompatibilité supposée entre emprise au sol et espaces verts, la commune rappelle :

- Zone 2UL : 20% d'emprise au sol et 80 % d'espaces verts.

- Zone 3UL : 10% d'emprise au sol et 90% d'espaces verts.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité eu égard aux surfaces des parcelles dans chaque zone

Concernant la volonté de la commune de conserver le caractère général des zones UL, aucun article du code de l'urbanisme n'empêche d'interdire la réalisation de bande d'accès.

Concernant la limitation d'une construction à 20m², la commune rappelle le caractère des zones UL :

Il s'agit de zones d'habitat en lotissements. Trois types de zones sont distingués, dans ces secteurs non centraux. Les règles sont instituées :

- pour maîtriser l'urbanisation périurbaine
- Préserver les paysages et le cadre de vie existant
- palier les risques de sur-densification qui ne permettrait pas de répondre aux obligations légales de LLS et qui serait préjudiciable à la capacité des réseaux
- Zone IIIUL correspondant aux lotissements de très faible densité.

La prescription autorisant une emprise des constructions limitée de 20 m² ne s'applique qu'aux terrains issus d'une nouvelle division.

La règle générale de constructibilité dans ces zones IIIUL est de 10 % d'emprise au sol, limitée à 400 m².

Concernant le caractère contraignant du coefficient d'emprise au sol de 25%, l'ensemble des articles du règlement des zones 1UL du PLU reprend les anciennes prescriptions du POS. Le pourcentage d'emprise au sol est adapté à la superficie des parcelles

7.2.4 : Zones A et N

« Il ressort de la lecture du règlement qu'au sein des zones A et N, figurent des secteurs (a, b et c en zone A, ainsi que p, f, e et h en zone N). Cependant au sein des articles 2 des zones A et N, aucune disposition particulière n'est mentionnée concernant les secteurs. Les articles 2 autorisent toutes sortes de constructions au sein de la zone A et N. » Or les constructions admises en zone agricole ou naturelle ou forestière sont restreintes (articles L 151-11 et L 151-13 du code de l'urbanisme) » (voir paragraphe III – 1/14 des observations de l'association et observation 21.24 – annexe 1).

« Le rapport de présentation du PLU énonce qu'il n'y aura pas de STECAL [secteur de taille et de capacité d'accueil limitée] mais un secteur Nh est délimité. » (Observation 21.24 -annexe 1)

La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricole et forestier note également *« que bien le rapport de présentation mentionne l'absence de STECAL, il apparaît que les secteurs Aa, Ab, Ac, Nh et Ne autorisent des constructions et installations non admises en zone A et N classique. En conséquence ces secteurs correspondent à des STECAL et devraient être définis comme tels »* .

L'Etat relève des contradictions entre le rapport de présentation (p ; 186 et suivantes) et les possibilités de construction offertes par le règlement.

L'autorité environnementale précise *« Le règlement des zones naturelles et agricoles permet potentiellement d'autoriser des constructions ou des aménagements susceptibles d'empêcher la protection de secteurs à forts enjeux environnementaux, en contradiction avec les volontés politiques affichées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le*

rapport de présentation. Dans ces secteurs, l'analyse des impacts potentiels du règlement devrait permettre d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement ».

Il est à noter cependant, que de façon ponctuelle, certains habitants considèrent a contrario ces contraintes comme trop drastiques pour permettre des extensions : [observation 18.1 – annexe 1](#).

REPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement des zones A et N sera revu avant l'approbation du PLU afin de s'assurer qu'il n'y ait aucune contradictions entre le rapport de présentation et le règlement.

7.2.5 : Les modifications en cours d'enquête

Voir les observations [n° 33.2 et 33.3 -annexe 1](#) : réponses du Président de l'Acre concernant les modifications apportées aux planches graphiques par la commune en cours d'enquête.

Quelles sont les réponses de la commune sur ces différents points concernant le règlement (7.2.1. à 7.2.5.)

REPONSE DE LA COMMUNE

La commune ne fait que proposer des modifications au même titre que les administrés dans le cadre de l'enquête publique,. Ces propositions n'ont pas l'obligation d'être issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique, elles ne sont que des erreurs matérielles ou des omissions qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU. Le commissaire enquêteur reste le seul juge de la pertinence des modifications proposées.

THEME 8 : LES OAP

8.1 : La désignation des zones à urbaniser

L'Etat note que « *le rapport de présentation (p. 161 et suivantes) désigne les zones ouvertes à l'urbanisation par leurs noms alors que les orientations d'aménagement et de programmation les désignent par secteurs numérisés sur de périmètres et des superficies différentes* », ce qui rend la lecture comparative délicate. Il en conclut que la désignation identique de ces zones dans les différents documents du PLU serait *pertinente*.

8.2 : L'étude environnementale de ces zones

L'avis de l'Etat comme celui de l'autorité environnementale mettent en évidence l'insuffisance de la prise en compte de l'environnement dans les choix des zones ouvertes à l'urbanisation. (P. 11 avis Etat et p. 6 avis autorité environnementale). L'autorité environnementale note que le PLU renvoie à des études environnementales fines à réaliser lors des phases opérationnelles des projets d'urbanisme (études d'impact et dossiers au titre de la loi sur l'eau (cf p. 198 du rapport de présentation). *Or ces procédures ne sont pas obligatoires car dépendantes de seuils liés aux caractéristiques des projets*. Elle considère donc que les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires dès le stade de l'élaboration du PLU.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur relève que les OAP, secteur 4 et secteur 5 ne font l'objet d'aucune évaluation environnementale dans le rapport de présentation.

8.3 : Incohérence règlement écrit et carte

BOUZET (partie du secteur 1 au nord des complexes sportifs) et la pièce 5.7 du règlement graphique relative aux servitudes de mixité sociale : cette dernière mentionne en effet pour cette zone une obligation de logement locatif à hauteur de 75%, alors que les OAP du secteur 1 mentionnent une obligation de 66%. Ce point est relevé également par l'Acre. [Paragraphe III – 2/3.2. des observations de l'association et observation 21.31 annexe 1.](#)

8.4 : Choix des zones OAP

8.4.1. Secteur 1AU (N°4 et 6)

L'Acre s'interroge sur le fait que deux secteurs classés en 1AU (n° 4 et 6) sont des secteurs nouveaux par rapport au POS et qu'il n'y n'a aucune justification de l'abandon d'une partie des réserves foncières constituées en 2008 qui auraient pu, avantageusement selon l'association, servir de support aux projets d'urbanisation. Selon l'association certains de ces secteurs offrent

des caractéristiques plus intéressantes en termes de proximité des centres et de possibilité de densification. (Voir paragraphe II-1 des observations de l'Acre et observation 21.8 de l'annexe 1)

8.4.2. Classement en zone 1AU

Elle observe que la parcelle BK224 sur laquelle serait autorisé un programme de mixité sociale (cf réponse au point n°4 du bilan de concertation) aurait pu utilement être classée en zone 1AU. (voir paragraphe II-1.6 des observations de l'Acre et observation 21.8.2 de l'annexe 1)

8.4.3. Manque d'informations concernant les accès

Elle mentionne que les accès aux différents secteurs ne sont pas assez précis alors qu'il s'agit des zones à urbaniser ouvertes où l'indication de celles-ci sont obligatoires (article R. 123-6 du Code de l'urbanisme). (Paragraphe II-2 des observations de l'association et observation 21.8.3. annexe 1)

8.5 : OAP secteur 2

Les habitants du lotissement Barras ont formulé les observations suivantes (annexe 3)

- Les espaces verts ne sont pas à l'échelle ; [observation 7.1 de l'annexe 1](#)
- La multiplication des divisions parcellaires pourrait entraîner une perte de la tranquillité pour les habitants du lotissement ; perte du caractère village de la commune ; [observation 7.2, annexe 1](#)
 - L'accès à ce secteur n'est pas indiqué sur le plan et la faisabilité de cet accès n'est pas démontré ([observation 4 et 7.3 de l'annexe 1](#))
 - Les conséquences de la densification de l'urbanisation (inondations, déboisement, assainissement et réseau incendie) ne sont pas précisées. [Observations n° 4, 7.4 et 7.5 de l'annexe 1](#)
 - L'ASCL Saint Roch souligne les difficultés d'accès à ce secteur et l'insuffisance de l'étude environnementale. [Observation n° 46.1 de l'annexe 1](#) (voir également l'observation 45-4 sur l'ensemble de ce secteur)

8.6 : OAP secteur 6

L'Acre s'interroge sur le schéma de la voie d'accès à ce secteur et sur la réponse de la commune de Cestas à la demande de la commune de Canéjan (bilan de la concertation de l'enquête publique sur le projet Latour (secteur 6). (voir paragraphe II-1.7 des observations de l'association et observation 21.8.1. Annexe 1)

Elle s'interroge également, compte tenu de la surface de l'OAP, du respect de la densité annoncée de 20 logements minimum par ha. (voir paragraphe II-1.7 des observations de l'association et Observation 21.8.2. Annexe 1)

M. DESMOND par la production de son étude sur le Bois Latour entend démontrer l'insuffisance de l'étude environnementale sur ce secteur. Observation 34.3. Annexe 1

M. BARRIO fait la même analyse. Observation 34.8. Annexe 1

8.7 : Modification en cours d'enquête

Voir l'observation n° 33.5 annexe 1 : réponse du Président de l'Acre concernant les modifications apportées aux OAP par la commune en cours d'enquête.

Quelles sont les réponses de la commune sur tous ces points (8.1. à 8.7)

REPONSE DE LA COMMUNE

8.1 La désignation des zones OAP dans les divers documents du PLU sera corrigée en fin d'enquête pour faciliter la compréhension et la lisibilité.

8.2 L'évaluation environnementale sera complétée sur les OAP dans les enveloppes urbaines, sur des secteurs d'enjeux faibles, par rapport à la superficie et à la qualité des espaces protégés.

8.3 Sur la pièce graphique 5.7 relative aux servitudes de mixité sociale, le sous-secteur de BOUZET est correctement classé en zone d'obligation de production de 75% de LLS. En conséquence, il s'agira de corriger la pièce N°3 relative aux OAP en intégrant l'obligation de 75% de LLS.

8.4 La définition des OAP est issue d'une analyse foncière menée par la collectivité et le bureau d'études. Les secteurs d'OAP répondent au mieux aux besoins de la commune en matière de production de logement sociaux, tant par leur emplacement que par leur dimension.

La parcelle BK 224 bénéficie déjà d'un zonage UAb et d'une servitude de mixité sociale (66%) qui permettent d'autoriser un projet d'aménagement en mixité sociale immédiatement. Son classement en zone 1AU n'est donc pas nécessaire.

L'article R*123-6 stipule que : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ». Les OAP respectent les prescriptions de cet article.

8.5 La commune ne comprenant pas de quels espaces verts il s'agit, elle tient à rappeler que les plans des OAP sont schématiques et ne comportent donc pas d'échelle. La mairie n'a connaissance d'aucun projet d'urbanisation précis sur la propriété COULON. L'OAP N° 2 définit des orientations d'aménagement que les propriétaires devront respecter lors des études en vue de l'urbanisation de leurs parcelles.

8.6 Le projet d'aménagement de l'OAP secteur 6 « LA TOUR » a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée par une délibération du 12/07/2016. Ce dossier a donné lieu à une concertation préalable, une évaluation environnementale et une enquête publique avec avis favorable du commissaire enquêteur en date du 20/06/2016. Les orientations d'aménagement définies dans ce dossier de déclaration de projet quant à l'accès à ce futur programme, au nombre de logements y compris les LLS ainsi que la conservation de 11 hectares d'EBC seront respectées lors de l'urbanisation de ce secteur.

8.7 Comme précisé plus haut, la commune ne fait que proposer des modifications au même titre que les administrés dans le cadre de l'enquête publique. Ces propositions n'ont pas l'obligation d'être issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique, elles ne sont que des erreurs matérielles ou des omissions. Le commissaire enquêteur reste le seul juge de la pertinence des modifications proposées.

THEME 9 : LE PLAN DE ZONAGE

9.1 : Le zonage AOC

L'INAO dans son avis du 4 octobre 2016 rappelle que la commune, dans le rapport de présentation du PLU, indique être favorable à la plantation de vignes sur une surface maximale de 40ha. Elle précise que sur les 49ha délimités en AOC, 13 sont désormais occupés par des lotissements.

Dans le projet de PLU, 20 ha figurent en zone EBC et 4ha en zone 2UA, ce zonage permettrait donc l'implantation de 12ha de vignobles mais ces espaces sont en majorité classés (9,4ha) en zone Np ne permettant pas la construction de bâtiments agricoles.

« Le zonage prévu laisse donc peu de perspectives à l'implantation d'un vignoble en AOC. Il serait souhaitable de le revoir afin de préserver les opportunités de création d'exploitations viticoles sur la commune ».

« Par ailleurs, un vaste emplacement réservé (n°13) couvre un espace délimité en AOC au lieu-dit la Pelette. »

L'association Acre rappelle ces constats en précisant que la zone 2AU de Bellevue est positionnée en partie sur des parcelles reconnues AOC. [Paragraphe III-2/4.2 des observations de l'association et observation n°21.34 de l'annexe 1.](#)

9.2 : Le classement des EBC

S'agissant des EBC, l'ACRE considère qu'une analyse plus fine est nécessaire pour distinguer les espaces boisés classés présentant des enjeux écologiques de la forêt de production.

A l'occasion de cette révision du POS en vue de sa transformation en PLU, l'ACRE a constaté, au moins les modifications suivantes sans aucune justification :

Quelques zones EBC ayant disparues :

- OAP secteur 1 : zone à l'est du la D214 (Avenue Salvador Allende)
- OAP secteur 2 : zone à l'entrée du secteur sur les parcelles cadastrales BO 1, 2, 3 et 4
- OAP secteur 4 : zone à l'intérieur du secteur
- Zone 2AU de Bellevue : toute la zone était en EBC (et en partie classée INAO)

Quelques zones EBC nouvelles :

- OAP secteur 1 : zone entre la D214 et la D214 e2 (avenue Salvador Allende et avenue Jean Moulin)
- Zone entre la D214 et la D214 e3 (carrefour du collège)

L'ACRE ne comprend pas non plus le traitement différencié aux demandes de particuliers pour convenances personnelles de suppression d'EBC. Après visite sur site, les justifications

avancées ne semblent pas étayées. C'est le cas pour les demandes 3, 14 (acceptées) et 23 (refusée) par exemple.

De plus, comme le relève l'INAO, 20 hectares d'AOC sont classés en EBC, interdisant leur plantation en vigne : ceci n'est pas cohérent et mérite d'être corrigé.

Voir paragraphe III -2/4.3. des observations de l'association et observations 21.35, 37.4. - annexe 1.

L'autorité environnementale fait observer que « *le classement en EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux écologiques ou paysagers importants, le classement quasi systématique (4761 ha de forêt sont classées en EBC, soit 80% des espaces boisés de la commune) de la forêt de production, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le code forestier, peut conduire à une perte de lisibilité voire une application inappropriée des effets de ce classement. Ce classement devrait donc être analysé plus finement pour privilégier les secteurs à fort enjeu environnemental et/ou ne bénéficiant pas du fait de leur faible surface, de protection réglementaire* ».

Voir observation 40.4. -annexe 1.

Quelle est la réponse de la commune sur ces points 9.1. à 9.3.

REPONSE DE LA COMMUNE

9.1 La replantation de vignes dans les secteurs anciennement « en vigne » présente un intérêt pour la commune (AOC Graves). Si un viticulteur venait à présenter un projet répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait supprimé par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure. Compte tenu de la faible superficie de la zone classée par l'INAO en AOC dans le secteur de Bellevue, l'implantation d'une exploitation viticole ne présente pas d'intérêt à proximité des zones urbanisées.

9.2. La commune rappelle que l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le déclassement des EBC dans les zones 2AU et OAP sont justifiées par le fait que ce sont des zones de projet d'urbanisation future.

9.3 : Les demandes de modification

Les nombreuses demandes sont identifiées dans l'annexe n° 1 : sous thème « demande modification zonage.

DEMANDEUR	N° OBSERVATION
M.SEILLAN	N° 1
M. Patrick LA PAIRIE	N° 2 et N° 35
M. Raphaël LAGUILLO	N° 3 et 36
M. LACLOTE Président de l'ASCL St Roch	N° 4
Mme DESSARD Marie Thérèse	N° 5

Mme HOUQUES (Courrier M. et Mme DUTEIL	N° 6
Mme GISQUET Françoise	N° 8
M. et Mme MOUCHE	N° 9
Mmes NABOULET Mariette et Sophie	N° 11 et 24
M. GARBAY	N° 12
M. HOUQUES Alain	N° 15
M. Hervé GOILLOT	N° 16
M. APESTEGUY	N° 17
M. LARUE	N° 18.2
Association ACRE	N° 21.32 ; 21.33 ; 21.34
M. DUPUY François	N°22
M.JL GIRARDIN et Mme CATHELOT	N°23
M. Christian GIRARDEAU	N° 25
M. Pierre TALEYSSON	N° 26
M. Francis DUBOURG	N° 27
Mme Christine LORGUE	N° 28.1 ; 28.2 ; 28.3 ; 28.13
Mme COURBIN Monique	N° 29
M. Mme PERUCH (COMPEYRN, MUSEMAQUE, MARECHAL, CRUBILE, COUTANT, BEOLETTO, DUPEYRON)	N° 31
Indivision BELLEMER	N° 40.1 ; 40.2 ; 40.3 ; 40.5
M. Jacques BARRIO	N° 41.1 ; 41.2
M. Charles HOUQUES	N° 42
M. Mme LAMIRAND	N° 43
Association syndicale Cassini 2	N° 44.9
M. Robert ROUBEYRIE	N° 47
Mme Caroline MICAUD	N°48
M. Mme DALBON	N° 50

9.4 : Les modifications en cours d'enquête

Voir l'observation n° 33.4 : réponse du Président de l'Acre concernant les modifications apportées aux planches graphiques par la commune en cours d'enquête.

Quelles sont les réponses de la commune sur tous ces points.

REPONSE DE LA COMMUNE

Voir le tableau des réponses aux pétitionnaires joint en annexe.

THEME 10 : QUESTIONS DIVERSES

Voir observation n° 45.5 de M.ANDRIEU : quelles sont les dispositions envisagées concernant le trafic aérien.

REPONSE DE LA COMMUNE

Concernant le trafic aérien, la commune rappelle que ce point a été traité dans l'observation N°35 du tableau joint au bilan de la concertation annexé à dossier de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique. La commune précisait alors qu' « il est régulièrement demandé aux autorités, le respect des zones de décollage ».

