

**DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNE DE CESTAS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du POS de Cestas**  
Réalisation de logements en mixité sociale  
**LOTISSEMENT LA TOUR**

- Du lundi 18 avril au vendredi 20 mai inclus
- Tribunal administratif de Bordeaux
- Décision du 24/02/2016
- Enquête n° E16000029 / 33

**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Sylvain BARET

20 juin 2016

## Contenu

<b>A. RAPPORT D'ENQUETE.....</b>	<b>4</b>
<b>1. CADRE GENERAL .....</b>	<b>4</b>
1.1 Préambule historique.....	4
1.2 Objet de l'enquête .....	4
1.3 Cadre juridique.....	15
1.4 Composition du dossier d'enquête .....	16
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>17</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	17
2.2 Modalités de l'enquête .....	17
2.3 Concertation préalable facultative.....	18
2.4 L'information effective du public.....	18
2.5 Le déroulement des permanences.....	19
2.6 Incidents relevés au cours de l'enquête.....	19
2.7 Climat de l'enquête.....	19
2.8 Clôture de l'enquête .....	19
2.9 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	19
<b>3. ANALYSE DES OBSERVATIONS .....</b>	<b>20</b>
3.1 Observations du public.....	20
3.2 Observation des personnes publiques associées et Organismes.....	69
3.3 Avis de l'Autorité Environnementale (annexe 7) .....	72
<b>4. CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>76</b>
<b>B. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>2</b>
<b>1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES ELEMENTS ESSENTIELS .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CONCLUSIONS MOTIVEES .....</b>	<b>10</b>
2.1 Sur le respect des procédures .....	10
2.2 Sur le dossier soumis à l'enquête publique.....	11
2.3 Sur le choix du site .....	12
2.4 Sur la mise en compatibilité du POS.....	13
2.5 Sur les impacts environnementaux.....	14
2.6 Sur l'intérêt général du projet.....	18
<b>3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>20</b>

## C. ANNEXES

1. Décision n° E16000029/33 du 24 février 2016 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant le commissaire enquêteur.
2. Arrêté n° 139/16 du 21 mars 2016 de Monsieur le Maire de CESTAS prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la commune de CESTAS visant à permettre la réalisation d'un projet en mixité sociale « La Tour »..
3. Certificat d'affichage et avis d'enquête publique
4. Photocopie des insertions de l'avis d'enquête publique dans les journaux « Sud-ouest » et « les Echos financiers »
5. Photocopie des insertions dans « Cestas Infos » et attestation de mise en ligne sur le site internet communal.
6. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA du 14 janvier 2016
7. Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
8. Extrait de la délibération du conseil municipal de Canéjan du 11 février 2016
9. Compte-rendu de la réunion du 14 mars 2016 avec Monsieur le maire de Cestas.
10. Compte-rendu de la réunion du 1<sup>er</sup> avril 2016 avec Monsieur le maire de Canéjan.
11. Annulation de la réunion d'information du 6 avril 2016
12. Bilan de la concertation facultative
13. Tableau 2007 du foncier urbanisable sur la commune de Cestas.
14. Evolution des logements dans le quartier de Réjouit
15. Pétition, panneau revendicatif et photos d'accès à la résidence « La Grande Lande »
16. Extrait du courrier du, 2 novembre 2015, du Préfet de la région Aquitaine au Président du SYSDAU
17. Pourcentages des espaces verts
18. Extrait de l'étude du réservoir biologique du bois dit « La Tour » - dossier ACRE
19. Extrait du rapport géologique et hydrographique – dossier ACRE
20. Observations 35 de la LPO
21. Annexes 5, 7, 8 de l'addenda au rapport de présentation et à l'évaluation environnementale
22. Procès-verbal de synthèse du 25 mai 2016.
23. Mémoire en réponse de la commune de Cestas.
24. Dossier d'enquête (8 pièces et 4 registres avec 8 courriers, 1 pétition et le dossier présenté par l'association ACRE annexés remis à l'autorité organisatrice de l'enquête : Monsieur le Maire de Cestas).

## **A. RAPPORT D'ENQUETE**

### **1. CADRE GENERAL**

#### **1.1 Préambule historique**

La commune de Cestas est régie par un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 23 novembre 1979, qui a subi, depuis lors, un certain nombre de révisions et modifications.

Par une délibération du 17 novembre 2014, la commune de Cestas a décidé d'engager la mise en conformité de son Plan d'occupation des Sols par une déclaration de projet pour permettre la réalisation du projet en mixité sociale « LA TOUR ».

Cette procédure étant soumise à enquête publique, le tribunal administratif, sur demande du maître d'ouvrage, a désigné un commissaire-enquêteur en date du 24 février 2016.

L'enquête s'est déroulée du 18 avril au 20 mai 2016.

Le rapport et les conclusions de l'enquête publique ont été présentés au maître d'ouvrage le 20 juin 2016.

#### **1.2 Objet de l'enquête**

##### **1.2.1 Objectif de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Cestas**

L'objectif de cette procédure est de modifier le document d'urbanisme du POS de Cestas dans le but d'implanter un lotissement en mixité sociale de 140 logements (80 logements locatifs sociaux et 60 terrains en accession à la propriété, réservés en priorité à des primo-accédants) dans une zone naturelle inconstructible, NC, dont une partie est classée en « Espaces Boisés Classés » (EBC).

L'emprise du projet se situe en continuité urbaine, à l'Est du quartier de Réjouit, au lieu-dit « LA TOUR ». La surface concernée par cette modification du document d'urbanisme est de 20ha dont 11ha sont classés en EBC. La partie urbanisée couvrira une surface de 9 ha.

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Ainsi l'intérêt général de l'opération sera confronté aux atteintes environnementales, aux intérêts privés et aux autres intérêts publics et au coût financier du projet.

##### **1.2.2 Contexte général**

La loi SRU « Solidarité et Renouveau Urbain » du 13/12/2000 a instauré une politique de l'habitat volontariste promouvant un développement des aires urbaines, plus cohérent, plus durable et solidaire.

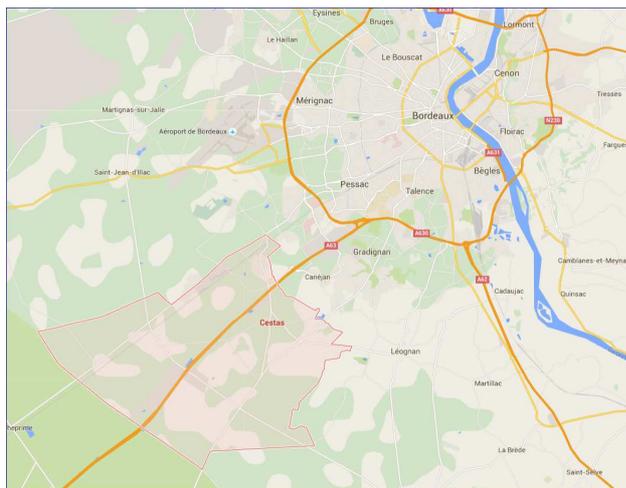
L'article 55 de la loi SRU (13/12/2000) prévoyait un nombre de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% du nombre de résidences principales existantes sur le territoire communal. L'article 10 de la loi DUFLOT (1801/2013), repris dans l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, est venu renforcer cette obligation en portant le quota obligatoire de 20 à 25% à l'horizon 2025.

La commune de Cestas s'inscrit dans cette obligation d'augmentation du parc locatif social.

### 1.2.3 Présentation de la commune de Cestas

En 2012, la commune comptait 16 379 habitants, 6926 logements (1098 en 1968 !) dont 90.9% de maisons et 9.1% d'appartement. 6732 (soit 97.2%) étaient des résidences principales. Au 01 janvier 2014, la commune comptait 7015 résidences principales.

Cestas présente une surface d'environ 10 000 hectares (99,7 km<sup>2</sup>) dont, 7500 sont classés en zone à vocation agricole ou sylvicole et, environ 4500 en Espaces Boisés Classés.



#### Aspect physique

La topographie de la commune est relativement plane (altitudes et pentes faibles). Le territoire étant situé juste au nord du plus grand massif forestier d'Europe occidentale, correspondant à la forêt des Landes de Gascogne.

La commune est traversée par « l'eau Bourde », rivière qui prend sa source dans sa partie Ouest et se jette dans la Garonne à Bègles, au lieu-dit « Clos de Hilde ». Cette rivière, point bas de la commune, draine les nombreux fossés et ruisseaux, dont le ruisseau de l'Arriga.

En 1999 et 2009, Cestas est touchée par les tempêtes "Lothar", le 27 décembre 1999 et, dix ans plus tard, Klaus, le 24 janvier 2009.

La ville est organisée autour de quatre axes principaux parallèles orientés nord-est / sud-ouest :

- Au Nord, la route départementale D 1250, ancienne route reliant Bordeaux à Arcachon et qui constitue également la limite avec la commune de Saint Jean d'Illac,
- Juste au Sud, le voie de chemin de fer reliant Bordeaux vers Arcachon ou vers l'Espagne,
- Encore au Sud, l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à Arcachon et à l'Espagne.

Le long de ces trois axes ce sont installés les principales zones d'activités économiques de la commune dont l'implantation d'importants hangars logistiques (E.Leclerc, Antalis, Carrefour, Décathlon, Cdiscount, centre de tri mécanisé de La Poste, ...). A distance de ces grandes infrastructures fournissant de l'emploi local, le cadre de vie local reste ainsi préservé.

- Enfin, au Sud de la commune la route départementale D 1010 de Bordeaux vers le Barp. Il s'agit de l'ancienne route de Compostelle.

La commune est organisée en 4 quartiers principaux : « Toctoucau » au Nord, le long de la D1250, « Gazinet » autour de la gare, « Le Bourg » au Sud de l'autoroute et « Réjouit » de part et d'autre de la RD 1010.

Ces quartiers sont essentiellement constitués de nombreux lotissements composés de pavillons ou de maisons accolées, en R ou R+1 maximum. Le tout est parsemé d'espaces verts permettant la respiration de certains quartiers.



### Aspect administratif

La commune de Cestas fait partie de l'aire métropolitaine de Bordeaux et à ce titre elle est soumise au SCOT de l'Aire territoriale de Bordeaux adopté le 13 février 2014 ainsi qu'au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté le 24 décembre 2015.

De plus la commune est couverte par le SDAGE « Adour Garonne » approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009 ainsi que par les SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », « Vallée de la Garonne » et « Nappes profondes de Gironde ». La commune n'est pas soumise à la réglementation de la loi Littoral.

Cestas fait partie de la communauté de communes « Jalle - Eau Bourde » qui regroupe les communes de Cestas, Canéjan et Saint Jean d'Ilac.

Le droit des sols sur la commune de CESTAS est régi par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/11/1979. Depuis cette date, il a été révisé et modifié à plusieurs reprises sans pour autant que son économie générale n'ait été modifiée.

Par délibération du 18/12/2014, le Conseil Municipal de CESTAS a décidé la mise en révision de son plan d'occupation des sols en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU) qui devrait être finalisée dans le premier semestre 2017.

#### 1.2.4 Situation du logement locatif social sur la commune

Cestas compte actuellement 893 logements sociaux sur 7015 résidences (1<sup>er</sup> janvier 2014), soit un taux de 12,72%. Il devrait atteindre 15% à l'achèvement des programmes en cours.

Cependant la commune, et plus largement, la communauté de communes « Jalle Eau Bourde », s'inscrivent dans l'obligation de renforcement locatif des lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et Duflot.

En application de ces lois, le nombre de logements sociaux manquant est de 865. La commune est tenue d'appliquer des plans triennaux<sup>1</sup> prévus par les lois précédentes. La commune doit réaliser 226 logements pour la période 2014-2016 et 276 pour la période 2017-2019.

<sup>1</sup> **Plans triennaux** : ils imposent la réalisation d'un certain nombre de logements sociaux pour atteindre le taux de 25% en 2025 : pour la période 2014-2016, un objectif de rattrapage de 1/4 du nb de logements sociaux manquants pour atteindre le taux légal minimum de 25 % ; 2017-2019 : objectif = 1/3 du nb de logements manquants - 2020-2022 : 1/2 du nb de logements manquants - 2023-2025 : la totalité du nb de logements manquants

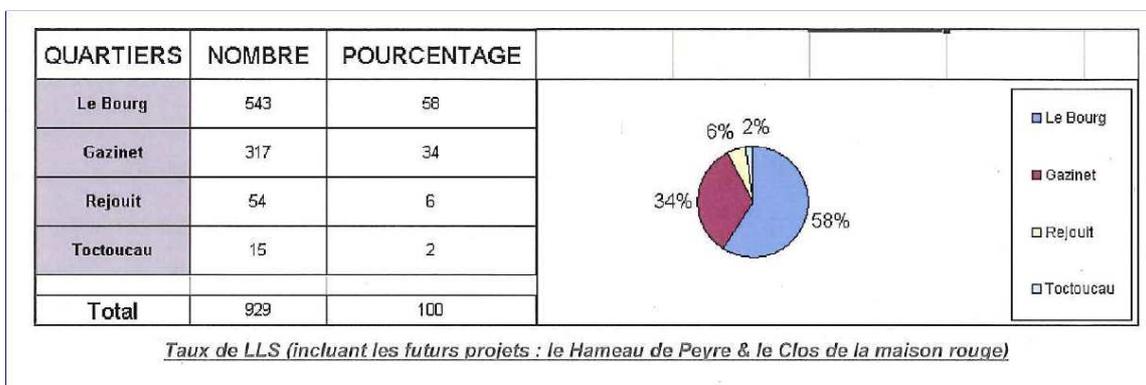
### Ainsi le renforcement du parc locatif social constitue une priorité pour Cestas

Fort de ce constat, la commune de Cestas a initié une politique de construction de logements locatifs sociaux qui se veut volontariste et équilibrée en accord avec les principes et objectifs de son POS ; notamment la lutte contre l'étalement urbain et le recentrage de l'urbanisation au sein de secteurs déjà bâtis afin d'organiser l'extension urbaine en adéquation avec la capacité des équipements, des services et des réseaux communaux.

#### Une politique volontariste :

- La préemption de plusieurs parcelles destinées à accueillir des projets urbains mixtes,
- l'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2009 (document en cours de révision) dont les objectifs ont été respectés,
- plusieurs modifications du POS (2006, 2007, 2008, 2011) qui imposent la réalisation de 30 à 50 % de logements locatifs sociaux au sein de programmes immobiliers à compter de 3 logements,
- la majoration de 30% du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans le cas de réalisation de logements locatifs sociaux en zone UB,
- le recensement quasi-exhaustif, au titre de l'ancien article L132-2 du code de l'urbanisme, des fonciers aménageables sur l'ensemble du territoire communal à court et moyen terme en vue d'opération en mixité sociale. C'est ainsi que 18 propriétés ont été identifiées comme pouvant accueillir de tels projets ([annexe 13](#)). A ce jour, si la moitié de ces propriétés a été aménagée ou est en cours, l'analyse de ce document montre que le foncier identifié actuellement envisageable n'est pas suffisant pour répondre aux exigences triennales imposées par la loi.

Une politique équilibrée : Dans un souci d'équilibre des populations et de mixité sociale, la commune de Cestas s'attache à répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble des différents quartiers. A ce jour, la répartition des logements sociaux sur la commune de Cestas est la suivante :



Ce tableau inclut les futurs projets sur le quartier de Réjouit : « Le hameau de Peyre » (20 logements locatifs sociaux et 16 lots à bâtir) et « le clos de la maison rouge » (16 logements locatifs sociaux et 8 maisons en accession à la propriété).

Le quartier de Réjouit apparaît donc en retrait alors qu'il bénéficie de nombreux atouts en matière d'équipements et de services : des écoles maternelles et primaires, le centre commercial de « Choisy Latour », une annexe de l'agence postale, des services médicaux et paramédicaux (médecin, dentiste, pharmacie, cabinet infirmier), des équipements de loisirs (salle de fitness, club de jeunes, proximité du Lac vert de Canéjan, ...) et de la présence de la RD 1010, reliant historiquement Bordeaux à Bayonne, et de moyens de transports en communs (ligne 505 d'autobus reliant Bordeaux Peixotto à Belin-Beliet).

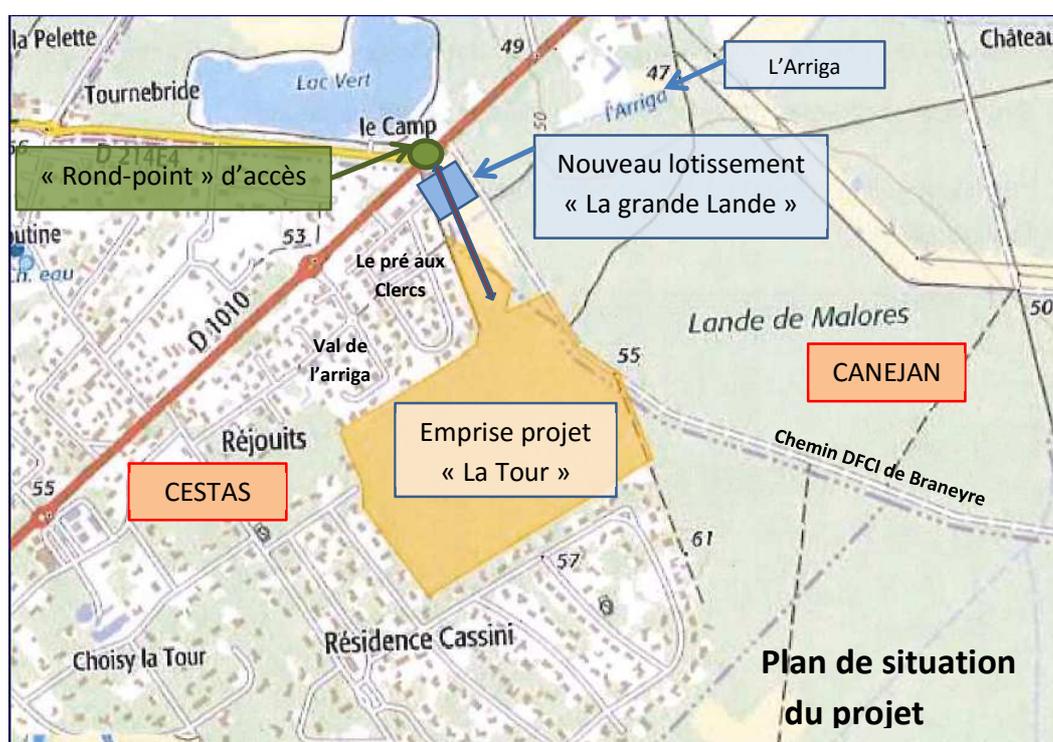
Aussi la commune a saisi l'opportunité de la vente d'un certain nombre de parcelles situées dans le quartier pour développer un projet de lotissement en mixité sociale.

## 1.2.5 Le projet de lotissement en mixité sociale « La Tour »

### Situation de l'emprise du projet

Le projet, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Cestas et en accord avec les propriétaires fonciers concernés, consiste en la création d'un lotissement en mixité sociale, dit « La Tour », de 140 logements dans le quartier de Cestas-Réjouis, à l'Est du centre Bourg de la commune, en limite de la commune de Canéjan.

Le secteur de 20ha 42a 03ca (204 203m<sup>2</sup>), localisé dans la continuité urbaine Est de Cestas, s'intègre dans une « dent creuse » au sein des lotissements « Cassini » I et II, « Pré aux clercs » et « Val de l'Arriga ». Il est situé à proximité de la route départementale D 1010 dont il est séparé par le nouveau lotissement social « La grande lande » de la commune de Canéjan.



Nota : le lotissement « La Tour » est le troisième projet en cours sur le quartier de Réjouis. Il vient en complément des lotissements « Le hameau de Peyre » (20 logements locatifs sociaux et 16 lots à bâtir) et « le clos de la maison rouge » (16 logements locatifs sociaux et 8 maisons en accession à la propriété) qui en sont à différents stades de réalisation. La réalisation de ces trois projets porterait le taux de LLS sur le quartier de Réjouis à 17.54% (annexe 14).



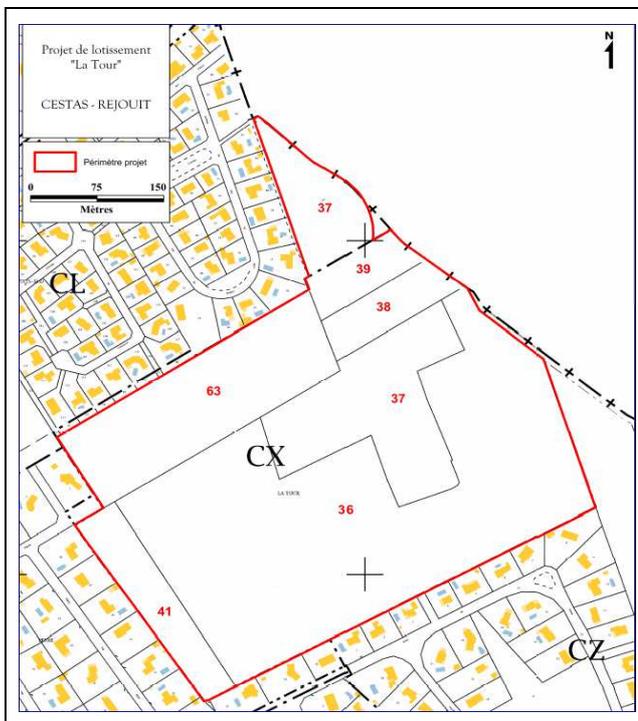
## Plan d'occupation des sols du site retenu

La surface concernée par le projet comprend 7 parcelles cadastrées CL37, CX36, 37, 38, 39, 41, 63 appartenant à 5 propriétaires :

- CL 37 : 11 466 m<sup>2</sup> URROZ-DESQUEYROUX
- CX 39 : 6 480 m<sup>2</sup> THOMAS
- CX 38 : 7 637 m<sup>2</sup> PASCUAL
- CX37p : 27 536 m<sup>2</sup> DAVANT
- CX36 : 10 6818 m<sup>2</sup> DAVANT
- CX41 : 11 921 m<sup>2</sup> DAVANT
- CX 63 : 33 017 m<sup>2</sup> HOUQUES

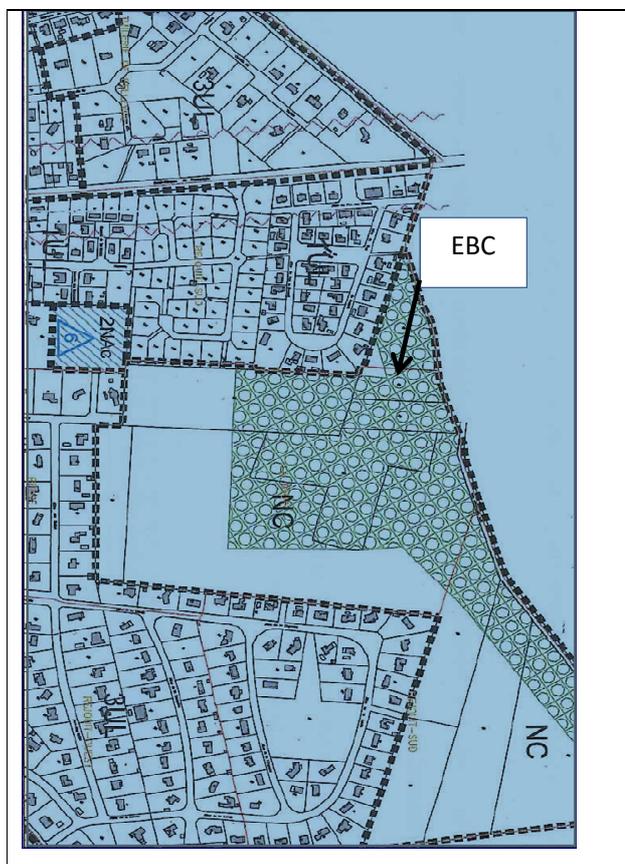
Les propriétés Davant, Houques et Desqueyroux ont vocation à être cédées à la commune de Cestas qui restera propriétaire et garantira la mise en valeur des espaces de protection.

Les autres parcelles (CX38, CX39) sont conservées par leurs propriétaires qui accordent le droit de passage de la voirie de desserte sous réserve de l'autorisation de réalisation de 2 constructions chacun, d'obtention de la viabilisation et d'un droit de passage et d'usage de la nouvelle voie.



Le site retenu fait actuellement l'objet d'un classement en zone agricole du POS (zone NC) incompatible avec son futur aménagement en secteur d'habitat.

Il comporte par ailleurs, dans sa partie Est, un Espace Boisé Classé (EBC) de 11 ha situé sur les parcelles CL 37 et CX 39 (constitué de prairies), CX 36p-37p et 63p (constitué de taillis et fourrés).



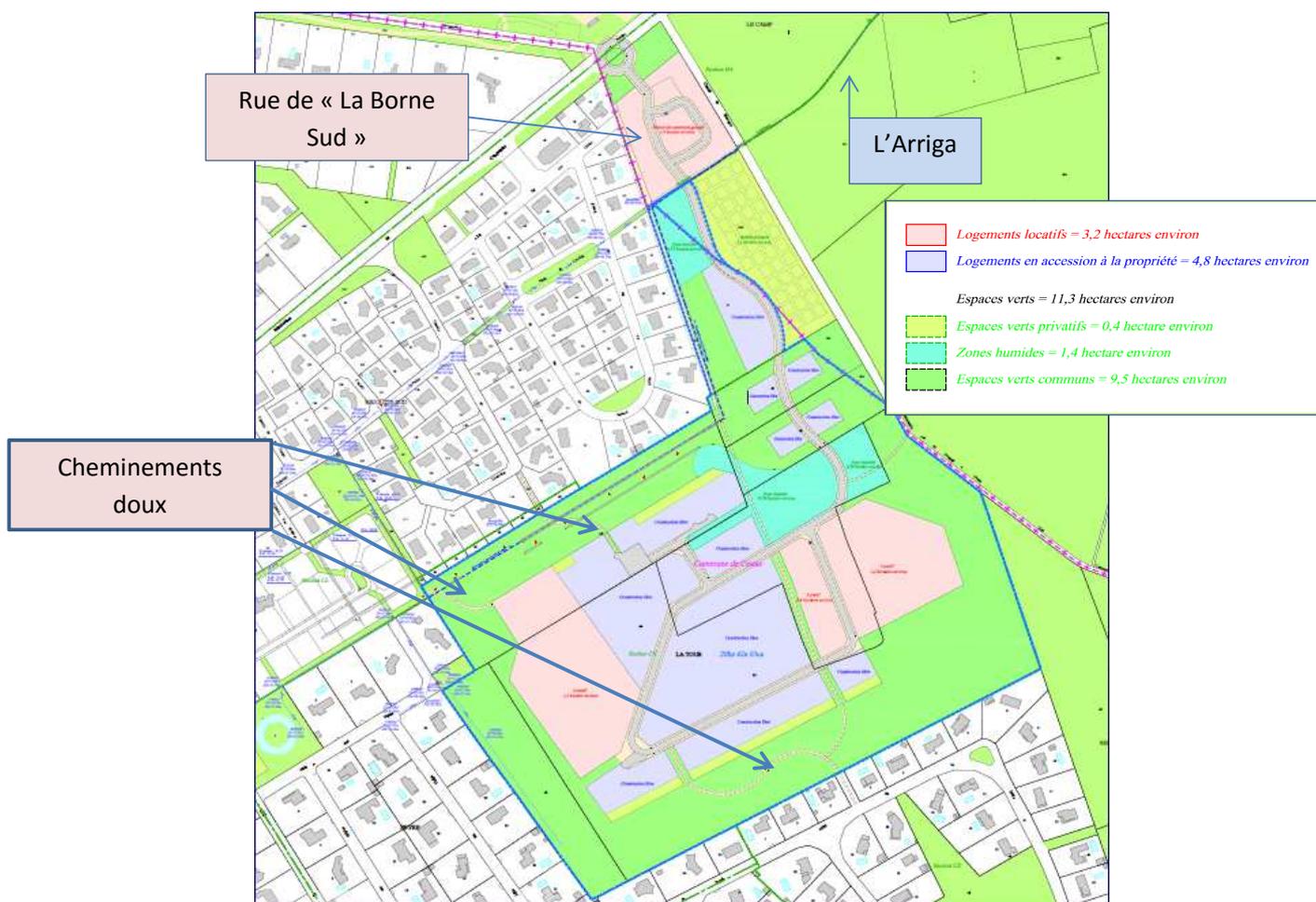
## Le projet dans l'emprise

Sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Cestas, le projet consiste à créer un lotissement en mixité sociale, dit « LA TOUR », de 140 logements sis sur une surface urbanisée de 9 ha, organisé en 3 îlots :

- 2 îlots distincts comprenant au total 80 logements locatifs sociaux. Ces logements adopteront la forme de maisons individuelles, agrémentées de jardinets privatifs. Ils seront répartis sur une surface de 3.2 ha, soit une densité de 25 logements / ha.
- 1 îlot où seront implantées 60 lots en acquisition d'environ 1000m<sup>2</sup> chacun, réservés en priorité à des primo-accédants, répartis sur une surface de 4.8 hectares environ, soit une densité de 12.5 logements / ha.

Au sein de ce programme, 55% de la superficie (soit 11ha), sera affecté à des espaces verts ou des espaces libres. La totalité de l'opération sera encadrée par une ceinture végétale et forestière de 50m de large permettant une intégration douce dans le paysage. Les arbres remarquables seront conservés au sein des îlots. La limitation des bâtiments en R+1 sera garante d'un impact visuel réduit.

Le lotissement « La Grande Lande » et le futur projet « La Tour » sont séparés par le ruisseau l'Arriga, affluent de « l'Eau Bourde » qui se jette dans la Garonne au niveau de Bègles. Ce ruisseau draine les eaux pluviales de Réjouit. Le projet présente un dénivelé d'environ 5m vers ce ruisseau.



