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

le 15/06/2022

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

Objet : compte rendu réunion de présentation de l'avancement de l'opération d'aménagement du 14 juin 2022 – DOMAINE DE LARTIGUE

Cette réunion devait initialement concerner une dizaine de propriétaires de lots riverains domiciliés dans le lotissement LE RUCHER DE MONSALUT, en leur qualité de voisins directs de l'opération d'aménagement dénommée DOMAINE DE LARTIGUE .

Cette rencontre avait deux objectifs :

- présenter des aménagements paysagers (renforcement de la végétalisation du boisement existant par des plantations d'essences végétales locales (houx, arbousiers) demandés par la mairie, au lotisseur, sur la bande boisée prévue entre les riverains concernés et les logements locatifs sociaux envisagés sur le macro lot du DOMAINE DE LARTIGUE 2.
- démontrer à ces riverains, perspectives couleur à l'appui, que les logements locatifs sociaux ne seraient quasiment pas visibles depuis leur fonds de parcelle en raison du renforcement de la végétalisation sur cette bande boisée.

Ces dix riverains avaient été conviés spécifiquement par une lettre distribuée dans leurs boîtes aux lettres respectives.

Il s'avère en fait que plus de 25 personnes se sont présentées à cette réunion.

M. le Maire débute cette réunion, à 17 heures, par une présentation de données générales en matière d'urbanisme sur la commune et sur les grandes lignes de cette opération d'urbanisme .

Ainsi, il rappelle que les parcelles d'assiette de ce projet sont classées en zone constructible dans les documents d'urbanisme successifs, depuis l'approbation du 1^{er} POS en 1976.

Il insiste sur le fait qu'il appartient à la commune de Cestas de respecter les objectifs fixés en matière de logements locatifs sociaux sous peine de voir la commune déclarée en carence.

Cette opération en mixité sociale comprendra des lots à bâtir ainsi que des logements locatifs sociaux pour un total de 170 logements dans cette partie du projet (située à l'arrière du collège).

Conformément à la demande de M. le Maire le lotisseur s'est engagé (il fournira un écrit dans ce sens) à étaler le début des travaux en 2024 et la commercialisation entre 2026 et 2029. Des recours contentieux sont néanmoins susceptibles de décaler ces dates.

Il explique que ces logements sociaux permettront à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU et la loi DUFLOT fixant le pourcentage obligatoire de 25 % de locatifs sociaux à

réaliser pour toute commune d'une population supérieure à 3500 habitants. Actuellement la commune a rempli les objectifs fixés en la matière.

Pour mémoire, le calcul du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est établi sur la base du total de logements individuels existants sur le territoire communal.

En 2020, la commune comprenait 7478 logements individuels.

A la fin 2020, les services de l'Etat ont comptabilisé 1272 logements locatifs sociaux « notifiés : occupés » soit un pourcentage de réalisation de LLS de 17 %.

Il faut également tenir compte des logements locatifs sociaux d'ores et déjà financés et ceux en cours de réalisation (Pré de Lamy Domi (36 LLS), l'Ostal de Compostelle(8), le Hameau de Galant (80 LLS), l'Ostal de la Bastide(20 LLS) , Les Villas de Caussat (10LLS) soit 154 LLS en travaux.

Les logements locatifs sociaux financés sont au nombre de 243.

Au regard de ces éléments, le nombre de logements sociaux s'établit à 1659(chiffres comptabilisés par l'Etat pour les obligations triennales), soit un pourcentage de LLS de 22%.

La commune réalise donc ses logements sociaux selon un juste rythme.

M. le Maire saisit l'occasion de cette réunion pour expliquer les nouvelles dispositions introduites par la loi 3DS . Ces nouvelles dispositions législatives visent à assouplir les modalités de réalisation de logements locatifs sociaux en prenant en compte un étalement des objectifs triennaux de construction au-delà de 2025.

De même, il explique que la loi SRU comptabilise dorénavant dans le contingent de logements locatifs sociaux, les logements en BRS (Bail Réel et Solidaire). Dans le cadre de ce dispositif de BRS, les locataires deviennent à terme, propriétaires de la maison qu'ils occupent, l'organisme HLM restant détenteur du sol. Il s'agit là de dispositions en faveur de l'accession sociale à la propriété.

Cette opération d'aménagement urbain comprendra, outre des terrains à bâtir, des logements locatifs sociaux et des BRS offrant ainsi une plus large mixité sociale.

