

Département de la Gironde
Territoire communal de CESTAS

**Enquête publique portant sur une demande
d'autorisation de défrichement sur la commune
de Cestas pour la réalisation d'un lotissement
Domaine de Lartigue**

Rapport d'enquête publique

Commissaire enquêteur : Hugues MORIZOT
Date de remise du rapport : 6 janvier 2022

PREAMBULE	1
I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRAGE DES NIVEAUX D'AUTORISATION DU PROJET	1
II - DESCRIPTION DU PROJET, EVOLUTION ET ANALYSE	3
II1 – Localisation géographique	3
II2 – Description du projet global initial	3
II3 – Justification générale du projet	5
II4 – État initial et impacts sur l'environnement naturel : habitats, faunes, flores	7
II5 – Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement proposées	10
II6 – Dérogation « espèces protégées », engagement du Maître d'ouvrage et conclusion sur les enjeux milieu naturel	12
II7 – Impacts indirects du défrichement, mesures d'atténuation (hors périodes de travaux) et commentaires	16
II8 – Analyse de la conformité réglementaire et de la compatibilité avec les documents de planification territoriale	19
III – AVIS EMIS SUR LE PROJET	24
III1 – Commune de Cestas	24
III2 – Mission Régionale d'Autorité environnement (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine	25
IV - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	26
IV1 – Composition du dossier d'enquête publique	26
IV2 – Organisation de l'enquête publique	26
IV3 – Déroulement des permanences et recueil des observations	28
V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	29
V1 – Tableau de synthèse des observations formulées et réponses du Maître d'ouvrage	29
V2 – Réponse complémentaire de la mairie de Cestas	46
ANNEXES	

PRÉAMBULE

L'enquête publique permet d'assurer l'information et la participation du public aux décisions le concernant ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision. Définie à l'origine par la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (loi Bouchardeau), la procédure d'enquête publique a notamment été confortée et renforcée en ce sens par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE ou Grenelle 2).

Les observations et commentaires du commissaire enquêteur sont mentionnées en gras et se retrouve tout au long du rapport. Les analyses sont ensuite regroupées et synthétisées dans la partie « conclusions motivées ».

I - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRAGE GENERAL DES NIVEAUX D'AUTORISATION DU PROJET

La société SNC DOMAINE LARTIGUE, maître d'ouvrage, a le projet d'aménager des lotissements sur la commune de Cestas en Gironde. Il s'agit initialement de trois lotissements distincts nommés « Lartigue 1, 2, 3 » sur une surface d'environ 17 ha dans le secteur de Gazinet ; initialement car le projet a sensiblement évolué en cours d'enquête (cf ci-après).

Le terrain d'assiette étant supérieur à 10 ha, le projet est soumis à évaluation environnementale (ou étude d'impact) selon l'article R122-2 du code de l'environnement, à autorisation préfectorale et enquête publique de par l'état majoritairement boisé du site nécessitant son défrichement sur une surface d'environ 16 ha.

A noter que le projet nécessite également une déclaration Loi sur l'Eau (bassin versant intercepté compris entre 1 ha et 20 ha).

L'enquête publique porte ainsi uniquement sur la demande d'autorisation de défrichement préalable à l'aménagement des lotissements sur le « Domaine de Lartigue ».

En effet, si l'autorisation de défrichement est arrêtée, le projet de lotissements sera ensuite soumis à l'obtention de permis d'aménager (PA) délivrés par le Maire de Cestas.

Il est important de le noter car, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, une nouvelle enquête publique portant sur le projet d'aménagement en tant que tel sera également prescrite par arrêté préfectoral.

Comme mentionné en introduction, le projet global déposé initialement a évolué au cours de l'instruction et en cours d'enquête.

Dans le cadre de la procédure d'autorisation de défrichement, au regard des conclusions de l'étude d'impact et suite à la visite de reconnaissance des bois réalisée le 27 mai 2021 par le service Agriculture, Forêt et Développement Rural de la DDTM en présence des représentants du pétitionnaire, des bureaux d'études techniques Ecosphère et Envolis, du géomètre et d'un urbaniste, une demande de dérogation pour destruction d'habitats et/ou d'espèces protégées s'est avérée nécessaire.

Le dossier d'étude déposé pour la demande de dérogation prévoyait la diminution de la surface de défrichement à 14,275 ha. Cette modification fait partie intégrante du dossier d'enquête publique.

Le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de la Région Nouvelle-Aquitaine, habilité à donner la dérogation « espèces protégées » exigée dans le cadre de l'obtention de l'autorisation de défrichement, a ensuite émis un avis favorable sous conditions impératives (cf page 12 du rapport) à cette demande avec notamment l'impérative nécessité d'éviter le lotissement « Lartigue 2 » et de prévoir des corridors de compensation sur « Lartigue 3 ».

Le projet a donc de nouveau été modifié en ce sens par le pétitionnaire et ne concerne donc plus que l'aménagement de deux lotissements « Lartigue 1 et 3 » d'une surface d'environ 15 ha et une surface à défricher d'environ 12,5 ha (cf ci-après).

A noter que lorsque la modification suite à l'avis du CSRPN a été actée et présentée en cours d'enquête mi-novembre, soit un peu plus d'une semaine après le début de celle-ci, le commissaire enquêteur a considéré que cette nouvelle surface de défrichement, ne modifiant pas le régime d'autorisation du projet ni l'objet de l'enquête publique, n'était pas de nature à constituer un défaut d'information du public ou une non prise en compte de l'intérêt des tiers et n'annulait donc pas la procédure actuelle d'enquête publique.

Enfin, pour information et rappel, la Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfète de la Gironde, est compétente pour statuer sur les demandes d'autorisations de défrichement et Loi sur l'Eau. Le Maire de Cestas sera compétent pour délivrer le permis d'aménager. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (DDTM) est l'autorité compétente organisatrice de l'enquête publique.

D'un point de vue chronologique, il faut préciser que :

- Le dossier de demande de défrichement a été réputé complet par les services de l'état en date du 26 avril 2021.
- La reconnaissance des bois a été réalisée le 27 mai 2021.
- La demande de dérogation a été déposée en date du 24 juin 2021 et l'avis du CSRPN rendu le 6 septembre 2021.
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine nécessaire dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale a été demandée en date du 28 juillet 2021 et rendu le 20 septembre 2021.
- Le conseil municipal de la ville de Cestas a délibéré et rendu son avis en date du 24 septembre 2021.
- Une réponse à l'avis de la MRAe a été produite en date du 5 octobre 2021.
- L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Préfectoral en date du 8 octobre 2021 pour un démarrage le 8 novembre 2021 et une durée d'1 mois.

- Une note du pétitionnaire en réponse à l'avis du CSRPN dans le cadre de la demande dérogation a été produite en date du 15 novembre 2021 actant notamment la prise en compte des conditions impératives de la dérogation et la modificatif du projet.

II – DESCRIPTION DU PROJET, EVOLUTION ET ANALYSE

II1 – Localisation géographique



Le site du projet se situe sur la commune de Cestas, à une 15aines de km au sud ouest de l'agglomération bordelaise, dans le département de la Gironde.

Localement, il jouxte les lotissements existants du quartier de Gazinet à environ 2 km au nord du centre-bourg de la commune, à environ 700m au nord de l'autoroute A63 (Bordeaux – Espagne) et est bordé par la RD 214, jonction entre la RD 1250 (Bordeaux – Bassin d'Arcachon) au nord, l'échangeur de l'autoroute A63 au sud est et le centre bourg. A noter également la présence de la voie ferrée reliant Bordeaux à Arcachon à environ 1 km au nord du site.

II2 – Description du projet global initial

Le projet présenté initialement avant la prise en compte des conditions impératives de dérogation « espèces protégées » prévoyait l'aménagement d'un ensemble de trois lotissements en mixité sociale d'une surface totale d'environ 16,9 ha répartie de la façon suivante :

- Lartigue 1 : 5,98 ha
- Lartigue 2 : 1,43 ha
- Lartigue 3 : 9,52 ha

Il était prévu la construction de 325 logements dont 227 Logements Locatifs Sociaux (LSS) et 98 terrains à bâtir :

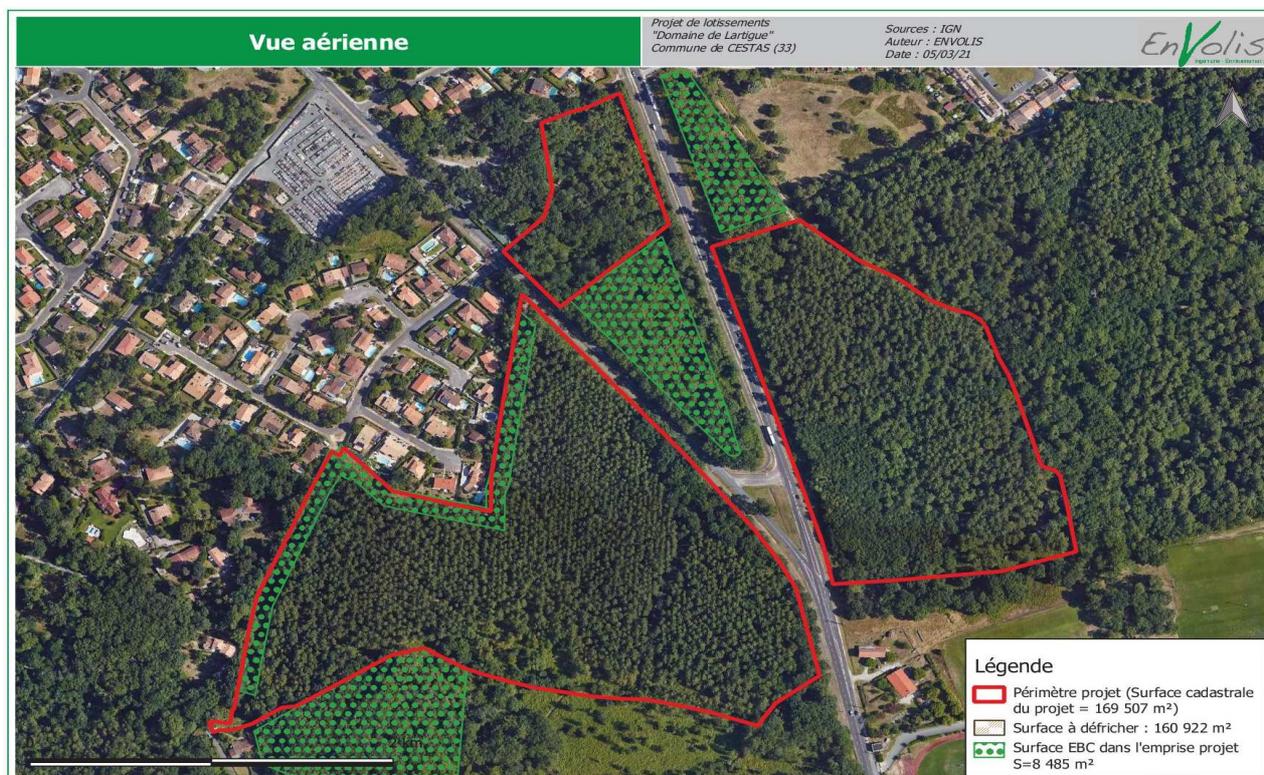
- Lartigue 1 : 93 logements sociaux et 31 terrains à bâtir
- Lartigue 2 : 12 logements sociaux et 6 terrains à bâtir
- Lartigue 3 : 122 logements sociaux et 61 terrains à bâtir



La densité moyenne globale est d'environ 21 logements/ha. 39 logements/ha pour les LSS et 15 logements/ha pour les terrains à bâtir. Ces derniers présentent en moyenne une surface de 700m².

Les LSS se présentent principalement sous la forme de maisons individuelles en R ou R+1 maximum, agrémentées de jardinets en rez de chaussée. Il est prévu une place de stationnement par T2 et 2 places pour les T3, T4 et T5. Des places « visiteurs » sont également prévues sur chaque macro-lot social.

Le site étant majoritairement boisé, le projet nécessitait un défrichage d'une surface d'environ 16 ha dont 11 ha de pinèdes et 5 ha de feuillus.



Il est précisé qu'au final « Le périmètre global de l'opération est de 16,95 hectares pour une superficie réellement urbanisée de 12,53 hectares, soit 74% du périmètre. Le quart restant étant affecté à la protection des espaces naturels les plus sensibles (notamment les zones humides) ; il est en partie protégé par des Espaces Boisés Classés du PLU ».

Enfin, le coût prévisionnel des travaux d'aménagement et de construction avait été estimé à 34 623 000 € H.T dans sa version initiale.

II3 – Justification générale du projet

Le rapport d'étude d'impact mentionne que, d'un point de vue général, «L'opération urbaine «Domaine Lartigue» est principalement motivée par les obligations réglementaires faites à la Commune de Cestas de rattraper son retard en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, dans le contexte du fort dynamisme démographique de la métropole bordelaise. Ce projet s'inscrit dans une politique de l'habitat clairement définie par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur et respecte les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues par ce même PLU pour le site de «Lartigue».

Il est précisé que le choix du site s'est donc imposé car d'un point de vue réglementaire, il respecte les dispositions du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux et le PLU de la commune de Cestas et «apparaît comme la pièce essentielle du dispositif d'accueil du

logement neuf en dehors du tissu urbain constitué sur la commune de Cestas ».
En effet, l'opération du « Domaine Lartigue » est implantée au sein de l'enveloppe urbaine de Cestas en continuité du tissu urbain du quartier de Gazinet » et « avec une surface globale des zones AU calculée au plus juste, les autres zones AU ne peuvent en aucun cas être considérées comme des alternatives, mais uniquement comme complémentaires à la zone pour satisfaire aux obligations réglementaires qui s'imposent à la commune en matière de production de logements locatifs sociaux ».

«En conclusion, l'analyse du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et du PLU en vigueur de Cestas montre que ces deux documents de planification urbaine constituent un cadre réglementaire qui contraint fortement les possibilités de développement urbain sur la commune, ne permettant pas de dégager des alternatives pertinentes à l'implantation de l'opération projetée».