### 1.2.6 Aspects environnementaux

L'emprise du projet n'est concernée par aucune zone naturelle remarquable ou protégée de type ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux), ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), NATURA 2000, ni par des protections patrimoniales telles que APPB (Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope), site inscrit et site classé, ni par des sites archéologiques.

Le projet n'est soumis à aucun risque important, d'origine naturelle ou technologique. A noter cependant :

- Risque incendie : aléa « moyen » (préfecture Gironde) ;
- Risque retrait-gonflement des argiles : aléa « moyen » à l'ouest et « faible » à l'est (BRGM) ;
- Risque inondation : le risque de remontée de nappe sur le site du projet est très faible et le risque lié à une remontée de nappe est nul (BRGM). Cestas n'est pas soumis au risque d'inondation par crue.

Une expertise écologique, effectuée le 7 juillet 2015, complétée par des recherches bibliographiques, n'a recensé **aucune espèce protégée d'intérêt communautaire tant au niveau faunistique que floristique**. La synthèse du milieu naturel figure dans le tableau ci-après :

*Tableau 22 : Synthèse du milieu naturel*

	Données	Enjeux
<b>Milieus naturels inventoriés et protégés (Site Natura 2000)</b>	Projet situé à environ 7,6 km du site « Bocage humide de Cadaujac et de Saint-Médard d'Eyrans », 9,4 km du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gat Mort et de Saucats » et à 10,4 km du site « La Garonne »	Connexion indirecte avec le site Natura 2000 « La Garonne » mais effet de dilution et de distance au projet <b>Enjeux faibles</b>
<b>Loi Littoral</b>	Commune non concernée.	<b>Aucun enjeu</b>
<b>Boisements classés</b>	Espaces boisés classés (EBC) sur la commune et au sein du périmètre du projet.	Superficie en espaces verts du projet équivalente à la superficie actuelle en EBC (déplacement des EBC au sein du projet) : <b>Enjeux moyens</b>
<b>Flore et habitats naturels</b>	12 formations végétales différentes. Aucun habitat d'intérêt communautaire. Absence d'espèces protégées. Présences de spécimens remarquables de chênes centenaires.	Intérêts écologiques et états de conservation variables : <b>Enjeux moyens</b>
<b>Faune</b>	<u>Avifaune</u> : 14 espèces recensées dont une (Milan noir) est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux, localisée en dehors du périmètre strict d'étude mais susceptible d'y évoluer (chasse et refuge). <u>Mammifères</u> : 4 espèces recensées mais non protégées. <u>Reptiles/Amphibiens</u> : Lézard des murailles, espèce inscrite à l'annexe IV de la Directive Habitats/Faune/Flore, ubiquiste en termes d'habitats. <u>Entomofaune</u> : 6 espèces de lépidoptères recensés mais non protégées.	<b>Enjeux faibles à moyens</b> Conservation de milieux naturels (boisements) sur l'emprise du projet permettant aux espèces d'assurer leur cycle de vie
<b>Zones humides Critère floristique</b>	Zone humide mise en évidence à l'aide du critère floristique sur une surface de 7648 m <sup>2</sup> au sein de l'emprise du projet.	<b>Enjeux moyens</b>

Le périmètre du projet présente un passif agricole marqué. Il était occupé par des prairies et prés au niveau des parcelles cadastrales 36 à 39 mais également par des vignes sur les secteurs présentant un dénivelé.

Il a été peu à peu conquis par la végétation qui présente maintenant un faciès de boisements sur une grande partie de sa surface. Les anciens boisements de pins et de chênes ont été affectés par la tempête de 1999. La masse de chablis non exploités est restée en place et se décompose au gré des conditions du milieu **constituant un refuge pour de nombreuses espèces saproxyliques**.

À l'Est, une chênaie acidiphile, d'une faible diversité mais intéressante par son état de conservation global et la qualité du boisement ;

à l'Ouest, des boisements de charmes et de chênes contenant près d'une dizaine d'individus remarquables de chênes pédonculés (*Quercus robur*) et de chênes rouges d'Amérique (*Quercus rubra*). **Ces spécimens âgés, dont la circonférence devient importante, sont à préserver de manière prioritaire.**

Le cœur du projet abrite environ **7648 m<sup>2</sup> de saulaie, caractéristique des zones humides.**

Les milieux restants présentent un cortège floristique et faunistique tout à fait commun dont la diversité est globalement faible. Leur état de conservation et la présence d'espèces exotiques envahissantes, comme le cerisier tardif ou le robinier faux-acacia diminue leur intérêt qui peut être qualifié de faible. **Cependant, ces habitats n'en restent pas moins des supports clés de la faune et de la flore dites « ordinaires » qui y trouveront gîte et couvert.**



Remarques :

- Trame verte et bleue : L'étude environnementale, s'appuyant sur la version du SRCE du 31 janvier 2014, arrêtée sur décision commune du préfet de région et du président du Conseil régional et soumise à enquête publique du 27 avril au 5 juin 2015, conclut que le projet se trouve dans une zone urbanisée correspondant à la commune de CESTAS et aux communes voisines. **Elle constate également qu'il n'existe pas, à proprement parler, de trame bleue au sein du projet.**

**Cependant, le SRCE, adopté le 24 décembre 2015, classe la zone d'emprise du projet comme « réservoir de biodiversité ».**

- Une zone à caractère humide : Le site d'étude n'est pas concerné par une zone humide d'importance majeure parmi celles répertoriées par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH), ni par l'enveloppe territoriale des principales zones humides du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés » réalisée par Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST).

**Cependant une zone humide d'une surface de 7648m<sup>2</sup> a été identifiée au cœur du projet (arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009) sur la base du critère floristique uniquement au niveau du boisement de saules cendrés.**

**Voiries** : le projet prévoit une desserte unique du lotissement via une route interne, reliée par un giratoire à la RD 1010 située au nord, et traversant le lotissement « La grande Lande » de Canéjan en prolongement de la rue « La Borne Sud ». Ce giratoire a été cofinancé par les communes de Cestas et Canéjan Gironde Habitat.

Des chemins d'accès pour des modes de déplacements doux permettront également des liaisons inter-quartiers.

**Eaux pluviales** : la gestion des eaux pluviales sera maîtrisée en cohérence avec les prérogatives du SCoT et de la loi sur l'Eau. A savoir : stockage au sein de chaussées réservoirs situées sous les voiries et les lots, décantation, puis rejet à 3 L/s/ha vers le fossé au nord du projet puis le ruisseau de l'Arriga qui sépare la résidence « la Grande Lande » du futur projet « La Tour ». Ce ruisseau draine les eaux pluviales de ce quartier de Réjouit vers l'Eau Bourde ». Le projet présente un dénivelé d'environ 5 m vers ce ruisseau.

**Eaux usées** : les eaux usées seront redirigées vers le réseau d'assainissement collectif par l'intermédiaire de collecteurs gravitaires. Les pompes de refoulement verront leur temps de pompage augmenté de 2.6 heures quotidiennes pour prendre en compte l'augmentation globale de clients (annexe 21 : addenda annexes 5 & 6).

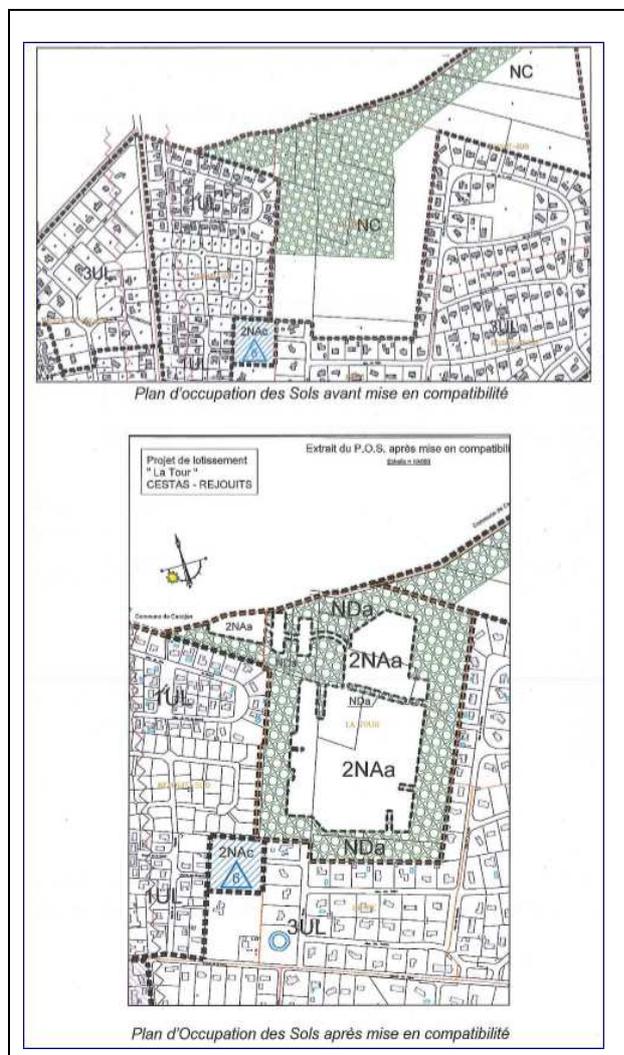
### 1.2.7 La mise en compatibilité du POS

#### Modification modérée du POS

La zone d'implantation projetée fait actuellement l'objet d'un classement en zone agricole du POS (zone NC) incompatible avec son futur aménagement en secteur d'habitat. Cela a conduit la commune à procéder à la mise en compatibilité du POS avec les modifications suivantes :

- **Suppression de la zone NC et remplacement par :**
  - **une zone IINaA**, sur 9 ha, qui constituera la zone urbanisée du projet, « zone naturelle peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future à court terme et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des opérations ».
  - **une zone NDa**, sur 11 ha, **située en périphérie du projet**, « espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent ainsi que de la protection contre le bruit des zones urbaines ». Elle devrait constituer un parc de promenade et d'aménité pour le public et faire également office de continuité écologique.
- **Déclassement de 6.2 ha de l'EBC existant**
- **Classement en EBC de la partie non urbanisée**, c'est-à-dire la zone NDa, soit 11 ha, surface équivalente à la surface initiale d'EBC.

Le nouveau zonage n'entraînera aucune modification du règlement des zones retenues. Seuls les plans de zonage 2.2 et 2.5 seront modifiés.



La commune précise que le projet ne remet pas en cause l'équilibre général du POS car il ne concerne que 0.2% de la superficie totale de la commune (20 ha sur 10 000), qu'il ne conduit pas à la suppression d'un EBC mais uniquement à la modification de son implantation pour une surface équivalente et que la zone d'implantation concernée ne présente aucun intérêt sur le plan économique.

## Orientations d'aménagement

Afin d'assurer la pérennité du projet, la commune a fait le choix de plusieurs orientations d'aménagement :

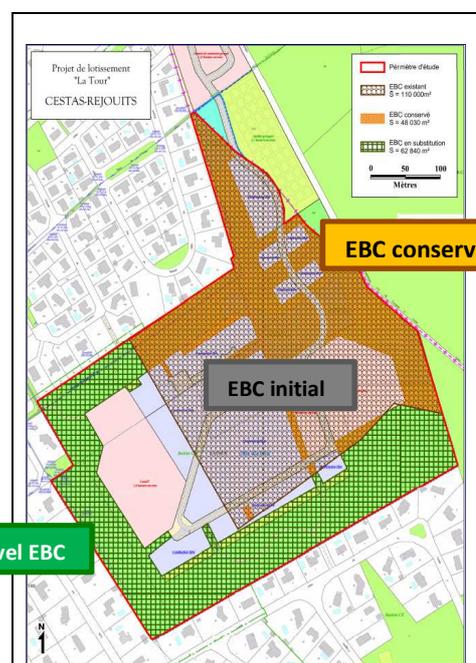
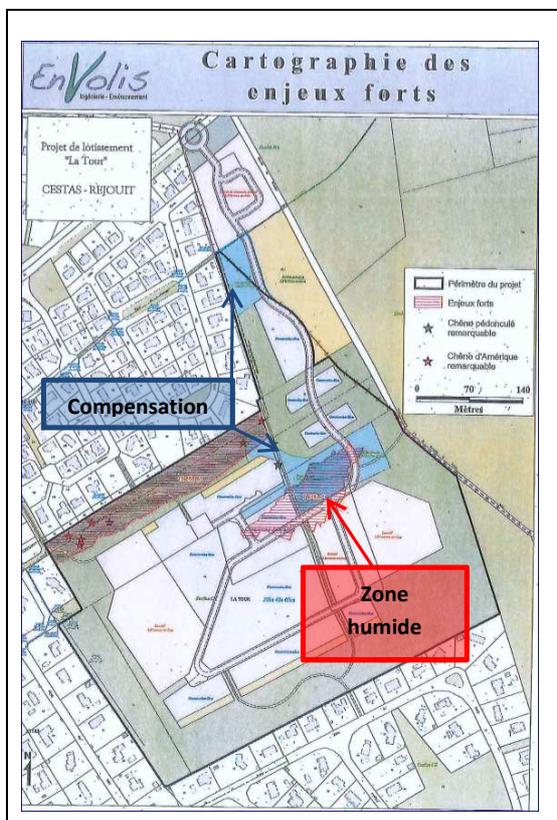
- Surface des lots (1000m<sup>2</sup> env.) permettant le **maintien d'un boisement existant** sur les parcelles nouvellement créées.
- **La hauteur des futures opérations en R+1** favorisera une meilleure intégration.
- La création au sein de l'EBC de **cheminements piétons ou cycliste** à l'exclusion de tout véhicule à moteur.
- Le **renforcement par endroit du boisement existant** par la plantation de nouveaux sujets.
- L'ensemble de **placettes et espaces verts internes à l'opération sera végétalisé**.
- La préservation de **boisements de chênes de qualité** en façade de la piste DFCL de Braneyre et le long de l'ancien chemin d'accès à la propriété « La Tour ».

## Incidence de la déclaration de projet sur les EBC

« Seule l'implantation de l'EBC sera modifiée pour une surface strictement identique de 110 000m<sup>2</sup>. Cet EBC sera maintenu sous forme d'espaces verts au sein de l'opération et par la création d'une bande boisée de 50 à 60 m de largeur sur le périmètre du projet. »

Ainsi, le projet prévoit de conserver 4,8 ha de l'EBC initial et d'en déclasser 6.2 ha au profit de la zone à urbaniser. Dans le même temps, 6.2 ha de bande végétale et forestière de 50m de largeur, conservée en périphérie du projet, seront classés en EBC.

Ainsi la surface initiale de 11 ha d'EBC serait ainsi conservée.



## Incidence de la déclaration de projet sur la zone humide

Une partie de la zone humide identifiée sera conservée au sein de la bande boisée d'une largeur de 50 à 60m qui bordera les lots du projet d'aménagement

La partie, détruite par la mise en œuvre des travaux (réseaux, bâtiments,...), sera compensée par l'aménagement de zones hygrophiles au niveau des espaces verts du projet au sein des parcelles CL 37 et CX 37, à proximité des fossés existants.

Ainsi la même surface de zone à caractère humide sera conservée dans l'emprise du projet.

### 1.2.8 L'intérêt général

La commune justifie l'intérêt général du projet par les éléments suivants :

- **Le respect de la réglementation en matière de taux de logements sociaux** s'inscrivant dans le respect des objectifs européens et nationaux, au travers des lois SRU et Duflot.  
*Ce caractère d'intérêt général du logement social ayant été réaffirmé au niveau européen et plus particulièrement sur le plan du droit communautaire qui stipule que le logement social relève de la notion de service d'Intérêt Economique Général (SIEG), s'agissant d'une activité visant un objectif d'intérêt général, « le droit au logement pour tous »*
- **Le respect du principe de mixité sociale** que la commune s'est attachée à promouvoir au sein de tous les programmes réalisés ces dernières années ; notamment au travers de *deux modifications du POS adoptées en 2006 et 2007 qui a rendu obligatoire un pourcentage de logements sociaux compris entre 30 et 50% selon la situation géographique des projets au sein de programmes privés à compter de 3 logements. De plus, la totalité des nouveaux lotissements récemment autorisés comprend dorénavant dans leur périmètre des groupes d'habitations à vocation sociale gérés par des bailleurs sociaux.*
- **Intégration du projet dans le caractère du secteur** : *le projet s'intègre dans une « dent creuse » nettement identifiable au sein d'un secteur urbanisé. il s'étendra, de plus, à l'arrière du nouveau lotissement « La Grande Lande » de Canéjan.*
- **La prise en compte des besoins pour répondre aux obligations des plans triennaux.** Au vu du manque de zones constructibles pour respecter ses objectifs triennaux, la commune a saisi l'opportunité offerte par les propriétaires des parcelles d'assiette du futur projet « La Tour » de donner leur accord pour l'aménagement des 20 hectares concernés par ce projet.  
Par ailleurs, ce projet concourra à dynamiser le quartier, notamment son école (fermeture d'une classe) et le centre commercial de Choisy, grâce à l'accroissement modéré de la population.
- **Compatibilité avec les textes de niveau supérieur** tels que le SCOT (adopté par le SYSDAU le 13 février 2014) qui a inscrit ce secteur dans son Document d'Orientations et d'Objectifs au sein de « l'enveloppe urbaine », le SDAGE ADOUR GARONNE (approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009), les SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », Vallée de la Garonne », « Nappes profondes de Gironde ».  
**Le commissaire enquêteur rappelle cependant la réserve concernant le SRCE indiquée au paragraphe « Aspects environnementaux » précédent.**

### 1.3 Cadre juridique

Les principaux textes réglementant la présente enquête publique sont :

- Code de l'environnement :
  - articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 concernant les enquêtes publiques ;
  - articles L 122.1 et L 126-1 ; articles R 126-1 à 4 ;
- Code de l'urbanisme (nouvelle numérotation) :
  - articles L 131-9, L132-5, L 132-7 à 11, L 131-6 et7, L 153-11 à 13, 16, 18, 21, 33, 34, 39, 40 et 52 à 59 et L 300-6 ;
  - articles R104-8, R 153-15, 16, 20 et 21.
- Pour rappel : code de l'urbanisme (ancienne numérotation) :
  - articles L 121-4, L 123-14, L 123-14-2, L 123-16, L 123-18 et L 300-6 ;
  - articles R121-16-4, R 123-23-2, R 123-23-3, R 123-24 ;

## 1.4 Composition du dossier d'enquête

**Pièce 1** : Rapport de présentation et évaluation environnementale avec son résumé non technique

**Pièce 2** : Addenda au rapport de présentation et évaluation environnementale

**Pièce 3** : Avis de l'autorité administrative en matière d'environnement

**Pièce 4** : Avis d'enquête publique, Arrêté de mise en enquête publique, Désignation du commissaire enquêteur

**Pièce 5** : Avis des PPA, procès-verbal de l'examen conjoint, courrier consultation des PPA

**Pièce 6** : Bilan de concertation facultative

**Pièce 7** : Plans du POS avant et après mise en compatibilité (planches 2.2 et 2.5)

**Pièce 8** : Plan de masse du projet

**Pièce 9** : Mesures de publicité, certificat d'affichage, attestation de mise en ligne

**Pièce 10** : 4 registres d'enquête et dossier ACRE

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Décision E16000029/33 du 24/02/2016 du Tribunal Administratif de Bordeaux ([annexe1](#)).

### 2.2 Modalités de l'enquête

Dès la réception de l'avis de désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec :

- la mairie de Cestas pour fixer un rendez-vous.
- le suppléant pour déterminer ses disponibilités.

Le 14 mars, une première réunion de travail s'est déroulée avec Monsieur DUCOUT, Maire de Cestas, Monsieur CELAN, adjoint délégué à l'urbanisme, et le commissaire enquêteur titulaire. Lors de cette réunion, le maire a présenté le projet dans sa globalité ([compte-rendu de réunion annexe 9](#)).

Le 21 mars, une deuxième réunion s'est déroulée à la mairie en présence de Monsieur CELAN, Madame SAINTOUT, responsable du service de l'urbanisme, ainsi que des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant. Elle a permis de se faire présenter les aspects techniques du projet, de définir les modalités de l'enquête publique et d'effectuer la visite des lieux.

Cette dernière a été conduite par Monsieur CELAN. Elle a permis de visiter les lieux de l'emprise du futur projet, les lotissements attenants (Le pré aux Clercs, la Val de l'Arriga, Cassini 1 et 2), différents lotissements auxquels pourrait ressembler le projet « La Tour » ainsi que le lotissement « Trigan » dont la configuration de la voirie (voirie unique d'entrée-sortie pour 200 résidences) est comparable à celle du projet « La Tour ».

Au cours de cette réunion, la rédaction d'un addenda joint au dossier d'enquête publique a été confirmée. Il prendra en compte les points identifiés lors de la réunion d'examen conjoint du 14 janvier, les remarques émises par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dans son avis du 21 mars 2016 et celles du commissaire enquêteur.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été promulgué le 21 mars 2016 sous le n°139/16 ([annexe 2](#)).

Le 01 avril, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur GARRIGOU, maire de Canéjan et Madame HANRAS, adjointe déléguée à l'urbanisme, afin d'obtenir des précisions sur les réserves attachées à l'avis favorable donné à ce projet, par le conseil municipal de Canéjan dans sa délibération du 11 février 2016 ([compte-rendu de réunion en annexe 10](#)).

Le 14 avril, le commissaire enquêteur a rencontré le service urbanisme de Cestas afin de prendre connaissance du contenu de l'addenda, d'obtenir quelques précisions complémentaires et de préparer les permanences à venir.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 18 avril au vendredi 20 mai 2016 inclus, soit sur une durée de 33 jours.

Le 25 mai, le commissaire enquêteur a remis le « procès-verbal de synthèse » ([annexe 22](#)) au maître d'ouvrage qui lui a répondu par un « Mémoire en réponse » le 8 juin 2016 ([annexe 23](#)).

Le 26 mai 2016, le commissaire enquêteur a rencontré la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et l'Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement afin de re-contextualiser les différents avis émis et de se faire préciser certains points de procédure.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ont été remis au maître d'ouvrage le 20 juin 2016.

## 2.3 Concertation préalable facultative

Bien que non prévue par la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, la commune a organisé trois réunions préalables à l'enquête publique :

- 7 février 2015, avec les bureaux des associations syndicales des lotissements de Cassini 1 et 2 ([annexe 11](#)).
- 24 juin 2015, avec une quarantaine d'habitants des lotissements CASSINI 1 et 2 et du « Pré aux clercs », les présidents de ces mêmes associations, le président et les membres du bureau de l'association ACRE ([annexe 11](#)).
- 6 avril 2016, avec les présidents des associations Cassini 1 et 2, le président de l'ACRE et des représentants du lotissement le « Pré aux Clercs ».

Cette dernière réunion a été annulée par la mairie le jour même afin d'éviter tout trouble à l'ordre public suite à une mise en garde comportant des propos jugés menaçants publiés sur le site de l'association. Suite à cette annulation, le président de l'ACRE a adressé un mail à la mairie avec en pièce jointe, une lettre qui devait être lue lors de la réunion par le représentant de l'association ([annexe 11](#)).

Un bilan des deux premières réunions a été intégré dans le sous-dossier 6 du dossier d'enquête sous le titre : « sous le titre « Bilan de concertation facultative » ([annexe 12](#)).

## 2.4 L'information effective du public

La publicité a été effectuée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées.

### 2.4.1 Publicité légale

**Affichage** : il a été réalisé de la manière suivante :

- l'arrêté prescrivant l'enquête publique ([annexe 2](#)) ainsi que l'avis d'enquête publique ([annexe 3](#)) ont été affichés en mairie.
- L'avis d'enquête publique a également été affiché au bureau de poste situé dans la zone commerciale de Choisy, au niveau du rond-point donnant accès routier au futur projet ainsi qu'à l'entrée de quatre différents chemins permettant d'accéder en liaisons douces au projet, soit sept affichages au total. Le certificat d'affichage et un avis d'enquête font l'objet de l'[annexe 3](#).

Les affichages de la mairie du bureau de poste et du rond-point ont été vérifiés lors de chaque permanence par le commissaire enquêteur. Les affichages sur les chemins d'accès ont également tous été visités au moins deux fois.

**Dans la presse** ([annexe 4](#)) : la première parution a été publiée le 25 mars sur « les échos judiciaires de Gironde » et le 29 mars dans le journal « Sud-Ouest ». La seconde parution a été publiée les 19 et 22 avril respectivement dans « Sud-ouest et « Les échos judiciaires de Gironde ».

**Autres moyens d'informations du public** ([annexe 5](#)) : l'arrêté et l'avis prescrivant l'enquête publique ont été publiés sur le site internet de la commune pendant la durée de l'enquête.

### 2.4.2 Publicité complémentaire

La commune a également publié sur sa lettre d'information communale mensuelle « Cestas infos » du mois d'avril une information sur la tenue de la prochaine enquête publique puis, sur celle de mai, l'avis d'enquête publique ([annexe 5](#)).

### 2.4.3 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été publié sur le site internet de la commune à compter du vendredi 18 avril.

## 2.5 Le déroulement des permanences

Les quatre permanences prévues par l'arrêté (lundi 18 et samedi 30 avril, mercredi 11 et vendredi 20 mai) se sont tenues dans la mairie de Cestas. La commune a mis à la disposition du commissaire enquêteur la salle des mariages dans le hall de la mairie. Les jours de tenue des permanences un panneau indiquait la salle.

La participation du public a été très soutenue ; elle s'est intensifiée au long de la période d'enquête. Ainsi les permanences du samedi 30 avril et du 11 mai ont dû être prolongées.

## 2.6 Incidents relevés au cours de l'enquête

Affichage des avis : suite à une difficulté avec l'imprimeur, les avis n'ont pu être affichés que le mardi 5 avril.

L'avis d'enquête, placé sur le chemin de Braneyre, a été légèrement abîmé et tagué (annexe 3). Il a été remplacé sur demande du commissaire enquêteur.

## 2.7 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme. Cependant le public, provenant quasi exclusivement des lotissements, voire des rues entourant le projet, s'est montré inquiet des conséquences du projet sur l'environnement du quartier. Sa participation s'est fortement intensifiée lors de la dernière semaine, probablement en corrélation avec une réunion organisée le mercredi 18 mai par l'association ACRE, très présente durant l'enquête.

Un panneau revendicatif, installé avant le début de l'enquête au balcon d'un logement de La Grande Lande donnant sur le rond-point d'accès, a été maintenu tout le long et après la fin de l'enquête (annexe 15). Outre des revendications propres à Canéjan (droit au téléphone et collecte eaux pluviales), ce panneau indique l'opposition des riverains à la traversée de cette résidence par la voie d'accès au lotissement « La Tour » : « NON ROUTE TRAVERSANT RESIDENCE ENFANTS ».

L'organisation mise en place par les services de la Mairie a permis un bon déroulement de l'enquête.

Toutes les personnes qui se sont présentées ont été reçues dans des conditions identiques.

## 2.8 Clôture de l'enquête

Les 4 registres ont été clôturés par le commissaire enquêteur le 20 mai à l'issue de la dernière permanence. Ils ont été immédiatement remis en main propre au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête publique.

## 2.9 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le Procès-verbal de synthèse a été présenté et remis au maire de Cestas et à M. CELAN, adjoint à l'urbanisme, le mercredi 25 mai 2016 (annexe 22). Ce procès-verbal regroupe les observations, propositions et contre-propositions du public en 9 thèmes.

La commune a transmis le mémoire de réponse le 8 juin 2016 (annexe 23).

### 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Ce paragraphe présente les observations du public ainsi que celles du commissaire enquêteur qui ont fait l'objet du procès-verbal de synthèse remis à Monsieur le maire le 25 mai 2016 ([annexe 22](#)) auquel il a répondu le 08 juin 2016 ([annexe 23](#)).

#### 3.1 Observations du public

Quatre registres d'enquête regroupent l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête publique, y compris les 8 courriers et les 35 notes écrites reçus.

72 participations écrites ont ainsi été enregistrées, soit directement inscrites sur les registres, soit annexées (8 courriers, 35 notes écrites et un dossier de l'Association ACRE). Elles ont donné lieu à 273 observations.

Parmi ces participations, on peut noter celles de :

- 4 associations. Il s'agit de l'**ACRE**, la **Ligue de Protection des Oiseaux**, et les **associations syndicales des copropriétaires de 2 lotissements riverains, CASSINI 1 et 2**. Leurs observations sont résumées dans les différentes annexes du PV de synthèse.

Les observations de l'ACRE (participation 72) sont regroupées dans un dossier joint aux registres. Ce dossier comprend un texte de 28 pages et 5 pièces jointes (**PJ 1** : statuts de l'association ACRE, **PJ 2** : Arrêté préfectoral approuvant le SRCE, **PJ 3** : Planche 46 du volet C du SRCE, **PJ 4** : Etude du Réservoir de biodiversité de M. Philippe Desmond ([extrait en annexe 18](#)), **PJ 5** : Rapport géologique et hydrographique de M. Simpson) ([extrait en annexe 19](#)).

- 18 habitants du lotissement « La Grande Lande » de Canéjan qui ont déposé une pétition également résumée en annexe du PV de synthèse ([annexe 15](#)).
- Deux conseillers municipaux de Canéjan (M. Grillon et Madame Vezin) ainsi que M. Matras membre du conseil des sages de la même commune.

Comme indiqué dans le PV de synthèse, les 273 observations peuvent se regrouper selon les 9 thèmes suivants :

Principaux thèmes	Nombre observations
1. Concertation	7
2. Vices de procédures	5
3. Dossier d'enquête	49
4. Implantation du site dont accès	53
5. Atteintes environnement	97
6. Politique d'urbanisme	14
7. Intérêt général	28
8. Contre-propositions	4
9. Demandes particulières	16
<b>Total</b>	<b>273</b>

Ainsi l'analyse des observations du public se décomposera en 2 parties :

- Réponses aux observations regroupées par thème,
- Réponses à chaque observation formulée dans les registres de l'enquête publique (par renvoi aux réponses du paragraphe précédent).