A CESTAS, le 4
janvier 2017

Le Maire
Pierre DUCOUT

Annexes

Annexe 1 : Rapport du SDIS concernant la défense à incendie

Annexe 2 : Arrêté du 10 Novembre 2016, définissant les destinations et sous destinations des constructions

Annexe 3 : Lettre de M. Le Préfet de Région, concernant le SRCE

Annexe 4 : Tableau de réponse aux pétitionnaires

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

MAIRIE

DE

CESTAS

Tél. : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

REPUBLIQUE FRANCAISE

Le 24 novembre 2015

Monsieur Pierre DUCOUT

Maire de Cestas

à

VEOLIA

Place Haïtza

33610 CESTAS

A l'attention de Monsieur Nicolas Onillon

ST/DL/MC/2015/283

Monsieur,

Vous avez été destinataire du rapport de vérification du S.D.I.S. concernant les défenses incendies de la commune.

Je vous demande de bien vouloir établir les devis correspondants à la remise en état des équipements suivants :

- n°173 – Allée Combelonge face à l'Allée de la Chartreuse
- n°428 – Chemin Dou Grit/Chemin de la Sangalet

De plus, je vous demande d'intervenir rapidement pour une fuite à l'endroit suivant :

- n°13 – Avenue des Bordes/Chemin de la Croix d'Hins

Enfin, je vous demande d'intervenir aux points suivants afin d'avoir des débits minimum de 60 m³ :

- n°330 – N250 Route d'Arcachon en face du n°118
- n°212 – Chemin de la Coudisale/Place de la Pupe

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Pierre DUCOUT



Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Reçu le
16 NOV. 2015
Service Technique

MC
M. LAPORTE

Le Directeur Départemental,
à
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
33610 CESTAS

Bordeaux, le 13 NOV. 2015

GOP/RMU/2015-112506
Affaire suivie par lieutenant Jacques VIGNOT

Objet : Visite des ressources en eau 2015.
Commune de CESTAS

P.J. Relevé annuel
Liste des anomalies codées

A la suite des visites de contrôle effectuées sur le territoire de votre commune, j'ai l'honneur de vous transmettre le relevé annuel de l'état des ressources en eau dont l'entretien relève de votre responsabilité. Les défauts éventuellement constatés lors de ces contrôles sont de nature à gêner la qualité des opérations de lutte contre l'incendie.

Bien entendu, les contrôles hydrauliques étant effectués ponctuellement, les résultats sont susceptibles de variations en fonction de critères tels que la saison, l'heure du contrôle ou le vieillissement des installations.

J'attire votre attention sur le fait que la réglementation prévoit qu'à proximité d'un risque courant, les sapeurs-pompiers doivent trouver, en tout temps, un point d'eau fournissant 120 m³ en 2 heures, soit 60 m³/h pour les bouches et poteaux d'incendie, qui devront par ailleurs disposer d'une pression résiduelle de 1 bar.

En conséquence, je vous prie de bien vouloir aviser mes services dès la remise en état de chaque appareil.

// Le Directeur Départemental,

Colonel Dominique MATNIEU

Colonel Jean-Paul DECELLIERES

Copies pour information à :

- Groupement SUD-OUEST
- C.I.S CESTAS

- VEOLIA EAU 19 bis rue Georges Méran 33120 Arcachon

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 08/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-066-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Pierroton/Toctoucau

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
206	PI100	ALL DES PEUPLIERS AU N° 006	85	71	2,0	4,8			Disponible
207	PI100	AVE DE PIERROTON / CHE DU LAPIN	96	62	1,9	5,0			Disponible
208	PI100	CHE DE LA GARENNE / AVE DE PIERROTON	85	60	1,0	5,0			Disponible
209	PI100	ETS BAGNERES DEVANT LA SCIERIE	110	87	2,5	4,9			Disponible
297	PI100	CHE DES GARDILLOTS	86	64	1,3	4,8			Disponible
307	PI100	AVE MAL DE LAT DE TASS. 600M CARREFOUR PIERROTON	100	86	2,1	4,8			Disponible
302	PI100	CD 211 LD LE BARON	120	110	3,5	4,8			Disponible
332	PI100	CHE LOU PACHIROC	75	62	1,1	4,8			Disponible
330	PI100	N 250 RTE D'ARCACHON FACE AU N°118	56	40	0,0	4,6		30	Débit faible
203	PI100	CHE DES BOUVIERS	106	93	2,5	5,0		38 (1)	Disponible
204	PI100	AVE DE TOCTOUCAU / CHE DE LA FAGOTTE	102	90	2,4	4,6			Disponible
205	PI100	CHE DE LA STATION	90	75	2,2	5,0			Disponible
257	PI100	CHE DES PINS FRANCS	85	71	1,5	5,0			Disponible
461	PI100	RTE D'ARCACHON AU N° 082	90	68	1,2	4,7			Disponible
465	PI100	CHE LOU LICOT / CHE DE LA PETITE VALLEE	120	103	2,9	4,8			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 07/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-067-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

ZI Pot au Pin / Jarry

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
395	PI100	AVE DES VICTIMES DU DEVOIR DOMAINE DE POT AU PIN	62	60	1,0	5,5		38 (1)	Disponible
303	PI100	CD 211 / CHE DE POT AU PIN	120	120	3,5	4,5			Disponible
333	PI100	ZA DE POT AU PIN CHE DE CRUQUE PIGNON - CDISCOUNT BAT A	120	94	1,5	4,5			Disponible
334	PI100	ZA DE POT AU PIN CHE DE CRUQUE PIGNON - CDISCOUNT BAT A-B ROND POINT	0	0	0,0	0,0		6 - 31	Indisponible
335	PI100	ZA DE POT AU PIN CHE DE CRUQUE PIGNON - CDISCOUNT BAT C	120	120	1,5	4,5			Disponible
336	PI100	ZA DE POT AU PIN CHE DE CRUQUE PIGNON - RAQUETTE LA POSTE	120	120	3,5	5,0			Disponible
304	PI100	CD 211 EN BAS DU PONT DE L'A63 PROX FORAGE	120	120	4,5	5,5		38 (1)	Disponible
305	PI100	CD 211 - RENAULAC (ENTREE)	120	108	3,5	5,5			Disponible
325	PI100	PARC ACTIVITE DES PINS (ENTREE RAQUETTE)	120	108	3,5	5,0		4 Clôture - 38 (1)	Disponible
315	PI100	PARC ACTIVITES DE JARRY	117	107	3,5	5,0			Disponible
434	PI100	D 211 - RENAULAC (EN FACE)	120	108	3,5	5,0			Disponible
463	PI100	BASE ULM DE CESTAS	80	67	1,0	5,5			Disponible
464	PI100	BALL TRAP DE CESTAS	0	0	0,0	0,0		6 - 31	Indisponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 08/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-068-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Bois du Chevreuil/Coppinger

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
117	PI100	CHE DE LA LOUVIERE AU N° 001	95	86	2,8	4,4		25 - 38 (1)	Disponible
118	PI100	CHE DE LA LOUVIERE AU N° 019	88	77	2,4	4,2		25	Disponible
119	PI100	AVE BOIS DU CHEVREUIL AU N° 010	81	63	1,6	3,8		25 - 38 (1)	Disponible
120	PI100	AVE BOIS DU CHEVREUIL AU N° 034	90	70	1,8	3,8		25	Disponible
121	PI100	AVE BOIS DU CHEVREUIL FACE TRANSFO	85	69	2,0	4,0			Disponible
122	PI100	CHE LOU CORN AU N° 009	80	66	1,8	4,0			Disponible
123	PI100	CHE PAS DU CHEVREUIL AU N° 021	75	62	1,4	4,0			Disponible
124	PI100	CHE LOU SANLIE AU N° 004	65	53	0,0	4,0		25	Disponible
306	PI100	CHE DES CHAUS / CHE DES GARS	70	60	1,0	4,0		10 - 38 (1)	Disponible
311	PI100	CHE DES CHAUS	67	60	1,0	4,0		10	Disponible
312	PI100	CHE DES CHAUS PROX N° 027	81	63	1,5	4,0			Disponible
313	PI100	CHE DES CHAUS PROX N° 017	75	62	1,5	4,0			Disponible
314	PI100	CHE DES CHAUS PROX N° 001	80	60	1,0	3,5			Disponible
248	PI100	ALL DU CHIBALEY	86	75	2,0	3,6			Disponible
271	PI100	IMP LOU CARTIE	120	120	3,8	4,6			Disponible
293	PI100	ALL DE COPPINGER	70	65	1,6	3,8			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 12/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-069-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

St Roch/Chasse de Diane

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
3	PI100	CHE DE LA PALANQUE FACE AU N° 008	120	90	4,5	5,5		38 (1)	Disponible
4	PI100	CHE DE LA SOURCE AU N° 011	120	90	4,5	5,5			Disponible
5	PI100	CHE BUISSON DU LUC AU N° 005	120	90	4,0	5,0			Disponible
6	PI100	CHE DU RUISSEAU AU N° 009	107	90	3,5	5,5			Disponible
7	PI100	ALL DE LA HARRIE AU N° 001	115	90	4,0	4,5			Disponible
8	PI100	ALL DU MOULIEIL AU N° 019	94	90	3,0	5,0			Disponible
9	PI100	ALL DU MOULIEIL FACE AU N° 028	95	90	3,0	5,0			Disponible
10	PI100	ALL DE LA HARRIE AU N° 018	100	90	3,0	5,0			Disponible
11	PI100	CHE DE LA GARBE AU N° 003	105	90	3,5	5,5			Disponible
12	PI100	RUE ST HUBERT FACE AU N° 004	120	90	3,5	5,0			Disponible
13	PI100	AVE DES BORDES / CHE DE LA CROIX D'INS	100	90	3,0	5,0		35	Disponible
14	PI100	AVE DES BORDES AU N° 019	87	71	2,5	4,5			Disponible
15	PI100	AVE DE CAPLANE AU N° 022	90	82	2,0	4,5		25	Disponible
210	PI100	AVE SAINT HUBERT FACE AU N° 027	108	90	2,5	5,0			Disponible
214	PI100	RUE ST NICOLAS	100	90	4,0	5,0			Disponible
211	PI100	CHE ST MARTIN AU N° 002	120	90	3,5	5,0			Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 13/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-070-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Beausejour Z4 449/450

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
149	PI100	RUE ALBERT CAMUS / RUE DES CHALETS (MESURE VEOLIA)	118	97	2,6	4,8			Disponible
150	PI100	RUE BEL AIR / RUE E. ROSTAND	120	120	4,2	4,8			Disponible
151	PI100	RUE BEL AIR AU N° 038	120	120	3,2	4,8			Disponible
152	PI100	RUE DES CHALETS	108	93	3,2	4,8			Disponible
153	PI100	RUE DES CHALETS AU N° 018	120	106	3,5	4,8		38 (1)	Disponible
154	PI100	RUE ALBERT CAMUS / ALL BELMER+E195 (MESURE VEOLIA)	120	120	4,0	4,8		10	Disponible
155	PI100	CHE DU OUEY / AVE DE L'ESTELLE	120	119	3,5	4,8			Disponible
156	PI100	ALL DU CRABEY / AVE DE L'ESTELLE	103	80	2,5	4,7			Disponible
157	PI100	CHE DU CARRETEY AU N° 014	105	85	2,4	4,7			Disponible
158	PI100	CHE DE RATIER AU N° 028	109	86	2,6	4,7			Disponible
159	PI100	ALL PIGNADEY / AVE DE L'ESTELLE	113	86	2,6	4,7		38 (1)	Disponible
160	PI100	AVE DE L'ESTELLE / ALL BARBOURE	119	91	2,5	4,7			Disponible
161	PI100	ALL DE LA CRASTE / AVE DE L'ESTELLE	120	119	3,4	4,8			Disponible
162	PI100	CHE DU BUSCASSEY / ALL DE LA CRASTE	120	112	3,2	4,8		10	Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 13/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-071-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Monsalut/Panzani

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
134	PI100	CHE LOU BOURNAC AU N° 007	120	120	3,0	5,0			Disponible
135	PI100	AVE JEAN MOULIN DEVANT ETS PIQUET	120	120	4,2	5,0		25 - 38 (2)	Disponible
136	PI100	AVE CHAMP ROLLET AU N° 075	120	120	4,2	5,1			Disponible
137	PI100	AVE CHAMP ROLLET AU N° 053	120	120	4,1	5,2			Disponible
138	PI100	AVE CHAMP ROLLET AU N° 029	120	120	4,2	5,2			Disponible
139	PI100	AVE CHAMP ROLLET AU N° 012	120	120	5,0	5,5			Disponible
140	PI100	CHE LA GARRETTE AU N° 005	120	120	4,2	5,0			Disponible
141	PI100	CHE BASTIAN AU N° 003	120	111	4,0	5,2			Disponible
142	PI100	AVE JEAN MOULIN AU N° 025	120	120	4,0	4,6			Disponible
143	PI100	AVE JULIEN DUCOURT FACE DEPOT PANZANI	120	120	4,2	4,8			Disponible
144	PI100	CHE LOU LABAT	120	119	4,2	5,0			Disponible
145	PI100	CHE LOU LABAT AU N° 010	108	99	3,8	4,5			Disponible
146	PI100	CHE DE LA GRAOUEYRE AU N° 002	100	91	3,2	4,2		38 (1)	Disponible
147	PI100	RUE PEYMARTIN AU N° 014	120	120	4,8	5,2			Disponible
148	PI100	AVE JEAN MOULIN BORDURE VOIE FERREE	120	120	4,0	5,2			Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 19/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-072-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Martocot/Bouzet/Sources

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
1	PI100	CENTRE DE SECOURS - DEVANT	120	120	5,0	6,0			Disponible
2	PI100	CHE DE L'ESTEY AU N° 017	120	108	4,2	6,0			Disponible
125	PI100	ATELIERS MUNICIPAUX - PROX ENTREE	120	114	4,0	5,8			Disponible
126	BI100	ATELIERS MUNICIPAUX - ENTREE SALLE	120	120	4,0	6,0			Disponible
129	PI100	ETS LACASSAGNE TRANSPORT - ENTREE	120	120	5,0	5,8			Disponible
130	PI100	BOUZET COTE CLUB TENNIS	120	120	4,0	6,0			Disponible
131	PI100	AVE SALVADOR ALLENDE - COLLEGE (P.CYCLABLE)	120	120	4,5	5,5			Disponible
132	PI100	COLLEGE CANTELANDE - INTERIEUR PARC	120	120	4,5	5,5			Disponible
133	PI100	CHE DE MAGNAGE / CHE DES PRATS	90	80	2,0	5,5			Disponible
195	PI100	CHE DES SOURCES FACE CERCLE HIPPIQUE	118	92	3,5	6,0			Disponible
224	PI100	ZI MARTICOT PEPINIERE D'ENTREPRISES	120	111	4,2	6,0			Disponible
235	PI100	CHE DE CANEJAN BOUZET DEVANT DOJO	120	112	3,5	5,5			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 19/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-073-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Col Saldou/les Pierrettes

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
42	BI100	AVE COL SALDOU / CHE L'OUSTEAU HAUT	120	120	5,0	6,0			Disponible
43	PI100	CHE DE L'HAOUGUEYRE FACE AU N° 003	85	85	3,5	6,0			Disponible
44	PI100	AVE COL SALDOU / PCE 20 AOUT 49	120	120	5,0	6,0			Disponible
45	PI100	AVE COL SALDOU AU N° 032						6 - 25 - 38 (1)	Indisponible
46	PI100	AVE COL SALDOU AU N° 046	120	120	5,0	6,0			Disponible
47	PI100	ALL BIRE-HUC / CHE DE GUITAYNE	120	120	5,0	6,0			Disponible
48	PI100	ALL BIRE-HUC ET ALL D'AMOUR (ENTRE)	120	120	5,5	6,5			Disponible
49	PI100	ALL DE LA ROUILLE (AU BOUT)	120	120	6,0	7,5			Disponible
50	PI100	ALL D'AMOUR / PCE DE LA SOURCE DE GUITAYNE	120	120	4,0	6,0			Disponible
51	PI100	ALL D'AMOUR AU N° 043	120	120	4,0	6,0			Disponible
52	PI100	AVE DE L'AMASSE / CHE LOU RENART	115	110	5,0	7,0			Disponible
53	PI100	AVE COL SALDOU AU N° 054	120	120	5,0	6,0			Disponible
54	PI100	AVE DE L'AMASSE / CHE DU PITEY	120	120	6,0	6,5			Disponible
55	PI100	CHE LOU ESCANATS FACE PARKING MATERNELLE	120	120	4,0	5,5			Disponible
256	PI100	CHE DE L'HOSTE	90	80	4,0	6,5			Disponible
270	PI100	CHE DE L'HOSTE	120	120	4,5	6,0			Disponible
319	PI100	RTE DE FOURC	120	120	4,5	5,0			Disponible
322	PI100	LOT BIGANOU	120	120	5,0	6,0			Disponible
435	PI100	IMP DU BIDAOU	100	90	4,0	6,0			Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 14/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-074-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Les Pierrettes

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
38	PI100	AVE DE LA CHENAIE FACE FRONTON	120	120	5,0	5,2			Disponible
39	PI100	AVE GAT ESQUIROUS / ALL SABLOUN	105	96	3,8	5,0			Disponible
40	PI100	AVE GAT ESQUIROUS AU N° 004	120	120	5,0	5,0		38 (1)	Disponible
41	PI100	ALL DU TCHANCAT / AVE MELLE LA HARPE	120	120	5,0	5,0			Disponible
56	PI100	AVE DE L'AMASSE AU N° 026	120	120	5,2	5,4			Disponible
57	PI100	CHE DU TRONQUEYRA	120	120	4,2	5,0			Disponible
58	PI100	AVE DE LA CHENAIE / CHE DE LA PALOMBIERE	120	120	4,6	6,0			Disponible
59	PI100	CHE DE LA PALOMBIERE AU N° 014	120	115	4,0	4,0			Disponible
60	PI100	AVE DE L'AMASSE AU N° 006	120	115	4,8	5,2			Disponible
61	PI100	AVE DES BRUYERES / ALL DE LA PINEDE	120	120	4,4	4,4			Disponible
62	PI100	AVE DES TAUZINS AU N° 028	120	120	5,0	5,0			Disponible
63	PI100	CHE DU TRONQUEYRA / AVE DES TAUZINS	120	120	5,0	5,0		38 (1)	Disponible
64	PI100	CHE DE LA BERGERIE AU N° 005	120	120	4,0	5,0			Disponible
65	PI100	AVE DES BRUYERES FACE AU N° 030	120	120	5,1	5,2			Disponible
66	PI100	AVE DES TAUZINS / AVE DES BRUYERES	120	120	5,0	5,8		38 (1)	Disponible
67	PI100	AVE DES TAUZINS / ALL DE LA PINEDE	120	120	5,1	5,8			Disponible
68	PI100	AVE DES GEMMEURS AU N° 024	77	68	2,2	5,0			Disponible
69	PI100	AVE DES GEMMEURS / AVE DE LA CHENAIE	120	120	5,0	5,2		38 (1)	Disponible
70	PI100	CHE DE LA TUILIERE AU N° 014	90	84	3,5	5,0			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 19/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-075-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

