

À: "urba@mairie-cestas.fr urba@mairie-cestas.fr" <urba@mairie-cestas.fr>

Envoyé: Mercredi 20 Avril 2022 17:34:48

Objet: MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Association Gazinet-Cestas Avenir,
8 chemin de Lou Floc
33610 Cestas

Cestas, le 20/04/2022

Suite à la mise à disposition du public relatif à la modification simplifiée du PLU par arrêté du Maire n°1/2021, l'association Gazinet-Cestas Avenir souhaite porter ses remarques.

Pour rappel, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux avait prononcé l'annulation de 32 articles du PLU de Cestas en décembre 2020.

Les modifications prévues sont de trois types, en fonction des illégalités relevées par la Cour d'Appel :

Dans l'article 1 du règlement des zones UE, UY et 2AU, la notion de lotissement est supprimée. **C'est du droit pur ; la Commune n'a pas le droit d'empêcher directement de diviser un terrain en lot.**

Dans l'article 11 des zones UA, UB, UG, UL 1AU et 2AU, le règlement prévoyait des clôtures spécifiques pour les lotissements par rapport aux autres quartiers. **Cette distinction est supprimée car elle ne se justifie pas en droit**

Le troisième type porte sur toutes les dérogations prévues pour les programmes comportant des Logements Locatifs Sociaux. **Le Code de l'urbanisme n'autorise pas qu'une distinction soit faite en matière d'habitation entre des logements "normaux" et des logements à "caractère social"**. C'est pourquoi le juge a annulé tous les articles du PLU mentionnant ces dérogations.

Ces points ont donc beaucoup d'influence sur les futurs plans des projets avec LLS notamment en zone 1AU. Sans dérogation et sans modification, il était pratiquement impossible de concevoir la réalisation de logements locatifs sociaux sur ces parcelles. C'est pourquoi, la Commune a émis une modification, en estimant que l'utilisation de la modification simplifiée permet d'avoir un PLU fonctionnel.

Sur le fond :

a) A l'article 3 des zones 1AU et 2AU, le règlement prévoyait qu'un seul logement pouvait être construit sur une parcelle sauf pour les logements locatifs sociaux. Cette règle disparaît.

b) A l'article 6 des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et 2AU, le règlement prévoyait des distances minimales pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques. Normalement, la distance minimale est de 10 m par rapport aux voies communales et voies privées. Une dérogation était prévue pour les lotissements comprenant des logements locatifs sociaux. Aujourd'hui la Commune propose **une distance minimale comprise entre 1,5 m et 5 m suivant des critères très subjectifs de qualité paysagère, urbaine ou architecturale qui lui permettront d'accorder systématiquement une très faible distance, qu'il sera difficile de contester**. Nous nous interrogeons non pas sur l'aspect juridique mais plutôt sur l'aspect permissif créant à terme une possibilité d'hétérogénéité et au final un déséquilibre d'égalité entre la qualité d'hier et la qualité de demain.

c) A l'article 7 des zones UA, UB, UG, UL, 1AU, 2AU, le règlement prévoyait des distances minimales pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette distance correspondait à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m, sauf pour les logements locatifs sociaux. Maintenant, elle n'est plus que de la demi-hauteur prise à l'égout du toit avec toujours un minimum de 4m. **Autant dire que la distance sera toujours de 4m**, car la règle sur la hauteur des constructions conduit à ce qu'il n'y a jamais des hauteurs à l'égout du toit de plus de 8m. **C'est une règle restrictive !**

d) A l'article 8 des zones UA, UB, UC, UL, le règlement prévoyait des distances minimales pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La distance minimale correspondait à la hauteur de la construction avec un minimum de 6m sauf en cas de logements sociaux. **La nouvelle règle sera de 4 m toujours en fonction des critères subjectifs de qualité paysagère, urbaine ou architecturale**. Nous voyons donc une volonté de massification des constructions. Si l'esprit LLS est respecté, soit un taux de

25% par nouvelle zone cela ne posera pas de problèmes. Or les limites hautes tendent vers 75%, cela créera à terme une inversion de la mixité et ne sera plus dans l'esprit des LLS. Nous assisterons alors à une ultra concentration sur des gros ensembles de LLS emmenant à terme une idée de quartier non mixte. Nous tenons à alerter la municipalité qu'un tel ensemble sera source de désagréments.

e) A l'article 9 des zones UL, 1AU, le règlement prévoyait des emprises au sol différenciées avec des limites sauf dans le cas de Logements Locatifs Sociaux

- 1UL emprise au sol maximale de 25% et limitée à 300 m²
- 2UL emprise au sol maximale de 20% et limitée à 350 m²
- 3UL emprise au sol maximale de 10% et limitée à 400 m²
- 1AU emprise au sol maximale de 25% et limitée à 250 m²

Dans la nouvelle version, les limites ont été supprimées, permettant ainsi une imperméabilisation et une artificialisation des sols plus importantes que dans le PLU précédent (par exemple, pour un terrain de 2 hectares en zone 1AU, l'emprise maximale au sol pourra être de 5.000 m² dans la nouvelle version - correspondant à 25%- au lieu de 250 m² dans la version précédente ... soit une augmentation de 2000% !!!). Ceci va à l'encontre de la Loi Climat et Résilience qui prévoit de diminuer par 2 le rythme d'artificialisation des sols pour atteindre en 2050 une artificialisation nulle.

La modification simplifiée sur le fond va entraîner une modification de la qualité de vie sur Cestas. Le changement ne tend qu'à dégrader à terme notre ville. Les habitants de demain, n'auront pas la même qualité de vie qu'hier. La vision étriquée de cette modification ne s'inscrit pas dans une vision de futur pour la population, mais de répondre à une obligation de construction de LLS afin de répondre à la loi Allur. Une fois de plus Cela a été écrit sans présentation, alors que cela implique drastiquement une évolution de notre commune dans les années à venir.

Sur la forme :

La Commune affirme dans le préambule de sa modification simplifiée, que la modification simplifiée est possible car elle ne permet pas de majorer de « plus de 20% » les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Modification-simplifiée-n°3-Rapport-de-présentation – page 1

« La procédure utilisée est celle de la « Modification Simplifiée » telle que définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, pour les cas « autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41 » n'ayant pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme. »

Ce n'est pas le cas pour l'alinéa 1 - pour un macro lot de 2 hectares en zone 1AU, l'emprise maximale au sol pourra être de 5.000 m² dans la nouvelle version - correspondant à 25%- au lieu de 250 m² dans la version précédente ... soit une augmentation de 2000% contre une augmentation capée de 20%

Par conséquent, la procédure qui aurait dû être retenue est la modification de droit commun. Celle-ci comporte, au minimum, une enquête publique avec la nomination d'un Commissaire-Enquêteur, la demande au cas par cas de la nécessité d'une évaluation environnementale ou de la mise à jour de l'évaluation environnementale initiale, la consultation et la convocation d'une réunion des Personnes Publiques Associées.

Par voie de fait nous demandons donc à la municipalité de revoir sa modification simplifiée, et au final de respecter les codes publics afin de rendre le PLU effectif

Stéphane Dupin
Président de l'association Gazinet-Cestas Avenir