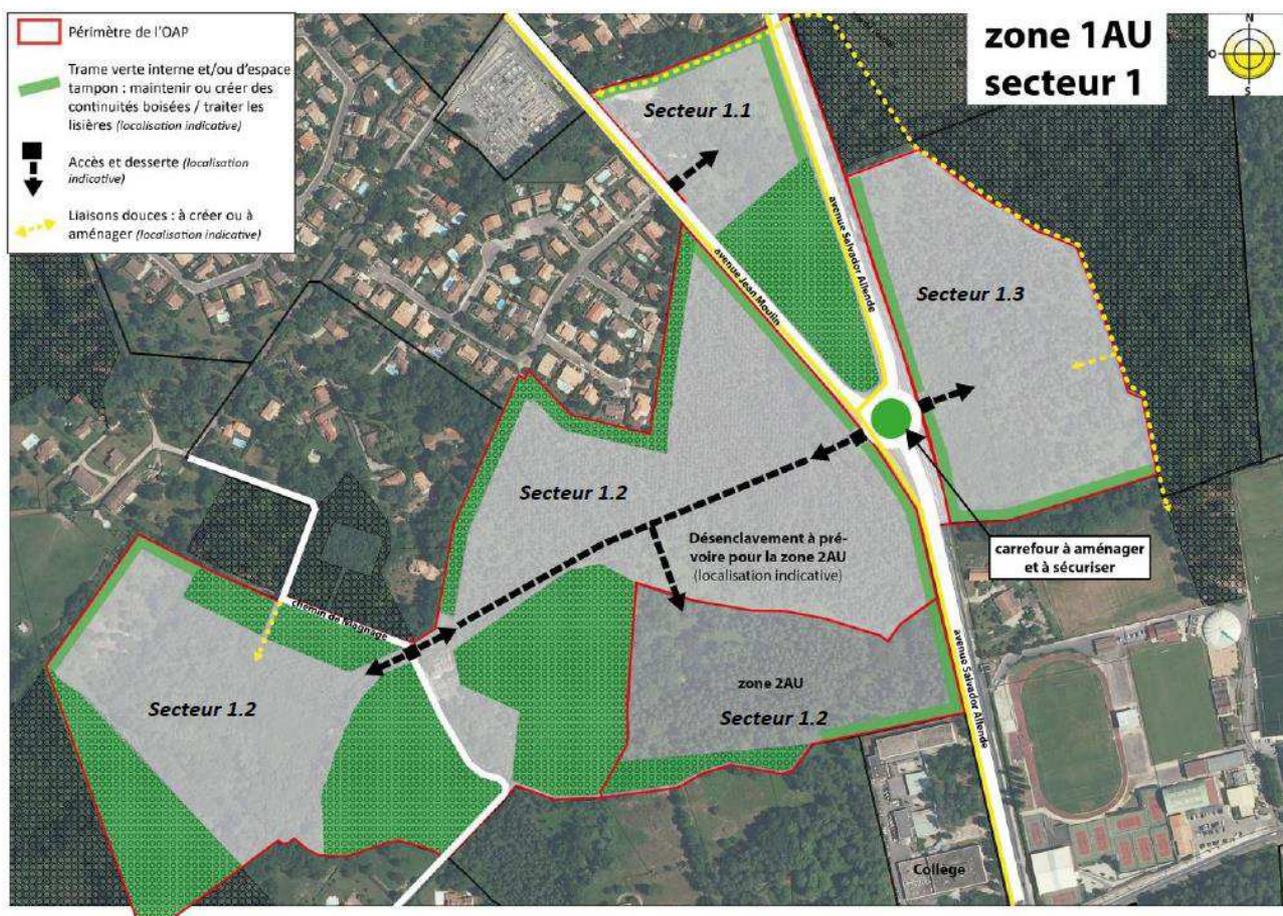
Concernant la volonté d'urbaniser le site du «Domaine Lartigue» à court terme, le rapport mentionne que cela a été rendu «indispensable pour permettre à la commune de Cestas de répondre aux injonctions de la politique nationale de mixité sociale et aux obligations réglementaires qui s'imposent à elle dans ce cadre, pouvant aller jusqu'à la procédure de constat de carence par le préfet. Son taux de logement locatifs sociaux, de 15,8%, est en effet sensiblement inférieur à l'objectif légal de 25%».

A noter que dans son avis sur le projet, la mairie de Cestas souligne que le taux actuel de LLS n'est pas de 15,8% mais de 20% au regard de l'objectif de 25% défini par les lois SRU et ALUR imposé à la commune à l'horizon 2025.

Dans ce cadre, il est précisé que l'importance de ce projet d'urbanisation, «d'intérêt public majeur», est primordial pour respecter l'objectif, fixé par l'État, de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022 qui s'impose à la commune : «Il est de 338 logements, correspondant à 50% du déficit de logements sociaux. Afin d'y répondre, en s'appuyant sur les outils du PLU (zonage et règlement), la commune s'est engagée avec des bailleurs sociaux sur un ensemble d'opérations à réaliser sur plusieurs sites dans les 3 années du programme au sein duquel, «Domaine Lartigue» accueillera près des deux tiers de logements à produire. Enfin, l'offre sociale représente 70% du programme et correspond donc bien aux obligations du PLU pour permettre à la commune de pouvoir remplir ses obligations triennales».

Le commissaire enquêteur prend acte :

- de l'inscription du site au sein de l'enveloppe urbaine de Cestas définie dans le SCOT et en zone d'urbanisation à court terme dans le PLU,
- de la nécessité de répondre aux enjeux de la politique nationale du logement social et de l'absence de site alternatif significatif pour répondre à cette nécessité.



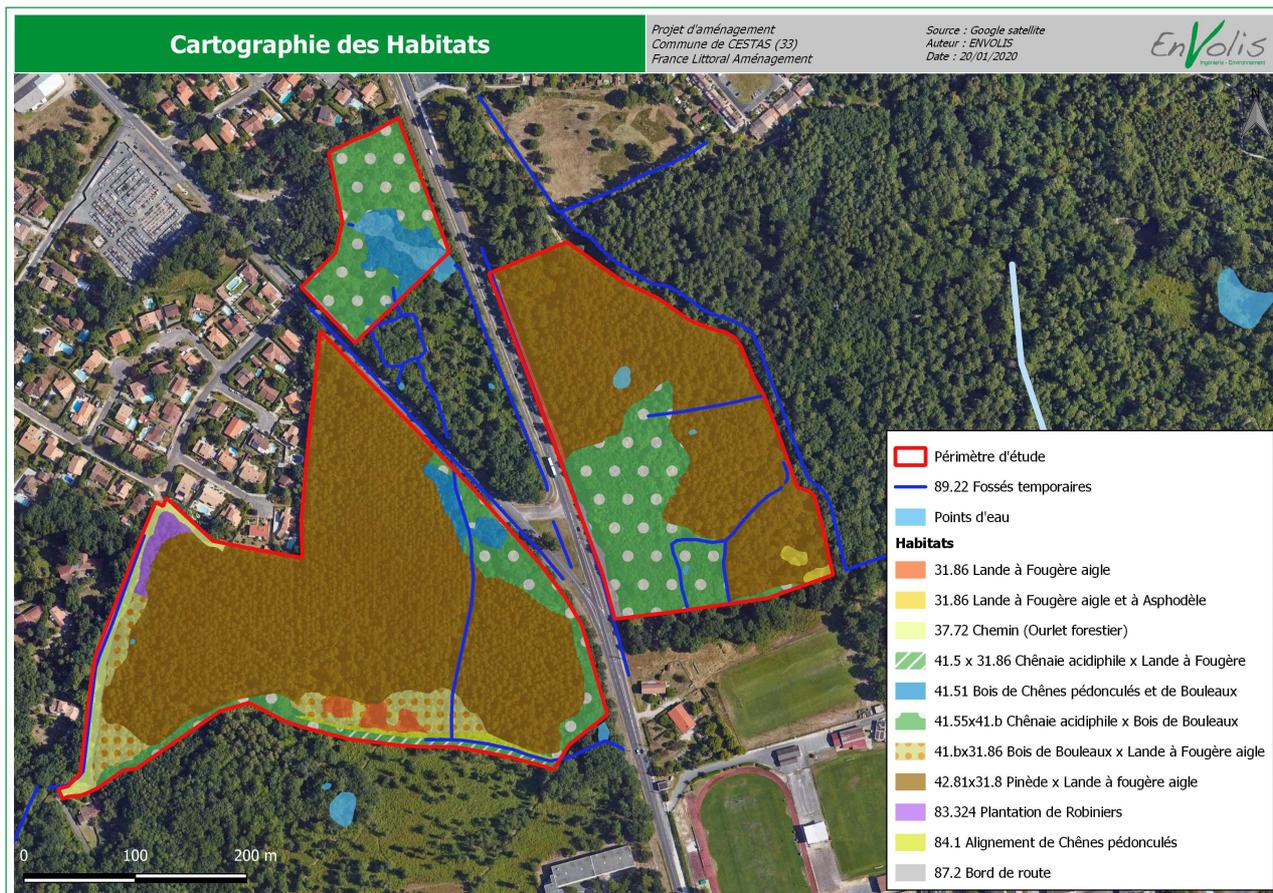
II4 – État initial et impacts sur l’environnement naturel : habitats, faunes, flores

Des inventaires faunistiques et floristiques ont été menés au sein d'un périmètre d'étude élargi de 90 ha lors de 11 sessions à plusieurs périodes de l'année, de mars à octobre 2018 et de février à juillet 2020 couvrant ainsi les périodes d'activité de la faune et de développement de la flore.

Au sein du périmètre initial, 24 types d'habitats ont été recensés au sein du périmètre d'étude élargi (90 ha) dont 13 au sein du périmètre initial du projet (16,9 ha). Les pinèdes à Fougère aigle constituent l'habitat dominant (11,7 ha), les chênaies et bois de bouleaux viennent en deuxième rang (3,84 ha) puis sur de moindres surfaces, on trouve des Bois de bouleaux et Lande à Fougère aigle (0,6 ha), une robinieraie (0,11 ha), 4 mares temporaires (1620 m²) et un linéaire d'environ 500m de fossés.

183 espèces végétales ont été recensées au sein du périmètre d'étude élargi. Aucune espèce n'est menacée selon la liste rouge régionale (CBNSA 2018).

74 arbres matures sont présents sur l'ensemble du site étudié, et 24 dans le périmètre initial du projet.



Les conclusions de l'étude d'impact sur les enjeux écologiques globaux de l'ensemble du périmètre élargi (90 ha) sont :

- Assez forts pour les bois de chênes pédonculés et de bouleaux
- Localement assez forts à moyens pour les 69 arbres matures recensés
- Moyens pour les chênaies acidiphiles et les mares et les fossés temporaires
- Faible pour les autres habitats sans enjeu intrinsèque et aux moindres fonctionnalités pour la faune.

Au sein du périmètre initial du projet (16,9 ha), l'étude d'impact conclue à des enjeux écologiques faibles à moyens, à ponctuellement moyens à assez forts (24 arbres matures et zones humides).

Au niveau des zones humides, un diagnostic de délimitation réglementaire des zones humides (critère flore et pédologie) a été effectué par le bureau d'études Envolis, révélant la présence d'une superficie totale d'environ 4 187 m² de zones humides au sein du périmètre initial du projet (16,9 ha) :

- 2415 m² au niveau de « Lartigue 2 »
- 1772 m² au niveau de « Lartigue 3 »

Ces zones humides correspondent à l'habitat « Bois de chêne pédonculé et de bouleaux » dont le caractère humide se traduit notamment par un développement marqué de la Molinie bleue en sous-bois d'une chênaie-boulaie à sols hydromorphes.

Ces zones humides sont caractéristiques du plateau landais et sont alimentées par les

remontées de la nappe phréatique dans les secteurs dépressionnaires.

Concernant les enjeux réglementaires au sein du périmètre d'étude élargi (90 ha), le rapport indique qu'ils sont liés :

- à la présence de 2 stations d'espèces végétales protégées dont une seule dans le périmètre initial du projet « Lartigue 2 » (station de Glycérie aquatique signalée par le CBNSA mais non revue en 2018 et 2020).
- à la présence d'un chêne abritant le Grand Capricorne hors périmètre initial du projet
- à 35 espèces d'oiseaux dont 28 nicheuses possibles à probables. La plupart des espèces sont communes à très communes en ex-Aquitaine à l'exception du Bouvreuil pivoine, du Gobemouche gris, du Pic Epeichette, du Pic noir, du Serin Cini et du Verdier d'Europe.
- à 16 espèces de mammifères dont 13 espèces de chiroptères (chauves-souris) qui utilisent le périmètre d'étude élargi en tant que territoire de chasse et/ou de transit, voire potentiellement en tant que site de repos en gîtes arboricoles au niveau de 69 arbres matures favorables présentant des cavités et/ou des décollements d'écorce. 4 sont concernés par le périmètre initial. Pour les autres mammifères, les enjeux sont considérés comme moyens au niveau des mares et abords boisés avec la présence potentielle du Putois d'Europe, les autres espèces étant communes à très commune en ex-Aquitaine
- à 4 espèces de reptiles et 6 espèces d'amphibiens. Les reptiles présentent un enjeu faible, les amphibiens possèdent un enjeu patrimonial intrinsèque faible à l'exception du triton marbré, du crapaud épineux et de la salamandre tachetée, assez commun et d'enjeu moyen en ex-Aquitaine. A noter que la Rainette méridionale, le Crapaud commun et la Grenouille agile n'ont pas été recensés dans le périmètre initial.

En conclusion, il est précisé que 48 espèces faunistiques protégées sont concernés par le projet.

Dans ce cadre, le rapport d'étude du dossier de demande de dérogation « espèces protégées » indique que « suite aux différents échanges entre le Maître d'ouvrage, le Maître d'œuvre, les bureaux d'études en charge du projet et les Services de l'État, le périmètre du projet initial de 16,9 ha (surface à construire) a été réduit à 14,6 ha afin d'éviter 1,42 ha d'habitats dont plus de 4100 m² de zones humides, trois mares temporaires sur 1334 m² et 160 ml de fossés temporaires et de préserver 0,85 ha de bois classés en EBC » soit une réduction d'emprise de 2,27 ha.

L'évitement de 1,42 ha inclut les 4124 m² de zones humides correspondant à l'habitat « bois de chêne pédonculé et de bouleaux (habitat d'enjeux intrinsèques assez fort) ainsi que les 0,8 ha de lisières sur un linéaire d'environ 800 m le long des voies routières.

Concernant les impacts bruts du projet, il est indiqué que le défrichement et le projet d'aménagement entraîneront ainsi la destruction de 14,6 ha d'habitats d'espèces à fonctionnalités faibles à moyennes dont :

- 10,545 ha de pinèdes
- 3,73 ha de bois de feuillus (hors robinieraie) dont 0,05 ha de lisières
- 0,067 ha de robinieraie
- 0,18 ha de landes à Fougère aigle
- 337 ml de fossés temporaires
- 2 mares temporaires (0,0275 ha)

L'impact brut est évalué comme faible à moyen pour la Pipistrelle de Nathusius (chiroptères), une partie du cortège des oiseaux nicheurs forestiers (boisements feuillus et pinèdes) et le Triton marbré. Il est faible à très faible pour les autres espèces protégées.

Il est également précisé que l'évitement de 2,27 ha d'habitats d'espèces (bois et lisières, zones humides, mares...) et la restitution de 1,1 ha de lisières proposent des zones refuges aux fonctionnalités conservées (reproduction et repos) pour les différentes espèces protégées présentes. En outre, il est considéré que le contexte local, à l'est et à l'ouest du projet comporte une superficie conséquente de boisements feuillus et de pinèdes (dont des mares et fossés temporaires) présentant des fonctionnalités analogues ou proches de celles du site via à vis des espèces protégées ; ces habitats constituant des sites de report favorables pour ces dernières.

