

MAIRIE DE



BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

www.mairie-cestas.fr

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement de Bordeaux

Envoyé en préfecture le 12/05/2022

Reçu en préfecture le 12/05/2022

Affiché le 12/05/2022 

ID : 033-213301229-20220512-DELIB_03_03-DE

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 29

NOMBRE DE VOTANTS : 32

L'an deux mille vingt-deux, le 11 mai 2022, à 18 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé à la salle du Conseil Municipal, située à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Pierre DUCOUT, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs DUCOUT, ACQUIER, APPRIOU, AUBRY, BAVARD, BETTON, BINET, BOUSSEAU, CELAN, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DESCLAUX, GASTAUD, LAMBERT-RIFFLART, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PUJO, RECOR, REMIGI, REVERS, RIVET, SILVESTRE, STEFFE, BAUCHU, MOREIRA, OUDOT et ZGAINKI.

ABSENTS : Madame COUBIAC.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Madame HUIN à Madame BAVARD, Monsieur PILLET à Monsieur CHIBRAC, Monsieur SABOURIN à Monsieur DUCOUT.

SECRETAIRE DE SEANCE :

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. Madame LAMBERT-RIFFLART ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'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.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 MAI 2022 - DELIBERATION N° 3 / 3.

Réf : Urbanisme – VS/2.1.2

OBJET : PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU – CORRECTIONS REDACTIONNELLES DE CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT DU PLU – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA PROCEDURE.

Monsieur le Maire expose,

Par arrêté n°1/2021 du 5 janvier 2021, il a été engagé une procédure de modification simplifiée du PLU en vue de procéder à la correction rédactionnelle de certains articles du règlement, dans plusieurs zonages, et ce, afin de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme de la commune.

Ce dossier de modification simplifiée n°3 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale le 14 décembre 2021.

Les communes de Biganos et Saint Jean d'Illac respectivement les 20 décembre 2021 et 24 janvier 2022 n'ont pas émis d'observation sur cette procédure. La commune de Canéjan a quant à elle émis un avis favorable par délibération du 10 février 2022.

La Préfecture de la Gironde n'a pas émis d'observation, dans un courrier du 7 janvier 2022.

L'Etablissement du Service des Infrastructures de la Défense (ESID) dans son avis du 18 janvier 2022 n'a pas émis d'observation sur cette procédure et a tenu à rappeler les quatre servitudes incluses dans le PLU les concernant.

L'INAO, le 29 décembre 2021, n'a pas émis d'objection sur cette modification simplifiée.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat dans son avis du 7 janvier 2022 s'est prononcée favorablement sur cette procédure.

Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF) n'émet aucune remarque particulière dans son avis du 7 mars 2022 mais rappelle que dans le cas de classement de parcelles boisées en zone urbanisable, des autorisations de défrichements sont obligatoires au titre du Code Forestier.

Enfin la MRAE, par un courrier du 24 février 2022 confirme que cette procédure n'appelle pas d'observation particulière.

En l'absence de réponses des autres personnes publiques associées, dans les délais impartis, leur avis est réputé favorable. Ces avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale sont annexés à la présente délibération.

Cette procédure de modification simplifiée implique une mise à disposition du public, d'une durée d'un mois, du dossier composé de l'exposé des motifs, du règlement modifié et des avis des personnes publiques associées.

Au terme d'une délibération du 13 décembre 2021, vous avez défini et approuvé les modalités de cette mise à disposition du public qui s'est tenue du 21 mars au 22 avril 2022.

Ces modalités comprenaient des mesures de publicité (parution dans deux journaux du département, affichage de l'avis de mise à disposition en mairie à compter du 4 mars 2022 pour une durée d'un mois, information sur le site internet de la mairie le 3 mars 2022, publication de l'information dans la feuille du mois d'avril 2022), des modalités de recueil des observations et avis du public (ouverture d'un registre en mairie, possibilité de laisser des observations via l'adresse mail : urba@mairie-cestas.fr, et à l'issue de la consultation du public, l'obligation de présenter au conseil municipal le bilan de la mise à disposition, en vue de l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°3.

Cette consultation étant aujourd'hui terminée, il convient d'en dresser le bilan.

