

**MAIRIE DE**

**CESTAS**

**BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX**

***PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 11 MAI 2022***

Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil municipal qui se tient de nouveau dans la salle du Conseil.

Sarah LAMBERT-RIFFLART est désignée comme secrétaire de séance.

Le Maire énonce les procurations.

Il demande s'il y a des observations sur le procès-verbal de la séance précédente. Sans observation, il est adopté à l'unanimité.

Délibération n°3/1 : Objet : SUBVENTION D'EQUIPEMENT A L'ASSOCIATION BOOMERANG 33 – ASSOCIATION

Monsieur CHIBRAC présente la délibération.

Monsieur le Maire remercie Monsieur CHIBRAC et précise que le président de cette association Monsieur APPRIOU est une personne sérieuse. Cette activité s'inscrit dans les priorités de la commune qui sont le sport, la nature et la culture. De ce fait, un effort est fait, avec accompagnement mesuré.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°3/2 : Objet : SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE D'UN TERRAIN PRIVE APPARTENANT A LA COMMUNE AVEC LA SOCIETE FORETS ET JARDINS D'AQUITAINE – AUTORISATION

Monsieur le Maire présente la délibération et précise que ce terrain avait été acheté, en son temps, par la commune. Il a un intérêt environnemental et patrimonial sauf sur la partie mise à disposition. Dans la mesure où il reste sur ce terrain 2 embases de supports de pylône de la station de radio Bordeaux-Lafayette, il y a la possibilité de le louer sans engagement trop long. C'est bien le cas ici puisque la durée de la convention a été fixée à 5 ans.

Intervention de Monsieur BAUCHU (intervention communiquée par écrit) :

« Monsieur le Maire, chers Collègues,

Nous ne voyons aucun inconvénient à autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention qui valorise des terrains qui appartiennent à la Commune. Cependant nous avons deux remarques et questions :

- Nous avons été surpris d'apprendre à deux reprises en quelques temps que la Commune possédait un patrimoine hors de la Commune. Nous avons autorisé, lors du conseil du 29 mars, Monsieur le Maire à réaliser une vente d'une propriété bâtie à Saint Léger de Balson et aujourd'hui il s'agit d'une location d'un terrain nu à Mios. Nous vous demandons donc de bien vouloir nous communiquer l'inventaire complet du patrimoine de la Commune situé hors de la Commune.
- Comment expliquez-vous la différence de redevance d'un terrain de 2 ha situé à Mios d'un montant de 5 000 € annuel avec la redevance d'un terrain de 4,5 ha situé à Cestas, celui du Golf des Argileys, d'un montant de 3 600 € dont vous nous avez affirmé lors du dernier conseil municipal qu'il s'agissait déjà d'un bon prix. Si l'on appliquait le tarif de Mios, le montant devrait être de 12 500 € annuel. Nous attendons vos explications mais nous y voyons là une sorte de favoritisme ».

Monsieur le Maire répond qu'effectivement plusieurs terrains appartenant à Cestas sont sur les communes environnantes, et, en particulier sur Canéjan, dans le cadre du lotissement Pinguet. Cette acquisition faite par son prédécesseur avait pour objectif l'aménagement et la protection de la vallée de l'Eau Bourde. Il termine en affirmant que cette transmission ne posera aucun problème.

Monsieur le Maire explique que le système libéral est appliqué ici. Le prix peut être fixé en fonction des utilisations. Il conclut en affirmant que les deux prix sont raisonnables selon les activités qui y sont pratiquées.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°3/3 : 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 présente la délibération et rappelle le contexte.

La commune de Cestas a réalisé le passage de son plan d'occupation du sol (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ce qui était un élément indispensable avec des dates précises afin que le POS ne soit pas caduc. Il avait été arrêté entre 1972 et 1975 avec des objectifs aujourd'hui atteints tels que :

- une croissance de la population,
- un développement de tous les services commerciaux comme celui des services publics,
- un nombre d'emploi à l'échelle de la commune,
- la protection des espaces marqués principalement comme des espaces environnementaux de qualité et d'intérêt notamment le long de l'Eau Bourde et autour du château Haussmann.

Puis, il fait un rappel historique sur l'obligation de disposer d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (LLS).

Ainsi, la loi SRU exigeait que les communes situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants puissent proposer 20% de logements sociaux.

Dans les années 2010, ce taux est passé à 25%. Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas d'un renforcement des obligations de production, cette obligation reste fixée à 20 %. La ville de Cestas aurait pu rentrer dans cette catégorie puisque la population n'avait pas augmenté entre 1990 et 2010.

