



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°0 : Pièces administratives

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études :	CREHAM 202 rue d'Ornano 33000 Bordeaux Tél : 05 56 44 00 25	Atelier BKM 8 place Amédée Larrieu 33000 Bordeaux Tel : 05 56 24 20 94
---------------------	--	---

 créham

 bkm

MAIRIE DE

CESTAS

REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement de Bordeaux

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

18 AVR. 2016

Bureau du Courrier

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

www.mairie-cestas.fr

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

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

NOMBRE DE VOTANTS : 31

L'an deux mille seize, le 12 avril, à 19 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Pierre Ducout, Maire.

PRESENTS : Mmes et Mrs DUCOUT – BINET – PUJO – BETTON – RECORS – FERRARO – CELAN – REMIGI – LANGLOIS – CHIBRAC – BOUSSEAU – GUILY – DESCLAUX – COMMARIEU – STEFFE – REY-GOREZ – MOUSTIE – SARRAZIN (à compter de la délibération n° 3 / 5) – PILLET – APPRIOU – SABOURIN – MERCIER – VILLACAMPA – CERVERA – COUBIAC – OUDOT.

ABSENTS : Mmes MERLE – BAQUE.

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

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme BINET.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Mme BINET ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (elle) a acceptées.

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

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

Réf : Urbanisme - VS

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

Monsieur le Maire expose :

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

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

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

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

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

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

Orientation N° 1 : Urbanisme et Habitat

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

Orientation n°2 : Environnement et Développement Durable

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

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

Orientation N° 3 : Transports et Mobilité

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

Orientation N° 4 : Economie et Commerce

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

Orientation N° 5 : Communication numérique et Loisirs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Orientation N°2 Environnement et Développement Durable

Intervention de M. STEFFE, conseiller municipal.

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

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

- Orientation N°2 Environnement et Développement Durable

- Orientation N°3 Transports et mobilité

Intervention de M. PUJO :

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

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

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

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

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

- **Orientation N° 4 – Économie et Commerce**

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

Intervention de M. MERCIER :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientation N° 1 : Urbanisme et Habitat

Intervention de Mme BINET :

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

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

Intervention de M. LANGLOIS :

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

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

Intervention de M. PUJO

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

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

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

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

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

LE MAIRE



Ville de
GESTAS

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document de débat en Conseil Municipal

créham

bkm

SOMMAIRE

PREAMBULE - Le cadre général du débat sur les Orientations du PADD dans l'élaboration du PLU	1
Orientation 1 : Urbanisme et habitat	3
Orientation 2 : Environnement et Développement Durable	9
Orientation 3 : Transports et Mobilité	14
Orientation 4 : Economie et Commerce	15
Orientation 5 : Communication numérique et Loisirs	17

PREAMBULE - Le cadre général du débat sur les Orientations du PADD dans l'élaboration du PLU

➤ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une **pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. C'est sur la base des orientations générales inscrites au PADD, que sont définies les règles et prescriptions diverses traduites dans le PLU :

- le zonage et le règlement,
- les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain,
- les dispositifs de protections et de maîtrise foncière.

Le PADD tient compte **des documents et des normes qui constituent le cadre national et local des politiques d'aménagement et d'urbanisme** :

- le socle législatif et les différents dispositifs qui s'imposent à la Commune,
- les schémas et plans définis par le SYSDAU (SCOT) et la CdC Jalle-Eau-Bourde (PLH),
- les outils opérationnels et les programmations mis en œuvre par la Commune avec ses partenaires (projets urbains, schémas d'eau et d'assainissement ...).

La procédure d'élaboration du PLU prévoit un **débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD**. Cette étape doit permettre de fixer le **cadre pour l'aménagement et l'évolution du territoire**.

➤ Les objectifs généraux de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Le droit des sols sur la commune de Cestas est régi par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/11/1979 puis au terme d'une procédure de révision du 19/07/2001. Depuis cette date, il a été révisé et modifié à plusieurs reprises sans pour autant que son économie générale n'ait été modifiée.

Par délibération du 18/12/2014, le Conseil Municipal de Cestas a décidé la mise en révision de son plan d'occupation des sols en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU). Ce nouveau document de planification devra s'inscrire dans une perspective de 15 à 20 ans, en cohérence avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Les principaux objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU 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, document qui a permis d'atteindre tous les objectifs définis mais qui aujourd'hui doit être complété par les prescriptions de la loi ALUR notamment au regard de l'obligation de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.
- confirmer une politique d'urbanisme et d'aménagement dynamique mais maîtrisée et respectueuse de l'environnement, tout en préservant le caractère périurbain « Villageois » spécifique de 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 et ALUR et du PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire sans modifier les acquis fondamentaux. Dans cet objectif, il sera notamment tenu compte de la capacité des divers 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 du potentiel des espaces agricoles et sylvicoles de la commune, en tenant compte 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.

➤ Le cadre législatif du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) doit être réalisé dans le respect de l'article L 123-1 (ancienne codification) ou de l'article L.151-5 (nouvelle codification) du nouveau Code de l'Urbanisme de 2016 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Orientation 1 : Urbanisme et habitat

➤ Maîtriser l'évolution démographique de la Commune en luttant contre l'étalement urbain :

Depuis le 1^{er} Janvier 2016, la population légale municipale 2013 de la Commune de Cestas est estimée par l'INSEE à 16.438 habitants.

Après une période de très forte croissance démographique dans les années 70, la Commune a connu un ralentissement progressif de son rythme de croissance de population. Depuis le début des années 2000 le solde migratoire était devenu négatif et s'était accompagnée d'une lente et légère baisse de population. **Depuis 5 ans, sur la période 2008-2013 il y a une quasi-stabilisation de la population municipale.**

Dans le contexte du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise les besoins d'accueil de population demeurent importants avec une croissance démographique de l'ordre de + 0,77% par an. Pour les communes périphériques hors CUB la pression démographique est encore plus marquée, avec un taux de croissance de + 0,93% par an.

L'enjeu pour la commune de Cestas est de jouer son rôle de centralité périphérique au sein de l'agglomération en maîtrisant les évolutions démographiques et l'offre d'habitat. Il s'agit à la fois de :

- ⇒ répondre aux besoins locaux de l'habitat, notamment pour l'accueil des ménages actifs, pour pallier le vieillissement de la population et le desserrement des ménages,
- ⇒ satisfaire les obligations légales de 25 % de logement locatif conventionné par une production soutenue sur la période 2016-2025,
- ⇒ maintenir le niveau dynamique des équipements, des services et des commerces sur la commune,
- ⇒ lutter contre l'étalement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles, naturels ou excentrés des pôles de vie.

L'objectif d'évolution démographique est de rester sur un niveau maîtrisé et modéré sur la Commune de Cestas pour être en cohérence avec les besoins locaux et avec le rôle de centralité périphérique au sein de l'agglomération. La prévision est d'environ 0,9% de croissance annuelle de population sur Cestas (taux compatible et inférieur au taux prévisionnel du SCOT de 1,55%). Pour la commune la prévision démographique établie sur ce taux correspondrait à une population d'environ 18.200 habitants à l'horizon 2025 - 2030.

Pour répondre aux exigences de lutte contre l'étalement urbain, l'accueil de cette population nouvelle devra se faire au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise. De plus elle visera à se faire sous des formes d'habitat correspondant à une certaine densification par rapport à l'existant, liés à la diminution de la taille moyenne des ménages et aux besoins d'habitat locatif conventionné et d'habitat à prix abordable.

➤ **Permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités (Centre-Bourg, Gazinet, Réjouit, Toctoucau) en adéquation avec la capacité des réseaux existants :**

Entre 2004 et 2013, 718 logements ont été réalisés sur Cestas, soit un rythme moyen de construction neuve de 72 logements par an.

Sur la période 2016-2025, les prévisions de constructions (notamment pour répondre aux nouvelles exigences légales) qui correspondent aux évolutions démographiques sont d'environ 110 logements/an et seront réparties pour favoriser leur intégration dans le développement urbain maîtrisé des centralités.

Le développement urbain de la Commune s'est historiquement et principalement organisé autour de 4 centralités qui marquent l'identité des quartiers : le Centre-Bourg, Gazinet, Réjouit et Toctoucau. Aujourd'hui ces quartiers offrent chacun une véritable diversité fonctionnelle (habitat, services et commerces de proximité, équipements publics, équipements de mobilité, ...). Avec ces attributs historiques et fonctionnels qui leur sont propres, ils se positionnent comme de véritables centres fédérateurs pour organiser des cadres de vie de proximité distincts et complémentaires au sein de la Commune. Le développement urbain sera prioritairement orienté pour maintenir, équilibrer et renforcer ces 4 centralités en fonction de leur environnement, de leurs potentialités foncières en matière de renouvellement ou de densification urbaine, et en adéquation avec les capacités des réseaux et des équipements déjà existants. Dans l'éventualité où les réseaux ou équipements devraient être renforcés, la Commune établira ses priorités et proposera l'échelonnement dans le temps des secteurs ouverts à l'urbanisation.

➤ **Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles afin d'éviter une sur-densification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services) :**

La Commune de Cestas doit faire face à un phénomène recrudescant de division parcellaire, lié notamment aux prix élevés du foncier et à l'entrée en vigueur des mesures d'application immédiates de la loi ALUR (notamment avec la suppression des exigences antérieures de taille minimale des terrains et de limitation du COS pour les terrains constructibles). Il s'en suit un risque de sur-densification du tissu urbain et de conflits fonctionnels ou sociaux. Cette sur-densification à la parcelle au gré des opportunités foncières et sur laquelle la collectivité a peu de visibilité à moyen et long terme, peut être préjudiciable avec des effets induits dommageables de façon directe ou indirecte sur le cadre de vie.

En effet, avec la multiplication des divisions parcellaires excessives et non maîtrisées, la collectivité et les usagers du voisinage pourraient subir notamment:

- des saturations de capacité des réseaux divers (eau potable, défense incendie, assainissement des eaux usées ou pluviales),
- des problèmes d'accès, de stationnement,
- des gênes de la tranquillité au cœur des lotissements et des quartiers avec des risques de conflits d'usages et de voisinages,
- la diminution excessive des espaces privés de jardins et de nature qui contribuent à la biodiversité en ville,
- l'aggravation de la carence des logements sociaux avec la perte de contrôle sur les efforts de mise en conformité au regard des obligations de 25% des Résidences Principales en parc locatif social d'ici 2025.

L'objectif sera de maîtriser et de contrôler les divisions foncières, afin d'éviter, ou de réduire les effets dommageables prévisibles sur l'environnement existant. Cette contextualité sera recherchée notamment par des règles combinées et réadaptées aux formes urbaines (accès, reculs, emprise au sol, coefficient de biotope) en fonction de la sensibilité fonctionnelle ou paysagère des différents quartiers et lotissements préétablis.

➤ **Favoriser un développement urbain équilibré au sein des centralités mais économe en matière de consommation d'espaces :**

Les évolutions législatives récentes (lois Grenelle et ALUR) ont pour objectif de réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et le PADD doit *fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour les usages d'habitat multifonctionnel a été en moyenne d'environ 7 hectares par an sur la dernière décennie.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ de développer une part prédominante des nouvelles constructions d'habitat avec des typologies plus compactes et plus économes en consommation foncières pour l'offre logements intermédiaires ou individuels groupés en locatif conventionné,
- ⇒ de privilégier les centralités pour l'accueil des nouveaux logements,
- ⇒ de s'inscrire en compatibilité avec les niveaux de consommations foncières moyennes définies par le SCOT (540 m² / logement individuel et collectif ou 750m² par logement individuel uniquement hors mixité),
- ⇒ de rechercher les sites potentiels de renouvellement ou de densification urbaine pour diminuer la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers dans le respect du principe de mixité sociale tout en favorisant l'organisation des déplacements alternatifs dans les centralités.

Les opérations antérieures d'habitat sur la commune traduisaient une consommation foncière moyenne d'environ 1500 m²/logement. Les opérations d'habitat social récentes montrent une consommation foncière plus réduites d'environ 250 - 300m² / logement. Dans le cadre du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise, la commune de Cestas devra s'inscrire dans un objectif de consommation moyenne limitée à 540 m² /logement.

L'objectif de modération de la consommation foncière fixée par le PADD en tenant compte à la fois des prévisions d'évolution démographiques (+ 0,9% an) et des besoins de construction neuve d'habitat (110 log/an) est fixé à 30%. Le besoin foncier annuel pour l'habitat est évalué à environ 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 :**

L'évolution de la structure de la population de Cestas entre 2007 et 2012 témoigne d'un vieillissement de la population. L'ambition visée par la commune de redynamiser raisonnablement sa croissance démographique et de permettre l'implantation sur son territoire d'une population plus jeune nécessitera aussi l'offre d'une typologie d'habitat diversifiée, notamment avec des logements locatifs conventionnés.

En termes de logements sociaux, au 1^{er} Janvier 2015, 893 logements locatifs sociaux sont recensés, sur 7.015 résidences principales. Cela représente un taux de logements locatifs sociaux de 13%, porté à 16% à l'achèvement des programmes en cours. La Loi Duflot prescrit un objectif à atteindre d'ici 2025, de 25% de logements locatifs sociaux sur le parc des résidences principales.

Les objectifs de la commune sont une mise en conformité avec une production d'habitat social cadencée sur les programmations du PLH, ce qui représentera un effort considérable jusqu'en 2025-2030 :

- ⇒ prévoir les localisations et les réserves foncières nécessaires pour permettre la réalisation des logements sociaux,
- ⇒ mettre en place des servitudes de mixité sociale au sein des opérations,
- ⇒ éviter les divisions foncières inopportunes aggravant la carence en logement social.

➤ **Préserver le caractère « péri-urbain » rural de la Commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant :**

La qualité du cadre de vie résidentiel de Cestas repose sur l'image « ville à la campagne » aux portes de l'agglomération Bordelaise. Cette image a su être préservée au fil des années. La diversification de parc résidentiel avec des opérations plus denses a su s'inscrire dans ce souci de préservation de cette image « nature » voulu par la commune.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ respecter la signature architecturale locale et poursuivre des aménagements de qualité dans les opérations nouvelles ou de renouvellement urbain en encadrant notamment leur aspect architectural pour une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant ou dans ses extensions,
- ⇒ structurer et valoriser les espaces publics ou privés des lisières entre les franges bâties et les espaces agricoles, naturels et forestiers, dans les projets d'extension urbaine ou de renouvellement,
- ⇒ prévoir des aménagements paysagers au sein ou aux abords des futurs secteurs de développement pour participer à leur meilleure insertion dans leur environnement et les relier aux corridors de biodiversité intra-urbains,

➤ **Préserver l'équilibre entre les zones à densifier (centralités) et les espaces naturels à protéger :**

La Commune de Cestas comprend sur son territoire des périmètres de protections réglementaires. Il s'agit notamment de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Type 1 et d'un Espace Naturel Sensible.

La Commune comprend également sur son territoire des milieux de sensibilités environnementales différentes (forêts de pins maritimes, boisements de feuillus et/ ou mixtes, espaces prairiaux, plans d'eau, cours d'eau, lagunes, zones humides), déclinés en sensibilités moyennes et en sensibilités fortes.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ protéger strictement les milieux naturels faisant l'objet de protections réglementaires,
- ⇒ protéger prioritairement les milieux naturels de sensibilités fortes (cours d'eau, lagunes, boisements de feuillus d'intérêts antérieurement identifiés dans le POS, dont certaines zones ND , ripisylve, zones humides significatives),
- ⇒ définir des secteurs de développement urbain futurs autour des centralités du centre-bourg, Gazinet, Réjouit et Toctoucau qui impactent le moins possible les milieux qualifiés de sensibilités moyennes.

➤ **Identifier en vue de leur préservation et mise en valeur, les éléments caractéristiques du patrimoine bâti de qualité :**

Cestas bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité disséminé sur son territoire qui se traduit par la présence de protections patrimoniales :

- un édifice protégé au titre des Monuments Historiques (le Château Haussmann),
- des zones de protection archéologique.

Cestas se qualifie aussi par la présence d'un panel d'héritages architecturaux multiples et diversifiés, témoins du passé de la Commune. On peut notamment y recenser les bâtiments à l'architecture remarquable (châteaux et maisons de maîtres, maisons rurales identitaires, ...), le patrimoine lié aux activités agricoles, sylvicole et viticole (pigeonniers, fermettes de style girondins, ...), le patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, sources, moulins ...).

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ de prendre en compte l'identification des périmètres de zone archéologique proches des secteurs de centralité, dans la définition des secteurs de développement urbain,
- ⇒ d'identifier les éléments patrimoniaux bâtis de qualité pour leur assurer une portée réglementaire de préservation,
- ⇒ d'identifier le patrimoine bâti de qualité situé en zone agricole pour lesquels seraient permis les éventuels changements de destination, à condition de ne pas compromettre l'exploitation,

Orientation 2 : Environnement et Développement Durable

➤ **Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, ZNIEFF, lagunes remarquables) dans la continuité du POS**

La commune de Cestas dispose de plusieurs espaces naturels d'intérêt qu'elle souhaite préserver au travers de son PLU :

- **les lagunes remarquables** : elles apportent de la diversité au sein du milieu forestier et abritent des espèces végétales et animales rares. Ce sont des milieux très fragiles car ils ont tendance à s'assécher et à se refermer progressivement.
- **les zones humides d'intérêt** : Ce sont des milieux naturels singuliers accueillant des espèces spécifiques. Par leurs différentes fonctions, ces zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.
- **les cours d'eau et leurs boisements rivulaires**. Sur le territoire, le ruisseau des Sources et le ruisseau de l'Eau Bourde constituent des cours d'eau d'intérêt pour la Loutre et le Vison d'Europe. L'Eau Bourde est également un axe à migrateurs amphihalins. Les ripisylves qui les bordent jouent un rôle important dans le fonctionnement de l'écosystème : maintien des berges, filtre naturel, régulation des débits, corridors écologiques...
- **la ZNIEFF de type 1 « Landes humides des Argileys »** : Elle accueille deux papillons rares, protégés en France : l'Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*) et le Fadet des laïches (*Coenonympha oedippus*) ainsi qu'une espèce végétale patrimoniale : la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*).

➤ **Préserver et renforcer les continuités écologiques sur la commune**

Sur la commune de Cestas, plusieurs continuités écologiques (ensemble de réservoirs et de corridors) ont été identifiées. Le ruisseau des Sources et le ruisseau de l'Eau Bourde constituent deux continuités majeures des milieux aquatiques. Concernant les continuités terrestres, une est identifiée au nord de l'autoroute et traverse quasiment toute la commune. Plusieurs sont présentes au sud de l'autoroute et traversent partiellement le territoire.

La commune souhaite maintenir ces continuités et lutter contre leur fragmentation, notamment en maintenant les espaces et motifs naturels et semi-naturels contribuant à leur fonctionnalité.

➤ **Prendre en compte le potentiel des grandes exploitations agricoles et sylvicoles**

Les exploitations agricoles et sylvicoles présentes dans la commune jouent un rôle important dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource forestière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques qui leur sont liées.

➤ **Conserver l'identité forestière de la commune par un aménagement raisonné et durable**

La forêt est un marqueur identitaire fort de la commune avec près de 60% du territoire en couvert forestier. Elle constitue une filière économique importante et revêt une dimension environnementale toute particulière grâce à l'accomplissement de nombreux services : protection des sols contre l'érosion, puits de carbone, protection et régulation de la ressource en eau...

L'objectif du projet communal est donc de maîtriser spatialement son développement urbain sur la forêt en se limitant aux enveloppes d'extension limitées définies par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Par ailleurs, la commune est exposée au risque feux de forêt, avec des enjeux élevés dans les zones d'interface forêt-urbain. Le projet communal propose de prévenir l'exposition des biens et des populations face à ce risque :

- en assurant une bonne défendabilité des secteurs urbanisés et à urbaniser,
- en préservant l'intégrité des aménagements et des installations DFCI,
- en gérant les interfaces entre les lisières forestières et les zones bâties.

➤ **Ajuster la classification des espaces boisés à conserver (EBC) en fonction de leurs qualités et de leur intérêt notamment suite aux dégâts occasionnés par les diverses tempêtes**

Les espaces boisés de la commune ont été successivement touchés par les tempêtes notamment celles de 1999 et 2009. La commune dispose néanmoins de nombreux espaces boisés (Parc des Sources, Parc de Monsalut...) comprenant de beaux boisements de feuillus et mixtes utiles à la préservation de la faune et de la flore ainsi qu'aux loisirs et à la détente des habitants. Le PLU préservera les espaces de qualité et d'intérêt élevé en espace boisé classé.