II5 – Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement proposées

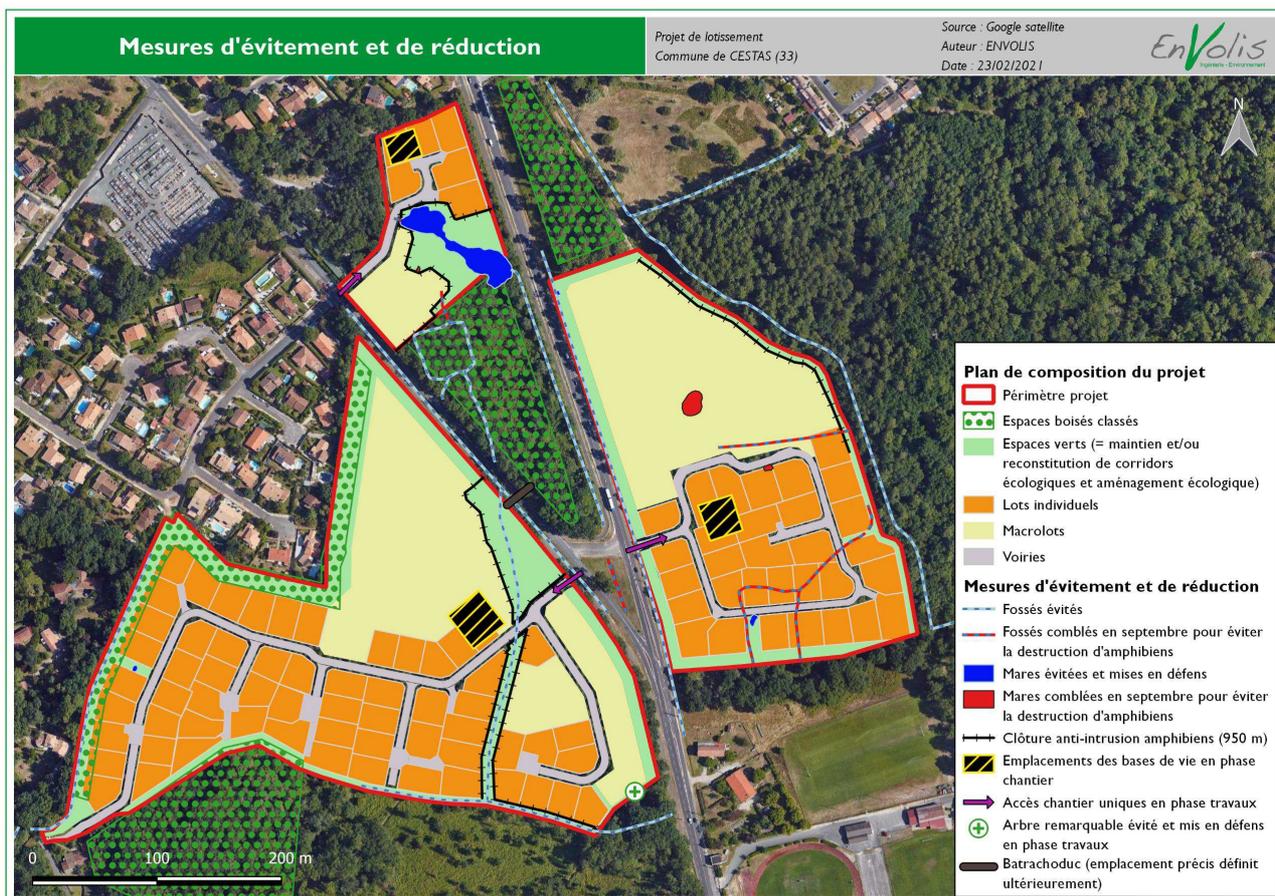
La surface d'habitats évitée dès la phase de conception du projet retenu est de 2,27 ha dont 4124 m² de zones humides.

Habitats évités	Surfaces	Enjeu fonctionnel espèces
Mares temporaires	0,1334 ha	Moyen
Fossés temporaires	160 ml	Moyen
Boisements de feuillus dont zones humides et lisières	0,91 ha	Moyen
Pinèdes dont lisières	0,758 ha	Faible à moyen
Arbres matures (gîtes potentiels)	15	Moyen à assez fort
Plantation de robiniers	0,043 ha	Faible
Lande à Fougère aigle	0,092 ha	Faible
Chemin (ourlet forestier)	0,338 ha	Faible à moyen

En ce qui concerne les mesures de réduction et d'accompagnement, il est globalement proposé :

- une adaptation du calendrier des travaux pour le défrichage et le comblement des mares hors période de reproduction
- un balisage de la zone à défricher et un marquage des arbres à conserver
- l'abattage spécifique des 9 arbres matures avec rétention du tronc après expertise
- la mise en place de clôture anti-intrusion avant les travaux
- la pêche de sauvetage d'amphibiens avant le comblement des 2 mares des 337 ml de fossés
- le maintien des corridors écologiques
- la mise en place d'un batrachoduc
- la gestion raisonnée des espaces verts communs (1,37 ha) et des pistes incendies SDIS (1,1 ha)

- la surveillance de la propagation des espèces exotiques envahissantes en phase travaux et exploitation
- Éclairage adapté à la fréquentation des chauves-souris
- Mise en place d'un cahier des charges environnemental avec suivi de chantier par un écologue
- Dispositions constructives en faveur des chiroptères et des oiseaux : 20 nichoirs et gîtes parpaings + 25 nichoirs et 10 gîtes extérieurs



Concernant les mesures de compensations, il est proposé :

Espèces protégées	Conventionnement de 15,78 ha de boisements compensatoires (chênaie : 8,13 ha en îlots de sénescence, pinèdes : 7,65 ha en îlots de vieillissement)
	Création de 4 mares compensatoires d'environ 700m ²
Code forestier	Reboisement compensateur de 29,3444 ha de pinèdes sur le site de Pierroton.

A noter que le site de Pierroton a été retenu car car il était le seul sur la commune de Cestas qui offrait la possibilité de proposer également des parcelles de chênaie acidophiles pour la compensation (6,5 km du site de projet) et pas uniquement de la pinède.

Concernant le suivi des boisements compensatoires, le rapport de dérogation indique qu'il sera pris en charge par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) Biodiversité sur 30 ans.

Pour les mares compensatoires et batrachoduc, un suivi écologique annuel sera réalisé les 5 premières années et ensuite tous les 5 ans jusqu'à 30 ans.

Ces mesures ERC seront complétées pour répondre aux conditions impératives exigées pour l'obtention de la dérogation « espèces protégées » (cf ci-dessous).

Concernant le coût estimé des diverses mesures et suivis écologiques du projet retenu et présenté dans le cadre de la dérogation « espèces protégées (donc hors abandon de « Lartigue 2 ») est indiqué dans le tableau suivant :

Mesures de réduction spécifiques	37500 €HT
Mesures compensatoires espèces protégées	717900 €HT
Boisements compensatoires (code forestier)	64458 €HT
Suivi écologique des mares sur 30 ans	44000 €HT
Suivi écologique des boisements compensatoires sur 30 ans (CDC Biodiversité)	57600 €HT
TOTAL	921 458 €HT

Enfin, d'après le planning du projet initial, les travaux de défrichement et d'archéologie préventive devraient intervenir à partir de septembre 2022 sur la zone «Lartigue 3» et les travaux devraient s'étaler sur 4 ans.

II6 – Dérogation « espèces protégées », engagement du Maître d'ouvrage et conclusion sur les enjeux milieu naturel

Dans le cadre de la demande de dérogation « espèces protégées » (cf ci-dessus), le projet de défrichement révisé et retenu est de 14,275 ha (au lieu de 16 ha) soit 10,545 ha de pinèdes (au lieu de 11 ha) et 3,73 ha de bois de feuillus (au lieu de 5 ha).

Il a été considéré, d'après l'expertise des bureaux d'études et après échanges notamment avec les services de l'État, que :

- les impacts résiduels du projet sur la faune protégée étaient évalués comme faibles pour les espèces les plus sensibles à très faibles pour les autres suite aux mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement proposées et n'étaient pas de nature à porter atteinte à l'état de conservation des espèces protégées sur le plan local et a fortiori sur le plan régional ou national.

- les mesures proposées permettraient d'assurer le maintien à court, moyen et long terme des populations présentes localement.

Dans leur avis suite à l'instruction de la demande de dérogation « espèces protégées », le CSRPN indique que :

- la rupture du corridor entre massifs forestiers (est-ouest) n'est pas compensée et que les échanges de faunes seront fortement altérés.
- les mesures d'évitement sont trop peu réalistes notamment concernant l'objectif de maintenir une zone humide et des mares à proximité immédiate d'habitations.
- l'emplacement du lotissement « Lartigue II » et la partie à fort enjeu située immédiatement à l'est concentre l'essentiel des enjeux écologiques et de la biodiversité protégée (flore, faune des mares (batraciens et reptiles) et arbres remarquables à chiroptères).
- la présentation de solutions alternatives n'est pas satisfaisante et conduit à des sites d'implantation des lotissements en parcelles naturelles boisées sans réelle alternative.

Dans ce cadre, le CSRPN accorde un avis favorable sous conditions impératives, à savoir :

- l'évitement du lotissement « Lartigue II » en raison de son intérêt fort et de la qualité du triangle boisé ainsi constitué, ponctué de mares et zones humides qu'il s'agira de restaurer comme mesure compensatoire du programme. La création d'un batrachoduc supplémentaire qui rejoindrait la zone plus ou moins boisée vers l'est serait la bienvenue,
- les Obligations Réelles Environnementales (ORE), dispositif foncier de protection de l'environnement devront concerner non seulement le site de Pierroton mais également le triangle de Lartigue II sur une période de 60 ans et gérées selon un plan de gestion écologique réalisé sous la responsabilité de la CDC Biodiversité,
- les 2 lotissements Lartigue I et III devront s'efforcer de rétablir des corridors écologiques dans leur programme d'aménagement d'espaces verts entre les deux massifs forestiers majeurs dont la pérennité devra être renforcée,
- l'ensemble des mesures ERC préconisées par le pétitionnaire devront être strictement mises en œuvre.

En réponse, le maître d'ouvrage :

- confirme s'engager à éviter le lotissement Lartigue II et à adjoindre l'ensemble de ce secteur d'une superficie totale de 1.44 ha à la compensation pour une durée de 50 ans. Outre la zone humide déjà évitée par le projet initial de Lartigue II (mare temporaire et chênaie : 0.45 ha), le défrichement de 0.99 ha de chênaie est également évité. La gestion de ce secteur sera confiée à CDC Biodiversité.
- précise que la création d'un batrachoduc supplémentaire, rejoignant la zone plus ou moins boisée située à l'est de l'avenue S. Allende (au nord de Lartigue I), n'a pas été proposée du fait de l'absence de mares dans ce secteur et de l'impossibilité d'en créer au vu d'une topographie défavorable (cote 51 à 53) par rapport aux affleurements de la nappe phréatique (cote 47-48).
- assure que le « triangle » évité de Lartigue II sera intégré à l'ORE sur une période de 50 ans. Il précise que ce pas de temps a été considéré comme acceptable par le SPN de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, compte tenu des efforts de suppléments de mesures apportés suite à l'avis du CSRPN. La gestion en sera confiée également à la CDC Biodiversité.
- précise que sur Lartigue III : le corridor déjà existant dans le tiers sud-est sera

élargi à 15 mètres et qu'un corridor supplémentaire sera créé en partie ouest, d'une largeur de 12 à 21 mètres, en supprimant plusieurs lots constructibles et en élargissant la bande boisée en EBC. Il est mentionné que celui-ci met en connexion les bois du sud avec la bordure ouest du lotissement, dont les bois en EBC, permettant la jonction avec la parcelle en EBC au sud de Lartigue II et l'ensemble du secteur évité de Lartigue II, assurant ainsi une liaison naturelle conservée vers les bois au nord et à l'est de Lartigue I. Ces deux corridors permettent ainsi le maintien de connexions entre les deux massifs forestiers situés de part et d'autre du projet.

- s'engage en la stricte mise en œuvre des mesures ERC et en la réalisation des 3 conditions impératives.

Le Maître d'ouvrage ajoute que :

- le corridor déjà existant et celui nouvellement créé seront mis en défens lors de la phase de défrichement afin d'y conserver les strates arborées et arbustives, soit une superficie totale non défrichée d'environ 3 700 m².
- sur Lartigue I : La création d'un corridor en partie centrale du lotissement amènerait à faire déboucher la faune terrestre vers le futur rond-point. Le maintien des boisements au nord et au sud de Lartigue I est la solution retenue par le SPN du fait que ces corridors sont déjà fonctionnels.
- par ailleurs, les moitiés sud de Lartigue I et III sont très majoritairement occupés par des lots à bâtir où la végétation arbustive et arborée ornementale ou naturelle se développera, assurant notamment pour les passereaux des habitats de nidification et de transit.
- l'ensemble de ces secteurs non défrichés (Lartigue II et les deux corridors) représente une superficie totale de 1.81 ha.
- Il est propriétaire du secteur « Lartigue II » mis en mesure d'évitement et que le coût des mesures ERC et des conditions impératives engendrent un surcoût de 4 millions d'euros.

PLAN DE MASSE RÉVISÉ



Ces plans sont des plans de principe administratif. Ils ne peuvent en aucun cas servir de plan d'exécution ni être substitués aux plans et notes de calculs dus par les entreprises. Les entreprises sont tenues de vérifier les côtes de l'existant sur place.

Permis de Construire	1:3500	Plan de masse général RDC	 RP+B Architecture 4 rue Charles Domercq 33130 Bègles Tél: 05 57 22 43 78 49 Email: info@rp+b.com RCS Bègles n° 413224857	SNC Domaine Lartigue	 RP+B Architecture Architecture 4, Rue Charles Domercq 33 130 Bègles	
Format: A3	10/11/2021					

Le porteur de projet a donc du faire évoluer son projet en deux temps, une première fois après échanges avec les services de l'État et les bureaux d'études et Maîtres d'œuvre, une fois le diagnostic écologique établi, puis pour satisfaire aux conditions impératives exigées par le CSRPN pour l'obtention de la dérogation « espèces protégées ».

Ainsi, au final, en prenant en compte l'ensemble des évolutions proposées et négociées dans le cadre de la procédure d'autorisation et l'obtention de dérogation « espèces protégées », il est considéré que :

- la surface de défrichement retenue dans le projet sera de 12,465 ha.
- les mesures ERC retenues sont considérées comme acceptables et adaptées aux enjeux de préservation du milieu naturel local.