ZI Auguste

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
198	PI100	CHE AUGUSTE - CESTAS ENTREPOT (ENTREE)	120	120	4,0	5,0		38 (1)	Disponible
200	PI100	CHE DES ARRESTIEUX	120	120	3,5	5,0		39 (1)	Disponible
201	PI100	CHE LOU TRIBAIL FACE SCIERIE	120	120	4,0	5,0			Disponible
202	PI100	CHE LOU TRIBAIL	120	120	3,0	5,0			Disponible
231	PI100	CHE D'ARNAUTON	120	120	4,0	4,8		38 (2)	Disponible
232	PI100	CHE D'ARNAUTON	120	120	4,0	5,0			Disponible
233	PI100	CHE DES FOSSES	120	107	4,8	5,0			Disponible
236	PI100	CHE AUGUSTE - QUARON (ENTREE)	120	120	4,0	5,0			Disponible
237	PI100	CHE AUGUSTE - CESTAVINA (EN FACE)	89	81	3,0	4,8			Disponible
229	PI150	CHE AUGUSTE	120	120	4,2	4,9			Disponible
230	PI100	CHE DU GRAND PAS	115	100	3,0	4,8			Disponible
239	PI100	CHE DES ARRESTIEUX	120	120	4,0	5,0		38 (1)	Disponible
251	PI150	CHE AUGUSTE - SUCRE D'AQUITAINE	120	120	4,8	5,0		38 (1) - 39 (1)	Disponible
324	PI100	ZA LES MARGUERITES CHE DU GRAND PAS	99	88	2,9	5,0			Disponible
327	PI150	CAMPEMENT DES GENS DU VOYAGE	43	39	0,0	5,0		3 bache protection - 54	Indisponible
331	PI100	IMP DE LA BILLAOUDE	120	120	4,2	5,0			Disponible
392	PI100	ZI AUGUSTE 5	120	120	3,5	5,0		38 (1)	Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 20/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-076-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Maguiche/Gazinet

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
174	PI100	PCE DE LA REPUBLIQUE A DROITE MAIRIE GAZINET	120	112	6,0	6,0		25	Disponible
180	PI100	AVE BREMONTIER / AVE ST EXUPERY	120	110	4,5	5,0			Disponible
181	PI100	ALL DU GART AU N° 020	120	120	4,0	5,0			Disponible
183	PI100	ALL DES AVERANS AU N° 018	120	95	3,0	4,5		25 - 38 (1)	Disponible
184	PI100	PCE DU GART	120	110	4,5	5,0		25	Disponible
185	PI100	ALL DE MAGUICHE AU N° 044	120	120	4,0	5,0		25	Disponible
186	PI100	ALL DE MAGUICHE	120	115	4,0	5,0			Disponible
187	PI100	ALL DU ROUQUET AU N° 025	120	110	3,0	5,0		25 - 38 (1)	Disponible
188	PI100	ALL CANTEGRIT AU N° 012	120	105	4,0	5,0			Disponible
189	PI100	CLOS DE LA FONTAINE / AVE DES PRATVIELS	120	120	4,2	5,0		25	Disponible
190	PI100	ALL LOU PECHAN FACE CHE L'ARRESTERE	120	120	4,0	5,0		25	Disponible
191	PI100	CHE LOU PECHEN AU N° 026	120	110	3,5	5,0		25	Disponible
192	PI100	AVE MAL DE LATTRE DE TASSIGNY / AVE M NOUAUX	120	110	3,5	5,0			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 20/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-077-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Gazinet

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
163	PI100	AVE DE VERDUN FACE AU N° 004	90	74	1,5	5,5			Disponible
168	BI100	ALL DES BOULEAUX / AVE DE VERDUN	73	70	2,0	4,5			Disponible
169	BI100	AVE DE VERDUN / ALL DU BRUC	85	60	1,0	5,0			Disponible
171	PI100	AVE DE VERDUN AU N° 065	120	80	2,5	4,5			Disponible
172	BI100	AVE DE VERDUN / AVE PROF FLEMING	117	112	3,0	5,0			Disponible
173	PI100	ALL COMBELONGE FACE ALL DE LA CHARTREUSE	107	93	2,5	4,0		4 murette - 38 (2)	Disponible
170	BI100	AVE DES PINS / AVE DE VERDUN	100	84	2,0	5,0			Disponible
176	PI100	AVE DE LA GARE AU N° 021	120	90	1,5	4,5			Disponible
177	PI100	AVE DE LA GARE / AVE DE VERDUN	120	110	2,0	4,5			Disponible
178	PI100	AVE DE VERDUN / AVE MARC NOUAUX	120	120	4,0	4,5			Disponible
175	PI100	AVE DES SAULES / AVE DES FRENES	90	80	2,0	5,0			Disponible
223	PI100	RES LES TILLEULS - ENTREE ACCES	120	111	3,0	4,5			Disponible
278	PI100	AVE COMBELONGE / AVE PROF FLEMMING	100	85	3,0	5,0		38 (1)	Disponible
425	PI100	IMP LOU MIRAIL	101	63	1,5	4,5			Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 27/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-078-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Le Bourg

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
16	PI100	PCE DU CHANOINE PATRY - DEVANT L'EGLISE	120	105	3,8	5,5			Disponible
17	PI100	CHE DE SEGUIN AU N° 015	120	95	2,0	5,2			Disponible
18	PI100	CHE DES LILAS FACE AU N° 018	100	90	3,8	5,5			Disponible
19	PI100	ALL CHATAIGNERS FACE CHE DE L'ARVILLE	120	120	4,0	5,0			Disponible
32	PI100	CHE BILLOUAYRE AU N° 008	102	96	3,0	4,5		25	Disponible
33	PI100	CHE DES BOUTIQUES FACE CORDONNERIE	120	115	3,5	4,8			Disponible
34	PI100	CHE DES BOUTIQUES FACE STATION ESSENCE	120	120	4,0	4,8			Disponible
35	PI100	C.C. SUPER U - PARKING	120	115	3,5	4,8			Disponible
36	PI100	PCE DES GRAVES	120	120	4,0	4,8			Disponible
37	PI100	AVE BARON HAUSMANN AU N° 027	115	105	3,5	4,8			Disponible
182	PI100	CHE LOU GUERP DERRIERE SUPER U	75	66	2,0	4,8			Disponible
212	PI100	CHE DE LA COUDISALE / PCE DE LA PUPE	55	52	0,0	4,5		30	Débit faible
213	PI100	MAISON RETRAITE CHANTE FONTAINE	110	105	3,4	4,5		10	Disponible
253	PI100	AVE DU 19 MARS 1962 / AVE BARON HAUSMANN	120	120	4,0	5,0		38 (1)	Disponible
323	PI100	C.C. SUPER U COTE RESERVE	80	70	2,2	4,6			Disponible
220	PI100	CHE DU HAMEAU DE BROUILLAUD (INACCESSIBLE)	103	97	3,2	5,0			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 28/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-079-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Ribeyrot/Pepiniere

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
20	PI100	AVE DU RIBEYROT AU N° 001	114	107	3,0	5,0		38 (1)	Disponible
21	PI100	AVE DU RIBEYROT AU N° 016	120	120	4,0	5,0			Disponible
22	PI100	AVE DU RIBEYROT AU N° 024	120	120	4,0	5,0			Disponible
23	PI100	AVE DU RIBEYROT AU N° 030	120	120	4,0	4,5			Disponible
24	PI100	AVE DU RIBEYROT AU N° 041	120	110	3,5	5,0			Disponible
25	PI100	AVE DU RIBEYROT FACE AU N° 042	120	120	4,0	5,0			Disponible
26	PI100	CHE DE L'ECHOUNAT / AVE DU RIBEYROT	120	120	4,0	5,0			Disponible
27	PI100	AVE DU RIBEYROT AU N° 085	120	120	4,0	5,0			Disponible
28	PI100	CHE DU SEMERE AU N° 007	95	82	2,5	4,0		25	Disponible
29	PI100	CHE LOU CASSAYRE AU N° 012	120	120	4,0	4,5			Disponible
30	PI100	CHE DU BIALA AU N° 028	0	0	0,0	0,0		6 - 31	Indisponible
31	PI100	CHE DU BIALA AU N° 014	0	0	0,0	0,0		6 - 31	Indisponible
283	PI100	AVE MAL JUIN	120	120	3,5	4,5			Disponible
284	PI100	AVE MAL JUIN	120	120	3,5	4,5			Disponible
267	PI100	CHE LOUS SENSJACQUES	120	110	3,5	4,5			Disponible
268	PI100	CHE LOUS SENJACQUES	120	110	4,0	4,5			Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 21/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-080-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Trigan nord/Bellevue

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
238	PI100	S.C.I DE BALMORAL (ST JACQUES DE COMPOSTELLE)	120	101	2,8	4,2			Disponible
294	PI100	AVE ST JACQUES DE COMPOSTELLE APRES ROND POINT	120	120	2,8	4,0		38 (1)	Disponible
74	PI100	CHE DE BRULIS FACE AU N° 025	120	120	3,6	4,2		38 (1)	Disponible
75	PI100	CHE DE BRULIS AU N° 001	120	120	3,8	4,2			Disponible
76	PI100	CHE LOU LUTS	120	119	3,2	4,5			Disponible
77	PI100	CHE LOU MOUTOUN AU N° 020	120	120	3,5	4,2			Disponible
78	PI100	CHE DE LA CANNE FACE CHE DE LA TOURTE	120	120	3,5	4,0			Disponible
79	PI100	CHE DU NID L'AGASSE AU N° 038	120	120	3,0	4,2			Disponible
116	PI100	CHE DE TRIGAN AU N° 051	120	120	3,5	4,0			Disponible
285	PI100	CHE DE LOU PESEGUEY	120	118	3,8	4,9			Disponible
286	PI100	CHE DE LOU FRAGUEY	120	101	3,2	4,8			Disponible
287	PI100	IMP DES JACQUETS	120	120	3,4	4,8			Disponible
288	PI100	CHE DE LOU MESPLEY	120	120	3,8	5,0			Disponible
427	PI100	CHE DE LA SANGALETE / CHE DE L'ASTOURET	120	118	3,6	4,7		38 (1)	Disponible
428	PI100	CHE DE GRIT / CHE DE LA SANGALETE	120	98	3,4	4,5		4 Clôture	Disponible
440	PI100	CHE DE LA HOUSSAIE	74	66	1,4	4,5			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 21/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-081-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Tronqueyra/Mimaut

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
71	PI100	AVE BARON HAUSMANN / CHE DE LA TUILIERE (NORD)	110	100	3,5	4,5		38 (1)	Disponible
72	PI100	CHE DU PARGOT AU N° 011	120	120	3,9	5,0			Disponible
80	PI100	PCE DU GRAND CHENE	120	115	3,5	4,5			Disponible
81	PI100	CHE DE CANTARANES AU N° 018	120	120	3,5	4,8		38 (1)	Disponible
82	PI100	CHE DE LA MOUTINE AU N° 013	120	110	3,5	4,8			Disponible
83	PI100	ALL DES CHARDONNERETS / CHE DE PICHELEBRE	120	120	3,5	4,8			Disponible
84	PI100	ALL DES CHARDONNERETS AU N° 004	120	100	3,5	4,8			Disponible
219	PI100	CHE ENTRE LES LAGUNES	120	105	3,2	4,5			Disponible
255	PI100	CHE MIMAUT	108	100	3,0	4,8			Disponible
308	PI100	AVE DOUS CAMS / CHE DE L'ARAY	100	90	2,5	3,8		38 (1)	Disponible
309	PI100	AVE DOUS CAMS AU N° 009	90	80	2,5	4,0			Disponible
310	PI100	AVE DOUS CAMS / CHE DE LA BARRADE	70	60	1,0	4,5			Disponible
318	PI100	IMP LOU DAILAYRE	85	75	2,3	3,8			Disponible
328	PI100	AVE BARON HAUSMANN FACE CHE DE MIMAUT	100	85	1,5	3,0			Disponible
426	PI100	CHE DU MAYNE DE LA TUILIERE	100	85	2,5	4,5			Disponible
73	PI100	CHE DU BARAILLOT	105	95	3,3	5,0			Disponible

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 26/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-082-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Chapet/Choisy la Tour

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
85	PI100	CHE DE CHAPET AU PIED DU CHT D'EAU	100	96	3,0	4,5			Disponible
86	PI100	PCE DE L'ARRIGA / CHE DU PAS DU RENARD	104	100	3,0	4,0		43 - 55 - 56	Indisponible
87	PI100	CHE DE REJOUIT AU N° 008	78	50	0,0	5,0			Disponible
112	PI100	CHE DE LUGAN / ALL DU COURTILLAS	120	75	1,5	4,0			Disponible
113	PI100	CHE DU CANAULET DEVANT CHATEAU	120	120	4,0	4,0			Disponible
114	PI100	C.C. REJOUIT - DERRIERE PHARMACIE	120	120	3,5	4,5			Disponible
115	PI100	C.C. REJOUIT - COTE RN10	120	110	3,5	4,5			Disponible
217	PI100	CHE DES ARGELAS	120	90	3,0	4,5			Disponible
218	PI100	CHE DES TEULES	104	85	2,5	4,5			Disponible
234	PI100	CHE V BALTARD	120	100	3,0	4,5			Disponible
269	PI100	CHE DU TEOULEY	92	72	2,0	4,5			Disponible
298	PI100	CHE DE L'ARRIOU	120	110	3,5	4,5			Disponible
317	PI100	CHE DES SARMENTS	88	73	2,5	4,5			Disponible
329	PI100	CHE DES BRIQUETIERS FACE AU N° 011	120	100	3,5	4,5			Disponible
299	PI100	CHE DE L'ESCOURRE	100	83	2,0	5,0			Disponible
437	PI100	AVE BARON HAUSMANN / CHE CLOS DE LA GRAVETTE	120	108	3,5	4,5			Disponible
436	PI100	CHE DOU CASTETS AU N° 025	120	118	3,5	4,5			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 28/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-083-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Cassini/Pieces de Choisy

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
88	PI100	ALL DES PIGNES AU N° 001	120	106	2,0	4,5		38 (1)	Disponible
89	PI100	RUE DES ECUREUILS	120	87	2,5	4,0			Disponible
90	PI100	ALL DE SANGUINE AU N° 010	97	60	1,0	4,0			Disponible
91	PI100	ALL DE LA LANDE / ALL DE L'AGREOU	105	81	2,0	4,0			Disponible
92	PI100	ALL DE LA LANDE AU N° 018	88	70	1,5	4,5			Disponible
93	PI100	ALL DE LA LANDE AU N° 013	103	80	2,0	4,0			Disponible
94	PI100	ALL DE LA LANDE / ALL DES GALIPS	120	110	2,5	4,5			Disponible
95	PI100	CHE DE CANTELAUDE / CHE DE PEYRE	120	110	3,0	4,5			Disponible
104	PI100	CHE DE L'AOUDOUGUE AU N° 009	102	80	2,0	4,0			Disponible
105	PI100	CHE DE L'URILLE AU N° 006	120	106	2,0	4,5			Disponible
106	PI100	CHE DE L'AOUDOUGUE FACE AU N° 019	120	120	2,7	4,5			Disponible
107	PI100	CHE DE L'AOUDOUGUE AU N° 062	120	120	3,0	4,0			Disponible
108	PI100	CHE DE L'AOUDOUGUE AU N° 088	120	104	2,5	4,2			Disponible
109	PI100	CHE LOU BREU AU N° 039	120	110	2,5	4,0			Disponible
110	PI100	CHE DE LA CANOUIERE / CHE LOU BREU	120	110	2,5	4,2			Disponible
111	PI100	CHE LOU TRAULET / CHE LOU BOUTCHI	82	70	1,5	4,0			Disponible

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Date : 27/10/2015 Commune : CESTAS

Tournée ressources en eau n° : 2015-CESTA-084-CEST

Représentants : Mairie N

Gestionnaire réseau N

C.I.S : CESTAS

Autres services :

Flours d'Ajoncs

Matériel de Contrôle : Casomobile

N°	Type	Adresse	Débit maximum	Débit à 1 bar	Pression dynamique	Pression statique	Capacité	Codes Anomalies	Etat
96	PI100	AVE DU PRIEURE / CHE DES AOUILLES	100	82	2,2	4,3		22	Disponible
97	PI100	CHE DES JAUGUES / CHE DU CAMELINAT	102	98	2,3	4,5			Disponible
98	PI100	CHE DES JAUGUES / CHE DES AOUILLES	87	74	1,5	4,4			Disponible
99	PI100	CHE DES AOUILLES	90	60	1,0	4,5			Disponible
100	PI100	CHE DES JINESTES AU N° 003	87	64	1,8	4,5			Disponible
101	PI100	CHE DES PIECES CHOISY AU N° 014	83	60	1,0	4,8			Disponible
102	PI100	AVE DU PRIEURE FACE AU N° 008	108	88	1,8	4,5		34	Indisponible
103	PI100	AVE DU PRIEURE FACE AU N° 016	100	60	1,0	4,5		38 (1)	Disponible
273	PI100	CHE DE LOU SOUREIL FACE AU N° 004	85	65	1,3	5,0			Disponible
274	PI100	CHE DE LOU SOUREIL	75	70	1,8	5,0			Disponible
275	PI100	CHE DE LA MATRASSE	103	78	2,0	4,5			Disponible
300	PI100	CHE DE LA PLUJE	102	76	2,0	5,0			Disponible

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-dest... <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621>.



JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-dest... <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621>

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,



LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE

Bordeaux, le 2^e - NOV. 2015;

REÇU 09 NOV. 2015

Messieurs les Présidents,

Vous m'avez fait part dans un courrier du 29 septembre dernier de vos fortes réserves relatives projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) à l'issue de l'enquête publique. Je crois nécessaire de vous apporter précisions et éléments de réponses complémentaires.

En premier lieu, je tiens à préciser que la **représentation de l'urbanisation existante** a été actualisée dans le projet de SRCE soumis à enquête publique : elle comprend désormais l'actualisation à février 2015 que vous avez transmis à mes services. Ainsi, cette actualisation du bâti existant intègre plusieurs grandes zones économiques faisant l'objet d'une forte préoccupation de votre part.

Afin éviter toute ambiguïté sur le fait que le SRCE n'a aucune incidence sur l'urbanisation existante et ne peut la remettre en cause, un avertissement a également été ajouté dans le volet relatif à l'atlas cartographique du projet de SRCE proposé à l'adoption : « *Toutes les constructions achevées, les terrains viabilisés et les permis de construire délivrés à la date de février 2015 sont considérés ipso facto comme des zones urbanisées existantes dans le projet de SRCE* ».