➤ **Respecter les objectifs de développement durable**

La commune affirme sa volonté de respecter les objectifs de développement durable dans son projet d'aménagement. Parmi les objectifs de développement durable figurent : l'accès à l'eau salubre et à l'assainissement en garantissant l'accès de tous à des services d'approvisionnement en eau et d'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau, le recours aux énergies renouvelables, la lutte contre le changement climatique, la protection de la faune et de la flore aquatiques, la protection de la faune et de la flore terrestres.

▪ **Une gestion durable de la ressource en eau potable :**

Au regard des perspectives de développement du territoire, les captages sollicités à l'heure actuelle pour l'eau potable sont en mesure de répondre à la demande en eau potable future de la commune.

La commune de Cestas se situe au sein :

- de la Zone de Répartition des Eaux au titre de l'aquifère supérieur de référence « Oligocène à l'ouest de la Garonne (230) ».

- de l'unité de gestion « centre » du SAGE nappes profondes de la Gironde, dans laquelle les nappes de l'Eocène et du Crétacé sont « déficitaires » et pour lesquelles le retour à une situation équilibrée est prioritaire. A noter, que ces nappes ne sont pas sollicitées sur la commune de CESTAS.

Dans ce contexte, la commune s'inscrit pleinement dans les démarches visant à préserver la ressource en eau et souhaite poursuivre les actions visant à une utilisation économe de l'eau potable : récupération des eaux de pluie, utilisation prioritaire des nappes du plio-quatenaire et du miocène, sensibilisation de la population aux économies d'eau, maintien d'un bon rendement du réseau d'adduction d'eau potable.

- Optimiser le réseau d'assainissement et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides

Le ruisseau de l'Eau Bourde dispose d'un état écologique médiocre et fait l'objet de nombreuses pressions dont des pressions liées aux rejets domestiques entre autres. La commune se situe en zone sensible aux pollutions, dans la nouvelle classification. La gestion de l'assainissement est donc un enjeu important.

Le réseau est très sensible aux intrusions d'eaux parasites lors de fortes pluies. Ces entrées pourraient être dans le futur un frein au bon fonctionnement de la station d'épuration. Des travaux et contrôles seront poursuivis pour limiter, au mieux, les eaux parasites.

Enfin, afin de garantir la qualité de la ressource en eau, l'urbanisation sera privilégiée dans les zones desservies par l'assainissement collectif ou dans les secteurs raccordables. Lorsque le raccordement n'est pas possible, des dispositifs d'assainissement individuel seront permis, conformément au Schéma d'Assainissement sauf lorsque les contraintes de sols sont trop fortes, qu'il n'y a pas d'exutoire pérenne, ou lorsqu'un risque d'atteinte aux milieux naturels est présent.

- 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 inondation en aval

L'imperméabilisation de surfaces naturelles ou agricoles peut conduire à un accroissement du ruissellement des eaux pluviales qui, faute de mesures correctrices, augmente le risque d'inondation en aval et risque de mettre en péril la qualité des milieux récepteurs et la sécurité des personnes et des biens. Pour réduire ces incidences, le projet communal souhaite :

- limiter l'imperméabilisation des sols au sein d'une opération afin de garantir des possibilités d'infiltration des eaux,
- mettre en place une gestion quantitative des eaux en surface sur l'assiette des opérations, avec une infiltration prioritaire, ou à défaut une rétention des eaux avec l'instauration d'un débit de fuite,
- développer la récupération des eaux pluviales, et la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues,...) dans les projets d'aménagement.
- maintenir la présence du végétal (maintien de haies, d'espaces enherbés) au sein des opérations d'aménagement.

La commune dispose, en outre, de plusieurs bassins de stockage d'eaux pluviales. Il faut rappeler que l'aménagement au XIX^{ème} siècle, du réseau de drainage dans la partie « en landes » anciennement écobuées, a réduit les arrivées d'eaux brutales vers l'aval.

▪ Maîtriser les consommations énergétiques dans les bâtiments

La réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments et le renforcement des performances énergétiques des constructions nouvelles seront encouragés dans le PLU :

- en intégrant le plus possible les paramètres physiques (ensoleillement, vents...) dans les choix d'organisation des zones urbanisables,
- en encourageant l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...).
- en privilégiant les formes urbaines économes en énergie afin de minimiser le développement de surfaces en contact avec l'extérieur et les déperditions de chaleur.

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 TBC de la Métropole, transports ferroviaires) :**

Le territoire de Cestas est desservi par plusieurs modes de déplacements en transports en commun, avec notamment :

- la gare TER située à Gazinet (ligne Bordeaux-Arcachon),
- deux lignes de bus de compétence départementale, permettant de rallier le réseau de l'Agglomération Bordelaise (station de tramway ou parc relais).
- La desserte PROX'BUS importante intra territoire de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ faciliter l'accès aux transports en communs existants en développant un maillage pour créer et/ ou poursuivre des interconnexions entre les différents modes de déplacements alternatifs à la voiture (accessibilité à la gare, aux arrêts de bus, ...),
- ⇒ prévoir les capacités de stationnements autour de la gare TER et des arrêts de bus

➤ **Favoriser l'éco-mobilité par le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage, ...:**

La commune de Cestas a réalisé un maillage de pistes cyclables (départemental et communal) qui permettent nombreuses liaisons entre les pôles de centralité infra communaux et vers les centralités des communes limitrophes. Ce maillage sera complété au fil des années.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ renforcer la sécurité de déplacements doux (piéton et cycle) au sein des pôles de centralité de Cestas,
- ⇒ poursuivre un maillage de circulation douce (piéton et cycle) pour relier les différents pôles de centralité entre eux,
- ⇒ assurer un maillage de liaisons douces (piétons et cycle) pour rejoindre les points d'accès aux modes de transports en commun (gare TER et arrêts de bus),
- ⇒ assurer des perméabilités et des continuités de liaisons douces dans les opérations nouvelles et qui se raccordent au maillage existant.

➤ **Sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés :**

Les objectifs de la commune sont de poursuivre les aménagements de mise en sécurité sur les axes routiers, les carrefours principaux, les abords d'équipements publics et les ralentissements de vitesses sur les traversées de secteurs sensibles.

Orientation 4 : Economie et Commerce

En 2012, Cestas comptabilisait 9.172 emplois. L'évolution récente 2007-2012 traduit un tissu d'emplois en augmentation sur la Commune, avec + 1.385 emplois sur cette période.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique a été d'environ 11 ha en moyenne par an.

- **Favoriser un développement économique équilibré centré sur les pôles économiques identifiés sur la Commune (zones industrielles et artisanales d'Auguste, de Toctoucau, zone technologique de Marticot, pôle logistique de Pot au Pin et agro-technologique de Jarry – Pot au Pin.**

L'organisation spatiale de l'activité économique sur Cestas s'appuie notamment sur 4 sites d'activités aux vocations distinctes :

- la zone industrielle et artisanale d'Auguste -Toctoucau, le long de la RD 1250,
- la zone technologique de Marticot, le long de l'A63,
- le pôle logistique de Pot-au-Pin
- et la zone agro-technologique autour de l'échangeur autoroutier du Rousset

Les objectifs de la commune sont de :

- ⇒ poursuivre l'accueil des activités économiques productives et logistiques d'envergure par l'extension du pôle de Pot-au-Pin et Jarry dont les disponibilités sont épuisées,
- ⇒ maintenir les complémentarités entre les différents pôles économiques proposés sur le territoire pour répondre aux besoins diversifiés des entreprises et des populations actives à l'échelle de la Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde et plus globalement à l'échelle du quadrant Sud-Ouest de l'Agglomération Bordelaise,
- ⇒ permettre les requalifications et le renouvellement au sein des zones mixtes les plus anciennes d'Auguste -Toctoucau.

- **Préserver le commerce local de proximité :**

Les commerces de proximité ont un rôle primordial au sein de la Commune, tant sur le plan de l'emploi, que sur le plan du dynamisme de la vie locale et d'attrait pour l'arrivée de population nouvelle.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ de maintenir les complémentarités et l'équilibre existants entre les petits commerces et les Grandes et Moyennes Surfaces,
- ⇒ de maintenir et conforter le tissu commercial de proximité en les favorisant dans les pôles de centralité que sont le Centre-bourg, Gazinet et Réjouit, et Toctoucau

➤ **Recentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles commerciaux de Cestas Bourg, de Gazinet et de Réjouit :**

Les secteurs du centre-bourg et de Gazinet sont qualifiés comme des pôles commerciaux d'équilibre à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise et représentés comme une alternative aux pôles majeurs identifiés sur le territoire métropolitain. D'autres commerces de proximité sont aussi localisés dans le secteur de Réjouit.

Les objectifs de la commune sont de permettre le recentrage et la diversification de cette offre commerciale :

- ⇒ conforter les pôles commerciaux d'équilibre de Cestas Bourg, Gazinet et Rejouit en y autorisant une mixité fonctionnelle,
- ⇒ renforcer les zones de chalandises rapprochées avec la confortation de l'habitat et des populations sur ces pôles de centralités,
- ⇒ améliorer la qualité des espaces publics fédérateurs aux abords des linéaires commerciaux principaux pour les conforter et les pérenniser.

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, ...) :

L'Observatoire « France Très Haut Débit » identifie que 70% des logements et locaux implantés sur Cestas sont desservis en haut débit. La desserte en communication numérique a été améliorée par la mise en place de 2 NRA MED (Nœuds de Réseau Abonné Montés en Débit) dans le secteur du Bourg.

Dans le cadre du Projet National Très Haut Débit, du Syndicat Mixte Gironde Numérique et de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE, les zones urbanisées seront desservies par la fibre optique dans les années qui viennent.

La communication numérique entre désormais en compte dans les choix stratégiques d'implantation des entreprises et, dans une moindre mesure, dans celle de la population nouvelle.

Les objectifs de la commune sont d'intégrer le critère de couverture numérique très haut-débit dans la stratégie de développement urbain. Pour cela, les extensions urbaines devront être localisées prioritairement en périphérie des réseaux de desserte numérique

➤ Valoriser et préserver les parcs communaux forestiers de promenade :

Cestas a acquis et aménagé une couverture forestière utilisée à la fois à des fins économiques mais également, sur certains secteurs, à des fins de loisirs et de promenade. Ces espaces sont garants d'une qualité et d'un cadre de vie recherchés et qui participent à l'image valorisante de commune périurbaine « verte ».

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ conforter les espaces forestiers de promenade par la poursuite de leurs aménagements (entretien, mise en place d'espaces de jeux, de pique-nique, ...),
- ⇒ faciliter l'accessibilité à ces espaces (connexion avec les maillages de liaisons douces, stationnements, ...),
- ⇒ mettre en place des circuits interconnectés entre les parcs communaux forestiers de promenade et pouvant s'appuyer sur le maillage de circulation douce existant sur le territoire communal,

➤ Adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âges du public :

Cestas dispose d'un bon niveau d'équipements et de services qui lui permettent d'être identifiée comme une Commune de polarité de niveau intermédiaire au sein des secteurs des Landes et Graves. Sur le plan sportif, Cestas dispose de nombreux sites et équipements offrant un large panel d'activités sportives.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ conforter les équipements sportifs existants en prévoyant leur modernisation/ réhabilitation qui s'avèrent nécessaires,
- ⇒ anticiper les éventuels besoins fonciers d'extension des sites existants et des bâtis,
- ⇒ Anticiper les besoins fonciers et bâtis pour le développement de nouvelles activités sportives.

Procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols
- Création d'un Plan Local de l'Urbanisme

GESTIAS

Note de synthèse

Conseil municipal du 12 Juillet 2016

Maîtrise d'œuvre :

créham BKM

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

Table des matières

I. Historique	3
A. Les objectifs du POS initial et leur poursuite dans le projet de PLU	3
1) Conserver le caractère boisé de la commune.	3
2) Favoriser la restructuration et la densification des centres agglomérés (bourg, Gazinet, Rejouit)	4
3) Permettre la réalisation des équipements et des infrastructures adaptés à la population	4
4) Favoriser les créations d'emplois en lien avec le nombre de résidents sur la commune	4
5) Réaliser des logements locatifs sociaux.....	5
B. Le contenu et les phases de la procédure	5
C. Les mesures de concertation	7
II. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le bilan de la concertation	8
A. Le PADD et ses orientations	8
1. Orientation n° 1 : Urbanisme et Habitat	8
2. Orientation n° 2 : Environnement et Développement Durable	8
3. Orientation n° 3 : Transports et Mobilité	9
4. Orientation n° 4 : Economie et Commerce.....	9
5. Orientation n° 5 : Communication numérique et Loisirs.....	9
B. Le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU	10
III. L'impact des orientations du PADD sur le zonage et le règlement	14
A. Le zonage	14
B. Le règlement	16

I. Historique

Dès 1972, un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme) a été instauré sur le territoire communal, avant l'approbation d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) en 1979 après plusieurs années d'études. De nombreuses révisions et modifications sont intervenues au cours des années, sans toutefois changer l'économie générale de ce document d'urbanisme.

Les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000. Ils remplacent les anciens Plan d'Occupation des Sols. La loi ALUR (Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové) stipule que les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1^{er} janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014, soit avant le 27 mars 2017.

C'est ainsi que la commune a lancé la procédure de révision par une délibération N°9/16 votée par le Conseil Municipal du 18/12/2014.

A. Les objectifs du POS initial et leur poursuite dans le projet de PLU

Afin d'assurer une continuité dans la gestion de l'aménagement du territoire le projet de PLU s'appuie sur les cinq objectifs initiaux définis dans le 1^{er} POS :

1) Conserver le caractère boisé de la commune.

Grâce 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 parcs publics de promenade et à la protection et l'aménagement des berges des cours d'eau, notamment l'Eau Bourde, conjointement avec la Mairie de CANEJAN. 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'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...).

2) Favoriser la restructuration et la densification des centres agglomérés (Bourg Gazinet, Rejouit...)

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 de nouveaux ménages.

Au regard du POS actuel, ces secteurs présentent des COS (coefficient d'occupation des Sols) compris entre 0.40 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.

3) 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 21000 équivalents habitants et le réseau d'eau potable grâce aux 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 63 aux heures de pointe peut être chargé. Ce phénomène est imputable à l'absence de réalisation de nombreuses voies initialement envisagées dans le cadre des SDAU (Schéma D'Aménagement Urbain) successifs de l'Aire Urbaine de Bordeaux (grand contournement, voies pénétrantes...)

La commune a réalisé de nombreux aménagements tendant à favoriser les circulations douces (cheminements piétons inter lotissements, pistes cyclables...) qu'il conviendra de poursuivre dans le futur document d'urbanisme.

4) 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 prévisions du SDAU et du POS initial ont donc été respectées. Toutefois, il faut rappeler que le SDAU prévoyait la confortation de zones d'activités basées sur les embranchements liés à la voie de chemin de fer (Bordeaux-Irun) ce point n'est plus d'actualité à ce jour. La commune présente un bon niveau d'emplois liés aux services à la population.

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

5) Réaliser des logements locatifs sociaux

Les lois SRU, DUFLOT et ALUR ont imposé à la commune de nouvelles obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Si le taux initial de 20 % est en passe d'être atteint (17% avec les programmes en cours), l'augmentation à un taux de 25% la conduit à intensifier la construction de programmes de logements locatifs sociaux.

A ce sujet, à l'instar des communes périurbaines de l'agglomération Bordelaise, la commune se voit pénalisée par ces nouveaux objectifs. En outre, 129 logements ont été vendus par les organismes HLM à leurs locataires réduisant ainsi le taux de LLS. La commune a demandé aux bailleurs sociaux de cesser ces ventes.

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

B. Le contenu et les phases de la procédure

Le contenu d'un Plan Local de l'Urbanisme :

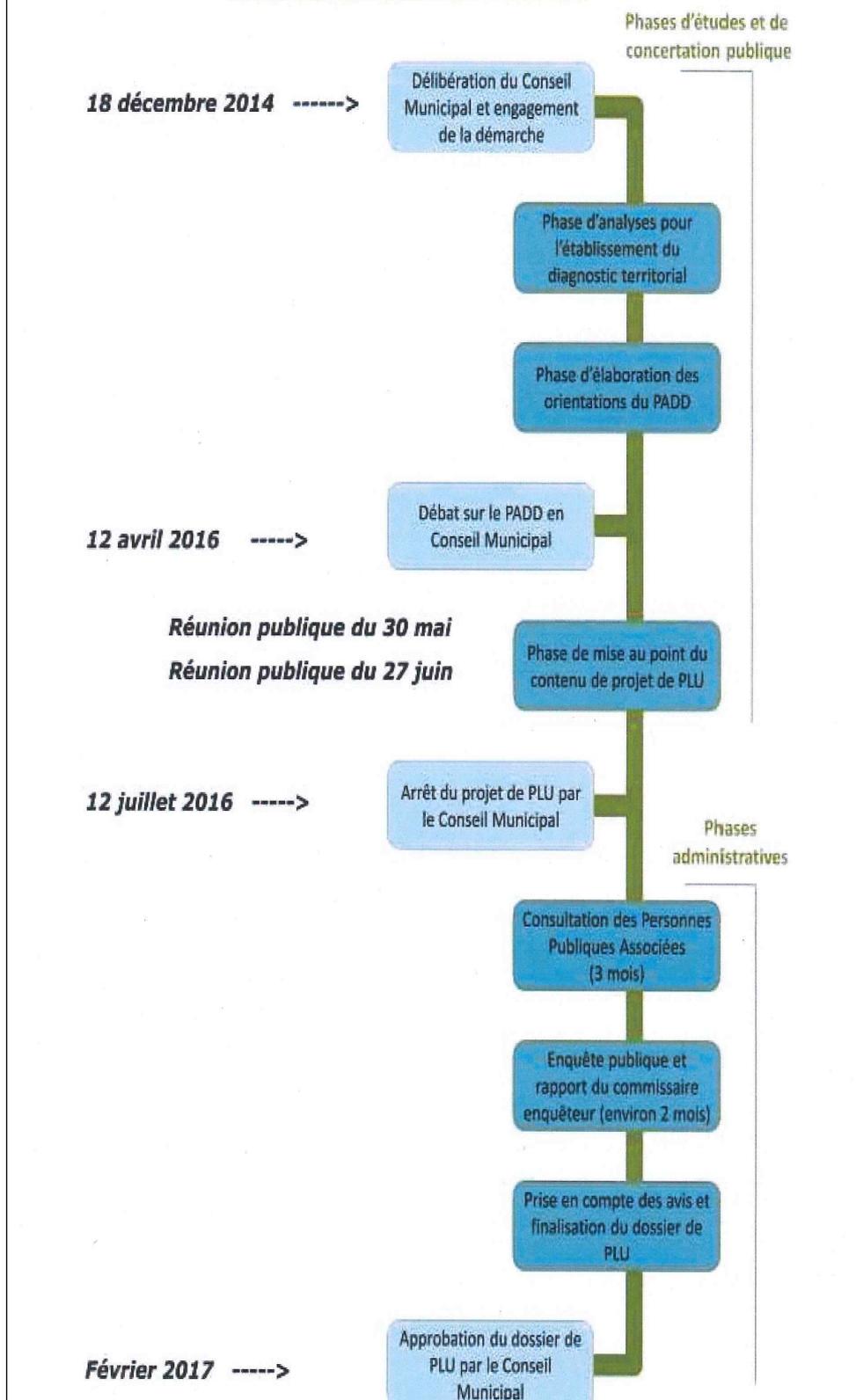
- Le rapport de présentation. Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et explique les choix et le contenu du PLU
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet global de la commune
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager et à développer.
- Le règlement et le document graphique de zonage. Ils définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.
- Les annexes. Elles comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire.

Les phases de la procédure :

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en PLU se déroule en plusieurs étapes. Le schéma suivant correspond à un état des lieux de la procédure à la date d'arrêt du PLU.

Le planning prévisionnel postérieur à cette date est susceptible d'évoluer.

Le déroulement prévu de la démarche



Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

6

C. Les mesures de concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, des mesures de concertation ont été déterminées par la délibération N°9/16 du Conseil Municipal en date du 18/12/2014 :

- mise à disposition du public des informations concernant les objectifs initiaux de la commune, le diagnostic de territoire, 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 municipal d'information et sur le site internet de la Mairie
- la tenue de plusieurs réunions publiques d'information dont la publicité a été organisée selon les modalités réglementaires en vigueur,
- à l'issue de la concertation, le Maire dressera un bilan de cette dernière au regard des observations émises. Ce bilan fera l'objet d'une présentation au Conseil Municipal.