II7 – Impacts indirects du défrichement, mesures d'atténuation (hors période de travaux) et commentaires

Thématique	Effet/impact	Mesures ERC proposées
Sol	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Érosion des sols - Nécessité de mettre en place des mesures compensatoires pour la gestion des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation des surfaces imperméabilisées et aménagement de 15,5% d'espaces verts - Mise en place d'ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols des sols pour la gestion des eaux pluviales (EP) - Parties communes : mise en place de massifs de rétention sous chaussée pour le stockage des EP, dimensionnés pour des pluies décennales, et rejet à débit régulé à 3L/s/ha au milieu superficiel ou dans le réseau communal existant + 2 massifs de rétention/infiltration sous chaussée, de faible emprise, viennent compléter le stockage sur le secteur 3 - Parties privées : mise en place de tranchées de rétention/infiltration à la parcelle, dimensionnées pour des pluies vicennales <p>De par la présence de nappe à faible profondeur et de l'artificialisation future sur le secteur, il est fortement recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (publics et privés) dans le cadre des aménagements futurs pour limiter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les inondations et les dysfonctionnements des réseaux d'eaux (notamment entrée d'eaux claires parasites) - « l'effet fournaise » sur le site au regard du réchauffement climatique en adaptant les revêtements des sols (notamment accès individuel et parking).
Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> - Pollution potentielle des eaux de ruissellement - Pollution potentielle du réseau hydrographique 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en l'état du réseau hydrographique fonctionnel composé de cours d'eau et de fossés au sein et à proximité de l'emprise du projet afin d'assurer la continuité hydraulique des terrains voisins et le rôle de drainage. - Comblement minime de 337 ml de fossés non connectés au reste du réseau et peu fonctionnel hydrauliquement. <p>Même remarque que pour la partie « sol », l'infiltration maximum à la parcelle limiterait fortement le risque de pollution du réseau hydrographique.</p>
Cadre paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Changement permanent de l'occupation du sol 	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation au sein ou à proximité des espaces déjà urbanisés et classés en zone 1AU

	<p>- Vision paysagère du site modifiée (aménagement)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'atteintes aux milieux environnants forestiers préservés - Construction des bâtiments dans un esprit de continuité avec le tissu urbain existant - Recul des constructions et des bandes boisées classées en EBC (barrière visuelle depuis les voies de circulation) - Plantations composées d'essences locales, arbustives et arborées, rustiques et non-allergènes - Conservation des secteurs naturels (zones humides, mares, fossés), permettant une bonne intégration paysagère du projet - Suivi des plantations (haies, sujets arborés, etc.) réalisées au sein du site à aménager et du gain paysager apporté - Entretien des installations mises en place au sein des milieux sensibles préservés - Suivi réalisé tous les 5 ans à minima - coût d'investissement des mesures pour le paysage de l'ordre de 305000 euros HT <p>Impact significatif du défrichement sur le cadre paysager de par le changement d'occupation du sol. Il est fortement recommandé de présenter au riverains le projet paysager envisagé et de les associer à sa validation finale.</p> <p>Une attention particulière pourra être portée sur l'aménagement d'îlots de fraîcheur au regard du réchauffement climatique global.</p> <p>Il est également recommandé d'adapter le projet aux aspirations post-covid (espaces verts, télétravail...).</p>
<p>Qualité de l'air</p>	<p>- Émissions polluantes (véhicules) en phase exploitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Climat littoral atlantique favorable à la dispersion des polluants - Véhicules récents équipés de technologies réduisant la pollution atmosphérique - En phase d'exploitation, vitesse réduite au sein des lotissements afin de réduire les pollutions dues aux gaz d'échappement - Cheminements doux prévus au sein des lotissements de manière à favoriser les modes de déplacements non polluants et réduire les émissions de CO2 vers l'atmosphère. - Comptage routier aux alentours des lotissements au niveau des axes majeurs par le département <p>Impact sur la qualité de l'air du défrichement</p>

		<p>et de la fréquentation augmentée des axes routiers à proximité, potentiellement significatif tout au moins à court terme. Il est fortement recommandé d'actualiser le comptage de véhicules et de proposer et prévoir des solutions compensatoires dans le cadre du futur aménagement du site (espaces et bâtis végétalisés, pas d'utilisation de produits phytosanitaires, optimisation des voies douces, enquêtes de voisinage...)</p>
Bruit	<p>- Nuisances sonores dues à la vie quotidienne et à l'augmentation du trafic routier</p>	<p>- Limitation de vitesse au sein des lotissements - Présence d'espaces verts et d'alignements arborés (barrière sonore). - Recul des constructions et préservation d'une bande boisée le long des axes routiers alentours - Comptage routier aux alentours des lotissements au niveau des axes majeurs par le département - Prise en compte des éventuelles observations du voisinage à propos des nuisances sonores</p> <p>Même remarque que pour la qualité de l'air pour limiter les impacts à court terme de la circulation (prise en compte des nuisances sonores de l'A63 potentiellement augmentées suite au défrichement, étude de la mise en place d'équipements « anti-bruit », enquête de voisinage...)</p>
Risque remontée de nappe	<p>Inondation</p>	<p>- Gestion des EP adaptée à la présence d'une nappe à faible profondeur avec adaptation du fond de fouille à faible profondeur - Légère rehausse des terrains.</p> <p>Même remarque que pour la partie « sol », la limitation de l'imperméabilisation des sols à la parcelle limitera le risque inondation par remontée de nappe et ruissellement</p>
Risque feux de forêt	<p>Incendie</p>	<p>- Mise en place de mesures de défense incendie au sein du projet : bornes incendie le long de la voirie principale et bande tampon de défense contre l'incendie d'une largeur de 50 m à l'est et à l'ouest du projet à partir des constructions, maintenue débroussaillée. - Une piste de défense incendie de 5 m de large destinée au SDIS, comprise dans cette bande tampon</p> <p>Le risque incendie dans le cadre du futur projet d'aménagement sera soumis à l'avis et</p>

		à la validation du SDIS. Il sera vraisemblablement diminué de par le défrichement prévu et l'état actuel (entretien léger et exploitation privés).
Patrimoine culturel et archéologique	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune ZPPAUP, ni AVAP - Aucun site inscrit ou classé - 1 monument historique sur la commune, éloigné du projet (~ 3 km) - Une partie du projet est incluse dans la zone de protection archéologique du site de Besson (partie ouest du projet) 	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagement localisé à distance suffisante de tout zonage archéologique pour supprimer toute incidence potentielle - Déclaration auprès du Conservateur Régional de l'Environnement conformément aux prescriptions de la loi n°2003-707 du 01/03/2003 relative à l'archéologie préventive. <p>Les Services de l'État concernés seront sollicités dans le cadre du futur projet.</p>
Autres projets (2 km)	Effets cumulés des impacts	<ul style="list-style-type: none"> - Les effets cumulés sont considérés comme globalement négligeables car soit les projets sont réalisés, soit il n'y a pas eu de consommation d'espace naturel, soit l'imperméabilisation du sol n'est pas conséquente, soit ils sont localisés en continuité ou inclus au sein du tissu urbain de la commune <p>L'évaluation des impacts cumulés est difficile à l'échelle du projet et peu pertinente. Elle doit être réalisée en amont dans le cadre de la planification territoriale (SCOT, PLU, charte intercommunale...).</p>

II8 – Analyse de la conformité réglementaire et de la compatibilité avec les documents de planification territoriale

Dans un premier temps, il est important de préciser la notion d'«opposabilité». La notion d'«opposabilité» recouvre trois niveaux de contraintes différenciés. Leur interprétation découle essentiellement de la jurisprudence.

- **La conformité implique la retranscription de la règle de rang supérieur à l'identique, sans possibilité d'adaptation.**

- **La compatibilité nécessite que le document de rang inférieur ne soit pas contraire aux orientations générales du document de rang supérieur, tout en laissant une marge de manœuvre.**

- **La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de «ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie».**

<p style="text-align: center;">Schéma Régional d'Aménagement , de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle- Aquitaine</p>	<p>Le SRADDET a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil Régional et approuvé le 27 mars 2020 par la Préfète de Région. Il se substitue au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de chaque ex-région.</p> <p>Il faut préciser que, selon le Code Général des Collectivités Territoriales et l'article L. 4251-3 :</p> <p>«Les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme...:</p> <p>1° Prennent en compte les objectifs du SRADDET ;</p> <p>2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma</p> <p>Lorsque les documents mentionnés au premier alinéa sont antérieurs à l'approbation du SRADDET, ils sont mis en compatibilité avec les règles générales du fascicule lors de la première révision qui suit l'approbation du schéma.»</p> <p>Le fascicule compile 41 règles organisées en 6 chapitres. L'analyse n'a pas porté sur chaque règles mais il est intéressant de noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la règle n°1 mentionnée dans le chapitre « Développement urbain durable et gestion économe de l'espace » indiquant que « Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes » - et la règle n°34 mentionnée dans le chapitre « Protection et restauration de la biodiversité » indiquant que « Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »). <p>Dans les cartes, le site du projet est identifié comme un milieu fermé (forêts en majorité de résineux) au sein du réservoir de biodiversité « Boisements de conifères et milieux associés ».</p> <p>Il y a également deux types de corridors qui sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des corridors utilisés par les espèces forestières terrestres et aériennes en périphérie est et ouest du domaine à savoir entre Lartigue 1 et les boisements à l'est et Lartigue 3 et les boisements à l'ouest, - et des corridors forestiers fragmentés (avec continuité partielle) notamment par la route départementale identifiée comme un élément fragmentant au sein même du site entre Lartigue 2 et les deux autres secteurs. <p>Le projet de défrichement ne semble donc pas incompatible avec</p>
--	--

	<p>les règles du SRADDET puisqu'il est concerné par l'enveloppe urbaine identifiée dans le SCOT et le PLU, qu'il s'attache à éviter, réduire et compenser son impact sur l'environnement et sur la biodiversité et à maintenir « autant que nécessaire » les corridors identifiés.</p> <p>A noter que les cartes identifient le site comme un boisement à majorité de conifères, déjà fragmenté par la RD 214 et la RD 214 E2 en son sein. On peut donc considérer qu'il existe une rupture de continuité avec les boisements périphériques notamment pour les amphibiens de par la présence de ces deux voies et que le projet aura de véritable impact sur les déplacements est – ouest qu'essentiellement pour la méso et la grande faune dont l'enjeu écologique a été évalué à faible.</p>
<p>Schéma de COhérence Territorial (SCOT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise</p>	<p>Le SCOT a été approuvé le 13 février 2014 et a fait l'objet d'une modification le 2 décembre 2016.</p> <p>Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D2O), seul document du SCOT opposable aux tiers, impose de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines comprenant des sites non bâtis de développement reconnus comme ne présentant pas d'enjeux significatifs de sensibilité naturelle. Le document cartographique « La métropole responsable » illustre et matérialise ces enveloppes (cf www.sysdau.fr).</p> <p>Le projet de défrichement proposé est implanté au sein de l'enveloppe urbaine de Cestas en continuité du tissu urbain du quartier de Gazinet et est donc compatible avec le SCOT.</p>
<p>Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cestas</p>	<p>L'ensemble du projet présenté initialement est zoné en 1AU ou « zone à urbaniser ouverte à destination principale d'habitat » dans le PLU de la commune de Cestas approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2017 et toujours en vigueur à ce jour.</p> <p>Le règlement précise que ces zones font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant les obligations de densité minimales de logements et les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés (servitude de mixité sociale).</p> <p>Le projet est concerné par l'OAP zone 1 AU – Secteur 1.</p> <p>Le site de défrichement du projet est donc conforme au zonage du PLU de Cestas qui est le document d'urbanisme en vigueur sur la commune (cf réponse du Maître d'ouvrage page 32).</p> <p>Il est fait remarqué que la zone est identifiée dès 2017 comme constructible à court terme dans le cadre d'un aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.</p> <p>A noter qu'en périphérie des zones 1AU du secteur Lartigue, des</p>

	<p>zones forestières NP (secteur de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt) sont délimitées, la plupart classée en Espaces Boisés Classés (EBC) donc interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.</p> <p>L'OAP précise également qu'il sera nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maintenir le caractère paysager et forestier du secteur avec le maintien des continuités boisées à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon, - d'avoir une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin, notamment sur les façades et espaces libres situés en bordures des avenues Salvador Allende et Jean Moulin et en bordure des lisières forestières. <p>Enfin, pour information, le PLU identifie six secteurs au total qui font l'objet d'une OAP zone 1 AU.</p>
<p>SDAGE Adour-Garonne</p> <p>SAGE Nappes Profondes en Gironde</p> <p>SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés</p> <p>SAGE Vallée de la Garonne (à proximité)</p>	<p>Les principaux enjeux liés au défrichement que l'on peut identifier dans ces schémas quant à la gestion de l'eau sont principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les impacts sur la préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides - les impacts sur la qualité des eaux et des écosystèmes - la lutte contre les pressions anthropiques et notamment la nécessité de diminuer l'impact des rejets des eaux pluviales - la nécessité de veiller à la préservation des ressources souterraines pour l'eau potable <p>Le rapport d'étude indique que globalement les impacts sur ces enjeux sont faibles de par les mesures proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimensionnement adapté des dispositifs de gestion des eaux pluviales des parties communes (période de retour supérieure à 10 ans) et gestion par stockage – rejet régulé à 3L/s/ha - Dimensionnement adapté des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées (à minima vicennale) et gestion par infiltration à la parcelle - Adaptation des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leur réalisation (fond de fouille à -0,4m par exemple) au risque de remontée de nappe - Réduction de l'impact sur les zones humides (62 m² de zones humides détruites) - Aucun prélèvement en milieu souterrain profond potentiellement impactant pour les nappes d'intérêt AEP n'aura lieu et le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage AEP <p>L'étude d'impact conclue à sa conformité avec les dispositions</p>

	<p>du SDAGE et des SAGE(s). A noter que le projet n'est pas concerné directement par le SAGE Vallée de la Garonne (à proximité).</p> <p>On peut regretter que l'analyse de la compatibilité du projet avec ces documents de cadrage de la gestion de l'eau au niveau du bassin Adour-Garonne et sa déclinaison locale notamment le SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés » ne soit pas plus approfondie même si le projet n'est soumis « qu'à Déclaration Loi sur l'Eau ».</p> <p>En effet, l'étude ne cherche pas véritablement à évaluer l'impact quantitatif et qualitatif des rejets d'eaux pluviales dans la masses d'eau « Ruisseau des sources » et « Eau Bourde » ni l'impact de ce défrichement (et de l'artificialisation des sols) sur les zones humides à proximité identifiées dans l'enveloppe territoriale des principales zones humides du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés » (planche 83).</p> <p>Enfin, on peut également regretter que les instances décisionnaires des SAGE(s) à savoir les Commissions Locales de l'Eau (CLE) n'aient pas été consultées.</p> <p>A noter que la compensation à 150 % du SDAGE est exigée lorsqu'il y a destruction de zones humides ce qui est le cas dans le projet.</p>
<p>Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de forêt (PPRIF)</p>	<p>Le projet est conforme aux dispositions du PPRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien d'une bande de protection de 50 m autour des constructions - entretien autour des lots privatifs et dans les îlots verts (à confirmer) - plantation d'essences pyrorésistantes - Les mesures ont été validées par le SDIS lors des échanges qui ont eu lieu dans le cadre du procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher en juin 2021 <p>En outre, on peut considérer que le projet améliorera la situation vis à vis du risque incendie de par la mise en place d'un suivi de gestion du site alors qu'actuellement, le site est peu entretenu et peu géré et en théorie non praticable puisque c'est une propriété privée.</p>
<p>Art. L311-3 du Code Forestier</p>	<p>L'article L311-3 définit les cas où la demande de défrichement peut-être refusée. C'est le cas notamment lorsque le boisement est nécessaire au maintien de la qualité des eaux des cours d'eau et zones humides, à l'équilibre biologique, au bien être des populations, à la protection des biens et des personnes...</p> <p>Cette partie n'est pas abordée spécifiquement dans l'étude d'impact mais les éléments présentés permettront vraisemblablement aux services de l'État d'en évaluer la conformité ou non.</p>

	<p>On peut retenir globalement que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties boisées les plus intéressantes d'un point de vue écologique sont globalement préservées ainsi que les zones humides notamment depuis l'abandon du site Lartigue 2, - des mesures sur le maintien des corridors écologiques sont proposées, - le rôle dans l'équilibre biologique et le maintien de la qualité des cours d'eau et des zones humides du secteur semble limité notamment de par la situation du projet en continuité d'urbanisation, la fragmentation actuelle des corridors (routes, autoroute et voie ferrée) et l'évitement du site ayant le plus d'intérêt écologique à savoir le site de Lartigue 2 (zones humides et bois), - le défrichement aura un impact significatif sur le cadre paysager du secteur et ainsi potentiellement sur le bien être des populations, - le défrichement limitera de fait le risque incendie mais augmentera potentiellement le risque inondation par remontée de nappe (surface artificialisée augmentée).
<p>ZNIEFF</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 milieu naturel remarquable sur la commune de CESTAS (ZNIEFF de type 1 : Landes humides des arguileires) non concerné par le projet et situé à environ 2,5 km du site. - Présence d'une connexion hydraulique indirecte avec le site N2000 de « La Garonne » (FR7200700) à environ 15 km à l'est du projet. - Aucun zonage de milieu naturel remarquable présent au sein de l'emprise du périmètre du projet.