Enfin, comme vous le souhaitez, les principales zones urbanisées sont qualifiées d'« éléments d'information » dans les légendes cartographiques de l'atlas du SRCE et non plus d'« éléments fragmentants » des continuités écologiques .

En second lieu, si les **zones futures d'urbanisation à l'horizon 2030** identifiées dans le SCoT de l'agglomération bordelaise approuvé le 13 février 2014, d'une superficie totale d'environ 10 000 ha recoupent **en partie la Trame verte et bleue régionale**, le projet du SRCE qui vous a été transmis par courrier du 31 août indique que « *les connaissances disponibles et l'échelle de représentation impliquent de considérer la cartographie de la Trame verte et bleue régionale comme un indicateur d'enjeux et non comme un périmètre précis, le SRCE étant un document de cadrage à une échelle régionale, nécessitant obligatoirement un travail plus fin pour un passage à l'échelle locale.* » (extrait du volet G).

Ces zones de superposition entre projets d'urbanisation et Trame verte et bleue régionale représentent une superficie d'environ 2.100 ha, se décomposant comme suit :

- 1550 ha environ sont situés dans le réservoir de biodiversité « boisements de conifères et milieux associés » du Massif des Landes de Gascogne. Ce réservoir de biodiversité a été retenu pour son caractère particulier de grand territoire d'un seul tenant peu fragmenté, qui lui a valu une description spécifique au sein du projet de SRCE arrêté par l'État et la Région. **A ce titre, l'État considère que les zones d'urbanisation futures à 2030 issues du SCoT approuvé de la métropole Bordelaise prennent déjà en compte le projet de SRCE sur le réservoir de biodiversité du massif des landes de Gascogne, comme l'illustre l'exemple n°3 du volet G du SRCE précité.**

.../...

Monsieur Alain JUPPE
Président de Bordeaux Métropole

Monsieur Michel LABARDIN
Président du SYSDAU

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

Réponses aux observations et avis de la population suite à l'enquête publique							
Observation	date de la demande	Nom du demandeur	Objet de la demande	Adresse	Zonage POS	Zonage PLU	Avis sur la demande
1	14/11/2016	M. SEILLAN	Constate que sa demande de déclasséement n'a pas été retenue. M. SEILLAN renouvelle sa demande de classement en zone constructible de sa parcelle de 5000m ²	29 chemin des chauss	NC	NF	Voir "bilan de la concertation", obs N°12. La zone NF autorise les extensions limitées à 30% de la surface plancher existante ou 250 m ² de surface plancher totale. S'agissant d'une ancienne zone agricole dans le POS, le classement en zone U n'est pas justifié
2	16/11/2016	M. LA PRAIRIE Patrick	Demande du maintien de la zone actuelle du POS afin de pouvoir construire 4 ou 5 nouveaux logements	Place du Chanoine Patry - domaine des couhours	NB, NDa, IINAB	3UL, Nh, NP	Le POS actuel permet le projet de 5 lots à la condition de déposer les demandes d'autorisations préalablement à l'approbation du PLU
3	16/11/2016	RAPHAEL / LAGUILLO	Demande à ce que les dispositions de l'ancienne zone du POS soient maintenues	32 Avenue du Baron Haussmann	UC	UC	Le règlement de la zone UC a subi des changements à la marge. L'esprit général de la zone est maintenu,
4	16/11/2016	M. LACLOTE "Président de l'ASLC St Roch"	M. LACLOTE pense que le terrain de M. COULON en zone 1AU ne devrait pas être éligible à la construction dans le cadre du PLU	OAP SECTEUR 2	IINAE	1AU	Le terrain est classé dans les enveloppes urbaines du SCOT et en zone IINAE dans le POS actuel. Ces deux prescriptions autorisent l'élaboration d'un projet urbain en mixité sociale.
5	17/11/2016	Mme DESSARD Marie-hélène	Demande à ce que sa propriété ne soit pas intégrée dans l'OAP SECTEUR 4	OAP SECTEUR 4	IINAc	1AU	La demande est acceptée. Le périmètre de l'OAP SECTEUR 4 sera redéfini afin d'exclure les terrains déjà bâtis. Les terrains seront classés en zone 2 UL
6	26/11/2016	Mme HOUQUES Sylvie (courrier M. et Mme DUTEIL Philippe)	Demande un déclasséement de la zone NP afin de permettre la création de plusieurs lots destinés à l'habitation	61 Chemin de la Tuillière (BW51)	Nda	NP	La zone NP (Protection des milieux naturels et paysages) reprend l'ancien zonage Nda du POS (Espace naturel de protection). S'agissant d'une parcelle présentant un boisement de chênes de qualité, en façade de voie, la servitude EBC du POS est maintenue dans le PLU
7	26/11/2016	Mme GRIMEAU Claudine ; M. CORINO Jean-Claude ; M. BISSIERES Jean-Michel	Les signataires du courrier souhaitent que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable sur le projet d'OAP SECTEUR 2 du PLU	OAP SECTEUR 2	IINAE	1AU	Voir observation N°4 du présent tableau

8	Non renseignée	Mme GISQUET Françoise	Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone constructible	134 Avenue Saint Jacques de Compostelle	NC	A	Voir Orientation N°3 du PADD qui stipule qu'il faut "préserver la plus possible la ressource forestière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation"
9	26/11/2016	M. et Mme MOUCHE	Demande à ce que ses parcelles (CI 175 et 176) soient classées en zone 1AU	20 Chemin de Pichelèbre	IINAb	2UL	Le classement 2 UL est justifié eu égard à la superficie de sa propriété. Une modification de zonage serait envisageable dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'OAP - SECTEUR 5
10	Non renseignée	M. et Mme POTTEZ	Attirent l'attention sur "l'inéquité" de traitement liée à la division foncière	Secteur Cestas Réjouit	✗	✗	voir observation N°38
11	Non renseignée	Mme NABOULET	Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone constructible	57 Bis Avenue de Verdun	UB	UB	La suppression d'une partie de l'EBC en vue de la réalisation de nouvelles constructions serait envisageable à la condition que l'association du lotissement LES SAULES émette un avis favorable sur ce point. L'accès à la partie qui serait rendue constructible s'effectuant par un délaissé de voirie entre deux habitations des SAULES, anciennement propriété de l'association syndicale
12	Non renseignée	M. GARBAY	Demande à ce que le coefficient d'emprise au sol de la zone IUL du lotissement de Chantebois soit revu à la hausse (30%)	Lotissement Chantebois	IUL	IUL	L'ensemble des articles des zones IUL du PLU reprend les anciennes prescriptions du POS. Le pourcentage d'emprise au sol est adapté à la superficie des parcelles
13	01/12/2016	M. GIBEAUD Jean Pierre	Demande à ce que le commissaire enquêteur apprécie la validité de la réunion de concertation du 27 juin 2016 au vue des éléments apportés dans son courrier du 01/12/2016				Les réunions d'information ont présenté l'état d'avancement des éléments du dossier en cours d'élaboration conformément à la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014, 2 réunions publiques ont eu lieu ainsi qu'une réunion avec le monde agricole et les présidents des associations de la commune (voir bilan de la concertation). L'ensemble des documents présentés au public a été mis en ligne sur le site internet de la commune

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

14	30/11/2016	Commune de Cestas	Demande de corrections diverses suite à des erreurs matérielles et omissions		×	×	M. le Commissaire enquêteur jugera de la pertinence des demandes de corrections de la commune.
15	05/12/2016	M. HOUQUES Alain	Demande de modification du zonage envisagée pour les parcelles BX 17 et 14	BX 17 et 14	Nda	NP	La zone NP (Protection des milieux naturels et paysages) reprend l'ancien zonage Nda du POS (Espace naturel de protection) Une ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue pour l'instant dans ce secteur,
16	Non renseignée	M. GOILLOT Hervé	Demande de classement de terrain en zone agricole	13 ter Avenue Pascal Bagnères	NC	A	L'ancien zonage NC du POS est conservé. Le terrain est donc classé en zone A (agricole) dans le PLU
17	07/12/2016	M. APESTEGUY	Constate une erreur matérielle dans le classement d'une partie de sa propriété. Les enveloppes urbaines du SCOT classent une partie de ses parcelles en zone constructible.	56 Avenue Saint Jacques de Compostelle	NC	NF, 2AU	S'agissant d'une erreur matérielle de retranscription du périmètre des enveloppes urbaines du SCOT, la demande est acceptée. La partie de l'EBC concernée sera supprimée pour reprendre le périmètre de l'enveloppe urbaine du SCOT
18	06/12/2016	M. LARUE	Propose que sa propriété soit classée en zone UC au lieu de la zone Nh	233 Avenue Saint Jacques de Compostelle	NB	Nh	La zone NB du POS reconnaissait un habitat diffus. Ce caractère diffus se traduit dans le PLU par un classement en zone Nh qui autorise uniquement les extensions de l'existant afin d'éviter le mitage de l'urbanisation le long des voies départementales. Par ailleurs, sa parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, et bénéficie d'une faible capacité d'eau potable, le classement en zone U n'est donc pas justifié
19	07/12/2016	M. DANTO	Fait plusieurs remarques : des incohérences et contradictions dans le PLU ; Documents consultables en ligne peu lisibles ; Le PLU ne tient pas compte du SRCE ; Regrette le classement en constructible de la zone BOIS DAVANT ; Les réunions d'informations n'ont pas permis une réelle consultation	6 Allée des Galips	×	×	Voir observation N°21 du présent tableau
20	07/12/2016	M. DEACONU	Les objectifs d'évolution de la population à 15 ans vont au-delà de ceux défendus par le maire	Non renseignée	×	×	Le taux de croissance démographique prévu dans le PLU dans les 15 prochaines années (0,9%) est bien inférieur au taux de croissance du SCOT (1,55%), ce taux constitue une moyenne annuelle sur 15 à 20 ans

21	07/12/2016	CGCB (avocats & associés) ACRE			×	×	Voir Annexe
22	Non renseignée	Mme DUPUY française	Constate une erreur d'implantation d'un EBC en façade du Chemin de la Croix d'Hins	7 ter Chemin de la Croix d'Hins	IINAE	3UL	Il s'agit d'une erreur matérielle. Voir l'Observation N°3 du bilan de la concertation, cette propriété sera classée en zone IJUL du PLU
23	10/12/2016	Mme CATHELOT Mélanie	Souhaite le déclassement d'un EBC sur sa propriété (lieu dit Jauge)	1 Rue lou Galip 33114 LE BARP	NC	NF	Compte tenu de la présence sur la propriété de nombreuses parcelles boisées exploitées, le classement en zone NF (exploitation forestière) et EBC est justifié. Un réajustement de l'EBC pourra néanmoins être envisagé à la marge au vu d'un plan fourni par le demandeur pour permettre le pâturage de chevaux. Seules seront admises des constructions temporaires destinées à l'accueil des chevaux.
24	10/12/2016	Mme NABOULET Mariette	Demande un déclassement de la zone EBC d'une partie de sa parcelle	57 Bis Avenue de Verdun	UB	UB	voir observation N°11
25	Non renseignée	M. GIRAudeau Christian	Demande à ce que les échanges avec la commune mentionnés dans les courriers joints à sa demande soient pris en compte dans la révision du POS	53 Route de Fourc	Nda, NAY	NP, AUE	Ce secteur présente un intérêt patrimonial et naturel certain notamment le long des berges de L'EAU BOURDE. Les dépendances de qualité pourraient être aménagées en logement
26	Non renseignée	M. TALEYSON Pierre	Demande à ce que les limites de la zone NB de sa propriété au lieu dit "Les chaüüs" soient reprises à l'identique dans le PLU	7259 Avenue des Pyrénées 33114 LE BARP	NB	Nh	S'agissant d'une erreur matérielle, le périmètre de la zone Nh reprendra strictement celui de la zone NB
27	Non renseignée	M. DUBOURG Francis	Souhaite que les parcelles de sa propriété au lieu dit "PIERROTON" soient classées constructibles	EE 34	NC	A	Le terrain étant classé en zone NC dans le POS actuel, il est dorénavant classé en zone A du PLU en vue du respect de l'orientation N°2 du PADD de protection du potentiel agricole de la commune

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

28	14/12/2016	Mme LORGUE Christine	Demande que les espaces verts de Cassini 1 ainsi que certains chemins d'accès soient classés en EBC et en zone non constructible	59 Allée de la Lande	×	Les espaces verts et les accès des lotissements ne sont pas constructibles dans le POS, ils ne le seront pas plus dans le PLU. Un classement en EBC des accès serait préjudiciable à leur bon entretien
			Demande à ce que les parcelles CX 36/37/38/41/63 soient classées en EBC et en zone inconstructible, Projet LA TOUR		×	Par une délibération du 12/07/2016, la déclaration de projet LA TOUR a été approuvée par le Conseil Municipal. Un recours est en cours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux
			Demande à ce que les parcelles CZ47/48, les espaces verts de Cassini 1 ainsi que certains chemins d'accès soient classés en EBC ainsi qu'en zone inconstructible		×	Les espaces verts et les accès ne sont pas constructibles dans le POS, ils ne le seront pas plus dans le PLU. Un classement en EBC des accès serait préjudiciable à leur bon entretien
			Les chiffres en matières de logements ne sont jamais les mêmes dans les différentes enquêtes publiques		×	Les pourcentages de LLS évoluent dans les différents rapports de présentation en fonction de l'état d'avancement des programmes sociaux,
			La référence à un PLH n'existe plus		×	Le PLH est obligatoire sur le territoire de la communauté de communes à partir de 30 000 habitants. La population actuelle sur la Côte C est de 28 960 habitants.
			Contradictions entre le SCOT et le SRCE		×	Se rapprocher du SYSDAU en ce qui concerne le rapport de prise en compte entre le SCOT et le SRCE, les services de l'Etat ont jugé que le SCOT prenait bien en compte le SRCE

Suite des demandes de l'observation N°28		Insuffisance des études environnementales	×	Conformément à l'avis de la MRAE, l'étude environnementale du rapport de présentation sera complétée avant l'approbation du PLU,
		Traitement différent des divisions entre particulier et promoteur	×	Le PLU prévoit des règles différentes pour les programmes immobiliers respectant les servitudes de mixité sociale afin de répondre aux exigences, des lois dites "DUFLOT" et "ALLUR", en matière de LLS
		Traitement différent des espaces verts entre terrain en mixité sociale et les autres	×	Le PLU prévoit des règles différentes pour les programmes immobiliers respectant les servitudes de mixité sociale afin de répondre aux exigences, des lois dites "DUFLOT" et "ALLUR", en matière de LLS
		Réduction de la ZNIEFF des Argileires	×	Le périmètre de la ZNIEFF des Argileires a été adapté aux seules parcelles contenant les espèces protégées. Conformément à la loi, un plan de gestion a été proposé en parallèle du PLU et annexé au rapport de présentation
		Construction prévues dans des zones AOC, réserve de l'INAO	×	Il n'y a pas de constructions prévues dans les zones AOC
		Incompatibilité entre espaces verts et emprises au sol dans les zones 2UL et 3UL	×	Zone 2UL : 20% d'emprise au sol et 80 % d'espaces verts. Zone 3UL : 10% d'emprise au sol et 90% d'espaces verts. Il n'y a donc pas d'incompatibilité eu égard aux surfaces des parcelles dans chaque zone
		Il manque des zones en mixité sociale (hameau de peyre)	×	Il s'agit d'une erreur matérielle. Ce point sera corrigé avant l'approbation (Hameau de Peyre SMS 30%)

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

			Lettre de la mairie annexée à l'enquête publique est illégale			×	La commune ne fait que proposer des modifications au même titre que les administrés dans le cadre de l'enquête publique. Ces propositions n'ont pas l'obligation d'être issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique, elles ne sont que des erreurs matérielles ou des omissions. Le commissaire enquêteur reste le seul juge de la pertinence des modifications proposées.
29	13/12/2015	Mme COURBIN Monique	Sollicite le classement de la zone IIAU en IAU	Zone IIAU (Chemin de Loignan)	NC, NDa	2AU	Cette demande n'est pas acceptée. Le classement de la zone 2AU en zone IAU devra faire l'objet d'une révision ultérieure du PLU
30	14/12/2015	M. BACH Gérard	Insuffisance de la prise en compte du SRCE			×	Les PLU entretiennent un rapport de prise en compte avec le SRCE. Il s'agit du niveau le moins contraignant dans la hiérarchie des documents administratifs. Le rapport de présentation prend en compte le SRCE dans ses pages 85 à 99. La prise en compte implique de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge pour un motif tiré de l'intérêt (de l'opération) et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010). Le représentant de l'Etat a indiqué que les enveloppes urbaines du SCOT prennent bien en compte le SRCE
			Incohérence dans le nombre et le calcul des LLS			×	voir réponse observation N°28
			Manque d'homogénéité des règles entre les différents types de logement			×	le PLU établit des règles différentes pour les programmes en mixité sociale comprenant des LLS afin d'accroître le pourcentage de logements sociaux conformément aux lois SRU, ALUR,

			la disproportion dans la superficie des zones boisées, agricoles et EBC			×	le POS comprenant 4500 hectares d'EBC le PLU comporte quant à lui 4700 hectares, 75% du territoire communal est dévolu dans le POS à l'agriculture et la sylviculture, ce pourcentage est maintenu dans le PLU conformément à l'orientation n°2 du PADD, le classement en EBC garantit la préservation du caractère boisé de la commune
			La non utilisation de terrains qui sont ou pourraient être constructibles			×	L'ensemble des terrains constructibles sur la commune seront destinés à accueillir des projets urbains en mixité sociale en fonction des disponibilités foncières
			La nécessité de compléter l'évaluation environnementale et de tenir compte des espèces protégées et zones humides			×	Voir réponse observation N°28
			La difficulté de lecture et de compréhension des documents			×	Le service urbanisme et le commissaire enquêteur se sont tenus à la disposition du public durant l'enquête publique afin d'apporter des précisions sur le dossier de PLU
31	Non renseignée	M. PERUCH	Demande que la zone Nh du lotissement "La Clairière aux Chevaux" passe en zone UL		IINAF	Nh	voir argumentaire développé à la fin du présent tableau
32	Non renseignée	M. TORCHERE Jean-Yves	Erreur sur le nombre de logements existants			×	voir réponse observation N°28
			Contradictions entre le SCOT et le SRCE			×	voir réponse observation N°28

