

**MAIRIE DE**



BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX  
[www.mairie-cestas.fr](http://www.mairie-cestas.fr)

## ***PROCES-VERBAL***

---

***SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 17 OCTOBRE 2024***

Monsieur le Maire ouvre la séance. Il liste les procurations. Monsieur CHIBRAC est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Le procès-verbal de la dernière séance est adopté à l'unanimité.

### **SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2024 - DELIBERATION N°5/1.**

*Réf : Urbanisme – VS – 2.1.2.*

Monsieur le Maire expose :

La Commune de Cestas est sous le régime d'un PLU approuvé le 15 mars 2017. Ce PLU a été modifié par deux procédures de modification N° 1 et N° 3 respectivement approuvées les 8 novembre 2018 et 22 mai 2022.

Afin de permettre la réalisation d'une extension de la zone logistique de Pot au Pin, aujourd'hui entièrement urbanisée, une procédure de modification N° 2 a été engagée par une délibération du 25 septembre 2018.

Cette procédure vise à autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY du PLU, sise dans le secteur de POT AU PIN et à modifier le zonage initial en vue de créer une zone 1AUY.

Le dossier technique de cette modification comporte, outre les pièces règlementaires, une évaluation environnementale, réalisée de manière volontaire par la commune de CESTAS.

A ce titre, une concertation du public a été organisée, conformément aux modalités définies dans la délibération du 19 juin 2019. A l'issue de cette période de concertation du public, d'une durée de 17 jours, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de cette concertation par une délibération du 16 décembre 2019.

Les personnes publiques associées ont, de même, été consultées sur ce dossier conformément aux articles L153-40 et suivants, L.132-7, L.132-9 du code de l'urbanisme et ont émis un avis favorable sur cette procédure de modification du PLU.

La MRAE, autorité environnementale, dans son avis du 31 janvier 2020 a néanmoins soulevé deux points particuliers.

Le 1<sup>er</sup> se rapportait à la modification des critères de définition des zones humides et impliquait que l'évaluation environnementale soit reprise sur ce point.

Le 2<sup>nd</sup> point concernait la consommation des espaces naturels. La MRAE souhaitait que ce point soit étayé dans l'évaluation environnementale.

L'enquête publique relative à cette procédure, initialement prévue courant mars et avril 2020 a été repoussée, pour cause de pandémie de COVID 19, au 18 juin jusqu'au 22 juillet 2020, et ce, conformément à l'arrêté de mise à l'enquête publique N° 167/2020 du 15 mai 2020.

Le dossier et le registre destiné à recueillir les avis et observations de la population ont été mis à la disposition du public à la Maire de Cestas, pendant la durée de l'enquête.

En dépit des mesures de publicité importantes, seules trois observations ont été portées sur ce registre. Deux d'entre elles (observation 1 et 2) évoquent l'impact supposé de l'extension de cette zone logistique sur la circulation sur la RD 211 (Route de Saucats), la dernière émane de l'association ACRE.

Cette observation porte à la fois sur le fond et sur la forme du dossier de modification N° 2 du PLU. L'ACRE conteste un certain nombre d'éléments tout en précisant être favorable à cette modification.

L'ensemble des points soulevés dans ces observations a fait l'objet d'une réponse motivée de la commune dans le procès-verbal de synthèse, repris dans les conclusions du commissaire enquêteur (p 31 à 45).

Dans ses conclusions et avis du 22 août 2020, annexés à la présente délibération, ce dernier a émis un avis favorable sur cette procédure de modification N° 2 du PLU.

Cet avis favorable est assorti de plusieurs recommandations, que la commune n'a néanmoins pas l'obligation de suivre.

Au nombre de ces recommandations figurent les deux points soulevés par la MRAE. Le commissaire enquêteur recommande de plus, la correction du tableau des surfaces figurant dans le document intitulé « complément au rapport de présentation - Exposé des motifs p 13), la correction du pourcentage d'espaces verts obligatoires en zone 1AUUY dans l'article IAUUY 13 du règlement du PLU ainsi que la prise en compte de la zone humide sur les documents graphiques liés à cette procédure.

