



VILLE DE
CESTAS

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33
NOMBRE DE PRESENTS : 28
NOMBRE DE VOTANTS : 33

L'an deux mille vingt-six, le 1^{er} 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 Jérôme STEFFE, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs STEFFE, AUBRY, BOSC-NOUQUERET, BOUSSEAU, BOVA-SAINT-ANDRE, CELAN, CERVERA, CHIBRAC, COMMARIEU, DESVERGNES, FABRE, FAVIER-LAFAYE, GOURPIL, HARRIBEY, HUIN, LABORDE, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, REMIGI, REVER, SILVESTRE, BUCHOUL, DUBOURG, MOREIRA, TACHON, FABRE, TRINQUART.

ABSENTS :

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Mme BAVARD à Mme REVER, M. DAMAY à Mme DESVERGNES, M. LOUSTAU à Mme HUIN, Mme RULLEAU à M. MERCIER, Mme TRUAISCH à Mme DUBOURG

SECRETAIRE DE SEANCE : Mélanie FABRE

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, Madame 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 du 5 juin a été adopté à l'unanimité.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1^{er} JUILLET 2026- DELIBERATION N°6/18

Réf : Urbanisme Véronique Saintout –2.1.2.

OBJET : OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2 AU – CHEMIN DE LOIGNAN – ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU EN APPLICATION DES ARTICLES L.300-6 ET SUIVANTS ET L.153-54 DU CODE DE L'URBANISME

Monsieur le Maire expose :

Au terme d'une délibération du 1^{er} juillet 2025, portant sur les justifications et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU située Chemin de Loignan, le conseil municipal s'était prononcé favorablement sur la mise en œuvre d'une modification N° 5 du PLU.

Cette procédure visait à transformer la zone 2 AU en zone 1 AU du PLU, et ce, dans l'optique de la réalisation d'une opération d'aménagement en mixité sociale sur un foncier d'une superficie totale d'environ 10 hectares.

Cette modification N° 5 a été dûment engagée par un arrêté N° 313-2025 du 11 juillet 2025.

Considérant l'évolution de la jurisprudence administrative, il s'avère que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU par le biais d'une procédure de modification du PLU, au-delà d'une durée de 9 ans après l'approbation du document d'urbanisme de la commune n'est aujourd'hui plus possible. Notre PLU a été approuvé le 15 mars 2017.

Aussi, bien que la modification N° 5 du PLU ait été engagée dans un délai de moins de 9 ans, son approbation définitive, compte tenu des études à mener et notamment l'éventualité de la nécessité d'une évaluation environnementale, aurait dépassé la date butoir imposée du 15 mars 2026.

La réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des dispositions des lois SRU et ALUR demeure une priorité pour notre municipalité.

Pour mémoire, le taux de logements locatifs sociaux sur CESTAS est actuellement de 18,29 %. Ce foncier situé Chemin de Loignan, par sa superficie et sa localisation dans le quartier de Réjouit présente des caractéristiques intéressantes pour accroître le pourcentage de logements locatifs sociaux en particulier par le fait qu'il soit grevé d'une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 75 % de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Aussi, il convient, dans un 1^{er} temps, d'annuler la procédure de modification N° 5 du PLU engagée depuis le 1^{er} juillet 2025 qui ne pourra arriver à son terme dans le délai imparti.

Toutefois, compte-tenu de la volonté de la commune de Cestas de poursuivre ses efforts en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, il importe, dans un second temps, de pallier l'annulation de la modification N° 5 du PLU par la mise en œuvre d'une procédure dite de « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU », définie aux articles L. 300-6 et suivants et L.153-54 à 59 du code de l'urbanisme.

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme permet à l'Etat, aux collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un programme de constructions. L'intérêt général du projet est la condition sine qua non autorisant la mise en œuvre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Il appartient donc à notre commune de justifier l'intérêt général du projet d'aménagement retenu sur le foncier situé Chemin de Loignan.

L'intérêt général du projet Chemin de Loignan

Malgré les efforts engagés par notre municipalité, il s'avère que la commune de CESTAS rencontre des difficultés pour se conformer aux dispositions des lois SRU et ALUR quant à l'atteinte des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux.

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 importe à la collectivité de saisir toutes les opportunités qui se présentent afin d'accroître le pourcentage de logements locatifs sociaux, 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 d'environ 10 hectares ont manifesté leur intention de procéder à une opération d'aménagement de ce foncier.

Comme précédemment exposé dans la délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU Chemin de Loignan, du 1^{er} juillet 2025, il n'apparaît qu'aucun autre foncier actuellement disponible n'est susceptible d'accueillir un tel projet en mixité sociale, dans un délai relativement court.

Ainsi, pour ce qui est des 7 OAP du PLU, plusieurs d'entre elles ont d'ores et déjà été aménagées. Seules les OAP N°1 (pour partie), 4, 5 et 6 ne comportent pas de projets en cours de construction.

- 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.

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°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. Les propriétaires, en indivision, ne sont actuellement pas disposés à aménager leur bien ou à le vendre.

- 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 25 LLS. 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. A ce stade, aucun projet ne peut intervenir à court terme.

S'agissant des biens diffus potentiellement aménageables sur la commune, hors OAP, 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.

Toutefois, au fil des mois, la commune de Cestas a contacté les propriétaires de ces biens ou leur mandataire afin de connaître leurs intentions. Il en résulte qu'au regard du contexte économique actuel, ces propriétaires souhaitent conserver leurs biens.