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

			manque d'information quant aux besoins engendrés par la densification (réseaux, voirie*)			×	Le demandeur fait référence aux divers projets d'aménagement dans le quartier de Rejoit, toutes les informations auxquelles il est fait référence ont été données dans les divers rapports de présentation liés à ces projet (Hameau de Peyre, LA TOUR)
			Insuffisance des études environnementales			×	voir réponse n°28
33	14/12/2016	ACRE	Le Maire de Cestas souhaite apporter des modifications au PLU en cours d'enquête publique. L'ACRE apportent certaines remarques			×	La commune ne fait que proposer des modifications au même titre que les administrés dans le cadre de l'enquête publique. Ces propositions n'ont pas l'obligation d'être issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique, elles ne sont que des erreurs matérielles ou des omissions. Le commissaire enquêteur reste le seul juge de la pertinence des modifications proposées.
34	15/12/2016	M. DESMOND Philippe	La Mairie a négligé les réunions de concertations			×	Les prescriptions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ont été respectées ainsi que la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014
			ZNIEFF des Argileyrac			×	voir réponse observation N°28
			Projet LATOUR			×	Le PLU reprend la délibération d'approbation de la déclaration de projet sur le lieu-dit LATOUR (recours auprès du tribunal administratif en cours)
35	14/12/2016	M. LA PRAIRIE Patrick	Modifier les zonages ou les dispositions du règlement afin de permettre les projets mentionnés		NB, NDa, iINAB	3UL, N1, NP	voir réponse observation N°2
36	03/12/2016	M. LAGUILLO Raphaël	Souhaite que le zonage de sa zone (UC) préserve la qualité de l'environnement existant avec un seul logement par lot d'habitation	32 Avenue du Baron Haussmann	UC	UC	voir réponse observation N°3
37	Non renseignée	M. CRETE Joël	les réunions de concertation ont été réduites au minimum	32 Allée des galips		×	voir réponse observation N°28

			Erreur sur le nombre de logements existants			×	voir réponse observation N°28
			Incohérence SCOT et SRCE			×	idem
			Peu de prise en compte des études environnementales			×	idem
			manque d'informations quant aux besoins engendrés par la densification			×	idem
38	12/12/2016	M. et Mme POTTEZ	Contradictions entre les restrictions sur les divisions parcellaires et les possibilités de faire des opérations de plusieurs logements locatifs sociaux				Le règlement du PLU précise le caractère des zones UL, correspondant à l'ensemble des lotissements, il s'agit de maîtriser l'urbanisation périurbaine, de préserver les paysages et le cadre de vie existant et de pallier les risques de densification par divisions parcellaires induisant un accroissement des obligations de réalisation de LLS, Le fait d'autoriser la constructions de projets immobiliers comprenant des LLS constitue un frein à une multiplication des divisions, les promoteurs privés étant peu enclins à réaliser des LLS considérés comme peu rentables, Dans l'hypothèse d'un tel projet, le promoteur prendrait à sa charge le nécessaire renforcement des réseaux, dont le coût est très onéreux
39	16/12/2016	M. PEYRAMAURE Jean-Claude	Non respect de certaines procédures	11 Allée de la Sanguine		×	voir réponse observation N°28, Cette procédure de révision du POS en vue du PLU respecte les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les lois SRU, DUFLOT, ALUR, URBANISME ET HABITAT, GRENELLE II...
			Aucune vision proposée			×	En matière d'urbanisation la commune a exposé son projet dans le cadre des orientations du PADD et du rapport de présentation de la procédure de PLU en cours,

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

			Le projet reprend sans argumentation le POS			×	les Justifications de cette procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU figurent dans les orientations du PADD et le rapport de présentation du PLU,
40	16/12/2016	Indivision BELLEMER	Demande de suppression de l'ER 13	67 Avenue du Baron Haussmann			Cet emplacement réservé est destiné à protéger le caractère patrimonial du Château Haussmann, qui a vocation à devenir un parc communal et un lieu d'échanges pour la vie associative de la commune. Cette volonté de protection du château figurait déjà dans les 1er documents d'urbanisme de la commune dès le 1er POS arrêté en 1976
			Déclasser le sigle EBC des terrains à vocation viticole				La replantation de vignes dans les secteurs anciennement en vigne présente un intérêt pour la commune (AOC Graves). Si un viticulteur venait à présenter un projet répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait supprimé par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure,
			Mauvaise implantation de la limite communale entre CESTAS et CANEJAN				le plan de la p 30 du rapport de présentation est très schématique, il convient pour plus de précisions de se reporter aux plans de zonage du PLU
			Prolifération superflue des classements EBC				le POS comprenait environ 4500 hectares classés en EBC, le PLU comporte 4700 hectares soit une superficie d'EBC quasiment équivalente à l'existant dans le POS. Voir orientation N°2 du PADD sur le maintien du caractère boisé de la commune
41	15/12/2016	M. BARRIO Jacques	Projet LATOUR	28 Allée de la Lande		×	voir réponse observation N°28
			Demande de classement de diverses parcelles et chemins d'accès en EBC non constructibles			×	idem
			Les chiffres en matières de logements ne sont jamais les mêmes dans les différentes enquêtes publiques			×	idem

			La référence à un PLH n'existe plus			×	idem
			Contradictions entre le SCOT et le SRCE			×	idem
			Insuffisance des études environnementales			×	idem
			Traitement différent des divisions entre particulier et promoteur			×	idem
			Traitement différent des espaces verts entre terrain en mixte sociale et les autres			×	idem
			Réduction de la ZNIEFF des Argileyrès			×	idem
			Construction prévues dans des zones AOC, réserve de l'INAO			×	idem
			Incompatibilité entre espaces verts dans les zones ZUL et 3UL			×	idem
			Il manque des zones en mixité sociale (hameau de peyre)			×	idem
42	15/12/2016	M. HOUQUES Claude	Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone UC	BW 24/60/61/36	IINaE	IIIUL	un classement en zone IIIUL serait acceptable eu égard à la superficie totale de la propriété. Toutefois cette propriété comporte déjà plusieurs habitations sous forme d'habitat diffus. Toute nouvelle construction sur cette ensemble foncier conduirait à la réalisation de logements locatifs sociaux
			Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone UL	BW 36/20/32	Nda	NP	ces parcelles sont classées au PLU en zone NP en raison de leur nature de pâturage, il n'est pas prévu pour l'instant d'ouverture à l'urbanisation sur ces fonciers qui constituent un espace naturel de coupure d'urbanisation
43	10/12/2016	Mme. DUPUY Françoise & M. LAMIRAND Lionel	Demande le classement de sa zone 3UL en zone 2UL	BL 12/121/125	IINaE	3UL	Afin d'autoriser une constructibilité limitée, les parcelles concernées sont classées en zone 2UL, voir réponse observation N°22
44	15/12/2016	Association CASSINI 2	Signale plusieurs manquements dans la gestion du projet (Délai, consultation, manque de rigueur dans la conduite du projet)				voir observation N°28

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

			Contradictions entre le SCOT et le SRCE				idem
			PLU fait référence à un PLH qui n'existe plus				idem
			Insuffisance des études environnementales				idem
			Traitement différent des divisions entre particulier et promoteur				idem
			Traitement différent des espaces verts différent entre terrain en mixité sociale et les autres				idem
			Réduction de la ZNIEFF des Argilleyres				idem
			Construction prévues dans des zones AOC, réserve de l'INAO				idem
			Incompatibilité entre espaces verts dans les zones 2UL et 3UL				idem
			Il manque des zones en mixité sociale (hameau de peyre)				idem
			Lettre de la mairie annexée à l'enquête publique est illégale				idem
			Demande de classement de diverses parcelles et chemin d'accès en EBC non constructible				idem
45	16/12/2016	M. ANDRIEU Michel	Regrette que lors de la réunion du 27/06/16, les supports n'aient pas été présentés préalablement				les deux réunions d'information présentaient des documents de travail dans leur état d'avancement les documents définitifs ont été mis en ligne sur le site internet de la commune dès leur finalisation afin que le public puisse les consulter
			Demande où se situe les enveloppes urbaines du SCOT ? Quels sont leur dimension ? Sont elles prioritaires pour la construction ? Quels seront leur zonage et leur règlement ?				Le demandeur est engagé à prendre contact avec le SYSDAU en charge du SCOT
			Yaura-t-il un PLH? Quelle cohérence entre le PLU et le PLH? Quand le PLH sera-t-il adopté? Doit-il l'être avant le PLU?				voir réponse observation N°28

			Le PLU prévoit-il des bandes coupe feu en bordure des lotissements?				La commune présente un grand nombre de pare-feu dans ces espaces forestiers, Les bandes boisées entre les lotissements sont majoritairement des propriétés communales et sont entretenues régulièrement par les services municipaux, Quant aux propriétés privées, leurs propriétaires cotisent à l'association de défenses des forêts contre les incendies (DFCI) qui s'assure du bon entretien des propriétés forestières,
			Demande où se situe les réserves foncières. Quelles seront leurs classifications? Sont-elles prioritaires pour la construction?				La liste des terrains urbanisables a été établie en 2007 Elle a été mise à jour lors de la procédure de déclaration de projet LA TOUR, ces fonciers figurent sur la carte de servitude de mixité sociale annexée à la procédure du PLU (planche 5,7)
			Quel est la superficie du terrain de M. COULON? Quel sera le zonage et le règlement de la zone? Comment arrive t-on à 120 logements? Sera-t-il tenu compte des caractéristiques des lotissements à proximité?				la mairie n'a connaissance d'aucun projet d'urbanisation précis sur la propriété COULON, L'OAP N° 2 définit des orientations d'aménagement que les propriétaires devront respecter lors des études en vue de l'urbanisation de leurs parcelles,
			Quel sera l'impact sur le trafic routier?				en l'absence de projet précis sur cet OAP il est impossible de répondre à cette question, Les nuisances pour le voisinage seront réduites au minimum par des aménagements spécifiques sur les voies existantes(giratoire, plateau surélevé) en accord avec les riverains,
			Comment la commune justifie le déclassement de l'EBC en façade de l'OAP secteur 2				Ce déclassement est justifié par la possibilité d'aménagement objet de l'OAP N°2,

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

			L'OAP secteur 2 n'est pas reconnue dans le SRCE , comment la commune le justifie?				Voir réponse observation N°30
			Est-il prévu une réunion avec les lotissements si le projet se réalise?				Comme dans chaque projet d'aménagement urbain, les colotis concernés seront informés et consultés sur le projet en amont de toute autorisation d'urbanisme
			Quels sont les taux de LLS à ce jour ? Et compte tenu des trois projets Réjouit et celui sur le terrain de M. COULON?				le taux de LLS compte tenu des projets autorisés ou en cours d'étude est actuellement d'environ 17 %
			Pourquoi est-ce que l'OAP SECTEUR 2 est-elle en priorité sachant que le taux de LLS dans le bourg est supérieur au reste de la commune?				l'OAP N°2 n'est pas une priorité, Son aménagement dépend de la volonté de ses propriétaires de vendre ou non leurs parcelles
			Quel est le périmètre ou le rayon autour des zones "d'hypercentres" dans lequel s'applique le taux de 50 logements / ha?				un périmètre précis n'a pas été défini, un taux de 40 à 50/hect peut s'appliquer dans le Bourg ,
			Quels sont les dispositions envisagées concernant le trafic aérien de Mérignac?				il a été répondu sur ce point dans le bilan de la concertation observation N°55
46	16/12/2016	M.et Mme LACLOTTE Jean	Le terrain de M.COULON n'a pas d'accès sur la route croix d'hins				la propriété des Consorts COULON présente un accès sur le Chemin de la Croix d'Hins, Cet accès existait dans le POS et a été repris à l'identique dans le PLU (plan 5,2)

			Déclassement d'un EBC du terrain de M.GIRAUD sans étude environnementale préalable				Le rapport de présentation comporte une évaluation environnementale générale sur la commune et chaque OAP comprend un volet environnemental spécifique présentant les incidences supposées des orientations d'aménagement définies,
			L'OAP secteur 2 n'est pas reconnu dans le SRCE				LaPLU a une obligation de prise en compte du SRCE qui n'a pas vocation à être repris strictement dans un PLU voir réponse observation N°30
			La MRAE dénonce une augmentation significative de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers				LA MRAe (ex DREAL) considère que la non densification dans les lotissements pourrait induire une consommation trop excessive des espaces naturels, Concrètement le PLU propose une consommation d'espaces naturels de 208 hect contre 212 dans le POS, Soit une consommation annuelle de 13,86 Hect contre 17,4 dans le POS, La consommation d'espaces naturels a donc été réduite par rapport au POS, Ces 208 hectares constituent 2,08% de la superficie de la commune, Soit 60hect à urbaniser immédiatement et 25 hect à urbaniser à long terme pour l'habitat et environ 102 hect pour le développement économique. Le PLU prévoit une densification dans les coeurs de centralités eu égard à la capacité des réseaux et non dans les lotissements dont les réseaux ont été dimensionnés par rapport au nombre de lots autorisés à leur création, Une augmentation de la densité d'habitat dans ces lotissements impliquerait un renforcement très onéreux des réseaux
47	16/12/2016	M. ROUBEYRIE Robert	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible	EI 25	NC	NF	S'agissant d'une parcelle boisée, l'ancien classement du POS en zone agricole ou sylvicole a été transformé en zone NF d'exploitation forestière, Il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation dans ce secteur de Toctoucau, En outre une ouverture à l'urbanisation impliquerait la réalisation de logements locatifs sociaux,

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

48	15/12/2016	Mme MICAUD Caroline	Demande que ses parcelles retrouvent leur qualité viticole	BY 5 et 6			voir réponse observation N°40
49	14/12/2016	Famille LAFORE	Aucune concertation en amont				La commune a respecté ses engagements de mise en œuvre de réunions d'information, de diffusion des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement, de mise en ligne des informations tout au long de la phase de concertation et d'enquête publique conformément à la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014
			Aucun cahier de remarques/avis/suggestions mis à disposition				Un registre destiné à recueillir les avis et observations du public a été ouvert en mairie dès le début de la procédure du PLU ce point est attesté par le bilan de la concertation annexé au dossier d'enquête publique. Par ailleurs M. BAUCHU président de l'Association ACRE a constaté l'existence de ce registre en mairie lors d'une de ses visites. Ce registre comporte 3 observations écrites déposées durant la phase de concertation
50	16/12/2016	M. et Mme DALBON	Souhaite bénéficier d'un zonage permettant la division parcellaire	17 Chemin de la SEGUE	IVUL	IIIUL	M. DALBON a acheté sa propriété en 1993. Celle-ci est issue d'une division de la propriété MAUREL. Vérification faite sur le plan du POS de 1994.Sa parcelle était déjà grevée à l'époque d'un EBC, comme l'atteste d'ailleurs plusieurs pièces de son permis de construire datant de 1994Le zonage 3UL envisagé dans le PLU est conforme à celui présent sur les autres lots du lotissement DOMAINE DE LA PELOUX réalisé par M. MAUREL

OBSERVATION N°31

LA CLAIRIERE AUX CHEVAUX autorisée en 1993 dans un secteur à vocation rurale, est une résidence cavalière constituée de 10 lots d'une superficie de plus d'un hectare chacun, destinés à accueillir à l'origine, une maison d'habitation par lot et des dépendances en vue de la réalisation d'écuries et boxes à chevaux. Le lotissement comportait de plus une pièce cavalière d'entraînement sur le pourtour de l'opération et un lot destiné à la construction d'un manège. Ce lotissement comporte actuellement 9 maisons d'habitation, un lot n'étant toujours pas bâti, non plus que le manège initialement prévu. Dans les faits aucun des propriétaires n'a exigé les conditions définies par le promoteur quant à la vocation destinée au lotissement. Considérant sa spécificité et le fait que deux lots ne sont pas encore bâtis, cette opération a été classée au POS en zone IIIA, « zone naturelle peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future à court terme. L'article IIN.A.1 autorisant quant à lui les constructions isolées à usage d'habitation. En outre les réseaux ont été dimensionnés par le lotisseur pour l'accueil d'une dizaine d'habitations. Au regard de ces prescriptions cette résidence cavalière a été classée dans le PLU en zone NB constituant un moyen type d'habitat existant à préserver en zone naturelle ». Au vu de ces éléments la demande de reclassement en zone UL de cette résidence cavalière est refusée. En outre cette demande de reclassement s'appuie sur la volonté de diviser de certains des propriétaires de cette résidence, or l'ensemble des prescriptions des articles 1 à 15 des zones UL visent à réduire les possibilités de divisions dans les zones urbaines de très faible densité. Cette volonté de la commune a été clairement présentée à Mme PLAGUCCI en sa qualité de présidente de l'association de ce lotissement lors des plusieurs entretiens en mairie, ainsi qu'à l'occasion de la réunion publique du 16/06/2016. La commission d'urbanisme communale s'est néanmoins prononcée favorablement sur le vote par les votes du terrain initialement destinés au manège d'entraînement, en vue de la réalisation d'une seule construction d'habitation.