Conformément aux dispositions du PLU, et notamment des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ce projet présentera une densité de constructions équivalente à la densité moyenne pratiquée actuellement sur la commune.

Un arrêté d'autorisation de défrichement a été délivré 18 février 2022 par Mme la Préfète de la Gironde.

A ce sujet, M. le Maire précise que le lotisseur a soumis au public lors de la concertation préalable à cette autorisation de défrichement, un dossier du projet d'aménagement que la municipalité n'avait pas validé.

Il souligne notamment que le lotisseur n'avait pas respecté dans ce 1^{er} projet et ce, en contradiction avec la demande de la commune, la bande d'une largeur 20 m de boisement à respecter entre les lots du RUCHER DE MONSALUT et les jardins des logements locatifs sociaux.

Une foire aux questions s'engage à l'issue de cette présentation.

- 1) **Le public dénonce une absence de concertation dans la présentation de ce projet d'aménagement. Selon eux, ce projet a été évoqué pour la 1ère fois lors du conseil municipal du mois de 24 septembre 2021.**

M. le Maire réfute cet argument. Il rappelle, aux riverains du lotissement le RUCHER de MONSALUT présents, qu'il a évoqué ce projet à plusieurs reprises à compter de 2017 à l'occasion de rencontres et de discussions lors de visites dans leur lotissement, une lettre de

M. et Mme CHARBONNEAUD issue du registre de concertation du public sur la demande de défrichement confirme cet élément. Ces riverains précisant dans leur courrier que M. le Maire a bien évoqué ce projet devant une dizaine de riverains en 2020.

Pour mémoire, l'antériorité de ce projet a été évoquée lors des réunions publiques à l'occasion de la mise en œuvre du PLU de la commune approuvé en 2017. Ce secteur faisant l'objet de l'OAP- secteur N° 1 du PLU, destinée à accueillir un projet en mixité sociale d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare, avec une attention particulière portée à la qualité architecturale et paysagère du projet, la préservation du caractère forestier du secteur, et le maintien des continuités écologiques

Ce projet a, depuis, été présenté lors de l'assemblée générale du groupe d'habitations BEAUSEJOUR qui s'est tenue le 21 janvier 2022

A ce sujet M. le Maire propose lors d'une réunion prochaine avec les habitants de BEAUSEJOUR que soit évoqué l'aménagement de l'espace vert autour du bassin d'étalement. La présidente de l'association des riverains de BEAUSEJOUR, présente dans la salle, approuve cette proposition.

La réunion de ce jour avait pour but d'évoquer l'avancement du projet et les aménagements demandés par la commune auprès du lotisseur (suite aux sollicitations des riverains du RUCHER DE MONSALUT quant à la largeur de 20 m de la bande boisée conservée à l'arrière de leurs propriétés respectives).

Cette réunion s'inscrit bien en complément des réunions précédemment évoquées dans une démarche de concertation et d'information du public.

2) Le public s'inquiète des nuisances générées par cette opération et notamment de l'augmentation du trafic routier, des nuisances sonores de l'autoroute A63 engendrées par le défrichement

Il est rappelé que les parcelles d'assiette de ce projet sont actuellement en majorité plantées de pins. A ce titre, le propriétaire dans le cadre d'une exploitation sylvicole de ses terrains aurait pu d'ores et déjà procéder à une coupe rase.

Une surface importante d'intérêt écologique sera préservée dans le cadre de ce projet en particulier par la conservation en façade de l'Avenue Jean Moulin et de l'Avenue Salvador Allende d'une bande boisée, renforcée pour ce qui est du projet sur cette seconde voie, de la création d'un merlon (butte végétalisée) de 2 m de hauteur.

De même, suite à la consultation du public lors de la demande de défrichement, le lotisseur a été dans l'obligation de préserver et renforcer des corridors écologiques au sein de son projet et surtout de ne pas urbaniser le triangle compris entre les 2 voies départementales (Av Jean Moulin et Salvador Allende). Ce triangle sera maintenu en l'état s'agissant d'un secteur d'intérêt pour la biodiversité (faune et flore).

Le projet comprendra conformément aux dispositions du PLU, des espaces verts communs de plusieurs hectares maintenus au sein de l'opération ainsi que des espaces d'aménité destinés à préserver, par des écrans végétalisés, les riverains des lotissements existants des éventuels vis-à-vis avec les nouvelles constructions.