Mais l'application de la loi a été faite au regard de l'augmentation de population sur l'ensemble de l'aire métropolitaine. Par conséquent, la commune était finalement concernée par cette augmentation.

De plus, du fait d'une modification des modes de vie, il y avait moins d'habitants par logement passant de 2,4 à 2,3 en moyenne. Les besoins ont donc augmenté.

Le niveau de construction dans le POS n'était plus suffisant.

Lors du passage du POS en PLU, ont été prises en compte les obligations de logements locatifs sociaux (LLS) dans le cadre d'équilibres qui avaient été définis avec des questions :

- de hauteur avec un maximum de R+2 dans le plein centre du Bourg et de Gazinet avec un seul étage pour les autres secteurs,
- de mixité sociale avec à la fois de l'accession à la propriété et des logements locatifs sociaux.

Dans le cadre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise, il est prévu une partie de densification limitée avec des enveloppes urbaines. Ces terrains sont pour la quasi-totalité inscrits constructibles au niveau du POS faisant suite à des zones déjà habitées.

La commune souhaitait conserver dans les parties centrales une densité de l'ordre de 50 logements à l'hectare tel est le cas entre la mairie et le fronton et une densité moins forte à mesure de l'éloignement de ce centre. Dans le cadre du PLU, avaient été mises en place des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones permettant d'accueillir ces logements locatifs sociaux avec des densités jugées raisonnables pour la commune et acceptables par les services de l'Etat.

Actuellement les services de l'Etat souhaitent une forte densification, la municipalité a augmenté la densité de logement pour arriver à 6 logements en accession et 12 logements en locatif. Si les routes et des espaces verts sont additionnés à ce nombre de logement, le résultat est d'un peu plus de 20 logements à l'hectare. Le pourcentage de 25 % de logements locatifs sociaux sur la commune était ainsi atteint.

Mais ce document a été attaqué au Tribunal par Monsieur BAUCHU et ses collègues avec des décisions qui se sont échelonnées depuis 2018 jusqu'en 2021.

Finalement, en novembre 2021, le Conseil d'Etat a débouté la demande de Monsieur BAUCHU affirmant que le PLU ne posait pas de problème majeur sur les orientations générales en dehors de quelques ajustements rédactionnels.

Plusieurs lois en matière d'urbanisme ont été votées par le gouvernement actuel ces dernières années. La Loi Climat et Résilience en août 2021 qui par effet d'annonce tend à imposer des zones ZAN (zéro artificialisation nette) à compter de 2030. Entre temps, le but est la réduction de la consommation d'espace avec des discussions autour de la définition des espaces consommés, artificialisés et imperméabilisés. Cette loi a fait l'objet d'une circulaire d'application du Premier Ministre envoyée en janvier 2022 dans les départements par les services de l'Etat. Elle définissait les objectifs tels qu'une augmentation de la densité urbaine en prenant en compte l'existant et le futur, et, en parallèle, une conservation de la qualité environnementale associant le locatif et le cadre de vie.

La Loi 3DS, votée en 2022, faisant suite au rapport du Sénateur REPENTIN sur l'évolution possible de la Loi SRU, a abouti au maintien de l'objectif final de 25%. Cependant, un délai supplémentaire est accordé aux communes pour atteindre ce pourcentage. Par ailleurs, lors de difficultés, des commissions en lien avec les services de l'Etat pouvaient être saisies.

Il rappelle qu'avant la loi SRU, les financements de LLS étaient compliqués à obtenir. Ainsi, dans les années 80, les investissements étaient destinés prioritairement aux communes de la première couronne telles que Floirac, Lormont, Cenon, Pessac et Mérignac. Malgré tout, des LLS avaient été construits sans prêt bonifié et appartiennent toujours à la commune.

A partir des années 2000, la Loi SRU est applicable, et la commune a réussi à atteindre l'objectif de 20%.

En parallèle, une partie de parc résidentiel a été mise en vente avec l'accord de la municipalité. Sur Cestas, ce sont uniquement des logements individuels qui ont été mis à la vente. Une grande quantité de logement a donc été achetée par les locataires aboutissant à la diminution du pourcentage des logements locatifs sociaux.