OBSERVATION N°31
voir annexes

Réponses aux observations et avis de la population suite à l'enquête publique							ANNEXE 1 au mémoire en réponse
Observation	date de la demande	Nom du demandeur	Objet de la demande	Adresse	Zonage POS	Zonage PLU	Avis sur la demande
1	14/11/2016	M. SEILLAN	Constata que sa demande de déclassement n'a pas été retenue. M. SEILLAN renouvelle sa demande de classement en zone constructible de sa parcelle de 5000m ²	29 chemin des chauss	NC	NF	Voir "Bilan de la concertation". obs N°12. La zone NF autorise les extensions limitées à 30% de la surface plancher existante ou 250 m ² de surface plancher totale.S'agissant d'une ancienne zone agricole dans le POS, le classement en zone U n'est pas justifié
2	16/11/2016	M. LA PRAIRIE Patrick	Demande du maintien de la zone actuelle du POS afin de pouvoir construire 4 ou 5 nouveaux logements	Place du Chanoine Patry - domaine des couhours	NB, NDa, IINAb	3UL, Nh, NP	Le POS actuel permet le projet de 5 lots à la condition de déposer les demandes d'autorisations préalablement à l'approbation du PLU
3	16/11/2016	RAPHAEL / LAGUILLO	Demande à ce que les dispositions de l'ancienne zone du POS soient maintenus	32 Avenue du Baron Haussmann	UC	UC	Le règlement de la zone UC a subi des changements à la marge. L'esprit général de la zone est maintenu,

4	16/11/2016	M. LACLOTE "Président de l'ASLC St Roch"	M. LACLOTE pense que le terrain de M.COULON en zone 1AU ne devrait pas être éligible à la construction dans le cadre du PLU	OAP SECTEUR 2	IIN Ae	1AU	Le terrain est classé dans les enveloppes urbaines du SCOT et en zone IIN Ae dans le POS actuel. Ces deux prescriptions autorisent l'élaboration d'un projet urbain en mixité sociale.
5	17/11/2016	Mme DESSARD Marie-hélène	Demande à ce que sa propriété ne soit pas intégrée dans l'OAP SECTEUR 4	OAP SECTEUR 4	IIN Ac	1AU	La demande est acceptée. Le périmètre de l'OAP SECTEUR 4 sera redéfini afin d'exclure les terrains déjà bâtis. Les terrains seront classés en zone 2 UL
6	26/11/2016	Mme HOUQUES Sylvie (courrier M. et Mme DUTEIL Philippe)	Demande un déclassement de la zone NP afin de permettre la création de plusieurs lots destinés à l'habitation	61 Chemin de la Tuilière (BW51)	Nda	NP	La zone NP (Protection des milieux naturels et paysades) reprend l'ancien zonage NDa du POS (Espace naturel de protection). Sagissant d'une parcelle présentant un boisement de chênes de qualité, en façade de voie, la servitude EBC du POS est maintenue dans le PLU

7	26/11/2016	Mme GRIMEAU Claudine ; M. CORINO Jean-Claude ; M. BISSIERES Jean-Michel	Les signataires du courrier souhaitent que le commissaire enquêteur émette un avis défavorable sur le projet d'OAP SECTEUR 2 du PLU	OAP SECTEUR 2	IIN Ae	1AU	Voir observation N°4 du présent tableau
8	Non renseignée	Mme GISQUET Françoise	Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone constructible	134 Avenue Saint Jacques de Compostelle	NC	A	Voir Orientation N°3 du PADD qui stipule qu'il faut "préserver le plus possible la ressource forestière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation"
9	26/11/2016	M. et Mme MOUCHE	Demande à ce que ses parcelles (CI 175 et 176) soient classées en zone 1AU	20 Chemin de Pichelèbre	IIN Ab	2UL	Le classement 2 Ul est justifié eu égard à la superficie de sa propriété, Une modification de zonage serait envisageable dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'OAP - SECTEUR 5
10	Non renseignée	M. et Mme POTTEZ	Attirent l'attention sur "l'inéquité" de traitement liée à la division foncière	Secteur Cestas Réjouit	×	×	voir observation N°38

11	Non renseignée	Mme NABOULET	Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone constructible	57 Bis Avenue de Verdun	UB	UB	La suppression d'une partie de l'EBC en vue de la réalisation de nouvelles constructions serait envisageable à la condition que l'association du lotissement LES SAULES émette un avis favorable sur ce point, L'accès à la partie qui serait rendue constructible s'effectuant par un délaissé de voirie entre deux habitations des SAULES, anciennement propriété de l'association syndicale
12	Non renseignée	M. GARBAY	Demande à ce que le coefficient d'emprise au sol de la zone IUL du lotissement de Chantebois soit revu à la hausse (30%)	Lotissement Chantebois	IUL	IUL	L'ensemble des articles des zones IUL du PLU reprend les anciennes prescriptions du POS. Le pourcentage d'emprise au sol est adapté à la superficie des parcelles

13	01/12/2016	M. GIBEAUD Jean Pierre	Demande à ce que le commissaire enquêteur apprécie la validité de la réunion de concertation du 27 juin 2016 au vue des éléments apportés dans son courrier du 01/12/2016				Les réunions d'information ont présenté l'état d'avancement des éléments du dossier en cours d'élaboration conformément à la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014, 2 réunions publiques ont eu lieu ainsi qu'une réunion avec le monde agricole et les présidents des associations de la commune (voir bilan de la concertation), L'ensemble des documents présentés au public a été mis en ligne sur le site internet de la commune
14	30/11/2016	Commune de Cestas	Demande de corrections diverses suite à des erreurs matérielles et omissions		×	×	M. le Commissaire enquêteur jugera de la pertinence des demandes de corrections de la commune.

15	05/12/2016	M. HOUQUES Alain	Demande de modification du zonage envisagée pour les parcelles BX 17 et 14	BX 17 et 14	Nda	NP	La zone NP (Protection des milieux naturels et paysades) reprend l'ancien zonage Nda du POS (Espace naturel de protection) Une ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue dans ce secteur,
16	Non renseignée	M. GOILLOT Hervé	Demande de classement de terrain en zone agricole	13 ter Avenue Pascal Bagnères	NC	A	Considérant que la parcelle n'est le siège d'aucune exploitation agricole en activité et qu'elle est incluse dans un massif forestier exploité, le classement en zone A n'est pas adapté. Le classement en zone NF est donc justifié.
17	07/12/2016	M. APESTEGUY	Constata une erreur matérielle dans le classement d'une partie de sa propriété. Les enveloppes urbaines du SCOT classent une partie de ses parcelles en zone constructible.	56 Avenue Saint Jacques de Compostelle	NC	NF, 2AU	Sagissant d'une erreur matérielle de retranscription du périmètre des enveloppes urbaines du SCOT, la demande est acceptée. La partie de l'EBC concernée sera supprimée pour reprendre le périmètre de l'enveloppe urbaine du SCOT

18	06/12/2016	M. LARUE	Propose que sa propriété soit classée en zone UC au lieu de la zone Nh	233 Avenue Saint Jacques de Compostelle	NB	Nh	La zone NB du POS reconnaissait un habitat diffus. Ce caractère diffus se traduit dans le PLU par un classement en zone Nh qui autorise uniquement les extensions de l'existant afin d'éviter le mitage de l'urbanisation le long des voies départementales, Par ailleurs, sa parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, et bénéficie d'une faible capacité d'eau potable, le classement en zone U n'est donc pas justifié
19	07/12/2016	M. DANTO	Fait plusieurs remarques : des incohérences et contradictions dans le PLU ; Documents consultables en ligne peu lisibles ; Le PLU ne tient pas compte du SRCE ; Regrette le classement en constructible de la zone BOIS DAVANT ; Les	6 Allée des Galips	×	×	Voir observation N°21 du présent tableau

			réunions d'informations n'ont pas permis une réelle consultation				
20	07/12/2016	M. DEACONU	Les objectifs d'évolution de la population à 15 ans vont au-delà de ceux défendus par le maire	Non renseignée	×	×	Le taux de croissance démographique prévu dans le PLU dans les 15 prochaines années (0,9%) est bien inférieur au taux de croissance du SCOT (1,55%), ce taux constitue une moyenne annuelle sur 15 à 20 ans
21	07/12/2016	CGCB (avocats & associés) ACRE			×	×	Voir Annexe
22	Non renseignée	M. DUPUY françois	Constate une erreur d'implantation d'un EBC en façade du Chemin de la Croix d'Hins	7 ter Chemin de la Croix d'Hins	IIN Ae	3UL	Il s'agit d'une erreur matérielle. Voir l'Observation N°3 du bilan de la concertation, cette propriété sera classée en zone IIUL du PLU

23	10/12/2016	Mme CATHELOT Mélanie	Souhaite le déclassement d'un EBC sur sa propriété (lieu dit Jauge)	1 Rue lou Galip 33114 LE BARP	NC	NF	Compte tenu de la présence sur la propriété de nombreuses parcelles boisées exploitées, le classement en zone NF (exploitation forestière) et EBC est justifié ,Un réajustement de l'EBC pourra néanmoins être envisagé à l a marge au vu d'un plan fourni par le demandeur pour permettre le paturage de chevaux, Seules seront admises des constructions temporaires destinées à l'accueil des chevaux,
24	10/12/2016	Mme NABOULET Marianne	Demande un déclassement de la zone EBC d'une partie de sa parcelle	57 Bis Avenue de Verdun	UB	UB	voir observation N°11

25	Non renseignée	M. GIRAUDEAU Christian	Demande à ce que les échanges avec la commune mentionnés dans les courriers joints à sa demande soient pris en compte dans la révision du POS	53 Route de Fourc	Nda, NAY	NP, AUE	Ce secteur présente un intérêt patrimonial et naturel certain notamment le long des berges de L'EAU BOURDE. Les dépendances de qualité pourraient être aménagées en logement
26	Non renseignée	M. TALEYSON Pierre	Demande à ce que les limites de la zone NB de sa propriété au lieu dit "Les chaüss" soient reprises à l'identique dans le PLU	7259 Avenue des Pyrénées 33114 LE BARP	NB	Nh	Sagissant d'une erreur matérielle, le périmètre de la zone Nh reprendra strictement celui de la zone NB
27	Non renseignée	M. DUBOURG Francis	Souhaite que les parcelles de sa propriété au lieu dit "PIERROTON" soient classées constructibles	EE 34	NC	A	Le terrain étant classé en zone NC dans le POS actuel, il est dorénavant classé en zone A du PLU en vue du respect de l'orientation N°2 du PADD de protection du potentiel agricole de la commune

28	14/12/2016	Mme LORGUE Christine	Demande que les espaces verts de Cassini 1 ainsi que certains chemins d'accès soient classés en EBC et en zone non constructible	59 Allée de la Lande	×	Les espaces verts et les accès des lotissements ne sont pas constructibles dans le POS, ils ne le seront pas plus dans le PLU. Un classement en EBC des accès serait préjudiciable à leur bon entretien
Suite des demandes de l'observation N°28			Demande à ce que les parcelles CX 36/37/38/41/63 soient classées en EBC et en zone inconstructible, Projet LA TOUR		×	Par une délibération du 12/07/2016, la déclaration de projet LA TOUR a été approuvée par le Conseil Municipal, Un recours est en cours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux
			Demande à ce que les parcelles CZ47/48, les espaces verts de Cassini 1 ainsi que certains chemins d'accès soient classés en EBC ainsi qu'en zone inconstructible		×	Les boisements présents sur les parcelles CZ 47/48 ont été fortement impactés par les récentes tempêtes. Leur état général ne nécessite pas de protection au titre des espaces boisés à conserver.

	<p>Les chiffres en matières de logements ne sont jamais les mêmes dans les différentes enquêtes publiques</p>		<p>×</p>	<p>Les pourcentages de LLS évoluent dans les différents rapports de présentation en fonction de l'état d'avancement des programmes sociaux,</p>
	<p>La référence à un PLH n'existe plus</p>		<p>×</p>	<p>Le PLH est obligatoire sur le territoire de la communauté de communes à partir de 30 000 habitants. La population actuelle sur la Cde C est de 28 960 habitants.</p>
	<p>Contradictions entre le SCOT et le SRCE</p>		<p>×</p>	<p>Se rapprocher du SYSDAU en ce qui concerne le rapport de prise en compte entre le SCOT et le SRCE, les services de l'Etat ont jugé que le SCOT prenait bien en compte le SRCE</p>

	Insuffisance des études environnementales		×	Conformément à l'avis de la MRAE, l'étude environnementale du rapport de présentation sera complétée avant l'approbation du PLU,
	Traitement différent des divisions entre particulier et promoteur		×	Le PLU prévoit des règles différentes pour les programmes immobiliers respectant les servitudes de mixité sociale afin de répondre aux exigences, des lois dites "DUFLOT" et "ALUR", en matière de LLS
	Traitement différent des espaces verts entre terrain en mixité sociale et les autres		×	Le PLU prévoit des règles différentes pour les programmes immobiliers respectant les servitudes de mixité sociale afin de répondre aux exigences, des lois dites "DUFLOT" et "ALUR", en matière de LLS

	Réduction de la ZNIEFF des Argileyles		×	Le périmètre de la ZNIEFF des Argileyles a été adapté aux seules parcelles contenant les espèces protégées. Conformément à la loi, un plan de gestion a été proposé en parallèle du PLU et annexé au rapport de présentation
	Construction prévues dans des zones AOC, réserve de l'INAO		×	Il n'y a pas de constructions prévues dans les zones AOC
	Incompatibilité entre espaces verts et emprises au sol dans les zones 2UL et 3UL		×	Zone 2UL : 20% d'emprise au sol et 80 % d'espaces verts. Zone 3UL : 10% d'emprise au sol et 90% d'espaces verts. Il n'y a donc pas d'incompatibilité eu égard aux surfaces des parcelles dans chaque zone

			Il manque des zones en mixité sociale (hameau de peyre)		×		Il s'agit d'une erreur matérielle. Ce point sera corrigé avant l'approbation (Hameau de Peyre SMS 30%)
			Lettre de la mairie annexée à l'enquête publique est illégale		×		La commune ne fait que proposer des modifications au même titre que les administrés dans le cadre de l'enquête publique. Ces propositions n'ont pas l'obligation d'être issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique, elles ne sont que des erreurs matérielles ou des omissions. Le commissaire enquêteur reste le seul juge de la pertinence des modifications proposées.
29	13/12/2016	Mme COURBIN Monique	Sollicite le classement de la zone IIAU en IAU	Zone IIAU (Chemin de Loignan)	NC, NDa	2AU	Cette demande n'est pas acceptée. Le classement de la zone 2AU en zone 1AU devra faire l'objet d'une révision ultérieure du PLU

30	14/12/2016	M. BACH Gérard	Insuffisance de la prise en compte du SRCE		×	Les PLU entretiennent un rapport de prise en compte avec le SRCE. Il s'agit du niveau le moins contraignant dans la hiérarchie des documents administratifs. Le rapport de présentation prend en compte le SRCE dans ses pages 85 à 99. La prise en compte implique de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010). Le représentant de l'Etat a indiqué que les enveloppes urbaines du SCOT prenaient bien en compte le SRCE
			Incohérence dans le nombre et le calcul des LLS		×	voir réponse observation N°28

	Manque d'homogénéité des règles entre les différents types de logement		×	le PLU établit des règles différentes pour les programme en mixité sociale comprenant des LLS afin d'accroître le pourcentage de logements sociaux conformément aux lois SRU, ALUR,
	la disproportion dans la superficie des zones boisées, agricoles et EBC		×	le POS comprenant 4500 hectares d'EBC le PLU comporte quant à lui 4700 hectares, 75% du terriotire communal est dévolu dans le POS à l'agriculture et la sylviculture , ce pourcentage est maintenu dans le PLU conformément à l'orientation n°2 du PADD, le classement en EBC garantit la préservation du caractère boisé de la commune

			La non utilisation de terrains qui sont ou pourraient être constructibles		×		L'ensemble des terrains constructibles sur la commune seront destinés à accueillir des projets urbains en mixité sociale en fonction des disponibilités foncières
			La nécessité de compléter l'évaluation environnementale et de tenir compte des espèces protégées et zones humides		×		Voir réponse observation N°28
			La difficulté de lecture et de compréhension des documents		×		Le service urbanisme et le commissaire enquêteur se sont tenus à la disposition du public durant l'enquête publique afin d'apporter des précisions sur le dossier de PLU
31	Non renseignée	M. PERUCH	Demande que la zone Nh du lotissement "La Clairière aux Chevaux" passe en zone UL		IINAf	Nh	voir argumentaire développé à la fin du présent tableau

32	Non renseignée	M. TORCHERE Jean-Yves	Erreur sur le nombre de logements existants		×	voir réponse observation N°28
			Contradictions entre le SCOT et le SRCE		×	voir réponse observation N°28
			manque d'information quant aux besoins engendrés par la densification (réseaux , voirie°		×	Le demandeur fait référence aux divers projets d'aménagement dans le quartier de Rejouit, toutes les informations auxquelles il est fait référence ont été données dans les divers rapports de présentation liés à ces projet (Hameau de Peyre, LA TOUR)
			Insuffisance des études environnementales		×	voir réponse n°28

33	14/12/2016	ACRE	Le Maire de Cestas souhaite apporter des modifications au PLU en cours d'enquête publique. L'ACRE apportent certaines remarques		×	La commune ne fait que proposer des modifications au même titre que les administrés dans le cadre de l'enquête publique. Ces propositions n'ont pas l'obligation d'être issues de la consultation des PPA et de l'enquête publique, elles ne sont que des erreurs matérielles ou des omissions. Le commissaire enquêteur reste le seul juge de la pertinence des modifications proposées.
34	15/12/2016	M. DESMOND Philippe	La Mairie a négligé les réunions de concertations		×	Les prescriptions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ont été respectées ainsi que la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014
			ZNIEFF des Argileires		×	voir réponse observation N°28

			Projet LATOUR		×		Le PLU reprend la délibération d'approbation de la déclaration de projet sur le lieu-dit LATOUR (recours auprès du tribunal administratif en cours)
35	14/12/2016	M. LA PRAIRIE Patrick	Modifier les zonages ou les dispositions du règlement afin de permettre les projets mentionnés		NB, NDa, IINAb	3UL, Nh, NP	voir réponse observation N°2
36	03/12/2016	M. LAGUILLO Raphaël	Souhaite que le zonage de sa zone (UC) préserve la qualité de l'environnement existant avec un seul logement par lot d'habitation	32 Avenue du Baron Hausmann	UC	UC	voir réponse observation N°3
37	Non renseignée	M. CRETE Joël	les réunions de concertation ont été réduites au minimum	32 Allée des galips	×		voir réponse observation N°28
			Erreur sur le nombre de logements existants		×		voir réponse observation N°28

	Incohérence SCOT et SRCE		×	idem
	Peu de prise en compte des études environnementales		×	idem
	manque d'informations quant aux besoins engendrés par la densification		×	idem

38	12/12/2016	M. et Mme POTTEZ	Contradictions entre les restrictions sur les divisions parcellaires et les possibilités de faire des opérations de plusieurs logements locatifs sociaux			Le règlement du PLU précise le caractère des zones UL, correspondant à l'ensemble des lotissements, Il s'agit de maîtriser l'urbanisation périurbaine, de préserver les paysages et le cadre de vie existant et de pallier les risques de densification par divisions parcellaires induisant un accroissement des obligations de réalisation de LLS, Le fait d'autoriser la constructions de projets immobiliers comprenant des LLS constitue un frein à une multiplication des divisions, les promoteurs privés étant peu enclins à réaliser des LLS considérés comme peu rentables, Dans l'hypothèse d'un tel projet , le promoteur prendrait à sa charge le nécessaire renforcement des réseaux, dont le coût est très onéreux
----	------------	---------------------	--	--	--	---

39	16/12/2016	M. PEYRAMAURE Jean-Claude	Non respect de certaines procédures	11 Allée de la Sanguine	×	voir réponse observation N°28, Cette procédure de révision du POS en vue du PLU respecte les articles L,123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les lois SRU, DUFLOT, ALUR, URBANISME ET HABITAT, GRENELLE II...
			Aucune vision proposée		×	En matière d'urbanisation la commune a exposé son projet dans le cadre des orientations du PADD et du rapport de présentation de la procédure de PLU en cours,
			Le projet reprend sans argumentation le POS		×	les justifications de cette procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU figurent dans les orientations du PADD et le rapport de présentation du PLU,

40	16/12/2016	Indivision BELLEMER	Demande de suppression de l'ER 13	67 Avenue du Baron Haussmann			Cet emplacement réservé est destiné à protéger le caractère patrimonial du Château Haussmann , qui a vocation à devenir un parc communal et un lieu d'échanges pour la vie associative de la commune, Cette volonté de protection du chateau figurait déjà dans les 1er documents d'urbanisme de la commune dès le 1er POS arrêté en 1976
			Déclasser le sigle EBC des terrains à vocation viticole				La replantation de vignes dans les secteurs anciennement en vigne présente un intérêt pour la commune (AOC Graves).Si un viticulteur venait à présenter un projet répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait supprimé par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure,