Il convient de préciser qu'un tableau récapitulatif des demandes relatives à la procédure d'élaboration du PLU est joint au dossier du PLU arrêté.

II. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le bilan de la concertation

A. Le PADD et ses orientations

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattues lors du Conseil Municipal du 12/04/2016. Les orientations soumises au débat sont les suivantes :

1. Orientation N° 1 : Urbanisme et Habitat

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

2. Orientation n°2 : Environnement et Développement Durable

- Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, ZNIEF, lagunes remarquables) dans la continuité du POS.

- Prendre en compte le potentiel des grandes exploitations agricoles et sylvicoles.
- Conserver l'identité forestière de la commune par un aménagement raisonné et durable.
- Ajuster la classification des espaces boisés à conserver (EBC) en fonction de leurs qualités et de leur intérêt notamment suite aux dégâts occasionnés par les diverses tempêtes.
- Respecter les objectifs de développement durable

3. Orientation N° 3 : Transports et Mobilité

- Améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements notamment les transports en commun (Prox'bus, lignes TRANS GIRONDE en liaison avec les transports publics 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.

4. Orientation N° 4 : Economie et Commerce

- Favoriser un développement économique équilibré autour des pôles économiques identifiés sur la commune (zones industrielles et artisanales d'Auguste, de Toctoucau, zone technologique de Marticot, pôle logistique de Pot au Pin/Jarry, Parc d'Activités de Jarry).
- Préserver le commerce local de proximité.
- Diversifier et conforter l'offre commerciale dans les pôles commerciaux du Bourg, de Gazinet et de Réjouit

5. Orientation N° 5 : Communication numérique et Loisirs

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

Le compte rendu du débat a été repris dans la délibération N°3/24 du Conseil Municipal du 12/04/2016.

Conformément à la délibération initiale, la concertation menée tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU fait l'objet du bilan suivant :

B. Le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU

La concertation s'est organisée sous la forme de :

Moyens d'information :

- 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 sur le site Internet de la Commune 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 de CESTAS et par voie d'affichage. Ces deux réunions ont fait l'objet d'une présentation générale, d'un document « power-point » commenté et se sont achevées par des échanges de questions-réponses. Elles ont fait l'objet d'un compte-rendu écrit.
- Une réunion avec le monde agricole, les représentants de lotissements, et ceux du milieu associatif le 13 juin 2016. Un compte rendu a été rédigé à l'issue de cette réunion.
- Une exposition pédagogique sur le PLU installée dans le hall de la Mairie dès le 30 mai 2016 et mise en ligne sur le site Internet de la commune,
- Une lettre d'information électronique spéciale « Cestas-Info » consacrée au PLU

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- Ouverture d'un registre destiné à accueillir les observations du public tout au long de la procédure.
Trois observations ont été consignées :
 - Le 30 juin par le Président de l'association du lotissement SAINT ROCH qui s'interroge sur le futur aménagement de la propriété voisine appartenant aux Consorts COULON. Cette remarque est reprise dans le

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

10

tableau récapitulant les demandes et observations du public soumises pour avis à la commission d'urbanisme du 4 juillet 2016.

- Le 1^{er} juillet par M. ANDRIEU. Elle concerne le même sujet que la précédente. En plus du questionnement autour du projet de la propriété COULON, l'intéressé s'interroge sur les enveloppes urbaines du SCOT, sur la mise en œuvre éventuelle d'un PLH, la localisation et le futur zonage des réserves foncières du POS. Il souhaite connaître la répartition des LLS en fonction des centralités. « Le PLU prévoit-il des dispositions concernant le trafic aérien de l'aéroport de Mérignac? ».
- Le 4 juillet, elle émane d'un administré souhaitant la réalisation d'une extension de la piste cyclable depuis le rond point de la Birade jusqu'au carrefour de JAUGE.
- l'adjoint délégué à l'urbanisme et le service de l'urbanisme se sont tenus à la disposition du public et ont accordé de nombreux entretiens techniques à divers administrés afin d'explicitier les futures orientations d'aménagement du PLU durant les heures d'ouverture de la mairie au public.
- Le service urbanisme a collationné depuis plusieurs années de nombreuses demandes de changements de zonage ou de suppression d'EBC. Ces demandes ont fait l'objet d'études du groupe de pilotage du PLU et ont été soumises pour avis aux membres de la commission d'urbanisme le 4 juillet 2016. A l'issue de ces études, conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, il a été décidé d'apporter une réponse motivée à chaque demande. Ces réponses sont regroupées dans le tableau joint à la présente.
- Réception en mairie de deux courriers :
 - Une lettre émanant de M. GINTRAC a été remise le 17 mai 2016 au commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur la déclaration de projet relative à l'opération « LA TOUR ». Sa demande porte sur une modification de zonage et la suppression d'un espace boisé à conserver grevant sa propriété située à MONSALUT.
 - Un courrier de M. VENTRE du 15 juin 2016 réceptionné le 17 juin 2016. L'intéressé souhaite le renforcement des liaisons douces : pistes cyclables depuis TOCTOUCAU vers PIERROTON et de JAUGE vers SAINT JEAN D'ILLAC, cheminement piéton depuis le pont SNCF de PIERROTON vers le Chemin de la CROIX d'HINS le long de la RD 211. De plus M. VENTRE demande la mise en sécurité de la RD 211 entre SAINT JEAN D'ILLAC et JAUGE avec pose d'un radar pédagogique afin de ralentir la vitesse des automobilistes et des camions sur cette voie. Enfin, il souhaite le déplacement voire doublement des coussins berlinois sur le Chemin Pascal Bagnères dans le cadre d'une réflexion globale sur la sécurité dans le secteur de PIERROTON.

Outre ces deux courriers, diverses demandes de changement de zonage ont été également été présentées lors d'une réunion de travail le 4 juillet 2016. La commission d'urbanisme a pris en compte les observations émises.

Le Conseil Municipal sera amené à approuver ou non les choix de la commission d'urbanisme.

Cette 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 de logements locatifs sociaux

La prise en compte des demandes du public :

La commune est confrontée à deux problématiques majeures auxquelles elle entend apporter des justifications dans le PLU.

Sur l'accroissement du parc locatif social :

- La commune présente un taux de LLS, en tenant compte des opérations en cours, et doit prendre en compte les nouveaux objectifs de 25 % imposés par la loi à l'horizon 2025.
Ces logements sociaux seront réalisés selon les opportunités offertes à la commune, dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT et toujours dans le respect du principe de mixité.
- Les taux de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations seront compris entre $\frac{2}{3}$ – $\frac{1}{3}$ et $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$. Ces programmes trouveront leur place dans l'ensemble des centralités de la commune, de manière équilibrée. Leur aspect architectural reprendra les éléments caractéristiques du secteur dans lequel ils devront s'inscrire, en harmonie avec le paysage existant.

Sur la limitation d'autorisation des divisions de parcelles :

- La suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et des surfaces minimales de parcelles actées dans la loi ALUR abouti à une densification urbaine plus importante dans les communes périurbaines.
- La commune entend donc limiter les possibilités de divisions au regard de la capacité de ses réseaux et équipements, calibrés pour une population maximale de l'ordre de 18 000 habitants.
Cette volonté s'est traduite réglementairement dans le projet du PLU par la mise en œuvre d'un éventail de mesures telles que l'interdiction de création de bandes d'accès desservant des constructions en seconde ligne, l'obligation de respect d'un coefficient d'imperméabilisation des sols, des emprises au sol différenciées sur les parcelles...

Ainsi, seules des divisions en zones très urbanisées constituées 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.

III. L'impact des nouvelles orientations du PADD sur le zonage et le règlement

A. Le zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les différentes zones sont définies par le règlement du PLU en fonction de leurs caractéristiques fonctionnelles, historiques, architecturales, paysagères, environnementales :

1. Les zones urbaines :

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone UA : Secteur de centralité d'habitat, de services ou d'activités,
 - dont le secteur UAa (centralité dense avec possibilité de R+2)
 - dont le secteur UAb (centralité dense)
- Zone UB : Secteur d'habitat de moyenne densité, de services ou d'activités proche des centralités
- Zone UC : secteurs d'habitat anciens ou lotissements anciens
- Zone UF : secteurs d'équipements et d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire en milieu urbain ou rural
- Zone UG : secteurs d'habitat groupé (maisons de ville) et mixte
- Zone UL : secteurs d'habitat en lotissements
 - dont les Zones 1 UL de lotissements courants
 - dont les Zones 2UL de lotissements faible densité
 - dont les Zones 3UL de lotissement très faible densité
- Zone UY : secteur d'activités industrielles et tertiaires
 - dont le secteur UYa d'activités diverses
 - dont le secteur UYb d'activités industrielles et de logistiques
 - dont le secteur UYc d'activités industrielles aéronautiques

Le PLU favorisera un développement économique équilibré centré sur les pôles existants.

2. les zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU

Zone à urbaniser « ouvertes » :

- Zone 1AU : zones à urbaniser à destination principale d'habitat. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation précisant les obligations de densités minimales de logements et les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés (servitudes de mixité sociale)
- Zone AUE : zones à urbaniser à destination principale d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics
 - dont le secteur AUE correspondant au site des établissements d'enseignement, de sport et loisirs (collège et stades) de Bouzet
 - dont le secteur AUEv correspondant à l'aire aménagée pour l'accueil des Gens du voyage.
- Zone 1AUY : zones à urbaniser à destination principale d'activités économiques pouvant distinguer le cas échéant des secteurs :
 - 1AUYa d'activités diverses
 - 1AUYb d'activités industrielles et de logistiques

Zone à urbaniser dites « fermée ou différée » :

- Zone 2AU : zone à urbaniser subordonnée à une modification ou une révision du PLU

3. les zones et secteurs agricoles

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et destinés aux exploitations et activités agricoles. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

- Secteur A : espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles
Elles sont d'une superficie totale de 2363 hectares soit environ 24% de la surface de la commune

- Secteurs Aa : secteurs affectés à l'exploitation de carrières (sous conditions)
- Secteurs Ab : secteurs affectés à la production d'énergies renouvelables
- Secteurs Ac : Secteurs affectés à la construction, ouvrage ou travaux nécessaires aux activités de recherche agronomique (site INRA)

4. les zones et secteurs naturels et forestiers

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

- Secteur Np de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,
Aucune nouvelle construction agricole ou sylvicole ne sera autorisée dans ces secteurs. Ces zones présentent une surface de 1105 hectares soit pratiquement 11% du territoire communal
- Secteur Nf de protection des exploitations forestières,
Elles représentent 4727 ha soit environ 47% de la surface de la commune,
- Secteur Ne correspondant à l'aire de service des équipements publics ou d'intérêt collectif autoroutier,
- Secteur Nh, noyau bâti d'habitat existant à préserver en Zone Naturelle (sans autorisation de construction nouvelle).

Les Espaces boisés classés EBC ont été ajustés afin de tenir compte, d'une part de la réalité du terrain notamment suite aux diverses tempêtes ayant impacté notre commune, d'autre part de leur qualité et intérêt. Ces EBC présentent une surface totale de 4761 hectares soit environ la moitié de la surface totale de la commune.

Des prescriptions particulières ont été déterminées notamment en ce qui concerne les emplacements réservés et le périmètre d'usage du Droit de Préemption Urbain.

B - Le règlement

Afin d'éviter une sur-densification résultant de la suppression des surfaces minimales de terrains et des COS (coefficients d'occupation des sols), le règlement imposera plusieurs mesures :

- Des coefficients de « pleine terre » variables (compris entre 5 et 90 % selon les zonages) déterminés en fonction de la superficie des parcelles. Cette mesure conduira à réduire l'imperméabilisation artificielle des sols
- Le règlement des zones A et Nf n'autorisera que les extensions de l'ordre de 30 % des habitations existantes dans ces secteurs.

Dans les secteurs de lotissements et de groupes d'habitations :

- La suppression des bandes d'accès destinées à desservir des lots en seconde ligne
- Des bandes de constructibilité différenciée sur les parcelles afin de favoriser la réalisation d'habitations en façade de lot et d'annexes à l'arrière
- Dans les lotissements de grands lots, une surface maximale d'emprise au sol de 400 m² sera imposée en plus du coefficient de pleine terre.

Ces 1ers éléments de zonage et de règlement seront susceptibles d'évoluer notamment à l'issue de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

Pour conclure le PLU ne bouleversera pas les équilibres existants. Les logements locatifs sociaux réalisés dans le futur, et destinés à des familles issues de la commune ou travaillant sur la commune, reprendront les caractéristiques du paysage existant afin de s'inscrire en harmonie avec celui-ci. Il s'agira principalement de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1, agrémentées de jardinets privatifs.

Les espaces verts de lotissements ainsi que les parcs communaux ne sont pas destinés à être bâtis.

En ce qui concerne les zones forestières, il souligne que la forêt a trois vocations, une vocation environnementale, un intérêt économique pour la forêt cultivée (exploitations forestières et forêt de pin) et enfin sociale, la forêt jouant un rôle d'espaces d'aménité. Les zones forestières présentent de plus un intérêt majeur pour la chasse.

Enfin en matière d'agriculture, le PLU s'attachera à favoriser la diversification des productions (céréales, légumes, fruits...). Dans le même esprit, la commune serait favorable à la plantation de vignes (respectueuses de l'environnement) sur une surface maximale de 40 hectares, notre commune bénéficiant d'un classement en appellation « Graves ».

Procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols
- Création d'un Plan Local de l'Urbanisme

GESTIAS

Bilan de la concertation

Conseil municipal du 12 Juillet 2016

Maîtrise d'œuvre :

créham BKM

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

Table des matières

I. Historique	3
A. Les phases de la procédure.....	3
B. Les mesures de concertation définies par la délibération du 18/12/2014	
II. Le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU	5
A. Moyens d'information.....	Erreur ! Signet non défini.
B. Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat	Erreur ! Signet non défini.
III. Annexes	5

I. Historique

Dès 1972, un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme) a été instauré sur le territoire communal, avant l'approbation d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) en 1979 après plusieurs années d'études. De nombreuses révisions et modifications sont intervenues au cours des années, sans toutefois changer l'économie générale de ce document d'urbanisme.

Les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000. Ils remplacent les anciens Plan d'Occupation des Sols. La loi ALUR (Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové) stipule que les POS deviendront caduques à compter du 1^{er} janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014, soit avant le 27 mars 2017.

C'est ainsi que la commune a lancé la procédure de révision par une délibération N°9/16 votée par le Conseil Municipal du 18/12/2014.

A. Le contenu et les phases de la procédure

Le contenu d'un Plan Local de l'Urbanisme :

- Le rapport de présentation. Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et explique les choix et le contenu du PLU
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet global de la commune
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager et à développer.
- Le règlement et le document graphique de zonage. Ils définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.

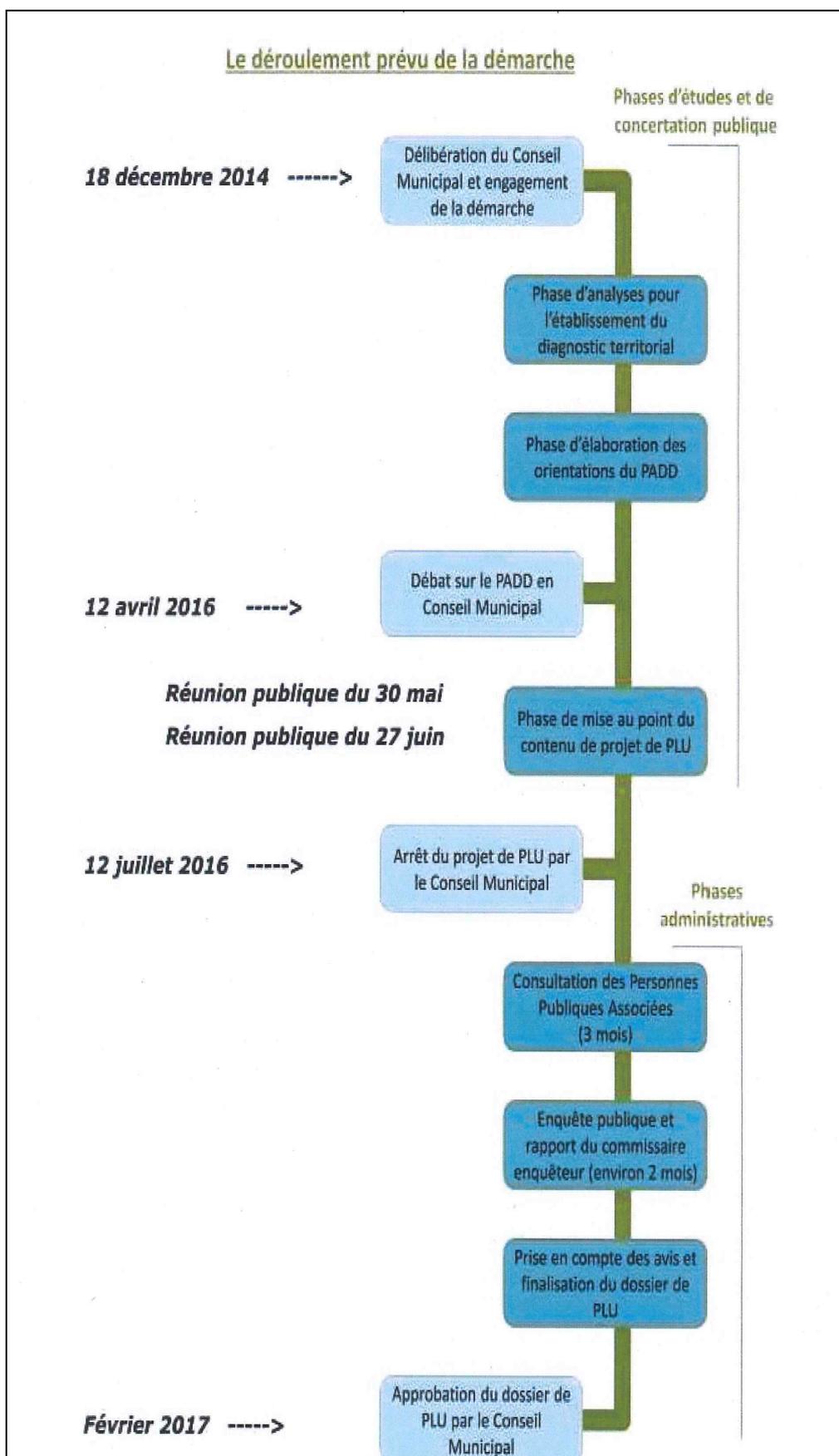
Les annexes. Elles comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire

Les étapes de la procédure :

La procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU se déroule en plusieurs étapes. Le schéma suivant correspond à un état des lieux de la procédure à la date d'arrêt du PLU.

Le planning prévisionnel postérieur à cette date est susceptible d'évoluer.

Le déroulement prévu de la démarche



Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

B. Les mesures de concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, des mesures de concertation ont été déterminées par la délibération N°9/16 du Conseil Municipal en date du 18/12/2014 :

- mise à disposition du public des informations concernant les objectifs initiaux de la commune, le diagnostic de territoire, 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 municipal d'information et sur le site internet de la Mairie
- la tenue de plusieurs réunions publiques d'information dont la publicité a été organisée selon les modalités réglementaires en vigueur,
- à l'issue de la concertation, le Maire dressera un bilan de cette dernière au regard des observations émises. Ce bilan fera l'objet d'une présentation au Conseil Municipal.

Il convient de préciser qu'un tableau récapitulatif des demandes relatives à la procédure d'élaboration du PLU est joint au dossier du PLU arrêté.

II. Le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU

La concertation s'est organisée sous la forme de :

Moyens d'information :

- 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 sur le site Internet de la Commune 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 de CESTAS et par voie d'affichage. Ces deux réunions ont fait l'objet d'une présentation générale, d'un document « power-point » commenté et se sont achevées par des échanges de questions-réponses. Elles ont fait l'objet d'un compte-rendu écrit.
- Une réunion avec le monde agricole, les représentants de lotissements, et ceux du milieu associatif le 13 juin 2016. Un compte rendu a été rédigé à l'issue de cette réunion.