Ces recommandations ont été suivies en majorité et les documents concernés corrigés dans ce sens :

- L'évaluation environnementale a été corrigée sur la problématique des zones humides (p 46) et dans le diagnostic écologique inclus dans cette évaluation environnementale (p 13-20-27/46).
- Sur la question de la diminution de la consommation des espaces naturels, ce point figure en page 157 du rapport de présentation du PLU, annexé à la présente délibération.
- Le tableau des surfaces du complément au rapport de présentation a été corrigé en page 205 du rapport de présentation (pièce N° 1) et p13 de l'exposé des motifs -annexe au rapport de présentation.
- L'article IAU13 du règlement du PLU a été corrigé, le pourcentage d'espaces verts obligatoires est dorénavant porté à 15 %. Le règlement du PLU modifié intégrant les dispositions approuvées par la modification N° 3 du PLU du 22 mai 2022 est joint à la présente délibération.
- Enfin, des prescriptions particulières figureront dans l'arrêté du futur permis d'aménager quant à la protection de la faune avicole durant la période de travaux de l'opération d'aménagement. Le futur plan de composition du permis d'aménager mentionnera la zone humide identifiée.

Eu égard aux modifications apportées au dossier conformément à l'avis de la MRAE et des recommandations du commissaire enquêteur, considérant l'avis favorable de ce dernier du 22 août 2020, la procédure de modification N° 2 est prête à être approuvée.

Cette modification N° 2 du PLU entraîne :

- Des adaptations et corrections du rapport de présentation du PLU -pages 180-199-205 (pièce N°1)
- La correction du tableau de la p 13 de l'exposé des motifs – annexe au rapport de présentation
- La création d'un règlement écrit de la nouvelle zone 1AUUY (sous zonage de la zone 1AU- pièce N°4 du PLU). Ce zonage autorisera sous conditions l'implantation d'activités industrielles et logistiques, en continuité de la zone logistique de POT AU PIN existante.
- La création d'une OAP 8 – secteur 7 (pièce N° 3 du PLU). Cette OAP définit les conditions d'aménagement et d'équipement nécessaires à l'urbanisation de cette zone 1AUUY, notamment en ce qui concerne le nombre de lots, les accès, ainsi que des prescriptions paysagères de protection.
- La modification des plans du PLU (documents graphiques – pièces 5.1-5.4 -5.5 du PLU)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

Vu le PLU de la commune approuvée le 15 mars 2017, modifié le 8 novembre 2018 et le 22 mai 2022,

Vu la délibération d'engagement de la procédure de modification N° 2 du PLU du 25 septembre 2018,

Vu la délibération définissant les modalités de la concertation du public du 19 juin 2019,

Vu la concertation du public du 12 au 28 novembre 2019,

Vu la délibération approuvant le bilan de la concertation en date du 16 décembre 2019,

Vu la notification du dossier à la Préfecture de la Gironde, à l'autorité environnementale et à l'ensemble des personnes publiques associées le 4 novembre 2019,

Vu l'avis de la MRAE du 31 janvier 2020 et les avis favorables des personnes publiques associées,

Vu l'arrêté de mise à l'enquête publique du 15 mai 2020,

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 18 au 22 juillet 2020,

Vu les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 22 août 2020,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission d'urbanisme en date du 9 octobre 2024

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Fait siennes les conclusions de M. le Maire,
- Approuve le projet de modification N° 2 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY en vue de la réalisation d'une extension de la zone logistique de POT AU PIN et la modification des pièces constitutives du PLU qui en découle, tel qu'annexées à la présente délibération, notamment la création d'un zonage 1AUY destiné à l'accueil des activités économiques et logistiques et la création d'une OAP 8 secteur 7 (extension de la zone logistique de POT AU PIN)
- Autorise le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture de la Gironde et de l'accomplissement des mesures de publicité conformément aux dispositions des articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme et des modalités de l'ordonnance N° 2021-1310 du 7 octobre 2021 ainsi que du décret N°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leur groupement. En application de ces nouvelles dispositions découlant de l'ordonnance précitée et de son décret d'application, la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa publication sur le site [GEOPORTAIL DE L'URBANISME](http://GEOPORTAIL.DE.L'URBANISME).

Elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cette approbation et de l'affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département. Le dossier de la modification N° 2 du PLU sera tenu à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie, auprès du service urbanisme – 2, avenue du baron Haussmann à CESTAS. Ce dossier sera mis en ligne sur le site internet de la commune : [mairie-cestas.fr](http://mairie-cestas.fr).

#### **SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2024 - DELIBERATION N°5/1.**

*Réf : Urbanisme – VS – 2.1.2.*

#### **OBJET : APPROBATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 2 DU PLU PORTANT SUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY – EXTENSION DE LA ZONE LOGISTIQUE DE POT AU PIN**

Monsieur le Maire présente la délibération.

Il rappelle que Monsieur BAUCHU avait indiqué, à juste raison qu'il n'avait pas reçu lors du précédent conseil, les documents nécessaires (règlement de la zone et OAP). Il l'explique et rajoute que cela a permis de réunir la Commission d'urbanisme. Il évoque en parallèle la Commission Départementale de Conciliation d'Urbanisme qu'il préside, organisée le matin à la Cité Administrative, et aborde la situation de Cestas précisant que les nombreux décrets liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN), ne sont pas complètement figés, en particulier sur le décompte de la consommation d'espace et la prise en compte du photovoltaïque. Il rappelle que la zone relative à l'urbanisation inscrite au titre du SCOT est considérée comme zone d'intérêt métropolitain.

Il fait état de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale, reçu par la Ville au mois de juillet après une procédure environnementale relativement longue.

Il rappelle que cette zone n'était pas immédiatement ouverte à l'urbanisation, elle ne pouvait l'être que si les autres terrains étaient tous occupés. Concernant l'OAP, il précise que dans cette extension, les réseaux sont prévus, la desserte existante se faisant par le chemin de Pot au Pin et le Chemin des Victimes du Devoir.

Il indique que cela s'inscrit dans les capacités de consommation d'espace de la commune et rappelle que celle-ci, pour la période 2021/2031, est considérée comme pouvant aller jusqu'à la moitié de la consommation d'espace réalisée entre 2011 et 2021 tout en prenant en compte une baisse moyenne de cette consommation dans les 10 années précédentes. A l'inverse, il mentionne la possibilité de répartir cette consommation d'espace sur l'ensemble du territoire du SCOT. Il indique que dans ce cadre, la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde a transféré une partie de son autorisation de consommation d'espace à la Communauté de Communes du Créonnais, puisque cette dernière n'ayant pas beaucoup consommé dans la décennie précédente est limitée. En effet, elle a besoin d'un peu de marge pour accueillir des entreprises. De toute l'aire métropolitaine c'est celle qui a le moins d'emplois par rapport au nombre d'actifs résidents. Il rajoute que rapprocher les zones d'emplois de l'habitat présente un intérêt

majeur afin de limiter la circulation même s'il existe des alternatives à la voiture. Il conclut en disant qu'il a constaté une hausse de la circulation, les mardis et jeudis, et qu'elle impacte la commune.

Il indique avoir des contacts avec des entreprises au niveau des 52 hectares mais la finalisation de ces opérations met du temps car les preneurs éventuels ont besoin d'autorisations d'établissements classés particulièrement complexes. Il conclut que c'est un secteur intéressant, qui portera la Commune à un niveau de développement normal.

Monsieur ZGAINSKI prend la parole et précise trois éléments. Il indique que c'est une sage décision d'avoir décidé de retirer cette délibération et déplore que d'autres n'aient pas été retirées comme celle sur le carburant ou celle sur la création du passage piéton à Marticot. Il est satisfait que la Commission d'urbanisme se soit réunie. Il indique avoir une pensée pour les entrepreneurs qui vont investir dans cette zone lorsqu'elle sera installée et comprend qu'ils veulent sécuriser juridiquement leurs entreprises. Il remercie Monsieur BAUCHU pour son travail, souvent ingrat et pour son investissement au service de l'intérêt général. Il termine en disant que son groupe votera en faveur de cette délibération.

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'un intérêt particulier car en dehors de leur groupe, peu de gens voteraient contre cet aménagement qui va de soi.