			Mauvaise implantation de la limite communale entre CESTAS et CANEJAN				le plan de la p 30 du rapport de présentation est très schématique , il convient pour plus de précisions de se reporter aux plans de zonage du PLU
			Prolifération superflue des classements EBC				le POS comprenait environ 4500 hectares classés en EBC, le PLU comporte 4700 hectares soit une superficie d'EBC quasiment équivalente à l'existant dans le POS, Voir orientation N°2 du PADD sur le maintien du caractère boisé de la commune
			Existence d'une bande étroite le long des parcelles EH 1 et EH 2 en bordure de la route d'Arcachon				Cette bande, sur laquelle l'EBC a été supprimé, répond à une demande du Conseil Départemental en vue de la création de pistes cyclables ou d'aménagements routiers particuliers

			Il manque la partie Nord de la parcelle D 1612 en limite de la commune de Saint Jean d'Illac			Cette partie figure sur le document graphique 5.1 correspondant à l'ensemble de la commune
41	15/12/2016	M. BARRIO Jacques	Projet LATOUR	28 Allée de la Lande	×	voir réponse observation N°28
			Demande de classement de diverses parcelles et chemins d'accès en EBC non constructibles		×	idem
			Les chiffres en matières de logements ne sont jamais les mêmes dans les différentes enquêtes publiques		×	idem
			La référence à un PLH n'existe plus		×	idem
			Contradictions entre le SCOT et le SRCE		×	idem
			Insuffisance des études environnementales		×	idem

	Traitement différent des divisions entre particulier et promoteur		×	idem
	Traitement différent des espaces verts entre terrain en mixite sociale et les autres		×	idem
	Réduction de la ZNIEFF des Argileys		×	idem
	Construction prévues dans des zones AOC, réserve de l'INAO		×	idem
	Incompatibilité entre espaces verts dans les zones 2UL et 3UL		×	idem
	Il manque des zones en mixité sociale (hameau de peyre)		×	idem

42	15/12/2016	M. HOUQUES Claude	Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone UC	BW 24/60/61/36	IIN Ae	IIIUL	un classement en zone IIUL serait acceptable eu égard à la superficie totale de la propriété, Toutefois cette propriété comporte déjà plusieurs habitations sous forme d'habitat diffus, Toute nouvelle construction sur cette ensemble foncier conduirait à la réalisation de logements locatifs sociaux
			Demande le classement d'une partie de sa propriété en zone UL	BW 36/20/32	Nda	NP	Ces parcelles sont classées au PLU en zone NP en raison de leur nature de paturage, il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation sur ces fonciers qui constituent un espace naturel de coupure d'urbanisation

43	10/12/2016	Mme. DUPUY Françoise & M. LAMIRAND Lionel	Demande le classement de sa zone 3UL en zone 2UL	BL 12/121/125	IIN Ae	3UL	Afin d'autoriser une constructibilité limitée, les parcelles concernées sont classées en zone 2UL, voir réponse observation N°22
44	15/12/2016	Association CASSINI 2	Signale plusieurs manquements dans la gestion du projet (Délai, consultation, manque de rigueur dans la conduite du projet)				voir observation N°28
			Contradictions entre le SCOT et le SRCE				idem
			PLU fait référence à un PLH qui n'existe plus				idem
			Insuffisance des études environnementales				idem
			Traitement différent des divisions entre particulier et promoteur				idem
			Traitement différent des espaces verts différent				idem

	entre terrain en mixite sociale et les autres				
	Réduction de la ZNIEFF des Argileyres				idem
	Construction prévues dans des zones AOC, réserve de l'INAO				idem
	Incompatibilité entre espaces verts dans les zones 2UL et 3UL				idem
	Il manque des zones en mixité sociale (hameau de peyre)				idem
	Lettre de la mairie annexée à l'enquête publique est illégale				idem
	Demande de classement de diverses parcelles et chemin d'accès en EBC non constructible				idem

ANNEXE 2 au MEMOIRE en REponse

ARRONDISSEMENT de
BORDEAUX

REPUBLIQUE
FRANCAISE

REPUBLIQUE FRANCAISE

Cestas, le 21/12/2016

M A I R I E

Monsieur Pierre DUCOUT
Maire de CESTAS

de

le 18 janvier 2017

C E S T A S

A
Mr LESOT Bernard
Commissaire enquêteur
« Révision d'un POS – Création d'un PLU »
Commune de Cestas

.....

Téléphone
05.56.78.13.00

Télécopie
05.57.83.59.64

Objet : Réponse de la commune aux observations de l'Association Cestas Réjouit-Environnement.

CONTENU

I. SUR LES INSUFFISANCES DU RAPPORT DE PRESENTATION	254
1/ SUR LE DIAGNOSTIC DU LOGEMENT ET LES BESOINS A CESTAS	254
2/ SUR LA STATION D'EPURATION	255
3/ SUR L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLAN ET PROGRAMME (PAGES 51 ET SUIVANTES).....	255
3.1 Sur le PLH.....	255
3.2 Sur le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise	255
3.3 Sur le SRCE.....	255
4/ SUR L'ABSENCE D'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT	256
5/ SUR L'ABSENCE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION.....	256
6/ SUR L'INSUFFISANCE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT.....	256
7/ SUR L'INSUFFISANCE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	256
II. SUR LES INSUFFISANCES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	257
1/ SUR LEUR INSUFFISANTE JUSTIFICATION DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	257
2/ SUR LEUR CARACTERE TRES VAGUE	257
III. SUR LES INSUFFISANCES DU REGLEMENT.....	257
1/ SUR LE REGLEMENT ECRIT	257
2/ SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES, LE ZONAGE ET LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE.....	259
IV. SUR LES VICES AFFECTANT LA CONCERTATION	260

I. Sur les insuffisances du rapport de présentation

1/ Sur le diagnostic du logement et les besoins à Cestas

1. « Les chiffres présentés en matière de logement ne sont jamais cohérents »

Conformément au taux d'évolution démographique de croissance annuelle de 0.9%, les obligations de réalisation de LLS portent sur la réalisation d'une moyenne de 100 à 110 logements/an, soit un besoin de 190 LLS pour le triennal de 2017-2019, 230 LLS pour 2020-2022 et 310 pour 2023-2025 avec un reliquat de 50 à 60 LLS pour la période 2023-2025. La commune de Cestas maintient donc ses objectifs chiffrés définis dans le rapport de présentation.

De plus ces chiffres varient entre le nombre de logements financés au titre du logement social et ceux réalisés, ainsi qu'à l'issue de la prise en compte dans les quotas de LLS de logements existants (EHPAD SEGUIN).

2. Le tableau du logement locatif social de la page 47 du rapport de présentation présente des erreurs et approximations

- « Il est curieux que la commune énonce des objectifs exponentiels pour des mandats futurs »

Les objectifs de réalisation des LLS dans les différents triennaux sont définis à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- L'ACRE conteste les chiffres annoncés en matière de logements sociaux et de résidences principales

La commune maintient ses chiffres basés sur une hypothèse établie par le bureau d'études en fonction des besoins et des attentes de la commune et du taux d'accroissement démographique défini

- L'hypothèse 2 prévoit une croissance de 0.9% et nécessite 75% de logements sociaux, ce qui serait contradictoire avec la règle générale de 66% appliquée dans les zones à urbaniser

Les taux de 66% et 75 % de réalisation de LLS permettront d'atteindre les objectifs définis

- L'ACRE demande une révision des besoins de la commune et une analyse des capacités de densification

Les besoins en LLS ont été définis en application des lois SRU, DUFLOT et ALUR. Ils seraient de l'ordre de 1250 d'ici 2030, compte tenu des 1124 LLS existants ou en cours de réalisation. Conformément à la demande des services de l'Etat des informations complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation.

3. Les PLU alentours n'auraient pas de règles, en matière de logements sociaux, aussi générales (66% et 75%)

Le PLU métropolitain couvre 28 communes. Les différentes catégories de taux de LLS sont proportionnelles à la taille de la collectivité. Le PLU de la commune ne nécessite pas la définition de nouveaux taux de LLS.

4. L'ACRE conteste de nouveau les chiffres du logement à Cestas

Voir réponses ci-dessus

5. L'ACRE conteste de nouveau les chiffres du logement à Cestas. 14 LLS auraient été retirés de l'inventaire en 2012-2013

Ces chiffres sont issus du PLH et ne sont plus d'actualité. Ces ventes ont été effectuées par les bailleurs sociaux en contradiction avec l'avis défavorable de la commune qui conteste cette initiative auprès des services de l'Etat depuis plusieurs années.

6. L'avis des services de l'Etat pointerait l'insuffisance du diagnostic du logement à Cestas et que la démonstration, par la commune, sur la production de LLS ne serait pas suffisante pour atteindre les 25%

Conformément à la demande des services de l'Etat des informations complémentaires seront apportées dans le rapport de présentation.

2/ Sur la station d'épuration

L'ACRE conteste la capacité de la station d'épuration de subvenir aux besoins futurs de la commune.

La capacité de la station est de 21 000 équivalents habitants pour une population actuelle de 16460 habitants et de 18000 à 18200 à l'horizon 2025-2030. La capacité de la station est donc suffisante. Dans leur avis du 5 octobre 2016, les services de l'Etat concluent, « *concernant la capacité organique de la station d'épuration est en mesure d'accueillir la population supplémentaire prévue dans le PLU* ». Le système d'assainissement collectif de la commune a été jugé conforme pour l'année 2014 par l'unité police de l'eau et des milieux aquatiques. Des études sont en cours pour remédier au dépassement de la capacité hydraulique par temps de pluie. Il s'agit là d'une problématique à laquelle sont confrontées toutes les stations d'épuration. Dans le cadre des transferts de la compétence « assainissement » à la Communauté de Communes « Jalle Eau Bourde », au 1^{er} janvier 2020, une réflexion commune sera menée afin de garantir un traitement optimal des eaux usées sur le territoire intercommunal.

3/ Sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plan et programme (pages 51 et suivantes)

3.1 Sur le PLH

1. La commune aurait dissimulé, au public et aux PPA, le fait que le PLH ne serait pas révisé. De plus, les données figurant dans le rapport de présentation seraient erronées.

M. le Maire a rappelé, dans le compte rendu de la réunion du 30 mai 2016, que le PLH n'était pas obligatoire. En effet, ce document s'impose aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants. La communauté de Communes JALLE EAU BOURDE compte actuellement 28960 habitants.

3.2 Sur le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

1. Le tableau comparatif entre les dispositions du SCOT et les réponses apportées par le PLU appellerait à quelques commentaires de la part de l'ACRE

Par leur avis du 5 Octobre 2016, les services de l'Etat ont considérés que l'articulation du PLU avec le SCOT sous forme de tableau comparatif était « *clair et synthétique* ».

2. Le rapport de présentation serait insuffisant puisqu'il n'établirait pas la compatibilité entre le PLU et le DOO du SCOT dans sa forme.

Le PLU n'a pas l'obligation de se conformer à la forme du SCOT.

3.3 Sur le SRCE

1. Le rapport de présentation ne mentionnerait aucune articulation avec le SRCE et serait donc insuffisant

Les PLU entretiennent un rapport de prise en compte avec le SRCE. Il s'agit du niveau le moins contraignant dans la hiérarchie des documents administratifs. Le rapport de présentation prend en compte le SRCE dans ses pages 85 à 99. La prise en compte implique de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle

du juge pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (Conseil d'Etat, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010)

4/ Sur l'absence d'inventaire des capacités de stationnement

1. Le rapport de présentation ne comporte pas cet inventaire

Le rapport de présentation sera complété conformément à l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme.

5/ Sur l'absence d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des capacités de densification

1. Le rapport de présentation ne comporterait pas d'analyse de cette consommation

Cette analyse se trouve de la page 44 à 49 du rapport de présentation du PLU.

2. Le rapport ne comporterait pas d'analyse des formes urbaines et de leur capacité à se densifier ou de muter

Cette analyse se trouve à la page 44 et 45 du rapport de présentation du PLU.

3. Le projet de PLU serait contraire aux principes des lois Grenelle et ALUR

LA MRAE (ex DREAL) considère que la non densification dans les lotissements pourrait induire une consommation trop excessive des espaces naturels, Concrètement le PLU propose une consommation d'espaces naturels de 208 hect contre 212 dans le POS, soit une consommation annuelle de 13,86 Hect contre 17,4 dans le POS, La consommation d'espaces naturels a donc été réduite par rapport au POS, Ces 208 hectares constituent 2,08% de la superficie de la commune, Soit 60hect à urbaniser immédiatement et 25 hect à urbaniser à long terme pour l'habitat et environ 102 hect pour le développement économique ,Le PLU prévoit une densification dans les cœurs de centralités eu égard à la capacité des réseaux et non dans les lotissements dont les réseaux ont été dimensionnés par rapport au nombre de lots autorisés à leur création, Une augmentation de la densité d'habitat dans ces lotissements impliquerait un renforcement très onéreux des réseaux.

Le PLU est donc conforme aux lois GRENELLE et ALUR en ce qu'il prévoit une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, milieux et paysages naturels. Enfin 4700ha forestiers ont été préservés en EBC.

6/ Sur l'insuffisance des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Le PADD a été défini sur la base des enjeux du diagnostic, des cadrages du SCOT et des prévisions et besoins évoqués dans les divers chapitres du rapport de présentation.

Dans son avis du 5 /10/2016 à la page 11, les services de l'Etat demande des précisions quant à la délimitation des zones AU sur le plan environnemental. Ces précisions seront apportées dans le rapport de présentation avant l'approbation du PLU.

7/ Sur l'insuffisance de l'évaluation environnementale et de l'état initial de l'environnement

Un complément d'information sera apporté dans le rapport de présentation et notamment dans son volet environnemental concernant l'analyse des enjeux environnementaux des zones ouvertes à l'urbanisation, conformément à l'avis de la MRAe. Il s'agit en outre de considérer que les études environnementales se doivent d'être proportionnelles aux enjeux. Dans le cas de la commune de CESTAS, l'accent a été mis sur la préservation de la forêt en tant qu'espace d'aménité et de production ainsi que sur la conservation des espaces naturels remarquables telle que la ripisylve le long des ruisseaux.

En ce qui concerne le risque d'inondation par débordement des cours d'eau, soulevé par les Services de l'Etat, il est à noter qu'aucune construction n'existe dans le lit majeur des ruisseaux de la commune.

II. Sur les insuffisances des orientations d'aménagement et de programmation

1/ Sur leur insuffisante justification dans le rapport de présentation

1. L'évaluation environnementale sur le lieu-dit LATOUR serait insuffisante

Par une délibération du 12/07/2016, la déclaration de projet LA TOUR a été approuvée par le Conseil Municipal au terme d'une procédure de Déclaration de Projet comprenant une étude environnementale précise et détaillée.

2. Il n'y aurait pas de justification de l'abandon des secteurs ayant fait l'objet d'une réserve foncière

L'ensemble des fonciers urbanisables définis en 2008 et mis à jour en 2015 ont été repris dans le plan des SMS (servitudes de Mixité sociale) annexé au dossier soumis à enquête public (Plan 5.7)

2/ Sur leur caractère très vague

1. Les schémas des OAP seraient très succincts

Les OAP sont conformes aux prescriptions des articles L 151-6 et 151- 7 du Code de l'Urbanisme. Ces articles précisent le contenu potentiel et non obligatoire des orientations d'aménagement et de programmation.

III. Sur les insuffisances du règlement

1/ Sur le règlement écrit

1. Il y aurait une incompatibilité entre emprise au sol et espaces verts dans certaines zones

Zone 2UL : 20% d'emprise au sol et 80 % d'espaces verts.

Zone 3UL : 10% d'emprise au sol et 90% d'espaces verts.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité eu égard aux surfaces des parcelles dans chaque zone

2. Les espaces verts pour les terrains en mixité sociale ne favoriseraient pas la biodiversité en ville

Cette remarque constitue une interprétation subjective du règlement. L'ensemble des programmes en mixité sociale réalisés sur la commune comportent des espaces verts et des espaces d'aménité. De plus, la biodiversité est largement conservée sur le territoire communal qui comprend 4700 ha d'EBC et 75% en espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Le règlement d'un POS ou d'un PLU ne peut pas interdire les divisions foncières.

Aucun article du règlement du PLU n'interdit les divisions. Le PADD annonce une volonté communale de limiter les divisions foncières et non pas de les interdire. Certains zonages interdisent des lotissements. Pour rappel, toutes divisions foncières ne constituent pas obligatoirement un lotissement.

4. Le règlement serait une entrave à la liberté des particuliers mais n'empêcherait pas les promoteurs de diviser

Le règlement du PLU précise le caractère des zones UL, correspondant à l'ensemble des lotissements, Il s'agit de maîtriser l'urbanisation périurbaine, de préserver les paysages et le cadre de vie existant et de pallier les risques de densification par divisions parcellaires induisant un accroissement des obligations de réalisation de LLS, Le fait d'autoriser la constructions de projets immobiliers comprenant des LLS constitue un frein à une multiplication des divisions, les promoteurs privés étant peu enclins à réaliser des LLS considérés comme peu rentables, Dans l'hypothèse d'un tel projet , le promoteur prendrait à sa charge le nécessaire renforcement des réseaux, dont le coût est très onéreux.

5. Erreur sur les numérotations des textes

Les erreurs dans les numérotations des textes seront modifiés dans les différents documents du PLU avant approbation.

6. L'ACRE conteste la définition de l'emprise au sol

Conformément à l'Article R-420-1 du Code de l'urbanisme, « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

La définition de l'emprise au sol dans le règlement du PLU n'est pas contraire à la définition du présent article.

7. L'ACRE reproche que le PLU ne reprenne pas la trame devant s'articuler autour de trois sous sections

La procédure de mise en œuvre du PLU a été engagée par une délibération du 18/12/2014. De fait, la commune n'a pas l'obligation de se conformer au décret, portant sur la recodification du livre 1 du Code de l'urbanisme, entré en vigueur au 1^{er} Janvier 2016.

8. Les destinations mentionnées dans le règlement ne correspondent pas aux neuf destinations (Art R.129-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article R 129-9 stipule « qu'en outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Les termes « Services » et « équipements collectifs » seront modifiés en conséquence.

9. Le PLU devrait réglementer la gestion des eaux pluviales indépendamment des autorisations d'urbanisme

L'article 4 du PLU n'exige pas la production de pièces spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales dans les autorisations d'urbanisme

10. Le PLU demanderait des pièces différentes de celles exigibles par le Code de l'Urbanisme

La note mentionnée dans l'article UA 6 du PLU ne constitue pas une pièce obligatoire de la demande de permis de construire. De plus, elle s'applique, sous réserve, aux bâtiments et ouvrage nécessaires au bon fonctionnement des services publics et aux équipements publics qui sont, par nature, soumis à un régime dérogatoire.

11. Conteste l'article 10 dans les zones UA et UB

Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit la création de sous destination puisque la destination principale reste l'habitation.