- Une exposition pédagogique sur le PLU installée dans le hall de la Mairie dès le 30 mai 2016 et mise en ligne sur le site Internet de la commune,
- Une lettre d'information électronique spéciale « Cestas-Info » consacrée au PLU

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- Ouverture d'un registre destiné à accueillir les observations du public tout au long de la procédure.
Trois observations ont été consignées :
 - Le 30 juin par le Président de l'association du lotissement SAINT ROCH qui s'interroge sur le futur aménagement de la propriété voisine appartenant aux Consorts COULON. Cette remarque est reprise dans le tableau récapitulatif des demandes et observations du public soumises pour avis à la commission d'urbanisme du 4 juillet 2016.
 - Le 1^o juillet par M. ANDRIEU. Elle concerne le même sujet que la précédente. En plus du questionnement autour du projet de la propriété COULON, l'intéressé s'interroge sur les enveloppes urbaines du SCOT, sur la mise en œuvre éventuelle d'un PLH, la localisation et le futur zonage des réserves foncières du POS. Il souhaite connaître la répartition des LLS en fonction des centralités. « Le PLU prévoit-il des dispositions concernant le trafic aérien de l'aéroport de Mérignac? ».
 - Le 4 juillet, elle émane d'un administré souhaitant la réalisation d'une extension de la piste cyclable depuis le rond point de la Birade jusqu'au carrefour de JAUGE.
- l'adjoint délégué à l'urbanisme et le service de l'urbanisme se sont tenus à la disposition du public et ont accordé de nombreux entretiens techniques à divers administrés afin d'explicitier les futures orientations d'aménagement du PLU durant les heures d'ouverture de la mairie au public.
- Le service urbanisme a collationné depuis plusieurs années de nombreuses demandes de changements de zonage ou de suppression d'EBC. Ces demandes ont fait l'objet d'études du groupe de pilotage du PLU et ont été soumises pour avis aux membres de la commission d'urbanisme le 4 juillet 2016. A l'issue de ces études, conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, il a été décidé d'apporter une réponse motivée à chaque demande. Ces réponses sont regroupées dans le tableau annexé au présent bilan.
- Réception en mairie de deux courriers :
 - Une lettre émanant de M. GINTRAC a été remise le 17 mai 2016 au commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur la déclaration de projet relative à l'opération « LA TOUR ». Sa demande porte sur une modification de zonage et la suppression d'un espace boisé à conserver grevant sa propriété située à MONSALUT.

- Un courrier de M. VENTRE du 15 juin 2016 réceptionnée le 17 juin 2016. L'intéressé souhaite le renforcement des liaisons douces : pistes cyclables depuis TOCTOUCAU vers PIERROTON et de JAUGE vers SAINT JEAN D'ILLAC, cheminement piéton depuis le pont SNCF de PIERROTON vers le Chemin de la CROIX d'HINS le long de la RD 211. De plus M. VENTRE demande la mise en sécurité de la RD 211 entre SAINT JEAN D'ILLAC et JAUGE avec pose d'un radar pédagogique afin de ralentir la vitesse des automobilistes et des camions sur cette voie. Enfin, il souhaite le déplacement voire doublement des coussins berlinois sur le Chemin Pascal Bagnères dans le cadre d'une réflexion globale sur la sécurité dans le secteur de PIERROTON.

Outre ces deux courriers, diverses demandes de changement de zonage ont été également présentées lors d'une réunion de travail le 4 juillet 2016. La commission d'urbanisme a pris en compte les observations émises.

Le Conseil Municipal sera amené à approuver ou non les choix de la commission d'urbanisme.

Cette 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 de logements locatifs sociaux

La prise en compte des demandes du public :

La commune est confrontée à deux problématiques majeures auxquelles elle entend apporter des justifications dans le PLU.

Sur l'accroissement du parc locatif social :

- La commune présente un taux de 17 % de LLS, en tenant compte des opérations en cours, et doit prendre en compte les nouveaux objectifs de 25 % imposés par la loi à l'horizon 2025.
Ces logements sociaux seront réalisés selon les opportunités offertes à la commune, dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT et toujours dans le respect du principe de mixité.
- Les taux de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations seront compris entre 2/3 – 1/3 et 3/4 - 1/4. Ces programmes trouveront leur place dans l'ensemble des centralités de la commune, de manière équilibrée. Leur aspect architectural reprendra les éléments caractéristiques du secteur dans lequel ils devront s'inscrire, en harmonie avec le paysage existant.

Sur la limitation d'autorisation des divisions de parcelles :

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

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

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

Ainsi, seules des divisions en zones très urbanisées constituées 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.

Annexes

- Le tableau récapitulatif des demandes émanant des administrés soumis à la commission d'urbanisme du 4 juillet 2016 (pages 10 à 16)
- Le compte rendu de la réunion publique N°1 du 30 mai 2016 (pages 17 à 25)
- Le compte rendu de la réunion avec le monde agricole et le milieu associatif du 13 juin 2016 (page 26 à 36)
- Le compte rendu de la réunion publique N°2 du 27 juin 2016 (pages 37 à 43)

- Le registre d'enquête publique (pages 44 à 49)

**Révision du POS: Demande des particuliers
et propositions de réponses soumises au Conseil Municipal**

Numéro	Demandeur	Lieu	Demande	réponse
1	Indivision La prairie	Lieu dit « Les Couhourgs »	Intégration de la zone 2NAb dans la zone NB située à proximité	Le nouveau zonage du PLU reprend l'ancien zonage du POS afin de conserver le caractère du site
2	Marsault	7 Chemin de Seguin	Intégration d'une partie de la zone NB dans la zone Uac située à proximité	La demande est acceptée mais le secteur sera intégré à la zone 1UL et non pas la zone UAc
3	époux DUPUY & époux LAMIRAND	lieu dit « Moulin à vent », parcelle BL 12 / 121 / 125	Déclassement d'une partie de l'EBC grévant les parcelles en vue de construire	La zone classée en EBC ne présente pas d'intérêt particulier, la demande est acceptée, l'EBC est ajusté afin de permettre une constructibilité limitée
4	LAGOANERE	BK 224	Déclassement d'un EBC car mal implanté sur les plans du POS	La surface de l'EBC sera ajustée mais une partie sera néanmoins conservée à l'angle de l'Av du 19 mars 1962 et Ch du Gat Esquirous. Un programme en mixité sociale sera autorisé comprenant au moins 75 % LLS et 25 % en accession
5	LARQUET DUHAUMONT	B 4974	Demande déclassement de la zone afin de lui donner un caractère constructible	Classement actuel en zone NC. Devient A dans le PLU. Pas d'ouverture à l'urbanisation. Protection des zones agricoles
6	GFA des 4 Lagunes Mme BRIEST	C 435 / 434 / 436 / 450	Déclassement d'un EBC dans le cadre d'un projet d'exploitation agricole dans une zone NC	Autorisé pour création d'une plantation de myrtilles, rentre dans le cadre de la diversification des cultures évoquée dans les orientations du PADD, l'ajustement de l'EBC conduira à une augmentation de sa superficie

7	SARL DOMAINE DES PINS	Lieu -dit « SAINT CLAIR » 259 Avenue Saint Jacques de Compostelle	Déclassement d'un EBC	Le boisement actuellement classé en EBC est sans intérêt particulier, cette zone EBC sera déclassée
8	Robert GIRAUD	Lieu-dit « Moulin à vent » BO 1 / 2 / 3 / 4	Déclassement d'une zone pour la rendre constructible	Ajustement de constructibilité
9	MAUREL	DP 8 / 78 / 77 / 80 / 81 / 83	Déclassement d'une zone pour la rendre constructible	Le secteur de Le Peloue a été aménagé au fils des années en hameau d'habitat diffus. Le nouveau zonage du PLU est IIUL, l'EBC en façade de la RD 1010 est conservé,
10	CASTAGNA	Lieu-dit « La pièce de Jarnon »	Déclassement d'une zone pour la rendre constructible	Ces parcelles sont actuellement en zone NC et EBC du POS, le PLU ne modifiera pas leur destination, classement en zone Nf et EBC
11	POUX	30 Avenue du Baron Haussmann	Demande de modification de l'article 5 du futur PLU afin d'autoriser la division, sous respect des autres articles, dans les lotissements de plus de 30 ans	L'article 5 du POS sera supprimé, Classement en zone UC du PLU
12	SEILLAN	Lieu-dit « Les Chaüss » DV 57	Déclassement d'une zone agricole pour la rendre constructible	Classement en zone A avec 30% d'extension possible.

13	GOILLOT	13 ter Avenue Pascal Bagnères	Demande de déclassement d'un EBC	L'EBC sera supprimé s'agissant d'une ancienne prairie non boisée,
14	DUPIOT	7 Chemin de la Croix d'Hins	Demande de déclassement d'un EBC	Autorisé. Régularisation de la piscine
15	GINTRAC	Chemin de Besson.	Demande de modification du zonage et de suppression d'une partie de l'EBC	Autorisé. 2AU. Une partie des EBC conservée, constructibilité limitée en vue de la création de deux lots.
16	THONIER	Chemin de Besson.	Demande de modification du zonage et de suppression d'une partie de l'EBC	Autorisé. 2AU. Une partie des EBC est conservée à la demande du propriétaire. Constructibilité limitée en vue d'autoriser 2 lots
17	APESTEGUY	56 Avenue Saint Jacques de Compostelle	Demande de suppression d'un EBC sur une construction existante	Autorisé
18	PERUCH	5, Allée du Chibaley « La Clairière aux Chevaux »	Demande de modification du règlement pour autoriser les divisions	S'agissant d'un ancien secteur agricole construit spécialement pour de l'élevage de chevaux. Classement au PLU en Zone Nh. Bande de constructibilité de 70 mètres. Nouvelle bande d'accès interdite

19	GIRAUD	BO 1-2-3-4 (Jauge)	Déclassement d'une zone agricole pour la rendre constructible	Classement en zone Nf du PLU (forêt d'exploitation) et en EBC
20	PARGADE	Route de Jauge, parcelle DX 36	Déclassement d'une zone agricole pour la rendre constructible	Zone A. Pas d'ouverture à l'urbanisation
21	CAVERNES	Chemin des Chaüss, DV 20-3 & DW 16-	Déclassement d'une zone agricole pour la rendre constructible	Classement en zone Nf (foret d'exploitation) et EBC existant maintenu
22	CASAS	Lieu-dit « LA BIRADE » 12 Chemin des Chaüss	Déclassement d'une zone pour la rendre constructible	Classement en zone Nf (foret d'exploitation) et EBC existant maintenu
23	CAYROU	24 Chemin de Loignan, parcelle DA 10	Déclassement d'un EBC en vue de construire	EBC conservé en sa qualité d'espace d'aménité au sein des zones bâties
24	DDE	Croix d'Hins	Demande d'abrogation d'une SUP PT2 liaison hertzienne	Le Porter à Connaissance (PAC) émanant des services de l'État dans le cadre de la révision du POS reprendra cette modification

25	TISSERAND	Lieu-dit « LA TOUR », CZ 48	Déclassement d'une zone pour la rendre constructible	La parcelle n'est pas classée au sein des enveloppes urbaines du SCOT, Pas d'ouverture à l'urbanisation possible
26	ORANGE	Chemin de Seguin, BR 4	Déclassement d'un EBC pour l'installation d'une antenne	Demande acceptée, la surface d'EBC sera ajustée en conséquence
27	FOSES	Lieu-dit « Moulin à vent », BN 86 / 87	Déclassement d'une zone pour la rendre constructible	Arrière du lotissement LE BARRAS loti par M FOSSES. Anciennement classé au POS en zone ND avec EBC- classé en zone NP du PLU
28	FABRIMECO	Lieu-dit « Aérodrome »	Demande de suppression d'un EBC	Autorisé. EBC Supprimé. Sous zonage de A pour les exploitations de carrière.
29	DUVIGNAU	Lieu-dit « Les Chaüss » D 21	Déclassement d'un EBC	Ancien zone NC du POS avec EBC devient zone Nf du PLU
30	JIMENEZ	1 Chemin du Pas du Gros	Déclassement d'un EBC	Ajustement de l'EBC modifié pour tenir compte du boisement réellement existant. EBC maintenu le long des berges du ruisseau

31	LETIERCE	Lieu-dit « Petit Jarnon »	Déclassement d'un EBC pour de la culture de fruits rouges	Demande autorisée pour diversification des cultures
Révision du POS: Demandes issues du registre PLU				
32	GINTRAC	Lieu dit « Rucher de Monsalut »	Déclassement d'un EBC	Voir réponse N°17
33	VENTRE	PIERROTON – TOCTOUCAU – CROIX D'HINS – D211	Aménagement pour des déplacements doux + Mise en sécurité de la D211	S'agissant d'aménagements sur des voies départementales le Conseil Départemental sera saisi sur ces questions (demande de réservation d'emprise pour la piste cyclable entre Toctoucau et Pierroton)
34	LACLOTTE	SAINT ROCH / CHASSE DE DIANE / BARRAS	Regrette le manque de discussion autour du PLU. Le projet d'aménagement à proximité des lotissements est sur un terrain enclavé. Ce terrain n'entre pas dans les spécificités du PLU. Il demande la réduction du nombre de lot (70 à 80) en harmonie avec ceux existants à proximité (1000m ²). Il demande pourquoi il y a une telle différence entre les surfaces des lots existants et celles des lots du futurs lotissement	Terrains bordant le lotissement SAINT ROCH, classés en zone constructible en même temps que SAINT ROCH. Cette information a été rappelée à toutes les réunions de l'association des co-lotis de ce lotissement, accès mentionné au POS actuel, sur le Chemin de la Croix d'Hins

35	ANDRIEU	Lotissement Saint Roch	<p>L'intéresse s'interroge sur les enveloppes urbaines du SCOT ; sur la mise en œuvre éventuelle d'un PLH ; la localisation et le zonage futur des réserves foncières du POS . Il souhaite avoir des informations supplémentaires sur l'aménagement futur de la propriété de COULON. Il souhaite connaître la répartition des LLS en fonction des centralités. « Le PLU prévoit-il des dispositions concernant le trafic aérien de l'aéroport de Mérignac? »</p>	<p>Le secteur Sud Ouest du Bourg de CESTAS sera susceptible d'accueillir moins de LLS que le taux moyen imposé à la commune- concernant le trafic aérien, il est régulièrement demandé aux autorités, le respect des zones de décollage</p>
36	FORNAGUERA	La Birade - Jauge	<p>Demande d'une extension de la piste cyclable depuis le rond point de la Birade jusqu'au carrefour de Jauge.</p>	<p>Demande non prioritaire car située hors zone principale d'habitat, le conseil départemental sera saisi sur cette question,</p>

Compte rendu de la réunion publique N°1 du 30 mai 2016

ARRONDISSEMENT de BORDEAUX

REPUBLIQUE FRANCAISE

M A I R I E
de
C E S T A S

le 31 mai 2016

Téléphone 05.56.78.13.00
Télécopie 05.57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas.fr

PROCEDURE DE REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU

COMPTE RENDU N°1 REUNION PUBLIQUE DU 30 MAI 2016 Mesures de concertation et d'association

Étaient présents :

- **Pour la Mairie de CESTAS** : MM. Pierre DUCOUT Maire,
Henri CELAN (adjoint délégué à l'urbanisme) Véronique SAINTOUT (responsable Service Urbanisme)
- **les bureaux d'études CREHAM et BKM en charge de la procédure**

Cette rencontre a réuni une centaine de participants

Après un tour de table de présentation, M. le Maire remercie les différents participants et ouvre cette réunion à 18h40.

Cette 1^{ère} réunion publique constitue l'une des mesures de concertation et d'association du public prévues dans le cadre de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de notre commune en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du 18/12/2014.

Elle a pour objectif de présenter aux participants, les éléments constitutifs du diagnostic et du volet environnemental du futur PLU ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en Conseil Municipal du 12/04/2016.

INTRODUCTION

M. Le Maire rappelle en introduction :

- la caducité des POS et l'obligation d'approbation d'un PLU avant le 27 mars 2017. Dans le cas contraire, la commune passerait alors sous le régime du RNU, Règlement National d'Urbanisme, très restrictif.
- l'historique des documents d'urbanisme de notre commune. Avec l'approbation en 1972, d'un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme), puis la mise en œuvre POS en 1979 après plusieurs années d'études. De nombreuses révisions et modifications sont intervenues au cours des années, sans toutefois changer l'économie générale de ce document d'urbanisme.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

17

Il souligne que le futur PLU entendra s'appuyer sur les cinq objectifs initiaux définis dans ce 1^{ère} POS :

- 1) **Sauvegarder des sites et préserver le caractère boisé de la commune.** La mise en œuvre en 2006 d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différée) sur la totalité des zones ND du POS a permis à la commune de se porter acquéreur, en application du droit de préemption, d'environ 800 hectares boisés destinés à l'extension des parcs communaux et à la protection et l'aménagement des berges des cours d'eau, notamment l'Eau Bourde. Le Futur PLU s'attachera à favoriser la poursuite de ces acquisitions.
Il souligne de plus que 75 % du territoire communal est classé en EBC (Espaces Boisés à Conserver). Ces EBC ont fait, par le passé, sous l'autorité de la DDE, l'objet d'implantations géographiques très larges qu'il conviendra d'ajuster dans le futur PLU, en particulier au regard des dégâts occasionnés par les diverses tempêtes et de la réalité du terrain (prairie, voies d'accès, implantation sur bâti existant...)
- 2) **Restructurer et densifier les centralités (Le Bourg Gazinet, Rejouit, Toctoucau)**
Ces quartiers principaux présentent de nombreux services et équipements adaptés aux besoins de la population (écoles, commerces...) qu'il s'agira de pérenniser ou de redynamiser par l'arrivée de nouveaux ménages.
Au regard du POS actuel, ces secteurs présentent des COS (coefficient d'occupation des Sols) compris entre 0.10 et 1. La hauteur des bâtiments initialement autorisée a été rabaissée de R+2 à R+1, afin de favoriser une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.
Le nouveau PLU devra permettre une densification maîtrisée de ces secteurs, en adéquation toutefois avec la capacité des réseaux et le niveau des équipements.
- 3) **Permettre des équipements et infrastructure adaptés à la population**
A noter que le POS initial tablait à l'horizon de l'an 2000 sur une population comprise entre 16000 et 180000 habitants. Ces objectifs sont donc atteints (population actuelle stabilisée à environ 16 400 habitants). Les réseaux existants sur la commune, notamment la station d'épuration présente une capacité de 21000 équivalents habitants, le réseau d'eau potable grâce au 5 forages présents sur le territoire communal est d'un niveau satisfaisant.
M. le Maire souligne toutefois qu'une attention particulière devra être portée au réseau routier supportant aux heures de pointe un trafic de transit induit par la saturation de la Rocade et de l'Autoroute. Il impute ce phénomène à la non réalisation de nombreuses voies initialement envisagées dans le cadre du SDAU (Schéma Directeur D'Aménagement Urbain) de l'Aire Urbaine de Bordeaux (Grand contournement, voies pénétrantes...)
Notre commune comporte par ailleurs de nombreux aménagements tendant à favoriser les circulations douces (cheminements piétons inter lotissements, pistes cyclables...) qu'il conviendra de poursuivre dans le futur document d'urbanisme.
- 4) **Favoriser les créations d'emplois en lien avec le nombre de résidents sur la commune**
Notre commune présente un nombre d'actifs équivalent au nombre d'habitants en raison en particulier, de la réalisation du pôle logistique de JARRY- POT AU PIN. Les prévisions du SDAU et du POS initiaux ont donc été respectées. L'emploi s'organise principalement sur les 3 pôles d'activités que sont : la zone Toctoucau-Auguste, Marticot et Jarry-Pot au Pin
Toutefois M. le Maire rappelle que le SDAU prévoyait à l'origine, une confortation de zones d'activités basée sur les embranchements fer le long de la voie ferrée. Ce point n'est plus d'actualité. Notre commune présente, de plus, un bon niveau d'emplois liés aux services à la population. Les objectifs du PLU seront de faciliter l'accroissement des emplois liés à l'activité logistique.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

5) Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux

M. le Maire rappelle les nouvelles obligations pesant sur notre commune en matière de logements locatifs sociaux imposées par les lois SRU, DUFLOT et ALUR. Le taux initial imposé en 2000 par la loi SRU de 20 % est actuellement pratiquement atteint, notre commune comporte, avec les programmes en cours, 17 % de logements locatifs sociaux.

L'augmentation à 25% de ce pourcentage conduit la commune à accroître la construction de programmes locatifs sociaux afin de respecter les objectifs triennaux définis dans le cadre du contrat de mixité sociale.

En cas de non respect de ces obligations, le Préfet procéderait d'office à des préemptions de parcelles et à la délivrance des permis de construire pour les bailleurs sociaux.

