



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Cestas (Gironde)**

n°MRAe 2016ANA28

dossier PP-2016-531

**Porteur du Plan : Commune de Cestas**

**Date de saisine de l'Autorité environnementale : 20/07/2016**

**Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 30/08/2016**

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

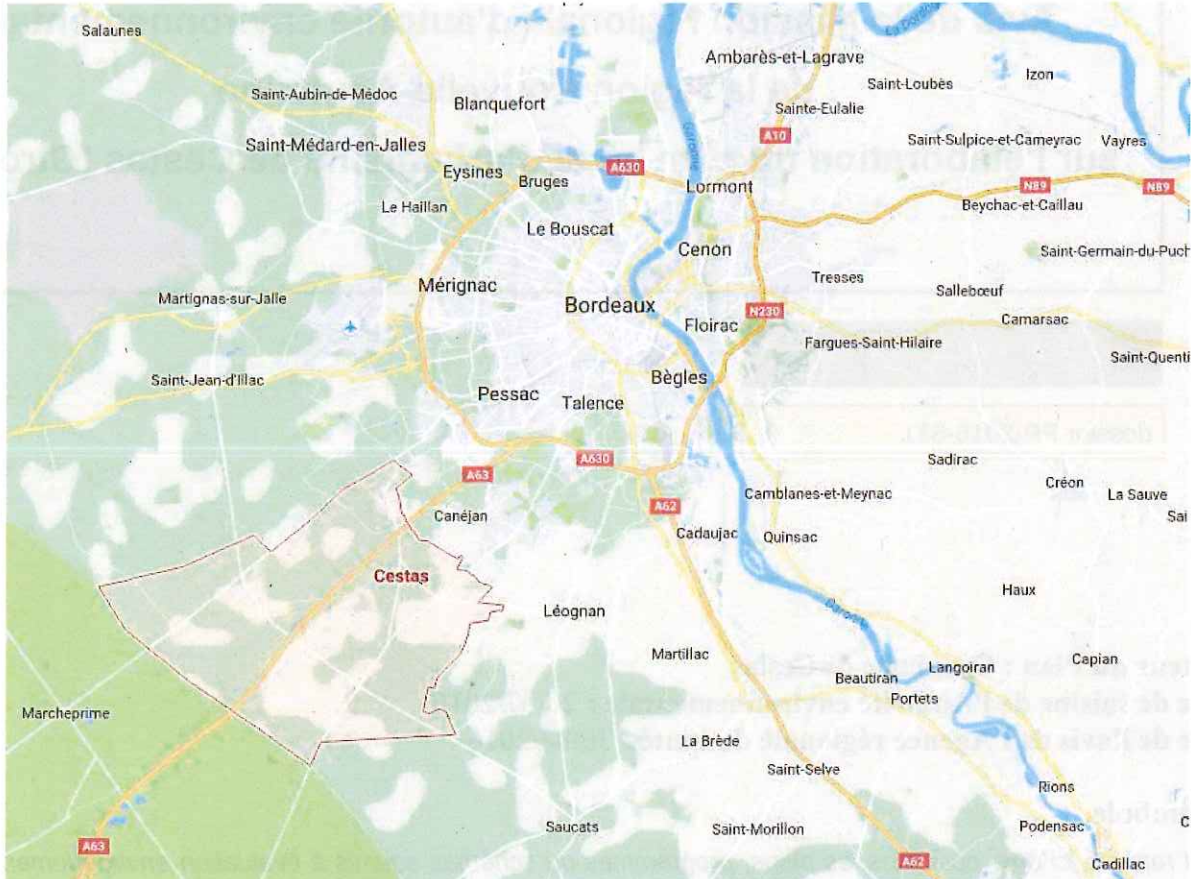
*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe Nouvelle-Aquitaine fixées par délibération du 13 juin 2016, cet avis d'autorité environnementale a été rendu par le membre permanent ayant reçu délégation de la MRAe Nouvelle-Aquitaine*

## I. Contexte général.

La commune de Cestas est une commune de la Gironde, située à environ 17 km au sud-ouest de Bordeaux. Elle compte 16 438 habitants en 2013 pour une superficie de 99,57 km<sup>2</sup>. Elle fait partie de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

Le projet de plan local d'urbanisme prévoit d'accueillir environ 1800 habitants supplémentaires, et ainsi de porter la population communale à environ 18 000 à 18 200 habitants à l'horizon 2025-2030.