Il indique que sur la quantité de contentieux engagés par Monsieur BAUCHU, peu ont abouti à une décision en sa faveur. Il rappelle que le retrait est exclusivement lié à une non transmission de documents que son groupe connaissait. Il rajoute qu'il ne souhaitait pas prendre le risque de bloquer une opération d'intérêt communal voire de l'aire métropolitaine. Il conclut en remerciant Monsieur ZGAINSKI pour son intervention.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## **SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2024 - DELIBERATION N°5/2.**

*Réf : Finances/TT/5.6*

### **OBJET : MANDAT SPECIAL A MONSIEUR ROGER RECOR, ADJOINT AU MAIRE, POUR UN DEPLACEMENT A PARIS DANS LE CADRE DU 106<sup>ème</sup> CONGRES DES MAIRES DE France - AUTORISATION**

Monsieur le Maire expose :

Dans le cadre de l'exercice de leur mandat, les membres du Conseil Municipal peuvent être amenés à effectuer des déplacements, sous certaines conditions, en France comme à l'étranger.

A ce titre, les élus peuvent bénéficier de l'indemnisation des frais exposés dans le cadre de leurs fonctions en application des articles L. 2123-18, L. 2123-18-1, R. 2123-22-1 et R. 2123-22-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ainsi, l'article L. 2123-18 du CGCT dispose que : « les fonctions de maire, d'adjoint, de conseiller municipal, de président et membre de délégation spéciale donnent droit au remboursement des frais que nécessite l'exécution des mandats spéciaux. Les frais ainsi exposés peuvent être remboursés forfaitairement dans la limite du montant des indemnités journalières allouées à cet effet aux fonctionnaires de l'Etat. Les dépenses de transport effectuées dans l'accomplissement de ces missions sont remboursées sur présentation d'un état de frais. Les autres dépenses liées à l'exercice d'un mandat spécial peuvent être remboursées par la commune sur présentation d'un état de frais et après délibération du Conseil Municipal ».

Les missions revêtant un caractère exceptionnel, ne relevant pas des missions courantes de l'élu, doivent faire l'objet d'un mandat spécial préalable, octroyé par délibération du Conseil municipal.

Conformément aux articles L. 2123-18 et R. 2123-22-1 du CGCT ce mandat spécial doit être délivré :

- à des élus nommément désignés ;
- pour une mission déterminée de façon précise et circonscrite dans le temps ;
- accomplie dans l'intérêt communal ;
- préalablement à la mission, sauf cas d'urgence ou de force majeure dûment justifiés.

Le Maire vous propose de donner un mandat spécial à Monsieur Roger RECORs, Maire-Adjoint, dans le cadre d'un déplacement au 106<sup>ème</sup> congrès des maires et présidents d'intercommunalité de France du 19 au 21 novembre 2024 au parc des expositions de la porte de Versailles à Paris.

Compte tenu des frais exposés pour ce déplacement national hors du périmètre de la commune, il est proposé qu'il puisse être remboursé aux frais réels sur présentation des pièces justificatives de transport et de séjour (déplacement, hébergement, restauration).

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 26 voix pour, Monsieur RECORs ayant quitté la salle, ne participe pas au vote.

- Donne mandat spécial au Maire-Adjoint délégué, Roger RECORs, dans le cadre d'un déplacement au 106<sup>ème</sup> congrès des maires et présidents d'intercommunalité de France du 19 au 21 novembre 2024 au parc des expositions de la porte de Versailles à Paris.
- Précise que les frais inhérents à cette mission seront remboursés au Maire-Adjoint délégué, Roger RECORs, sur présentation d'un état de frais précisant l'identité, les dates de départ et retour avec les factures acquittées jointes.

#### **SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2024 - DELIBERATION N°5/2.**

*Réf : Finances/TT/5.6*

#### **OBJET : MANDAT SPECIAL A MONSIEUR ROGER RECORs, ADJOINT AU MAIRE, POUR UN DEPLACEMENT A PARIS DANS LE CADRE DU 106<sup>ème</sup> CONGRES DES MAIRES DE France - AUTORISATION**

Monsieur le Maire présente la délibération. Monsieur RECORs ayant quitté la salle.

Il indique que le travail de gestion du personnel est de plus en plus lourd. Il le remercie pour son investissement au niveau départemental voire national et dans ce cadre il est donné mandat à RECORs à l'occasion de son déplacement à Paris, lors du 106<sup>ème</sup> congrès des Maires de France.