Ainsi la commune de CESTAS, comme de nombreuses communes périurbaines, se trouve pénalisée par ces nouveaux objectifs. Par le passé, l'Etat était défavorable à la réalisation de logements sociaux dans la périphérie de l'agglomération, mais sous l'impulsion communale plusieurs programmes sociaux ont vu le jour dans les années 80.

En outre, une centaine de logements locatifs sociaux ont été vendus par les organismes HLM à leurs locataires, réduisant ainsi le total des logements sociaux comptabilisés. Afin de faire cesser ce phénomène, la commune a passé des accords avec les bailleurs sociaux qui se sont engagés à stopper les ventes de logements sociaux dans l'attente de l'atteinte de l'objectif de 25 %.

Il souligne que la suppression des COS (coefficient d'Occupation des Sols) et de la surface minimale de parcelles sont susceptibles d'engendrer une densification importante qu'il conviendra toutefois de contrôler afin de préserver le caractère spécifique de la commune.

M. le Maire passe la parole aux bureaux d'études CREHAM et BKM en charge de la réalisation du PLU.

M. BARRY du CREHAM précise :

- que le PLU va donc remplacer le POS existant en cohérence avec les nouvelles politiques. Ce document, doit être compatible avec les orientations définies dans le SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale), le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) ainsi que le PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire.
- les mesures de concertation approuvées par le Conseil municipal de la commune le 18/12/2014.

Il présente ensuite à l'assemblée, les différents documents contenus dans le futur PLU (le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les plans de zonages ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation et enfin les annexes).

M. BARRY détaille les cinq orientations du PADD (Projet D'Aménagement et de Développement Durables).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1) URBANISME ET HABITAT

Dans le cadre de ce futur document d'urbanisme la commune s'attachera à définir les besoins en matière de logement, maîtriser l'évolution démographique et éviter l'étalement urbain notamment le long des axes principaux de circulation (RD 1010, RD 1250).

Ce nouveau document devra concourir à recentrer l'urbanisation sur les quartiers principaux de la commune de manière équilibrée.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

L'enjeu majeur à ce titre, est de contrôler les divisions foncières qui pourraient résulter de la suppression des COS et des surfaces minimales de parcelles. Le PLU se dotera donc d'un ensemble d'outils et de mesures permettant d'atteindre cet objectif.

Un équilibre entre les zones à densifier et celles à protéger devra intervenir afin de conserver à la commune son caractère particulier.

Enfin en matière de protection du patrimoine bâti de qualité, le futur document d'urbanisme tendra à préserver et valoriser ce patrimoine identifié, notamment en ce qui concerne le Château Haussmann et ses dépendances.

2) ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Bureau d'Etudes BKM indique les diverses données issues du volet environnemental du diagnostic.

Notre commune présentent des milieux remarquables identifiés dont le PLU favorisera la préservation et la mise en valeur tels que :

- la ripisylve le long de l'Eau Bourde
- des boisements mixtes de feuillus et pins maritimes
- la ZNIEF des ARGILEYRES. M. le Maire rappelle à ce sujet que les deux ZNIEF initiales avaient été reportée sur les plans de manière erronée. L'une d'elle a d'ailleurs été supprimée (celle des Pierrettes) alors qu'elle comporte une espèce d'Hélianthème spécifique, l'autre (celle des Argileyres) présente un périmètre correspondant à la totalité de deux grandes parcelles cadastrales dont seule une petite partie comprend des espèces végétale spécifiques. Comme prévu dans les textes relatifs aux ZNIEF cela doit faire l'objet d'une définition plus fine.
- une dizaine de lagunes remarquables implantées notamment dans les secteurs classés en ZAD acquis par la commune de CESTAS.
- 2000 hectares de terres agricoles comportant 20 sièges d'exploitations agricoles et 10 exploitations sylvicoles.

Les objectifs de ce PLU porteront sur la préservation de ce potentiel écologique mais aussi productif.

Le PLU prévoit de plus des ajustements des EBC en fonction de leur intérêt et de leur qualité.

Le volet environnemental du PLU prend en compte les risques et nuisances présents sur la commune notamment le retrait et gonflement d'argile, et le risque incendie.

De même les trames vertes et bleues ainsi que les corridors écologiques ont été identifiés et seront maintenus dans le PLU.

Enfin la commune de CESTAS continuera sa politique de préservation et mise en valeur des zones boisées autour des zones à urbanisées, véritables lieux d'aménité concourant au maintien d'un faune intéressante.

Le PLU sera, en cela compatible, avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine ainsi qu'avec le SDAGE. Enfin il prendra en compte les éléments du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

3) TRANSPORT ET MOBILITE

Le PLU prévoit une amélioration des différentes formes de déplacement à l'échelle communale mais aussi intercommunale (PROXBUS, Transport à la demande), en lien avec les lignes de transport en commun Départementales (TRANSGIRONDE) et de la Métropole ainsi qu'avec le pôle intermodal de la Gare de Gazinet.

Il entendra favoriser l'écomobilité, par le prolongements des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements piétons inter lotissements déjà très présents sur le territoire communal, et le covoiturage (4 zones existantes : Jarry, Rejouit, Collège Cantelande, Intermarché).

A travers ce futur PLU la commune de CESTAS assurera une sécurisation des aménagements routiers sur certains points de transit (giratoires, plateaux surélevés...).

4) ECONOMIE ET COMMERCE

Le PLU en la matière comporte 2 objectifs principaux :

- favoriser un développement économique équilibré dans les 3 principaux pôles d'activités de la commune (AUGUSTE TOCTOUCAU, MARTICOT, JARRY-POT AU PIN) Ce dernier constituant le pôle d'emplois majeur de la commune et de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE voire du Sud de l'Agglomération Bordelaise Aucun nouveau secteur d'activité ne sera crée dans le futur PLU
- Préserver et diversifier le commerce local de proximité en priorité autour des trois centres commerciaux existants, là encore le PLU ne prévoit pas de nouvelles création de surface commerciale.

Il s'agira néanmoins de favoriser un commerce de proximité le plus large possible par l'installation de commerces de bouche notamment dans le centre Bourg et à Gazinet.

5) COMMUNICATION NUMERIQUE ET LOISIRS

Le PLU devra permettre :

- d'adapter l'offre de desserte numérique et téléphonique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique...)
- adapter les équipements sportifs de Bouzet aux nouvelles pratiques ainsi qu'aux tranches d'âge des utilisateurs.
- préserver et valoriser les parcs communaux. Notre commune comporte aujourd'hui 3 parcs forestiers publics principaux : Les Sources, Monsalut, Le Ribeyrot. Le PLU favorisera l'acquisition de nouveaux terrains afin d'accroître leur périmètre respectif.

A l'issue de cette présentation, M. le Maire reprend la parole afin d'apporter certaines précisions.

Le PLU devra être compatible avec les documents de normes supérieures tel que le SCOT et le SDAGE. En ce qui concerne le SRCE, le niveau de prise en compte est un niveau inférieur à la conformité et à la compatibilité. Les enveloppes urbaines définies dans le SCOT prennent en compte le SRCE.

Les orientations du PLU ont été présentées dans la délibération d'engagement de la procédure approuvée en Conseil Municipal le 18/12/2014. Il s'agit donc maintenant d'adapter le règlement du PLU et les plans de zonages en fonction de ces objectifs.

Le PLU devra permettre de trouver un équilibre entre le renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones comprises dans les « enveloppes urbaines » du SCOT.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Afin d'atteindre les exigences de la loi en matière de logements locatifs sociaux, la commune saisira toutes les opportunités qui lui sont offertes, sous soit maîtrise d'ouvrage communale, soit dans le parc privé.

La densité des logements locatifs sociaux sera ainsi comprise entre 25 et 50 logements locatifs sociaux à l'hectare, les parcelles en accession à la propriété, dans le cadre de programme en mixité sociale, présenteront des surfaces de 800 m²

Il rappelle l'existence d'anciens hameaux ou d'habitats dispersés le long des axes principaux de la commune et le long des cours d'eau, classés actuellement en zones NB du POS. Le PLU visera à interdire toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs en les classant en zones N (naturelle) ou A (agricole) n'autorisant que des extensions minimales du bâti existant.

En ce qui concerne l'évolution des centres commerciaux, M. le Maire souligne qu'il importe de faire évoluer l'offre existante afin de garantir l'attractivité de ces équipements au regard de centres commerciaux plus importants et notamment celui de Pessac Bersol.

Il évoque ensuite les possibilités d'implantation de vignes, notre commune bénéficiant de l'appellation « GRAVE », moins prestigieuse que l'appellation « PESSAC LEOGNAN » mais néanmoins intéressante. La commune s'attachera, dans cette perspective, à favoriser l'installation de vignes respectueuses de l'environnement, notamment par la mise en œuvre d'une charte de bonne pratique concernant l'utilisation de produits phytosanitaires.

Les vignes présentent en outre un intérêt paysager notable en ce qu'elles créent des coupures paysagères particulièrement prégnantes.

Enfin il évoque l'installation de la centrale photovoltaïque de Croix d'Hins représentant 2% de la surface totale de notre commune.

Pour conclure, M. le Maire assure que ce nouveau PLU ne bouleversera pas les équilibres existants sur la commune.

Il passe ensuite la parole à l'assistance.

QUESTIONS DU PUBLIC

1) Est-il exact qu'il existe un projet de golf sur la propriété du Château Haussmann ?

M. le Maire répond par la négative. La commune avait été consultée il y a plusieurs années, conjointement avec la commune de CANEJAN sur l'installation d'un tel équipement, mais le projet a été abandonné depuis. Il confirme de plus que la famille BELLEMER, propriétaire du Château n'est pas vendeuse.

2) intervention de l'association ACRE

Les orientations du PADD sont correctes, mais M. BAUCHU a relevé des incohérences au niveau des chiffres et notamment ceux portant sur l'augmentation de la population, du nombre de logements sociaux à réaliser dont il conteste le total.

3) Comment la commune entend-elle atteindre les objectifs de programmes sociaux imposés par la loi ?

M. le Maire rappelle les informations données précédemment durant cette réunion, à savoir que les nouveaux programmes en mixité sociale pourront comporter jusqu'à 75% de logements locatifs sociaux, que la commune saisira toutes les opportunités qui lui sont offertes lors de ventes de parcelles, que les objectifs triennaux définis par le contrat de mixité sociale seront strictement respectés.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

4) Où en est le PLH communautaire ?

M. le Maire précise que le document actuel doit être révisé à l'échelle de la communauté de Communes JALLE EAU BOURDE afin d'inclure la commune de ST JEAN D'ILLAC, en cours de révision de son PLU et qu'il importe d'intégrer tous ces éléments dans un nouveau PLH révisé. Ce document n'étant d'ailleurs pas obligatoire.

5) Qu'en sera-t-il de la préservation des feuillus présents sur ce site ?

Par ailleurs, il relève que Le PLU évoque la limitation de la consommation d'espaces à 5 hectares par an, le projet « LA TOUR » ne s'inscrit pas dans cet objectif. Bien que cette question n'ait aucun lien avec la procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU mais soit liée à la déclaration de projet, dont l'enquête publique vient de s'achever, M. le Maire rappelle les informations données plus avant dans cette réunion. Pour ce qui est de la conservation des EBC et leur nécessaire ajustement dans le futur PLU, il précise que les feuillus ne sont pas rares sur notre commune et que dans le cadre du projet LA TOUR évoqué, sur les 20 hectares qui composent cette propriété seuls 9 hectares seront bâtis, le solde demeurant en EBC, classés en zone NDA du POS (zone de protection).

6) Le bureau d'études BKM a évoqué la présence de ZNIEF sur notre commune, M. BAUCHU conteste les informations données par M. le Maire quant à l'erreur d'implantation de la ZNIEF des Argileires et demande des explications à ce sujet.

M. le Maire revient sur les informations données plus tôt, il rappelle que le botaniste en charge de la délimitation de ces ZNIEF a commis une erreur en reportant son implantation géographique sur le plan, et qu'en outre il a inclus dans la ZNIEF des Argileires des parcelles qui ne comportent pas les deux espèces inventoriées. M. le Maire confirme qu'une charte de bon entretien a été signée conjointement entre la commune et le botaniste afin de définir les conditions d'entretien et de gestion de cette ZNIEF dont la commune est propriétaire et assurera la préservation.

La commune saisira la DREAL afin de détailler les secteurs d'intérêt de cette ZNIEF en cohérence avec la réalité du terrain

7) Pourquoi imposer aux propriétaires privés la réalisation de projets en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux alors que la commune dispose de terrains sur lesquels elle pourrait créer des programmes en totalité à vocation sociale ?

M. le Maire rappelle que le respect de l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux est une obligation imposée par la loi à laquelle aucune commune ne peut se soustraire sous peine de sanctions importantes. La commune a déjà réalisé plusieurs programmes en totalité à vocation sociale d'une part, D'autre part, il importe de respecter le principe de mixité sociale défini par l'article 55 de la Loi SRU de 2000. En outre, la commune est certes propriétaire de nombreux fonciers mais dont la plupart sont classés en zone ND (zone de protection) du POS et ont vocation à préserver un patrimoine naturel de qualité.

8) Pourquoi construire sur des zones non constructibles (exemple projet LA TOUR)

Pour mémoire, la propriété LA TOUR n'est pas inconstructible car classée en zone NC autorisant des constructions liées à l'agriculture ou la sylviculture. Les résidences CASSINI I et II étaient elles-mêmes classées en zone inconstructible dans le PSU et ont cependant fait de changements de zonages et l'objet d'autorisations de lotir. La résidence CASSINI II était elle-même classée en zone inconstructible dans le PSU et a cependant fait l'objet de changements de zonages et d'autorisations de lotir. Il est humain que les riverains n'apprécient pas les évolutions.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

9) Quelles seront les mesures mises en œuvre dans le futur règlement du PLU pour limiter la division parcellaire ?

Les différents moyens de réduire les divisions parcellaires sont actuellement à l'étude avec le bureau d'études. Il s'agit effectivement d'un problème récurrent auquel sont soumises les

communes périurbaines depuis la suppression des COS et des surfaces minimales de parcelles. Ces mesures consisteraient à interdire par exemple la création des bandes d'accès, imposer des coefficients de biotope afin d'éviter une imperméabilisation trop importante des sols, limiter la hauteur des constructions, imposer des règles de constructibilité différenciées sur une même parcelle... Cette problématique sera gérée par zonage par zonage, dans le futur PLU, en lien avec la capacité des réseaux.

10) Est-il prévu des mesures d'entretien du Château d'Eau de Chapet ?

Cet équipement est aujourd'hui utilisé par les opérateurs de téléphonie. A l'occasion d'un aménagement global du secteur de Chapet à l'occasion de la réalisation du programme « Les Jardins d'Ignacia », une réflexion sur l'aspect de ce château d'eau sera menée.

11) où commence et où s'arrête le quartier de Rejouit ?

Historiquement le quartier de Rejouit s'appelait Rejouit-Bellevue. A l'image, des autres centralités de la commune, il comporte plusieurs sous-secteurs géographiques, de part et d'autre de la Route de Bayonne. Il n'existe cependant pas de limites évidentes ou celles-ci sont différentes si l'on se réfère à la carte du découpage scolaire ou à la zone de chalandise qui a prévalu à la création de la pharmacie du centre commercial de Choisy par exemple.

12) Quand est-il envisagé de discuter des aménagements prévus sur la propriété COULON à SAINT ROCH ?

M. le Maire confirme qu'il n'a pas eu de contact récent avec la famille COULON et qu'à sa connaissance la propriété en question n'est pas en vente.

M. COULON présent dans la salle confirme cet élément.

En tout état de cause, si aménagement il devait y avoir, les voisins riverains seraient bien sûr associés dans le cadre de la mise en œuvre d'une concertation.

13) Comment la commune entend-elle diversifier le commerce de proximité ?

Il existe légalement la possibilité d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerces. Cependant l'installation commerciale est libre. De même dans les zones très rurales, les communes peuvent, en se portant acquéreurs de fonds de commerce en déshérence, inciter à l'installation de commerces de 1^{ère} nécessité.

Dans le cas de la commune de CESTAS et notamment en ce qui concerne le Centre Commercial de Choisy, il serait intéressant d'inciter à la création d'un dépôt de pain. Il s'agit néanmoins de mesures d'encouragement mais non d'obligation.

14) Quand le public pourra-t-il prendre connaissance du nouveau règlement et des plans de zonages du futur PLU ?

Ces documents sont en cours de rédaction avec le bureau d'études et seront présentés, selon leur état d'avancement, à la prochaine réunion publique qui se tiendra le 27 juin prochain.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

15) M. BAUCHU conteste la capacité de la station d'épuration qui selon lui est d'ores et déjà saturée. Quelles mesures la mairie prévoit –elle de mettre en œuvre pour remédier à ce problème ?

M. le Maire confirme que la station de Mano n'est pas saturée, puisqu'elle présente une capacité de 21 000 équivalents habitants.

Il faut naturellement comme toutes les communes ayant des réseaux séparatifs (eaux usées – eaux pluviales) limiter l'arrivée d'eaux pluviales parasites, souvent rejetées illégalement, lors d'épisodes pluvieux.

Le Maire




Pierre DUCOUT

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

25

Compte rendu de la réunion avec le monde agricole et le milieu associatif du 13 juin 2016

ARRONDISSEMENT de BORDEAUX

REPUBLIQUE FRANCAISE

M A I R I E
de
C E S T A S

le 13 juin 2016

Téléphone 05.56.78.13.00
Télécopie 05.57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas.fr

PROCEDURE DE REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU

COMPTE RENDU N°3 **REUNION DU 13 juin 2016**

Mesures de concertation et d'association

REUNION AVEC LES ASSOCIATIONS DE LOTISSEMENT- ASSOCIATIONS REPRESENTATIVES DE LA COMMUNE ET LES ACTEURS DU MONDE AGRICOLE

Etaient présents :

- **Pour la Mairie de CESTAS** : MM. Pierre DUCOUT Maire, Henri CELAN (adjoint délégué à l'urbanisme) Véronique SAINTOUT (responsable Service Urbanisme) Leo COUTURIER-LOPEZ (instructeur des permis de construire)
- **les Présidents des lotissements** : Clos Trigan, La Chenaie-L'oustau de haut- Village de Monsalut – Le bois du Chevreuil – Le Parc de Monsalut- Choisy La Tour – La Clairière aux Chevaux – Mano Chenevert – Chantebois – Pichelèbre – Cassini II (représenté par M. BAUCHU de l'ACRE)
- **Les présidents des associations** : Société de Chasse – Association de Pêche – Rucher Ecole de Monsalut- Association ACRE (de Défense de l'Environnement de REJOUIT), Comités des Fêtes de REJOUIT- du BOURG et de GAZINET
- **Représentants du monde agricole** : MM LETIERCE Claude, LETIERCE Christian, DUBOURG Jean Louis – DUBOURG Francis – SAINTOUT Yves – SAUNIER (Rucher Ecole de Monsalut)

Absents excusés : M. MOUTON – Mme ORTUSI (éleveurs de moutons et de porcs)- Mme FESSENMEYER (lotissements PRES DU CHATEAU I et II)- M. DUBOURG Thierry (agriculteur)

M. le Maire remercie les différents participants et ouvre cette réunion à 10h15.

Cette rencontre s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de notre commune en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du 18/12/2014.

Elle a pour objectif de présenter aux participants représentants du monde agricole, des associations de riverains des lotissements, des associations représentatives de la commune, les éléments constitutifs du diagnostic et du volet environnemental du futur PLU ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en Conseil Municipal du 12/04/2016.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

26

PREAMBULE

M. Le Maire rappelle en introduction :

- les prescriptions de la LOI ALUR imposant la caducité des POS au profit des PLU et ce, avant le 27 mars 2017. Dans le cas de non respect des ces obligations, la commune passerait alors sous le régime du RNU, Règlement National d'Urbanisme.

- l'historique des documents d'urbanisme de notre commune. Ainsi dès 1972, un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme), a été instauré sur le territoire communal, avant l'approbation d'un POS en 1979 après plusieurs années d'études. De nombreuses révisions et modifications sont intervenues au cours des années, sans toutefois changer l'économie générale de ce document d'urbanisme.