III – AVIS EMIS SUR LE PROJET

III1 – Commune de Cestas

Par délibération en date du 24 septembre 2021, le Conseil Municipal de Cestas, par 27 voix pour et 4 contre (groupe Demain Cestas) émet un avis favorable à la demande de défrichement sollicitée par la SNC Domaine de Lartigue en vue de la réalisation de son opération d'ensemble dénommée « Domaine de Lartigue 1,2,3 sous les conditions du respect des réserves suivantes :

- que les bandes boisées ; zones « tampon » le long des lotissements existants ou bandes boisées le long de l'avenue Jean Moulin soient conservées (lotissement Lartigue 2 et 3)
- qu'un merlon d'une hauteur de 2 m (butte en terre) végétalisé par la plantation d'essences locales soit implanté sur le lotissement Lartigue 1 sur la bande verte le long de l'avenue Salvador Allende afin de préserver l'aspect paysager du secteur et garantir une isolation visuelle et phonique pour les futurs habitants de ce lotissement

- que les espaces naturels sensibles et les espaces boisés à conserver (EBC) identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale annexée à la demande de défrichement soient préservés

III2 – Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine

A noter que l'avis de la MRAe est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

Dans son avis en date du 20 septembre 2021 (cf annexe), la MRAe relève que, d'une manière générale, la démarche d'évaluation environnementale menée pour la mise en oeuvre de ce projet n'est pas satisfaisante et que les conditions requises pour l'obtention d'une dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées restent à démontrer. En outre, la MRAe considère qu'au regard des enjeux du site, des alternatives d'implantation de moindres impacts des constructions projetées mériteraient d'être présentées.

Il est également précisé que :

- Le contenu de l'étude d'impact intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.
- L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.
- L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée permet de mettre en évidence de forts enjeux environnementaux, portant notamment sur la présence de zones humides et d'espèces protégées de faune.
- Le projet s'implante par ailleurs sur un corridor boisé reliant les espaces boisés à l'est et à l'ouest du site d'accueil pressenti.

Le Maître d'ouvrage a répondu sur chaque point développée par la MRAe (cf annexe). La majorité des éléments (en lien avec le défrichement) de réponse sont synthétisés dans les paragraphes ci-dessus.

Globalement, le Maître d'ouvrage fait remarquer que les enjeux écologiques ne peuvent être qualifiés de « particulièrement fort » mais qu'ils sont très localement « assez fort » sur des secteurs évités par le projet en phase de conception (chênaie humide) et globalement « moyen » au droit du projet (Pinèdes à Fougères aigle). En outre, le projet prévoit l'évitement de près de 95% des zones humides diagnostiquées sur le site tout en s'assurant du maintien des fonctions naturelles des zones conservées. A noter que dans le cadre de l'obtention de la dérogation « espèces protégées », 1,44 ha d'espaces boisés supplémentaires sont évités ainsi que l'ensemble des zones humides identifiées sur le site de projet.

Concernant le corridor boisé est-ouest, le Maître d'ouvrage précise que les déplacements

méso et de la grande faune dans tout ce secteur sont contraints à la fois par les agglomérations existantes puis par le double effet barrière que constituent les infrastructures linéaires (A63 et voie ferrée). Localement, les déplacements (notamment pour les amphibiens) sont déjà contraints par les RD 214 et RD 214E2. Pour l'avifaune et les chiroptères, il n'y a pas de réel effet barrière dû au nouveau lotissement (survol). En outre, un corridor par le sud est encore existant et un batrachoduc est prévu entre la chênaie humide et les mares compensatoires.

IV - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV1 - Composition du dossier d'enquête publique

Enquête publique	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêté préfectoral en date du 8 octobre 2021 prescrivant une enquête publique relative à la demande d'autorisation de défrichement pour la réalisation d'un lotissement « Domaine de Lartigue » - Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 5 octobre 2021 désignant Monsieur Morizot Hugues en qualité de commissaire enquêteur (cf annexe) - Registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert le 8 novembre 2021 par Mr Le Maire de Cestas, et clôturé le 8 décembre 2021 par le commissaire enquêteur - Registre par voie électronique avec possibilité de dépôt des observations à l'adresse ddtm-spe2@gironde.gouv.fr
Dossier technique	<ul style="list-style-type: none"> - Dossier d'étude d'impact valant évaluation environnementale, déclaration loi sur l'eau et demande d'autorisation de défrichement - Dossier d'étude d'impact complété valant dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées - Avis de la commune de Cestas en date du 24 septembre 2021 (cf annexe) - Avis de la MRAe en date du 20 septembre 2021 et réponse du pétitionnaire en date du 5 octobre 2021 - Avis du CSRPN sur la demande de dérogation « espèces protégées » en date du 6 septembre 2021 (cf annexe) - Ont été ajouté en cours d'enquête par le commissaire enquêteur, une note et un plan d'aménagement modifié du pétitionnaire en réponse à l'avis du CSRPN en date du 15 novembre 2021 (cf annexe)

Avis sur la complétude du dossier d'enquête	Dossier complet
--	------------------------

IV2 - Organisation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

Décision du Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 5 octobre 2021 (n°E21000099/33).

Date de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 8 novembre 2021 au 8 décembre 2021 soit pendant 31 jours.

Modalités de l'enquête

- Une réunion d'informations avec le pétitionnaire a été organisée en date du 5 novembre 2021.

- Un arrêté préfectoral a été pris le 8 octobre 2021 soit 36 jours avant le début de l'enquête. L'arrêté indiquait :

- ✓ l'objet et la durée de l'enquête
- ✓ la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête
- ✓ le nom du commissaire enquêteur
- ✓ les lieux, jours et heures de consultation du dossier et des permanences
- ✓ la durée et le lieux où le rapport pourra être consulté à l'issue de l'enquête
- ✓ les moyens de dépôt des observations (registre d'enquête, courrier, registre numérique)
- ✓ les coordonnées du responsable du projet
- ✓ les conditions de publicité

- La publicité a été faite dans 2 journaux régionaux à savoir Sud-Ouest et les Echos Judiciaires Girondins et publiée au moins quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement (cf annexes). Les dates de publication sont les suivantes :

- ✓ Sud-Ouest : 21 octobre et 11 novembre 2021
- ✓ La Dépêche du Bassin : 22 octobre et 12 novembre 2021

A noter que ce projet a fait l'objet de plusieurs articles de presse publiés notamment dans Sud Ouest en date du 27 septembre 2021 et France Bleu en date du 7 décembre 2021.

L'avis a été publié sur le site internet de la Préfecture et sur celui de la mairie de Cestas. Il a été affiché à différents endroits sur le site du projet et en mairie de Cestas (constat d'affichage, cf annexe). L'affichage de l'avis a bien été fait quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. Le format des affiches respectait l'arrêté du Ministre chargé de l'environnement pris en date du 24 avril 2012.

- Concernant les permanences, il a été décidé, en concertation avec la DDTM de la Gironde, autorité organisatrice de l'enquête, de programmer 4 permanences à des heures et jours accessibles pour l'ensemble de la population (la mairie étant fermée le samedi).

- lundi 8 novembre 2021 de 14h à 17h
- mercredi 17 novembre 2021 de 14h à 17h
- lundi 22 novembre 2021 de 9h à 12h
- vendredi 3 décembre 2021 de 9h à 12h

- Le registre d'enquête a été clôturé le 8 décembre 2021 par le commissaire enquêteur.

Un procès verbal de synthèse des observations a été transmis par le commissaire enquêteur à la société Domaine de Lartigue le 13 décembre 2021 soit moins de 8 jours

après la clôture.

- Les réponses de la société Domaine de Lartigue ont été réceptionnées par le commissaire enquêteur le 21 décembre 2021 soit moins de 15 jours après la remise du procès verbal des observations (et de la clôture de l'enquête).

- Le dossier d'enquête, le rapport et les conclusions motivées ont été déposés en Préfecture le jeudi 6 janvier 2021 ce qui est conforme aux dates de rendu exigées dans l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2021.

Avis sur l'organisation de l'enquête	Avis favorable
---	-----------------------

IV3 - Déroulement des permanences et recueil des observations

Les permanences en mairie de Cestas se sont déroulées dans de bonnes conditions de réception malgré le nombre importants de participants.

Il semble que tous les participants aux permanences aient pu être reçus.

L'affluence à chaque permanence a été très importante signe d'un projet « sensible » pour la population. A noter que devant l'affluence de personnes lors des permanences, la durée de chaque permanence a largement été augmentée.

La majorité des participants et les associations ont manifesté le regret de ne pouvoir disposer des éléments du dossier bien en amont de l'enquête publique pour pouvoir en prendre bonne connaissance. La complexité d'un dossier de ce type, demandant une analyse approfondie, nécessite effectivement un temps de consultation important.

Durant l'enquête publique, 144 observations ont été transmises par mail, représentant 170 personnes. 58 courriers, observations écrites ou rapports ont été consignés au registre.

Deux conseillères municipales représentant la liste Demain Cestas se sont exprimées par mail.

Trois associations et un collectif de citoyens ont participé à l'enquête et déposé leurs observations soit par mail (1) soit sous forme de courrier (1) ou rapport écrit (1).

Les associations représentées :

- Association Cestas Rejouit Environnement (ACRE)
- Collectif Gazinet-Cestas Avenir (GCA) soutenue par le Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA) de Bordeaux et l'association Aux arbres citoyen Bordeaux Métropole
- Association Résidence Beauséjour
- Association Paysages de France

A noter qu'une pétition contre le projet de lotissement Domaine Lartigue a été lancée par l'association Gazinet-Cestas Avenir sous deux formes :

- via le site internet change.org récoltant 1805 signatures en fin d'enquête dont au moins 25% d'habitants de Cestas. La pétition étant toujours active, les signatures se poursuivent,
- et via un document à signer récoltant 182 signatures d'habitants de Cestas.

Pour information concernant le positionnement vis à vis du projet global, la quasi-totalité des observations exprime un rejet du projet d'aménagement global, avec plus ou moins de nuances et de niveaux dans l'acceptabilité notamment sur la nécessité de logements mais de manière générale, une forte inquiétude générale d'ensemble a mobilisé les riverains.

Les observations et analyses sur le projet ont largement dépassé le cadre de l'autorisation de défrichement ce qui devant la complexité administrative de ce type de projet est compréhensible.

Le choix a été de retranscrire tous les thèmes abordés par respect des avis émis, dans le but de favoriser au mieux la participation du public et l'anticipation des problématiques par les décisionnaires lors des prochaines réunions d'informations et de concertation, ou d'enquête publique dans le cadre des permis d'aménager.

V - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

V1 – Tableau de synthèse des observations formulées et réponses du Maître d'ouvrage

Devant le nombre élevé d'observation et la densité des notes, il sera procédé à une synthèse par thème soulevé lors de l'enquête, en s'efforçant d'être le plus exhaustif possible dans la retranscription des arguments ou observations déployés (cf tableau ci-dessous).

La réponse du Maître d'ouvrage est retranscrite sous chaque thème.

Les rapports et/ou courriers des associations ont été transmis au Maître d'ouvrage dans leur intégralité en complément de la synthèse ci-dessous et sont consultables dans le registre des observations.

Information sur le projet et concertation

Observations du public

De nombreuses observations retranscrivent l'incompréhension et le fort regret de la population devant l'absence d'information et de concertation préalable à ce projet via notamment des réunions publiques. Cette absence est régulièrement reprochée par les riverains et ressentie comme un acte délibéré des « protagonistes » du projet (promoteur-aménageur et mairie) considérant que ce projet est vraisemblablement enclenché depuis un certain nombre d'année (2018 voir 2017).

Pour illustrer ces propos, certaines mentions font état d'une information très récente seulement réalisée :

- quelques jours avant le conseil municipal du 24 septembre 2021 émettant un avis favorable avec réserves au défrichement du secteur ou avant le conseil municipal du 24 octobre 2021
- et/ou via les panneaux d'enquête publique positionnés en bordure du site 15j avant le début de l'enquête publique
- et/ou via une réunion d'information organisée par la liste d'opposition Demain Cestas quelques jours avant l'enquête publique (le 20 octobre 2021)
- et/ou via la lettre d'information communale de novembre 2021
- et/ou via des échanges entre résidents ou riverains en cours d'enquête publique

A noter qu'il est fait état d'une forte incompréhension vis à vis de la position favorable de la municipalité sur ce projet considérée contraire à la parole politique portée continuellement à savoir le maintien d'un « esprit village » et « nature » et de la maîtrise de la population de Cestas au fil des années. Le projet est régulièrement qualifié d'opération uniquement financière et intéressée.

Enfin, l'articulation et la dissociation des autorisations réglementaires pour un projet d'une telle envergure (défrichement, loi sur l'eau et permis d'aménager) ne sont pas comprises et sont perçues défavorablement notamment au regard de la concertation engendrée.

Dans ce cadre, il est demandé de préciser les différentes étapes d'autorisation réglementaires et le planning d'intervention souhaité par le pétitionnaire et ensuite d'organiser une concertation et des réunions publiques avant toute autorisation sur ce projet.