Cependant, le gouvernement actuel a apporté une flexibilité dans le calcul du pourcentage des LLS puisqu'une partie de ces logements, même vendus, peut désormais rester dans le quota des 25% de la commune, au moyen de la signature d'un bail réel et solidaire (BRS). Il s'agit de logements qui peuvent être cédés à leur occupant dans des conditions particulières, ils sont propriétaires des murs sans être propriétaires du terrain.

Le dernier point à rappeler dans le cadre des obligations triennales est qu'il comptabilise les logements occupés et financés grâce à des subventions accordées par l'Etat et le Département.

Après avoir énuméré ces éléments de contexte, le Maire rappelle que les exigences du triennal actuel 2020-2022 doivent être respectées. Il ajoute que pour le triennal suivant, la réglementation s'est assouplie. La commune se doit de combler uniquement le tiers des manquants étalés sur 3 fois 3 ans. La commune était à 20 % en 2020 avec ce mode de calcul.

A côté de cela, dans le règlement du PLU ni les zones ni les terrains n'ont été modifiés. Le caractère de chaque zone n'a pas été discuté en particulier les zones UA et les zones UL qui sont des zones d'anciens lotissements.

Le PLU Cestadais avait été rédigé en prêtant attention à la conservation du caractère spécifique de ces zones. En zonage UL, ce sont des zones d'habitats en lotissement, 3 types de zones sont distingués dans ces secteurs non centraux, les règles sont instituées pour :

- maîtriser l'urbanisation péri urbaine,
- conserver le paysage et le cadre de vie existant,
- limiter les risques de surdensification qui ne permettraient pas de répondre aux obligations légales des LLS.

Dans les règlements, des conditions spécifiques pour les LLS ne peuvent être précisées. Par conséquent, des ajustements ont eu lieu et sans changer la hauteur ni l'emprise au sol.

Auparavant, les règlements spécifiques des lotissements étaient susceptibles d'être intemporels puis ils ont été réduits à 10 ans, et aujourd'hui, ont été supprimés pour être remplacés par le PLU.

Le PLU a été travaillé en liaison avec les services de l'Etat. Cependant, les rédactions peuvent toujours être discutées. Il s'inscrit tout à fait dans les propos du Premier Ministre en termes d'optimisation urbaine, de mixité sociale et d'espaces de respiration. Les services associés et de l'Etat n'ont pas fait de remarques particulières. Dans le cadre de la consultation, les interventions recensées portent essentiellement sur des administrés craignant une surdensification de l'espace.

De plus, le PLU s'inscrit dans les objectifs du programme de l'équipe municipale en termes de réalisation de LLS.

Monsieur le Maire reprend les éléments du programme et en donne lecture.

Le non-respect des obligations triennales en la matière entraînerait le dessaisissement de la commune par le Préfet et les services de l'Etat qui réaliseraient des logements sans obligation d'intégration à l'existant. Ceci a été fait dans un certain nombre de commune puisqu'il y a entre 20 et 30 communes en Gironde qui sont concernées par la loi SRU.

Le BRS est en train de se mettre en place, les bailleurs sociaux commencent à le prendre en compte.

Intervention de M. BAUCHU (intervention communiquée par écrit) :

« Je suis très surpris par la teneur de votre intervention. Elle est fort intéressante, mais c'est une diversion complète par rapport au sujet de la délibération. La délibération consiste normalement à approuver la modification n°3 du PLU suite à une mise à disposition du public de cette modification. Vous n'avez pas vraiment exposé la modification, les raisons de la modification, et les observations qui ont été faites par le public. Normalement vous devez dresser le bilan de la mise à disposition. Or sur les dix minutes de votre intervention vous n'avez dit qu'un mot du bilan pour dire que toutes les observations allaient dans le même sens, sans même préciser quel était ce sens. Vous n'avez pas pour habitude de faire de la concertation et quand il y en a une qui est organisée, vous n'en relatez même pas le contenu. C'est sidérant. On se demande comment fonctionne cette commune.

Nous avons aujourd'hui à nous prononcer et à valider ou non la modification du PLU n°3 suites aux arrêts de la Cour d'Appel de Bordeaux du 17 décembre 2020 et du 6 juillet 2021 annulant partiellement le PLU de Cestas.

D'après l'article L 153-7 du Code de l'Urbanisme, la Commune aurait dû, sans délai, élaborer de nouvelles dispositions pour garantir la sécurité juridique de son PLU. Dix-sept mois plus tard, nous allons voir qu'il n'en est rien.