**Nota :** les annexes 4 à 6 de l'addenda figurent en annexe 21 du présent rapport.

### 3.1.1 Réponses aux observations du public par thème

#### • **Thème 1 : Concertation préalable du public**

- 1.1 Insuffisance de publicité préalable et d'intégration des riverains dans la réflexion sur le projet. Notamment sur l'évolution du projet de 200 vers 140 logements dont le public dit qu'elle n'est pas le fruit d'une négociation, tel qu'indiqué dans le dossier d'enquête, car antérieure à la présentation au public (réunion du 07/02/2015).

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*La procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme (ancienne codification en vigueur au moment de la décision de mise en œuvre du projet) n'impose aucune procédure de concertation avec la population. La commune de CESTAS a néanmoins fait le choix d'associer les riverains à ce projet, par le biais de 2 réunions. La 1<sup>ère</sup> réunion s'est tenue le 07/02/2015 avec les présidents des associations syndicales des lotissements CASSINI I et II. La 2<sup>nd</sup> le 24 juin 2015, sur le site même de l'opération, en présence d'une quarantaine d'habitants des lotissements voisins. Ce projet avait néanmoins été annoncé préalablement le 10 septembre 2014, lors d'une réunion publique relative à la procédure de modification du POS liée au projet « Le Bois de Rejouit » (PJ 1).*

**Commentaire CE :** Le projet « La Tour » a fait l'objet de 2 réunions préalables effectives (7 février et 24 juin 2015). Une troisième réunion, prévue le 6 avril, a été annulée par crainte de troubles à l'ordre public. Durant ces deux réunions, le public, à travers les associations de quartier, pour la première a été informé du projet et il a pu donner son avis dans la seconde.

Concernant l'évolution du projet de 200 vers 140 logements, les comptes rendus des réunions du 7 février et du 25 juin ne font effectivement pas état de cette information. En l'absence de réponse de la commune sur ce point je ne peux me positionner.

Cependant, le nombre et la nature des nombreuses remarques m'indiquent que, s'il y a bien eu information en amont, les actions de concertation, non imposées par la réglementation de la procédure de déclaration de projet, n'ont pas permis d'aboutir à un consensus. L'annulation de la réunion du 6 avril montre une certaine crispation autour de ce projet.

#### • **Thème 2 : Vices de procédure**

- 2.1 **Absence de convocation de toutes les PPA à la réunion d'examen conjoint.** (PV synthèse annexe 2 – pt 9)

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Conformément à l'article L.123-9 (ancienne codification) du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des personnes publiques associées a été convoqué à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 14 janvier 2016.*

*L'autorité organisatrice des transports mentionnée à l'article 1231-1 du Code des transports, pour la commune de CESTAS, est la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE, représentée de fait par M. Pierre DUCOUT, Président et convoquée par courrier non recommandé.*

**Commentaire CE :** l'autorité organisatrice des transports était présente à la réunion d'examen conjoint au travers du président de la communauté de communes JALLE EAU BOURDE, dont le siège est situé à la mairie de Cestas. L'absence de convocation formelle de ce PPA n'est donc pas, à mon sens, de nature à vicier la procédure, l'autorité des transports étant représentée à la réunion.

## 2.2 Non soumission de l'addenda aux PPA (PV synthèse annexe 2 – point 10)

### REPONSE DE LA COMMUNE

*L'addenda n'est pas une pièce obligatoire constituant le dossier d'enquête publique. Ce document a été établi sur les conseils des Services de l'Etat afin de « répondre par anticipation aux questions soulevées lors de l'examen conjoint et celles de la DREAL ». Il ne fait pas l'objet d'une « navette » entre la commune et les Services de l'Etat. Lors de l'examen conjoint, les personnes publiques associées ont été informées de la rédaction d'un addenda joint à l'enquête publique destiné « à mentionner et expliciter les points soulevés par les PPA ». Cette mention figure sur le procès-verbal de la réunion du 14/1/2016.*

*En outre cet addenda ne modifie aucunement l'économie générale du projet tel que présenté. Il se borne à apporter des précisions sur les documents et plans mentionnés dans le rapport de présentation. Si des modifications au dossier devaient intervenir à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des divers avis formulés, les pièces modifiées seraient bien évidemment soumises aux PPA pour un nouvel avis.*

*Les jurisprudences citées par l'association ACRE à l'appui de son argumentation portent sur des procédures de révisions d'un PLU et non sur une déclaration de projet.*

*La décision du CE n°351202 DU 24/02/2014 stipule de plus que « l'omission de consulter à nouveau l'ensemble des personnes publiques associées, afin que le dossier soumis à l'enquête publique comporte des avis correspondant au projet modifié... que toutefois l'omission de cette nouvelle consultation n'est de nature à vicier la procédure et à entacher d'illégalité la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle a pu avoir pour effet de nuire à l'information du public ou si elle a été de nature à exercer une influence sur cette décision ».*

*En l'espèce le dossier de déclaration de projet n'a pas été modifié, le public a eu connaissance de cet addenda dès l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée.*

**Commentaire CE :** Le dossier présenté à l'enquête publique est identique à celui présenté lors de l'examen conjoint. L'addenda, clairement identifié, a été ajouté en complément du dossier d'enquête. Il répond globalement point par point aux remarques de l'Etat. Les modifications restent substantielles.

Ainsi le public a pu prendre connaissance du dossier fourni à l'examen conjoint, des réponses de la commune et produire ses observations en toute connaissance de cause. Le dossier sera ensuite modifié après l'enquête publique au vu de ces observations et des conclusions de l'enquête.

L'emploi de cette procédure amène une bonne transparence pour le public. En effet, la commune aurait aussi bien pu modifier le dossier après l'enquête publique sans produire d'addenda. Dans ce cas, le public n'aurait pas été en mesure de prendre connaissance des réponses de la commune à l'Etat, ni de donner son avis.

En conséquence, je considère que la procédure employée n'a pas apporté de modifications substantielles au dossier, qu'elle a permis une meilleure information du public et que les services de l'Etat pourront prendre connaissance des éléments finaux du dossier. J'ajoute qu'en cas de constat d'insuffisance du dossier final, le Préfet pourra s'opposer au projet.

### 2.3 Méconnaissance des règles relatives à la procédure de concertation ( PV synthèse annexe 2 – point 11)

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Voir réponses questions 1.1 et 6.1. La délibération engageant la procédure de déclaration de projet ne mentionne pas de modalités de concertation dans la mesure où cette procédure n'impose pas cette condition. De plus, l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, cité par l'ACRE indique que lorsque la concertation est organisée alors qu'elle n'était pas obligatoire, les modalités de la concertation peuvent et non doivent être indiquées par la délibération. Il a toutefois été décidé, dans un souci d'information du public, postérieur à cette délibération, de mettre en œuvre une concertation avec les présidents d'associations des lotissements et voisins riverains de ce projet ainsi que l'association ACRE par le biais de 2 réunions en février et juin 2015. Un bilan de cette concertation a été joint au dossier soumis à enquête publique. Ce bilan sera présenté au conseil municipal lors de la séance portant sur l'approbation définitive de cette procédure.*

**Commentaire CE :** la concertation n'est pas réglementairement imposée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet. La commune a choisi malgré tout d'organiser deux réunions d'informations pour lesquelles les comptes rendus font état des questions des participants et des réponses de la commune.

Le conseil municipal n'a pas précisé les objectifs et les modalités de la concertation comme il aurait pu le faire. Cependant la commune a intégré dans le dossier d'enquête, un « bilan de concertation », clairement présenté comme « facultative » sur le sommaire des pièces du dossier et sur la pochette contenant le bilan. Elle s'engage à présenter ce bilan au conseil municipal lors de la séance portant sur l'approbation définitive du projet.

En conclusion, j'estime que cette « concertation », même si elle n'a pas été structurée comme il aurait été souhaitable, n'a pas nui au déroulement de la procédure ni à l'information du public. Elle lui a, au contraire, apporté de l'information et lui a permis de s'exprimer.

### 2.4 Dossier d'enquête fournit incomplet à l'association ACRE à la publication de l'arrêté d'enquête publique.

#### REPONSE DE LA COMMUNE :

*L'association ACRE a demandé copie du dossier soumis à l'enquête dès la parution de l'avis de mise à l'enquête publique soit le 5 avril 2016. A cette date, l'addenda joint au dossier d'enquête public était en phase d'achèvement. M. BAUCHU ; président de l'ACRE, informé de cette situation a « pris bonne note » de cet élément. Pour mémoire, l'addenda n'est pas une pièce obligatoire du dossier d'enquête publique, il a été mis en ligne sur le site internet de la Mairie de CESTAS, le 18 avril 2016, à l'instar des autres pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête publique.*

**Commentaire CE :** le président de l'ACRE a été le seul à demander un dossier avant le début de l'enquête publique. Il a obtenu le dossier et a été alors informé qu'un addenda était en cours de réalisation.

J'estime que la commune a été transparente sur l'information donnée.

Vu que, entre la parution de l'arrêté et la période d'enquête, seule l'association ACRE a demandé à consulter le dossier, vu la complétude des observations qu'elle a fournies et vu le nombre d'observations du public, j'estime que ce retard n'a pas nui au déroulement de la procédure ni à l'information du public.

### • **Thème 3 : Rapport de présentation et évaluation environnementale**

**3.1** L'erreur de méthodologie dans la procédure de déclaration de projet relevée par les services de l'Etat s'est traduite par la réalisation d'une étude d'impact de projet en place d'une évaluation environnementale. Cela conduit à des insuffisances relevées par l'ACRE, notamment: incidences résultant du changement de POS et de la suppression de l'EBC, mesures compensatoires, raisons du choix de ce parti d'aménagement, absence de prise en compte de la canalisation TIGF existante et analyse de l'état initial incomplet (voir point suivant). (PV synthèse annexe 2 – point 4)

#### **REPONSE DE LA COMMUNE :**

*L'ensemble des points soulevés par la DREAL ont été traités dans l'addenda joint au dossier d'enquête publique.*

**Commentaire CE :** L'état a soulevé le fait que le document soumis a été produit sous la forme d'une étude d'impact relative à un projet et non sous la forme d'une évaluation environnementale de la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme par déclaration de projet.

Ce sont les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes qui sont attendues. Ainsi ce ne sont pas les incidences du projet qui doivent être évaluées mais bien les incidences des modifications apportées au règlement écrit et graphique.

Aussi l'autorité administrative de l'état en matière d'environnement propose les évolutions nécessaires pour ajuster le document fourni aux exigences réglementaires en matière d'évaluation environnementale et le rendre juridiquement plus sûr.

Dans sa réponse la commune précise que l'ensemble de ces points a été traité dans l'addenda joint au dossier d'enquête.

Il apparaît cependant que certains points ne sont pas totalement traités dans l'addenda ou que leur prise en compte n'est pas indiquée :

- P.4/8 Retrait des effets cumulés du résumé non technique (23, 137 et 138),
- P. 5/8 Zoomer au 1/100 000 ème la cartographie de la page 84,
- P. 5/8 Justifier le déclassement de tout ou partie de l'EBC de 11ha (voir question 3.6)
- P. 6/8 Supprimer les paragraphes sur les effets temporaires (p. 120 à 129)
- P. 6/8 plutôt que d'indiquer des parcelles de 1000m<sup>2</sup>, retenir la superficie minimale de 600m<sup>2</sup> prévue dans le règlement (article 5).
- P. 7/8 Décliner dans l'article 4 du règlement des zones IINA les préconisations concernant la gestion des eaux pluviales
- P 7/8 Démontrer l'évitement de la destruction de la zone humide

### **3.2** Inventaire de l'état initial incomplet.

Les 4 associations remettent en cause l'**inventaire de l'état initial** (Evaluation environnementale) « beaucoup trop succinct, sans protocole et réalisé sur une seule journée à une période inadaptée ». La LPO considère donc « les conclusions de l'évaluation environnementale trop aléatoires et par trop incomplètes pour correctement démontrer le moindre impact de cette ouverture à l'urbanisation sur la biodiversité (habitats, flore, faune protégée et habitats d'espèces de faune protégées réglementairement) ».

La LPO considère notamment que « la **cartographie « des différentes surfaces de boisement et prairie et des zones à forts enjeux »** (présentée dans la carte 1 de l'annexe 7 de l'addenda) ne répond pas aux exigences élémentaires en

*terme de diagnostic écologique et ne satisfait donc pas aux exigences premières d'une évaluation écologique robuste, effectuée dans les règles de l'art, telles que préconisées par les services de l'Etat ».*

De plus elle s'interroge sur « **la qualité de la délimitation des zones humides** qui, bien que réalisée au regard de la typologie des habitats et selon les arrêtés en vigueur, n'a pas été effectuée à une époque opportune (période de 'sécheresse' + sols ressuyant, avec « lame » d'alias qui impacte les résultats), et que, malgré ce contexte défavorable, aucune vérification via des sondages pédologiques n'a été mise en œuvre au sein du périmètre soumis à la procédure de déclassement / classement des 11ha d'EBC ».

**Le rapport d'étude de M. Desmond, joint au dossier ACRE (annexe 18)**, corrobore cet avis. Il dresse un état des lieux contradictoire dont les conclusions sont citées dans l'annexe 2 de ce présent document et qui est en opposition avec celles d'ENVOLIS notamment pour ce qui concerne « *le dénombrement des espèces animales, l'évaluation du biotope, le nombre et l'emplacement des chênes notables, le mauvais traitement du déplacement de l'EBC et de la zone humide, les cartes sont entachées d'erreur ou illisibles* ». Il conclut en soutenant que « *la forêt en cours de reconstruction, visée par le projet La TOUR constitue un biotope exceptionnel dans la région de Cestas formant avec la faune qui y vit un écosystème de grande valeur* ».

« *Si le projet La Tour devait voir le jour, plus de la moitié des espèces animales que nous avons recensées et dont un grand nombre fait l'objet d'une protection renforcée tant au niveau national (Arrêté du 29 octobre 2009) qu'au niveau européen (Convention de Berne) disparaîtrait du secteur. Il serait alors possible de saisir les cours nationales et européenne de justice.* »

## REPONSE DE LA COMMUNE

*Le bureau d'études ENVOLIS a réalisé une évaluation environnementale selon un protocole et une méthode développés dans le volet 1 « méthode utilisées et difficultés » (p 88-89- 157-158-159) du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale. Ces modalités sont définies par l'arrêté ministériel du 24/06/2008, modifié le 01/10/2009 en application des articles L.214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.*

*La contre-expertise environnementale jointe à l'observation de l'ACRE n'a pas valeur juridique.*

**Commentaire CE :** La commune précise que l'évaluation environnementale a été conduite selon des modalités définies par la réglementation et que la contre-expertise environnementale jointe à l'observation de l'ACRE n'a pas valeur juridique. Il est cependant difficile d'ignorer :

- la contre-expertise réalisée par M. Desmond, riverain du bois « Davant » depuis plus de 13 ans, ornithologue expert de l'avifaune, qui en certifie son exactitude sur l'honneur.
- La remarque de la LPO (obs 35.2) concernant les conclusions de l'évaluation environnementale trop aléatoires et par trop incomplètes pour correctement démontrer le moindre impact de cette ouverture à l'urbanisation sur la biodiversité (habitats, flore, faune protégée et habitats d'espèces de faune protégées réglementairement).
- La remarque de la LPO (obs 35.5) sur la cartographie « des différentes surfaces de boisement et prairie et des zones à forts enjeux » (présentée dans la carte 1 de l'annexe 7 de l'addenda – annexe 21 du rapport du CE) qui ne répond pas aux exigences élémentaires en termes de diagnostic écologique et ne satisfait donc pas aux exigences premières d'une évaluation écologique robuste, effectuée dans les règles de l'art, telles que préconisées par les services de l'Etat.
- Les nombreuses remarques du public.

**Je recommande au maître d'ouvrage de considérer cette étude, ces observations et remarques.**

- 3.3** La ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO Aquitaine) demande des éclaircissements concernant la surface de la zone humide. En effet, sa lecture du dossier indique trois surfaces différentes : Résumé non technique : 0.48ha, p.61 du rapport de présentation : 7648 m<sup>2</sup> et surface portée sur le plan de masse 1.4ha. (Obs 35.1 et PV synthèse annexe 3).

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Ce point est traité dans l'annexe 7 de l'Addenda joint au dossier d'enquête publique.*

**Commentaire CE** : l'annexe 7 précise que la surface de la zone humide est de 7648m<sup>2</sup> dont 2874m<sup>2</sup> sont évités et 4774m<sup>2</sup> détruits. Cependant la surface finale de la zone humide manque encore de clarté :

- l'évaluation environnementale indique que la compensation permettra de « conserver la même surface de zone à caractère humide » (p. 127, 135 et 148)

- la carte 4 de l'annexe 7 de l'addenda ([annexe 21](#)) indique une surface totale de 1.4 ha pour la « zone humide prévue (évitement + confortation) sans préciser ce que comprendra cette surface.

Il conviendra de mettre le dossier en cohérence sur ce point

- 3.4** Absence de justification de la non prise en compte du SRCE par le projet et incompatibilité entre le SRCE et la mise en compatibilité du POS. (PV synthèse annexe 2 – point 5 et annexes 3, 4 et 5)

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Ce point est traité p 83 et 84 de l'évaluation environnementale. Les « enveloppes urbaines » du SCOT prennent en compte le SRCE. Ce point a été confirmé par les Services de l'Etat.*

*L'article L.371-3 du Code de l'environnement indique que le SRCE est opposable aux documents de planification et aux projets des collectivités dans un rapport de prise en compte.*

*La prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'Etat « la prise en compte oblige à ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt général de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie (CE 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010) ».*

*Ce projet est d'intérêt général et peut donc, à ce titre, justifier de dérogations à la prise en compte des orientations du SRCE.*

**Commentaire CE** : j'approuve la réponse de la commune d'autant qu'un courrier du Préfet de la Région Aquitaine au président du SYSDAU, en date du 2 novembre 2015, ([extrait en annexe 16](#)) précise : « 1550 ha environ sont situés dans le réservoir de biodiversité « boisements de conifères et milieux associés » du Massif des landes de Gascogne. ... L'Etat considère que les zones d'urbanisation futures à 2030 issues du SCoT approuvé de la métropole bordelaise prennent déjà en compte le projet de SRCE sur le réservoir de biodiversité du massif des landes de Gascogne comme l'illustre l'exemple n°3 du volet G du SRCE. »

- 3.5** Absence de prise en compte des réserves émises par le conseil municipal de Canéjan dans sa délibération du 11 février 2016. Dans la lettre du 14 avril 2016, du maire de Canéjan aux résidents de La Grande Lande, (voir lettre de M. SAEZ et pétition [annexe 15](#)), ce dernier précise que le conseil municipal a demandé expressément que les réserves qu'il a émises soient intégrées au projet « *présenté lors de la future enquête publique* ».

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

*Le dossier soumis à l'enquête publique ne peut être différent de celui soumis aux personnes publiques associées lors de l'examen conjoint, à l'exception du rajout d'un addenda destiné à apporter des précisions aux points soulevés lors de l'examen conjoint.*

*D'éventuelles modifications du projet en lui-même ne peuvent intervenir qu'à l'issue de l'enquête publique avant l'approbation définitive du projet par le Conseil municipal.*

*Les demandes de la commune de CANEJAN seront prises en compte lors de l'instruction du permis d'aménager.*

**Commentaire CE :** Je prends acte que la commune s'engage à prendre en compte les demandes de Canéjan lors de l'instruction du permis d'aménager.

Les prescriptions formulées par le conseil municipal de Canéjan du 11 février 2016 n'ont effectivement pu être intégrées dans le dossier soumis à l'examen conjoint du 14 janvier 2016, sous peine de modifier le dossier et de vicier la procédure.

**3.6 Absence de justification concernant la suppression d'un EBC de 11 ha. ( PV synthèse annexe 2 – point 6).****REPONSE DE LA COMMUNE**

*Une surface d'EBC de 11 hectares est conservée dans le cadre du projet mais déplacée sur le pourtour de la future opération à surface équivalente. Ces 11 hectares feront l'objet d'un classement au POS de la commune en zone de protection, en zone NDa.*

*Ce point est développé pages 28-29-30-31-32-33 du rapport de présentation. Puis pages 116-118-142-145-146 de l'évaluation environnementale et enfin pages 3-4 et annexe 8 de l'addenda (annexe 21).*

**Commentaire CE :** Le projet proposé par la commune ne conduit pas à la suppression d'un EBC de 11 ha mais conduit à la suppression de 6.3 ha de l'EBC initial (étude environnementale carte p. 118).

Cependant, les références données dans la réponse portent essentiellement sur la justification de la création d'un EBC périphérique en substitution de la suppression de 6.3 ha d'espace boisé, classé en EBC.

Ces éléments n'apportent donc pas de justification à la suppression d'une partie de l'EBC.

Comme le rappelle l'autorité administrative en matière d'environnement, « déclasser/classer n'est pas suffisant en termes d'évaluation des impacts : il est nécessaire d'analyser les critères qui perdurent ou à contrario n'ont plus lieu d'être par rapport au classement initial des boisements : intérêt paysager et/ou patrimonial, préservation d'un massif, d'écosystèmes, de corridors biologiques, espace de respiration, protection contre les nuisances, ... L'analyse de ces critères permet de motiver le classement/déclassement. »

Dans son « mémoire en réponse », la commune précise : « La trame d'EBC portée sur le POS actuel sur une partie de ces terrains, ne correspondait, à l'époque de la mise en œuvre du POS, en 1975, à rien de particulier. »

**Il conviendrait donc, comme précisé dans la réponse à la question 3.1, de justifier, dans un paragraphe spécifique du dossier final, le déclassement de cette partie de l'EBC.**

**3.7 Insuffisance de la justification de la zone II NAa et de la notion de dent creuse** (Obs 60.1, 63.3, 72.7 et voir PV synthèse annexe 2 – point 7).

**REPONSE DE LA COMMUNE**

*Ce point est traité pages 22-23-24-25-26 du rapport de présentation ainsi que dans les pages 16-114-115-145-146-147-148-149 de l'évaluation environnementale.*

*Par ailleurs, dans leur avis reporté dans le procès-verbal de l'examen conjoint qui s'est tenu le 14 janvier 2016, les services de l'Etat ont jugé « que la justification de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone naturelle est relativement bien traitée dans le rapport de présentation (p22-25) où il est expliqué que le foncier aménageable sur l'ensemble de la commune a été grevé d'emplacements réservés par la modification du POS de 2008, qu'un certain nombre d'opérations prévues par ses emplacements réservés ont été réalisées et qu'il existe de la rétention foncière sur le reliquat du foncier disponible en zone U qui ne permet pas de répondre aux exigences des objectifs triennaux de production de LLS fixés à la commune. Cette situation a donc conduit la commune à travailler sur cette présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS. ». (PJ 2au mémoire)*

**Commentaire CE** : Pas de commentaire concernant la zone IINAa.

La « dent creuse » est une notion qui s'entend effectivement plutôt au niveau parcellaire. Le terme de continuité urbaine est probablement plus adapté mais le terme est parlant.

**3.8 Absence de prise en compte de la nouvelle codification du Code de l'urbanisme.** (Obs 72.1 et et voir PV synthèse annexe 2 – point 1)

**REPONSE DE LA COMMUNE**

*Ce point a été traité dans le préambule de l'addenda joint au dossier soumis à l'enquête publique. La recodification du Code de l'Urbanisme étant intervenue à droit constant, la mention des anciens articles du code de l'Urbanisme dans les documents soumis à l'enquête publique est sans incidence sur la valeur juridique de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.*

**Commentaire CE** : J'approuve la réponse de la commune.

Cependant, s'agissant d'une procédure dont les documents ont été émis après la connaissance de la recodification, qu'il n'existe pas de dispositions transitoires après le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et que l'enquête publique s'est déroulée du 18 avril au 20 mai 2016, que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS interviendra après le mois de juillet 2016 et que ce document devra perdurer, il conviendra d'actualiser les références du code de l'urbanisme avant l'approbation définitive de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.

**3.9 Imprécisions des données générales et de l'analyse sur le logement de Cestas.** (Obs 29.2, 48.4, 55.8, 65.5, 69.5, 72.2 et voir PV synthèse annexe 2 – point 2)

**REPONSE DE LA COMMUNE**

*Ces données ont été actualisées et seront corrigées avant l'approbation définitive de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS. Ces nouveaux éléments corrigés figurent en annexe 7 p 2 de l'addenda.*

**Commentaire CE** : L'annexe 7, p. 2 de l'addenda ne répond pas à la question. Celle-ci porte sur le pourcentage de logements locatifs sociaux sur le quartier de Réjouit et non sur le seul sous-quartier situé au Sud de la RD 1010 qui permettrait une comparaison équitable avec les autres quartiers de Cestas.

Ainsi le taux semble varier de 17,54% (annexe 14) à 34% (étude ACRE).

Dans un souci de transparence, il conviendrait donc de clarifier ce point dans le dossier final.

- 3.10** Imprécision des données du projet sur la répartition des logements entre LLS, primo-accédants et terrains à bâtir (Obs 55.2, 71.2, 72.3 et voir PV synthèse annexe 2 – point 3 et annexes 4 et 5)

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Le projet sera composé de 140 logements au total dont 80 logements locatifs sociaux et 60 terrain en accession à la propriété, réservés en priorité à des primo-accédants afin de garantir le caractère social de l'opération.*

**Commentaire CE** : Le commissaire enquêteur prend acte de cette clarification.

## • Thème 4 Implantation du site

### 4.1 Consommation d'espace naturel

le public pose la question de l'intérêt de détruire 20 ha d'espace naturel pour construire des LLS sur 3.2 ha (ou sur 8 ha pour la totalité du projet) en contradiction avec les enjeux environnementaux et les principes de modération de la consommation d'espace. D'autant que, d'après le calcul effectué par M. GRILLON, la construction des 80 LLS ne « rapporterait » que 46 LLS au final.

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Le projet tel que présenté porte sur des parcelles d'une superficie totale de 20 hectares. 11 hectares seront néanmoins conservés en espaces boisés à conserver pour une surface équivalente à celle existante. La superficie destinée à être bâtie est de 9 hectares pour 140 logements soit une densité moyenne de 15.55 logements à l'hectare mais de 25 logements à l'hectare pour les logements locatifs sociaux.*

**Commentaire CE** : L'Etat émet une réserve concernant la consommation d'espace naturel du projet partant du fait que l'assiette du projet porte sur 20 ha, d'où une densité de logements de 7 logements par hectare. Il considère cette densité « très faible au regard des lois GRENELLE et ALUR qui font de la lutte contre la consommation excessive des espaces agricoles et naturels une priorité dans l'élaboration des documents d'urbanisme ».

Je note cependant que seuls 9 ha sur les 20 du projet seront en zone II NA, destinée à une urbanisation future. Le reste de la zone passe d'espace naturel (NC) à espace naturel à protéger (zone ND).

Je considère donc que, par rapport à l'état initial, seuls 9 ha d'espaces agricoles et naturels sont réellement consommés par le projet, le reste étant conservé dans son état naturel.

De plus, le maintien d'espaces naturels dans l'assiette du projet permet de conserver le caractère péri-urbain de la commune en alternant quartiers urbanisés et espaces verts. Il permettra une bonne intégration dans le paysage notamment au niveau des résidences « Pré aux Clercs », « Val de l'Arriga », « Cassini » et le long du chemin de Braneyre.

Concernant la remarque de M. grillon, je constate que le taux de LLS de l'opération est de 57% ce qui contribue efficacement à l'atteinte de l'objectif de 25%.

### 4.2 Situation géographique du site

4.2.1 Eloignement du site du centre Bourg, du centre scolaire et des services de Réjouit qui implique des contraintes de déplacement sans de réelles solutions de transport en commun ce qui amènera à participer à la saturation du réseau routier et à l'augmentation de la pollution. Le site paraît inadapté pour des

logements sociaux. A noter que la partie ouest du site est située sur une zone à risque de retrait-gonflement d'argile d'aléa moyen, dite « formation de Brach » responsable de 66 des 67 sinistres d'aléa retrait-gonflement des argiles recensés sur la commune de Cestas entre 1989 et 2003

## REPONSE DE LA COMMUNE

*Ce projet se situe à moins de 3 km du Bourg de CESTAS et à 860 m depuis le centre du futur projet, du centre commercial de CHOISY LATOUR et de l'école de Rejouit. La création de cheminements piétons et cyclistes au sein de la future opération permettra de relier l'école de Rejouit et le pôle commercial en toute sécurité. Il sera en outre desservi par les transports en commun (voir réponse question 9.10).*

*En outre, le projet est desservi par la piste cyclable reliant Gradignan via CANEJAN-LA HOUSE en direction du Chemin de Trigan et du Bourg et de LEOGNAN.*

*La présence de plaques d'argile dans ce secteur de la commune est bien connue de la commune de CESTAS s'agissant d'un secteur anciennement utilisé pour l'extraction de l'argile destinée à la fabrication de tuiles et autres briques.*

*Une étude géo-technique n'est pas obligatoire dans le cadre d'un permis d'aménager. Cette mention de présence d'argile de manière aléatoire sur les terrains sera portée sur le futur arrêté de permis d'aménager et les futurs acquéreurs engagés à réaliser des fondations adaptées. Ce point est traité page 101 de l'évaluation environnementale, la commune est classé d'après le BRGM en aléa « faible » à l'est et « moyen » à l'Ouest du projet. Il est à noter qu'une grande partie des zones urbanisées de la commune est classée dans cet aléa.*

**Commentaire CE :** La situation du site ne paraît pas incompatible avec un logement social. L'éloignement du centre scolaire de Réjouit, du centre commercial de CHOISY et du centre Bourg est très raisonnable. Les deux premiers sont facilement accessibles via les liaisons douces prévues, ce qui pourraient contribuer à limiter l'augmentation de la pollution.

