

obs n°10

1

Mise à disposition
Modification n°3 du PLU de Cestas
Hôtel de Ville
Service Urbanisme
2 avenue du Baron Haussmann – BP 9
33 611 CESTAS

Objet : Observations de l'ACRE – Mise à disposition -Modification n° 3 du PLU de Cestas

Cestas le 21 avril 2022

Monsieur le Maire,

J'interviens en tant que Président de l'ACRE (Association Cestas Réjouit Environnement) pour vous soumettre les observations de notre association concernant la modification n°3 du PLU.

L'objet de la modification est de modifier le règlement du PLU de Cestas suite aux deux arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux du 17 décembre 2020 (19BX03365) et du 15 juin 2021 (21BX 00450) annulant un certain nombre d'articles du PLU de Cestas approuvé par le Conseil Municipal du 15 mars 2017.

La Commune a engagé une procédure de modification simplifiée dès le 5 janvier 2021. Cependant cette modification simplifiée n'est soumise à l'appréciation du public que plus de 15 mois plus tard. L'article L 153-7 du Code de l'Urbanisme spécifie bien : « *En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* ». Il ne suffit pas d'engager la modification sans délai pour satisfaire à la loi, il faut aussi la réaliser sans délai.

La Commune a donc engagé une procédure de modification simplifiée telle que définie à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme pour les cas « *autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41* » n'ayant pas pour effet:

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Contrairement à ce qu'affirme la Commune, les conditions ci-dessus ne sont pas remplies. Après analyse des modifications proposées, les possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles du plan sont majorées de plus de 20% dans les zones UL (1UL, 2UL, 3UL) et 1AU.

En effet, la Commune propose de supprimer toutes les valeurs limites des emprises au sol dans ces zones. Par conséquent, les possibilités de construction sont majorées de plus de 20% :

- Pour les terrains de **superficie supérieure à 1440 m²** en zone 1UL. Pour un terrain de 1440 m², avant modification l'emprise au sol maxi est de 300 m². Après modification, elle est de 360 m², ce qui représente une majoration de 20%.
- Pour les terrains de **superficie supérieure à 2100 m²** en zone 2UL. Pour un terrain de 2100 m², avant modification l'emprise au sol maxi est de 350 m². Après modification, elle est de 420 m², ce qui représente une majoration de 20%.
- Pour les terrains de **superficie supérieure à 4800 m²** en zone 3UL. Pour un terrain de 4800 m², avant modification l'emprise au sol maxi est de 400 m². Après modification, elle est de 480 m², ce qui représente une majoration de 20%.
- Pour les terrains de **superficie supérieure à 1200 m²** en zone 1 AU. Pour un terrain de 1200 m², avant modification l'emprise au sol maxi est de 250 m². Après modification, elle est de 300 m², ce qui représente une majoration de 20%.

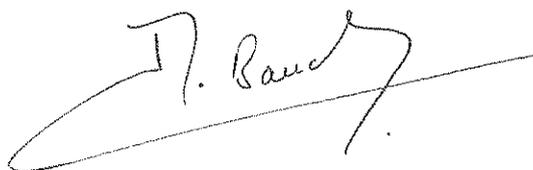
Voici quelques parcelles qui répondent à ces critères :

- zone 1 UL : BX 23, BX 38, BX48, CB33, BC 37, etc.
- zone 2UL : CW8, CM22, CM25, AP95, AP 147, etc.
- zone 3UL : BE48, BE45, CR35, CR 40, etc.
- zone 1AU : DS7, DS16

La Commune commet donc une erreur en proposant une modification simplifiée. C'est d'autant plus regrettable après 15 mois de réflexion.

L'ACRE demande que la procédure de modification simplifiée soit stoppée et que conformément à l'article L153-41 une modification de droit commun avec enquête publique soit engagée au plus tôt. L'association réserve ses observations sur le fond pour cette future enquête.

Espérant que nos remarques seront prises en compte, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Michel Bauchu
Président ACRE