En effet, il ne sert à rien que Monsieur le Maire essaye de dresser un bilan où il répond que les emprises au sol n'ont pas changé quand les inquiétudes portent sur la densification alors que la densification dépend surtout de la taille des terrains. Monsieur le Maire n'est pas plus convaincant quand il dit que l'emprise au sol est limitée par la surface d'espaces verts en pleine terre : par définition ce sont des espaces disjoints. Par contre, Monsieur le Maire semble lier densification et respect des lois SRU et ALUR, ce qui n'a rien d'obligatoire, ce n'est qu'une logique économique. La densification répondrait plutôt à la Loi Climat et Résilience dont on a vu par ailleurs que ce n'est pas le souci principal de Monsieur le Maire qui considère que certaines mesures sont « des effets d'annonce » qui auront des dérogations.

Par contre, dans ce bilan, Monsieur le Maire ne dit pas un mot sur les préoccupations des administrés de voir les reculs par rapport aux voies publiques réduits éventuellement à 1,5 m ou les distances par rapport aux limites séparatives réduites à 4 mètres quelle que soit la hauteur des bâtiments.

Le plus grave dans ce bilan qui vous est présenté, c'est que la notion d'illégalité de la procédure exprimée clairement par moi-même en tant que président de l'ACRE ne vous soit même pas évoquée. Que la Commune ne souhaite pas modifier le PLU suite à la mise à disposition du registre est une

chose, mais que le bilan qui en est tiré, soit tronqué à ce point, est la preuve, s'il en était encore besoin, de dysfonctionnements majeurs au sein de la Mairie.

Comme il est rappelé en préambule du rapport de présentation de la modification n°3 du PLU, la Commune a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU 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 résultante, 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.

Il se trouve qu'en supprimant les limites des emprises au sol des articles 1UL, 2UL, 3UL et 1AU, les possibilités de constructions sur ces zones-là sont majorées de plus de 20% et que par conséquent, la procédure de modification simplifiée n'aurait pas dû être retenue.

Je ne donnerais qu'un exemple de parcelle par zone mais ils sont extrêmement nombreux

- Zone 1 UL BX 38 2610 m2 ES avant modif = 300 m2 après modif = 652 m2 +117%
- Zone 2 UL CM25 3113 m2 ES avant modif = 350 m2 après modif = 622 m2 + 77%
- Zone 3 UL BE45 5569 m2 ES avant modif = 400 m2 après modif = 557m2 + 39%
- Zone 1 AU DS7 9379 m2 ES avant modif = 250 m2 après modif = 2345m2 ...+ 838%

Comme le montrent ces chiffres, on est très loin du seuil de majoration de 20% des possibilités de construction permettant d'utiliser la procédure de modification simplifiée du PLU.

La procédure retenue par la Commune de Cestas pour modifier son PLU n'est pas la procédure adéquate.

J'ai également clairement exprimé cette remarque en Commission Urbanisme le 22 avril.

C'est pourquoi les élus de Demain Cestas demande à ce que cette délibération soit retirée et en tout état de cause ils voteront contre ».

Monsieur le Maire répond que les zones AU sont des zones qui comprennent un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) nécessaires pour atteindre l'objectif de 25% de LLS. Elles ont été prises en compte dans le cadre du PLU. Sur les zones 1AU, la possibilité de construire dans le cadre des OAP est offerte. Les responsables de l'Etat le vérifient. Le service d'urbanisme doit prouver dans quelle mesure, tout a été fait pour atteindre les 25% de LLS.

Monsieur BAUCHU soulève une erreur d'écriture sur une zone AU. Il est écrit l'impossibilité de construire plus de 250 m2 par parcelle.

Monsieur le Maire reconnaît cette erreur.

Monsieur CELAN intervient affirmant que les services de l'Etat ne l'ont pas relevé puisque les OAP n'ont pas été touchées.

Monsieur BAUCHU lui indique que cela ne passera pas. Il souligne que la procédure n'est pas la bonne.

Monsieur CELAN questionne Monsieur BAUCHU sur la procédure. Pour lui, il manque une enquête publique entre la modification simplifiée et la modification n°3.

Monsieur le Maire indique être en discussion avec les représentants de l'Etat et rappelle l'incertitude en matière d'urbanisme des décisions du Tribunal.

Monsieur PUJO interroge Monsieur BAUCHU sur l'intérêt du retrait de la délibération ?

Monsieur BAUCHU lui répond sur le respect de la loi.

Monsieur PUJO réplique que le Tribunal a tranché. Il accuse le Groupe « Demain Cestas » de ne pas vouloir de LLS sur la commune.

Monsieur BAUCHU réfute catégoriquement ce propos.