*Localisation de la commune de Cestas (source Google Maps)*

Actuellement dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 23 novembre 1979, révisé et modifié à plusieurs reprises, la commune a engagé l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) le 18 décembre 2014. Le projet de PLU a été arrêté le 12 juillet 2016.

La commune de Cestas est située à proximité de cinq sites Natura 2000, « La Garonne » à 11 kilomètres environ à l'est, le « bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans » à 8 kilomètres environ à l'est, le « réseau hydrographique du Gat Mortet du Saucats » à 3 kilomètres environ au sud-est, le « réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard-en-Jalles et d'Eysines » à 6 kilomètres environ au Nord et les « vallées de la Grande et de la Petite Leyre » à 5 kilomètres environ à l'ouest.

À l'initiative de la commune, l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet du présent avis.

## **II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.**

### **A) Remarques générales.**

Le rapport de présentation du PLU de Cestas répond aux exigences de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement est de bonne qualité, bien détaillé et permet de disposer d'informations en matière de milieux physiques, de ressource en eau, de milieux naturels et de biodiversité, d'eau potable, d'assainissement, de risques majeurs, de pollutions et nuisances et d'énergie. Ceci étant, l'ajout d'une synthèse, illustrée par une carte, permettrait de visualiser l'ensemble des enjeux environnementaux énoncés et d'améliorer la lisibilité des choix opérés par la commune.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU), le rapport de présentation les identifie par l'évocation du lieu-dit ou du quartier, alors que les OAP évoquent des secteurs numérotés de 1 à 6. Une homogénéisation des termes serait donc appréciable. Une carte localisant ces lieux-dits permettrait également de rendre plus accessible le document.

Concernant le zonage, des compléments apportés sur la carte et la légende permettraient de faciliter la lecture et la compréhension du projet communal : l'ajout des cours d'eau, le repérage des zones inondables, l'identification des lieux-dits et quartiers ainsi que la liste des emplacements réservés.

L'Autorité environnementale note que le projet de PLU ne se situe pas à un horizon d'étude précis, les projections en termes de logements et de population étant affichés à un horizon « 2025-2030 ». Ce point mériterait d'être éclairci afin de supprimer les imprécisions entre horizons temporels et chiffres projetés.

### **B) Diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution.**

#### **1. Diagnostic socio-économique.**

Le PLU comprend un diagnostic socio-économique clair des tendances affectant la démographie, la construction, l'emploi, les équipements et les réseaux sur le territoire communal. Chaque rubrique est conclue par un encadré de synthèse facilitant la lecture du document.

En matière de démographie, le rapport de présentation expose la croissance de la population entre 1968 et 1999, suivie d'une période de baisse légère et continue entre 1999 et 2013. Entre 2006 et 2012, la population décroît de 0,3 % par an en moyenne.

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,4 en 2012, valeur en baisse du fait du vieillissement de la population et du desserrement des ménages.

Le parc de logement est essentiellement constitué de logements de grandes tailles, les type T4 et plus représentant 85 % environ du total des résidences principales. Le taux de vacance des logements est très faible, de l'ordre de 2 %, et reflète la tension immobilière à proximité de Bordeaux.

Entre 2004 et 2013, 718 logements ont été réalisés, soit environ 72 logements par an.

La commune de Cestas est dotée d'environ 17 % de logements sociaux. Deux objectifs sont recherchés dans le projet : la diversification de l'habitat pour répondre aux nouveaux besoins, notamment aux logements de taille plus réduite, et l'atteinte de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025. En page 45 du rapport de présentation, il est mentionné que la commune souhaite limiter strictement les divisions parcellaires « *sauf dans les zones denses de centralités ou moyennement denses à proximité de ces centralités* ». Cette limitation pourrait constituer un facteur de difficulté pour densifier et produire, dans les secteurs déjà urbanisés, des logements de plus petite taille. Aussi, l'Autorité environnementale recommande que la démonstration de la faisabilité des objectifs recherchés soit clairement indiquée dans les documents.

En ce qui concerne l'économie, le nombre d'emplois a fortement augmenté entre 2007 et 2012 (+ 1385 emplois), le nombre d'emplois dans la commune étant égal à 9172 en 2012, avec des sites de localisation d'activités diversifiés : zones d'activités de Marticot, Auguste, Toctoucau, les zones logistiques de Pot-au-Pin et Jarry et les polarités commerciales du Bourg, Gazinet et Réjouit.

## **2. Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolution.**

### **Risques.**

Le dossier présente l'ensemble des risques auxquels la commune est exposée, notamment le risque inondation, le risque feu de forêt, la défense incendie, le risque de retrait/gonflement des argiles, le risque tempête, le risque industriel, le risque sismique, le risque de transport de matières dangereuses et le risque minier.

En ce qui concerne la défense extérieure contre l'incendie, l'Autorité environnementale constate l'absence de description précise du réseau avec localisation des poteaux incendie sur l'ensemble de la commune. Des compléments relatifs au recensement, à la localisation des poteaux ainsi que les investissements nécessaires et envisagés mériteraient d'être apportés afin de pouvoir identifier la cohérence avec les secteurs faisant l'objet d'une densification ou d'une ouverture à l'urbanisation dans le PLU.

En ce qui concerne le risque inondation, le rapport de présentation indique que la commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques et des inondations (PPRI). Toutefois, il pourrait utilement mentionner l'atlas des zones inondables par débordement de l'Eau Bourde, réalisé en 2006 sur la commune de Cestas, qui a permis de délimiter la zone inondable de ce cours d'eau pour une crue centennale.

### **Eau – Assainissement.**

La commune de Cestas est dotée d'une station d'épuration d'une capacité de 21 000 équivalents-habitants. Il s'agit d'un réseau séparatif de 230 km dont les eaux traitées sont rejetées dans l'Eau Bourde.

En 2014, la station a fonctionné en moyenne mensuelle à 72 % de ses capacités nominales organiques. En revanche, elle a fonctionné à 120 % de sa capacité nominale hydraulique lors d'épisodes pluvieux. Le rapport de présentation indique qu'elle est en capacité d'accueillir 1750 habitants supplémentaires, ce qui peut interroger étant donné la surcharge hydraulique par temps de pluie pouvant porter atteinte aux milieux naturels. Aucun élément précis ne figure dans le dossier quant à la mise en place de mesures visant à réduire l'introduction d'eaux parasites dans le réseau. Le rapport de présentation indique p. 174 que « la commune poursuivra la réduction des entrées d'eau parasites » sans davantage de précision. Des compléments mériteraient d'être apportés afin de conforter et de justifier la faisabilité du projet démographique communal au regard de l'assainissement.

Le rapport de présentation indique, par ailleurs, que la station est conforme en équipement et en performance pour l'année 2014.

En 2014, 294 constructions ont un dispositif d'assainissement individuel, avec un taux de conformité des équipements d'environ 84 %. Au regard de ces éléments de diagnostic, l'Autorité environnementale note que le dossier n'apporte pas de perspectives sur d'éventuelles suites à donner pour réduire les non-conformités.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le PLU fixe des règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'infiltrer les eaux de ruissellement. Cette thématique est traitée de manière claire et détaillée.