M. le Maire présente ce bilan :

Le public a été informé par la presse (journal SUD OUEST du 8 mars 2022, journal LES ECHOS JUDICIAIRES du 11 mars 2022) ainsi que par la parution dans la feuille du mois d'avril 2022, distribuée à l'ensemble de la population, de la mise à disposition de la procédure de modification n° 3 du PLU.

L'avis de mise à disposition a été affiché en mairie de Cestas à compter du 4 mars 2022 et sur le site internet de la commune de Cestas en date du 3 mars 2022 (site internet : mairie-cestas.fr).

M. le Maire confirme que la mise à disposition du public de la procédure de modification simplifiée n° 3 s'est tenue en conformité avec les modalités définies dans la délibération du 13 décembre 2021.

12 observations ont été portées sur le registre ouvert à cet effet. Les observations, principalement sous forme de courriels réceptionnés sur la boîte mail dédiée (urba@mairie-cestas.fr) ont été dûment enregistrées et numérotées, elles émanent de :

- Observation N° 1 - 14 avril 2022 - Mme SAIFI Nadine
- Observation N° 2 - 15 avril 2022 - M. DANGER Guillaume
- Observation N° 3 - 18 avril 2022 - Mme FORESTIER Julia
- Observation N° 4 - 20 avril 2022 - M. GAILLARD Gerard (observation manuscrite sur registre)
- Observation N° 5 - 20 avril 2022 - M. et Mme DUTEIL Philippe
- Observation N° 6 - 20 avril 2022 - M. DUPIN Stéphane pour l'association Gazinet Cestas Avenir
- Observation N° 7 - 21 avril 2022 - M. CLEMENT Guy
- Observation N° 8 - 21 avril 2022 - M. MEEKER Steven
- Observation N° 9 - 22 avril 2022 - M. ARPAGAU François
- Observation N° 10 - 22 avril 2022 - M. BAUCHU pour l'association ACRE (observation déposée dans le registre)
- Observation N° 11 - 22 avril 2022 - Mme VERMAUT Marie Caroline
- Observation N° 12 - 22 avril 2022 - M. BRUNEAU Hervé

Deux observations transmises par mail ont été réceptionnées hors délai, le samedi 23 avril 2022 et ne sont donc pas prises en compte dans le cadre de cette mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU.

Les observations n°1 à 12 sont jointes en annexe à la présente délibération.

Les remarques et observations N° 1-2-3-4-6-7-8-9-10-11-12 reprennent les mêmes arguments. Cette modification n°3 du PLU est contestée pour plusieurs motifs et notamment car elle induirait une sur densification des constructions, une artificialisation des sols plus importante, une multiplication des divisions et une dégradation paysagère et environnementale.

Ces observations appellent des précisions et des remarques de la part de la commune.

S'agissant de la sur densification des constructions, les emprises au sol prescrites dans les articles 9 du PLU telles que modifiées restent inchangées, seules ont été supprimées les limites d'emprise au sol différenciées en zone UL et 1AU du PLU. Ces limites d'emprises au sol différenciées s'appliquaient pour tout terrain et par lot. En application de l'ensemble des règles du PLU, l'emprise au sol applicable dorénavant, après approbation de la modification simplifiée n° 3, ne sera pas augmentée, elle continuera de s'appliquer pour tout terrain et par lot. Elle sera, de plus, limitée par les dispositions des articles 13 du PLU relatifs aux espaces libres et plantations qui imposent des surfaces d'espaces verts en pleine terre au sein des lots comprises entre 45 et 90% de la superficie de chaque terrain ainsi que par l'obligation de réaliser dans toute opération d'aménagement des espaces libres et espaces verts communs

d'intérêt collectif au sein de ces projets, pour une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'un hectare.

Les densités prévues dans le PLU sont du reste, jugées insuffisantes par les services de l'Etat, elles doivent néanmoins concourir à l'atteinte des objectifs de la commune en matière de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions législatives en vigueur soit un pourcentage de 25 % de logement locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire communal.

Pour mémoire, les zones 1AU référencées dans le PLU sont des zones d'urbanisation future à caractère d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble. Elles ont fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteurs 1 à 6). Ces OAP fixent des dispositions d'aménagement et de programmation spécifiques, en particulier en ce qui concerne l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux.