La délibération est adoptée par 28 voix POUR et 4 voix CONTRE (Groupe Demain Cestas)  
Arrivée de Mesdames ACQUIER et APPRIOU pendant les débats.

#### Délibération n°3/4 : Objet : SORTIE D'INVENTAIRE DE VEHICULES – AUTORISATION

Monsieur CELAN présente la délibération. Il s'agit de la sortie d'inventaire du véhicule IRISBUS pour vente aux enchères.

Sans observation, elle est adoptée à l'unanimité.

#### Délibération n°3/5 : Objet : CREATION D'UN COMITE SOCIAL TERRITORIAL COMMUN ENTRE LA COMMUNE DE CESTAS, LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE RATTACHE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE-EAU BOURDE AVEC DETERMINATION DU FONCTIONNEMENT DE L'INSTANCE

Monsieur RECORs présente la délibération et rappelle qu'il s'agit de l'application de la loi qui prévoit la mise en place des Comités Sociaux Territoriaux (CST). Il est demandé de créer un CST commun entre la commune, le CCAS et la CDC Jalle-Eau Bourde. Il présente les modalités de fonctionnement.

Départ de M. BAUCHU.

Sans observation, la délibération est adoptée à l'unanimité.

#### Délibération n°3/6 : Objet : ADHESION A L'ASSOCIATION AGORES, RESEAU DES PROFESSIONNELS DE LA RESTAURATION PUBLIQUE

Monsieur LANGLOIS présente la délibération.

Sans observation, la délibération est adoptée à l'unanimité.

#### Délibération n°3/7 : OBJET : PARTICIPATION AUX FRAIS DE SEJOUR AVEC NUITEE DES CLASSES TRANSPLANTEES ORGANISEES PAR LES ECOLES ELEMENTAIRES DE LA VILLE DE CESTAS

Monsieur LANGLOIS présente la délibération et rappelle que quelques classes ont pu être transplantées depuis la baisse de l'épidémie de COVID-19.

Sans observation, la délibération est adoptée à l'unanimité

#### Communications : Objet : DECISIONS MUNICIPALES PRISES EN APPLICATION DES ARTICLES L.2122-22 ET L.2122-23 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Monsieur le Maire présente les décisions.

Il souligne la convention le partenariat avec la Ferme Mobile et remercie la famille SAINTOUT pour le maintien de son activité sur la commune.

Il revient sur la convention conclue avec l'association France Horizon pour la mise à disposition d'un logement pour l'accueil d'une famille ukrainienne.

Il félicite Monsieur CERVERA pour l'accompagnement du transport humanitaire à SANOK.

Monsieur le Maire demande à Madame REMIGI de faire un point sur l'accueil des réfugiés ukrainiens. Elle rappelle qu'une famille est hébergée dans un logement communal dans un contexte complexe avec un enfant gravement malade.

D'autres familles sont toujours accueillies chez des particuliers. Quelques-unes sont reparties.

Les enfants sont accueillies dans les écoles et cela se passe bien. Elle évoque le problème de l'emploi qui semble évoluer dans le bon sens.

Monsieur le Maire remercie non seulement de l'engagement de tous, sur tous les bancs mais également de la présence des élus aux diverses manifestations de la commune.

Il informe de l'aménagement d'un city stade au Bouzet qui a démarré et qui sera complété au fur et à mesure.

Monsieur le Maire évoque le stationnement illégal de gens du voyage sur un terrain utilisé par l'ULM. Il rappelle que la mairie a un partenariat avec eux avec des locaux mis à disposition. Il remercie la Directrice de cabinet de la Préfète pour son intervention.

Il rappelle qu'en mai-juin, plusieurs manifestations que la commune accompagne, vont avoir lieu telles que Fort Rainbow, le tournoi de foot de l'ascension et les fêtes de quartiers. Il indique qu'après le COVID, malgré les craintes, les bénévoles n'ont pas baissé les bras.

Il remercie l'ensemble des équipes communales en charge de l'aménagement des espaces verts et des forêts. Une manifestation avec une activité sport-nature « cani-cross » a été accueillie ce week-end au Parc de Monsalut. Il souligne le sérieux des organisateurs.

Il termine ses remerciements pour les membres de son équipe et leur participation aux manifestations de la commune.

Pour finir, il évoque les 40 ans du jumelage avec Reinheim. Madame BOUSSEAU indique que les manifestations se sont bien passées et que cette rencontre a permis de faire connaissance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.