En ce qui concerne l'eau potable, les installations de production de la commune sont en mesure de répondre à l'augmentation de la population communale. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) note toutefois que les périmètres de protection définis ne sont pas reportés sur les documents graphiques, de même que les arrêtés préfectoraux établissant les périmètres de protection n'ont pas été annexés pour information au public. Le plan de zonage et les servitudes d'utilité publique devraient donc être complétés en intégrant ces éléments.

### **Biodiversité.**

La commune comprend une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF) « Landes humides des Arguileyres » abritant deux espèces de papillons rares, à haut statut de protection : le Fadet des laîches et l'Azuré des mouillères. Le site accueille également un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : la Lande humide à Éricacées, et une espèce végétale patrimoniale : la Gentiane pneumonanthe.

### **Trame verte et bleue.**

Le ruisseau des Sources et le ruisseau de l'Eau Bourde constituent deux continuités écologiques majeures des milieux aquatiques. Des continuités terrestres sont également présentes : l'une au nord de l'autoroute, traversant la presque totalité de la commune et plusieurs au sud de l'autoroute traversant partiellement la commune. La protection de ces éléments de trame verte et bleue apparaît comme un enjeu important.

### **Potentiel de densification.**

Le rapport de présentation fait un bilan qui s'élève à 144 hectares environ des surfaces potentiellement

ouvertes à l'urbanisation, mais non urbanisées, du précédent POS.

Le rapport de présentation comprend une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Ce potentiel mobilisable est estimé à :

- 11 ha dans les espaces bâtis d'habitat ancien du Bourg, de Gazinet, de Réjouit et de Toctoucau-Pierreton ;
- 7 ha dans les espaces bâtis ou dans les « anciennes zones naturelles d'urbanisation du Bourg ».

L'Autorité environnementale constate que les chiffres avancés manquent de justifications, et apparaissent très faibles, tant au regard des densités urbaines actuelles que des potentialités d'urbanisation du bourg.

Cette analyse ne semble pas exhaustive puisqu'elle méconnaît le potentiel de divisions parcellaires, et pourrait être utilement croisée, pour permettre d'en évaluer les enjeux, avec un exposé des secteurs présentant des insuffisances ou des phénomènes de saturation en équipements et en réseaux.

## C) Projet communal et prise en compte de l'environnement.

### 1. Explication des choix pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement et les OAP.

Le rapport de présentation présente de manière claire l'articulation du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le projet communal prévoit une croissance de la population de 0,9 % par an correspondant à une population de 18 000 à 18 200 habitants, à l'horizon 2025-2030. Ce choix de scénario est justifié par la volonté de la commune de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux. Sur la période 2017-2030, le besoin en logement est estimé à 1516 logements et le besoin foncier est estimé à 70 ha environ. L'importance de ce nombre de logements peut paraître surdimensionné alors que le nombre de personnes par ménage s'établit à 2,4. Il devrait donc être démontré par une analyse plus détaillée, permettant ainsi de justifier un besoin de foncier à hauteur de 70ha.

Le projet communal répond à la volonté de combler le manque de logement sociaux sur la commune. Pour ce faire, les zones à urbaniser (1AU), qui représentent 60 ha, doivent respecter des objectifs de densité minimale de 20 logements par hectare, et les programmes immobiliers doivent respecter les servitudes de mixité sociale fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à 66 % ou à 30 % selon les secteurs. Aucune indication n'est donnée pour les zones 2AU (25ha), zones qui sont susceptibles de pouvoir être ouvertes à l'urbanisation par modification simple du PLU.

Le rapport de présentation explique les règles d'utilisation des sols applicables aux zones naturelles (page 186), différenciées selon des sous-secteurs (naturel protégé Np, naturel forestier Nf, naturel avec noyau bâti d'habitat existant Nh). Il indique que le règlement des zones Nf autorisera des extensions de l'ordre de 30 % des habitations existantes dans ces secteurs, que le règlement des zones Nh (noyau bâti d'habitat existant) interdira toute construction nouvelle et que le règlement des zones naturelles de protection Np n'autorisera aucune nouvelle construction agricole ou sylvicole.