Elles définissent des pourcentages différents selon les secteurs (compris entre 30 et 75 %) de logements locatifs sociaux à réaliser ainsi que des prescriptions en matière de maintien du caractère paysager et forestier des sites et de création d'espaces verts tampons.

Les densités prévues dans les OAP n'ont, par ailleurs, pas été modifiées. Les OAP du PLU prescrivent une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

L'artificialisation des sols ne sera donc pas aggravée dans la mesure où le PLU de la commune impose des mesures d'intégration environnementale importantes. Ainsi, toute opération doit impérativement comprendre des aménagements paysagers destinés à favoriser son insertion dans les sites concernés et préserver la biodiversité. Il s'agit donc de prévoir des plantations d'arbres, de haies arbustives d'essences locales, la préservation de certains arbres remarquables notamment en ce qui concerne les feuillus dont l'abattage doit être limité et réalisé avec discernement en particulier s'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'implantation des constructions.

Pour ce qui est de l'augmentation des divisions, cette observation n'est pas argumentée dans les diverses observations du public. Cette procédure de modification n'impacte aucunement les possibilités de divisions déjà extrêmement limitées et contrôlées dans le PLU.

Enfin en ce qui concerne l'application de critères « de qualité paysagère, urbaine ou architecturale des projets », les divers contributeurs craignent une dégradation du cadre de vie de leur quartier. Le rajout de ce nouveau critère contribue au contraire à préserver le caractère régional des constructions et leur insertion maximale dans le paysage existant, en tenant compte des particularités urbaines ou paysagères de chaque quartier. Il est précisé, de plus, qu'afin de garantir une meilleure intégration des constructions dans le paysage existant, les hauteurs du bâti sont limitées en zones UL et IAU en R+1.

S'agissant de l'observation n° 5 de M. et Mme DUTEIL, celle-ci porte sur une demande de suppression d'une servitude d'espace boisé à conserver (EBC) grevant une parcelle cadastrée section BW 100, située Avenue du Baron Haussmann.

Cette question a déjà fait l'objet de plusieurs courriers en réponse sur ce sujet. Cet espace boisé à conserver ne résulte pas de l'approbation du PLU en 2017 mais existait déjà dans les POS antérieurs applicables sur la commune. En tout état de cause, la suppression d'un espace boisé à conserver ne relève pas d'une procédure de modification du PLU mais d'une révision du document d'urbanisme. Cette observation est donc sans objet dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLU.

A l'issue de ce bilan et conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n° 3 du PLU ne nécessite pas d'être modifiée et est prête à être approuvée.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36-37, L.153-40, L.153-45, L.153-46 à 48, Vu l'arrêté N°1/2021 du 5/01/2021 engageant la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU, Vu la notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLU à Mme La Préfète de la Gironde et aux personnes publiques associées ainsi qu'à l'autorité environnementale opérée en date du 14/12/2021,

Vu la délibération 6/19 du 13/12/2021 définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU,

Considérant l'avis sans observation ou favorable des personnes publiques associées sur cette procédure et notamment celui de la MRAE en date du 24/02/2022,

Considérant le bilan de la mise à disposition présenté par M. le Maire,

Considérant qu'au terme de la mise à disposition du public, les avis et observations du public ne justifient pas de modifier le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU,

Considérant que le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU tel que présenté peut être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le conseil municipal par 28 voix pour et 4 contre (groupe Demain CESTAS).

- APPROUVE le bilan de la mise à disposition du public tel que présenté,
- CONFIRME que la mise à disposition du public s'est déroulée selon les modalités définies par la délibération du 13/12/2021,
- DIT que le bilan de cette mise à disposition du public n'est pas de nature à remettre en cause le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU engagé par arrêté du Maire du 5/01/2021.
- APPROUVE le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération,
- AUTORISE M. le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture de la Gironde et de l'accomplissement des mesures de publicité conformément aux dispositions des articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme. Elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cette approbation et de l'affichage en mairie sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le dossier de la modification simplifiée du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public auprès du service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et mis en ligne sur le site internet de la mairie (mairie-cestas.fr).

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE