



ARRÊTÉ DU MAIRE N° 313 / 2025

ARRETE N°313/2025

**ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE CESTAS**

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU -chemin de Loignan

Le Maire de la Commune de CESTAS,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et renouvellement Urbain (SRU)

Vu la loi N° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives,

Vu la loi 2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)

Vu le Plan local d'Urbanisme approuvé le 15/03/2017, modifié le 8 novembre 2018, le 22 mai 2022 et le 17 octobre 2024,

Vu la délibération 6/8 du 1^{ER} Juillet 2025, par laquelle le Conseil Municipal autorise le Maire de la commune à engager une procédure de modification N° 5 du PLU,

Considérant que cette délibération justifie de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située Chemin de Loignan, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant et qu'elle expose, de plus, la faisabilité opérationnelle du projet sur ce foncier.

Considérant qu'il est donc nécessaire de procéder à une modification N° 5 du PLU pour les motifs suivants :

En application des lois SRU et ALUR, la commune de Cestas se doit de réaliser 459 logements locatifs sociaux afin d'atteindre l'objectif de 25 % imposé en la matière.

Aussi, dans cette optique, il importe de saisir toutes les opportunités qui se présentent afin d'accroître le pourcentage de logements locatifs sociaux qui s'établit aujourd'hui à près de 19%.

Considérant que les divers propriétaires des parcelles cadastrées section CO 5p-17p, CN 4p-7p-15p-21p-23p, CV 7p-9p-11p représentant une surface de plus de 10 hectares ont fait part de leur intention de procéder à une opération d'aménagement de ce foncier .

Considérant qu'après une étude approfondie, aucun des secteurs actuellement classés en zone 1AU du PLU(OAP) n'est susceptible d'accueillir une opération en mixité sociale à court ou moyen terme, pour des raisons multiples exposées dans la délibération susvisée.

Considérant que la commune a identifié 7 terrains diffus dans le Centre Bourg de Cestas et de Gazinet qui en raison de leur classement en zone très urbanisée du PLU présenteraient des conditions favorables à leur aménagement dans le cadre d'opérations en mixité sociale.

Considérant cependant, qu'à l'heure actuelle , les propriétaires de ces fonciers ont fait le choix de conserver leurs biens, soit pour des raisons familiales soit dans l'attente d'un contexte économique plus favorable .

Considérant, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, qu'aucun foncier, tant dans le cadre des OAP en zone 1AU que des terrains diffus ne permet aujourd'hui la mise en oeuvre d'un projet urbain conduisant à la réalisation d'un nombre conséquent de logements locatifs sociaux en vue de l'atteinte des objectifs triennaux imposés par les lois SRU et ALUR.

Considérant, par ailleurs, qu'en application du projet d'aménagement et de développement durable du PLU (PADD), la commune souhaite permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités que sont le Bourg de Cestas, Gazinet, Rejouit et Toctoucau. en adéquation avec les services et équipements (réseaux) présents dans le secteur.

Considérant que ces dernières années, nombre de projets en mixité sociale ont été réalisés sur le quartier de Gazinet. Il apparaît donc nécessaire de rééquilibrer géographiquement l'implantation de nouveaux projets dans le quartiers de Rejouit et le Bourg de Cestas.

Considérant que le foncier classé en zone 2 AU, situé, Chemin de Loignan, dans le quartier de Réjouit affiche un nombre d'atouts considérables tant par son implantation en continuité de l'urbanisation, que par sa situation géographique et notamment sa desserte par deux accès sur la route départementale (Chemin de Loignan) , par une piste cyclable existante et par l'ensemble des réseaux,

Considérant que l'aménagement de cette zone 2 AU renforcera les effectifs du groupe scolaire de Réjouit par l'apport de jeunes ménages avec enfants, et permettra de renforcer l'activité économique et commerciale du quartier de Réjouit regroupée autour du centre commercial de Choisy(magasin ALDI, commerces et services de proximité boulangerie, poste...).

Considérant qu'à ce stade de la réflexion engagée, l'aménagement de ce foncier porterait sur la réalisation de 30 terrains à bâtir et 90 logements locatifs sociaux ,

Considérant , qu' au vu de ces éléments, Il convient donc, pour l'atteinte des objectifs fixés par les lois SRU et ALUR de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU sur le Chemin de Loignan par le biais d'une procédure de modification du PLU

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU de moins de 9 ans impose la mise en oeuvre d'une modification de droit commun du PLU communal.

Aussi, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du 1 de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié*

--

--

lorsque l'établissement de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations ou d'actions » .

Considérant que selon les dispositions du code de l'urbanisme , le PLU approuvé peut faire l'objet d'une modification lorsque l'ensemble des adaptations apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Considérant que cette procédure de modification du PLU entraîne :

- La transformation de la zone 2AU en zone 1AU du PLU
- la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viendra préciser les attentes de la commune sur le projet d'aménagement en mixité sociale envisagé
- La modification des documents graphiques règlementaires (plans du PLU) actant ce changement de zonage
- La rédaction d'un rapport de présentation exposant les motifs de la procédure,
- La modification du rapport de présentation général du PLU notamment en ce qui concerne les surfaces de chaque zonage ,

Considérant que ce projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'à l'autorité environnementale, en application des articles R.104-33 à R.104.37 et suivants du Code de l'urbanisme, selon une procédure, à minima au cas par cas,

Considérant que le dossier comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées et l'autorité environnementale sera soumis à une enquête publique d'une durée d'un mois .

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} :

Il est prescrit une procédure de modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune avec pour objectif, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU située Chemin de Loignan, considérant la délibération du conseil municipal du 1^{er} Juillet 2025, justifiant, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain, qu'aucun autre foncier n'est susceptible de permettre la réalisation d'un projet en mixité sociale comprenant un nombre important de logements locatifs sociaux, à court ou moyen terme.

ARTICLE 2 :

Le projet de modification N° 5 du PLU sera notifié au préfet et aux Personnes Publiques associées ainsi qu' à l'autorité environnementale, à minima, selon la procédure du cas par cas.

ARTICLE 3 :

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme , Il sera procédé à une enquête publique d'une durée d'un mois, sur le projet de modification N° 5 du PLU, auquel sera joint, le cas échéant, l'avis du Préfet, des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale.

ARTICLE 4 :

A l'issue de cette enquête publique, le projet de modification N° 5 du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur , sera approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 6 :

Conformément aux articles R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant le délai d'un mois, mention de cet affichage sera publié dans un journal du département de la Gironde.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publicité.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de BORDEAUX dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement de l'ensemble de ces formalités

FAIT A CESTAS LE 11 juillet 2025

Le Maire de la Commune de CESTAS



Jérôme STEFFE