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant le volet environnemental, compte tenu des caractéristiques du projet, celui-ci est soumis à :

- Évaluation environnementale,
- Demande d'autorisation de défrichement,
- Déclaration loi sur l'eau,
- Demande de dérogation à la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats.

Ainsi, le projet ne relevant pas de plusieurs autorisations environnementales, l'ensemble de ces procédures n'a pas été regroupé au sein d'un dossier unique dit d'« autorisation environnementale ».

Cependant, toutes ces procédures ont été menées simultanément, avec un dépôt conjoint des différents dossiers. De plus, chaque service instructeur, hormis la DREAL et le CSRPN qui ont instruit uniquement le dossier de dérogation, a été destinataire du dossier d'évaluation environnementale.

Enfin, les procédures de défrichement et de demande de dérogation espèces protégées ne sont pas indépendantes car l'autorisation de défrichement est subordonnée à l'avis du CSRPN.

Conformité réglementaire et documents de planification

Observations du public

Urbanisme local : PLU/POS

La conformité du projet avec le règlement du PLU de la commune de Cestas adopté le 15 mars 2017 est remise en cause par un certain nombre de personnes et les structures GCA et ACRE. Cette non conformité imposerait le POS au lieu du PLU en vigueur comme document d'urbanisme de référence tant que les modifications du PLU ne sont pas adoptées et validées.

Il est fait remarqué que les articles 3,6,7,9 du règlement de la zone 1AU du PLU (zonage des lotissements Lartigue 1,2 et 3) ont, entre autres articles, été annulés par décision de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux en date du 17 décembre 2020 (décision 19BX03365). Cette annulation concerne les dispositions dérogatoires aux règles générales accordées pour les programmes comportant des Logements Locatifs Sociaux (LLS).

De par cette décision, il est affirmé qu' « En application des dispositions de l'article L. 600-12 ou de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme l'annulation partielle contentieuse a pour effet de remettre en vigueur les dispositions du plan d'occupation des sols qui ne méconnaissent pas l'autorité de la chose jugée par ce même jugement d'annulation. » De ce fait, « En pratique, il faut appliquer les règles du POS en vigueur avant le 15 mars 2017 » et surtout « De jurisprudence constante (voir jugement BX 1802964), il faut alors appliquer à la parcelle le zonage qu'elle avait sous le régime du POS. ».

Le secteur Lartigue 1 étant zoné en Nda au POS (zone protégée), il serait de fait inconstructible dans le règlement du POS.

Les secteurs Lartigue 2 et 3 seraient constructibles puisque zonés en 2NAb (zones d'urbanisation future à court terme). Cependant, certaines dispositions réglementaires du POS ne seraient pas respectées dans l'aménagement proposé par le projet et impliqueraient notamment un nombre de logements sociaux en forte diminution avec un taux de mixité sociale non conforme.

A noter que la proportion de logements sociaux nécessaires dans le projet est également remis en cause par l'association GCA (cf page 6 de leur rapport) et que le nombre de LLS affiché dans le dossier et prévu sur les trois prochaines années ne prendrait pas en compte ceux d'un certain nombre de projets d'aménagement réalisés.

Enfin, il est également fait remarquer par l'association ACRE que la modification N°1 du PLU du 8 novembre 2018 concernant le règlement pour les articles 10, 12 et 13 n'ait pas

été prise en compte puisque les espaces verts ne représenteront que 15,5 % de la surface totale du projet au lieu des 45%.

Des précisions sont donc demandées sur le document d'urbanisme de référence à prendre en compte dans le cadre de ce projet.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine (approuvé le 27 mars 2020)

Il est régulièrement reproché que les objectifs identifiés dans ce schéma ainsi que les règles générales de ce document ne soient pas pris en compte dans le projet d'aménagement du Domaine de Lartigue notamment concernant les trames vertes et bleues et même en considérant que c'est dans le cadre d'une future modification du PLU que ce doit être intégré. Il semblerait que le secteur soit identifié comme un réservoir de biodiversité dans ce schéma et que « la zone projet est donc située dans un goulot d'étranglement permettant la connexion entre les réservoirs de biodiversité et permettant un axe de transit global Est – Ouest ». Le défrichement de ce secteur et son aménagement obturerait irrémédiablement ce corridor et la vitalité des deux réservoirs de biodiversité à l'est et à l'ouest et ce malgré les corridors proposés notamment au sein de Lartigue 3 et l'abandon de Lartigue 2.

Ces dispositions devront à terme être intégrées dans le PLU mais le projet du domaine de Lartigue compromet cette prise en compte ce qui pourrait être considéré comme une non conformité. Le bon sens impliquerait d'adopter au préalable le PLU dans sa version finale avec les dispositions du SRADDET.

Il est également relevé au travers d'une observation que la Région Nouvelle Aquitaine à travers le SRADDET fixe quatre priorités et notamment celle de protéger l'environnement naturel et la santé : « Alors que l'érosion massive de la biodiversité fait peser de lourdes menaces sur la société humaine, l'agriculture et la santé, le modèle de développement basé sur l'artificialisation sans retenue des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être abandonné. La nature doit être protégée et restaurée et l'empreinte écologique des activités humaines limitée ».

Dérogation espèces protégées Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Un certain nombre d'observations souhaiterait une confirmation de la levée des réserves émises par le CSRPN dans le cadre de son avis favorable pour l'obtention de la dérogation au titre des espèces protégées et notamment l'abandon du défrichement sur le secteur Lartigue 2.

Code Forestier

Il fait remarquer qu'en application des dispositions des alinéas 3 et 8 de l'article L. 341-5 du Code forestier, la demande d'autorisation de défrichement peut être refusée :

Les articles dispose que :

« l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes : (...)

3° À l'existence des sources, cours d'eau et zones humides, et plus généralement à la qualité des eaux ; (...)

8° À l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou

végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ; (...) »

Autres remarques

Le non respect de « l'esprit » des lois ou autres décisions découlant des conférences COP 21 et 26 contre le réchauffement climatique sont également citées et la certitude que « le projet Lartigue qui propose de défricher 16 ha de bois et de détruire les habitats de 48 espèces faunistiques protégées, d'abattre 27 sur 28 arbres remarquables et de reboucher 2 mares va totalement à l'encontre des préconisations nationales et régionales en termes de protection de l'environnement ».

Par exemples :

- La loi Climat et Résilience sur la division par deux du rythme de l'artificialisation des sols d'ici 2030 et la couverture de 30% du territoire par des aires protégées
- Le plan climat Air Énergie Territorial (PACTET) qui impose d'ores et déjà à l'ensemble des collectivités locales de réduire les émissions de GES, les émissions de polluants atmosphériques, de mettre en œuvre des politiques de séquestration du CO₂ ;
- La feuille de route Néo Terra de la transition environnementale et climatique de la Nouvelle-Aquitaine adopté le 9 juillet 2019 prônant le développement et la systématisation d'un urbanisme durable ; la préservation des ressources naturelles et la biodiversité ; préserver les terres agricoles, forestières et naturelles notamment en luttant contre l'artificialisation des terres et l'étalement urbain et en plaçant le développement régional sous le signe de la sobriété foncière.
- Le rappel du ministère de l'écologie sur son site internet indiquant que « L'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Le gouvernement souhaite protéger ces espaces naturels, en instaurant l'objectif de "zéro artificialisation nette" prévu par le Plan Biodiversité, et travailler avec les collectivités pour repenser l'aménagement urbain et réduire efficacement l'artificialisation des sols ». « L'enjeu étant d'apporter la plus grande vigilance à nos modes d'urbanisation afin de consommer moins de terres naturelles, agricoles et forestières, de privilégier dans la mesure du possible la réutilisation de secteurs déjà urbanisés (logements vacants, friches industrielles ou commerciales ...) et de favoriser la conception et la construction d'opérations un peu plus compactes intégrant des espaces verts »
- les dispositions de l'article L. 411-1 du Code de l'environnement et de la cartographie des réservoirs de biodiversité recensés par la DREAL

Il est ainsi demandé au pétitionnaire de faire le point sur la conformité réglementaire globale du projet.

Réponse du Maître d'ouvrage

1 - Urbanisme local : PLU/POS « Des précisions sont donc demandées sur le document d'urbanisme de référence à prendre en compte dans le cadre de ce projet. »

Le règlement d'urbanisme applicable sur la commune est le PLU approuvé le 15 mars

2017.

Ce PLU reste en application à l'exception de certains articles pour lesquels la Cour d'Appel de Bordeaux, dans deux décisions du 17/12/2020 et du 6/07/2021, a jugé qu'ils présentaient un caractère d'illégalité et de maladresses rédactionnelles.

En ce qui concerne la zone 1AU, zonage de cette opération d'ensemble, ces articles sont les articles 1AU 3, 6, 7, 9 et 11.

Ces articles, ayant été jugés illégaux, ne sont donc pas applicables. Il convient donc d'appliquer à la place, les articles 3-6-7-9 et 11 de la zone IINA du POS antérieur.

Les autres articles du PLU n'ayant pas été jugés illégaux, continuent de s'appliquer.

Le POS antérieur ne s'appliquant qu'aux articles du PLU annulés, les dispositions de l'article L. 600-12 ou de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme ne peuvent donc pas s'appliquer.

En effet par une décision du Conseil d'Etat du 5/11/2021, ce dernier a débouté l'association ACRE et M. BAUCHU de leur recours en annulation sur le PLU. Le PLU est donc bien applicable sur la commune à l'exception des articles incriminés et faisant l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour leur correction.

Procédure de modification simplifiée engagée par un arrêté du maire du 2 janvier 2021.

Il s'agit donc uniquement d'une substitution d'articles. La Cour d'Appel de Bordeaux, dans ses deux décisions, n'a pas remis en cause le plan de zonage du Plu, les trois zones restent donc en zone 1AU.

De plus le procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher, rédigé par Mme Sandra Lopez technicienne de la DDTM, le 1er Juin 2021, fait bien état d'un zonage en zone 1AU des trois zones.

« Enfin, il est également fait remarquer par l'association ACRE que la modification N°1 du PLU du 8 novembre 2018 concernant le règlement pour les articles 10, 12 et 13 n'ait pas été prise en compte puisque les espaces verts ne représenteront que 15,5 % de la surface totale du projet au lieu des 45%.

Les résumés suivant, extrait des permis de construire, permettent de constater que chaque zone de projet respecte les 45% d'Emprise en Pleine Terre réglementaires exigés ainsi que le nombre d'arbre devant être plantés. Il en est de même pour l'ensemble des Permis d'Aménager.

LA FORET

Parcelle n°32

Superficie : 37 147 m²

EPT : 12 247.71 m²

Minimum : 12 216.15 m² soit 45% de la parcelle

Nombre d'arbre : 123 (1 pour 100 m² d'espace libre minimum)

LA CHENAIE

Parcelle n°7

Superficie : 3 755 m²

EPT : 1 906.72 m²

Minimum : 1 689.75 m² soit 45% de la parcelle

Nombre d'arbre : 24 (1 pour 100 m² d'espace libre minimum)

LA PINEDE 1

Parcelle n°1

Superficie : 24 833 m²

EPT : 11 200.65 m²

Minimum : 11 174.85 m² soit 45% de la parcelle

Nombre d'arbre : 113 (1 pour 100 m² d'espace libre minimum)

La PINEDE 2

Parcelle n°64

Superficie : 4 345 m²

EPT : 2 213.34 m²

Minimum : 1 955.25 m² soit 45% de la parcelle

Nombre d'arbre : 39 (1 pour 100 m² d'espace libre minimum)

LA PINEDE 3

Parcelle n°55

Superficie : 3 218 m²

EPT : 1 448.76 m²

Minimum : 1 448.10 m² soit 45% de la parcelle

Nombre d'arbre : 15 (1 pour 100 m² d'espace libre minimum)

2 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine

Les priorités fixées par le SRADDET sont prises en compte dans le dossier de dérogation dans l'analyse des fonctionnalités écologiques.

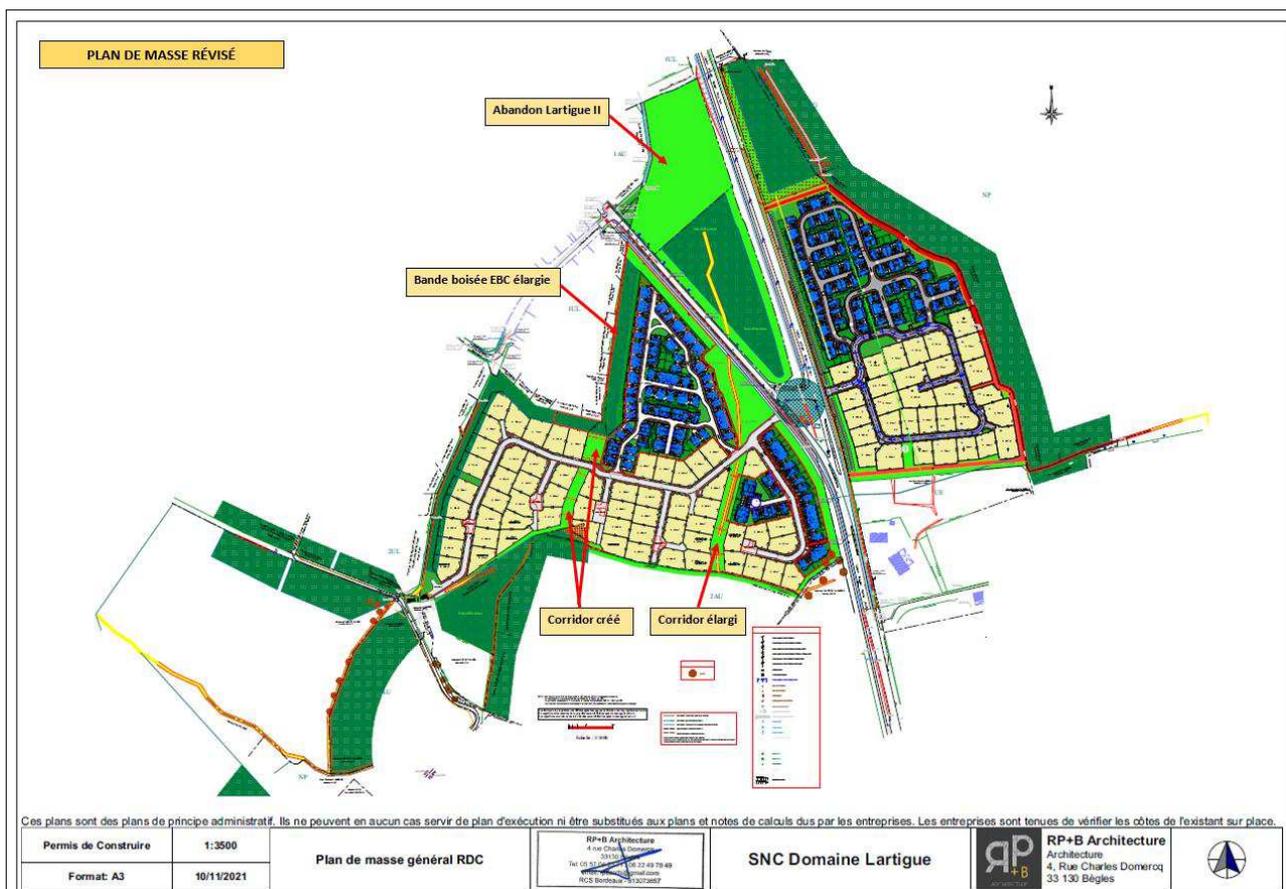
Concernant le corridor, la DREAL Nouvelle-Aquitaine a considéré que ce dernier est correctement traité grâce aux suppléments de mesures demandés par le CSRPN (« conditions impératives ») et apportés par le pétitionnaire (création d'un nouveau corridor, élargissement d'un corridor existant, abandon de « Lartigue II »).

