

**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**

**Conclusions motivées**

**Commissaire enquêteur : Hugues MORIZOT**  
**Date de remise : 6 janvier 2022**

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

---

Les informations générales ci-dessous ne sont qu'un résumé sommaire du projet et de l'objet de l'enquête publique. Ces informations ainsi que les remarques et commentaires du commissaire enquêteur sont détaillés dans le rapport joint.

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 notamment en cours d'enquête.

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 initiale 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 ».

Elle 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.

A noter qu'une enquête publique sera diligentée une fois les permis d'aménager déposés.

Comme mentionné ci-dessus, le projet global déposé initialement a évolué au cours de l'instruction et en cours d'enquête publique sans toutefois modifier le régime d'autorisation du projet ni l'objet de l'enquête publique mais seulement la surface de défrichement.

En effet, cette surface de défrichement a été une première fois diminuée une fois le diagnostic écologique réalisé et discuté notamment avec les services de l'État, avant la demande de dérogation « espèces protégées », puis une seconde fois pour répondre aux conditions exigées par le CSRPN pour l'obtention de cette dérogation.

Le projet concerne donc l'aménagement de deux lotissements « Lartigue 1 et 3 » sur une surface d'environ 15 ha et une surface à défricher d'environ 12,5 ha.

Pour justifier le projet d'aménagement, il est avancé que c'est un projet d'urbanisation « d'intérêt public majeur », 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 et plus globalement pour répondre aux injonctions de la politique nationale de mixité sociale (loi SRU). Il est également indiqué que le site du projet constitue la seule possibilité d'aménagement conforme au PLU pour un projet d'ensemble permettant de répondre à ces enjeux.

D'un point de vue réglementaire, l'analyse montre que le site du projet donc du défrichement est conforme aux documents d'urbanisme le régissant à savoir le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et le PLU en vigueur sur la commune de Cestas.

Concernant les enjeux milieu naturel, 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 au finale de 12,465 ha.
- les mesures ERC retenues sont considérées comme acceptables et adaptées aux enjeux de préservation du milieu naturel local notamment suite aux évolutions du projet et l'avis favorable du CSRPN pour l'obtention de la dérogation « espèces protégées ».

Concernant les impacts indirects liés au défrichement à savoir sur le sol, l'hydrographie locale, le cadre paysager, la qualité de l'air, le bruit, le risque inondation, feux de forêt et autres projets cumulés, ils font l'objet de recommandations du commissaire enquêteur dans le rapport ci-joint. On peut retenir principalement de prévoir des aménagements permettant de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, d'actualiser les données de comptage de véhicules, d'évaluation de la qualité de l'air et des nuisances sonores, de prévoir des solutions compensatoires ambitieuses (espaces et bâtis végétalisés, pas d'utilisation de produits phytosanitaires, optimisation des voies douces, mise en place d'équipements « anti-bruit », enquête de voisinage, présentation du projet paysager...) et surtout d'associer régulièrement les riverains à l'élaboration du projet d'aménagement final par des points d'information et de concertation réguliers.

Concernant l'enquête publique en elle-même, l'affluence à chaque permanence a été très importante signe d'un projet « sensible » pour la population. Les permanences 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.

A noter que 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.

Enfin, 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.

La synthèse des observations émises durant l'enquête ainsi que les réponses du Maître d'ouvrage sont détaillées dans le rapport ci-joint.

A noter également que Mr Le Maire de Cestas a tenu à apporter des compléments de réponse suite aux observations émises lors de l'enquête publique (cf rapport ci-joint).

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

En considérant,

- que l'organisation de l'enquête a été réalisée selon les règles en vigueur et que le dossier d'enquête était complet,
- que le porteur de projet et la commune se sont rendus disponibles et ouverts à toute demande du commissaire enquêteur,
- l'analyse avantages/inconvénients ci-dessous du défrichement du site dans le cadre d'un projet de lotissement :