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 stipulé 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, de nombreux projets en mixité sociale ont été réalisés sur le quartier de Gazinet. Il apparaît donc nécessaire de rééquilibrer géographiquement l'implantation de nouveaux projets notamment dans le quartier de Réjouit.

Il s'agit 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 d'autant que comme mentionné, ces parcelles sont grevées d'une servitude de mixité sociale imposant 75 % de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération d'aménagement. Il s'agit là d'un point capital justifiant de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ce foncier, de manière prioritaire.

Faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement et procédure administrative

Ce foncier 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 19ème siècle à l'angle de l'Avenue Saint Jacques de Compostelle. Il est longé sur toute sa longueur par la piste cyclable permettant de relier le Bourg de Cestas à la commune de Léognan. Ce bien est de plus desservi par l'ensemble des réseaux publics.

A ce stade de la réflexion engagée, cette opération en mixité sociale, conformément à la servitude de mixité sociale de 75 % de logements locatifs sociaux, pourrait conduire à la création de 90 logements locatifs sociaux et 30 lots à bâtir, desservis par une ou plusieurs voies internes 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.

Sur le plan du déroulé administratif de la procédure, en fonction de l'avis de l'autorité environnementale consultée sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, la commune de Cestas envisage la possibilité d'autoriser l'aménagement effectif de 7 hectares sur les 10 qui constituent ce foncier, par un opérateur privé.

Dans l'hypothèse d'une évaluation environnementale obligatoire, une concertation préalable du public sera organisée selon des modalités précisées dans une future délibération du conseil municipal au titre des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme. Un bilan sera dressé à l'issue de cette concertation et présenté au conseil municipal.

Les personnes publiques associées seront consultées et une réunion d'examen conjoint permettra de recueillir leur avis sur ce projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de ces différentes consultations, il sera organisé une enquête publique conformément aux articles L.123-9 du code de l'environnement, et L.153.53 et 54 du code de l'urbanisme.

Suite à cette enquête publique et avant l'approbation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le maire de la commune en présentera le bilan aux membres du conseil municipal. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra alors être adoptée éventuellement modifiée suite aux remarques émises lors de l'enquête publique et de la réunion d'examen conjoint des PPA.

A l'issue des mesures de publicité obligatoires la déclaration de projet sera intégrée au PLU de la commune.

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

- Elle permettra de conforter l'urbanisation de ce secteur de la commune en l'organisant et le structurant,
- Cette opération permettra d'accroître l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) sur le territoire communal et de répondre aux objectifs définis par les Lois SRU et ALUR grâce à l'application de la servitude de mixité sociale inscrite sur ce bien (75% de logements locatifs sociaux obligatoires),
- La surface importante de ce foncier autorise un nombre important de logements en mixité sociale et plus particulièrement de logements locatifs sociaux,
- L'apport de population généré par ce projet d'aménagement urbain et en particulier de jeunes ménages avec enfants, renforcera les effectifs du groupe scolaire de Réjouit,
- Le foncier d'assiette de cette future opération est desservi par l'ensemble des réseaux 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 la 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 para médicales du quartier, maison pour tous...) présents dans ce quartier,
- 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,
- Les propriétaires de ces parcelles souhaitent procéder à une opération d'aménagement d'ensemble de leurs biens,

Considérant ces diverses composantes, ce projet apparaît d'intérêt général pour la commune de Cestas et justifie la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, au titre de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme,

Cette procédure entraîne, en application des articles L.153-54 à 153-59 dudit code, la mise en compatibilité du PLU. Ainsi, au terme de cette procédure, la zone 2 AU Chemin de Loignan sera modifiée en zone 1 AU dans le document d'urbanisme de la commune,

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par 26 voix pour et 7 abstentions (Groupes Demain CESTAS et Rassemblement cestadais).

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 l'article L.300-6 et suivants et L.153-54 à 59,

Vu l'article L.123-9 du code de l'environnement,

Vu le SCOT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux,

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

Vu la volonté des propriétaires d'aménager une opération en mixité sociale sur leurs propriétés respectives,

Considérant la réunion de la Commission d'urbanisme du 16 juin 2026,

Considérant l'intérêt général du projet,

- Fait siennes les conclusions de Monsieur le Maire,
- Annule la délibération du 1^{er} juillet 2025 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU Chemin de Loignan par le biais d'une modification simplifiée N° 5 du PLU, au regard des capacités encore inexploitées dans le tissu urbain de la commune,
- Mandate le Maire pour annuler l'arrêté d'engagement de la procédure de modification simplifiée N° 5 du PLU du 11 juillet 2025,
- Autorise la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU au regard de l'intérêt général de la future opération en mixité sociale Chemin de Loignan,
- Autorise le Maire à engager une concertation préalable du public dans le cas de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale sur le futur projet,

- Dit que les modalités de cette concertation publique seront définies dans une délibération ultérieure du conseil municipal,
- Mandate le Maire pour organiser l'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées,
- Autorise le Maire à engager une enquête publique avant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,
- Dit que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourra éventuellement être modifiée pour tenir compte des avis du public et celui des personnes publiques associées consultées,
- Dit qu'à l'issue de l'enquête publique le conseil municipal se prononcera définitivement sur l'intérêt général de cette opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune,
- Autorise le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à sa mise en application,
- Dit que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité obligatoires.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE

Mélanie FABRE



LE MAIRE



Jérôme STEFFE

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 08/07/2026 et de sa publication sur le site internet de la commune le 08/07/2026
- 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.