L'Autorité environnementale relève que les éléments d'explication du rapport de présentation sont en contradiction avec les dispositions figurant dans le règlement. En effet, l'article N2 ne différencie pas tous les sous-secteurs (Np, Nf, Ne et Nh), rendant ainsi possibles les nouvelles constructions agricoles et forestières en zone Np. Les projets d'extension des habitations existantes à hauteur 30 % seraient possibles pour tous les sous-secteurs et pas uniquement pour le secteur Nf. Le règlement apparaît en contradiction avec le rapport de présentation.

L'Autorité environnementale relève également une incohérence entre les OAP de la zone 1AU au nord du Bouzet et la pièce 5.7 du règlement graphique relative aux servitudes de mixité sociale : cette dernière mentionne en effet pour cette zone une obligation de logement locatif conventionné à hauteur de 75 %, alors que les OAP du secteur 1 mentionnent une obligation à 66 %.

Ainsi, les incohérences entre le rapport de présentation et le règlement, d'une part, et entre une OAP et le règlement graphique d'autre part, doivent être levées.

**Plus globalement, l'Autorité environnementale considère que la mobilisation des seuls espaces non encore urbanisés pouvant permettre d'atteindre l'objectif global de construction de logements locatifs sociaux n'est pas solidement démontrée. Aussi, l'analyse pourrait utilement être complétée en examinant le potentiel mobilisable par densification des espaces déjà urbanisés.**

## 2. Effets du projet sur l'environnement.

### Prise en compte de l'environnement dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le choix des zones à urbaniser futures (1AU pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat à court terme et 2AU à long terme, suite à modification ou révision du PLU – page 189 du rapport de présentation) a fait l'objet d'une évaluation environnementale concluant à une incidence très faible sur les milieux naturels. Pour plusieurs secteurs, cet impact faible n'est pas démontré, aucune investigation fine n'ayant eu lieu sur le terrain.

En effet, le rapport de présentation met en avant des incidences environnementales potentielles pour les zones suivantes :

- Zone 1AU du secteur de la Garderie (5,68 ha), marquée par la présence d'eau stagnante pouvant être favorable aux amphibiens et aux odonates ainsi que par la présence de landes à Molinie, habitat pouvant accueillir le Fadet des laïches. La zone est également couverte par des boisements classés en EBC ;
- Zones 1AU et 2AU du Rucher de Monsalut (22 ha en 1AU et 4,3 ha en 2AU) marquée par la présence d'une chênaie pouvant constituer un habitat pour les chiroptères et les coléoptères saproxyliques. Un ruisseau, bordé par une végétation humide, pourrait constituer un intérêt pour les odonates. La présence d'eau stagnante est également avérée ;
- Zone 1AU au nord du Bouzet (6,3 ha) marquée par la présence d'un fossé en bordure de la zone à urbaniser et de végétation humide en bordure, pouvant constituer un intérêt pour les odonates. La majeure partie du site est composée d'une forêt de Pin maritime à laquelle s'ajoutent quelques chênes pédonculés ;
- Zone 1AU du quartier des Chasses de Diane (5,9 ha) marqué par la présence de pins maritimes avec une strate arbustive composée de l'Ajonc d'Europe, du Chêne pédonculé et du Chêne rouge ;
- Zone 1AU chemin du Trigan (3,5 ha) constituant une dent creuse et comprenant déjà une habitation, entourée d'un parc boisé avec espèces prairiales mésophiles présentes ;
- Zone 2AU près du lieu-dit Ratier (10,1 ha) marquée par la présence de la Molinie bleue, habitat pouvant accueillir le Fadet des laïches ;
- Zone 2AU de Bellevue (10,1 ha) marquée par la présence d'une végétation humide et de zones d'eau stagnantes ;
- Zone 2AUY du Petit Gazinet (4,75 ha) marquée par la présence d'un boisement mixte de feuillus et conifères.