Il souligne que le futur PLU entendra s'appuyer sur les cinq objectifs initiaux définis dans ce 1^{ère} POS :

1) **conservation du caractère boisé de la commune.** A ce titre, il précise qu'en partie grâce à la mise en œuvre d'une ZAD en 2006 (zone d'Aménagement Différée) sur la totalité des zones ND du POS la commune a pu se porter acquéreur, en application du droit de préemption, d'environ 800 hectares boisés destinés principalement à la poursuite des parcs de promenade communaux et à la protection et l'aménagement des berges des cours d'eau, notamment l'Eau Bourde, conjointement avec la Mairie de CANEJAN. Ces acquisitions devront se poursuivre, toujours dans les mêmes objectifs, le PLU s'attachera à définir des réservations au profit de la commune dans cette optique.

2) **favoriser la restructuration et la densification du Bourg et des centres agglomérés (Gazinet, Rejouit)**

Ces quartiers principaux présentent de nombreux services et équipements adaptés aux besoins de la population (écoles, commerces...) qu'il s'agira de pérenniser ou de redynamiser par l'arrivée de nouveaux ménages.

Au regard du POS actuel, ces secteurs présentent des COS (coefficient d'occupation des Sols) compris entre 0.10 et 1. La hauteur des bâtiments initialement autorisée a été ramenée de R+2 à R+1, afin de favoriser une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

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

3) **permettre des équipements et infrastructure adaptés à la population**

A noter que le POS initial tablait à l'horizon de l'an 2000 sur une population comprise entre 16000 et 18000 habitants en conformité avec les orientations du SDAU. Ces objectifs sont donc atteints puisque la population actuelle est stabilisée à environ 16 400 habitants. Le taux d'occupation par logement est d'environ 2.4 habitants par logements contre 3.2 dans le passé. Ce taux communal est supérieur au taux actuel sur le plan national.

Les réseaux existants sur la commune, notamment la station d'épuration d'une capacité de 21000 équivalents usagers et le réseau d'eau potable, grâce au 5 forages présents sur le territoire communal, sont d'un niveau satisfaisant.

M. le Maire souligne toutefois qu'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 aux heures de pointe peut être chargé à certains heures de la journée. Il impute ce phénomène à la non réalisation de nombreuses voies initialement envisagées dans le cadre du SDAU (Schéma D'Aménagement Urbain) de l'Aire Urbaine de Bordeaux (Grand contournement, voies pénétrantes, voire des mairies...)

Notre commune comporte par ailleurs de nombreux aménagements tendant à favoriser les circulations douces (cheminements piétons inter lotissements, pistes cyclables, aires de co-voiturage...) qu'il conviendra de poursuivre dans le futur document d'urbanisme.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

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

Là encore cet objectif a été atteint au fil des années puisque notre commune présente un nombre d'actifs équivalent au nombre d'habitants en raison en particulier de la réalisation du pôle logistique de JARRY POT AU PIN. Les prévisions du SDAU et du POS initial ont donc été respectées. Toutefois M. le Maire rappelle que le SDAU prévoyait la confortation de zones d'activités basée sur les embranchements fer liés à la voie de chemin de fer, ce point n'est plus d'actualité. Notre commune présente de plus un bon niveau d'emplois liés aux services à la population. Les objectifs du PLU seront de faciliter l'accroissement des emplois liés à l'activité logistique.

5) **Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux**

M. le Maire rappelle les nouvelles obligations pesant sur notre commune en matière de logements locatifs sociaux imposées par les lois SRU, DUFLOT et ALUR. Si le taux de 20 % initialement imposé est en passe d'être atteint, notre commune présentant actuellement, avec les programmes en cours, un taux de 17 % de LLS, l'augmentation à 25% de ce pourcentage conduit la commune à accroître la construction de programmes locatifs sociaux afin de respecter les objectifs triennaux définis dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Il rappelle à ce sujet, que CESTAS à l'instar des communes périurbaines de l'agglomération Bordelaise se voit grandement pénalisée par ces nouveaux objectifs. Par le passé, l'Etat était défavorable à la réalisation de logements sociaux dans la périphérie de l'agglomération. Notre commune a cependant réalisé diverses opérations à des taux de crédits très importants. En outre, nombre de logements locatifs sociaux ont été vendus par les organismes HLM à leur locataires réduisant par la même le taux de LLS. Ainsi environ une centaine de ces logements sont sortis des quotas existants avant que la commune ne passe des accords avec les bailleurs sociaux afin de stopper ces ventes.

Il souligne de plus qu'une certaine densification est acceptable dans le respect toutefois du caractère spécifique de la commune.

Ces logements sociaux répondent à des besoins communaux et sont ainsi attribués prioritairement à des familles en lien avec la commune, soit issues de la commune, soit travaillant sur le territoire communal.

Ce point vient d'ailleurs d'être réaffirmé sur le plan national par la ministre du logement Mme. Emmanuelle COSSE.

LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)

Le nouveau document d'urbanisme de la commune s'attachera à respecter les obligations légales imposées sur le plan du développement durable tout en accroissant son parc de logements locatifs sociaux dans le respect du principe de mixité sociale. Il s'agira de plus d'assurer un équilibre entre un développement modéré de l'urbanisation et la protection des zones agricoles, sylvicoles exploitées ainsi que les milieux naturels.

M. le Maire présente les 5 orientations d'aménagement retenues pour le futur PLU qui s'appuient sur les orientations définies dans les 1ers documents d'urbanisme (PSU et POS)

1) **URBANISME ET HABITAT**

la commune entend maîtriser l'évolution démographique et éviter l'étalement urbain notamment le long des axes principaux de circulation (RD 1010, RD 1250). Ainsi la commune devrait connaître dans les 20 ans à venir une augmentation modérée de l'ordre de 10 % de sa population. La consommation d'espaces liée à ce développement démographique sera inférieure à celle que la commune a connue ces dernières années.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

A ce sujet, M. le Maire précise qu'historiquement notre commune comportait le long de ces voies majeures de circulation, ou le long des ruisseaux, un habitat linéaire dispersé ou de hameaux traditionnels (LA BIRADE, LES CHAUSS, JAUGE, PIERROTON..) organisés autour d'anciennes métairies. Ces hameaux classés en zone NB du POS seront dans le PLU reclassés en zone N ou A. avec de faibles possibilités d'extension.

Il s'agira de plus de maîtriser un développement urbain modéré dans les centralités, l'enjeu majeur à ce titre, consistant en la limitation des divisions foncières qui pourraient résulter de la suppression des COS et des surfaces minimales de parcelles. Le PLU se dotera donc d'un ensemble d'outils et de mesures permettant de contrôler les divisions de parcelles.

Un équilibre entre les zones à densifier et celles à protéger devra intervenir afin de conserver à la commune son caractère particulier.

Enfin en matière de protection du patrimoine bâti de qualité, le futur document d'urbanisme tendra à préserver et valoriser ce patrimoine identifié notamment en ce qui concerne le Château Haussmann et ses dépendances.

La seconde problématique à laquelle est confrontée la commune de CESTAS concerne le logement locatif social. Afin d'atteindre l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025, le PLU devra favoriser la mise en œuvre d'un ensemble de mesures en faveur de l'accroissement de ce pourcentage, dans le respect toutefois du principe de mixité sociale. La densité actuelle de logements locatifs sociaux est comprise entre 25 et 50 LLS/hectare. Les futurs programmes en mixité sociale à venir présenteront des taux de LLS compris entre 60 et 75 %. Le taux communal actuel est de 17 % à l'achèvement des programmes en cours. Ces programmes de LLS sont majoritairement organisés sous forme de maisons individuelles agrémentées de jardins privés et ce, dans un souci d'intégration maximale dans le paysage.

2) ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Notre commune comporte des milieux remarquables identifiés dont le PLU favorisera la préservation et la mise en valeur tels que :

- la ripisylve le long de l'Eau Bourde
- des boisements mixtes de feuillus et pins maritimes
- la ZNIEF des ARGILEYRES. M. le Maire rappelle à ce sujet que le plan d'implantation des deux ZNIEF initiales était erroné. L'une d'elle a d'ailleurs été supprimée (celle des Pierrettes) alors qu'elle comporte une espèce d'Hélianthème spécifique, l'autre, (celle des Argileyres), présente un périmètre très large (correspondant aux deux parcelles cadastrales) par rapport à la zone d'implantation des espèces végétales et animales identifiées. Le botaniste à l'origine a signé conjointement avec la commune, une charte définissant les conditions d'entretien de ces zones spécifiques afin de garantir la pérennité des espèces endémiques identifiées.
- une dizaine de lagunes remarquables implantées notamment dans les secteurs classés en ZAD acquis par la commune de CESTAS. Ces lagunes permettent de conserver une bio diversité intéressante
- 2000 hectares de terres agricoles comportant 20 sièges d'exploitations agricoles et 10 exploitations sylvicoles.

Les objectifs de ce PLU porteront sur la préservation de ce potentiel écologique mais aussi productif. En parallèle des grandes exploitations sylvicoles et agricoles, une activité d'élevage (mouton, porcs, poules...) est maintenue.

M. le Maire souligne la présence sur le secteur de CROIX D'HINS d'une centrale photovoltaïque qui se caractérise par le fait de ne comporter aucun socle en béton, ce qui favorisera, le cas échéant, un retour facilité à l'état initial des parcelles concernées.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

De même les trames vertes et bleues ainsi que les corridors écologiques ont été identifiés et seront maintenus dans le PLU.

Enfin la commune de CESTAS continuera sa politique de préservation et mise en valeur des zones boisées autour des secteurs urbanisés, véritables lieux d'aménité concourant au maintien d'un faune intéressante.

Le PLU sera en cela compatible avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine ainsi qu'avec le SDAGE (Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et le SAGE.

En ce qui concerne la notion de prise en compte du SRCE, M. le Maire rappelle que les services de l'Etat ont jugé que le SCOT de l'Aire Métropolitaine respectait, au niveau des « enveloppes urbaines », les orientations du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et que ce document, de part le choix des échelles de plans retenues, s'applique dans ses orientations générales au niveau communal.

Enfin la commune souhaite favoriser une certaine diversité de paysages par la plantation ponctuelle de quelques hectares de vigne dans les secteurs classés en appellation « Grave » par l'INAO. Ces vignes devront cependant respecter, dans l'utilisation des produits phytosanitaires, une charte de bonne conduite.

Enfin la commune souhaite préserver et mettre en valeur une activité traditionnelle d'apiculture en lien avec le Rucher Ecole de Monsalut, par la préservation d'espèces végétales mellifères et la plantation sur certaines terres agricoles de jachères fleuries.

M. le Maire souligne de plus, que depuis plusieurs années, les exploitations agricoles sur la communes ont diversifié leurs productions (céréales, légumes, forêt de production, plantes aromatiques, fruits...).

Le maintien de ces activités agricoles et de production entraine une problématique liée au drainage des sols et à l'entretien des voies d'accès (pistes non revêtues) qu'il convient de ne pas ignorer.

En ce qui concerne l'utilisation des nappes phréatiques pour l'arrosage, M. le Maire rappelle que les prélèvements pour l'arrosage agricole ne puisent pas dans la même nappe que celle réservée à la consommation humaine. Par ailleurs, ces arrosages ont été largement diminués depuis des années par des pratiques agricoles raisonnées et plus respectueuses de l'environnement.

M. le Maire précise, que dans le futur PLU, les terrains classés en zone A (à vocation agricole) et N disposeront de possibilités limitées d'extension de l'ordre de 30% maximum des bâtiments existants. Aucune nouvelle construction d'habitation ne sera autorisée.

3) TRANSPORT ET MOBILITE

Le PLU prévoit une amélioration des différentes formes de déplacement à l'échelle communale mais aussi intercommunale (PROXBUS, Transport à la demande), en lien avec les lignes de transport en commun Départementales (TRANSGIRONDE) et la gare de Gazinet.

Il entendra favoriser l'écomobilité, par le prolongements des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements piétons inter lotissements déjà très présents sur le territoire communal, et le covoiturage (4 zones existantes : Jarry, Rejouit, Collège Cantelande, Intermarché).

A travers ce futur PLU la commune de CESTAS assurera une sécurisation des aménagements routiers sur certains points de transit (giratoires, plateaux surélevés dont l'implantation doit être approuvée par les voisins riverains notamment dans les lotissements...).

4) ECONOMIE ET COMMERCE

Le PLU en la matière comporte 2 objectifs principaux :

- favoriser un développement économique équilibré dans les 3 principaux pôles d'activités de la commune (AUGUSTE TOCTOUCAU, MARTICOT, JARRY-POT AU PIN).

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Ce dernier constituant le pôle d'emplois majeur de la commune et de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE voire sur Sud de l'Agglomération Bordelaise Aucun nouveau secteur d'activité ne sera créé dans le futur PLU.

- Préserver et diversifier le commerce local de proximité en priorité autour des trois centres commerciaux existants, là encore le PLU ne prévoit pas de nouvelles créations de surface commerciale.

Il s'agira néanmoins de favoriser un commerce de proximité le plus large possible par l'installation de commerces de bouche notamment dans le centre Bourg, à Gazinet ainsi qu'à Réjouit

Il existe des possibilités d'intervention des communes pour le rachat de certains baux commerciaux afin de diversifier l'offre sur le territoire communal. Notre commune n'a pour l'instant pas eu à utiliser cet outil. Elle souhaite néanmoins, par des mesures d'incitation, faciliter l'installation de certains commerces dans les centralités (boucher, boulanger, primeur ...).

Enfin la commune dispose d'un marché dominical dans le Bourg de Cestas qui répond aux besoins communaux. Il n'est pas exclu d'étudier l'installation de commerçants non sédentaires, le samedi matin par exemple, dans le secteur de la gare de Gazinet à l'image de ce qui se pratique le jeudi matin à Réjouit devant le centre commercial de Choisy Latour.

Il n'est pas prévu, dans le cadre de ce futur PLU, l'installation de nouvelles surfaces commerciales, qui seraient de plus, incompatibles avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine.

6) COMMUNICATION NUMERIQUE ET LOISIRS

La communication numérique n'étant pas un service public, l'équipement de la commune en fibre optique est en partie du ressort du Département. M. le Maire précise qu'à ce titre, 80% du territoire de la Communauté de Communes sera rapidement équipée.

En ce qui concerne les équipements sportifs et de loisirs, le complexe sportif de Bouzet est particulièrement bien équipé et est utilisé non seulement par la population Cestadaise mais aussi par des licenciés de nombreuses autres communes.

Le PLU conduira à une adaptation de ces équipements aux nouvelles pratiques ainsi qu'aux tranches d'âge des utilisateurs.

En matière de loisirs et plus particulièrement concernant les parcs communaux, notre commune comporte 3 parcs publics : Les Sources, Monsalut, Le Ribeyrot.

Le PLU favorisera leur mise en valeur et l'acquisition de nouveaux terrains afin d'accroître leur périmètre respectif. Le département souhaite la mise en place d'une signalétique afin d'indiquer un balisage de randonnée départementale. La commune ne serait pas opposée à un balisage limité. Il s'agira de plus de veiller à une utilisation partagée et respectueuse de ces sites naturels entre les divers utilisateurs.

M. le Maire rappelle aux participants l'importance du bénévolat dans les activités de loisirs, dont ils sont les garants.

Avant de passer la parole aux personnes présentes, M. le Maire rappelle pour conclure les deux problématiques principales auxquelles est confrontée notre commune à savoir :

- l'accroissement du parc locatifs sociaux dans le respect du principe de mixité sociale, tout en conservant des densités cohérentes avec le caractère de la commune. Ces programmes sociaux seront réalisés en fonction des opportunités offertes à la commune, de façon équilibrée dans l'ensemble des quartiers de CESTAS. Les futurs programmes comprendront à terme pour ceux compris dans les secteurs déjà constructibles 1/3 de terrains en accession à la propriété et 2/3 de logements locatifs sociaux et pour les nouveaux secteurs constructibles 1/4 de terrains à bâtir pour 3/4 de logement locatifs sociaux.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Un contrôle des divisions des parcelles préjudiciables à l'atteinte de l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux. Le PLU nécessite donc de mettre en œuvre un éventail de mesures réglementaires afin de limiter ces divisions en particulier dans les lotissements (emprises au sol diversifiées, coefficient de biotope...).

Ces orientations d'aménagement et ces deux problématiques particulières seront traduites sur le plan réglementaire dans les documents d'urbanisme en cours de rédaction. Ils seront présentés lors d'une prochaine réunion publique prévue le 27 juin 2016.

INTERVENTION DES PERSONNES PRESENTES

Représentant du lotissement LE CLOS TRIGAN :

Où sont prévues les nouvelles plantations de vigne ? Qu'en sera-t'il de l'utilisation des pesticides ? M le Maire précise qu'environ 10 hectares de vigne pourraient être plantés dans le secteur du Tronqueyra et à Trigan sur deux zones classées par l'INAO. L'utilisation des produits sanitaires est une problématique d'actualité. La commune sera vigilante sur ce point qui impliquera la mise en œuvre de mesures particulières définies dans « une charte de bonne utilisation » de ces types de produits notamment en tenant compte des vents dominants.

Représentant de la Société de Chasse de CESTAS

M. LECOCHENNEC rappelle que les terrains dévolus à cette activité représentent environ 2000 hectares qui sont soit loués à des propriétaires privés soit à la commune. Il attire l'attention comme l'a rappelé M. le Maire, sur la nécessité de partage respectueux des terrains entre les différents utilisateurs, qu'ils soient randonneurs, ou chasseurs. Il précise cependant qu'il importe à son association de ne pas perdre trop de terrains de chasse au détriment de l'agriculture ou autre (centrale photovoltaïque par exemple). Il souhaite que des mesures soient prises afin d'interdire l'accès des terrains aux véhicules tout terrain. M. le Maire reconnaît qu'il s'agit là d'un problème à prendre en compte. Des mesures seront étudiées dans ce sens.

Représentante du lotissement La Chenaie – l'Oustau de Haut :

L'intéressée n'a pas de remarque particulière à formuler. Elle est venue pour informer ses riverains. M. le Maire précise que ces deux lotissements comme nombre de lotissements sur la commune comportent des espaces verts que demeureront inconstructibles s'agissant d'espaces d'aménités qui ont leur importance dans le maintien du lien social. Ces espaces verts sont gérés et entretenus par la commune.

Représentant du lotissement Village de Monsalut :

Les propriétaires de ce lotissement ont été récemment impactés par l'installation sauvage de nombreuses caravanes de gens du voyage dans le parc de Monsalut tout proche. Il attire l'attention de la mairie sur la dangerosité des branchements électriques réalisés de manière inappropriée sur le poste électrique de Monsalut ce qui représente un danger certain.

M. le Maire confirme l'intervention des services municipaux afin d'interdire ces raccordements illicites dans les 1ères heures ayant suivies l'arrivée des caravanes sur le site du parc communal. Il rappelle à ce sujet que la commune et plus précisément la communauté de communes ont respecté les obligations de réalisation d'aires d'accueil contrairement à la Métropole qui ne dispose pas des deux aires de grand passage réglementaires. La commune a été conduite à saisir le Préfet afin de faire évacuer ces caravanes. Il précise qu'il s'agit là d'un problème complexe mais que la commune se doit d'être réactive sur ce point.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Représentant du Rucher Ecole de Monsalut

M. SAUNIER n'a pas de remarque particulière à émettre. Il rappelle que le Rucher de Monsalut accueille plus d'une soixantaine de personnes en formation tous les samedis.

M. le Maire précise que cette structure participe à la bio diversité de la commune et souligne qu'il serait intéressant de multiplier les jachères fleuries sur le territoire communal.

Représentants des trois comités des Fêtes du Bourg, de Rejouit, de Gazinet

Aucune remarque de la part de ces participants.

M. le Maire souligne l'importance de la vie associative en tant qu'élément riche du territoire lié au mode d'habitat sur une commune périurbaine comme CESTAS.

Représentant du lotissement Le Bois du Chevreuil :

L'intéressé rappelle les problèmes de vitesse excessive dans ce lotissement notamment sur les deux voies principales. Il renouvelle sa demande d'aménagements routiers particuliers.

M. le Maire répond que des solutions autres que des ralentisseurs sont à l'étude comme notamment des rétrécissements de chaussée. Il précise en outre que ce lotissement, bien qu'excentré du Bourg de Cestas est desservi par les lignes de bus TransGironde, une piste cyclable et comprend en son sein des cheminements piétons.

Il note que malgré son éloignement relatif du centre Bourg, la valeur des parcelles bâties ne souffre pas de dépréciation à la revente.

Intervention de M. Jean Louis DUBOURG

M. DUBOURG en sa qualité d'agriculteur et sylviculteur sur la commune rappelle la nécessité d'entretien des forêts. Il s'interroge sur la gestion des eaux pluviales dans les fossés émanant de nouvelles constructions.