3 - Dérogation espèces protégées Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de la Région Nouvelle-Aquitaine « Un certain nombre d'observations souhaiterait une confirmation de la levée des réserves émises par le CSRPN dans le cadre de son avis favorable pour l'obtention de la dérogation au titre des espèces protégées et notamment l'abandon du défrichement sur le secteur Lartigue 2. »

Concernant les « conditions impératives » de l'avis du CSRPN « favorable sous conditions », dans la réponse apportée au CSRPN il est spécifié :

« Le maître d'ouvrage s'engage à éviter le lotissement Lartigue II et à adjoindre l'ensemble de ce secteur d'une superficie totale de 1.44 ha (dont il est propriétaire) à la compensation pour une durée de 50 ans.

Ce qui est confirmé par le plan



4 - Code Forestier « Il fait remarquer qu'en application des dispositions des alinéas 3 et 8 de l'article L. 341-5 du Code forestier, la demande d'autorisation de défrichage peut être refusée»

En effet, une demande d'autorisation de défrichage peut être refusée pour les motifs évoqués. Il appartiendra au service instructeur d'en juger.

Concernant le point 3°, il est rappelé que le projet n'engendre aucun impact sur les sources, cours d'eau, zones humides (à la suite de l'abandon de Lartigue II qui impactait uniquement 60 m² de zones humides), et la qualité des eaux ne se verra pas impactée par les rejets d'eau pluviale, ceux-ci revêtant une qualité conforme avec la sensibilité du milieu récepteur du fait d'un abattement de pollution par décantation au sein des ouvrages de rétention avant rejet.

Choix du site et alternatives

Observations du public

Il est souvent fait remarquer que d'autres sites non boisés ou présentant des enjeux écologiques moindres sur la commune pourraient être privilégiés pour ce type de projet d'envergure. Des friches industrielles ou commerciales telles que le site Panzani à Gazinet ou le site de Villa Verde à Pierroton, d'autres sites route des sources ou avenue du Général Leclerc à Pessac, des terrains de 5000m² à Pinguené...sans compter la réhabilitation de logements dégradés et/ou vacants ou non occupés dans le bourg de

Cestas ou la densification par le haut des habitats (R+2 voir R+3) des quartiers existants.

Outre l'augmentation importante et significative de la population (surtout comparée à celle de Gazinet) qui n'est globalement pas acceptée, la concentration importante proposée de logement sociaux sur ce secteur fait craindre un phénomène de ghettoïsation de par l'absence de mixité sociale, spatiale et générationnelle et d'intégration des populations en difficultés. Le nombre de logement sociaux proposé est uniquement vu comme un moyen de « répondre à l'échec de la politique menée depuis de nombreuses années en matière de LLS « et de respect de la loi SRU datant de 2000» et un moyen d'atteindre rapidement l'objectif de 25% du parc pour être en conformité avec la loi et « arrêter de payer des pénalités ».

Le souhait d'une meilleure répartition des LLS sur l'ensemble de la commune est régulièrement exprimée.

Il est également relevé que le site n'est pas pertinent pour l'accueil d'un nombre si important de résidents car il est significativement éloigné des lieux de vie (commerces, travail, transport et gare, services médicaux et paramédicaux, centres de loisirs, centres scolaires...), nécessite de ce fait le recours à la voiture ou autres engins motorisés et n'offre pas de solutions de mobilités douces adaptées (pistes cyclables, transport en commun, aires de covoiturage...). En outre, il est fait remarquer que cette concentration de personnes sera source d'anxiété entraînant des crispations, des incivilités et des dégradations accrues dans le secteur.

Il est regretté que le projet ne présente pas de sites alternatifs notamment déjà défrichés, « abandonnés » ou de justification quant à l'absence de propositions.

Réponse du Maître d'ouvrage

En préalable, il est nécessaire de rappeler que toute opération nouvelle d'une certaine importance sur le territoire communal ne peut être établie qu'à une certaine distance du centre bourg et du centre de Gazinet puisque les espaces qui les constituent et les entourent sont entièrement bâtis.

Quoi qu'il en soit, on peut affirmer que l'implantation du projet apparaît réellement pertinente. En effet, il se raccroche au quartier de Gazinet.

Dans ce contexte, le projet « Domaine Lartigue » s'inscrit dans la logique de renforcement de cette entité urbaine à part entière. Elle permettra à ses futurs habitants de profiter de l'ensemble de ses aménités, à 1,5 km au Nord :

- ✂ • Des commerces et services.
- ✂ • Une mairie annexe, un bureau de poste, la gare de Cestas-Gazinet offrant une vingtaine d'allers-retours avec Bordeaux.
- ✂ • Des écoles primaire et maternelle.

Le projet bénéficie également de la proximité, à 500 m au Sud, du complexe sportif de « Bouzet », principal lieu de regroupement d'activités sportives communales, comprenant gymnases, salles et terrains permettant la pratique de nombreux sports et du collège de Cantelande.

Pour être complet, le site est à 2,7 km du bourg.

Grâce aux pistes cyclables qui longent les avenues Jean Moulin et Salvador Allende qui

traversent le site les futurs habitants du projet pourront accéder à ces lieux de vie en toute sécurité pour les modes doux, sans avoir nécessairement recours aux déplacements automobiles.

Impact du défrichement

Observations du public

La totalité des observations s'oppose au défrichement du secteur Lartigue.

Les principales inquiétudes résident dans :

- l'impact sur l'environnement forestier et son écosystème : la perte de biodiversité et la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats (destruction de zones humides, d'arbres et sous-bois, chênaie), segmentation de corridors écologiques (trame verte et bleue) déjà impactés par la voie ferrée et l'autoroute, l'abattage d'arbres remarquables, la perte d'espèce emblématiques telles que les chauves-souris (et leur impact sur la régulation des moustiques) voir des écureuils, sangliers et chevreuils, la prolifération induite de nuisibles etc...
- l'atteinte au cadre de vie de par la destruction d'un cadre naturel, d'un espace de jeux, de repos et de randonnée etc... Beaucoup d'habitants récents ou de longues dates assurent que le cadre de vie « forestier » a été fondamentale dans le choix de s'installer à Cestas
- la perte de l'effet anti-bruit du couvert végétal entre Gazinet et l'autoroute notamment et l'augmentation de la nuisance sonore liée à l'augmentation de la circulation sur la D214 et l'autoroute ces dernières années et dans la perspective du projet de Lartigue (avec au minimum 300 voitures supplémentaires voir 600).
- la perte de régulation thermique du secteur et de lieux de fraîcheur notamment dans l'optique du réchauffement climatique
- le rôle de piégeage du carbone participant à la limitation du réchauffement climatique et limitant la pollution de l'air provoquée par les infrastructures et les activités déjà existantes (autoroute, D214, aéroport...)
- l'artificialisation des sols qui s'en suivront avec les conséquences notamment sur la gestion des eaux pluviales et du ruissellement et le devenir de la zone humide éviter au niveau de Lartigue 2 mais qui sera « urbanisée »
- le non sens économique dans le cadre de l'exploitation forestière puisque les pins ne sont pas à maturité et que cela représente donc une perte de culture et donc financière pour le territoire
- la réalisation d'un défrichement « pour rien » si il y a autorisation préfectorale pour le défrichement et refus d'autorisation pour le permis d'aménager
- l'éco-anxiété accrue résultant de ce projet notamment vis à vis de la jeune génération et des conditions de vie dans le collège à proximité

Il demandé au pétitionnaire de préciser ses intentions quant au défrichement de la zone avant autorisation d'aménager et le planning d'intervention.

Réponse du Maître d'ouvrage

1er tiret : pas de perte nette de biodiversité car mise en place de mesures d'évitement et

de réduction des impacts bruts du projet, puis mise en place compensation adaptée aux impacts résiduels. De plus, le projet, qui n'impactait que 60 m² de zones humides initialement, n'impacte plus aucune zone humide du fait de l'abandon de Lartigue II. L'ensemble des zones humides diagnostiquées ont été prises en compte dans la conception de l'aménagement et ont ainsi été évitées.

6ème tiret : La majorité des eaux pluviales du projet (au niveau des lots et pour une partie des espaces communs) sera gérée au sein du projet par infiltration, a des profondeurs adaptées à la présence d'une nappe peu profonde en période de hautes eaux. Pour la partie des eaux pluviales des espaces communs gérées par rétention et rejet, la limitation du débit de fuite à 3L/s/ha permet de ne pas surcharger le réseau hydrographique en aval du projet. En effet, ce débit correspond à un débit naturel (sans imperméabilisation) occasionné par une pluie décennale. Du fait de l'abandon du projet Lartigue II, l'ensemble des zones humides de ce secteur seront conservées.

Intention du pétitionnaire quant au défrichement de la zone :

L'autorisation obtenue, le pétitionnaire procédera au défrichement. Dans le cadre du diagnostic archéologique, le défrichement de certaines zones est à envisager en partie.

Toutefois, si l'autorisation de défrichement n'était pas obtenue, le pétitionnaire ne serait pas en mesure de procéder aux travaux forestiers correspondant. Cependant , il faut malgré tout envisager que quoi qu'il en soit, le propriétaire, dans le cadre de son exploitation forestière procédera à la coupe de ces boisements un jour ou l'autre.

Planning préférentiel des travaux	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M
Défrichement et dessouchage	rouge	rouge	rouge	vert	vert	vert	vert	vert	vert	rouge	rouge	rouge
Terrassements	rouge	rouge	rouge	vert	vert	vert	vert	vert	vert	orange	orange	orange
Comblement de 2 mares et de fossés	rouge	rouge	rouge	vert	orange	rouge	rouge	rouge	rouge	rouge	rouge	rouge
Autres travaux	vert	vert	vert	vert	vert	vert	vert	vert	vert	vert	vert	vert

Vert : période adaptée – orange : période adaptée sous conditions – rouge : période inadaptée

Circulation

Observations du public

L'augmentation significative de la population induite par le projet dans le secteur avec comme conséquence l'augmentation du nombre de voiture et l'intensification du trafic routier au abords est une des principales inquiétudes des riverains. En effet, de nombreux témoignages indiquent que le trafic actuel est déjà saturé de par l'accès à l'autoroute, de par les flux liées aux activités dans les communes périphériques (Pessac, Mérignac, Canéjan, Saint-Jean d'Ilac...), l'accès au collège, au complexe sportif, aux écoles, à la gare, les nouveaux projets d'urbanisation à proximité du secteur de Lartigue (exemple du Pacha)...

Cette augmentation aura un impact très important et irrémédiable sur la qualité de l'air et la santé publique (d'autant plus à proximité du collège), le cadre de vie, les nuisances sonores, la sécurité des personnes...

Enfin, les aménagements proposés dans le cadre du projet que ce soit les accès aux logements, les stationnements ou les aménagements sur les grands axes ne sont pas considérés comme suffisants à l'heure actuelle (voir absents) et pertinents par les riverains.

Il est demandé de procéder à une nouvelle campagne de comptage de véhicules car celle de 2017 n'est pas considérée comme représentative. En outre, il est demandé de préciser les aménagements ou solutions envisagés pour soulager le trafic actuel et avenir.

Réponse du Maître d'ouvrage

La création de ce nouveau quartier participera à l'accroissement du trafic routier local. Toutefois, cet effet a d'ores et déjà été anticipé par le PLU de la commune de Cestas lors de son élaboration quand celui-ci a décidé de la création des zone 1AU sur le site. Document qui a été validé par l'ensemble des administrations parties prenantes, au premier rang desquelles celles de l'État, et qui n'a pas fait l'objet de remise en cause par le tribunal Administratif sur ce point.

Quoi qu'il en soit, au vu de l'importance du trafic routier existant d'ores et déjà sur les avenues Jean Moulin et Salvador Allende, l'incidence de ces nouveaux flux restera limitée.

Quant à impact sur la qualité de l'air et la santé publique notamment à proximité du collège, rappelons que les évolutions de la motorisation imposées par les législations en cours et à venir ont pour effet de réduire celui-ci drastiquement dans les prochaines années.

Pour ce qui est des nuisances sonores et de la sécurité des personnes, les aménagements prévus par le projet et en accompagnement de celui-ci, que ce soit le recul par rapport aux deux avenues, le raccordement des voies de desserte internes sur celles-ci et la création d'un nouveau giratoire, ont été conçus pour les traiter de manière efficace.

En matière de capacités de stationnement, le porteur du projet s'est bien entendu conformé aux exigences réglementaires du PLU et elles apparaissent très correctement dimensionnées par rapport aux besoins des habitants futurs.

Capacité des équipements et services publics ou à la personne

Observations du public

De nombreuses incertitudes sont exprimées dans les observations quant à la capacité du secteur, en terme d'équipements publics et de services, à pouvoir accueillir une population de plusieurs centaines de personnes à court terme et l'impact sur les impôts locaux quant au développement des équipements nécessaires.

Le territoire n'est pas considéré comme en capacité si l'on considère le manque de capacités scolaires notamment en primaire et pour la gestion de la petite enfance, la saturation des activités du complexe sportif, l'absence de centre aéré, de transport en commun ou de voie de mobilité douce, l'absence de commerces de proximité, la

fermeture de la poste, la rareté des services médicaux et paramédicaux, de parcs de jeux, les sous-effectifs de sécurité public et d'urgence...

Il est demandé d'évaluer, avant l'accueil de cette population, l'état des infrastructures et leurs capacités futures ainsi que de réserver des espaces pour les accueillir pour ne pas avoir à procéder à de nouveaux défrichements.

Réponse du Maître d'ouvrage

Comme pour le point ci-dessus, il importe de souligner que ces questions relèvent de la compétence de la commune et des organismes responsables des services évoqués.

Ici aussi, lors de l'élaboration du PLU communal décidant de la création de ce futur quartier, la question de la capacité globale des équipements à accueillir les nouveaux habitants de ce projet, mais aussi des autres sites d'urbanisation future a été traitée et la commune a décidé des adaptations et extensions nécessaires du parc d'équipement communal.

Le porteur du projet s'est donc assuré auprès de la commune que le parc était correctement dimensionné pour ce nouvel apport de population.

Par ailleurs, on se reportera à la réponse concernant l'éloignement supposé du site des lieux de vie pour affirmer que l'offre commerciale et de services de Gazinet apporte une réponse locale satisfaisante aux besoins futurs.

