



CONSEILLERS EN EXERCICE : 33
NOMBRE DE PRESENTS : 25
NOMBRE DE VOTANTS : 30

L'an deux mille vingt-cinq, le 1er juillet, à 18 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué le 25 juin, s'est assemblé en la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Monsieur Jérôme STEFFE, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs STEFFE, AUBRY, BAVARD, BETTON, BOUSSEAU, CELAN, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DUCOUT, GASTAUD, HUIN, LAMBERT-RIFFLART, MERCIER, MOUSTIE, PILLET, PUJO, RECORs, REMIGI, REVERS, RIVET, SILVESTRE, MOREIRA, OUDOT, BAUCHU,

ABSENTS : Mesdames APPRIOU, COUBIAC et LANGEL.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Madame ACQUIER à Monsieur CELAN, Madame BINET à Madame REMIGI, Monsieur DESCLAUX à Monsieur RECORs, Monsieur LANGLOIS à Monsieur STEFFE, Monsieur ZGAINSKI à Madame MOREIRA.

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. Ayant obtenu la majorité des suffrages, Monsieur Roger RECORs a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il 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 1^{er} JUILLET 2025- DELIBERATION N°6/8.

Réf. : Urbanisme/Véronique Saintout/2.1.6

OBJET : OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2 AU – CHEMIN de LOIGNAN – AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-38 DU CODE DE L'URBANISME – JUSTIFICATION.

Monsieur CELAN expose,

Selon les derniers chiffres communiqués par les services de l'Etat, l'atteinte de l'objectif de 25% correspond à la réalisation de 459 logements à terme.

La commune suit au mieux les possibilités pour respecter les objectifs triennaux de réalisation de LLS malgré le contexte complexe lié notamment à la mise à disposition des terrains par leur propriétaire.

Le PLU de la commune et le PLH communautaire approuvés respectivement en 2017 et 2024, ont posé comme principe la perspective d'un aménagement urbain maîtrisé basé sur la notion de mixité sociale au sein des programmes de constructions sur la commune de CESTAS.

Dans cette optique, il nous importe de saisir toutes les opportunités qui se présentent afin d'accroître le pourcentage de logements locatifs sociaux, qui s'établit aujourd'hui à 18,84% pour les logements occupés (près de 22 % en tenant compte des logements financés et en cours) et pour parvenir, à terme, aux 25 % obligatoires.

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 manifesté leur intention de procéder à une opération d'aménagement de ce foncier

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 œuvre 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 de 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 ».*

A cette fin, il est donc envisagé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU située Chemin de Loignan, par le biais d'une modification n° 5 du PLU

L'article L.153-38 dispose pour sa part *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

La présente délibération a donc pour objet, dans un 1^{er} temps, de justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2 AU au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant, et dans un second temps, de présenter la faisabilité opérationnelle d'un projet d'ensemble sur le foncier concerné.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de modification n° 5 du PLU porteront sur :

- La transformation du zonage 2 AU en zone 1AU
- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation n° 8 (OAP)
- La modification du rapport de présentation du PLU notamment dans la partie relative au tableau des surfaces de chaque zonage
- La modification des documents graphiques du PLU (plans 5.1, 5.2, 5.6 ...)

- La rédaction d'un rapport de présentation exposant les motifs et la procédure engagée.

Selon les caractéristiques du foncier à aménager et la surface définitive retenue pour ce projet, cet aménagement sera soumis à une procédure de consultation de l'autorité environnementale à minima « au cas par cas » ou à une évaluation environnementale.

Un arrêté du maire engagera règlementairement la procédure de modification. Celle-ci sera soumise aux personnes publiques associées, ainsi qu'à l'autorité environnementale, dont les avis seront annexés à l'enquête publique qui sera organisée ultérieurement, avant l'approbation définitive par le conseil municipal.

1) Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU – chemin de Loignan au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant.

a) Justification au regard des OAP

Lors de l'approbation du PLU le 15 mars 2017, le document d'urbanisme de la commune comprenait 6 orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Une 7^{ème} OAP relative à l'extension de la zone logistique de POT AU PIN a été créée à l'issue de l'approbation de la modification n°2 du PLU le 17 octobre 2024. Les 6 premières OAP entendaient permettre une urbanisation raisonnée et équilibrée, en mixité sociale, au sein des centralités du territoire communal.