M. le Maire répond qu'il s'agit effectivement d'un élément important qu'il convient de regarder avec attention. Il rappelle à ce sujet que le reprofilage des fossés est à effectuer régulièrement pour éviter tout risque d'engorgement y compris en zone forestière.

Représentant du lotissement Parc de Monsalut

Pas de remarque particulière

Intervention de M. Claude LETIERCE

M. LETIERCE exploite sur la commune de nombreux hectares de parcelles agricoles et sylvicoles. Il informe les participants de la mise en œuvre d'un futur projet agricole au lieu-dit « Petit Jaron » (plantation de fruits rouges). Pas de remarque particulière sur le PLU.

Intervention de M. SAINTOUT Yves

M. SAINTOUT précise qu'il exploite la dernière ferme familiale de la commune située au Tronqueyra, comprenant quelques vaches et plus d'une centaine de moutons. Il dispose pour son exploitation de quelques vingt hectares de terres en pacage mis à disposition par la commune de CESTAS pour une part et par l'ancien propriétaire de la ferme M. FOLIN. Il remercie en outre, M. Christian LETIERCE pour la fourniture ponctuelle de carottes destinées à l'alimentation du bétail. Pas de remarque particulière sur le PLU.

M. le Maire souligne de plus que M. SAINTOUT participe, grâce à une partie de son troupeau, à l'entretien de la propriété BROUSSE dans le secteur des Sources et que le siège de l'exploitation est située dans des dépendances du Château de Cestas construites par le Baron Haussmann.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

De même il note que la ZNIEF est susceptible de faire l'objet « d'arrangements » avec la DREAL. Enfin il demande quel est le planning de mise en œuvre du PLU ?

Sur ce dernier point, M. le Maire précise que le travail de rédaction du règlement du PLU et de la définition des zonages se poursuit.

En ce qui concerne la ZNIEF, il ne s'agit pas de faire des « arrangements » avec la DREAL mais de préciser les secteurs réellement intéressants.

Le périmètre de la ZNIEF tel que cartographié aujourd'hui comprend les deux grandes parcelles cadastrales, alors que le secteur d'intérêt est limité à l'intérieur de ces parcelles, avec une superficie proche de la dimension retenue pour la ZNIEF initiale mais dont le report sur le plan était erroné.

Enfin pour ce qui est des obligations de logements locatifs sociaux, celles-ci seront respectées.

Intervention de M. LAFON représentant de l'AAPPMA (association de pêche)

M. LAFON précise que son association regroupe 1400 adhérents qui pratiquent leur activité sur des plans d'eaux artificiels pour la plupart.

Il n'a aucune remarque particulière à formuler sur le PLU.

Intervention de M. Christian LETIERCE

M. LETIERCE est exploitant agricole et producteur de légumes à Pot au Pin, au lieu-dit La Gaillarde et producteur d'œufs sur le site de Pot au Pin

Il reconnaît que lors des travaux dans les champs par temps très sec, le matériel agricole peut être à l'origine de « vents de sable » mais qu'il prend toutes les mesures nécessaires pour réduire ces nuisances notamment par la plantation d'orge sur les terrains nus.

M. le Maire souligne qu'il existe sur notre commune une installation de compostage qui participe activement au traitement des déchets.

En parallèle, M. LETIERCE va réaliser dans le même secteur géographique, une unité de méthanisation, dont le gaz produit pourra être injecté dans le réseau général.

Représentant du lotissement CHANTEBOIS

Ce lotissement ne connaît pas de problème particulier. Néanmoins son représentant souhaite soulever plusieurs points :

- la commune de PESSAC va prochainement réaliser une ZAC sur le site du Pacha, situé face à ce lotissement, les riverains seront particulièrement attentifs à l'aspect des constructions à venir.
- Les riverains de Chantebois sont satisfaits de la gestion des eaux pluviales dans leur lotissement mais resteront vigilants vis-à-vis des rejets qui interviendront sur PESSAC vers le ruisseau du Peugue.
- Il soulève des problèmes de stationnements dans le centre de Gazinet, qui a son sens, sont préjudiciables à l'installation de nouveaux commerces de proximité en raison en particulier de la présence de voitures ventouses.

M. le Maire répond qu'en ce qui concerne le réseau d'eaux pluviales, la commune réalise d'importants travaux d'entretien des fossés émissaires vers le ruisseau des Sources. Il reconnaît qu'effectivement l'imperméabilisation des sols accrue dans les zones bâties peut conduire à des difficultés liées à l'engorgement des équipements. La commune sera donc attentive sur ce point.

Pour ce qui est des problèmes de stationnements dans le centre de Gazinet, il évoque la réalisation envisagée de nouveaux parkings devant la gare de Gazinet qui permettraient de désengorger le centre.

La police municipale interviendra par ailleurs sur le contrôle des véhicules-ventouses.

Enfin M. le maire informe les participants de l'acquisition par la commune de la propriété ROUCHAUD qui comprend une maison de caractère conservée dans le cadre de la future opération dénommée « Le Clos Vert Cœur ». Celle-ci comprendra à terme 28 logements locatifs sociaux.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Intervention de la représentante du lotissement Choisy Latour

Elle remercie la collectivité pour l'entretien effectué récemment Chemin du Courtillass et souhaite plus d'informations sur les limitations de divisions foncières évoquées par M. le Maire dans sa présentation des orientations du PLU.

Elle rappelle à cet effet que les lots dans ce lotissement présentent des surfaces d'environ 3000 m² et souhaite connaître les possibilités futures de division.

M. le Maire précise que ces surfaces de lots résultent des anciens documents d'urbanisme qui autorisaient à l'époque, la construction, dans ce secteur de la commune, sur des parcelles de grande superficie. Dans le PLU à venir, les divisions de parcelles seront très limitées voire interdites dans certains secteurs en raison du déficit de logements sociaux que présente notre commune. Un certain nombre d'outils et de mesures réglementaires seront mises en œuvre dans ce sens, tant que le pourcentage de LLS sur la commune n'aura pas atteint le taux imposé (25 %).

Intervention des représentants du lotissement La Clairière aux Chevaux

M. et Mme PERUCH, comme l'intervenante précédente, souhaitent connaître les possibilités de divisions dans leur lotissement.

A ce sujet, M. le Maire explique à l'assemblée, que le lotissement en question est très particulier en ce qu'il comprend une dizaine de lots d'une superficie d'un hectare chacun destinés à l'origine à la réalisation d'une maison d'habitation et ses dépendances permettant l'accueil d'un cheval, d'où l'autorisation de lotir délivrée en zone rurale normalement inconstructible. Ce projet relevait plutôt du cadre agricole.

Dans les faits, aucun des propriétaires n'a respecté cette prescription. M. le Maire confirme que les divisions de lots ne seront pas autorisées dans ce secteur qui n'est pas destiné à être densifié notamment au regard de la capacité des divers réseaux dimensionnés dans ce lotissement pour une dizaine de maisons.

Il souligne cependant que le lot situé à l'entrée du lotissement prévu à l'origine par le lotisseur pour supporter une carrière d'entraînement hippique ainsi qu'un manège pourra être vendu afin d'accueillir une seule maison d'habitation.

Intervention de M. Francis DUBOURG

M. DUBOURG explique qu'il connaît de plus en plus de difficultés pour l'accès des poids lourds sur son exploitation agricole depuis la Route départementale.

M. le Maire précise à ce sujet que l'accès des semi-remorques sur les exploitations agricoles via des chemins non revêtus et non goudronnés conduit la commune à intervenir régulièrement pour la remise en état de ces pistes d'accès.

Représentant des lotissements Mano-Chenevert

L'intéressé souhaite connaître le devenir du terrain boisé situé dans le Bourg de CESTAS face à la gendarmerie.

M. le Maire précise que le terrain situé à l'arrière de la gendarmerie prévu initialement pour l'extension de celle-ci est constructible et pourrait accueillir à terme 12 logements locatifs sociaux. En ce qui concerne la propriété LAGOANERE comprenant actuellement une importante surface boisée, elle pourra, en raison de sa situation dans le Centre Bourg, être bâtie prioritairement sous forme de logements locatifs sociaux tout en conservant une surface boisée au sein de l'opération éventuelle. Les constructions autorisées dans leur aspect architectural devront conserver le caractère du secteur.

Intervention M. BAUCHU pour l'Association ACRE et représentant le lotissement CASSINI II

M. BAUCHU émet des doutes sur les chiffres présentés par M. le Maire notamment sur l'évolution démographique de la commune, la consommation d'espaces naturels et le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Représentant du lotissement PICHELEBRE

Ce dernier souhaite que la police municipale intervienne auprès des voisins riverains des pistes cyclables afin de leur rappeler les obligations d'entretien de la végétation en débord sur le domaine public.

M. le Maire reconnaît que la commune intervient régulièrement dans l'entretien des haies et autres arbres débordant sur le domaine public ainsi qu'à l'arrière des zones boisées afin de procéder au débroussaillage des 50 m obligatoires.

Mais ces interventions nécessitent cependant de respecter une certaine procédure très stricte vis-à-vis des propriétaires.

Cette réunion s'achève à 12h40.



Le Maire

Pierre DUCOUT

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Compte rendu de la réunion publique N°2 du 27 juin 2016

ARRONDISSEMENT de BORDEAUX

REPUBLIQUE FRANCAISE

M A I R I E
de
C E S T A S

le 29 juin 2016

Téléphone 05.56.78.13.00
Télécopie 05.57.83.59.64
Mail : urba@mairie-cestas.fr

PROCEDURE DE REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU

COMPTE RENDU N°2 REUNION PUBLIQUE DU 27 juin 2016 Mesures de concertation et d'association

Etaient présents :

- **Pour la Mairie de CESTAS** : MM. Pierre DUCOUT Maire,
Henri CELAN (adjoint délégué à l'urbanisme) Véronique SAINTOUT (responsable Service Urbanisme)
- **les bureaux d'études CREHAM**

Cette rencontre a réuni plus d'une centaine de participants

Après un tour de table de présentation, M. le Maire remercie les différents participants et ouvre cette réunion à 18h40.

Cette seconde réunion publique constitue l'une des mesures de concertation et d'association du public prévues dans le cadre de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols de notre commune en vue de sa transformation en PLU, engagée par une délibération du 18/12/2014.

Elle a pour objectif de présenter aux participants, les principaux éléments du zonage et du règlement du futur PLU. Les choix retenus par la commune en la matière visent à traduire les orientations du PADD débattues lors du conseil municipal du 12 avril 2016.

INTRODUCTION

M. Le Maire rappelle en introduction :

- la caducité des POS et l'obligation d'approbation d'un PLU avant le 27 mars 2017.
- l'historique des documents d'urbanisme de notre commune. Avec l'approbation en 1972, d'un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme), puis la mise en œuvre du POS en 1979 après plusieurs années d'études. De nombreuses révisions et modifications sont intervenues au cours des années, sans toutefois changer l'économie générale de ce document d'urbanisme.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

37

Il souligne que le futur PLU entendra s'appuyer sur les cinq objectifs initiaux définis dans ce 1^{ère} POS :

- 1) **Sauvegarder des sites et préserver le caractère boisé de la commune.** La mise en œuvre en 2006 d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur la totalité des zones ND du POS a permis à la commune de se porter acquéreur, en application du droit de préemption, d'environ 800 hectares boisés destinés à l'extension des parcs communaux et à la protection et l'aménagement des berges des cours d'eau, notamment l'Eau Bourde. Le Futur PLU s'attachera à favoriser la poursuite de ces acquisitions.
Il souligne de plus que 50 % du territoire communal est classé en EBC (Espaces Boisés à Conserver). Ces EBC ont fait, par le passé, sous l'autorité de la DDE, l'objet d'implantations géographiques très larges qu'il convient d'ajuster dans le futur PLU, en particulier au regard des dégâts occasionnés par les diverses tempêtes et de la réalité du terrain (prairie, voies d'accès, implantation sur bâti existant...)
- 2) **Restructurer et densifier les centralités (Le Bourg Gazinet, Rejouit, Toctoucau)**
Ces quartiers principaux présentent de nombreux services et équipements adaptés aux besoins de la population (écoles, commerces...) qu'il s'agira de pérenniser ou de redynamiser par l'arrivée de nouveaux ménages.
Au regard du POS actuel, ces secteurs présentent des COS (coefficient d'occupation des Sols) compris entre 0.10 et 1. La hauteur des bâtiments initialement autorisée a été rabaisée de R+2 à R+1, afin de favoriser une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.
Le nouveau PLU devra permettre une densification maîtrisée de ces secteurs, en adéquation toutefois avec la capacité des réseaux et le niveau des équipements.
- 3) **Permettre des équipements et infrastructures adaptés à la population**
A noter que le POS initial tablait à l'horizon de l'an 2000 sur une population comprise entre 16000 et 18000 habitants. Ces objectifs sont donc atteints (population actuelle stabilisée à environ 16 400 habitants). Les réseaux existants sur la commune, notamment la station d'épuration présente une capacité de 21000 équivalents habitants. Il s'agira cependant d'effectuer des contrôles réguliers sur ce réseau afin de « faire la chasse » aux eaux parasites.
Le réseau d'eau potable, grâce aux 5 forages présents sur le territoire communal, est d'un niveau satisfaisant.
M. le Maire souligne toutefois qu'une attention particulière devra être portée au réseau routier supportant aux heures de pointe un trafic de transit induit par la saturation de la Rocade et de l'Autoroute. Il impute ce phénomène à la non réalisation de nombreuses voies initialement envisagées dans le cadre du SDAU (Schéma Directeur D'Aménagement Urbain) de l'Aire Urbaine de Bordeaux (Grand contournement, voies pénétrantes...)
Notre commune comporte par ailleurs de nombreux aménagements tendant à favoriser les circulations douces (cheminements piétons inter lotissements, pistes cyclables...) qu'il conviendra de poursuivre dans le futur document d'urbanisme. L'effort portera notamment sur les extensions de pistes cyclables entre Toctoucau et Pierroton, et le prolongement de la piste existante sur la RD 1010.
- 4) **Favoriser les créations d'emplois en lien avec le nombre de résidents sur la commune**
Notre commune présente un nombre d'actifs équivalent au nombre d'habitants en raison en particulier, de la réalisation du pôle logistique de JARRY- POT AU PIN. Les prévisions du SDAU et du POS initiaux ont donc été respectées. L'emploi s'organise principalement sur les 3 pôles d'activités que sont : la zone Toctoucau-Auguste, Marticot et Jarry-Pot au Pin
Toutefois M. le Maire rappelle que le SDAU prévoyait à l'origine, une confortation de zones d'activités basée sur les embranchements fer le long de la voie ferrée.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Ce point n'est plus d'actualité. Notre commune présente, de plus, un bon niveau d'emplois liés aux services à la population. Les objectifs du PLU seront de faciliter l'accroissement des emplois liés à l'activité logistique.

5) **Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux**

M. le Maire rappelle les nouvelles obligations pesant sur notre commune en matière de logements locatifs sociaux imposées par les lois SRU, DUFLOT et ALUR. Le taux initial imposé en 2000 par la loi SRU de 20 % est actuellement pratiquement atteint, notre commune comporte, avec les programmes en cours, 17 % de logements locatifs sociaux.

L'augmentation à 25% de ce pourcentage conduit la commune à accroître la construction de programmes locatifs sociaux afin de respecter les objectifs triennaux définis dans le cadre du contrat de mixité sociale.

En cas de non respect de ces obligations, le Préfet procéderait d'office à des préemptions de parcelles et à la délivrance des permis de construire pour les bailleurs sociaux.

Ainsi la commune de CESTAS, comme de nombreuses communes périurbaines, se trouve pénalisée par ces nouveaux objectifs. Par le passé, l'Etat était défavorable à la réalisation de logements sociaux dans la périphérie de l'agglomération, mais sous l'impulsion communale plusieurs programmes sociaux ont vu le jour dans les années 80.

En outre, une centaine de logements locatifs sociaux ont été vendus par les organismes HLM à leurs locataires, réduisant ainsi le total des logements sociaux comptabilisés. Afin de faire cesser ce phénomène, la commune a passé des accords avec les bailleurs sociaux qui se sont engagés à stopper les ventes de logements sociaux dans l'attente de l'atteinte de l'objectif de 25 %.

Il souligne que la suppression des COS (coefficient d'Occupation des Sols) et de la surface minimale de parcelles sont susceptibles d'engendrer une densification importante qu'il conviendra toutefois de contrôler afin de préserver le caractère spécifique de la commune.

PRESENTATION DES ELEMENTS DE ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU

M. le Maire passe la parole au bureau d'études CREHAM en charge de la réalisation du PLU. M. BARRY présente à l'assemblée les éléments de la traduction des orientations du PADD sur le plan du zonage et du règlement du futur PLU.

1) Le PLU comprendra plusieurs zones d'habitat en fonctions de leurs principales caractéristiques :

a) **les zones d'habitat de centralité**

b) **Les zones d'habitat de moyenne densité (proches des centralités)**

c) **Les zones d'habitat et de lotissements anciens**

d) **Les zones d'habitat et de lotissements de faible ou très faible densité**

e) **Les zones naturelles habitées en flots (anciennes zones NB)**

f) **Les zones à urbaniser pour l'habitat comprenant deux secteurs : 1 Au pour les zones à urbaniser ouvertes immédiatement à l'urbanisation et les zones d'urbanisation future 2 AU, dont l'urbanisation sera soumise à une modification ou une révision ultérieure du PLU. Ces ouvertures à l'urbanisation seront échelonnées dans le temps.**

Afin d'éviter une sur-densification résultant de la suppression des surfaces minimales de terrains et des COS (coefficients d'occupation des sols), le règlement imposera plusieurs mesures :

- des coefficients de « pleine terre » variables (compris entre 5 et 90 % selon les zonages) déterminés en fonction de la superficies des parcelles. Cette mesure conduira à réduire l'imperméabilisation artificielle des sols.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Dans les secteurs de lotissements et de groupes d'habitations :

- la suppression des bandes d'accès destinées à desservir des lots en seconde ligne,
- des bandes de constructibilité différenciée sur les parcelles afin de favoriser la réalisation d'habitations en façade de lot et d'annexes à l'arrière.
- dans les lotissements de grands lots, une surface maximale d'emprise au sol de 400 m² sera imposée en plus du coefficient de pleine terre.

2) Le PLU s'attachera à définir des obligations en faveur du logement locatifs social en imposant des pourcentages minimum compris entre 30 et 75% selon la localisation des programmes.

3) En ce qui concerne les zones d'activités, le PLU favorisera un développement économique équilibré centré sur les pôles déjà existants. Ces zones bénéficieront d'un classement en UY et AUy pour les futures zones.

4) En matière d'espaces naturels protégés et d'équipements, les zones de loisirs et d'équipements sportifs seront classées en AUel. Les espaces naturels de qualité, anciennement classées en zone NDA du POS, seront dorénavant dénommés Np (zones naturelles de protection). Aucune nouvelle construction agricole ou sylvicole ne sera autorisée dans ces secteurs. Ces zones NP présentent une surface de 1095 hectares soit pratiquement 11% du territoire communal

5) Les Espaces boisés classés EBC ont été ajustés afin de tenir compte, d'une part de la réalité du terrain notamment suite aux diverses tempêtes ayant impacté notre commune, d'autre part de leur qualité et intérêt. Ces EBC présentent une surface totale de 4760 hectares soit environ la moitié de la surface totale de la commune.

6) Les zones de protection et d'exploitation agricoles et forestières anciennement classées au POS en NC passeront en zone A et Nf pour l'exploitation sylvicole. Le règlement n'autorisera que les extensions de l'ordre de 30 % des habitations existantes dans ces secteurs. Ces zones A sont d'une superficie totale de 2950 hectares soit environ 30% de la surface de la commune.

Le document joint en annexe du présent compte-rendu illustre par des plans thématiques les éléments décrits ci-dessus.

Pour conclure, M. le Maire assure que ce nouveau PLU ne bouleversera pas les équilibres existants sur la commune. Les logements locatifs sociaux réalisés dans le futur, et destinés à des familles issues de la commune ou travaillant sur la commune, reprendront les caractéristiques du paysage existant afin de s'inscrire en harmonie avec celui-ci. Il s'agira principalement de maisons individuelles en rez de chaussée ou R+1, agrémentées de jardinets privatifs.

M. le Maire rappelle que les espaces verts de lotissements ainsi que les parcs communaux ne sont pas destinés à être bâtis.