La méthodologie retenue pour analyser les incidences potentielles du plan sur les différentes composantes environnementales, identifiées au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, paraît donc incomplète. Dans ces conditions, l'application de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » ne peut pas être correctement démontrée, particulièrement dans sa partie « éviter », qui devrait permettre au projet de PLU de prévoir son développement en dehors des espaces à forts enjeux environnementaux.

Le PLU renvoie, par ailleurs, les études environnementales « fines » aux phases opérationnelles des projets d'urbanisme, par le biais de la réalisation d'études d'impact ou de dossiers au titre de la loi sur l'eau. Ainsi, le rapport de présentation mentionne, page 198, que « *Lors des procédures de déclaration/autorisation au titre de la loi sur l'eau, il conviendra de délimiter ces zones humides. Si le projet d'urbanisation entraîne la destruction de toute ou partie des zones humides, il conviendra de définir le projet de manière à préserver au maximum les zones humides ou à défaut de prévoir des mesures compensatoires* ». Or, ces procédures ne sont pas obligatoires car dépendantes de seuils liés aux caractéristiques des projets. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU par simple modification pourrait conduire à ne pas en évaluer les incidences sur l'environnement.

La recherche première de l'évitement à l'échelle du PLU est la clé de voûte de la démarche, et la seule susceptible de garantir la mise en œuvre d'un projet de moindre impact environnemental. Ainsi, **l'Autorité environnementale considère que les enjeux environnementaux identifiés justifient la réalisation d'investigations supplémentaires pour évaluer les incidences et les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur les sites naturels et les espèces en présence, dès le stade de l'élaboration du PLU.**

### Prise en compte de la trame verte et bleue.

Les principales continuités écologiques de la commune sont intégrées dans le zonage au sein des zones naturelles et agricoles et définies comme étant des zones à préserver. Les principaux ensembles de prairies à l'est de la commune, le ruisseau des Sources, le ruisseau de l'Eau Bourde et leurs ripisylves et certains

boisements de feuillus et mixtes sont classés en zone naturelle protégée (Np). Les airiaux, certains boisements de feuillus et mixtes et des lagunes remarquables sont classés en zone agricole (A).

Cependant, le règlement ne permet pas en l'état de préserver ces zones, de par l'absence de règles de constructibilité dans les zones N et A. La mise en œuvre de secteurs de protection au sein des espaces naturels les plus sensibles n'est ainsi pas traduite dans le règlement pour garantir leur pérennité.

4761 ha de forêt sont classés en espaces boisés classés (EBC) représentant environ 48 % de la surface totale et environ 80 % de la surface boisée communale. De manière générale, le classement en EBC permet de protéger les boisements présentant des enjeux écologiques ou paysagers importants. En revanche, un classement systématique de tous les espaces boisés de la forêt de production, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévus par le Code forestier, peut conduire à une perte de lisibilité voire une application inappropriée des effets de ce classement. Ce classement devrait donc être analysé plus finement pour privilégier les secteurs à fort enjeu environnemental et/ou ne bénéficiant pas, du fait de leur faible surface, de protection réglementaire.

### **Prise en compte des risques.**

Des mesures ont été prises dans le PLU pour prendre en compte le risque inondation.

Une partie de la zone inondable est classée en zone naturelle de protection Np. Le règlement interdit également toute nouvelle construction à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux. Cependant, des exceptions à cette règle sont admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services techniques, aux équipements publics et aux opérations comprenant des logements locatifs sociaux. L'Autorité environnementale s'interroge sur ces exceptions pour la prise en compte du risque inondation dans le PLU.

Par ailleurs, le zonage n'identifie pas les zones inondables ou à risque. Il conviendrait de les cartographier, par exemple par un à-plat coloré, et de définir des règles de constructibilité, ce qui n'est pas le cas en l'état actuel du projet.