- OAP N°1

Les secteurs 1.1 et 1.2 situés à l'angle de l'Avenue Jean Moulin et Avenue Salvador Allende représentant une superficie totale d'environ 40 hectares ont d'ores et déjà, en majeure partie, fait l'objet de programmes d'aménagement d'ensemble autorisés comprenant respectivement les projets en mixité sociale de la SNC DOMAINE DE LARTIGUE et de la SARL LEHENA PROMOTION (ancien centre aéré CAZEMAJOR YSER – permis d'aménager L'OREE DU BOIS). Ces opérations conjointes portent sur la réalisation de 207 logements sociaux pour le DOMAINE DE LARTIGUE et 14 LLS et LLI pour LEHENA PROMOTION. Un total de 92 terrains à bâtir verra le jour sur ces deux opérations (88 DOMAINE DE LARTIGUE et 4 LEHENA PROMOTION).

Conformément aux engagements du promoteur SNC DOMAINE DE LARTIGUE, sa double opération (Prés de Gartieu et Pacages de Besson) sera commercialisée par tranches qui s'échelonneront jusqu'en 2030.

A ce jour, il reste un solde non aménagé dans ce secteur pour une surface d'environ 9,6 hectares dont environ 4 hectares d'espaces boisés classés non constructibles. Seuls 5,6 hectares demeureront aménageables. Toutefois, l'aménagement de ce solde découle de la réalisation échelonnée de l'opération DOMAINE DE LARTIGUE, tant pour son accès voirie, que pour la desserte par les divers réseaux.

Ce solde de l'OAP N°1, n'est donc pas, en l'état, susceptible d'être aménagé avant plusieurs années, en fonction de l'avancement de la commercialisation de l'opération DOMAINE DE LARTIGUE.

- OAP N° 2

Ce foncier, situé Chemin de la Croix d'Hins est entièrement urbanisé par la société PIERREVAL qui a réalisé l'opération en mixité sociale LE HAMEAU DE GALANT (80 LLS et 40 terrains à bâtir)

- OAP N°3

Cette propriété sise 7, Chemin de Trigan comprend l'opération en mixité sociale LES ASPHODELES DE LAMY (17 terrains à bâtir et 34 LLS). Ce projet est en phase d'achèvement.

- OAP N°4- propriété CAROL

Ce foncier de 2 hectares, Chemin de Trigan, pourrait accueillir une opération en mixité sociale de 30 LLS et 10 lots à bâtir. **Cependant en raison de problèmes familiaux, les propriétaires ne sont pas prêts à aménager leur bien ou à le vendre immédiatement.**

- OAP N°5 - propriété POUBLAN

Situé Chemin entre les Lagunes, ce foncier d'une surface de 2 hectares dont environ 4000 m² en espace boisé classé est destiné, de même, à une opération en mixité sociale qui pourrait comporter 12 terrains à

bâtir et 24 LLS. Pour les mêmes raisons qu'évoquées dans l'OAP N° 4, aucun projet d'aménagement ne peut être engagé dans des délais relativement brefs.

- OAP N°6 – LA TOUR

Il s'agit d'un ensemble de parcelles appartenant à divers propriétaires fonciers. Cette OAP autoriserait sur 9 hectares, un projet en mixité sociale de 80 LLS et 60 terrains à bâtir. Une évaluation environnementale « 4 saisons » a été engagée dans l'optique de dresser un diagnostic écologique du site. En fonction des résultats de ce diagnostic, une réflexion sera menée pour l'aménagement de ce secteur. **A ce stade, aucun projet ne peut intervenir à court terme.**

En résumé, sur les 6 OAP initialement créées dans le PLU, 2 d'entre elles ne comportent encore aucun projet urbain. Pour des raisons principalement liées à des problèmes familiaux ou successoraux, les propriétaires de ces terrains faisant l'objet d'OAP ne souhaitent pas se départir de leurs biens.

Ces 2 OAP (N° 4 et N° 5) représenteraient une surface d'environ 3,5 hectares (déduction faite des surfaces d'EBC) pour un total de 54 LLS et 22 lots à bâtir.

Le solde de l'OAP N°1 dépend pour son aménagement de l'avancement des travaux du projet du DOMAINE DE LARTIGUE et ne peut donc être aménagé à court terme.