Le commissaire enquêteur prend acte que la mention de présence d'argile sera portée sur le futur arrêté de permis d'aménager et les futurs acquéreurs engagés à réaliser des fondations adaptées.

### 4.3 Accès au projet

L'unique accès au projet via la traversée du nouveau lotissement de Canéjan « la Grande Lande » fait l'objet d'un grand nombre de remarques concernant :

#### 4.3.1 Son inadaptation

D'après le public, la voirie unique d'entrée/sortie via la rue de « la Borne Sud » du lotissement de Canéjan « La Grande Lande » est inadaptée et constitue un « non-sens » (annexe 15). Les arguments portent :

- Sur la voirie et son environnement dans le lotissement (largeur insuffisante de la voirie, absence de trottoir au n°25, logements non protégés, manque de parking) qui « ne sont pas adaptés à supporter plus de 200 passages journaliers »,
- Sur les nuisances (sonore, pollution) et les problèmes de sécurité engendrés que devront subir les résidents de « La Grande Lande » et leurs enfants qui, contrairement à ce qui est dit dans le dossier d'enquête, sont jugées importantes.
- Les problèmes de nuisances (sonore, pollution) que devront subir les résidents du « Pré aux Clercs » sont abordés au paragraphe 5.4.2.
- Sur le fait que, contrairement aux autres lotissements qui ont chacun leur propre accès, le transit des résidents du projet « La Tour » s'effectuera au travers d'une autre résidence sociale, « La Grande Lande » d'une commune voisine, « en les éloignant de leur lieu de vie » ... (« déni de mixité sociale ? »).

- 4.3.2** Le tracé de la voie d'accès au projet située sur la commune de Canéjan, entre la fin actuelle de la rue de la « Borne sud » et l'entrée du projet dans la commune de Cestas, présenté dans le dossier ne satisfait pas le public, notamment au niveau des jardins familiaux, du recul par rapport au « Pré aux Clercs » et du passage de l'Arriga.

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Le projet « LA GRANDE LANDE » a été réalisé par Gironde Habitat, sur le territoire de commune de CANEJAN, selon des prescriptions définies par cette commune (largeur de voirie, nombre de parkings, réseaux divers, espaces verts...) en concertation avec le projet « LA TOUR ». La commune de CESTAS, ayant pour sa part, par convention, permis le raccordement de l'opération « La Grande Lande » à ses réseaux d'eau potable, d'assainissement...*

*La commune de CESTAS a, de plus, en lien avec la commune de CANEJAN et Gironde Habitat, réalisé le giratoire d'accès, dimensionné, comme la voirie de « La grande Lande », pour assurer correctement la desserte de l'ensemble.*

*La commune de CANEJAN a émis un avis favorable sous réserves, à la desserte de l'opération de CESTAS par la Rue de la Borne Sud, dans une délibération du 11/02/2016. Ces réserves seront respectées par la commune de CESTAS. La rue en question ne sera pas fermée à la circulation même le temps des travaux de desserte de la future opération « LA TOUR ».*

*Le projet « LA TOUR » tel que présenté à l'enquête publique est, comme son nom l'indique, un projet et est susceptible d'être adapté notamment après l'enquête publique et au niveau du futur permis d'aménager. Sur le plan de masse joint au dossier d'enquête publique la voirie principale de la future opération est située à plus de 35 m (dans sa partie la plus proche) des fonds de parcelles des lots du lotissement Le Pré aux Clercs » et à environ 5 m (au plus près) des jardins familiaux. Ce point est mentionné dans le compte-rendu de la visite sur site du 24 juin 2015.*

#### **Commentaire CE :**

Concernant la traversée du lotissement « La Grande Lande » : je prends acte de la réponse de la commune notamment du fait que l'ensemble des réserves émises par le conseil municipal de Canéjan dans sa délibération du 11 février 2016 sera respecté par la commune et, notamment, les mesures de protection et de sécurisation de la traversée de ce lotissement.

#### **J'invite les deux communes à intégrer les riverains de « La Grande Lande » et du « Pré aux Clercs » dans les réflexions sur l'élaboration des mesures de protection et de sécurisation.**

Concernant les inquiétudes des riverains du lotissement « Le pré aux clercs », je note que les trois maisons le plus au nord-est de la rue du Pas du renard sont situées en deuxième ligne par rapport à la rue de la borne sud, que les six autres maisons seront placées à plus de 35m de la voirie et en seront séparées par une zone boisée d'environ 30m comportant une mare qui jouera un rôle de zone tampon de stockage des eaux de pluie résiduelles.

Cependant les nuisances sonores peuvent également provenir des accélérations des véhicules à la sortie de la traversée de la Grande Lande. Il me semble donc souhaitable de mettre en place un système permettant de limiter au maximum la vitesse à l'entrée de « La Tour ».

Concernant les jardins familiaux pour lesquels la voirie devrait passer à 5m, au plus près, il conviendrait de prévoir un rideau de végétation de manière à limiter la pollution directe.

#### 4.4 Alternatives à la voie d'accès unique passant par La Grande Lande

Deux contre-propositions sont préconisées pour éviter les inconvénients précédents :

- **Le chemin DFCI de Braneyre** : proposition justifiée par un moindre coût, une diminution des nuisances et des risques de sécurité. Cette solution permet un accès spécifique au projet en n'utilisant pas celui d'un autre lotissement.

#### **REPONSE DE LA COMMUNE :**

*Le Chemin de la Braneyre est une piste DFCI non ouverte à la circulation et destinée uniquement à la Défense des Forêt contre les Incendies.*

**Commentaire CE** : La réponse de la commune est satisfaisante.

Il apparait de plus que cette voie longe une dizaine de logements du lotissement de « la Grande Lande » ce qui reviendrait à déporter les problèmes de nuisance. D'autre part, le gain financier doit être relativisé par les coûts liés à l'adaptation nécessaire pour l'accès à la RD1010.

- **Utilisation des amorces de voirie existantes dans les lotissements cestadais.**

**Le Chemin de Lescourre** du lotissement « Le pré aux Clercs ». Son entrée semblerait plus adaptée que celle de « La grande Lande » (plus large, maisons mieux protégées). Il bénéficie également d'un giratoire au niveau de la D1010.

#### **REPONSE DE LA COMMUNE :**

*La commune de CESTAS a pris la décision de ne pas utiliser les amorces de voiries des lotissements existants afin de conserver une bande boisée importante, véritable écran visuel végétal entre les futures constructions réalisées dans le cadre du projet « La Tour » et les maisons existantes.*

*De plus, la bande boisée à l'arrière des lotissements CASSINI et le PRE AUX CLERCS comporte des chênes pluri-centenaires que la commune entend préserver voire renforcer par de nouvelles plantations. Ce point est mentionné en outre, dans le compte rendu de la réunion sur site du 24 juin 2015 joint en annexe au rapport de présentation.*

**Commentaire CE** : La réponse du maître d'ouvrage est cohérente avec la politique de la commune.

Il est vrai que la bande boisée à l'arrière des lotissements « Le pré aux clercs » et « Val de l'Arriga » :

- est classée comme zone à enjeux forts,
- sert et servira au stockage et à l'évacuation des eaux pluviales et entrainera donc des travaux de réalisation conséquents,

De plus un giratoire a été réalisé et financé par les communes de Cestas et Canéjan pour faciliter et sécuriser l'accès aux deux opérations de « La Grande Lande » et du projet « La Tour ».

#### 4.5 Liaison avec les autres lotissements

Les riverains des lotissements Cassini et Le pré aux Clercs s'interrogent sur les engagements de M. le maire de Cestas sur :

- Le fait qu'il n'y ait pas accès véhicules sur les voiries existantes de Cassini (ce principe étant remis en cause par la DREAL et la commune de Canéjan) ainsi que sur la garantie de non passage d'engins motorisés via les liaisons douces, notamment le long des parcelles CL 57 à CL 68 et le passage vers CASSINI 2.
- la protection du quartier du « Pré aux Clercs », vis-à-vis de la voirie d'accès au projet : écran végétal, étude pour éloigner la voie d'accès.

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

*La commune confirme son engagement d'interdiction d'accès, aux amorces de voirie des lotissements existants, à tous les véhicules à moteur conformément aux informations mentionnées en page 33 du rapport de présentation et dans le compte-rendu de la réunion sur site du 24 juin 2015.*

**Commentaire CE :** Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse de la commune

**• Thème 5 : Impacts environnementaux****5.1 Atteinte à l'écosystème****5.1.1 Destruction de l'espace boisé et de la biodiversité associée**

Le public se montre très hostile à la destruction du bois Davant (« *destruction du patrimoine naturel et culturel, fort défavorable au projet, totale contradiction avec les enjeux environnementaux, nouvelle destruction de la nature, provocation à l'époque de la COP 21, dommageable par rapport aux générations futures, saccager des arbres pour couler du béton, destruction de 20ha de forêt est incompréhensible, dégradation du cadre de vie, destruction d'un poumon vert, ...* ») qui constitue « *une zone forestière, zones écologiques, humides et protégées* » « *dans laquelle se sont développées une faune et une flore d'un intérêt certain* », « *poumon vert d'un quartier bien densifié* ».

Certains notent qu'il s'agit d'une forêt de feuillus, assez rare sur la commune. La richesse du lieu est confirmée par la LPO ainsi que par l'étude du réservoir de biodiversité en pièce jointe du document de l'ACRE.

**REPONSE DE LA COMMUNE**

*Le projet « LA TOUR » présente une surface protégée en EBC classée en zone NDa de protection naturelle de 11 hectares, strictement équivalente à la superficie d'EBC avant changement de zonage. Ces EBC seront positionnés sur le pourtour de la future opération dans un souci de protection visuelle et de conservation d'arbres remarquables. Ce point est abordé à maintes reprises dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale et l'addenda constituant les pièces majeures du dossier soumis à l'enquête publique.*

*Ces bandes boisées constitueront des corridors écologiques importants (annexe 7 de l'addenda) dont le boisement clairsemé par endroits sera renforcé par de nouvelles plantations d'essences locales. Leur entretien par la commune garantira leur pérennité et bon état sanitaire ainsi qu'une protection contre les incendies.*

**Commentaire CE :** Je prends acte de la réponse de la commune. Je note également que le Centre National de la Propriété Forestière et la Chambre d'Agriculture ont, tous deux, émis un avis favorable. Je note que l'évaluation environnementale a conclu à l'absence d'espèce protégée d'intérêt communautaire tant au niveau faunistique que floristique au sein de la zone NC.

Cependant, comme pour la réponse à la question 3.2, il me semble difficile d'ignorer la contre-expertise réalisée par M. Desmond, les observations de la LPO et les nombreuses remarques du public concernant ce sujet.

**Je recommande au maître d'ouvrage de considérer cette étude, ces observations et remarques.**

**5.1.2 Atteinte à la zone humide**

De la même manière que précédemment, le public est hostile à l'atteinte portée à la zone humide. Il affirme qu'il n'est pas possible de recréer une zone humide confortée dans les conditions prévues dans l'addenda (« *traversée par une voie de circulation automobile et remodelée sur un terrain dont une partie est occupée par des chênes de plus de 50 ans, certains centenaires* »).

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

*Ce point est traité dans l'annexe 7 de l'addenda. Cette zone humide identifiée sera en grande partie conservée dans le futur projet. La partie supprimée du fait de l'implantation d'une future voirie, de trottoirs et de cheminements piétons dans une moindre mesure, sera compensée par la création « d'une compensation via l'aménagement de zones hygrophiles en continuité de celles existantes sur les parcelles CL 37 et CX 37. Une continuité écologique sera maintenue entre la zone humide conservée et le fossé existant ... ». ce point est traité par ailleurs p 67-68-86-87-88-89-90-91 de l'évaluation environnementale ainsi qu'au niveau des incidences du projet pages 127-135 et des mesures compensatoires p 147-148 de ce même document.*

**Commentaire CE :** je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage. Cependant :

- 63% de la surface identifiée sera détruite (4774m<sup>2</sup> sur 7648m<sup>2</sup>)
- la destruction est aussi liée à un terrain en accession à la propriété (annexe 21 et cartographies 3 & 4).
- les mesures compensatoires liées aux impacts résiduels sont définies sans que les mesures d'évitement ou de réduction ne soient précisément expliquées.
- des imprécisions demeurent dans le dossier. Outre celle relative à la surface totale de la zone humide indiquée dans la question 3.3, l'évaluation environnementale (p.91) classe la zone humide en « enjeux moyens » et l'addenda (annexe 7, carte 2) en « enjeux forts » ; les mesures compensatoires ou d'atténuation du tableau de la page 146 manquent de précisions ....

Ces imprécisions nuisent à la bonne compréhension du dossier.

**5.1.3 Trame Verte et bleue**

Le public met en doute le fait que la bande végétalisée de 50m de large puisse constituer une trame verte efficace.

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

*Ce point a été traité dans l'addenda pages 3 et 5 «sur la justification du maintien de la bande d'EBC en lisère de projet.*

**Commentaire CE :** j'ajouterai que la conservation des sujets remarquables, la plantation de nouveaux sujets, le positionnement de la zone humide permettront de contribuer au maintien de la Trame verte et bleue.

**5.2 Evacuation des eaux pluviales**

Nombre de personnes s'inquiètent des conséquences de la destruction du bois Davant, régulateur naturel (« sachant qu'un chêne hisse 200 l d'eau par jour ») et de l'urbanisation à venir sur l'évacuation des eaux pluviales. Cette inquiétude est d'autant plus concrète que le public se réfère aux difficultés récurrentes d'évacuation des eaux dans les lotissements du « Pré aux Clercs », « La Grande Lande », « des Pacages de Chapet », ... Il s'interroge également sur la capacité d'évacuation de l'Arriga et du risque d'inondation en aval.

Ces risques sont décrits dans le rapport géologique et hydrographique de M. Simpson, objet de l'annexe 5 du document de l'ACRE.

**REPONSE DE LA COMMUNE :**

*La loi sur l'Eau oblige tout propriétaire à traiter les eaux pluviales sur son terrain au moyen de puisards ou autre système de stockage. Seules les eaux résiduelles sont dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.*

*Ce futur lotissement ne fera pas exception à la règle. Le revêtement de chaussée qui sera retenu dans le futur permis d'aménager permettra de plus, une meilleure infiltration des eaux de pluie sous chaussée (chaussée à structure réservoir). Ce point est traité page 105 de l'évaluation environnementale. Un rejet à débit régulier (3L/s/ha) sera instauré à l'exutoire du dispositif.*

*Les fossés maintenus sur les espaces verts du projet ou dans la périphérie de l'opération seront entretenus régulièrement par les services municipaux afin d'éviter tout engorgement par temps de fortes pluies. La zone humide dont une partie sera conservée assurera un rôle de zone tampon ainsi que sur la future zone humide créée à l'entrée du lotissement.*

*Le ruisseau de l'Arriga situé sur la commune de CANEJAN sera entretenu conjointement et régulièrement par les deux communes.*

**Commentaire CE :** La problématique d'évacuation des eaux pluviales est prise en compte dans le projet.

Cependant, le nombre d'observations, les photographies du rapport géologique et hydrographique (annexe 5 du dossier ACRE) concernant les difficultés d'évacuation des eaux pluviales au niveau du fossé Nord), mes observations lors des reconnaissances du secteur m'incitent à penser que ce problème doit être très sérieusement pris en compte notamment sur la partie Nord-Ouest du projet. En effet, comme le montre le rapport, les courbes de niveau amènent les eaux pluviales à s'écouler pour une partie non négligeable par l'Ouest de la parcelle vers le fossé nord avec des points de blocage au coin du lotissement « le Pré aux Clercs ».

Je recommande à la commune de s'assurer de la bonne fonctionnalité des différents fossés, dont le fossé nord, et de mettre en place une procédure de surveillance et de nettoyage régulier de ces fossés.

### 5.3 Réseau d'eaux usées

Certaines personnes, dont M. Bauchu, remettent en cause la réponse de la commune sur la capacité de la station d'épuration à traiter l'ensemble des effluents reçus. Il précise que, si la station possède une capacité théorique suffisante (21 000 équivalents habitants), dans les documents préparatoires à la révision du POS en vue du futur PLU, il est dit que : " en 2014, la station a fonctionné en moyenne à :

- 120% de sa capacité nominale hydraulique (4003 m3/jour) (impact temps humide)
- 72% de ses capacités nominales organiques (1821 kg DCO/jour).

Cela montre que la station, même si sa capacité théorique n'est pas atteinte (72%), reçoit beaucoup trop d'effluents (120%) par rapport au nombre d'habitants de la commune.

*« Par ailleurs, même si les rendements épuratoires (DBO : 81%, DCO : 76%, MES : 82%) sont sensiblement conformes aux minimum réglementaires ( DBO : 80%, DCO : 75%, MES : 90%) un des critères n'est pas atteint. Le MEDDE a certes déclaré la station conforme mais pour combien de temps compte-tenu de la position très limite sur les autres critères ? »*

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Ce point a été développé dans l'addenda page 2. De plus, la société VEOLIA dans son avis du 22 février 2016 a attesté que le poste actuel du « Pré aux Clercs » est en capacité de répondre à l'augmentation future des habitations sur ce bassin versant (annexe 5 de l'addenda). Le plan du réseau eaux pluviales est joint en annexe 6 de l'addenda.*

*La station d'épuration de MANO décrite pages 104-105 de l'évaluation environnementale présente une capacité de 21000 équivalents-habitants est donc d'une capacité suffisante pour traiter les effluents des nouveaux logements prévus dans ce secteur géographique.*

*Cet équipement n'est pas saturé, si ce n'est momentanément, à l'occasion d'orages, lorsque des eaux pluviales parasites sont rejetées illégalement dans cet équipement. La commune, par la biais de la société VEOLIA, titulaire de la DSP (délégation de Service Public), assurera des contrôles réguliers afin de vérifier la conformité des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.*

**Commentaire CE :** Pas de commentaires

#### 5.4 Dégradation du cadre de vie

De très nombreuses personnes déplorent la dégradation probable de leur cadre de vie et craignent pour l'équilibre d'un quartier qu'elles avaient choisi pour sa qualité de vie, son côté rural, sa tranquillité et son environnement.

##### 5.4.1 Equilibre du quartier

Le public insiste sur le déséquilibre que risque de connaître le quartier. En effet, d'après le rapport de l'ACRE (paragraphe 2), en l'espace de 3 ans, le quartier pourrait voir « l'implantation de 271 logements (pour environ 800 existants) et le nombre de logements sociaux passer de 18 à 142 ». « Cela représente au moins 34% d'augmentation du parc de l'habitat ». Cela sans projet d'accompagnement connu en matière d'infrastructure routière, scolaire, transports en commun, commerces, services, ... Dans le même ordre, il s'interroge sur les motifs qui conduisent à vouloir concentrer tant de logements au même endroit alors que la commune est très étendue et que d'autres zones seraient probablement plus adaptées car plus vastes et moins densément habitées. Il redoute également un impact sur la valeur de son patrimoine foncier.

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Les nouvelles obligations imposées par les lois SRU, DUFLOT et ALUR conduisent à un renforcement du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser sur le territoire communal. Cette augmentation de LLS se fera de manière équilibrée sur l'ensemble des centralités dans le respect du principe de mixité sociale défini à l'article 55 de la loi SRU. Actuellement le quartier de Réjouit ne comprend qu'un seul programme locatif social « Le Clos Godin » composé de 18 habitations à vocation sociale comparé aux 61% réalisés dans le Bourg et 37% sur Gazinet. Le logement social est donc une priorité pour la commune qui présente, à l'achèvement des projets en cours de réalisation, 17 % de LLS pour 25% exigés.*

*La commune entend donc renforcer son offre de LLS afin de répondre prioritairement aux besoins de ses habitants, dans tous les quartiers présentant des équipements et commerces suffisants, ce qui est le cas du quartier de REJOUIT. Par ailleurs, il importe, dans ce quartier, de redynamiser le centre commercial et le groupe scolaire de Choisy, par l'arrivée de nouveaux ménages. Ce point est décrit pages 6 et 7 du rapport de présentation.*

*Avec les 3 projets actuellement à l'étude 200 nouveaux logements verront le jour dans ce quartier dont 116 LLS soit un pourcentage largement inférieur à ceux pratiqués dans les deux autres centralités que sont le Bourg et Gazinet.. Ce point est traité pages 6 et 7 du rapport de présentation et dans les deux comptes rendus des réunions de concertation annexées au rapport de présentation.*

**Commentaire CE :** L'impact direct sur les quartiers déjà construits de Cassini, Val de l'Arriga et Le pré aux clercs sera limité par les mesures proposées par la commune :

- Amorcées de voiries réservées à la circulation douce.
- Bande végétalisée et boisée entourant le projet. A ce sujet, le maître d'ouvrage précise que, « aujourd'hui au vu du POS actuel, il n'existe aucune garantie de maintien du boisement existant à l'arrière des lots des lotissements CASSINI I et II, 80 à 180 m ne bénéficient d'aucune obligation de conservation des boisements existants car non classés en EBC. Ce projet garantit donc en implantant une nouvelle trame d'EBC, la conservation d'un boisement de 50 m de largeur, le long des habitations existantes. »
- Création d'un parc communal de promenade et d'espaces d'aménité.

La redynamisation du centre commercial de Choisy et du groupe scolaire constitue une conséquence positive de ce projet.

#### 5.4.2 Augmentation des nuisances

Un grand nombre de riverains du « Pré aux Clercs » et de « la Grande Lande » s'inquiète de la très probable dégradation de leur cadre de vie du fait des nuisances sonores, de la pollution et de la gêne visuelle occasionnées par la route d'accès unique qui longe le premier lotissement (10m) et traverse le second.

De la même manière, le public s'inquiète de l'aggravation des problèmes de circulation sur la D1010 et le chemin de Peyre engendré par la mise en œuvre du projet. Certains demandent des mesures concrètes pour rendre le chemin de Peyre aux riverains en favorisant l'emploi de la D 214. Il redoute qu'une deuxième sortie soit réalisée sur les lotissements cestadais car cela entraînerait un flux de circulation important.

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*La commune insiste sur le maintien de la bande d'EBC de 50 à 60 m entre les maisons existantes et les futures constructions qui, outre son rôle écologique, servira d'écran végétal visuel entre les constructions. L'accent a été mis dans ce projet, sur l'intégration paysagère des futures habitations, qui seront réalisées sous forme de maisons individuelles y compris pour les LLS agrémentées de jardinets privatifs en R+1 maximum.*

*En ce qui concerne la nouvelle voie de desserte de l'opération « LA TOUR » celle-ci sera réalisée afin de réduire au maximum les nuisances sonores et visuelles. Cette voie débouchera sur un giratoire récemment réalisé sur la RD 1010 qui ralentit considérablement la circulation à l'entrée de la commune de Cestas.*

*La circulation se fera principalement sur la RD 1010, axe majeur de circulation de la commune et n'impactera pas le Chemin de Peyre. Des aménagements sécuritaires sur le Chemin de Peyre ont déjà été évoqués à l'occasion des réunions de concertation qui se sont tenues dans le cadre de la procédure de modification du POS en vue d'autoriser le projet « Le BOIS de Rejouit-Hameau de Peyre ». Ces aménagements routiers consisteront en la réalisation de plateaux surélevés visant à ralentir la circulation, des pose de panneaux « stop » au débouché du nouveau futur projet. Pour mémoire, le Chemin de Peyre présente d'ores et déjà des limitations de circulation à 45Km/h et des priorités à droite ainsi qu'une interdiction de circulation aux poids lourds.*

**Commentaire CE :** Pas de commentaires.

#### 5.4.3 Choix d'un autre site

Un certain nombre de personnes pense que l'emplacement du site actuel est totalement inadapté et propose donc de choisir un autre emplacement sur un terrain communal. « *L'économie financière que représente la non-acquisition de nouvelles parcelles de terrain serait vraiment d'intérêt général* ». Certaines zones sont proposées comme Toctoucau (Obs 6.7), une zone située entre Le Bourg et Gazinet (Obs 26.4). Cette idée est renforcée par l'étude développée au point 8 du dossier de l'ACRE visant à démontrer qu'il existe des « *parcelles communales disponibles, bien situées par rapport aux équipements publics, commerces et voiries dont certaines sont constructibles* » et « *sans enjeux environnementaux* ». L'ACRE soumet une liste de quelques-uns de ces terrains.

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Le choix du site retenu a été argumenté et justifié dans le rapport de présentation pages 21 à 26. Ces arguments ont été jugés satisfaisants par les services de l'Etat dans leur avis émis lors de la réunion d'examen conjoint du 14 janvier 2016.*

*La commune ne dispose pas de fonciers disponibles pouvant accueillir ce projet.*

*Les fonciers auxquels l'ACRE fait référence dans le tableau récapitulatif p 17 de ses observations, sont soit des espaces verts de lotissements inconstructibles (le BIGANOUN II et II et Les Prés de Pinguet BE 36-39-51-75-140) soit des parcelles incluses dans le parc communal du Ribeyrot (CD 52-CE 50-68 - DP 2-4-22) soit des parcelles de protection naturelle autour du Château Haussmann (BY1-BZ 1) ou constituent les berges des*

ruisseaux que la commune entend protéger particulièrement (BR 1-3-5-BS 1-5). En tout état de cause l'ensemble de ces parcelles sont classées au POS de la commune en zone ND de protection.

M. DESMOND mentionne pour sa part, la propriété n°15, identifiée dans la liste des fonciers urbanisables page 24 du rapport de présentation. Cet ensemble foncier fera l'objet d'une opération d'aménagement à court ou moyen terme et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre du PLU en cours de réalisation. Ces aménagements ont ainsi été évoqués lors de la réunion publique liée au PLU qui s'est tenue le 30 mai dernier. Ils comprendront à terme 75 % de LLS pour ¼ de terrains en accession à la propriété, soit des obligations beaucoup plus restrictives que l'opération « LA TOUR ». Pour ce qui est des fonciers encore disponibles et constructibles, propriétés de la commune de CESTAS ceux-ci comportent des surfaces bien inférieures à celles présentées par les parcelles d'assiette du projet « LA TOUR ». Ils sont cependant destinés à court terme, à des opérations identiques en mixité sociale, (maison DAMORAN, Chemin entre les Lagunes, ou propriété ROUCHAUD à Gazinet par exemple).

En ce qui concerne le quartier de Toctoucau, très excentré du Bourg de CESTAS et dans une moindre mesure de Gazinet, son pourcentage de LLS sera prochainement renforcé par la mise en œuvre d'un futur programme en mixité sociale. Il comprend, par ailleurs, déjà 14 logements locatifs sociaux et 7 lots en accession (La Petite Vallée) alors que son nombre de logements en résidences principales est très inférieur à celui de REJOUIT.

**Commentaire CE** : la justification du manque de foncier disponible effectuée dans les pages 22 à 26 du rapport de présentation est ainsi complétée par la réponse de la commune.

D'autre part, l'Etat précise lors de l'examen conjoint et dans la PJ1 du « mémoire en réponse » que la commune ne dispose effectivement pas de réserves foncières permettant de « répondre aux exigences des objectifs triennaux de réalisation de LLS fixés pour la commune de Cestas ».

## • **Thème 6 : Politique d'urbanisme**

### Absence de plan d'urbanisation conduisant à la concentration de 3 projets sur Cestas Réjouit

Le public s'étonne et s'interroge sur le développement, en très peu de temps, de 3 projets d'importance sur le quartier de Réjouit. Il constate que ce projet « ne s'inscrit dans aucune étude d'urbanisme ». Cela le conduit à déplorer « le développement anarchique du quartier de Réjouit », « l'abandon de projets », « l'absence d'un véritable plan d'urbanisme raisonné », « un défaut de réflexion d'ensemble sur l'avenir et le développement de Réjouit », « d'improvisation » alors que la réflexion sur le PLU est en cours et que ce dernier devrait voir le jour dans moins d'un an.

### **REPONSE DE LA COMMUNE**

Les deux projets majeurs « Le BOIS DE REJOUIT-HAMEAU DE PEYRE » et « LA TOUR » ont fait l'objet de mesures de concertation avec le public alors que cette concertation n'était absolument pas imposée par les textes et ce, dans un souci de transparence.

Le projet « LA TOUR » a quant à lui été annoncé 3 fois au public et présenté lors de 2 réunions dont l'une sur le site même de l'opération. Il y a bien eu une volonté de concertation de la part de la commune de CESTAS. Le 3ème projet évoqué « Les VILLAS DE COMPOSTELLE- La Maison Rouge » a été présenté aux voisins riverains lors de plusieurs rendez-vous avec le service Urbanisme et l'Adjoint délégué à l'Urbanisme.

Ces 3 projets ont été soumis à l'avis de la Commission communale d'urbanisme le 12 juillet 2011 et le 3 mai 2016. Ces projets ont donc été mûrement réfléchis et ne sont pas le fait « d'improvisation quelconque ni d'une volonté de développement anarchique du secteur » puisque la commune entend développer l'urbanisation de manière modérée dans l'ensemble de ses centralités, conformément aux orientations d'aménagement du POS actuel et celles définies dans le PADD du PLU (Projet D'Aménagement et de Développement Durables) débattu en conseil municipal du 12/4/2016 et présenté au public le 30 mai 2016. (voir PJ3)

**Commentaire CE** : Pas de commentaires

## • **Thème 7 : Intérêt général**

**7.1** Le public est nombreux à faire des remarques sur l'intérêt général du projet. Je reprendrai la formulation émise par l'association CASSINI 2 qui résume les différentes interrogations ou remarques du public :

- *La construction de logements locatifs sociaux revêt assurément un caractère d'intérêt général, mais cette mission dévolue à la commune ne peut se faire au détriment d'une autre des missions d'intérêt général, la préservation des espaces naturels. Ce, d'autant plus quand l'empreinte environnementale du projet impacte définitivement 20 ha d'espaces naturels classés pour construire des logements locatifs sociaux sur 3,2 ha.*
- *La question du caractère d'intérêt général se pose également en ce qui concerne l'économie du projet puisque si la construction de 80 logements locatifs sociaux répond bien à une mission d'intérêt général, il ne peut en aucun cas s'agir d'intérêt général pour la vente de 60 terrains en construction libre, ce sujet mettant en œuvre des intérêts privés.*
- *Enfin, l'intérêt général de la commune et de ses administrés n'est pas pris en compte d'un point de vue budgétaire pour la commune puisqu'il n'est pas fait état dans le rapport de présentation du foncier déjà propriété de la commune qui pourrait présenter des caractéristiques compatibles à la réalisation de ce projet. Les données du rapport présentant le foncier urbanisable en 2007 n'incluent pas les espaces naturels boisés du projet, montrant clairement que leur vente constitue une initiative privée.*

### **REPONSE DE LA COMMUNE**

*L'opération « LA TOUR » sera réalisée en grande partie sous maîtrise d'ouvrage communale, dans le respect du principe de mixité sociale dont le but est d'éviter une ghettoïsation des logements locatifs sociaux afin de favoriser une meilleure intégration de ces groupes d'habitations au sein des zones urbanisées.*

*L'objectif pour la collectivité, grâce à la vente des 60 terrains en accession à la propriété dans cette opération, à des prix inférieurs à ceux du marché privé de l'immobilier, est d'assurer un équilibre en raison des dépenses importantes induites par la réalisation de l'opération (coût des réseaux, de la voirie, des aménagements routiers, de l'entretien et la pérennisation des 11 hectares d'EBC...) et de favoriser les primo-accédants.*

**Commentaire CE :** La réponse de la commune porte essentiellement sur le deuxième point de la question. Le troisième point est traité dans la réponse à la question 5.4.4. Par ailleurs le maître d'ouvrage précise dans le « mémoire en réponse » que « l'opération est susceptible de s'équilibrer financièrement ».

Le premier point relatif à la préservation des espaces naturels est important. Dans l'intérêt général, il convient effectivement de limiter au mieux les impacts de la modification du document d'urbanisme sur l'environnement et notamment sur les espaces naturels présentant des enjeux forts.

## • **Thème 8 : Contre-propositions au projet**

### **8.1 Contre-proposition 1**

*« Si l'obligation de logements sociaux s'imposent par la loi, pourquoi ne pas construire uniquement des logements sociaux ? »*

### **REPONSE COMMUNE**

*Voir réponse question 7.1. La commune de CESTAS entend favoriser la mixité sociale en application de l'article 55 de la loi SRU dans toutes ses opérations d'aménagement.*

**Commentaire CE :** la réponse de la commune est satisfaisante ; elle peut être complétée par le fait que la vente des terrains en accession à la propriété participe à l'équilibre financier de l'opération.

## 8.2 Contre-proposition 2

« Les logements sociaux pourraient être réalisés sur 2 à 3 ha et transformer le bois DAVANT en parc urbain de proximité constituant une zone tampon à vocation écologique et d'agrément, zone qui manque à Cestas ».

### REPONSE COMMUNE

Le projet comprendra 140 logements sur 9 hectares. Le solde, soit 11 hectares, sera dévolu à la réalisation d'un parc communal de promenade et d'espaces d'aménité afin de créer une zone tampon entre les dernières zones urbanisées de la commune et celles classées en zone naturelles sur CANEJAN. De plus, ces zones boisées viendront en continuité du parc communal du « CAMP » situé en face sur la commune de CANEJAN.

**Commentaire CE** : la réponse est satisfaisante et je prends acte de la volonté de la commune de créer un parc communal de promenade et d'aménité.

## • Thème 9 : Demandes particulières

9.1 M. TISSERAND, M. CASTAGNA Alain, M. CASTAGNA Jean-François, Mme CASTAGNA MAELSTAF Annie « approuvent le projet mais souhaitent y adjoindre les parcelles CZ 0047 et 0048. ».

### REPONSE COMMUNE

Il n'est pas envisagé d'étendre l'urbanisation en dehors des « enveloppes urbaines » définies dans le SCOT de l'Aire Métropolitaine de BORDEAUX. Les propriétés en question sont situées en dehors de ces « enveloppes urbaines ».

**Commentaire CE** : Je prends acte de cette réponse qui correspond aux éléments de la planche 15 de l'atlas des territoires du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT.

9.2 M. Lameyre demande à « permuter les bâtiments de LLS en limite de sa propriétés avec des logements en accession à la propriété ».)

### REPONSE COMMUNE

Cette modification engendrerait des changements trop importants dans le cadre du projet et nécessiterait une nouvelle enquête publique. Une attention particulière sera cependant apportée à cette demande. Un logement LLS de plain-pied pourra être réalisé afin de réduire les vis-à-vis. Cette prescription ne pourrait être exigée de la part d'un acquéreur de terrain à bâtir, le règlement du POS autorisant les R+1 dans ce zonage. Par ailleurs, la propriété de M. et Mme LAMEYRE sera séparée des nouvelles constructions par une bande boisée de 50 m de largeur.

**Commentaire CE** : Je prends acte de cette réponse relative à un intérêt particulier.

9.3 M. Mazzocato et M. Delhomme souhaitent que les passages doux entre les lotissements soient protégés contre les véhicules à moteur et notamment que « le passage piéton prévu vers l'Allée de la lande, entre les lots n° CZ3 et CZ4, soit intégré à la ceinture EBC afin de préserver des chênes remarquables. ».

**REPONSE COMMUNE**

*Sur les conseils des services de l'Etat, la commune a décidé de ne pas classer les cheminements piétons en EBC, s'agissant d'un classement extrêmement strict qui pourrait pénaliser la commune dans l'entretien des arbres présents sur ce passage piéton. Ce boisement sera conservé et entretenu par la commune.*

**Commentaire CE** : le classement en EBC de cheminement peut effectivement poser des difficultés dans leur entretien.

- 9.4 M. Mazzocato Souhaite qu'à « l'entrée de ce passage, soit apposé un panneau d'interdiction de circulation de tout véhicule à moteur, ainsi que la fermeture par barre escamotable uniquement opérable par les services municipaux, ainsi que les pompiers. ».

**REPONSE COMMUNE**

*Réponse favorable de la commune. De tels panneaux pourront être apposés à l'entrée de chaque cheminement piéton prévu dans cette opération.*

**Commentaire CE** : Je prends acte de cette réponse favorable

- 9.5 Mme MATHIEU s'interroge sur « le devenir de la propriété et de la servitude liées aux parcelle CL57 à 66 le long de la bande verte ? ».

**REPONSE COMMUNE**

*Mme MATHIEU fait partie des propriétaires du lotissement « Le Prés au Clercs ». La servitude à laquelle se réfère l'intéressée est une canalisation d'eaux pluviales implantée en fond de sa propriété. Cette canalisation ne sera pas impactée par le projet.*

*De plus, le plan de masse de la future opération mentionne la présence d'un cheminement piéton longeant cette parcelle ainsi qu'une bande boisée d'environ 30 m de largeur. Enfin cette bande boisée comportera une zone humide sous forme de mare qui jouera un rôle de zone tampon afin de stocker les eaux de pluie résiduelles.*

**Commentaire CE** : Je prends acte de cette réponse : la servitude ne sera pas impactée par le projet.

- 9.6 M. Desmond Demande « pourquoi il est impossible d'exploiter certaines propriétés de Cestas, notamment la propriété n° 15 (8ha) qui constitue un potentiel de bien plus d'une centaine de logements sociaux ? ».

**REPONSE COMMUNE**

*Voir réponse question 5.4.4*

**Commentaire CE** : La réponse 5.4.4 apporte la réponse à la question de M. Desmond

- 9.7 M. GINTRAC est favorable au projet et demande à ce « que le futur PLU harmonise le classement de la zone lieu-dit Le Rucher de Montsalut au regard du critère "espace boisé" en allégeant ou supprimant le caractère "à conserver" »

**REPONSE COMMUNE**

*Cette question ne concerne pas cette procédure mais la procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU. M. GINTRAC est engagé à prendre contact avec le service Urbanisme ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme.*

**Commentaire CE** : La question ne concerne effectivement pas cette procédure

- 9.8 M. et Mme Roux demandent « à ce que la bande de 50 m soit respectée du côté du lotissement du "Pré aux Clercs" ».

**REPONSE COMMUNE**

*Cette bande boisée sera respectée dans le cadre du futur permis d'aménager d'autant qu'elle comporte de nombreux chênes remarquables que la commune entend préserver sur la propriété NAU-HOUQUES. Une bande boisée d'environ 25 à 30 m de largeur comportant une zone humide tampon longera les parcelles cadastrées section CL 57 à 66. Cette bande boisée comportera de plus un cheminement piéton et cycliste destiné à rejoindre la piste cyclable le long de la RD 1010.*

**Commentaire CE** : Je prends acte de cette réponse.

- 9.9 M. Bauchu Voudrait savoir « ce qu'est devenu la partie de la zone de terroir viticole, classé secteur sanctuarisé" le rapport de présentation du POS en vigueur, dont une pointe interfère avec le terrain d'assiette du projet "LA TOUR". »

**REPONSE COMMUNE**

*La zone sanctuarisée à laquelle fait référence M. BAUCHU figurant sur les plans de l'INAO, est exclue du périmètre de la future zone à bâtir et est incluse dans la zone boisée à conserver classée en zone NDa de protection naturelle*

**Commentaire CE** : Je prends note de cette réponse.

- 9.10 Mme Turon pose la question de savoir « si la zone sera desservie par un réseau de transport public qui permettrait aux résidents de Réjouit d'éviter d'utiliser leurs véhicules.»

**REPONSE COMMUNE**

*Ce secteur est desservi par la ligne des bus TRANS GIRONDE, un nouvel abri bus a d'ailleurs été réalisé conjointement avec la commune de CANEJAN au droit du programme « LA GRANDE LANDE » ligne 505 vers PEIXOTTO sur la RD 1010. Les bus de ramassage scolaire desserviront bien entendu cette nouvelle opération ainsi que la ligne de transport à la demande de la CdC JALLE EAU BOURDE.*

**Commentaire CE** : Je prends acte de cette réponse.

- 9.11 M. et Mme Chabert se demandent « pourquoi le comptage des logements sociaux sur le quartier de Réjouit ne prend pas en compte ceux placés de l'autre côté de la D1010. »

**REPONSE COMMUNE**

*La commune de CESTAS est composée de 5 quartiers principaux, le Bourg, Gazinet, Rejouit, Toctoucau et Pierroton eux même subdivisés en sous-secteurs. Les constructions à vocation sociales mentionnées par M. et Mme CHABERT ont été réalisées dans le sous-secteur de Chapet de l'autre côté de la RD 1010.*

**Commentaire CE :** La réponse de la commune ne précise pas si le sous-secteur du CHAPET fait partie du quartier de REJOUIT ou de celui du BOURG et la raison pour laquelle les logements sociaux situés dans le sous-secteur de CHAPET ne sont alors pas pris en compte dans les décomptes.

- 9.12** L'association Cassini 1 rappelle que le bout de l'allée des pignes (parcelle CX45) ainsi que le passage entre le 6 et le 8 de l'allée des Pignes (parcelle CX 46) sont des propriétés privées appartenant à l'association Cassini 1. Elles ne peuvent être utilisées comme accès à d'autres propriétés.

**REPONSE COMMUNE**

*Il est vrai que ces passages piétons sont privés et entretenus régulièrement par la commune. Il s'agit de permettre le passage des cyclistes et piétons et notamment les enfants vers le groupes scolaire de Rejouit et le centre commercial de CHOISY.*

*De même, ces accès sont destinés à permettre aux riverains des lotissements de CASSINI I et II de continuer à se promener dans ces bois qui seront, à l'avenir publics, et non privés comme dans le passé.*

**Commentaire CE :** il n'est pas souhaitable d'envisager que des espaces privés, même entretenus par la commune, soient utilisés comme lieu de passage au public.

Il est donc nécessaire de clarifier le cheminement des piétons et cyclistes se rendant vers le groupe scolaire de Réjouit et le centre commercial de CHOISY via la sortie douce donnant sur CASSINI 1. Ce cheminement devra nécessairement éviter les espaces privés.

- 9.13** M. Bauchu ne comprend pas « pourquoi le SCOT n'a pas classé le terrain ci-après en zone urbanisable. »

**REPONSE DE LA COMMUNE**

*L'organisme en charge du SCOT est le SYSDAU. L'intéressé est engagé à prendre contact avec ce syndicat mixte.*



**Commentaire CE :** La réponse à la question est de la responsabilité du SCOT qui, dans sa planche 15 de l'atlas des territoires du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, place cet espace en « espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4) » à protéger.

- 9.14** M. Bauchu se demande « pourquoi la commune envisage-t-elle de réaliser un lotissement au-delà du trait rouge représentant la "cohérence" de l'enveloppe urbaine (propriétaire non vendeur) ».

#### REPONSE COMMUNE

*Ce point ne concerne pas la procédure de déclaration de projet soumise à l'enquête publique.*



**Commentaire CE :** Ce point ne concerne effectivement pas la procédure en cours

- 9.15** M. Bauchu se demande si l'absence de réponse au 04/05, malgré une relance par mail, à une lettre envoyée le 11 avril en recommandé avec AR, reçue le 13 avril 2016, relative à une demande de précision sur le tableau de la page 24 du rapport de présentation ne constituerait pas une entrave au bon fonctionnement de l'enquête publique ?

#### REPONSE DE LA COMMUNE

*Ce courrier en réponse ainsi que les pièces demandées ont été transmis en recommandé avec A.R le 9/5/2016 et a été réceptionné par M. BAUCHU le 10/05/2016.*

**Commentaire CE :** Je prends acte de cette réponse

## **B. Observations du commissaire enquêteur**

Au vu de l'ensemble de ces observations, je souhaite obtenir des réponses écrites sur chacun des points évoqués au paragraphe précédent.

Par ailleurs, devant le manque d'informations relatives au montage du projet, je souhaiterais connaître les terrains qui seront communaux et ceux qui resteront privés ainsi que l'impact du projet sur le budget communal.

#### REPONSE COMMUNE

*Ce projet en l'état actuel est difficilement chiffrable dans la mesure où les voiries secondaires n'ont pas été positionnées, ni leur longueur, non plus que le nombre d'équipements spécifiques tels que lampadaires, regards longueur de bordures caniveaux... Ainsi il est impossible en l'état, de définir un montant précis pour des travaux de réalisation technique de ce projet.*

*Voir réponse à la question 7.1.*

*Les propriétés DAVANT, HOUQUES et DESQUEYROU ont vocation à être cédées à la commune de CESTAS, qui restera propriétaire et garantira la mise en valeur des espaces de protection. L'opération est susceptible de s'équilibrer financièrement.*

**Commentaire CE :** Je prends note de ces précisions.

**Sur l'environnement :**

*La commune de CESTAS entend apporter certaines précisions sur ce point particulier.*

*La procédure en cours apporte un « plus » environnemental pour les riverains des lotissements voisins notamment CASSINI I et II.*

*En application du POS actuel, le propriétaire des parcelles d'assiette du futur projet pourrait clôturer ses propriétés et supprimer tout boisement sur 100 à 150 m, le long des parcelles des riverains du lotissement CASSINI.*

*Dans le futur projet, 50 m de boisements deviendront publics, accessibles aux riverains du secteur. Ces boisements seront conservés et entretenus par la commune.*

*Il faut souligner que les secteurs présentant un intérêt environnemental particulier sont classés au POS de la commune en zone ND.*

*Le classement en zone NC de ces parcelles correspond à des secteurs ruraux non spécifiques. La trame d'EBC portée sur le POS actuel sur une partie de ces terrains, ne correspondait, à l'époque de la mise en œuvre du POS en 1975, à rien de particulier.*

*Pour mémoire, le lotissement de CASSINI II était lui-même originellement classé en EBC.*

*Les parcelles d'assiette du futur projet « LA TOUR » ne bénéficiaient donc pas d'une protection particulière au titre de la zone ND.*

*Ce projet maintiendra la superficie actuelle de 11 hectares.*

*Aujourd'hui au vu du POS actuel, il n'existe aucune garantie de maintien du boisement existant à l'arrière des lots des lotissements CASSINI I et II, 80 à 180 m ne bénéficient d'aucune obligation de conservation des boisements existants car non classés en EBC. Ce projet garantit donc en implantant une nouvelle trame d'EBC, la conservation d'un boisement de 50 m de largeur, le long des habitations existantes.*

Commentaire CE : Je prends acte de ces précisions

## 3.1.2 Tableau de correspondance questions/réponses

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
1	<p><b>M. OUDOT Cassini 3, allée des Pignes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.1 Note l'absence de réunion publique préalable</li> <li>- 1.2 Demande de retrait de l'affichage de l'avis en face d'un accès venant d'un terrain privé, appartenant à l'ASL Cassini.</li> <li>- 1.3 Demande de rechercher un autre accès au projet, à l'instar de tous les lotissements actuels qui sont autonomes en termes de voirie ce qui n'est pas le cas pour ce projet dont la voirie traverse La Grande Lande.</li> <li>- 1.4 Demande un avis défavorable sauf à revoir la voirie, par exemple en utilisant le chemin de Braneyre</li> </ul>	<p>Information/concertation préalable</p> <p>Accès unique via La Grande Lande</p> <p>Alternative Chemin de Braneyre</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 1, point 1.1</p> <p>L'affichage est placé en dehors du terrain privé de l'AS Cassini et visible au public.</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4</p>
2	<p><b>M. BAUCHU Cassini 9, allée de la Sanguine Président ACRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.1 S'étonne que le dossier d'enquête publique soit différent de celui soumis aux PPA : l'addenda ajouté n'a pas été soumis au PPA</li> <li>- 2.2 Note que le dossier fourni à l'ACRE à la publication de l'arrêté était incomplet</li> <li>- 2.3 Indique que l'évolution du projet de 200 vers 140 logements est antérieure à la présentation au public (réunion du 07/02/2015) et n'est pas le fruit d'une négociation</li> </ul>	<p>Addenda non soumis aux PPA</p> <p>Dossier d'enquête incomplet</p> <p>Information/concertation</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 2, point 2.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 2, point 2.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 1, point 1.1</p>
3	<p><b>M. LEFER Cassini 51 allée de la lande</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.1 Considère que l'étude environnementale minimise l'impact sur le biotope d'espèces non protégées (3 pages /100) mais diversifié et refuge d'animaux</li> <li>- 3.2 Evacuation des eaux pluviales au regard de ce qui se passe à La Grande Lande</li> <li>- 3.3 Evacuation des eaux usées dès que les pluies sont abondantes</li> </ul>	<p>Dossier d'enquête - Etude environnementale</p> <p>Evacuation des eaux pluviales</p> <p>Réseau d'eaux usées</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.3</p>
4	<p><b>TISSERAND Billancourt, M. CASTAGNA Alain Arzac, M. CASTAGAN Jean-François, Le Haillan, Mme CASTAGNA MAELSTAF Annie, Cestas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.1 Approuvent le projet mais souhaitent y adjoindre les parcelles CZ 0047 et 0048</li> </ul>	<p>Proposition en termes d'urbanisme</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.1</p>
5	<p><b>Xavier Pérez La Grande Lande <span style="color: red;">Courrier 1</span></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.1 Voirie La Grande Lande et urbanisme pas prévus pour supporter plus de 200 passages/jour</li> <li>- 5.2 Destruction de notre patrimoine naturel et culturel commun alors que d'autres sites plus centraux doivent exister</li> <li>- 5.3 Site inadapté pour des logements sociaux du fait de son éloignement du centre</li> </ul>	<p>Voirie unique : La Grande Lande</p> <p>Destruction patrimoine naturel et culturel</p> <p>Site excentré</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
6	<p><b>GROUSSON Flore et FAYE Mamadou Le pré aux Clercs 19 allée du Pas du Renard</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.1 S'étonnent de ne pas avoir été informés (voie postale ou courrier) des réunions publiques.</li> <li>- 6.2 Constatent que la zone verte constitue un poumon d'oxygène pour les lotissements qui l'entourent.</li> <li>- 6.3 Prédissent une multiplication des nuisances sonores et des risques de sécurité sur la Grande Lande traversé par la voirie unique d'entrée/sortie d'un projet trop enclavé.</li> <li>- 6.4 Pensent qu'il y a antinomie entre les jardins et la pollution liée à la proximité de l'unique voie d'accès.</li> <li>- 6.5 Estiment que l'erreur méthodologique dans l'évaluation environnementale relevée par les services de l'Etat laisse entrevoir des zones d'ombres.</li> <li>- 6.6 Relèvent que le projet est situé en zone verte, donc non constructible du SRCE.</li> <li>- 6.7 Note que le dossier montre le manque de logements sociaux à Toctoucau.</li> </ul>	<p>Information/concertation préalable</p> <p>Cadre de vie : poumon vert</p> <p>Nuisance et sécurité sur la Grande Lande et les jardins familiaux</p> <p>Erreur méthodologique</p> <p>Dossier : Incohérence avec SRCE</p> <p>Urbanisme : Equilibre commune en logements sociaux</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 1, point 1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p>
7	<p><b>LAPORTE Karine Le Pré aux Clercs 29 allée pas du renard</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7.1 S'inquiète de la dégradation de son cadre de vie actuel (calme, nature, espace boisé), qui avait justifié leur achat de maison, par des nuisances sonores, pollution, risque pour les enfants (point d'eau) qui vont dévaloriser leur bien.</li> <li>- 7.2 S'interroge sur la concentration de logements au même endroit alors que Cestas est tellement étendu.</li> </ul>	<p>Dégradation du cadre de vie actuel (nuisances, sécurité, concentration)</p> <p>Concentration de logements au même endroit</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.9</p>
8	<p><b>LAPORTE Christian Le Pré aux Clercs 29 allée pas du renard</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.1 S'inquiète de la dégradation de son cadre de vie actuel (calme, nature, espace boisé qui avait justifié leur achat de maison) par des nuisances sonores, pollution, risque pour les enfants (point d'eau) qui vont dévaloriser leur bien.</li> <li>- 8.2 Souhaite que soit étudiées d'autres solutions de voirie que celle prévue qui va leur apporter, ainsi qu'aux habitants de la Grande Lande, beaucoup de nuisances.</li> <li>- 8.3 S'interroge sur la concentration de logements au même endroit alors que Cestas est tellement étendu.</li> </ul>	<p>Dégradation du cadre de vie actuel (nuisances, sécurité, concentration)</p> <p>Nuisances liées à la voie d'accès unique</p> <p>Concentration de logements au même endroit</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.9</p>
9	<p><b>M. LAMEYRE Cassini 2 allée des GALIPS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.1 Demande à permuter les bâtiments de LLS en limite de sa propriété avec des logements en accession à la propriété</li> </ul>	<p>Modification du positionnement d'un îlot de logements locatifs sociaux</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.2</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
10	<p><b>M. SCHWOB La Grande Lande 1 rue de la Borne Sud</b>            Se dit fort défavorable au projet pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>10.1</b> Tromperie préalable avec rétention d'informations en raison des perturbations engendrées</li> <li>- <b>10.2</b> Perturbations engendrées : pollutions, bruit, gêne visuelle</li> <li>- <b>10.3</b> Perturbations engendrées : danger immédiat pour les riverains</li> <li>- <b>10.4</b> Destruction partielle de zones écologiques, humides et protégées</li> <li>- <b>10.5</b> Les parcelles concernées sont zones non-constructibles à la base car inondables.</li> </ul>	Information/concertation préalable  Cadre de vie La Grande Lande  Sécurité La Grande Lande  Atteinte à la biodiversité  Urbanisme : zone inondable	Ce point concerne l'information préalable donnée lors de la location des logements sur La Grande Lande  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.11.1, 5.1.2, 5.1.3  Les parcelles ne sont pas classées inondables
11	<p><b>Mme OBERHOLTZ La Grande Lande 1 rue de la Borne Sud</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>11.1</b> Trouve le projet en totale contradiction avec les enjeux environnementaux</li> <li>- <b>11.2</b> Pose le problème de la sécurité des résidents de « La Grande Lande »</li> <li>- <b>11.3</b> Pollution sonore et visuelle</li> </ul>	Protection environnement Sécurité La Grande Lande Cadre de vie La Grande Lande	Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1
12	<p><b>M. et Mme CLABAUT Cassini, 10 allée des Galips</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>12.1</b> Destruction EBC très dommageable car il s'agit d'un poumon vert au milieu des lotissements</li> <li>- <b>12.2</b> Critique l'accès unique par La Grande Lande et demande pourquoi ne pas utiliser le chemin de Braneyre ?</li> </ul>	Cadre de vie : poumon vert  Voirie unique : Alternative Braneyre	Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4
13	<p><b>M. et Mme SOULET Cassini, 53 allée de la lande</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>13.1</b> Demandent où va toute l'eau de cette zone humide ?</li> <li>- <b>13.2</b> Se demandent quels trajets emprunteront les voitures, cyclistes piétons qui veulent couper pour aller aux écoles et centre commercial ?</li> <li>- <b>13.3</b> A-t-on prévu les fondations et chaînage des constructions pour pallier le sous-sol argileux ?</li> </ul>	Gestion eaux pluviales  Liaisons inter lotissements  Urbanisme : sols argileux	Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2
14	<p><b>M. et Mme CONCHY Cassini, 26 allée de la lande</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>14.1</b> Emettent des doutes sur ("l'efficacité de" ? CE) la sortie unique du lotissement.</li> <li>- <b>14.2</b> Notent des erreurs majeures dans le dossier d'enquête : enquête environnementale, déclaration fautive sur la réduction du nombre de logements, Les problématiques liées à l'eau et aux écoulements ne sont pas abordés.</li> <li>- <b>14.3</b> Comment a-t-on prévu de gérer la circulation supplémentaires sur Cassini suite à la mise en place de la sortie demandée par le maire de Canéjan ?</li> <li>- <b>14.4</b> Le chemin de Braneyre pourrait servir de sortie du lotissement et d'axe majeur de circulation vers Léognan.</li> </ul>	Voie unique  Dossier enquête : fond  Liaison inter lotissements : sortie Canéjan  Voirie unique : alternative Braneyre	Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 3  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
15	<p><b>PELLOQUIN Lou Teouley Cestas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15.1 Est complètement contre le projet par rapport à la concentration des projets sous ce même secteur.</li> <li>- 15.2 Ne pense pas que ces logements sociaux seront attribués aux filles et fils de castadais.</li> <li>- 15.3 Estime que la limitation de la hauteur des bâtiments est positive.</li> </ul>	<p>Cadre de vie : concentration</p> <p>Attribution de logements sociaux</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 6</p> <p>Hors domaine de l'enquête publique</p> <p>Remarque prise en compte</p>
16	<p><b>FOURNES Cassini, allée des Grépins Cestas</b> N'est pas contre le projet, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.1 les voies d'entrée sortie n'empruntent pas les lotissements voisins</li> <li>- 16.2 Eviter la surcharge de circulation chemin de Peyre</li> <li>- 16.3 que les eaux pluviales et usées ne se jettent dans les lotissements voisins</li> <li>- 16.4 l'EBC ne soit pas déclassé en zone constructible.</li> </ul>	<p>Accès</p> <p>Cadre de vie</p> <p>Gestion eaux pluviales et usées</p> <p>Urbanisme : EBC</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.6</p>
17	<p><b>José SAEZ La Grande Lande 2, allée des camps <u>Courrier 2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 17.1 Absence de définition du tracé entre la fin actuelle de la rue et le projet « La Tour »</li> <li>- 17.2 Problème de sécurité au niveau de la rue de la Borne Sud de largeur insuffisante, où y jouent des enfants et avec une absence de trottoir résidence 25 et manque de parking</li> <li>- 17.3 L'insuffisance de définition de la manière de gérer les eaux pluviales, le fait que le projet soit construit en zone inondable, l'ouverture d'une nouvelle voirie sont de nature à entrainer comme à La Grande Lande des problèmes d'inondation.</li> <li>- 17.4 Comment peut-on parler de mixité sociale alors que l'on va faire transiter les résidents de « La Tour » par une autre Résidence sociale de Canéjan en s'éloignant des lieux de vie. ... ». Il faudrait ouvrir aux voitures le projet sur les lotissements cestadais.</li> <li>- 17.5 L'avis de la Commune de Canéjan est préalable à l'enquête publique puisque le Conseil municipal a demandé expressément que les réserves qu'il a émises soient intégrées au projet « présenté lors de la future enquête publique ».</li> </ul>	<p>Dossier : tracé route d'accès</p> <p>Sécurité Grande Lande</p> <p>Eaux pluviales : inondation</p> <p>Enclavement</p> <p>Dossier : Prise en compte avis Canéjan</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.5</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
18	<p><b>MATHIEU Hervé Le Pré aux Clercs, 31 allée du pas du renard</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>18.1</b> Note que la route d'entrée/sortie du projet passe à moins de 10 m de la maison contrairement à ce qu'annoncé (bande de 50m) par M. le maire.</li> <li>- <b>18.2</b> Pense que le chemin de Braneyre semble plus adapté (coût, nuisances moindre, sécurité)</li> <li>- <b>18.3</b> Estime qu'il y existera un fort risque d'accident à la traversée de La Grande Lande</li> <li>- <b>18.4</b> Soulève le risque d'inondation dû au déboisement comme il a été vu cet hiver aux lotissements "Pacages de Chapet" et "La Grande Lande"</li> <li>- <b>18.5</b> Estime qu'il y a un manque de vision globale dans l'aménagement des nouveaux quartiers de Cestas et des autres communes avec un impact notable sur la circulation sur la D1010 et le chemin de Peyre qu'il conviendrait de rendre aux riverains en rendant plus efficace l'emploi de la D214 .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation du cadre de vie - Nuisance du pré aux clercs</li> <li>Alternative Braneyre</li> <li>Sécurité La Grande Lande</li> <li>Gestion des eaux pluviales - inondation</li> <li>Urbanisation : Impact sur la circulation du manque de coordination dans l'implantation des différents projets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</li> </ul>
19	<p><b>MATHIEU Véronique Le Pré aux Clercs, 31 allée pas du renard</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>19.1</b> Précise que les résidents du Pré aux Clercs n'ont pas reçu d'invitation aux réunions de concertation (7 février et 24 juin). De plus, annulation de la réunion du 6 avril.</li> <li>- <b>19.2</b> Pas de modification du tracé de la route d'accès pour prendre en compte la demande des riverains du Pré aux Clercs (24 juin) d'utiliser le chemin de Braneyre.</li> <li>- <b>19.3</b> Les riverains du « Prés aux Clercs » limitrophes de la parcelle CL 37 vont subir les nuisances de la voie d'accès car aucune protection n'est prévue contrairement à la volonté "d'isoler les habitations existantes d'un véritable écran végétal".</li> <li>- <b>19.4</b> Considère que la voirie d'accès ne peut-être que plus proche que le tracé indiqué sur le plan du projet du fait de l'implantation des jardins familiaux.</li> <li>- <b>19.5</b> Note qu'il n'y a plus d'espace pour recréer des conditions favorables au développement d'espèces hygrophile et conserver une surface équivalente de zone à caractère humide au niveau des parcelles CX37 et CL37.</li> <li>- <b>19.6</b> Estime que, contrairement à ce qui est dit dans le dossier, les riverains de La Grande Lande vont subir un impact important en terme de sécurité et de nuisances ; impact reconnu par le conseil municipal de Canéjan du 11/02/2016 qui préconise des mesures de protection.</li> <li>- <b>19.7</b> Le projet ne fait pas état de la sortie carrossable sur Cestas demandée par Canéjan.</li> <li>- <b>19.8</b> Le projet prévoit de déverser les eaux pluviales au sein du fossé situé au nord du projet et dans l'Arriga déjà saturés en hiver et par temps de pluie répétés.</li> <li>- <b>19.9</b> S'interroge sur la garantie de non passage d'engins motorisés dans la bande verte le long des parcelles CL57 à CL66.</li> <li>- <b>19.10</b> S'interroge sur le devenir de la propriété et la servitude liées aux parcelles CL57 à 66 le long de la bande verte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information/concertation préalable</li> <li>Alternative Braneyre</li> <li>Dégradation du cadre de vie</li> <li>Dossier : tracé de la voie d'accès</li> <li>Atteinte à la biodiversité</li> <li>Nuisance et sécurité La Grande Lande</li> <li>Dossier : demande Canéjan</li> <li>Gestion des eaux pluviales-inondation</li> <li>Devenir propriété et servitude parcelles CL 57 à 66</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 1, point 1.1</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.2</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.5</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.5</li> </ul>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
20	<p><b>M. MAZZOCATO Cassini 2, 30 allée de la lande</b></p> <p>- <b>20.1</b> Demande pour quelle raison ne prend on pas en compte l'aménagement du « chemin blanc » peu couteux.</p> <p>- <b>20.2</b> Souhaite que le passage piéton prévu vers l'Allée de la lande, entre les lots n° CZ3 et CZ4, soit intégré à la ceinture EBC afin de préserver des chênes remarquables.</p> <p>- <b>20.3</b> Souhaite qu'à l'entrée de ce passage, soit apposé un panneau d'interdiction de circulation de tout véhicule à moteur, ainsi que la fermeture par barre escamotable uniquement opérable par les services municipaux, ainsi que les pompiers.</p>	<p>Accès : alternative Braneyre moins couteuse</p> <p>Urbanisme : extension classement EBC à un passage inter-lotissement</p> <p>Cadre de vie</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.4</p>
21	<p><b>LAPORTE Cassini 16, allée des Grépins</b></p> <p>- <b>21.1</b> Regrette une nouvelle destruction de la nature (après le Bois de Réjouit juste à côté) entraînant disparition d'espèces protégées, de zone humide, de régulation naturelle de l'eau</p> <p>- <b>21.2</b> Propose que, si l'obligation de logements sociaux s'impose par la loi, l'on ne construise que les 80 logements sociaux prévus.</p>	<p>Atteinte à la biodiversité</p> <p>Urbanisme du projet</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 8, point 8.1</p>
22	<p><b>M. BAUCHU Cassini 9, allée de la Sanguine Président ACRE</b></p> <p>- <b>22.1</b> Absence de réponse au 04/05, malgré une relance par mail, à une lettre envoyée le 11 avril en recommandé avec AR, reçue le 13 avril 2016, relative à une demande de précision sur le tableau de la page 24 du rapport de présentation. Serait-ce une entrave au bon fonctionnement de l'enquête publique ?</p>	<p>Enquête publique</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.15</p>
23	<p><b>M. et Mme CONGE Cassini</b></p> <p>- <b>23.1</b> Nous sommes entièrement contre ce projet; Cestas n'est pas une ville champignon ; le réseau routier est déjà saturé et l'urbanisme tue l'environnement naturel.</p> <p>- <b>23.2</b> Pourquoi ne pas construire que des logements sociaux pour rattraper le quota (?) légal.</p>	<p>Cadre de vie</p> <p>Urbanisme</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 8, point 8.1</p>
24	<p><b>Mme et M. PARAGOT Cassini 27, allée de la Lande</b></p> <p>Ne sont pas opposés à la création de logements sociaux mais déplorent la méthode sur Réjouit :</p> <p>- <b>24.1</b> Estiment que rajouter 35% de logements dans une zone à circulation déjà très dense, ... est de l'amateurisme</p> <p>- <b>24.2</b> Rajouter 35% de logements dans une zone où ....., et où les infrastructures (eaux pluviales et tout à l'égout) sont saturés c'est de l'amateurisme.</p> <p>- <b>24.3</b> Pensent que sacrifier 20ha d'une zone où la biodiversité est classée est une provocation à l'époque de la COP 21 et des grandes causes de sensibilisation sur la protection de la planète.</p> <p>- <b>24.4</b> Considère indécente la demande des propriétaires des parcelles CZ047 et CZ048 de faire partie du projet alors qu'ils n'ont pas participé au nettoyage après la tempête de 2000.</p> <p>- <b>24.5</b> Estiment qu'il y a assez de surfaces constructibles sur la commune pour ne pas concentrer tant des logements sociaux dans une même zone. On continue de reproduire les erreurs du passé.</p>	<p>Cadre de vie : circulation</p> <p>Infrastructure : réseaux eaux usées et pluviales</p> <p>Atteintes à la biodiversité</p> <p>Divers</p> <p>Urbanisme : concentration de projets</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2 et 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Hors sujet de l'enquête</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.9 et thème 6</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
25	<b>M. BAUCHU Association ACRE</b> - 25.1 Présentation des principales observations qui seront remises le 20 mai	Attente document de l'ACRE	
26	<b>M. FAYE Cassini 18, allée des Galips</b> - 26.1 Zone d'implantation, particulièrement excentrée, impliquant des contraintes de déplacements - 26.2 Importance des nuisances et du danger provoqués par le mouvement pluriquotidien de plus de 200 véhicules empruntant la voirie existante des lotissements voisins. - 26.3 Juge que l'on ne peut détruire et remplacer par une bande végétalisée une zone de 20ha avec un EBC de 12ha, dans lesquels se sont développées une faune et une flore d'un intérêt certain, classés réservoir de biodiversité obligatoire par le SRCE. - 26.4 Pense que la politique communale en matière de gestion du foncier et d'urbanisme suscite des interrogations : existence zone située entre Le Bourg et Gazinet ignorée malgré ses nombreux avantages, préemption 2010 d'un terrain sur Réjouit revendu en 2014 à un "homme d'affaires" dont le projet de 24 logements sera retiré pour irrégularité, les 60 résidences libres du projet La Tour généreront 15 logements sociaux supplémentaires à construire. C'est une course sans fin. Le projet révèle une absence de projet d'urbanisme à long terme qui génère de l'improvisation pour respecter contraintes légales relatives aux logements sociaux.	Situation site excentrée  Sécurité La GRANDE LANDE  Atteinte à la biodiversité : destruction zone de 20 ha  Urbanisme : pas de politique à long terme	Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.3  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4 et thème 6
27	<b>M. MATRAS Lucien Conseil des sages Canéjan</b> - 27.1 Estime que l'accès par la voie étroite de "La Grande Lande" est un non-sens, un accès par Cestas ne pose aucun problème - 27.2 Vouloir faire passer la circulation par LA GRANDE LANDE de CANEJAN engendrera d'importantes nuisances et mettra en danger les personnes et les enfants.	Accès : non-sens de l'accès par la Grande Lande Sécurité et nuisances au niveau de La Grande Lande	Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4  Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1
28	<b>Mme et M. AUDREY Le Pré aux Clercs 2, allée pas du Renard</b> -28.1 Estiment que ce projet semble mal étudié car il ne tient pas compte des nuisances que vont subir des riverains qui avaient choisi ce lieu pour qualité de vie qu'il présentait. - 28.2 S'inquiètent de la seule route d'accès qui sera source de nuisances sonores et aux particules fines intolérables pour la santé et qui va aggraver les difficultés d'accès et de problèmes de sécurité liés à la D10. - 28.3 Trouvent dommageable par rapport aux générations futures de couper et saccager des arbres pour couler du béton. Il est triste de voir se dégrader le cadre de vie de Réjouit. - 28.4 Pensent que les riverains du Pré aux Clercs vont voir baisser le prix de l'immobilier. - 28.5 Estiment qu'il y a un manque de cohérence dans la politique d'urbanisation ; il faudrait récupérer les logements et terrains abandonnés avant de s'en prendre à la nature.	Dégradation cadre de vie : nuisances, baisse du prix de l'immobilier Accès unique : nuisances au Pré aux Clercs, circulation et sécurité D10  Atteinte à la biodiversité  Urbanisation : manque de cohérence de la politique d'urbanisation	Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4 et thème 6