La préservation de ces espaces verts et bandes boisées devant concourir à atténuer les nuisances sonores induites par la circulation routière.

S'agissant de l'augmentation du trafic routier résultant des nouvelles constructions, un giratoire sera créé en angle de l'Avenue Jean Moulin et de l'Avenue Salvador Allende afin de fluidifier la circulation notamment aux heures de pointe.

Pour rappel, M. le Maire souligne, que la circulation plus dense à certaines heures, résulte d'un report de transit du trafic routier émanant du Sud Gironde, occasionné par des personnes travaillant sur la Métropole et qui empruntent les voies principales de la commune. Cet afflux de circulation découle, de plus, d'un manque ou de l'inadaptation des équipements routiers au niveau de la Métropole.

Cet élément ne peut être imputable à la commune de Cestas.

Selon les comptages effectués par le Conseil Départemental de la Gironde , les axes routiers desservant le projet sont en capacité d'absorber le flux de véhicules émanant de cette future opération.

3) Quid du renforcement des équipements publics suite à l'accroissement de la population possiblement induite par ce projet?

Les personnes présentent évoquant le chiffre de plus de 1000 nouveaux arrivants s'inquiètent du niveau des équipements actuels sur la commune. Sont-ils suffisamment dimensionnés pour accueillir cette nouvelle population ?

La population Cestadaise s'est stabilisée depuis plus d'une décennie entre 16900 habitants en 2011 à 17000 habitants, soit une augmentation très faible alors que la population de la Métropole s'est accrue de plus de 30% dans ce laps de temps. Selon les données nationales établies par l'INSEE, le nombre de personnes par ménage est actuellement de 2.3.

Pour les 300 logements à venir et dont la réalisation s'étalera, au minimum, entre 2024 et 2029, l'apport de population moyen s'établit à 700 personnes sur 5 ans.

Dans ce contexte, les équipements existants sur la commune sont en capacité d'accueillir cette nouvelle population.

S'agissant du réseau d'assainissement, M. le Maire rappelle que la station d'épuration communale est d'une capacité de 21 000 équivalents habitants, sa capacité est donc suffisante. Des travaux sont actuellement en cours sur cette station afin de la mettre aux normes récentes. En ce qui concerne les groupes scolaires et le collège sur ce secteur, considérant l'étalement de la commercialisation des lots sur plusieurs années, les équipements scolaires sont, de même, en capacité d'accueillir ce nouveau flux.

En matière de mobilité, l'opération est d'ores et déjà desservie par deux pistes cyclables existantes reliant le Bourg de Cestas au centre de Gazinet où se situe la gare SNCF et les lignes de bus de la Métropole sur le RD 1250. Ces pistes cyclables desservent, de même, le collège et le centre commercial Intermarché.

Le projet sera implanté, en outre, à proximité des accès à l'autoroute A 63 vers Bordeaux ou Bayonne.

Pour ce qui est des circulations douces, le projet comprendra des espaces verts d'aménité et de promenade permettant par des cheminements piétons de rejoindre les parcs communaux de Monsalut et Les Sources.

M. le Maire confirme que des équipements supplémentaires seront réalisés, en complément, selon les nouveaux besoins.

4) Quid du maintien ou renforcement des corridors écologiques au sein du projet ?

Conformément à l'avis de l'autorité environnementale consultée dans le cadre de l'enquête publique sur le défrichement et de l'avis du commissaire enquêteur à l'issue de cette enquête, le lotisseur a supprimé les lots (environ 20) prévus initialement à coté du lotissement de Serigan.

La pointe, entre l'Avenue Jean Moulin et l'Avenue Salvador Allende , classée en espace boisé à conserver dans le PLU approuvé en 2017, est inconstructible.

Par ailleurs, le lotisseur a été mis en demeure de préserver et renforcer les corridors écologiques au sein de son opération.

En l'état d'avancement du projet et des informations communiquées à la commune, le lotisseur a supprimé des lots à bâtir et à renforcer les corridors écologiques dans son opération.

5) A quelle date seront déposés les nouvelles demandes d'urbanisme concernant ce projet, une enquête publique aura-t-elle lieu et dans quels délais ?

Les nouveaux dossiers de permis d'aménager devraient être déposés par le promoteur en septembre 2022, selon les dernières informations communiquées par ce dernier à la commune. Ces dossiers seront effectivement soumis à enquête publique qui devrait intervenir à l'hiver 2022.

Un commissaire enquêteur sera nommé à cet effet et recevra le public lors de permanences règlementaires.