L'OAP N° 6 ne pourra être urbanisée qu'à l'issue de l'étude environnementale engagée.

b) Justifications au regard des biens sur terrains diffus

S'agissant des biens diffus potentiellement aménageables sur la commune, plusieurs fonciers pourraient permettre la réalisation de projets en mixité sociale. Ces terrains sont, pour l'essentiel, situés à proximité du bourg de Cestas ou du centre de Gazinet. De ce fait, ils s'inscrivent en zone d'urbanisation dense du PLU et pour la majeure partie d'entre eux au sein de la servitude de mixité sociale imposant 66 % de logements locatifs sociaux (à l'exception du terrain DUBOURG).

Un tableau annexé à la présente délibération liste les fonciers potentiellement aménageables au sein des secteurs urbanisés.

La commune de Cestas a contacté les propriétaires de ces biens ou leurs mandataires qui préfèrent pour la majorité, conserver leurs biens dans l'attente d'un contexte économique plus favorable.

Deux terrains pourraient être aménagés rapidement.

Il s'agit de la parcelle située à l'arrière de la gendarmerie, propriété de la Communauté de Communes Jalle-Eau Bourde située dans le bourg de Cestas, qui serait destinée à la construction de 10 à 15 LLS (terrains cadastré BK 208).

L'autre projet pourrait concerner la parcelle située derrière la caserne des pompiers, en continuité de la résidence sociale « La Coquillère ». Ce projet porterait sur la réalisation en R+2 de 6 LLS (T2) pour une surface de plancher de 300 m² (parcelle BL 62).

Le terrain PIQUET (AM 373-374) comporte actuellement une conserverie en activité, mais les propriétaires sont susceptibles de soumettre un projet d'aménagement à moyen terme. Ce projet en mixité sociale comporterait 10 LLS et 5 lots à bâtir sur le même modèle et avec une densité identique que celles du programme contigu dénommé LES VILLAS DE CAUSSAT.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, aucun foncier, tant dans le cadre des OAP que des terrains diffus ne permet aujourd'hui la mise en œuvre 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.

Par ailleurs, tel que défini dans le 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, Réjouit et Toctoucau.

Ce développement urbain doit être réalisé de manière équilibrée au sein de ces divers quartiers, en adéquation avec les services et équipements (réseaux) présents dans le secteur.

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 les quartiers de Réjouit et le Bourg de Cestas.

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.

2) Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AU chemin de Loignan.

Ce foncier appartient à trois propriétaires distincts, les conjoints GISQUET COURBIN, APESTEGUY et BOULIN LAFONT qui ont fait part de leur souhait de procéder à l'aménagement urbain de leurs biens respectifs. Il présente une surface totale d'environ 10 hectares.

Il se situe en façade du Chemin de Loignan, et bénéficie d'un accès sur cette voie départementale.

Il s'implante en continuité du lotissement Les Pièces de Choisy dans sa partie Ouest et d'un ensemble de constructions patrimoniales de qualité datant du 19^{ème} siècle à l'angle de l'Avenue Saint Jacques de Compostelle, à l'Est. Il est longé sur toute sa longueur, par la piste cyclable permettant de relier le Bourg de Cestas à la commune de Léognan.

Il semble potentiellement impacté par la présence d'une partie de zone humide. En outre, en raison de sa surface d'environ 10 hectares, son aménagement futur implique la mise en œuvre éventuelle d'une évaluation environnementale ou à minima d'une procédure de « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale.

L'aménagement de ces parcelles nécessitera certainement la création d'un giratoire qui pourrait s'implanter à l'angle du Chemin des Sarments et du Chemin de Loignan

En fonction des résultats de l'évaluation environnementale ou de la décision du « cas par cas », la commune de Cestas envisage la possibilité de l'aménagement effectif de 7 hectares sur ce bien.

A ce stade de la réflexion engagée, cette opération en mixité sociale pourrait conduire à la création de 90 logements locatifs sociaux et 30 lots à bâtir, desservis par une voie interne débouchant sur le futur giratoire à créer sur le chemin de Loignan. Une prochaine OAP (secteur n° 8) définira plus précisément les orientations retenues pour la réalisation de cette opération.