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

#### **SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2024 - COMMUNICATION**

*Réf : Secrétariat Général / EE -9.1*

#### **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 l'importance de l'installation d'une aire de jeux, une étude est en cours pour installer ce type d'équipement avec les associations communales et particulièrement avec l'Association du Prieuré.

Il indique regarder régulièrement ce qui est considéré comme budget participatif, notion très à la mode. Il constate également qu'éteindre l'éclairage public est aussi à la mode mais que beaucoup de communes reviennent sur cette extinction car il est possible de réduire la consommation électrique avec des équipements LED. Il cite l'exemple d'Eysines qui a un budget participatif de 100 000 euros par ans.

La Ville sans appeler cela budget participatif, en lien avec les associations de lotissement en particulier, met beaucoup plus dans des éléments qui ne sont pas demandés par ces associations. Cela permet de légitimer ces associations de quartier qui assurent le lien social. Il évoque le renouvellement de la population et constate une certaine baisse des enfants en âge maternel, il l'explique par la baisse conjointe de la natalité et des transactions immobilières, dues à la frilosité des banques pour accorder des prêts, dans

un contexte d'augmentation des taux d'intérêt. Il rajoute que ces derniers sont en train de baisser, et que cette baisse pourrait relancer l'accession à la propriété.

Il revient sur la réunion de la Commission départementale de conciliation d'urbanisme, et indique qu'il y a actuellement 50 communes qui sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, qui ont à réaliser à terme 25 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Il dit que le fait de devoir réaliser des logements en accession à la propriété est une notion intéressante qui peut s'intégrer dans les programmes de construction de LLS à hauteur de 20%. Il évoque le positionnement du Premier Ministre sur l'évolution du ZAN et indique que le projet de loi relatif aux constructions de LLS pourrait être relancé. Il conclut sur ce sujet en précisant qu'il participera à des discussions lors du congrès de maires sur le foncier réservé à l'habitat.

Il indique que la Ville a terminé l'étude d'une aire de jeux sur le grand pré dans le Bourg à côté du ruisseau pour compléter celle des Pierrettes, l'association de Maguiche mettant à disposition la sienne.

Il termine en précisant que ces équipements sont à l'échelle pour la Commune.

Il évoque la saison culturelle avec Canéjan puis fait un point sur la réalisation des pistes cyclables notamment celle qui relie la Zone d'Activités du Courneau de Canéjan à Cestas et précise qu'il reste quelques éléments à finaliser sur la piste reliant Toctoucau à Pierroton. Il indique que c'est encore en discussion avec la famille BELLEMER. Il évoque la réunion organisée avec le responsable départemental des infrastructures routières du Département, portant sur l'aménagement le long de la RD 211 entre l'échangeur de l'autoroute et le premier giratoire qui dessert le secteur de Pot au Pin. Il précise que la Ville travaille au mieux sur les questions de mobilité notamment en ce qui concerne la Zone d'Activités de Pot au Pin.

Monsieur ZGAINSKI pose une question sur la décision n°171/2024 relative aux projets de remplacement de l'éclairage du rugby et demande ce qu'il en est des pannes récurrentes de l'éclairage sur les autres terrains de sport du complexe sportif.

Monsieur CHIBRAC informe qu'une demande de subvention a été sollicitée pour l'éclairage du rugby. Et pour le terrain de foot, les études ont été réalisées, les services techniques suivent ce dossier.

Monsieur le Maire répond qu'il ne s'agit pas d'un manque d'éclairage mais de l'évolution permanente des normes électriques.

Monsieur ZGAINSKI rétorque que ce n'est pas une question de normes car les éclairages ne fonctionnent pas.

Monsieur CHIBRAC précise qu'il s'agit d'un problème d'approvisionnement des pièces détachées, que le Directeur des Services Techniques est bien au fait de cette situation et qu'il est envisagé le remplacement des allogènes.

Le Maire termine en évoquant les délais d'approvisionnement très longs.

Monsieur ZGAINSKI conclut en disant qu'il n'y a rien de fait.

Monsieur CHIBRAC réplique.

Monsieur le Maire lève la séance.

**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

**LE SECRETAIRE DE SEANCE**

**Pierre CHIBRAC**



**LE MAIRE**

**Pierre DUCOUT**