Cette enquête publique fera l'objet de mesures de publicité légales. Le dossier d'enquête publique sera bien évidemment mis en ligne et consultable sur le site internet de la mairie de Cestas.

6) Les riverains du lotissement LE RUCHER DE MONSALUT, initialement invités à cette réunion font part de questions personnelles légitimes quant à l'impact visuel des nouvelles constructions prévues dans cette opération

Pour rappel, il s'agit là du but initial de cette réunion.

Un tour de table est donc organisé pour répondre individuellement à toutes les questions, au cas par cas et selon la situation géographique de chaque terrain de ces riverains. En cela, la mairie ne peut répondre qu'au vu des éléments dont elle dispose actuellement, compte tenu du fait que la commune n'a pas connaissance du plan du projet définitif de cette opération.

Chaque participant à cette réunion s'est vu distribué des plans couleur et des perspectives en photo montage faisant apparaître les impacts visuels des logements locatifs sociaux depuis leurs propres terrains.

M. Le Maire confirme qu'une prochaine réunion est prévue, sur place, avec les riverains du RUCHER DE MONSALUT .

Cette réunion s'achève à 19h15.



Le Maire


Pierre DUCOUT

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

le 27/06/2022

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

**Objet : compte rendu réunion de présentation de l'avancement de l'opération
d'aménagement du 24 juin 2022 – DOMAINE DE LARTIGUE**

Suite à la réunion du 14 juin 2022, et conformément aux engagements pris lors de cette précédente rencontre, M. le Maire et M.CELAN adjoint à l'urbanisme se sont rendus sur place, dans le lotissement LE RUCHER DE MONSALUT, afin de rencontrer à nouveau les 10 riverains de ce lotissement directement concernés par le futur projet dénommé DOMAINE DE LARTIGUE.

Sur site, une vingtaine de participants étaient finalement présents.

Cette nouvelle rencontre visait à présenter des nouvelles perspectives couleur de l'opération modifiées.

En effet, à l'occasion de la réunion du 14 juin 2022, il était apparu d'une part que les plans distribués ne présentaient pas la totalité de la bande de logements locatifs sociaux envisagés à l'arrière des terrains du lotissement LE RUCHER DE MONSALUT et d'autre part qu'un bloc de ces logements sociaux comportaient un nombre de R+1 significatif notamment au droit de la propriété de M. et Mme CHARBONNEAU domiciliés 9, Chemin lou Floc.

A la demande de M. le Maire, l'architecte du projet a fourni des perspectives couleur plus complètes.

De même, la typologie des logements sociaux situés à l'arrière de la parcelle de M. et Mme CHARBONNEAU a été modifiée.

Les 1ers plans du 14 juin 2022 mentionnaient l'implantation de 5 logements sociaux en R+1 au droit de leur propriété.

Les nouvelles perspectives couleur fournies ce jour ne prévoient plus que la création de 2 logements en R+1 sur le même bloc d'habitations. L'implantation des ces logements en R+1 a été revue afin de réduire leur impact visuel éventuel sur la piscine de ces riverains.

A noter, qu'il sera éventuellement possible, le cas échéant, de modifier l'implantation de fenêtres sur les futurs logements sociaux dans le but de réduire encore d'éventuelles nuisances visuelles.

Il est rappelé à M. et Mme CHARBONNEAU que leur fond de parcelle est en partie grevée d'une servitude d'espace boisé à conserver



LE MAIRE
Pierre DUCOUT

Cestas le 26/01/2022



Compte-rendu de l'Assemblée Extraordinaire et de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 janvier 2022

Le mot du président Philippe Gueffier

« Bonjour à tous et merci pour votre présence.

Au nom de tous les membres du bureau je vous présente tous mes meilleurs vœux pour cette année 2022.

Je vous propose d'observer une minute de silence en hommage aux personnes disparues en 2021 et 2022, je pense notamment au décès de M^{me} Bégué.

Voilà 2 ans que je suis à la tête de l'association et de son bureau et j'ai eu, la première année, l'impression d'être le président d'une association fantôme, compte-tenu que nous n'avons pu organiser aucune manifestations, vu les difficultés que nous imposaient les règles sanitaires ; je pense particulièrement au concours de pétanque.