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<p>Réponse à l'obligation réglementaire (Loi SRU) de la commune de Cestas de respect du taux de 25% de logement social en regard des résidences principales d'ici 2025 (commune déficitaire) et programme triennal de rattrapage à respecter</p> <p>Réponse au développement important de la population au niveau de la Métropole Bordelaise (attractivité économique et services) et au besoin à court terme de logements notamment sociaux sur les communes périurbaines des Métropoles pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'implantation des jeunes actifs et des entreprises,</li> <li>- favoriser la mixité sociale, spatiale et générationnelle,</li> <li>- limiter les déplacements extra-urbain,</li> <li>- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles d'intérêt loin des centres d'urbanisation.</li> </ul> <p>Conformité réglementaire avec le PLU de Cestas (zonage et OAP) et compatibilité avec le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise et le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cadre général et transversal de la réflexion sur l'aménagement et l'organisation du territoire communal</li> <li>- inscription du projet sur le site (OAP) en 2017 (approbation du PLU)</li> </ul> <p>Pas d'alternatives de site pour les projets d'ensemble sur la commune de Cestas</p>	<p>Artificialisation du sol et risque (à évaluer et prendre en compte dans le projet d'aménagement) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'augmentation des inondations et de dysfonctionnement des réseaux d'eau (remontée de nappe et ruissellement, eaux claires parasites dans les réseaux)</li> <li>- d'augmentation de la pollution des masses d'eau et zones humides du secteur (ruissellement et pollution aux hydrocarbures, phase travaux...)</li> <li>- de dégradation de la qualité de l'air (réduction des concentrations en polluants de la forêt)</li> <li>- d'augmentation des nuisances sonores (changement d'occupation du sol et de l'effet sol de forêt)</li> <li>- d'augmentation de la température sur le site (destruction d'îlots de fraîcheur)</li> <li>- de détérioration du cadre paysager</li> </ul> <p>Destruction d'espèces et d'habitats faunes, flores</p> <p>Avis défavorable de la MRAe sur le projet initial</p>

<p>Site du projet situé en dehors des zones de protection ou de préservation environnementale (Espaces Naturels Sensibles (ENS), Natura 2000, ZNIEFF...) et des zones à enjeux sur la commune (rivière, source, étang, parc public)</p> <p>Avis favorable à la dérogation pour la destruction d'espèces protégées</p> <p>Mesures ERC considérées comme acceptables et adaptées aux enjeux de préservation du milieu naturel local avec notamment au final l'évitement des zones humides du site et le maintien d'un corridor écologique est-ouest (dérogation « espèces protégées »)</p> <p>Avis favorable de la commune de Cestas par délibération du Conseil Municipal</p> <p>Diminution du risque feux de forêt (réduction du boisement et entretien régulier du site)</p> <p>Ingénierie et compétences adaptées des équipes d'études pour les dossiers de défrichement et de dérogation « espèces protégées » : EURL Envolis et Ecosphère</p>	
<p><u>Conclusion</u> : Malgré l'artificialisation du sol, les avantages du projet d'aménagement nécessitant le défrichement du site répondent à un intérêt général et collectif, les inconvénients n'étant pas considérés comme irrémédiables à ce stade du projet.</p>	

et malgré,

- une information minimaliste du pétitionnaire et de la mairie qui n'ont pas organisé de réunions d'information ou proposé une communication volontariste envers les riverains sur le futur projet avant l'enquête publique,

- le nombre très important d'observations défavorables au défrichement et globalement au futur projet d'aménagement,

**je donne, en conclusion, un AVIS FAVORABLE à la demande de défrichement portant sur 12,5 ha dans le cadre du projet de lotissement « Domaine de Lartigue » sur la commune de Cestas,**

en recommandant fortement, avant la future enquête publique qui sera organisée dans le cadre des procédures de permis d'aménager :

- de solliciter l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) des SAGE(s) « Estuaire de la Gironde et milieux associées » et « Nappes profondes en Gironde » pour intégrer leurs observations.

- de mettre à jour les données de comptage de véhicules à proximité du site et d'évaluer les impacts de la circulation sur la qualité de l'air et le bruit dans la perspective d'un scénario « site défriché ».

- d'adapter l'information, la communication et la participation des riverains à l'ampleur du projet d'aménagement et à ses externalités (positives et négatives) sur la vie locale, par exemple par l'organisation d'une réunion publique d'information et/ou des enquêtes de voisinage; ceci afin de répondre aux inquiétudes et à l'incompréhension générale exprimées lors de cette enquête publique.

Fait à Talence, le 6 janvier 2022.

Hugues MORIZOT