12. Conteste l'article 11 dans certaines zones

Aucun article du Code de l'Urbanisme n'interdit de réglementer l'aspect des clôtures dans certaines zones

13. Conteste les articles 12 dans certaines zones

La rédaction de l'article 12 concernant le stationnement sera modifié pour tenir compte des prescriptions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

14. Conteste l'article 2 de la zone 1AU, A et N

La loi ALUR a supprimé toute mention des Coefficients d'Occupation des Sols et des superficies minimales des terrains. Cette mention sera donc supprimée dans le PLU.

2/ Sur les emplacements réservés, le zonage et les servitudes de mixité sociale

1. La nature des modifications nécessaires impliquerait de ré-arrêter le PLU

Les modifications et corrections à apporter au PLU constituent principalement des omissions ou des erreurs matérielles, ou résultent de l'avis des PPA. Elles n'impacteront pas l'économie générale du PLU et ne nécessiteront pas la mise en œuvre d'une nouvelle enquête publique. Les PPA seront consultées sur ces modifications avant l'approbation du PLU.

2. Conteste l' « addenda » et le tableau de propositions de modifications soumis à enquête publique

L'addenda consiste en la liste des emplacements réservés du PLU. Cette liste des emplacements réservés est issue du Porter à Connaissance qui n'a été fourni à la commune, par les services de l'Etat, qu'à la fin du mois d'Aout. Il était donc impossible de le fournir aux PPA lors de l'envoi des consultations intervenu le 18 Juillet 2016. Cette pièce a été transmise ultérieurement aux PPA à leur demande.

Pour rappel, l'autorité administrative dispose de la possibilité, durant l'enquête publique, de soumettre une liste de propositions de modifications en vue de l'information du public dans le registre de l'enquête. Il appartient au Commissaire Enquêteur de juger de la pertinence des demandes de modifications de la commune dans la mesure où celles-ci ne remettent pas en question l'économie générale du projet de PLU

3. Conteste les modifications apportées à la ZNIEFF

Le périmètre de la ZNIEFF des Argileires a été adapté aux seules parcelles contenant les espèces protégées. Conformément à la loi, un plan de gestion a été proposé en parallèle du PLU et annexé au rapport de présentation.

4. La servitude de mixité sociale ne serait pas reportée sur le projet du Hameau de Peyre

Il s'agit d'une erreur matérielle que la commune a mentionnée dans le tableau de propositions de modifications. Ce point sera corrigé avant l'approbation du PLU.

Par ailleurs le plan des SMS(servitudes de mixité sociale) sera corrigé afin d'intégrer les lotissements « HAMEAU DE PEYRE, JARDINS D'IGNACIA et CLOS D'OCTAVIE », récemment autorisés, en zone de mixité sociale de 30% même si dans le faits les lotisseurs sont allés au-delà de cette obligation en réalisant pour certains jusqu'à 50% de LLS par opération.

5. L'ACRE demande à ce que l'EBC du « Hameau de Peyre » soit reporté sur les plans

Il s'agit d'une erreur matérielle que la commune a mentionnée dans le tableau de propositions de modifications. Ce point sera corrigé avant l'approbation du PLU.

6. L'acre demande la suppression de la zone 2AU de Bellevue pour permettre la plantation éventuelle de vignes

La commune souhaite l'implantation de vignes sur son territoire. Si un viticulteur venait à présenter un projet qualitatif répondant aux attentes de la commune, le sigle EBC serait en partie supprimé pour permettre la plantation de vigne, par une procédure de révision ou modification du PLU ultérieure.

IV. Sur les vices affectant la concertation

1. La commune n'aurait pas respecté les modalités de concertation

Les prescriptions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme ont été respectées ainsi que la délibération d'engagement de la procédure du 18/12/2014 quant aux modalités de la concertation.

ANNEXE 3 au MEMOIRE EN REPONSE

M. Michel BAUCHU, président de l'association ACRE

Présente les observations de l'association concernant le courrier du maire déposé le 30 novembre dans le registre de l'enquête publique.

Observations :

- Sur la forme : ce dépôt en cours d'enquête est « non conforme » et constitue un vice de procédure
- Sur les différentes modifications du PLU en reprenant point par point les rubriques de la lettre du maire :
- Rapport de présentation
Chapitre IV (page 190 C.2 du rapport de présentation) : la modification proposée est de remplacer « Cas des déclarations de projets déjà engagés ou en cours » par « cas des zones de déclaration de projet ou de permis d'aménager en cours » Selon l'Acre, la formule initiale n'était déjà pas très claire pour situer ces zones mais le rapport de présentation faisait par ailleurs état d'une zone de déclaration de projet (p 166) à Réjouit. Les zones de permis d'aménager ne sont absolument pas définies par ailleurs. Le public est privé de toute forme d'appréciation. Les PPA encore plus puisqu'elles n'ont pas été consultées sur cette modification.
- Règlement
- Titre I. Dispositions générales : page 7 alinéa 4 : la modification proposée, conformément aux dispositions du POS actuel, est la suivante : « De plus il est précisé que le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement ...AINSI qu'aux travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, extension de constructions existantes *en vue de la création de logements* ». Pour l'Acre, le sens de la phrase est totalement changé. Ce qui était exclu est maintenant inclus au prétexte que cela fait partie des dispositions du POS actuel. L'Acre précise que sauf erreur de sa part, ces mesures dans le règlement du POS actuel n'existent pas.

Conformément au POS actuel qui stipule que :

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux pour tout programme égal ou supérieur à TROIS logements.

Cette mesure se traduira par la réalisation :

- d'1 logement social par programme de TROIS logements
- de 2 logements sociaux par programme de QUATRE logements
- de 2 logements sociaux par programme de CINQ logements ..

Cette mesure s'applique d'ores et déjà aux travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation et extension de constructions existantes.

- UG (p 50, art.8) : la modification proposée est de « supprimer la distance entre deux constructions, cette règle étant préjudiciable à la réalisation d'annexes ». L'Acre se demande pourquoi la distance de 4 m qui est valide sur toutes les zones (avec un particularisme pour les zones UA et UB en fonction de la façade sur l'emprise publique) serait supprimée uniquement sur la zone UG ?

Les constructions classées en zone UG constituent des villages de forte densité soumis à plan de masse (La Forestière, Beauséjour, Village de Monsalut,...). Présentant des superficies de parcelle limitée. La suppression de cette distance vise à autoriser la création d'annexes telles que des garages et abris de jardin.

- UY (p.74, art. 10, UYa) : la proposition est la suivante, «la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 m. cette hauteur pourra être portée à 15 m si une note explicative vient en justifier la nécessité ». Selon l'Acre le changement de hauteur, ne résulte ni de la consultation des PPA, ni de l'enquête publique (irrégularité)

Les nouvelles caractéristiques imposées aux constructeurs des bâtiments artisanaux et industriels en zone UY nécessitent de porter la hauteur totale à 15m. Ces nouveaux dispositifs consistent à intégrer les systèmes de défense à incendie dans les toitures.

- N (p.120, art. 2) : la modification est de « supprimer la mention « règle la plus avantageuse » conformément à l'avis de la CDPNAF du 5/10/2016. Selon l'Acre, la modification pourrait faire l'objet d'une modification mineure après enquête publique et avis des PPA ; mais pas pendant l'enquête ;

Ces propositions feront l'objet d'une modification mineure après enquête publique.

- Toutes les zones (article 11) : l'Acre précise que ce point (aspect des abris de jardin) pourrait faire l'objet d'une modification mineure après l'enquête publique

Ces propositions feront l'objet d'une modification mineure après enquête publique.

- Planches graphiques

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

- Hameau de Peyre : L'association constate que l'oubli dudit Hameau dans les servitudes de mixité sociale (SMS) et la zone EBC sur son pourtour est réparé, elle s'interroge sur la modification affectant la planche 5.7. (remplacement de la SMS 66% par la zone 30%). Comme sur cette planche, le Hameau de Peyre n'est concerné par aucune zone de mixité sociale, s'agit-il de modifier la carte entière ?

Le projet du Hameau de Peyre a fait l'objet d'une modification du POS approuvée le 14/12/2015. Cette procédure était conforme aux obligations de 30% de logements sociaux imposées par le POS (hachurage bleu). Le PLU ne fait que reprendre ces obligations.

- Jardin d'Ignicia : Intégrer le projet dans les SMS 30% : l'association s'interroge sur le sens de cette modification

Le projet du Jardin d'Ignicia a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 17/12/2015. Ce projet était conforme aux obligations de 30% de logements sociaux imposées par le POS (hachurage bleu). Le PLU ne fait que reprendre ces obligations.

- Propriété DUPUY : passage de III UL en II UL conformément au point n°3 du bilan de concertation : l'Acre considère que ce changement de zonage ne peut se faire en cours d'enquête

Le changement de zonage ne se fait pas en cours d'enquête. Cette modification ne sera effective qu'après l'enquête publique.

- Propriété la Prairie : l'Acre s'interroge sur la signification « déclasser SMS 66% ». Alire l'observation du registre : Y-a-t'il un rapport entre les deux. Le projet évoqué ne semble pas prévoir de LLS en plein centre du bourg à 200m de l'église.

Cette propriété figure dans le rapport de présentation du PLU (p.194 et 195, N°13) au titre du patrimoine bâti identifié et à protéger (art L151-19 du CU) et sur la planche 5.8 du règlement. Considérant que cet ensemble foncier se situe à la confluence des ruisseaux de l'eau bourde et du Ribeyrot dans un paysage environnemental remarquable (ripisylve), que les conditions de desserte (Pont de pierre ancien) ne sont pas suffisantes pour assurer l'accès à une opération d'habitat groupé.

- Corrections diverses :

. planche des servitudes : la modification proposée est de mettre à jour cette planche au vu des éléments du PAC fourni par l'Etat ; l'association rappelle que ces modifications doivent intervenir après l'enquête publique et non pendant

Idem. Réponse DUPUY

- planche des SMS : concernant le remplacement de la légende « 30% dans les zones de déclaration de projet en cours » par « 30% minimum dans les zones de déclaration de projet et permis d'aménager en cours », l'Acre fait observer que les zones d'aménager ne sont pas définies et que les PPA n'ont pas été consultées

Les lotissements dont il est fait mention sont d'ores et déjà autorisés (Clos d'Octavie, Hameau de Peyre,...)

- planche 5.3. : la modification est la suivante : « conformément au point 16 du bilan de la concertation, une partie de l'EBC de la propriété THONIER sera conservée », l'Acre constate qu'il s'agit d'une suppression d'EBC sans justification même si une partie est conservée

Conformément au bilan de la concertation (tableau page 12, Observation N°16), la suppression de l'EBC sur cette partie de la propriété résulte d'une demande du propriétaire en vue de la réalisation d'un partage familial de 2 lots. De plus, cette parcelle est inscrite en zone 2UL du POS (zone urbanisée)

- Clos Octavie : modification proposée : « remplacement de la SMS 66% par la zone 30% », : l'Acre s'interroge sur la signification de cette proposition

Le projet du Clos d'Octavie a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé le 16/12/2015. Ce projet était conforme aux obligations de 30% de logements sociaux imposées par le POS (hachurage bleu). Le PLU ne fait que reprendre ces obligations.

- Opération d'aménagement et de Programmation :

OAP LATOUR : la modification proposée est : « densité de 20 logts /ha minimum en contradiction avec la densité approuvée dans la déclaration de projet – corriger l'OAP » ; l'Acre rappelle qu'elle avait déjà fait cette observation (observation n° 21)

L'OAP LATOUR sera modifiée pour tenir compte de cette remarque

OAP CAROL : la modification proposée est de « modifier l'accès qui se fera sur le chemin des Jardins de Compostelle, l'accès existant sera conservé et aménagé (giratoire). Le périmètre de l'OAP devra être modifié afin d'exclure les terrains déjà bâtis qui ne sont pas destinés à accueillir une population en mixité sociale. A classer en 75% (déclassement d'un EBC le rend constructible) ». Pour l'Acre, il s'agit de modifications importantes : modification du périmètre de la zone, déclassement d'un EBC sans justification, modification du taux des LLS, manque d'évaluation environnementale

L'économie générale de l'OAP n'est pas modifiée, il s'agit de modifications mineures et d'erreurs matérielles tenant compte du bâti actuel sur l'opération.

Rapport d'enquête relative à valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CESTAS

OAP Pouban : la modification proposée est de « réduire l'épaisseur de l'EBC en façade du chemin entre les lagunes afin de faciliter la réalisation des LLS » ; l'Acre observe que la réduction de l'EBC est proposée sans évaluation environnementale

Le rapport de présentation sera complété dans le chapitre 3 par une évaluation environnementale argumentée sur l'OAP POUBLAN Secteur 5.

- **Bilan de la concertation**

La Peloue (demande n°9) : la modification (erreur matérielle) proposée est « le secteur de la Peloue a été aménagée au fil des années en hameau d'habitat diffus, le zonage UC est donc maintenu dans le PLU. Compte tenu de la surface moyenne des lots du lotissement « domaine de la Peloue » (>1ha), le nouveau zonage de ce dernier sera le III UL » ; l'Acre s'interroge sur le fait que dans la même phrase il est dit que le zonage est conservé et qu'est modifié...

Le zonage UC correspond au hameau d'habitat ancien existant au lieu-dit « La Peloue » et la zone IIIUL au lotissement « Le Domaine de la Peloue » autorisé 15/07/1996

ANNEXE 4 AU MEMOIRE EN REPONSE

COMMUNE DE CESTAS

Note explicative d'estimation des besoins et des obligations en logements sociaux

Créham – Janvier 2017

▪ **Situation initiale des Résidences Principales (RP)**

- Le nombre de résidences principales (en 2012) est de 6.732 logements (source INSEE).
- La production estimée de logements sur la période 2012 – 2016 est de 500 logements (source communale).
- Le nombre de résidences principales en 2016 est donc estimé à $6.732 + 500$ soit 7.232 logements (RP).

▪ **Situation initiale des Logements Locatifs Sociaux (LLS)**

- Les Logements Locatifs Sociaux existants au 1^{er} janvier 2015 étaient de 893 logements.
- Les Logements Locatifs Sociaux financés ou en cours sur la période 2015-2016 sont de 341 logements.
- Le nombre de Logements Locatifs Sociaux en 2016 est donc estimé à $893 + 341$ soit 1.234 logements (LLS).
- Le taux de Logements Locatifs Sociaux en 2016 correspond à $1.234 / 6.732 = 17,1 \%$.

▪ **Obligations d'effort de production de Logements Locatifs Sociaux sur la période triennale 2017-2019**

Le calcul des logements locatifs sociaux à produire sur la période de 2017 à 2019 est évalué comme suit :

- Nombre de résidences principales en 2016 = 7.232 logements
- L'objectif légal de logements locatifs sociaux est de 25% des résidences principales, soit
 $7.232 \times 25\% = 1.808$ logements locatifs sociaux
- Logements locatifs sociaux existants ou en cours en 2016 = 1.234
- Logements locatifs sociaux manquants en 2016 = $1.808 - 1.234 = 574$
- L'obligation légale d'effort de production de logements sociaux sur la période 2017-2019 est de 33% des logements locatifs sociaux manquants, soit $574 \times 33\% = 189$ logements (LLS)

▪ **Obligations d'effort de production de Logements Locatifs Sociaux sur la période triennale 2020-2022**

Le calcul des logements locatifs sociaux à produire sur la période de 2020 à 2022 est évalué comme suit :

- Augmentation prévisionnelle du nombre de résidences principales entre 2017 et 2019 :
 $103 \text{ logements par an} \times 3 \text{ ans} = 309 \text{ logements}$
- Nombre total de résidences principales en 2019 : $7.232 + 309 = 7.541$ logements (RP)
- L'objectif légal de logements locatifs sociaux est de 25% des résidences principales :
 $7.541 \times 25\% = 1.886$ logements locatifs sociaux
- Logements locatifs sociaux existants ou inscrits dans le prévisionnel de 2019 : $1.234 + 189 = 1.423$ logements (LLS)
- Logements locatifs sociaux manquants en 2019 : $1.886 - 1.423 = 460$ logements (LLS)
- L'obligation légale d'effort de production de logements sociaux sur la période 2020-2022 est de 50% des logements locatifs sociaux manquants, soit $460 \times 50\% = 230$ logements (LLS)

▪ **Obligations d'effort de production de Logements Locatifs Sociaux sur la période triennale 2023-2025**

Le calcul des logements locatifs sociaux à produire sur la période de 2023 à 2025 est évalué comme suit :

- Augmentation prévisionnelle du nombre de résidences principales entre 2020 et 2023:
 $103 \text{ logements par an} \times 3 \text{ ans} = 309 \text{ logements}$
- Nombre total de résidences principales en 2023 : $7.541 + 309 = 7850$ logements (RP)
- L'objectif légal de logements locatifs sociaux est de 25% des résidences principales :
 $7.850 \times 25\% = 1.962$ logements locatifs sociaux
- Logements locatifs sociaux existants ou inscrits dans le prévisionnel de 2022 : $1.423 + 230 = 1.653$ logements (LLS)
- Logements locatifs sociaux manquants en 2022 : $1.962 - 1.653 = 309$ logements (LLS)
- L'obligation légale d'effort de production de logements sociaux sur la période 2023-2025 est de 100% des logements locatifs sociaux manquants, soit $309 \times 100\% = 309$ logements (LLS)

▪ **Ajustements de Logements Locatifs Sociaux après 2025**

Le calcul des logements locatifs sociaux à produire en ajustement ultérieur à 2025 est évalué comme suit :

- Augmentation prévisionnelle du nombre de résidences principales entre 2022 et 2025:
 $103 \text{ logements par an} \times 3 \text{ ans} = 309 \text{ logements}$
- Nombre total de résidences principales en 2025: $7.850 + 309 = 8159$ logements (RP)
- L'objectif légal de logements locatifs sociaux est de 25% des résidences principales :
 $8159 \times 25\% = 2.040$ logements locatifs sociaux
- Logements locatifs sociaux existants ou inscrits dans le prévisionnel de 2025 : 1.962 logements (LLS)
- Logements locatifs sociaux manquants en 2025 : $2.040 - 1.962 = 78$ logements (LLS)
- L'obligation légale d'effort de production de logements sociaux en fin de période est estimée dans à 78 logements locatifs sociaux (soit une fourchette indicative de 55 à 100)

LLS selon la variabilité des projections théoriques du nombre de résidence principales à la fin 2025 : environ 8068 à 8200 résidences principales)

En synthèse sur l'ensemble de la période 2016 – 2025 le nombre de logement sociaux à produire représentera environ 75 à 80% de la production de résidences principales. L'habitat produit sera nécessairement sous une forme plus dense (logement individuel groupé ou petites résidences) que lors des périodes précédentes où l'urbanisation était en lotissement pavillonnaires de faible densité. Cette densification maîtrisée se localisera à proximité des centralités existantes.