En ce qui concerne les zones forestières, il souligne que la forêt a trois vocations, une vocation environnementale, un intérêt économique surtout dans notre région s'agissant de forêts de pins en exploitation sylvicole, et enfin sociale, la forêt jouant un rôle d'espaces d'aménité.

Les zones forestières présentent de plus un intérêt majeur pour la chasse.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Enfin en matière d'agriculture, la commune s'attachera à favoriser la diversification des productions (céréales, légumes, fruits...). Dans le même esprit, la commune serait favorable à la plantation de vignes (respectueuses de l'environnement) sur une surface maximale de 40 hectares, notre commune bénéficiant d'un classement en appellation « Grave ».

Il passe ensuite la parole à l'assistance, tout en rappelant toutefois que les éléments présentés dans le cadre de cette réunion, sont des documents de travail appelés à être corrigés et affinés au cours de la procédure.

QUESTIONS DU PUBLIC

1) Y aura-t-il une nouvelle réunion publique dans le cadre de cette procédure?

A ce stade de la procédure, il n'est pas prévu pour l'instant, la tenue d'une nouvelle réunion publique. La délibération d'engagement de la procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU prévoyait plusieurs réunions publiques. Trois réunions ont déjà eu lieu, les 30 mai, 13 juin et 27 juin 2016. L'adjoint à l'urbanisme et le service urbanisme se tiennent toutefois à la disposition du public pour tout complément d'information. Par ailleurs un registre, destiné à recueillir les observations de la population a été ouvert dès l'engagement de la procédure et est disponible dans les locaux du service urbanisme jusqu'à l'arrêt du PLU.

2) Notre commune comprend deux échangeurs autoroutiers, est-il prévu un nouvel accès à l'autoroute ?

Il n'est pas prévu de nouvel échangeur autoroutier. Le SDAU, document antérieur au SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale) de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux prévoyait la réalisation de nombreuses nouvelles voies routières, abandonnées au fil des ans. Cet élément a conduit à une augmentation du trafic de transit sur nos voies communales. La circulation est chargée aux heures de pointe sur plusieurs axes. L'agglomération Bordelaise présente de plus un retard important d'infrastructures routières entraînant des répercussions non négligeables pour notre commune.

3) le registre ouvert en mairie est disponible jusqu'à quand ?

Ce registre, partie intégrante des mesures de concertation est ouvert jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

4) Les obligations légales en matière de logements locatifs sociaux pourraient impacter la qualité de vie et faire évoluer ce cadre de vie de manière négative. Comment la commune entend-elle préserver cette qualité de vie ?

La commune a l'obligation d'appliquer les nouvelles obligations légales en matière de logements locatifs sociaux soit un pourcentage de LLS de 25% en 2025.

Tous les programmes sociaux d'ores et déjà réalisés et les futures opérations de ce type s'inscriront de manière harmonieuse dans le paysage existant en reprenant sur le plan architectural les éléments caractéristiques du bâti alentour. Il s'agira principalement de maison individuelles en R+I maximum. Pour chaque programme, les voisins riverains sont consultés et certaines modifications sur les projets peuvent intervenir. Ces programmes sociaux ne sont pas préjudiciables à la qualité de vie et n'ont pas d'impact sur la valeur des terrains voisins à la revente. Les éléments de tranquillité sont naturellement pris en compte.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

5) Peut-on définir la notion de centralité ?

Cette notion, dans les divers documents d'urbanisme (SCOT, PLU...) n'est pas précisée. Il existe en effet plusieurs niveaux de centralités. Sur notre commune il s'agit de secteurs d'habitat souvent anciens dans lesquels l'urbanisation est plus dense. Les centres de Cestas, de Gazinet de Rejouit, et à la marge de Toctoucau et Pierroton correspondent à cette définition.

6) Les centralités se définissent –elles par rapport au revêtement des trottoirs en bitume ?

Les trottoirs bitumés sont réalisés avec la participation financière des propriétaires dans les lotissements et les centralités. La commune poursuivra ces travaux d'aménagement et de revêtement des trottoirs dans les secteurs les plus utilisés

7) Les éléments présentés lors de la présente réunion seront-ils mis à la disposition du public ?

Oui ces éléments seront mis en ligne sur le site internet de la commune.

9) Au vu des éléments présentés et le peu de zones qui seront ouvertes à l'urbanisation comment la commune entend-elle réaliser le pourcentage de LLS imposé par la loi ?

La commune imposera des taux minimum de logements locatifs sociaux dans les nouvelles zones à urbaniser compris entre 66 et 75 % par programme à cela s'ajouteront les logements locatifs sociaux ponctuels imposés lors d'aménagement de parcelles déjà construites dans les centralités, dont le bâti sera démoli. Le taux de LLS et les objectifs triennaux présentés par la commune ont été jugés satisfaisants et ambitieux par les Services de l'Etat

10) Les lois ALUR et DUFLOT n'obligent pas les communes à faire des lots en accession à la propriété, pourquoi faire ce type de programmes ?

Les opérations comportant des LLS et des lots en accession à la propriété facilitent la mixité sociale.

11) L'ouverture à l'urbanisation ne favorise t'elle pas l'enrichissement des propriétaires privés ?

Dans la mesure où les nouveaux projets urbains sont composés à la fois de lots en accession et de logements locatifs sociaux, les ventes de parcelles destinées à accueillir ces derniers sont réalisées à des coûts très inférieurs au prix du marché. La vente des lots en accession garantit un équilibre financier des opérations.

12) Le PLU cadre l'aspect architectural des constructions, le nouveau règlement envisagé reprendra –t-il les obligations de respect des éléments traditionnels du bâti régional ?

Oui le règlement du PLU ne modifiera pas les obligations imposées dans notre POS en la matière. Les couvertures seront de tuiles traditionnelles, les tuiles grises noires ou de couleur continueront d'être interdites. Les toitures terrasses, très à la mode en ce moment, seront autorisées sur des surfaces très réduites, comme c'est actuellement le cas. Les couleurs d'enduit seront maintenues à l'identique du POS actuel. M. le Maire souligne, par exemple, que notre commune a récemment fait repeindre des habitations (rouge et bleue) en ton pierre afin de garantir leur inscription dans le paysage. Le service urbanisme étant très vigilant sur cet aspect architectural des constructions.

En outre, des éléments du patrimoine bâti de qualité ont été identifiés dans le futur PLU qui s'attachera à leur préservation et leur mise en valeur.

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

13) Qu'en est t-il de l'aménagement de la propriété COULON ?

M. le Maire rappelle que l'ensemble du secteur de la Croix d'Hins n'était pas initialement destiné à être loti, dans le 1^{er} document d'urbanisme établi par la DDE dans les années 1960.

Aujourd'hui il comprend néanmoins 400 maisons.

Une partie limitée de la propriété COULON a été classée en zone constructible dans le POS, en parallèle des lotissements ST ROCH, LE BARRAS, LES CHASSES DE DIANE. Une pré-étude de l'aménagement possible de cette propriété, dans le cadre d'un projet en mixité sociale, en cohérence avec l'ensemble du quartier a été initiée.

Les riverains seront associés à la réalisation de ce programme comme c'est à chaque fois le cas sur la commune.

14) Une habitante du lotissement « Les Chasses de Diane » souligne l'afflux de circulation sur le Chemin de la Croix d'Hins le dimanche soir, est-il prévu des mesures afin de réduire ces nuisances ?

Cet afflux de circulation est très ponctuel et résulte souvent de la survenue d'accidents sur l'autoroute.

Cette voie présente d'ores et déjà des éléments de sécurité routière favorisant la limitation de vitesse, tels que des passages surélevés, des ralentisseurs de type « Haricot, des chicanes...

Cette réunion s'achève à 20h45.



Le Maire

Pierre DUCOUT

Adresse Postale : BP 9 – 33611 CESTAS

Registre d'enquête publique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

GIRONDE

COMMUNE

Cestas

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à :

Registre destiné à accueillir
les avis du public
durant la procédure de
révision du POS en vue
de sa transformation en PLU

réf. 501 051

Berger
Levrault

Maitre d'ouvrage : Mairie de Cestas

44

GINTRAC Thierry
8, rue Orfila
75020 PARIS

Paris, le 17 mai 2016

M. le Commissaire-Enquêteur

Mairie de Cestas
SERVICE URBANISME

2 avenue du baron Haussman
B.P. 9
33610 CESTAS

Objet : Enquête publique
Mise en comptabilité du P.O.S.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je suis propriétaire, notamment, d'un terrain cadastré AP 109 situé sur la commune de CESTAS.

J'ai examiné attentivement les documents mis en consultation qui présentent le projet objet de l'enquête publique en cours.

J'ai noté qu'il s'agissait, principalement, d'une modification du zonage de l'actuel P.O.S. qui consiste à remplacer une zone NC par une zone II NA, assortie d'un espace boisé à conserver, pour permettre de construire un ensemble de logements.

Je porte une appréciation positive à ce projet.

J'ai également noté, qu'en complément, l'enquête publique pouvait concerner un certain nombre de demandes particulières de modification de zonage en vue d'ouvertures à l'urbanisation ou de suppressions d'espaces boisés à conserver.

C'est pourquoi, je vous signale une disparité sur la commune qui se trouve au niveau de la zone de Monsalut. Cette zone est classée II NA. Mais dans celle-ci les espaces construits et les espaces boisés à conserver se côtoient et s'imbriquent de façon irrationnelle.

Aussi, dans un but de simplification et de clarification, je propose que le futur P.L.U. harmonise le classement la zone du lieu-dit le Rucher de Monsalut, (indiqué Monsalut-Est, section AP sur le cadastre) au regard du critère « espace boisé » en allégeant ou en supprimant le caractère « à conserver », car certaines parcelles sont construites et d'autres non.

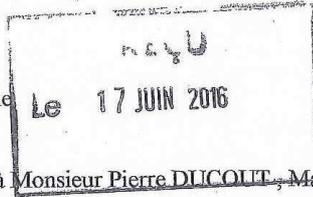
Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération.

T. GINTRAC

→ Urba

Mercrredi 15 Juin 2016

- VENTRE René
11 chemin de la garenne
33610 CESTAS



à Monsieur Pierre DUCOLLT, Maire de CESTAS

Objet : P.A.D.D. Inscrit dans le PLU ,remplaçant le POS de la commune .

Dans le cadre de la loi, vous avez annoncé qu'un plan de développement durable doit s'intégrer dans le plan local d'urbanisme et qu'un registre est ouvert à ce titre .

Dans ces conditions soucieux d'apporter une contribution positive, je souhaite qu'il y soit mentionné les deux points suivants :

1/ l'intégration de pistes cyclables dans le réseau à venir à PIERROTON

Le quartier soumis à des contraintes de surcirculation (cf §2) ne dispose à l'heure actuelle d'aucune piste cyclable que ce soit vers TOCTOUCAU, ou CROIX d'HINS (pôle INRA), ou JAUGE ou St Jean d'Illac (intégré dans la C.C.)).

L'examen d'une liaison avec TOCTOUCAU , école du quartier , a déjà été évoqué à plusieurs reprises depuis 2009 avec l'association de quartier . Cette liaison serait également un élément d'intégration avec les commerces de proximité (2,5 Km).

Par ailleurs une piste douce le long de la D 211 (sur 800 mètres), partant du pont SNCF pour rejoindre l'intersection de la route forestière de Croix d'hins , permettrait d'aller de Pierroton au cœur du village en utilisant cette route interdite au P.L.

Je rejoins ainsi le point de vue de Jérôme STEFFE dans son intervention publique lors d'un récent conseil municipal sur les liaisons douces autour de l'Eau Bourde.

2/la mise en sécurité active de la D211 entre St Jean d'Illac et Jauge

A défaut du grand contournement cette route départementale sert de rocade de substitution dans le transit Sud -Nord . Cette voie n'est plus adaptée au trafic dense des P.L. Déservant les zones de POT au PIN et JARRY en progression constante elle est également utilisée par SCASO et PAPREC dont les entrepôts se situent entre TOCTOUCAU et GAZINET; la preuve d'accidents récents et mortels en est l'amère illustration . Pour autant il ne faut pas rester seulement à se lamenter.

L'association a demandé un radar pédagogique, et un déplacement voire un doublement des coussins berlinois entre le rond-point et le pont SNCF, compte-tenu des entrées et sorties de lotissements et d'usines (Bagnères). Un réexamen de la sécurité serait de nature à rassurer les usagers et riverains de plus en plus nombreux .

Je ne doute pas que ces situations soient déjà prises en compte tant par le Département que la Commune . Je souhaite simplement une information sur les projets avec les dates de réalisation possibles .

Sans aucun esprit de polémique et parce qu'habitant depuis 38 ans , appréciant à juste titre tout ce qui a été entrepris dans la commune dans ses 5 actes directeurs (éducation, logement, trouée verte, associations, emplois) je crois que ma modeste lettre peut donc s'intégrer dans le chapitre du plan de développement durable du prochain PLU.

Veuillez agréer , Monsieur le Maire , l'expression de ma parfaite considération.

copies à: Mairie St Jean d'Illac , Madame Appriou (association de quartier), Mme Appriou et, Mrs Steffe et Sabourin, Conseillers municipaux de CESTAS , Département de la Gironde .

30 ~~juin~~ Juin 2016.

Suite aux 2 réunions POS-PLU organisées par la mairie, je n'ai pas pu m'exprimer et je le regrette. M. le Maire n'accepte pas la discussion qui contredit ses plans.

1. 1 lotissement de 80 LLS et 40 libies est prévu en bordure des lot. St Roch, Chasse de Diane Barran, soit 120 logements sur 5 ha de forêt.
 - Le but de PLU issu du SCOT est de densifier les zones urbaines pour bénéficier de la logistique de la ville : route, électricité, eau, gaz, tél etc...
 - OK, ce terrain est ENCLAVE avec accès à la route, au gaz, eau etc...
 - Conclusion, ce terrain ne rentre pas dans les spécificités du PLU
2. Les terrains des 3 lotissements sont aux environs de 1000 m² chacun. Aussi pour une meilleure harmonie avec ce nouveau lotissement, je souhaite 70 à 80 lits maximum.
3. Derrière le Clos St Roch, 4 terrains de 3000 m² sont vendus en ce moment. Pourquoi une telle différence de densité, alors que le PLU et le SCOT ont pour objectif de préserver la nature ?

Jean Lachet

4 juillet

Demande de prolongation de la piste cyclable du rond-point de la Binade à celui de Fauje.

quarantaine d'habitants dans le fl. fort sont classés en zone agricole et forestière excepté le lotissement "du soir de chomant" continuité et développement de moyens de transport dit "doux" dans une zone peu urbanisée à mettre en équilibre avec l'autorisation de loisirs motorisés (motos, quads) route des chabats et le permis que constitue aujourd'hui l'obligation d'emprunter sur 2 à 3 km la N10 pour rejoindre une piste cyclable pour des familles en famille avec des enfants soit pour les loisirs, au pour des trajets professionnels ou scolaires.

Monsieur et Madame Michel ANDRIEU
16 chemin Saint martin
33610 Cestas

Gourlier réceptionné
en mairie
Date: 17/06/2016

Cestas, le 30/06/2016

Objet : Questions et remarques sur le déroulement de la procédure PLU à inclure dans le registre réservé à cet effet en mairie.

Préalable : les remarques, observations et questions qui suivent sont strictement personnelles et répondent à un souci de compréhension sur un sujet très technique.

- 1- Lors de la réunion d'information du 27/06/16, il est regrettable que les habitants de Cestas n'aient pas eu, avant, les éléments de règlement et de zonage PLU sur le site de la mairie, ce qui aurait permis de pouvoir mieux préparer cette réunion. Et ce d'autant plus que le compte rendu de cette réunion sera en ligne que sous 10 jours c'est à dire au delà de la date de fermeture du registre.
- 2- Le SCOT prime sur le PLU. Toutefois, il prévoit des enveloppes urbaines pour notre ville
 - a. Où se situent ces enveloppes ?
 - b. Sont elles prioritaires pour la construction ?
 - c. Quelle sera leur superficie ?
 - d. Quels seront leur zonage au titre du PLU et leurs caractéristiques en terme d'emprise au sol et d'espaces verts ?
- 3- Cestas appartient à une communauté de communes. Il semblerait que ne soit pas prévu de PLU intercommunal. En revanche y-aura t-il un PLH. Quelle cohérence entre PLU et PLH ? Si PLH, quand le PLH serait-il adopté ? Le PLH doit-il être réglementairement adopté avant le PLU ?
- 4- Le PLU prévoit il, s'agissant des lotissements bordant des espaces forestiers, la création de bande coupe feu, vierge de tout arbre, afin de se prémunir à la fois de l'incendie et des tempêtes ? Cette disposition, très souhaitable, permettrait aussi de faciliter le travail des services de secours et d'éviter des dommages importants. Ces bandes seraient prises en charge par la mairie, comme c'est déjà le cas pour certains lotissements, afin d'en maîtriser la pérennité.
- 5- Cestas disposerait de 17 à 18 réserves foncières
 - a. Où se situent elles ?
 - b. Quelles seront leurs classifications au titre du PLU ?
 - c. Sont elles prioritaires au titre de la construction ?
- 6- Le PADD de Cestas, conformément au SCOT, prévoit une consommation moyenne foncière de 540 m²/logement s'agissant des logement mixtes. Un éventuel projet de lotissement qui existe d'ailleurs depuis longtemps, nous avait été présenté par la mairie, il y a quelque temps. Il prévoit 120 logements dont 80 LLS. En 2011, une

proposition de la mairie prévoyait 40 logements dont 8LLS. Ce terrain qui ferait l'objet de ce lotissement appartient à la famille Coulon. Sous le régime POS qui est toujours d'actualité avec un zonage en 2NAe et un COS de 0,05, la réalisation de 120 logements est impossible.

On peut donc penser que cette projection se fait dans le cadre du futur PLU. Sans remettre en cause une éventuelle vente de ce terrain et la réalisation d'un lotissement, ces remarques appellent les questions suivantes :

-Quelle est la superficie exacte du terrain de M Coulon , constructible et susceptible de bâtir ce lotissement ?

- Quel sera le zonage PLU de ce terrain et quels seront les pourcentages d'emprise au sol et d'espaces verts ? Ces éléments concernant les zones à urbaniser n'ont pas été communiqués lors de la réunion d'information du 27/06/16.

-Comment arrive t-on au chiffre de 120 ?

- Sera t-il tenu compte, afin d'assurer l'harmonisation, l'intégration et la cohérence de cet éventuel lotissement, des caractéristiques des 3 autres lotissements existants (Chasse de Diane, Le Barras, Saint Roch) qui seront toujours identifiés 1 UL dans le PLU ?

- La route d'accès à cet éventuel lotissement se faisant obligatoirement sur la Croix D'Hins, sera t-il évalué l'impact du trafic de véhicules et ses conséquences en matière de sécurité, de tranquillité et d'environnement ?

- Sera t-il prévu, et c'est vraiment très souhaitable si se projet se réalise, une réunion voire plusieurs, très en amont avec les trois lotissements cités précédemment, pour que la concertation se fasse dans les meilleurs conditions, afin d'éviter toutes les crispations qui apparaissent déjà ?

- 7- Dans le cadre du respect de l'équité entre les 4 Centralités, objectif affiché par la Mairie, quels sont les taux de LLS dans chaque Centralité :
 - a. A ce jour
 - b. Compte-tenu des 3 projets Rejouit, et du projet sur le terrain de M Coulon ?
- 8- Pourquoi le projet « Coulon » serait-il en priorité 1 (2NAe1), ce qui devrait encore augmenter le taux de LLS de Cestas Bourg, à priori déjà nettement supérieur au taux des 3 autres Centralités ?
- 9- Quel est le périmètre ou rayon, qui devrait s'appliquer au coefficient d'urbanisation de 50 logements/ha, dans les zones « d'hypercentres » (à proximité de commerces, services, banques, etc) de chacune des 4 Centralités ?
- 10- Le PLU prévoit-il des dispositions s'agissant du trafic aérien de l'aéroport de Mérignac ? En effet les couloirs aériens, notamment de décollage, concernent Cestas. On observe d'ailleurs depuis un certain temps des décollages plus nombreux, à l'aplomb de notre ville. Outre que j'ai, par expérience, des doutes s'agissant du respect de ces couloirs, je note aussi que le développement de l'aéroport devient très important, et va encore s'amplifier. Ainsi, il serait judicieux d'anticiper ces éléments et de travailler sur le sujet car demain les conséquences pourraient être sérieuses pour notre qualité de vie.