En conclusion, la commune de Cestas retient l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU Chemin de Loignan principalement pour les raisons suivantes :

- Elle permettra de conforter l'urbanisation de ce secteur de la commune en l'organisant et le structurant, notamment par l'ajout de logements locatifs sociaux en complément de ceux du Clos Godin situé à proximité. Cette opération permettra d'accroître l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) et de répondre aux objectifs définis par les Lois SRU et ALUR
- L'apport de population et en particulier de jeunes ménages avec enfants, renforcera les effectifs du groupe scolaire de Réjouit.
- Le foncier d'assiette de la future opération d'aménagement est desservi par l'ensemble des réseaux (eaux usées et eau potable notamment) et par une voirie suffisante qu'il conviendra d'aménager par la création d'un giratoire sur le Chemin de Loignan.
- Il est longé par une piste cyclable qui permet de relier le Bourg de Cestas et la commune de Léognan, facilitant ainsi les mobilités douces. Via le Chemin des Sarments, situé face au projet, les habitants de cette future opération pourront rejoindre de manière sécurisée le centre commercial de Choisy Latour et le groupe scolaire de Réjouit, ainsi que les commerces de proximité (boulangerie, bar tabac...) et les services (agence postale, médecins, professions paras médicaux du quartier, maison pour tous...)
- Ce foncier est mobilisable à court terme et inscrit au sein des enveloppes urbaines du SCOT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux.
- Aucun autre foncier tant au niveau des OAP que des terrains diffus n'est possiblement aménageable dans des délais raisonnables.

- La surface importante de ce foncier autorise un nombre conséquent de logements en mixité sociale et plus particulièrement de logements locatifs sociaux. Pour mémoire, ce bien est inscrit dans la servitude de mixité sociale du PLU en zone rendant obligatoire la réalisation de 75 % de LLS dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Considérant les motivations exposées ci-dessus quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées non mobilisables à court terme et la faisabilité opérationnelle du projet, il vous est proposé d'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU située Chemin de Loignan qui sera engagée, à l'initiative du Maire, par le biais d'une modification du PLU.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le conseil Municipal par 26 voix pour et 4 contre (Groupe Demain CESTAS).

Vu la loi SRU du 13 décembre 2000,

Vu la loi du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »,

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

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-38 et suivants,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 15 mars 2017, modifié les 8 novembre 2018, 22 mai 2022 et 17 octobre 2024,

Considérant que la commission d'urbanisme s'est réunie le 30 juin 2025,

- Fait siennes les conclusions de Monsieur CELAN,
- Approuve les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU sise Chemin de Loignan au regard des motivations exposées dans la présente délibération relative aux capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement sur ce foncier,
- Autorise le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à la procédure de modification du PLU,
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Cestas pendant un mois.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE



Roger RECORIS

LE MAIRE



Jérôme STEFFE

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 03/07/2025 et de sa publication sur le site internet de la commune le 04/07/2025
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

CAPACITÉ D'URBANISATION HORS OAP ENCORE INEXPLOITÉES DANS LE TISSU URBAIN						
TERRAIN	Référence cadastrales	ZONE DU PLU	SURFACE DU TERRAIN	EMPRISE AU SOL	EVPT	Nombre de logements estimés
terrain PIQUET	AM 373-374	UB	5507 m ²	40% soit 2202,80 m ²	30% soit 1662,10	10 LLS et 5 lots
LA COQUILLERE	BL 62	UAa	472 m ² dont 1 partie bâtie	60% soit 283 m ² dont 180 m ² bâtis	10% soit 47,20 m ²	6 LLS (T2)
GOUREVITCH	BK 93	UAb	7004 m ² dont 4340 m ² hors EBC	60% soit 4202,40 m ²	10% soit 420 m ²	40 LLS
DUBOURG	BW 14-50	UC	4416 m ²	25 % SOIT 1104 m ²	45% soit 1987 m ²	10 à 15 LLS
CDC	BK 208	UAb	1600 m ²	60% soit 960 m ²	10% soit 160 m ²	15 LLS
CAZAUX	BV 122	UAb	13433 m ²	60% soit 8060 m ²	10% soit 1343 m ²	25 LLS et 6 lots dont 1 bâti
HALGAND	AD 397-398-399-400	UB	2681 m ²	40% soit 1072 m ²	25 % soit 670,25 m ²	10 LLS

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le



ID : 033-213301229-20250701-DELIB08_06_2025-DE