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
29	<p><b>Mme et M. BARRIO Jacques Cassini</b></p> <p>- <b>29.1</b> Considèrent incompréhensible la destruction de 20ha de forêt sans considération de la biodiversité associées : flore (vieux chênes) et faune (chouettes, engoulevents, coucous) devant bénéficier d'une protection renforcée.</p> <p>- <b>29.2</b> Précisent qu'ils avaient choisi de s'installer à Réjouit pour son cadre de vie (espaces verts, boisés, terrains aérés) et regrettent sa probable dégradation : en moins de 3 ans les logements sociaux du quartier passeront de 18 à 155 bouleversant profondément tout un quartier.</p> <p>- <b>29.3</b> Estiment que la commune aurait dû étudier l'implantation de ce projet sur ses terrains.</p> <p>- <b>29.4</b> Pensent que les infrastructures ne sont pas à la hauteur pour accueillir autant de logements à la fois.</p> <p>Je terminerai en disant que je suis absolument contre ce projet et je répéterai que je suis très contrarié par le comportement et le revirement de notre mairie.</p>	<p>Atteinte à la biodiversité</p> <p>Dégradation du cadre de vie</p> <p>Urbanisme : Implantation sur terrains communaux</p> <p>Infrastructures inadaptées</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2 et thème 3, point 3.9</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2 et 5.3</p>
30	<p><b>M. CHEMIN Jean-François CASSINI</b> <b>Courrier 3</b></p> <p>- <b>30.1</b> Parle d'un développement anarchique du quartier sans réelle politique urbaine. Le manque de commerçants (boulangers, commerces de fruits et légumes), l'insuffisance des transports en commun nécessitent l'utilisation d'un véhicule : ceci à l'encontre des recommandations actuelles et des problèmes de circulation sur la D1010 entre 7 et 8h00 du matin qui seront aggravés avec les nouvelles implantations du projet, ce qui devrait interpeller les autorités.</p> <p>- <b>30.2</b> Considère que la sortie du projet de 140 logements à travers une résidence récemment construite montre l'absence totale d'un plan sérieux d'urbanisme et le manque de considération pour la sécurité.</p> <p>- <b>30.3</b> Pense que la notion d'utilité publique du projet est entachée doit être relativisée par la transaction financière liée à sa vente "à un prix raisonnable" d'un terrain initialement inconstructible et qui va le devenir suite au changement d'affectation au POS.</p>	<p>Urbanisme : absence de politique urbaine</p> <p>Sécurité La Grande Lande</p> <p>Notion d'intérêt général toute relative devant celle d'intérêts particuliers</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 6</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7, point 7.1</p>
31	<p><b>M. LAVILLE Pierre Le Pré aux Clercs</b> <b>Agraphé pli fermé</b></p> <p>- <b>31.1</b> Note des erreurs dans l'approche méthodologique du dossier.</p> <p>- <b>31.2</b> Juge insuffisante l'évaluation environnementale car non représentative en terme de durée, peu appropriée en terme de date pour qualifier les enjeux écologiques (qualité paysagère, différents types de boisements, recensement de faune et flore protégée) et l'absence de prise en compte du SRCE.</p> <p>- <b>31.3</b> Estime que l'on ne peut supprimer une zone humide et qu'il n'est pas possible de construire une zone humide de remplacement dans un secteur peu approprié.</p> <p>- <b>31.4</b> Note l'absence de prise en compte des contraintes environnementales (sécurité, impact sur l'écosystème, les nuisances, les eaux de ruissellement de voirie).</p> <p>- <b>31.5</b> estime que la voie d'accès n'est pas cohérente avec les centres d'intérêt de Réjouit.</p> <p>- <b>31.6</b> Estime que l'intérêt général n'est pas démontré au vu de potentiels intérêts particuliers.</p>	<p>Dossier d'enquête Méthodologie</p> <p>Dossier d'enquête Evaluation environnementale insuffisante</p> <p>Dossier d'enquête Zone humide</p> <p>Contraintes environnementales</p> <p>Voie accès unique</p> <p>Intérêt général</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7, point 7.1</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
32	<p><b>M. DEACONU Andrei Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>32.1</b> S'alarme de la destruction d'une forêt de feuillus qui, intégrée dans les pins de la "Lande de Malores", assure une régulation de l'écosystème local.</li> <li>- <b>32.2</b> Estime que la bande végétalisée périphérique ne pourra pas assurer la continuité écologique.</li> <li>- <b>32.3</b> Se demande quelles autres zones ont été étudiées comme alternative à l'implantation de ce projet.</li> </ul>	<p>Atteinte à l'écosystème</p> <p>Atteinte écosystème : Continuité écologique de la bande périphérique</p> <p>Urbanisme du projet</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p>
33	<p><b>M. BEZIADE Didier Melle COURBAIN Francine</b> <a href="#">Courrier 4</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33.1</b> Pense qu'il reste encore des zones non boisées sur Cestas sans être obligé de détruire 20 ha d'espace naturel pour ne construire que 3,2 ha.</li> <li>- <b>33.2</b> Regrette la disparition de ce poumon vert très ancien (chênes bicentenaires) ainsi que la faune et la flore associées (insectes, petits oiseaux et grands rapaces diurnes et nocturnes et grands animaux) qui font l'attraction des randonneurs et passionnés de photos).</li> <li>- <b>33.3</b> S'inquiète de la concentration de projets sur Réjouit qui vont mettre à mal la trame verte et bleue en contradiction avec le SRCE.</li> <li>- <b>33.4</b> S'insurge contre la destruction de la zone humide et précise qu'on ne reconstruit pas une zone humide.</li> </ul>	<p>Urbanisation : existence d'autres zones</p> <p>Destruction écosystème, Faune, flore, TVB, zone humide</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2</p>
34	<p><b>Pétition lotissement La Grande Lande Canéjan</b> <a href="#">Courrier 5</a> <a href="#">Voir Annexe 6 du PV de synthèse</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>34.1</b> Manque d'informations concernant les moyens de gestion des eaux pluviales</li> <li>- <b>34.2</b> Problématiques liées à l'accès unique traversant la grande Lande et se poursuivant vers La Tour (inadaptation de la rue de "La Borne sud", sécurité des riverains et de leurs enfants, absence de plan sur la continuité de la rue de la "Borne Sud")</li> <li>- <b>34.3</b> Absence de prise en compte de l'accès au lotissement "La Tour" par Cestas au niveau du rond-point situé à l'arrêt du bus 505.</li> </ul>	<p>Moyens d'évacuation des eaux pluviales</p> <p>Accès unique via La Grande Lande</p> <p>Accès alternatif par Cestas</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.4</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
35	<p><b>Association Ligue de Protection des oiseaux (LP <a href="#">Courrier 6</a> <a href="#">Voir Annexe 3 du PV de synthèse</a></b></p> <p>- <b>35.1</b> Demande de clarifier la surface de la zone humide (0,48 ha, 0,76ha et 1,4ha)</p> <p>- <b>35.2</b> La LPO Aquitaine considère l'inventaire effectué dans l'évaluation environnementale beaucoup trop succinct, sans protocole et réalisé à une période inadaptée. Elle considère donc les conclusions de l'évaluation environnementale trop aléatoires et par trop incomplètes pour correctement démontrer le moindre Impact de cette ouverture à l'urbanisation sur la biodiversité (habitats, flore, faune protégée et habitats d'espèces de faune protégées réglementairement).</p> <p>- <b>35.3</b> S'interroge sur la qualité de la délimitation des zones humides qui, bien que réalisée au regard de la typologie des habitats et selon les arrêtés en vigueur, n'a pas été effectuée à une époque opportune (période de 'sécheresse' + sols ressuyant, avec « lame » d'aliots qui impacte les résultats), et que, malgré ce contexte défavorable, aucune vérification via des sondages pédologiques n'a été mise en œuvre au sein du périmètre soumis à la procédure de déclassement / classement des 11ha d'EBC.</p> <p>- <b>35.4</b> Relève le fait que dans le paragraphe 7, page 46 du dossier la mise en cohérence, avec le SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux, du projet de déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé, ne soit pas traitée. D'autant que le SRCE indique que le projet se situe dans "un réservoir de biodiversité : boisement de conifères et milieux associés".</p> <p>- <b>35.5</b> Au vu de l'insuffisance de l'état des lieux écologiques vu précédemment, la LPO considère que la cartographie « des différentes surfaces de boisement et prairie et des zones à forts enjeux » (présentée dans la carte 1 de l'annexe 7 de l'addenda) ne répond pas aux exigences élémentaires en terme de diagnostic écologique. Et ne satisfait donc pas aux exigences premières d'une évaluation écologique robuste, effectuée dans les règles de l'art, telles que préconisées par les services de l'Etat.</p>	<p>Dossier : zone humide</p> <p>Evaluation environnementale trop succincte</p> <p>SCOT / SRCE</p> <p>Cartographie forts enjeux</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p>
36	<p><b>M. DESMOND Philippe Cassini</b></p> <p>- <b>36.1</b> S'étonne que l'on qualifie le projet comme présentant un "intérêt général" du fait que 3 propriétaires resteraient propriétaires de leur terrain et verraient ainsi leur valeur multipliée par un facteur très important.</p> <p>- <b>36.2</b> Met en doute la qualité de l'étude présentée dans le rapport de présentation concernant le potentiel foncier de Cestas.</p> <p>- <b>36.3</b> Demande notamment des précisions sur l'impossibilité d'exploiter la propriété n°15 (indivision Ducout) du tableau de la page 20 du rapport de présentation.</p>	<p>Intérêt général</p> <p>Urbanisme</p> <p>Question particulière</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7, point 7.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
37	<p><b>M. JANNUZZI Charlet Le Pré aux Clercs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 37.1 Estime que la durée de l'étude terrain de l'évaluation environnementale ne permet pas d'évaluer les enjeux écologiques de tout le secteur (bois, faune et flore).</li> <li>- 37.2 Affirme qu'il est interdit de construire sur une zone humide</li> <li>- 37.3 Rappelle que l'évacuation des eaux pluviales constitue un problème récurrent dans tous les lotissements autour du lac vert.</li> </ul>	<p>Dossier d'enquête: Evaluation environnementale insuffisante</p> <p>Urbanisme</p> <p>Evacuation des eaux pluviales</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p>
38	<p><b>M. FAYE Cassini 18, allée des Galips Courrier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 38.1 Demande, en tant que contributeur au budget de la commune, des précisions sur le coût et le financement de cette opération.</li> </ul>	Aspects financiers	Cf réponse § 3.1.1, thème 7, point 7.1
39	<p><b>M. et mme MUSIAL Cassini</b> <u>Courrier 7</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 39.1 Trouvent démesuré de porter atteinte à 20 ha de bois classé pour construire des logements locatifs sociaux sur une surface de 3,2 ha,</li> <li>- 39.2 Notent que le SRCE situe la zone du projet dans un réservoir obligatoire de biodiversité ce qui est incompatible avec le projet "La Tour" ; d'ailleurs l'évaluation met en évidence la fragilité des sols et les sensibilités de milieu écologique. La protection de ce bois devrait être renforcée dans le PLU à venir.</li> <li>- 39.3 Remettent en cause le recensement de la faune et la flore réalisée sur une journée. les conclusions sont qualifiées de suspectes. De la même manière il s'interroge sur la prise en compte de l'hydrographie et de la géologie particulière du bois classé.</li> <li>- 39.4 Déplorent la destruction de la zone humide existante</li> <li>- 39.5 Estiment que le transfert de l'espace boisé vers une bande végétalisée n'empêchera pas la destruction de la faune et de la flore et ne permettra pas de remplacer un bois sauvage.</li> <li>- 39.6 Attirent l'attention sur le bouleversement du quartier de Réjouit qui voit son nombre de logements augmenter de 34% (271 nouveaux logements pour 800 existants) dans un laps de temps très réduit.</li> <li>- 39.7 Se posent la question du respect de l'intérêt général du fait que la vente du terrain est une initiative privée et non un projet volontariste de la commune, que 23% (46 825 m<sup>2</sup>) reste propriété de leurs propriétaires actuels, que le projet compte 60 terrains en construction libre dont certains par des propriétaires privés à d'autres propriétaires privés.</li> <li>- 39.8 Regrettent que la commune n'ait pas étudié l'implantation de ce lotissement sur des terrains lui appartenant, d'autant que Cestas est très vaste.</li> <li>- 39.9 Affirment que le lotissement serait le plus éloigné du centre-ville de toute la commune.</li> </ul>	<p>Consommation d'espace</p> <p>Dossier d'enquête : SRCE</p> <p>Insuffisance de l'évaluation environnementale</p> <p>Destruction zone humide Trame verte</p> <p>Cadre de vie</p> <p>Intérêt général</p> <p>Autre implantation</p> <p>Eloignement du centre- ville</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2 Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7, point 7.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2.1</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
40	<p><b>M. GINTRAC Thierry PARIS</b> <span style="float: right;"><u>Courrier 9</u></span>  <b>FAVORABLE</b>  - 40.1 demande à ce que le futur PLU harmonise le classement de la zone lieu-dit Le Rucher de Montsalut au regard du critère "espace boisé" en allégeant ou supprimant le caractère "à conserver".</p>	Urbanisme : demande particulière	Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.7
41	<p><b>M. ABBADIE Le Pré aux Clercs</b>  - 41.1 Considère que le projet est fait à "la va vite", qu'il court à la catastrophe et dénature Cestas en la transformant en banlieue dortoir.  - 41.2 Déclare que cette opération ressemble plus à une opération financière avec une très confortable plus-value pour les acteurs.</p>	Urbanisme : absence de politique urbaine  Intérêt général versus intérêts particuliers	Cf réponse § 3.1.1, thème 6  Cf réponse § 3.1.1, thème 7
42	<p><b>M. BERNARD Cassini</b>  - 42.1 Trouve irresponsable le branchement de nouveaux utilisateurs sur le réseau d'eaux usées et pluviales en étant conscient des défauts récurrents depuis des années.  - 42.2 Trouve irresponsable la suppression d'un espace naturel remarquable contraire aux engagements électoraux</p>	Saturation des réseaux d'eaux usées et pluviales  Suppression d'un espace naturel remarquable	Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2 et 5.3  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1
43	<p><b>M. DOURNEAU Gérard</b>  - 43.1 Craint que le quartier de Réjouit perde son caractère rural et le cadre de vie associé qui seront mis à mal par le projet avec un COS de 4 à 5 fois supérieur à celui des lotissements riverains, la destruction de l'environnement, l'augmentation des habitants sans prise en compte des désagréments collatéraux induits et cela sans projet d'accompagnement (infrastructure routière, scolaire, transport, commerce, services... ).  - 43.2 Estime que la destruction d'un espace boisé classé et les intérêts privés impliqués dans le projet, dont ou peut se poser la question de la légalité ou au moins de la légitimité, sont en opposition avec l'intérêt général.  - 43.3 Sans contester la nécessité de logements sociaux, se demande si il n'y aurait pas d'endroits plus adaptés à de tels projets tels que Le Bouzet, Pierroton ou Jauge car espaces plus vastes et habitants moins nombreux qu'à Réjouit.</p>	Perte du cadre de vie de Réjouit  Atteinte à l'intérêt général (destruction EBC et intérêts privés)  Urbanisme : il existe autres endroits plus adaptés	Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 7  Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4
44	<p><b>M. DELHOMME Bernard Cassini</b>  - 44.1 Attire mon attention sur la dégradation du cadre de vie qu'entraînerait la réalisation de ce projet à travers la destruction de l'espace boisé.  - 44.2 Demande à protéger une liaison douce entre les lotissements en interdisant tout véhicule à moteur.  - 44.3 Pense que des intérêts privés "sous-jacents" l'emportent sur l'intérêt général mis en avant.</p>	Dégradation cadre de vie  Protection liaison douce contre les véhicules à moteur  Intérêts privés versus intérêt général	Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1  Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.3  Cf réponse § 3.1.1, thème 7