Concernant l'usage des déplacements doux, le futur quartier sera directement desservi par la piste cyclable en site propre implantée le long de la RD 214 (avenue Salvador Allende) et celle longeant la RD 214E2 (avenue Jean Moulin).

Elles permettent d'accéder en toute sécurité, d'une part, au centre commercial de Gazinet et à la gare de Cestas-Gazinet par l'avenue Jean Moulin, et d'autre part, vers le Sud, au pôle scolaire et sportif de Bouzet et Cantelande, puis au-delà de l'autoroute A63 au centre de Cestas par l'avenue Salvador Allende.

Plus largement cette piste cyclable qui se poursuit vers Nord jusqu'au centre de Magonty à Pessac et vers le Sud jusqu'à Léognan permet l'insertion dans le maillage de piste cyclables communales et, plus largement, de l'agglomération bordelaise.

L'aménagement du nouveau carrefour giratoire tiendra, bien sûr, compte de l'existence de ces pistes cyclables et traitera leur insertion pour gérer au mieux les risques routiers au niveau de la traversée des voies. De même, rappelons que la voirie interne des différentes opérations sera traitée en « voirie partagée » favorisant les modes doux.

Concernant l'usage des transports en communs, rappelons que le futur quartier est situé à 1,5 km de la gare de Cestas-Gazinet par l'avenue Jean Moulin et sa piste cyclable. Cette gare est la « porte d'entrée » principale de l'agglomération bordelaise dont l'offre va sensiblement augmenter avec la mise en place progressive du RER Métropolitain Bordeaux Métropole Nouvelle-Aquitaine (dont l'achèvement total est prévu à l'horizon 2028) qui proposera à terme une fréquence de l'ordre d'un train toutes les quinze minutes. Elle permet de prendre en charge une part significative des déplacements domicile-travail vers l'agglomération.

De plus, dans le cadre de sa compétence en matière de transports publics, la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE a mis en place le service Prox'bus quotidien, navette quotidienne avec aux arrêts sur les trois communes et une connexion renforcée avec les autres moyens de transports comme le train, le tram, les lignes TBC, TransGironde et la Gare de Gazinet.

Le futur quartier du domaine de Lartigue est desservi par la ligne Pessac – Canéjan – Cestas – Saint-Jean-d’Illac qui emprunte l’avenue Salvador Allende. D’ores et déjà deux arrêts sont situés non loin du site : les arrêts « Collège Cantelande » au Sud, à 350 mètres au plus près des premières opération et « Beauséjour » au Nord, à 400 mètres.

Aux arrêts indiqués ci-dessus, cette ligne propose 8 allers-retours quotidiens entre Pessac Hôpital Haut-Lévêque (avec correspondance avec la ligne B du tramway) et Gare de Gazinet – Place de la République (avec correspondance SNCF). Bien que le niveau de service ne soit pas celui d’une ligne urbaine *stricto sensu*, l’amplitude du service s’étendant de 6h30 à 19h, permet de prendre correctement en charge les déplacements domicile-travail, mais de manière moins adaptée les autres motifs de déplacement. Le temps de trajet vers Pessac Hôpital Haut-Lévêque est de l’ordre de 25 mn et vers Gare de Gazinet de 6 mn.

En tout état de cause, dès lors que le quartier aura connu son achèvement, l’implantation d’un nouvel arrêt qui lui soit dédié sera étudié par la Communauté de Communes.

Régime hydraulique du secteur (inondations) et assainissement

Observations du public

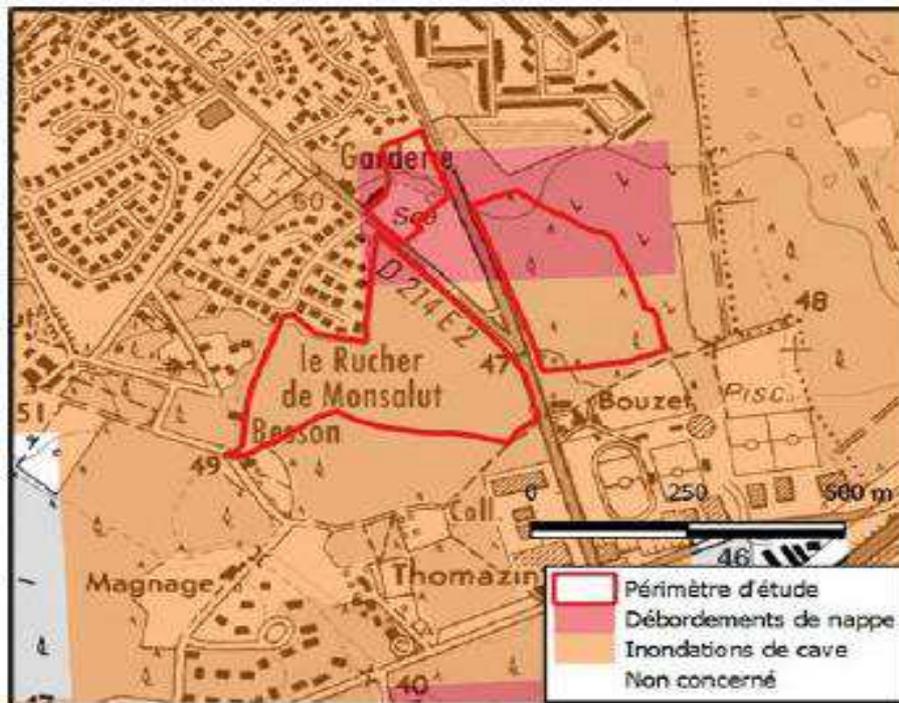
Un grand nombre d’observations insiste sur le caractère inondable de la zone par remontée de nappe notamment lors de fortes précipitations. Il est considéré que l’artificialisation future de la zone n’améliorera pas la situation de gestion des eaux pluviales bien au contraire.

De même pour l’assainissement, nombreuses observations expriment des doutes quant à la capacité de la station d’épuration à accueillir la pollution d’un si grand nombre de personnes supplémentaire arguant que son fonctionnement est déjà limite notamment par temps de pluie.

Des précisions sont demandées au pétitionnaire pour la gestion des eaux pluviales et de l’assainissement sur l’ensemble de la zone et à la parcelle.

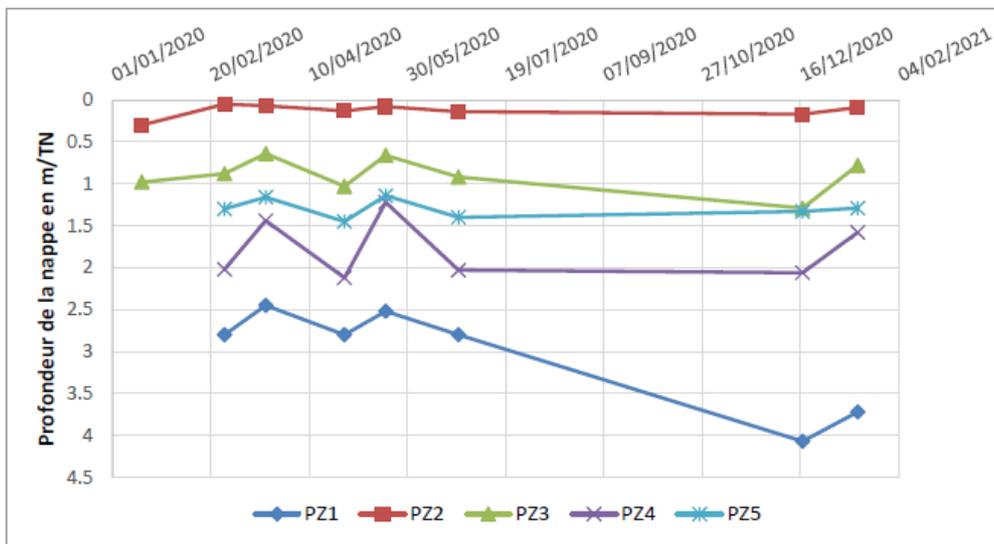
Réponse du Maître d’ouvrage

Le risque inondation a été analysé dans le dossier d’évaluation environnemental. Le site du projet n’est inclus ni dans un TRI (Territoire à Risque important d’Inondation), ni concernée par un PPRI (Plan de Prévention du Risque d’Inondation), ni dans le zonage inondable de l’AZI (Atlas des Zones Inondables) de l’Eau Bourde. Sur la cartographie des sensibilités de nappe élaborée par le BRGM en 2018, le site du projet est en majorité situé en zone potentiellement sujette aux inondations de cave, excepté Lartigue II et le nord de Lartigue I qui sont en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.



Plus localement, le site a fait l'objet d'un suivi piézométrique au niveau du projet. Les résultats montrent que la zone la plus sensible aux remontées de nappe est la zone de Lartigue II, dont l'aménagement a été abandonné à ce jour. Pour les autres sites, la nappe est comprise entre 0,5 m/TN et 4 m/TN.

La problématique de nappe subaffleurante en période de hautes eaux défavorables a bien été intégrée au projet en termes de gestion des eaux pluviales. En effet, les voiries et constructions seront rehaussées de 50 à 60 cm en moyenne, et la profondeur des dispositifs de rétention des eaux pluviales sera comprise entre 40 et 60 cm (soit globalement au niveau du TN) afin que ceux-ci n'interceptent pas la nappe en période de hautes eaux. Comme évoqué plus haut, la limitation des débits de fuite à 3L/s/ha permettra de ne pas surcharger le réseau hydrographique en aval du projet et ainsi de ne pas aggraver la situation concernant le risque inondation.



Aménagement du Domaine de Lartigue

Observations du public

La grande majorité approuve la nécessité d'augmenter l'offre de logement sur la commune mais n'adhère pas à la « façon de faire », à la « va vite » et à la concentration en un lieu unique. Le projet est régulièrement décrit comme « un projet d'un autre temps qui n'a aucune ambition écologique et qui témoigne d'un urbanisme du siècle dernier ».

Il est précisé que le projet n'est qu'une opération financière sans prise en compte des enjeux humains, sociales et écologiques.

Il est notamment reproché qu'aucun aménagement ou lieu « collectif » (place, jeux pour enfants, sentier pédagogique, centre de loisir ou autre espace de partage...) n'est prévu, ni d'aménagements favorisant la mobilité douce (pistes cyclables, voie piétonne...) ou la limitation des effets du réchauffement climatique (végétalisation et bande de séparation de 25m minimum, îlots de fraîcheur...) ne sont anticipés, uniquement le souci de maximisation du nombre de logements et de la rentabilité financière.

Enfin, la question des accès au futur Domaine de Lartigue inquiète les riverains : peu d'alternatives, risque d'engorgement aux heures de pointe, de sécurité des personnes, devenir du chemin de Magnage (anciennement voie douce), accès pompier, nuisances sonores et impact sur la qualité de l'air etc...

Réponse du Maître d'ouvrage

Pas de réponse spécifique formulée par la Maître d'ouvrage

Mesures compensatoires

Observations du public

Il est régulièrement fait observer que le reboisement est prévu à plus de 6 km et ne respectent pas la priorité à compenser sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de maintenir les mêmes caractéristiques écologiques et garantir sa fonctionnalité de manière pérenne.

Il est demandé au pétitionnaire de préciser les raisons du choix des sites de compensations et de détailler les mesures d'évitement et de réductions nouvellement adoptées.

Réponse du Maître d'ouvrage

Le choix des boisements compensatoires au titre des espèces protégés a été mûrement réfléchi. L'ensemble de cette réflexion est clairement explicité dans le corps du dossier de demande de dérogation ainsi que dans le résumé non technique et dans la réponse à l'avis du CSRPN. Les possibilités de conventionnement aux alentours mêmes du projet ont été étudiés en premier lieu. Soit les propriétaires n'y étaient pas favorables soit les boisements ne convenaient pas (ou leur superficie proposable trop faible), afin qu'au travers de mesures de gestion envisageables un gain de biodiversité soit effectif. C'est pour cela que le choix s'est porté à Pierroton, sur 8,13 ha de chênaies acidiphiles humides accolés à 7,65 ha de pinèdes (15.78 ha), en privilégiant un objectif de gain de biodiversité.

Parmi les mesures additionnelles, et par l'abandon du projet sur Lartigue II, 1.44 ha de boisements supplémentaires situés aux abords même du projet sont ajoutés à la mesure compensatoire au titre des espèces protégées, portant ainsi la surface à 17.22 ha.

Risque, sécurité des personnes

Observations du public

Des inquiétudes sont largement exprimées sur les risques qu'engendrera le projet sur les personnes en lien avec l'augmentation importante du trafic routier et le risque d'accident notamment en considérant la proximité du collège ainsi que la sécurité incendies sur le secteur de Gazinet Lartigue qui au yeux de beaucoup de riverains représente un risque important notamment en cas de nécessité d'évacuation.

Il est demandé au pétitionnaire de préciser les mesures prévues dans ce sens.

Réponse du Maître d'ouvrage

Pas de réponse spécifique formulée par la Maître d'ouvrage

V2 – Réponse complémentaire de la mairie de Cestas

Par courrier en date du 17 décembre 2021 et dans le cadre d'un complément de réponses à apporter aux observations du public émises pendant l'enquête publique, Mr Le Maire de Cestas souhaite apporter des éléments quant à la stratégie communale retranscrite dans le PLU en terme de gestion et de protection des boisements et du cadre paysager sur le territoire de Cestas.

Mr Le Maire indique que la commune présente une superficie de 10000 ha dont 6000 ha sont boisés et 2000 ha ont une vocation agricole. Dans les 6000 ha boisés, 80% sont classés en EBC et 1000 ha en Zone Naturelle de Protection (zonage NP) au PLU pour protéger des secteurs prioritaires pris en compte depuis 50 ans.

Il s'agit de secteurs :

- à proximité de milieux aquatiques tels que l'Eau Bourde et ses affluents, des sources et des étangs de Gazinet, acquis en grande partie par la commune
- dit du Parc Haussmann s'étendant sur Cestas et Canéjan, acquis à 60% par les collectivités à savoir Cestas, Canéjan et la Communauté de Commune Jalle Eau Bourde.

Ensuite, Mr Le Maire précise que la superficie de secteurs « enveloppes urbaines » du SCOT, jouxtant les zones construites et nécessaires pour répondre aux obligations de réalisation de logements sociaux est limitée et représente 60 ha soit 0,6% du territoire communal.

Enfin, Mr Le Maire rappelle que le projet de Lartigue porte ainsi sur deux parcelles classées en zone 1AU (zone à urbaniser) du PLU à savoir :

- Une parcelle de 10 ha à l'ouest de la voie principale (avenue Salvador Allende), plantée de pins, sans éléments spécifique de boisement, hormis une bordure humide plantée de chênes qui sera conservée.
- Une parcelle de 5 ha à l'est de l'avenue Salvador Allende constituée d'une ancienne prairies avec un boisement de taillis de chênes.

Il rappelle également que quasiment tous les terrains nécessaires pour l'accueil de logements locatifs sociaux sont automatiquement boisés.

Fait à Talence, le 6 janvier 2022.

Hugues MORIZOT
Commissaire Enquêteur