Des emplacements réservés (ER) apparaissent également dans cette zone inondable, sans pour autant être définis. Une explicitation de ces ER permettrait de s'assurer de la bonne prise en compte du risque.

### **Effets sur la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

Sur la période 2000-2012, la consommation a été de 212,9 ha (dont 83,9 ha pour l'habitat et l'urbanisation mixte et 129 ha pour les activités économiques), ce qui représente une consommation moyenne annuelle de 17,4 ha.

Le projet communal prévoit une consommation d'espaces agricoles et naturels de 208 hectares (dont 60 ha en zone à urbaniser à vocation d'habitat à court terme AU, 25 ha en zone à urbaniser à vocation d'habitat à long terme 2AU, 42 ha en zone à urbaniser à court terme à vocation économique 1AU et 60 ha en zone à urbaniser à long terme à vocation économique 2AU).

Pour répondre aux besoins en matière d'habitat estimés par la commune à 70ha et restants à démontrer plus, précisément (cf C-1 ci-avant), le projet communal estime à 18 ha le potentiel mobilisable en zone déjà urbanisée (cf B-2 ci-avant) et à 85 ha le besoins d'ouvertures à l'urbanisation en zones 1 et 2 AU. L'Autorité environnementale estime que la consommation d'espaces supplémentaires projetée à 85 ha apparaît surdimensionnée. En complément, l'inscription d'un besoin à long terme de 60ha d'urbanisation à des fins d'activités économiques n'est pas suffisamment justifié.

Les dispositions réglementaires contraignantes (règles d'implantations des constructions, limitation ou interdiction des bandes d'accès, présence d'espaces boisés classés, exigence d'un fort coefficient de pleine terre) qui découlent du choix de la commune de limiter strictement les divisions parcellaires sur les zones de lotissement de faible ou de très faible densité (UL) ont pour conséquence un accroissement de la consommation d'espace du fait de la non-utilisation d'une partie du potentiel de densification du bâti existant. À ce titre, le projet ne s'inscrit donc pas dans une dynamique de gestion économe de l'espace.

**L'Autorité environnementale considère que l'absence de mobilisation du potentiel de densification des zones urbaines existantes (environ 700 ha correspondant aux zones UL) induit une consommation d'espace très importante, qui pourrait être réduite par une utilisation plus poussée des orientations d'aménagement et de programmation(OAP) permettant d'encadrer les formes urbaines des zones à urbaniser ou à densifier.**

### III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale.

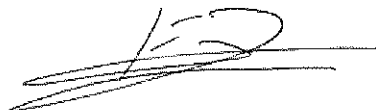
Le PLU de Cestas a pour objectif d'encadrer le développement de la commune à l'horizon 2025-2030.

Malgré une densification réglementairement encadrée dans les zones 1AU, en progression substantielle par rapport aux consommations foncières antérieures, le projet communal ne marque pas une volonté suffisante d'inverser les tendances passées. La commune propose un projet de PLU qui va dans le sens d'une augmentation significative de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, dans la mesure où il n'envisage pas la possibilité d'accueillir dans les secteurs déjà urbanisés une part suffisante de la population supplémentaire projetée.

Des compléments relatifs au risque inondation, à l'assainissement, aux données environnementales et à une analyse des espèces et des milieux impactés par les projets d'ouverture à l'urbanisation, devraient être intégrés. Ils permettraient de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante de l'environnement dans le projet de PLU et d'apporter les éléments manquants d'analyse des impacts directs ou indirects sur les espèces patrimoniales présentes sur la commune.

Le règlement des zones naturelles et agricoles permet potentiellement d'autoriser des constructions ou des aménagements susceptibles d'empêcher la protection de secteurs à forts enjeux environnementaux, en contradiction avec les volontés politiques affichées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le rapport de présentation. Dans ces secteurs, l'analyse des impacts potentiels du règlement devrait permettre d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement.

Le président de la MRAe  
Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'FD', with several horizontal lines drawn underneath it.

Frédéric DUPIN