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
45	<p><b>M. et Mme SIMPSON Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>45.1</b> Pensent que la destruction des 20 ha de bois feuillu unique dans lequel une grande diversité de faune et flore prospèrent constitue un gâchis écologique,</li> <li>- <b>45.2</b> Déplorent l'absence d'un véritable plan d'urbanisation raisonnée à l'échelle de Cestas permettant de respecter le caractère champêtre de la commune et les habitants déjà installés.</li> <li>- <b>45.3</b> Estiment que la destruction d'un EBC et d'un biotope exceptionnel pour, entre autres, la construction de 60 logements privés va à l'encontre de l'intérêt général</li> <li>- <b>45.4</b> Affirment que le projet va contre le SRCE.</li> <li>- <b>45.5</b> Les trois projets envisagés sur Réjouit vont changer l'environnement du quartier en le densifiant considérablement.</li> <li>- <b>45.6</b> Pensent que l'accès unique prévu est source de nuisances pour les riverains et de risques pour ceux de la Grande Lande. Craignent l'augmentation de circulation générée par la sortie sur Cestas demandé par le maire de Canéjan.</li> <li>- <b>45.7</b> Juge que le problème d'inondation par les eaux pluviales et ne sont pas assez pris en compte dans le dossier car il va être intensifié par le rasage du bois,</li> <li>- <b>45.8</b> Rappelle que le sous-sol est sujet au retrait-gonflement des argiles.</li> </ul>	<p>Destruction d'un site écologique riche</p> <p>Urbanisme : absence de plan d'urbanisation raisonnée</p> <p>Destruction EBC et biotope vont à l'encontre de l'intérêt général</p> <p>Dossier : SRCE</p> <p>Cadre de vie</p> <p>Accès unique : nuisances et sécurité</p> <p>Evacuation des eaux pluviales</p> <p>Retrait gonflement des argiles</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 6</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2</p>
46	<p><b>M. PILLOT Jean Claude Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>46.1</b> S'oppose au projet car il menace tout l'équilibre du quartier de Réjouit, notamment par les nuisances et incertitudes engendrées et par l'augmentation de la circulation dont une partie pourra se déverser sur CASSINI et dans les allées transversales.</li> <li>- <b>46.2</b> Contesté l'étude d'impact car la description de la biodiversité d'une forêt préservée depuis des décennies est inexacte et contient de trop nombreuses lacunes.</li> </ul>	<p>Dégradation cadre de vie (nuisances, incertitudes, circulation)</p> <p>Dossier : impacts écologiques sous-estimés</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p>
47	<p><b>M PEYRAMAURE Jean Claude Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>47.1</b> Estime que ces logements sociaux pourraient être réalisés sur 2 à 3 ha sans supprimer l'espace boisé avec seulement des LLS. Seul l'intérêt économique et principalement celui des propriétaires fonciers actuels justifie les 60 lots en accession à la propriété. Le projet La Tour présenterait un véritable intérêt général s'il était transformé en parc urbain de proximité, constituant une zone tampon à vocation écologique et d'agrément, zones qui manquent à Cestas.</li> <li>- <b>47.2</b> Constate que ce projet ne s'inscrit dans aucune étude globale d'urbanisme et ne prend pas en compte plusieurs autres programmes en cours d'étude ou de réalisation dont la concentration va inévitablement entraîner des contraintes environnementales (nuisances, risques au niveau des accès et de l'écoulement des eaux pluviales) dans un secteur déjà très impacté. La commune dispose d'autres sites parfaitement constructibles qui n'entraîneraient pas la suppression d'espace boisé.</li> </ul>	<p>Intérêt général : seul l'aspect économique justifie les 60 lots en accession, le projet pourrait se résumer en la construction des LLS et la conservation de l'espace boisé</p> <p>Urbanisme : absence d'étude globale d'urbanisme, ne prend pas en compte les autres projets sur Réjouit.</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 6</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
48	<p><b>M. et Mme BACH Le Pré aux Clercs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>48.1</b> Soulignent la richesse écologique des 20 ha du projet, classés depuis le POS de 1979, qui s'enrichit au fil des années et ne représente pas seulement 0,2% de la superficie de la commune mais surtout 20ha de chênes, de feuillus, de réservoir de biodiversité, de zone humide, ... unique, à sa connaissance, à Cestas où les forêts sont essentiellement constituées de conifères.</li> <li>- <b>48.2</b> Constatent que le projet ne prend pas en compte le classement du SRCE (réservoir de biodiversité) approuvé le 24 décembre 2015.</li> <li>- <b>48.3</b> Estiment que l'intérêt général se heurte aux intérêts privés importants notamment financiers.</li> <li>- <b>48.4</b> Estiment que l'étude environnementale est incomplète et ne reflète pas la réalité du fait de sa faible durée (1 jour) et de la période de l'année (juillet), d'un recensement incomplet flore et faune.</li> <li>- <b>48.5</b> Notent qu'une zone humide existe et ne peut être modifiée sans en détériorer l'écosystème.</li> <li>- <b>48.6</b> Pensent que l'accès unique du projet qui traverse "La Grande Lande" drainera 150 à 200 voitures plusieurs fois par jours au mépris de la sécurité des résidents et leurs enfants et de leur santé sera une source de conflit.</li> <li>- <b>48.7</b> Envisagent la saturation de la D1010 aux heures de pointe avec la mise en place de l'ensemble des nouveaux projets. Il faut respecter les riverains et leur cadre de vie.</li> <li>- <b>48.8</b> Craignent l'aggravation des problèmes d'écoulement et de stagnation des eaux pluviales, des eaux usées vu les problèmes existants depuis longtemps et non résolus.</li> <li>- <b>48.9</b> Prédissent un coût élevé pour la commune alors qu'elle dispose d'un grand nombre de terrains pouvant être utilisés à moindre coût.</li> </ul>	<p>Richesse écologique du seul bois de feuillus de Cestas</p> <p>Dossier : SRCE</p> <p>Intérêt général contre intérêt particulier</p> <p>Dossier : Evaluation environnementale insuffisante</p> <p>Zone humide</p> <p>Accès unique source de risque, nuisance et conflit</p> <p>Cadre de vie : saturation de la circulation</p> <p>Evacuation des eaux pluviales et usées</p> <p>Coût élevé du projet</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p>
49	<p><b>Mme LORGUE Christine Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>49.1</b> Démontre que le changement de classement des zones du projet le rendrait incompatible avec le SRCE</li> <li>- <b>49.2</b> Analyse les intérêts particuliers liés au projet : 1/4 de la surface totale du projet reste détenue par des propriétaires privés, le reste serait achetés à un prix de terrain constructibles, les 60 logements privés sont sans conditions d'acquisition enfin un certain nombre de logements sociaux à la propriété pour primo-accédant.</li> <li>- <b>49.3</b> Après avoir dressé les avantages du bois Davant en termes d'environnement, de faune et de flore, note l'insuffisance de l'évaluation environnementale en termes d'expertise écologique et sur la zone humide et la continuité écologique de la bande végétalisée.</li> <li>- <b>49.4</b> Se demande comment se fera l'évacuation des eaux pluviales lorsque les espaces du bois de Réjouit et du Bois Davant seront bétonnés sachant qu'actuellement la zone connaît des difficultés dans ce domaine malgré l'effet régulateur des arbres de la forêt.</li> <li>- <b>49.5</b> S'inquiète des conséquences d'un accès au projet par les lotissements de Cassini conformément à la recommandation de la DREAL et à la demande de Canéjan, car elle estime à 200 voitures par jour le transit au travers des rues de Cassini.</li> <li>- <b>49.6</b> Regrette que ce projet n'ait pas fait l'objet de négociation préalable</li> <li>- <b>49.7</b> Pointe les nuisances générées par ce projet (sonore, respiratoire, des nappes phréatiques, lumineuse) fortement aggravées si une voie d'accès est réalisée par les lotissements Cassini.</li> <li>- <b>49.8</b> Au lieu de 2 îlots de 40 LLS, propose 10 îlots de 8 LLS</li> </ul>	<p>Dossier : SRCE</p> <p>Intérêt général versus intérêts privés</p> <p>Insuffisance de l'évaluation environnementale</p> <p>Gestion des eaux</p> <p>Cadre de vie : circulation</p> <p>Information préalable insuffisante</p> <p>Cadre de vie : nuisances</p> <p>Contre-propositions</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 8</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
50	<p><b>M. HUSSON Alain Cassini</b></p> <p><b>50.1</b> Note qu'il n'est nulle part démontré que la surface actuellement disponible du POS soit insuffisante pour accueillir le quota réglementaire de logements sociaux.</p> <p><b>50.2</b> Estime qu'une deuxième sortie par Cestas, jamais présentée lors des réunions de concertation mais demandé par Canéjan alors qu'un rond-point a été spécialement créé, entrainerait un flux important de circulation dans les lotissements riverains.</p> <p><b>50.3</b> Affirme que le projet a toujours comporté 140 logements. La diminution de 200 à 140 n'a pas été abordée lors des réunions du 7 février et 24 juin 2015.</p> <p><b>50.4</b> Estime que la "dent creuse" objet du projet participe à la trame verte et que le SRCE doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme.</p> <p><b>50.5</b> Trouve que la réflexion d'ensemble sur l'avenir et le développement de Réjouit fait défaut. Le développement ne doit pas se faire sur des opportunités foncières en piétinant les règles établies.</p>	<p>Dossier de présentation</p> <p>Cadre de vie : circulation</p> <p>Information préalable : baisse de 200 vers 140 logements</p> <p>Dossier : SRCE</p> <p>Politique d'urbanisme</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 6</p>
51	<p><b>Mme DANGLADE Christine Cassini 2</b></p> <p>- <b>51.1</b> Trouve que ce projet paraît plus une affaire d'intérêt privé que général : vente du terrain agricole Davant en terrain constructible, vente parcelle agricole Mme Urroz à 600 000€, nombre de logements locatifs et ceux en accession à la propriété non connus.</p> <p>- <b>51.2</b> Pense que l'évaluation des risques environnementaux a été mal réalisée notamment ceux liés au risque aléas modérés (secteur de Brach) et ceux liés à l'évacuation des eaux pluviales suite à la disparition de la forêt (cf La Grande Lande et les jardins familiaux).</p> <p>- <b>51.3</b> Trouve que l'étude Envolis n'a fait que survoler l'impact sur l'exceptionnel écosystème du bois Davant classé avec justesse réservoir de biodiversité par le SRCE.</p> <p>- <b>51.4</b> S'inquiète de la dégradation de son cadre de vie (circulation D1010, risque de transformation des chemins piétons en route, nuisances, bande végétale en lieu d'arbres remarquables, ...).</p>	<p>Intérêt vs intérêts privés</p> <p>Risques environnementaux mal évalués : gestion des eaux</p> <p>Evaluation environnementale insuffisante</p> <p>Dégradation cadre de vie</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2 et thème 4, point 4.2.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p>
52	<p><b>Mme LEBRUN</b></p> <p>- <b>52.1</b> Pense que le projet comporte trop de maisons individuelles et propose de faire un parc plutôt que de détruire la forêt.</p>	<p>Urbanisme : trop de maisons individuelles</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 8, point 8.2</p>
53	<p><b>M. LEBRUN</b></p> <p>- <b>53.1</b> Considère que la destruction d'un bois de 20 ha pour y construire des logements "illisibles" ne peut être considérée comme d'intérêt général.</p>	<p>Destruction de 20 ha de forêt ne peut être d'Intérêt général</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
54	<p><b>M. et Mme SEYNAT 10, chemin de Peyre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>54.1</b> Sont consternés par la politique d'urbanisme menée sans réflexion. Les trois projets vont bouleverser le quartier de Réjouit alors qu'une politique de densification raisonnable permettrait de respecter l'équilibre du quartier. D'autres emplacements sont possibles.</li> <li>- <b>54.2</b> Estiment que la destruction de 20ha de bois protégés par des règlements d'urbanisme pour construire des logements sur 3 ha ne constitue pas de l'intérêt général.</li> <li>- <b>54.3</b> Considèrent que ce projet entraîne des conséquences environnementales importantes comme la destruction de flore et faune protégées.</li> <li>- <b>54.4</b> .... et l'aggravation des problèmes liés à la gestion des eaux pluviales</li> </ul>	<p>Urbanisme : concentration des projets, manque de vision</p> <p>La destruction de 20ha de forêt pour construire sur 3ha ne constitue pas un intérêt général</p> <p>Atteinte à l'écosystème</p> <p>Aggravation des problèmes liés à l'évacuation des eaux pluviales</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1 thème 6</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p>
55	<p><b>Association syndicale CASSINI 1 Voir Annexe 4 du PV de synthèse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>55.1</b> Note que seules deux réunions de concertation ont été effectuées. La réunion prévue le 06 avril a été annulée. La réduction du nombre de logements de 200 vers 140 n'a pas été abordée lors de ces réunions.</li> <li>- <b>55.2</b> Se pose la question du nombre et de l'intérêt de logements pour les primo-accédants. Cela reposera le problème des 25% de LLS puisque ce type de logement ne rentre pas dans la catégorie LLS.</li> <li>- <b>55.3</b> L'association rappelle que le bout de l'allée des pignes (parcelle CX45) ainsi que le passage entre le 6 et le 8 de l'allée des Pignes (parcelle CX 46) sont des propriétés privées appartenant à l'association Cassini 1. Elles ne peuvent être utilisées comme accès à d'autres propriétés.</li> <li>- <b>55.4</b> Assure que le réseau d'eaux usées est saturé et présente des problèmes récurrents sur la station de relevage de Peyre.</li> <li>- <b>55.5</b> Insiste sur la difficulté d'évacuation des eaux pluviales (cf le lotissement La Grande Lande).</li> <li>- <b>55.6</b> Assure qu'il est dommageable de supprimer le bois Davant compte tenu de sa biodiversité. D'autre part, la zone végétalisée ne remplacera jamais la zone boisée ancienne.</li> <li>- <b>55.7</b> Note que l'incompatibilité du SCOT et du SRCE pose un gros problème.</li> <li>- <b>55.8</b> Il serait plus judicieux de comparer la surface de projet avec les surfaces urbanisées de la commune plutôt que de la comparer avec la surface de la commune (0,2%).</li> </ul>	<p>Information 200/140 logements</p> <p>Imprécisions dossier</p> <p>Parcelles privées de Cassini 1</p> <p>Réseau d'eaux usées</p> <p>Evacuation des eaux pluviales</p> <p>Atteinte biodiversité</p> <p>Incompatibilité SCOT/SRCE</p> <p>Dossier</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.10</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.12</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.9</p>
56	<p><b>Mme HANNACHI Fazia Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>56.1</b> Affirme que le classement du bois Davant comme réservoir de biodiversité en relation avec les landes de Malores exclut de facto toute opération qui porterait atteinte au biotope, à l'écosystème qu'elle abrite.</li> </ul>	<p>SRCE</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
57	<p><b>Famille LAFORE</b></p> <p>- <b>57.1</b> Affirme que l'absence d'un projet d'urbanisme global sur Cestas avec prise en compte des impacts aboutit à ce projet qui ne présente aucun caractère d'intérêt général mais associe de multiples intérêts particuliers.</p> <p>- <b>57.2</b> Affirme que la destruction de l'espace boisé classé va à l'encontre de toute logique urbaine et environnementale et en totale contradiction avec le SRCE.</p> <p>- <b>57.3</b> Note l'absence de prise en compte des nuisances, des structures d'accueil pour les enfants et des infrastructures nécessaires pour absorber l'augmentation démographique liées à la réalisation des trois projets immobiliers sur La Tour (augmentation de 34% de constructions sur le quartier en 3 ans).</p>	<p>Intérêt général versus intérêts particuliers</p> <p>Atteinte biodiversité</p> <p>Absence de prise en compte des nuisances et des infrastructures nécessaires pour absorber l'augmentation démographique</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p>
58	<p><b>M. et Mme ROUX Le Pré aux clercs</b></p> <p>- <b>58.1</b> Soulignent les impacts prévisibles de la circulation (sécurité, pollution, encombrement) au niveau de La Grande Lande et des jardins familiaux.</p> <p>- <b>58.2</b> Notent les atteintes du projet envers la biodiversité : destruction de la flore, de la faune, de chênes centenaires et bicentenaires. Le déplacement de la zone humide.</p> <p>- <b>58.3</b> Ne pensent pas que la construction de 60 logements en construction libre soit de l'intérêt général. Il y a des possibilités de construire des logements sociaux sur des terrains communaux sans acheter à des propriétaires privés.</p> <p>- <b>58.4</b> Demandent à ce que la bande de 50 m soit respectée du côté du lotissement du "Pré aux Clercs".</p> <p>- <b>58.5</b> Notent les réserves de la commune de Canéjan sur les risques d'inondation en aval du ruisseau de l'Arriga.</p>	<p>Impacts La Grande Lande</p> <p>Atteinte à la biodiversité</p> <p>Intérêt général</p> <p>Question particulière : bande de 50 m</p> <p>Eaux pluviales</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.3.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1 et 5.1.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.9 et thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.8</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
59	<p><b>M. BAUCHU Michel CASSINI</b>                      <b>Président ACRE</b>  <b>CE : J'invite la commune à prendre connaissance du document déposé durant l'enquête. Je ne reprendrai ici que les principales demandes et remarques</b></p> <p>- <b>59.1</b> Voudrait savoir ce qu'est devenue la partie de la zone de terroir viticole, classé "secteur sanctuarisé" dans le rapport de présentation du POS en vigueur, et dont une pointe interfère avec le terrain d'assiette du projet "LA TOUR".</p> <p>- <b>59.2</b> Remet en cause la réponse de la commune sur la capacité de la station d'épuration. Si celle-ci possède une capacité théorique suffisante (21 000 équivalents habitants), dans les documents préparatoires à la révision du POS en vue du futur PLU, il est dit que : " en 2014, la station a fonctionné en moyenne à :  - <b>120% de sa capacité nominale hydraulique (4003 m3/jour)</b> (impact temps humide)  - 72% de ses capacités nominales organiques (1821 kg DCO/jour)."  Cela montre que la station, même si sa capacité théorique n'est pas atteinte (72%), reçoit beaucoup trop d'effluents (120%) et des rejets trop dilués (eaux pluviales ?) par rapport au nombre d'habitants de la commune.  Par ailleurs, même si les rendements épuratoires ( DBO : 81%, DCO : 76%, MES : 82%) sont sensiblement conformes aux minimum réglementaires ( DBO : 80%, DCO : 75%, MES : 90%) un des critères n'est pas atteint. Le MEDDE a certes déclaré la station conforme mais pour combien de temps compte-tenu de la position très limite sur les autres critères ?</p> <p>- <b>59.3</b> Ne comprend pas pourquoi le SCOT n'a pas classé le terrain ci-après en zone urbanisable</p> <p>- <b>59.4</b> Se demande pourquoi la commune envisage-t-elle de réaliser un lotissement au-delà du trait rouge représentant la "cohérence" de l'enveloppe urbaine (propriétaire non vendeur).</p>	<p>Urbanisme : zone viticole</p> <p>Limites réseau d'eaux usées</p> <p>Zones de Cestas Incohérentes avec le SCOT</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.9</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.13</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.14</p>



N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
60	<p><b>M. et Mme PIROTAIS Cassini</b>  <b>J'invite la commune à prendre connaissance du document déposé durant l'enquête. Je ne reprendrai ici que les principales demandes et remarques.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>60.1</b> Estiment que le projet est contraire à la loi Duflot, notamment, du fait : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de son éloignement des services essentiels situés au centre bourg et de l'école de Réjouit ainsi que des services incomplets situés à Choisy qui obligera les résidents à utiliser leurs véhicules.</li> <li>- que la zone de La Tour est le prolongement d'une zone forestière naturelle en lisière d'une zone urbanisée et non une "dent creuse".</li> <li>- que le projet s'oppose à de nombreuses motivations de la loi, rappelé dans un article joint, comme la lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, la notion de densification tout en préservant des espaces naturels, la nécessité d'encourager la densification des cœurs de ville, ...</li> </ul> </li> <li>- <b>60.2</b> Remettent en cause la justification de l'intérêt général du projet : le souci de réaliser le projet à moindre coût pour la collectivité n'est pas démontré et il est à craindre que la collectivité soit amenée à acheter des terrains au prix du terrain constructible alors qu'ils sont aujourd'hui valorisés au mieux au prix de la terre agricole.</li> <li>- <b>60.3</b> Notent une minimisation de l'impact du projet sur l'équilibre du quartier de Réjouit notamment sur l'équilibre démographique : l'augmentation de 140 logements constitue un accroissement de population de 20% (sur la base de 800 logements actuels) sans compter les autres projets.</li> <li>- <b>60.4</b> Jugent que l'impact environnemental est mal évalué notamment par la menace que fait peser le projet sur la zone humide pour lequel la réponse apportée dans l'addenda n'est pas satisfaisante notamment par l'apparente sous-estimation de la partie détruite (carte annexe 4). D'autre part le rôle de corridor écologique de la bande des 50m est sujet à caution du fait qu'il est également décrit comme un lieu de promenade et de loisir.</li> </ul>	<p>Urbanisme : opposition loi Duflot</p> <p>Intérêt général versus intérêts particuliers</p> <p>Cadre de vie : déséquilibre du quartier</p> <p>Atteinte à l'écosystème</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2 et 5.1.3</p>
61	<p><b>Mme et M. DANTO Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>61.1</b> Pensent que l'implantation de logements sociaux sert de justification à rendre constructible un immense domaine et a un parfum prononcé d'opération immobilière très rentable.</li> <li>- <b>61.2</b> Estiment que la ceinture arborée de 50m ne saurait constituer une zone équivalente à l'EBC détruit.</li> <li>- <b>61.3</b> Jugent incohérente la situation du site avec l'implantation de logements sociaux du fait de la densité de passage de véhicules et de l'éloignement des dessertes autobus et ramassages scolaires.</li> <li>- <b>61.4</b> Pensent que l'évaluation environnementale du projet sous-estime l'impact environnemental.</li> </ul>	<p>Intérêt général contre intérêts particuliers</p> <p>Atteinte à l'écosystème</p> <p>Situation du projet inadapté pour les logements sociaux</p> <p>Sous-estimation impact environnemental</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
62	<p><b>Mme TURON Michèle Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>62.1</b> Juge que la vente de 60 terrains en construction libre n'est pas d'intérêt général car il va d'une part générer la nécessité de nouveaux LLS et il est de nature à favoriser l'enrichissement de certains alors que maintenir des espaces naturels et la qualité de vie des résidents constitue un intérêt général.</li> <li>- <b>62.2</b> Pense que la transformation brutale du quartier de Réjouit sans prendre le temps de réaliser une intégration progressive des LLS risque de provoquer un chamboulement de l'actuelle atmosphère de Réjouit.</li> <li>- <b>62.3</b> Se demande comment on peut évaluer la faune et la flore en un seul jour</li> <li>- <b>62.4</b> Recommande d'évaluer l'impact de ce projet en terme de nuisances sonores, de circulation, de dangerosité, de pollution et de qualité de vie pour les riverains.</li> <li>- <b>62.5</b> Pose la question de savoir si la zone sera desservie par un réseau de transport public qui permettrait aux résidents de Réjouit d'éviter d'utiliser leurs véhicules.</li> </ul>	<p>Intérêt général contre intérêts particuliers</p> <p>Equilibre quartier : Sous-estimation impact sur le quartier en terme d'intégration et de nuisances</p> <p>Insuffisance de l'étude environnementale</p> <p>Qualité de vie : nuisances</p> <p>Question sur les transports</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.10</p>
63	<p><b>Mme et M. LONDRES Val de l'Arriga</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>63.1</b> Trouvent que le projet comporte une trop grande proportion de logements non sociaux qui vont générer 15 LLS supplémentaires ce qui le rend inefficace.</li> <li>- <b>63.2</b> Pensent qu'il serait plus judicieux de puiser dans les terrains communaux. Cela procède de l'intérêt des contribuables.</li> <li>- <b>63.3</b> Affirment qu'une "dent creuse" possède une échelle moindre que la zone du projet et donc que la qualification de "dent creuse" est inadaptée.</li> <li>- <b>63.4</b> Considèrent que la zone EBC a un intérêt écologique majeur en termes de flore et de faune et constitue donc un intérêt pour la population.</li> <li>- <b>63.5</b> Jugent que l'étude environnementale réalisée sur une seule journée, en juillet, pour mesurer la faune et la flore est insuffisante et que l'impact sur l'environnement a été sous-estimé notamment l'impact de la suppression du bois sur la gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	<p>Urbanisme : trop de logements non sociaux</p> <p>Urbanisme : autres terrains communaux</p> <p>Urbanisme : zone projet n'est pas une dent creuse</p> <p>L'intérêt écologique constitue un intérêt général</p> <p>Insuffisance de l'évaluation environnementale</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 6</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p>
64	<p><b>M. et Mme BACHELLERIE Cassini 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>64.1</b> Pensent que le projet, dans sa conception actuelle, aura un impact écologique, des nuisances environnementales incontestables et remettra en cause l'équilibre du quartier.</li> </ul>	<p>Impacts environnementaux du projet</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</p>
65	<p><b>M. et Mme CHABERT Cassini 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>65.1</b> Se demandent l'intérêt de détruire 20ha de forêt pour 8ha de construction. Quelle est la véritable raison qui empêche de construire des logements sociaux en d'autres lieux de la commune.</li> <li>- <b>65.2</b> Trouvent insatisfaisantes les informations du dossier quant au risque de retrait-gonflement des argiles.</li> <li>- <b>65.3</b> S'inquiètent de la destruction du biotope existant qui ne pourra jamais être recréé car différent des forêts de pins environnantes.</li> <li>- <b>65.4</b> Demandent si le maire respectera ses engagements concernant le maintien des seules circulations douces entre le projet et les lotissements Cassini 1 et 2 ?</li> <li>- <b>65.5</b> Demandent pourquoi le comptage des logements sociaux sur le quartier de Réjouit ne prend pas en compte ceux placés de l'autre côté de la D1010.</li> <li>- <b>65.6</b> Demandent s'il est possible de déplacer une zone humide qui n'est pas un lac artificiel.</li> </ul>	<p>Urbanisme, consommation d'espace</p> <p>Dossier : argiles</p> <p>Atteinte à la biodiversité</p> <p>Circulations douces</p> <p>Question particulière</p> <p>Zone humide</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.1 et thème 5, point 5.4.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.11 et thème 3, point 3.9</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.2</p>



N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
69	<p><b>M. JOUANNE G Cassini</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 69.1 Remet en cause l'intérêt général du projet du fait que des terrains privés seraient vendus pour la construction de logements privés (quel est l'intérêt des contribuables ?) et du fait de la consommation d'une zone protégée de 20ha pour 3,2 ha de constructions. Ne serait-il pas plus judicieux de vendre des terrains communaux constructibles ?</li> <li>- 69.2 Note sur l'étude de l'ACRE, les dégâts occasionnés par le projet : vieux chênes sacrifiés, zone humide déplacée alors que certains panonceaux présente le Bois Davant comme réserve.</li> <li>- 69.3 Note que la concentration des projets actuels entrainerait une augmentation de 34% de la population actuelle du quartier ce qui paraît démesuré.</li> <li>- 69.4 Pointe les risques de sécurité au niveau du chemin de Peyre pour les écoliers.</li> <li>- 69.5 S'interroge sur les limites du quartier de Réjouit qui se situerait à l'est de la nationale alors que les enfants habitant côté Bourg fréquentent l'école du Bourg (commentaire CE : l'école de Réjouit ?).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intérêt général contre intérêts privés et de la destruction de 20ha pour 3,2ha de logements</li> <li>Atteinte à la biodiversité</li> <li>Déséquilibre du quartier par l'augmentation démographique</li> <li>Sécurité chemin de Peyre pour les écoliers</li> <li>Urbanisme : limites du quartier de Réjouit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.1.1</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.1</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.2</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 9, point 9.11 et thème 3, point 3.9</li> </ul>
70	<p><b>Mme et M. BRIAND Cassini 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 70.1 Se demandent où est l'intérêt général de la commune et des contribuables quand : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mairie projette d'acquérir des terrains privés sur le budget communal alors même qu'elle est propriétaire d'autres terrains constructibles présentant des caractéristiques similaires en termes de proximité des services, commerces et transport.</li> <li>- ce projet permet à des intérêts privés de promouvoir 60 terrains en construction libre au mépris de l'équilibre naturel de ses espaces (générant ainsi 25% de LLS supplémentaires à construire).</li> <li>- on analyse les risques, sur les logements existants (Cassini, Val de l'Arriga, La Grande Lande) et futurs, liés au déboisement alors que la politique du logement social est "d'offrir à tous des conditions de se loger décemment".</li> <li>- on peut facilement se questionner sur les conséquences en terme de sécurité routière, dans un quartier où les voitures roulent à vive allure sur certains axes, d'un supplément de 150 voitures (sans compter celles du projet du "bois de Réjouit").</li> <li>- on choisit de réaliser ce projet dans le quartier qui a le moins de commerces et où la voiture est quasi-indispensable,</li> <li>- quand on comptabilise un taux de logements sociaux pour un quartier à partir de données qui ne sont pas liées à la réalité du quotidien : est-il impartial et pertinent de ne pas comptabiliser les logements sociaux du quartier de Réjouit situé de l'autre côté de la D1010 alors que les enfants, par exemple, fréquentent l'école de Réjouit ?</li> <li>- on envisage de déboiser une forêt identifiée officiellement réservoir de biodiversité, où plus de 200 vieux chênes cohabitent avec d'autres espèces végétales et permettent à de nombreuses espèces animales de vivre et se reproduire.</li> </ul> </li> <li>- 70.2 Note que le projet va à l'encontre du SRCE.</li> <li>- 70.3 Souligne l'engagement du Maire de Cestas de ne pas faire de sortie de véhicules sur les voiries existantes de Cassini contre l'avis de la DREAL et de Canéjan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atteinte à l'Intérêt général</li> <li>Insuffisance dossier : SRCE</li> <li>Liaisons douces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</li> <li>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5</li> </ul>

N°	Analyse et synthèse des observations	Principaux thèmes	Commentaires CE
71	<p><b>Association Syndicale CASSINI 2 Voir Annexe 5 du PV de synthèse</b></p> <p>- <b>71.1</b> Indique que ce n'est pas d'intérêt général de détruire 20ha d'espaces naturels classés pour construire 3,2 ha, de vendre 60 terrains en construction libre mettant en œuvre des intérêts privés, de ne prendre en compte le foncier communal. De plus, le fait que le foncier urbanisable en 2007 présenté dans le rapport n'inclut pas la zone du projet montre que la vente des terrains constitue bien une initiative privée.</p> <p>- <b>71.2</b> L'information préalablement obtenue n'a pas permis de clarifier certains points dont la nature des 140 logements, pour lequel le rapport de présentation montre des informations peu homogènes (p. 3, 11 et 22).</p> <p>- <b>71.3</b> Rappelle l'engagement de Monsieur le Maire de Cestas qu'il n'y aurait aucune sortie de véhicule sur les voiries existantes de Cassini. Principe remis en cause par la DREAL et la commune de Canéjan.</p> <p>- <b>71.4</b> Note l'incompatibilité du projet avec le SRCE.</p> <p>- <b>71.5</b> Note l'insuffisance de l'étude environnementale qui s'est déroulée sur une seule journée et n'a pas permis de relever des espèces protégées au titre de conventions nationales et internationales. De la même manière, l'évaluation environnementale sous-estime les nuisances inhérentes aux projets (pollution de l'air, sonore, visuelle) ainsi que les risques liés à la nature du sol et au ruissellement des eaux de pluie.</p>	<p>Intérêt général</p> <p>Imprécisions du dossier</p> <p>Sorties Cestas</p> <p>SRCE</p> <p>Insuffisance étude environnementale</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.10</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 4, point 4.5</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p>
72	<p><b>Association ACRE Voir annexe 2 du PV de synthèse</b></p> <p>- <b>72.1</b> Absence de prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme</p> <p>- <b>72.2</b> Imprécisions des données générales et de l'analyse sur le logement à Cestas</p> <p>- <b>72.3</b> Imprécisions des données du projet</p> <p>- <b>72.4</b> Insuffisance de l'évaluation environnementale</p> <p>- <b>72.5</b> Absence de justification de la prise en compte du SRCE et incompatibilité entre SRCE et la procédure de mise en compatibilité</p> <p>- <b>72.6</b> Absence de justification de la suppression d'un EBC de près de 11 ha</p> <p>- <b>72.7</b> Insuffisance de la justification du classement en zone II NA du site</p> <p>- <b>72.8</b> Absence d'intérêt général</p> <p>- <b>72.9</b> Absence de convocation de toutes les PPA à la réunion d'examen conjoint</p> <p>- <b>72.10</b> Sur les conséquences à tirer de la réunion d'examen conjoint et des avis rendus par les PPA</p> <p>- <b>72.11</b> Méconnaissance des règles relatives à la concertation</p> <p>- <b>72.12</b> Remet en cause l'analyse de l'état initial de biodiversité figurant dans le rapport d'enquête</p> <p>- <b>72.13</b> Estime que le dossier minimise les risques d'inondation et de retrait-gonflement dus à la couche d'argile dite "Formation de Brach"</p>	<p>Dossier : imprécisions</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>SRCE</p> <p>EBC</p> <p>POS</p> <p>Intérêt général</p> <p>Vices de procédure</p> <p>Sous-estimation risques inondation et aléa retrait-gonflement argile</p>	<p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.8</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.9</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.10</p> <p>CF réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.4</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.6</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.4.4 et thème 7</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 2, point 2.1</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 2, point 2.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 2, point 2.3</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 3, point 3.2</p> <p>Cf réponse § 3.1.1, thème 5, point 5.2 et thème 4, point 4.2.1</p>

### 3.2 Observation des personnes publiques associées et Organismes

Sur les 11 courriers transmis par la commune, les réponses se répartissent comme suit :

- 5 sont considérées comme favorable par absence de réponse ;
- 2 ont émis un avis favorable sans observations (Chambre d'Agriculture et commune de Saint Jean d'Ilac) ;
- 2 ont émis un avis favorable complété de rappels (SYSDAU et Conseil départemental) ;
- 2 ont émis un avis favorable avec une réserve et des remarques (DDTM et commune de Canéjan).