Nous avons malgré tout obtenu de la mairie quelques aménagements, donc je laisserai le soin au secrétaire de vous les énumérer, j'ai cependant quelques regrets concernant les échanges et informations avec certains services de la mairie tel que l'abattage du chêne au niveau du parking poids-lourds ainsi que la pose d'une benne à l'entrée de ce dernier.

Cette année fut d'avantage propice à nos manifestations.

J'ai le regret de vous informer que je ne renouvellerai pas mon mandat pour raisons de santé.

Voilà pour l'essentiel. Je suis désolé de vous annoncer qu'il n'y aura pas de galette des rois compte-tenu des règles sanitaires à appliquer.

Je vous remercie de votre écoute.

Procédons à la lecture des nouveaux statuts de votre association. »

Philippe Gueffier

Assemblée Générale Extraordinaire consécutive à l'Actualisation des statuts de l'Association

Le président ouvre la séance et informe l'assemblée que le quorum est réuni.

Il était nécessaire d'actualiser les statuts de l'association, les anciens dataient de 1990.

Suite à la lecture de ces nouveaux statuts, les articles 10 et 11 seront complétés faisant apparaître la non nécessité d'un quorum et la possibilité d'une « une mise en sommeil de l'association et de ses activités », si la situation l'exigeait.

Les termes « éventuellement » seront supprimés du paragraphe relatif à l'élection du bureau.

Sous réserve des modifications présentées ci-dessus, les statuts sont approuvés à la majorité par l'assemblée présente.

Intervention de M le Maire Pierre Ducout

Après avoir détaillé l'ensemble des actions que commune réalise sur l'entretien des espaces verts; sur les équipements qu'elle installe, et sur la quiétude que les habitants de Cestas vivent, M le maire a abordé le projet Lartigue.

Il a précisé que si la commune refusait de se mettre en conformité avec la loi, c'est à dire avoir une capacité de 25 % de logements sociaux sur l'ensemble de la commune, l'Etat, représenté par la préfecture s'en chargerait.

M le Maire ne souhaite pas que la préfecture impose à Cestas la construction de bâtiments sans respecter certains critères qui font la particularité de Cestas.

Il a aussi rappelé que la population de Cestas n'a pas augmenté depuis 30 ans. Ce qui n'est pas le cas de certaines communes de la métropole qui ont vu leur population augmenter de façons vertigineuses et quelque peu désordonnées.

Il a répondu aux questions que se posaient certains habitants de Beauséjour en insistant sur le fait que

ces derniers ne seraient pas impactés. Il a relativisé les impacts liés aux nuisances sonores, trafic routier, densité de population et du respect de la biodiversité.

La prochaine étape du projet est le permis d'aménagement qui fera aussi l'objet d'une enquête publique.

Monsieur le maire s'est engagé à mener une concertation citoyenne.

Départ de M le Maire qui nous souhaite une bonne continuation.

Assemblée Générale Ordinaire

Lecture du rapport moral par Christian Perez.

Lecture du rapport financier par Mathieu Goddefroy.

Le vérificateur aux comptes était M. Serge Lopez.

Soumis au vote de l'Assemblée, les rapports moral et financier sont approuvés à l'unanimité

Projets d'animations pour l'année 2022 :

- Les œufs de pâques
- Concours de pétanques
- Fête des voisins
- Vide-grenier

Les dates de ces animations seront définies par le prochain conseil d'administration.

L'utilisation du chemin Bellemer a été amené à notre attention. Il est encore rappelé qu'il n'est pas autorisé de sortir de la résidence par le chemin Bellemer. Ceux qui le font commettent une infraction au code la route, en ne respectant pas l'interdiction de tourner à gauche au début de l'avenue de l'Estelle.

Seule l'entrée est autorisée par l'avenue Salvador Allende.

Seule la sortie par le chemin du Ouey est autorisée.

Il en va du respect de la signalisation, de la facilité de circulation sur son chemin, du civisme et surtout de la sécurité.

Tout le bureau est démissionnaire et se représente sauf :

M Philippe Gueffier, M^{me} Yvette Gueffier, et M^{me} Jocelyne Robert.

Se présentent :

Clémence Broudiscou, Marie-France Cargou (absente), Kévin Duriez, Mathieu Goddefroy, Maryse Hodet, Sarah Lambert (absente), Amina Larade, Loïs Lamireau, Serge Lopez, Christian Perez et Jean-Claude Salé.

Concours des illuminations sont récompensés :

- 1^{er} M Fournier,
- 2^{ème} M Fernandez-Pinedo,
- 3^{ème} M Bouin.