**La commune a établi une réponse aux observations formulées par la DDTM dans un addenda joint au dossier d'enquête et dont les annexes 4, 5, 6, 7 et 8 font l'objet de l'annexe 21 du présent rapport.**

Organisme	Date envoi (Confirmé AR)	Réponse	Avis
Préfecture	21/12/2015	Examen conjoint	Remarques § 3.2.1
Conseil Régional Aquitaine	21/12/2015	Sans réponse	Réputé favorable
Conseil départemental Gironde	21/12/2015	10/02/2016	Avis favorable avec une proposition
SYSDAU	23/12/2015	Examen conjoint	Favorable Avec un rappel
Communauté de communes « Jalle Eau Bourde »	21/12/2015 (porté)	Sans	Réputé favorable
Centre National de la Propriété Forestière	21/12/2015	Sans	Réputé favorable
Chambre d'agriculture Gironde	21/12/2015	03/03/2016	Avis favorable
Chambre des métiers	21/12/2015	Sans	Réputé favorable
Chambre de commerce et d'industrie	21/12/2015	Sans	Réputé favorable
Commune de Canéjan	21/12/2015	Examen conjoint	Favorable avec remarques cf § 3.2.1
Commune de Saint Jean d'Ilac	21/12/2015	Examen conjoint	Favorable

#### 3.2.1 Examen conjoint (annexe 6)

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées prévue par l'article L 153-52 du code de l'urbanisme s'est déroulée le 14 janvier 2016. [Le procès-verbal de la réunion fait l'objet de l'annexe 6.](#)

Etaient présents : mairie de Cestas, DDTM, SYSDAU, communes de Canéjan et Saint Jean d'Ilac.

Etaient excusés : Conseil Général de Gironde, Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie.

Les principales observations portent sur les points suivants :

- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** : la DDTM n'émet pas de remarques particulières concernant les motivations de la procédure emportant mise en compatibilité du POS qui paraissent suffisamment justifiées, mais :

### Sur le fond

- la Direction émet **une réserve sur la consommation d'espace, jugée trop élevée**. En effet l'opération présente un ratio moyen de 7 logements à l'hectare (20 ha consommés pour 140 logements) ce qui est très faible, notamment au regard des lois Grenelle et ALUR. Ceci provient du reclassement, à surface équivalente, de l'EBC déclassé qui forme ainsi un glacis inconstructible à la périphérie du projet, très consommateur d'espace.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : § 3.1.1, question 4.1 et réponse maire Cestas dans le procès-verbal de l'examen conjoint avant dernière page ([annexe 6](#)), et addenda, annexe 8.

- La DDTM demande à ce que soit explicité **l'intérêt du maintien de cette même surface d'EBC** dans l'évaluation environnementale. Elle précise également que le maintien de l'EBC sur les liaisons douces ne semble pas pertinent.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : examen conjoint réponse maire Cestas avant dernière page ([annexe 6](#)).

- **Rapport de présentation** : La DDTM demande à ce qu'il soit complété par les travaux de raccordement aux divers réseaux.

### Sur la forme

- **L'Évaluation environnementale fournie** s'apparente plus à une étude d'impact. Elle traite inutilement des effets cumulés avec les projets alentours, des effets temporaires du projet et de l'estimation des coûts du projet alors que les indicateurs de suivi mentionnés dans le code de l'urbanisme en sont absents.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Addenda, annexe 4

**Avis commissaire enquêteur** : Je prends acte de la création d'indicateurs de suivi

- La DDTM demande à ce que les chiffres concernant l'évolution du parc de logements entre 1982 et 1999 et entre 1999 et 2007 soient actualisés

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Addenda, §III, page 4 et son annexe 7, page 2.

**Avis commissaire enquêteur** : Je prends note des chiffres actualisés

**3.2.2 SYSDAU : avis favorable.** L'opération ne s'inscrit pas dans un espace naturel majeur et il contribuera au respect des obligations légales en matière de logement locatif social. Le SYSDAU rappelle que si le programme immobilier porte, à terme, sur une surface supérieure à 5000m<sup>2</sup>, le permis d'aménager devra lui être soumis pour avis.

**3.2.3 Mairie de Saint Jean d'Illac : avis favorable**

**3.2.4 Mairie de Canéjan : avis favorable, mais** il conviendra toutefois de prendre en compte les éléments particuliers, convenus avec la mairie de Cestas, destinés à assurer la tranquillité des habitants du programme social « La Lande ».

Lors de sa délibération du 11 février 2016 ([annexe 8](#)), le conseil municipal de Canéjan a émis un avis favorable au projet de mixité sociale « La Tour ». Cependant il demande l'intégration dans le projet présenté à l'enquête publique de l'ensemble des prescriptions suivantes qui devront faire l'objet d'une définition et d'une convention entre les deux communes :

- **Définition commune des modalités d'accès au chantier.**

- **Prévision d'une issue carrossable** sur la commune de Cestas, **à minima de secours**, dans le cas où des travaux couperaient momentanément cet accès unique (rue de la borne sud).
- **Eaux pluviales : Réalisation d'ouvrages complémentaires** en amont de la commune de Canéjan, pour recueillir, avant tout rejet dans le ruisseau de l'Arriga, notamment une partie des eaux pluviales du bassin versant des lotissements voisins de l'opération. Les eaux de ruissellement de la voie nouvelle d'accès devront être gardées sur l'opération et non orientées vers les jardins familiaux.
- **Sécurité des riverains de la rue de la Borne sud** : réalisation d'un **aménagement visant à limiter la vitesse** sur la voie principale en limite sud de la résidence « La Grande Lande ».
- **Limitation de l'impact du futur trafic routier** sur les jardins et pièces à vivre des nouveaux résidents de « La Grande Lande » en positionnant des clôtures pleines en entrée et sortie de la résidence sur les espaces verts, de part et d'autre de la voie d'accès.
- **Entretien total et perpétuel de la rue de la Borne Sud** par la commune de Cestas du fait que cette voie sera majoritairement utilisée par les riverains de l'opération « La Tour ».

La délibération du conseil municipal de Canéjan est assortie d'un texte de l'association « Pour Canéjan Changeons ensemble » motivant les deux votes défavorables malgré l'adhésion à la création de logements sociaux qui font défaut dans la communauté de communes.

Le mouvement s'oppose à ce que la résidence canéjanaise soit « traversée de part et d'autre par une route qu'emprunteront au moins 200 véhicules plusieurs fois par jour ». Il souligne l'impact sur la sécurité et le confort des riverains jusque dans leurs espaces privés et rappelle qu'il existe pourtant une route qui permettrait un accès tout aussi aisé quelques mètres plus loin.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : § 3.1.1, question 3.5

### 3.3 Avis de l'Autorité Environnementale (annexe 7)

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, fait un certain nombre de remarques portant sur la méthodologie employée et sur les faiblesses de l'argumentation visant à démontrer le moindre impact de cette ouverture à l'urbanisation. L'argumentation nécessiterait des compléments sur l'optimisation de la consommation d'espace, les déplacements, la préservation de la zone humide et l'analyse de la qualité des boisements. Sur ce dernier point, il conviendrait de justifier de manière argumentée la procédure de déclassement/classement de 11ha d'EBC incluse dans cette mise en compatibilité.

De manière plus exhaustive, l'autorité environnementale souhaite la prise en compte des points suivants :

#### Approche méthodologique

**Les références réglementaires relatives à l'évaluation environnementale attendues sont erronées :** dans le cas de ce projet, ce sont les dispositions du R121-16-4-c du code de l'urbanisme, correspondant à la procédure au cas par cas qui s'appliquent (c'est alors au préfet de statuer sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale) et non la rubrique 33 du R122-2 du code de l'environnement (valable pour un projet et non pour un document d'urbanisme).

Ainsi le document soumis à son avis « *a été produit sous la forme d'une étude d'impact relative à un projet et non sous la forme d'une évaluation environnementale de mise en compatibilité par déclaration de projet.* ».

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Addenda, § la, page 3. et question 3.1 § 3.1.1

**A l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation définitive de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS, les documents écrits seront corrigés pour prendre en compte les nouvelles références aux articles cités.**

**En terme de contenu attendu,** en application du L300-6 du code de l'urbanisme, ce sont les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes qui font l'objet d'une évaluation environnementale. Les incidences des modifications apportées au règlement écrit et graphique doivent donc être évaluées alors que l'évaluation restituée ici porte sur les incidences du projet.

Ainsi le document fourni présente des lacunes par rapport au contenu attendu, parmi lesquelles la définition d'indicateurs de suivi.

**REPONSE DE LA COMMUNE :** idem réponse DDTM dans le paragraphe précédent.

L'autorité environnementale souligne la démarche d'évaluation environnementale engagée (alors que le projet n'a pas fait l'objet d'un examen au cas par cas) et indique que les remarques ci-après doivent permettre au maître d'ouvrage de faire évoluer son document afin de le rendre juridiquement plus sûr.

#### Résumé non technique

le compléter par le détail du programme de logements tel qu'il figure p.11 du rapport de présentation, en incluant une carte le localisant dans la commune et un plan de masse.

#### Identification des enjeux écologiques et évaluation des impacts

**Le principal impact de la procédure de mise en compatibilité est de rendre constructible un site de 20ha d'EBC et de zone agricole.** Pour ce faire il conviendrait de :

- améliorer la qualification des enjeux écologiques du secteur et la définition du niveau d'enjeu et d'impact de l'ouverture à l'urbanisation afin, notamment, de justifier le déclassement de tout ou partie des 11 ha d'EBC.

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Addenda, §1 de l'annexe 7 et cartes annexes 1 et 2.

**Avis commissaire enquêteur :** Les documents précédents montrent l'existence de deux enjeux forts :

- Le boisement de saules cendrés, indiquant une zone humide de 7648m<sup>2</sup> en partie évitée.
- La chênaie acidiphile et bois de chênes exotiques conservée en totalité suite à la mise en œuvre du projet tel que prévu dans le dossier.

- justifier que les zones qui ceinturent le projet soient reclassées en EBC alors qu'à l'époque du classement initial, elles n'ont pas été jugées suffisamment significatives pour l'être.

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Addenda, § II, page 7 et annexe 8 et question 3.6, § 3.1.1

#### Données relatives à l'habitat

- Actualiser les données relatives à l'habitat : *les données de l'évolution du parc de logements entre 1982 et 1990 ne sont pas représentatives de la tendance actuelle (+77 logements entre 1999 et 2007, et +60 logements entre 2007 et 2012).*

**REPONSE DE LA COMMUNE :** idem réponse DDTM dans le paragraphe précédent.

#### Insertion du projet dans son environnement immédiat

- Compléter la description du contexte paysager des pages 110 à 112 par une appréciation de la qualité paysagère du site « *qui pourra alimenter utilement l'analyse sur le déclassement/classement d'EBC* ».

**REPONSE DE LA COMMUNE :** Addenda, §3 de l'annexe 7

**Avis commissaire enquêteur :** Pour avoir été reconnaître les lieux puis m'y être promené afin de parfaire mon idée, le boisement est dense et il est peu aisé d'y pénétrer.

#### Justification du projet

L'autorité environnementale **juge satisfaisante l'argumentation concernant le choix du site** parmi les 18 secteurs dédiés à la réalisation de logements sociaux présentés dans le rapport de présentation (pages 21 à 27). **Cependant**, elle estime que, **à l'échelle de l'emprise**, la justification du projet aurait mérité d'être plus précise sur les points suivants :

- **Modération de consommation d'espace :** la faible densité (7 logements/ha) découlant de la prise en compte d'intérêts particuliers alors que la modération d'espace est un levier majeur pour minimiser les impacts sur l'environnement. Le bon fonctionnement écologique de la bande de 50 à 60m de large qui ceinture le projet qui reste à démontrer.

**REPONSE DE LA COMMUNE :** voir question 4.1, §3.1.1

- **Mixité sociale** : la déconnection du projet par rapport aux quartiers existants, du fait de la bande boisée périphérique et de la non utilisation des amorces de voirie existantes pour la circulation (tous modes confondus).

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Addenda, annexe IV page 6.

**Ces amorces de voirie seront ouvertes à la circulation uniquement piétonne et cycliste. Elles constituent les débouchés des cheminements doux prévus dans le cadre du projet et permettront aux utilisateurs de rejoindre à pied ou à vélo en toute sécurité, notamment le pôle commercial de CHOISY ainsi que les groupes scolaires de REJOUIT et le parc de promenade du Lac Vert sur la commune de CANEJAN. Elles conduiront à assurer une éco-mobilité durable entre les différents lotissements dans l'optique d'une mixité sociale et fonctionnelle.**

**Avis commissaire enquêteur** : Cette réponse répond bien aux attentes des riverains cestadais mais, en même temps, prive le futur lotissement d'une deuxième issue qui permettrait de soulager l'actuelle issue unique du lotissement de « La Grande Lande ».

- **Surfaces des parcelles** : mieux expliciter la répartition des tailles des parcelles au sein des îlots, notamment, le minimum de 600 m<sup>2</sup> pour les surfaces des parcelles constructibles (cf art5 du règlement des zones IINAa) aurait pu être retenu, au lieu de 1000m<sup>2</sup>.

*De plus, la mise en compatibilité aurait pu être mise à profit pour augmenter l'emprise au sol et le Coefficient d'Occupation des Sols spécifiquement pour la zone IINAa.*

**Avis commissaire enquêteur** : Ce point soulève une des difficultés du dossier. Le règlement de la zone 2NA, soumis à l'enquête publique, prévoit que :

- la superficie minimale des parcelles sera de 600m<sup>2</sup>, et
- la construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation comprendra au minimum 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme égal ou supérieur à 3 logements.

Aussi, les données présentées dans le dossier (parcelles de 1000m<sup>2</sup> environ et un pourcentage de LLS de 57% (80LLS sur 140 logements)) ne sont pas garanties.

### Analyse des effets sur l'environnement

- **L'analyse des effets temporaires** (p. 120 à129) doit être supprimée car elle n'a pas lieu d'être pour une mise en compatibilité.
- **Eaux usées** : Quantifier les affluents supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur de manière à établir si la capacité de la station d'épuration existante est suffisante et son fonctionnement correct.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Addenda, annexes 5 et 6 et question 5.3, §3.1.1.

- **Eaux pluviales** : décliner, dans l'article 4 du règlement, les processus visant à limiter les impacts au niveau de la voirie et au niveau des parcelles.

- **Incidences sur le milieu naturel** : démontrer l'évitement de la destruction de la zone humide de 7648 m<sup>2</sup> (surface à mettre en cohérence avec les 1.4 ha affichés dans les plans des pages 117 et 118) ; en établissant, par exemple, une carte qui superpose l'emprise de la zone humide, le plan de composition prévu et son éventuelle évolution pour prendre en compte cet enjeu.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Addenda, §4 de l'annexe 7 et cartes 3 et 4, question 5.1.2 au §3.1.1

La zone humide pourrait, par la suite, faire l'objet d'une protection en la délimitant (art L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme).

#### Autres remarques

- **Indicateurs de suivi** : ajouter les indicateurs de suivi requis par le R 123-2-1-6° du code de l'urbanisme et supprimer les mesures compensatoires et d'atténuation ainsi que l'estimation des coûts qui n'ont pas lieu d'être concernant l'évolution d'un document.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : cf en début de ce paragraphe.

- **Canalisation de gaz TIGF** : la bande d'effets de la canalisation TGIF traversant la surface à ouvrir à l'urbanisation. Sa présence devrait être signalée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement avec un rappel des prescriptions liées, puis avec l'évaluation des incidences en termes de constructibilité, le cas échéant.

**REPONSE DE LA COMMUNE** : Addenda § VII, page7 et §5 de l'annexe 7.

**Le bureau d'études ENVOLIS a corrigé l'analyse de l'état initial de l'environnement dans ce sens (annexe 7- paragraphe 5)**

## **4 CONCLUSION GENERALE**

L'analyse du dossier soumis à l'enquête, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements complémentaires fournis (mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et réunion avec le maître d'ouvrage), les reconnaissances effectuées par le commissaire-enquêteur, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai et d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête, de présence du commissaire-enquêteur à la Mairie aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture des registres d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable. Dans ces conditions le commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur la « déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Cestas – projet en mixité sociale « LA TOUR » un avis fondé qui fait l'objet des « Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur » joint à la suite du présent rapport.

**Villenave d'Ornon, le 20 juin 2016**

**Sylvain BARET  
Commissaire enquêteur**

**DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE**  
**COMMUNE DE CESTAS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du POS de Cestas**  
Réalisation de logements en mixité sociale  
**LOTISSEMENT LA TOUR**

- Du lundi 18 avril au vendredi 20 mai inclus
- Tribunal administratif de Bordeaux
- Décision du 24/02/2016
- Enquête n° E16000029 / 33

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire enquêteur : Sylvain BARET

20 juin 2016

## **B. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision n° E 16000029/33 du 24/02/2016, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Sylvain BARET en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la « déclaration de projet pour la réalisation de logements en mixité sociale emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de Cestas ». Celui-ci a implicitement déclaré n'être aucunement intéressé à titre personnel sous quelque forme que ce soit, à l'opération et a accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

### **1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES ELEMENTS ESSENTIELS**

#### **1.1 Objectif de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Cestas**

L'objectif de cette procédure est de modifier le document d'urbanisme du POS de Cestas dans le but d'implanter un lotissement en mixité sociale de 140 logements (80 logements locatifs sociaux et 60 terrains en accession à la propriété, réservés en priorité à des primo-accédants) dans une zone naturelle inconstructible, NC,

dont une partie est classée en « Espaces Boisés Classés » (EBC).

L'emprise du projet se situe en continuité urbaine, à l'Est du quartier de Réjouit, au lieu-dit « LA TOUR ». La surface concernée par cette modification du document d'urbanisme est de 20ha dont 11ha sont classés en EBC. La partie urbanisée couvrira une surface de 9 ha.

#### **1.2 Contexte général**

En application des lois SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13/12/2000 et DUFLOT sur « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux » du 18/01/2013, la commune de Cestas s'inscrit dans l'obligation de porter, à l'horizon 2025, son taux de logements locatifs sociaux à 25% de nombre de résidences principales.

#### **1.3 Quelques éléments clés de la commune de Cestas**

En 2012, la commune comptait 16 379 habitants, 6929 logements (à titre de comparaison : 1098 en 1968) dont 6732 en résidences principales. En 2014, la commune comptait 7015 résidences principales.

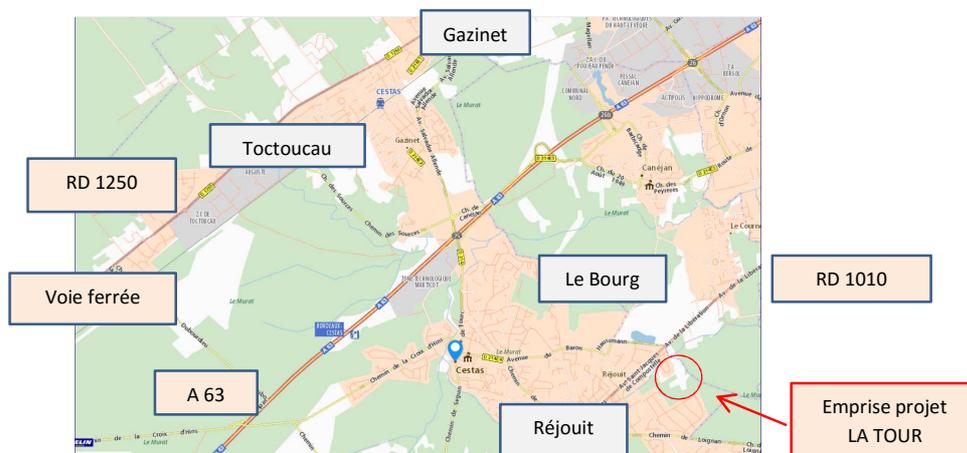
Cestas présente une surface de 10 000 ha dont 7500 à vocation agricole ou sylvicole et environ 4500 classés en EBC.

La commune est organisée en 4 quartiers principaux : « Toctoucau » au Nord, le long de la D1250, « Gazinet » autour de la gare, « Le Bourg » au sud de l'autoroute et « Réjouit » de part et d'autre de la RD 1010.

La commune fait partie de l'aire métropolitaine de Bordeaux et de la communauté de communes « Jalle - Eau Bourde » qui regroupe les communes de Cestas, Canéjan et Saint Jean d'Illac.

Elle est soumise au SCOT de l'Aire territoriale de Bordeaux, adopté le 13 février 2014, ainsi qu'au SRCE, adopté le 24 décembre 2015. La commune est couverte par le SDAGE « Adour Garonne » approuvé le 1<sup>er</sup> décembre 2009 ainsi que par les SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », « Vallée de la Garonne » et « Nappes profondes de Gironde ».

Le droit des sols sur la commune de CESTAS est régi par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/11/1979. Depuis cette date, il a été révisé et modifié à plusieurs reprises sans pour autant que son économie générale ait été modifiée. Par délibération du 18/12/2014, le Conseil Municipal de CESTAS a décidé la mise en révision de son plan d'occupation des sols en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU).



#### 1.4 Situation du logement locatif social sur la commune

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Cestas comptait 893 logements sociaux sur 7015 résidences, soit un taux de 12,72% qui devrait atteindre 15% à l'achèvement des programmes en cours.

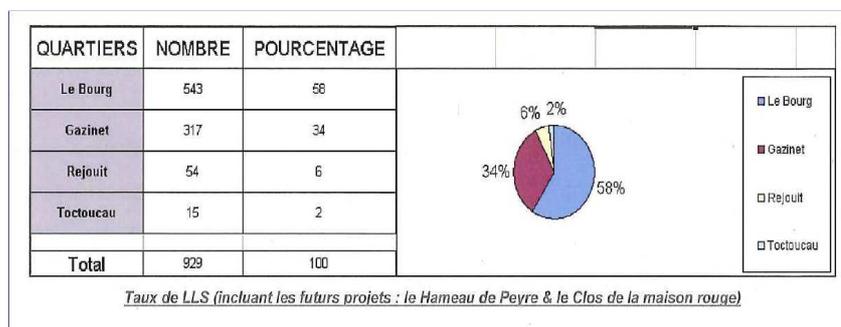
En application des lois SRU et DUFLOT, le nombre de logements sociaux manquant, à ce jour, est de 865. Conformément aux plans triennaux<sup>2</sup> prévus, la commune doit réaliser 226 logements sociaux pour la période 2014-2016 et 276 pour la période 2017-2019.

#### Ainsi le renforcement du parc locatif social constitue une priorité pour Cestas

La commune de Cestas a initié une politique de construction de logements locatifs sociaux qui se veut volontariste et équilibrée en accord avec les principes et objectifs de son POS ; notamment la lutte contre l'étalement urbain et le recentrage de l'urbanisation au sein de secteurs déjà bâtis afin d'organiser l'extension urbaine en adéquation avec la capacité des équipements, des services et des réseaux communaux.

Une politique volontariste : sur les 18 propriétés identifiées en 2007 (par un recensement quasi-exhaustif des fonciers aménageables, à court ou moyen terme, en vue d'opération en mixité sociale) la moitié a été aménagée ou en cours (annexe 13). Le reste est en rétention foncière. Les réserves foncières actuellement envisageables ne sont pas suffisantes pour répondre aux exigences triennales imposées par la loi.

Une politique équilibrée : dans un souci d'équilibre des populations et de mixité sociale, la commune de Cestas s'attache à répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble des différents quartiers.



<sup>2</sup> **Plans triennaux** : imposent la réalisation d'un certain nombre de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 25% en 2025 : pour la période 2014-2016, un objectif de rattrapage de 25% du nb de logements sociaux manquants pour atteindre le taux légal minimum de 25 % ; 2017-2019 : 33% des logements manquants - 2020-2022 : 50% des logements manquants - 2023-2025 : 100% des logements manquants

Ainsi, le quartier de Réjouit est en retrait alors qu'il bénéficie de nombreux atouts en équipements et services :

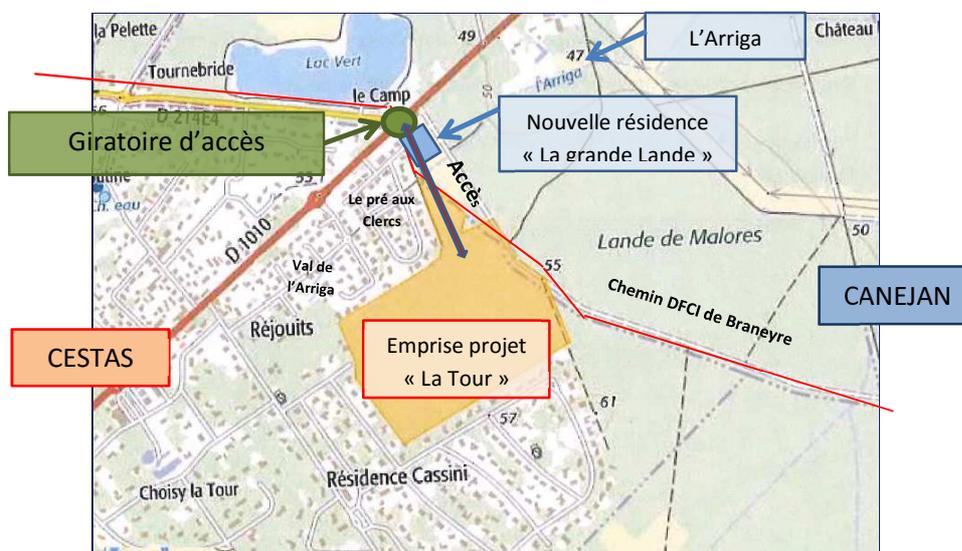
- un centre scolaire (classes maternelles et primaires),
- le centre commercial de « Choisy-Latour », une annexe de l'agence postale, des services médicaux et paramédicaux (médecin, dentiste, pharmacie, cabinet infirmier), des équipements de loisirs (salle de fitness, Maison Pour Tous, proximité du Lac vert de Canéjan, ...),
- la proximité de la RD 1010, reliant historiquement Bordeaux à Bayonne,
- une ligne de bus (ligne 505 reliant Bordeaux- Peixotto à Belin-Beliet).

Compte-tenu de ces différents éléments, la commune entend saisir toutes les opportunités possibles afin d'accroître ce pourcentage. Le projet de mixité sociale « La Tour » s'inscrit dans cet objectif.

## 1.5 Le projet de lotissement en mixité sociale « La Tour »

### Situation de l'emprise du projet

Le secteur de 20ha (204 203m<sup>2</sup>), localisé dans la continuité urbaine Est de Cestas, s'intègre dans une « dent creuse » au sein des lotissements « Cassini » I et II, « Pré aux Clercs » et « Val de l'Arriga ». Il est situé à proximité de la RD 1010 dont il est séparé par le ruisseau l'Arriga et la nouvelle résidence « La grande lande » de la commune de Canéjan.



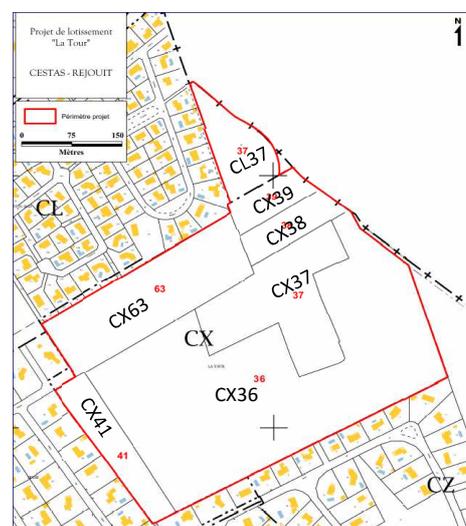
### Plan d'occupation des sols du site retenu

La surface concernée par le projet comprend 7 parcelles cadastrées CL37, CX36, 37, 38, 39, 41, 63 appartenant à 5 propriétaires :

- CL 37 : 11 466 m<sup>2</sup> URROZ-DESQUEYROUX
- CX 39 : 6 480 m<sup>2</sup> THOMAS
- CX 38 : 7 637 m<sup>2</sup> PASCUAL
- CX 37p : 27 536 m<sup>2</sup>, CX 36 10 6818m<sup>2</sup>, CX 41 11 921 m<sup>2</sup> DAVANT
- CX 63 : 33 017 m<sup>2</sup> HOUQUES

Les propriétés Davant, Houques et Desqueyroux ont vocation à être cédées à la commune de Cestas qui restera propriétaire et garantira la mise en valeur des espaces de protection.

Les autres parcelles (CX38, CX39) sont conservées par leurs propriétaires qui accordent le droit de passage de la voirie de desserte sous réserve de l'autorisation de réalisation de 2 constructions chacun, d'obtention de la viabilisation et d'un droit de passage et d'usage de la nouvelle voie.



Le site retenu fait actuellement l'objet d'un classement en zone agricole du POS (zone NC) incompatible avec son futur aménagement en secteur d'habitat.

Il comporte par ailleurs, dans sa partie Est, un Espace Boisé Classé (EBC) de 11 ha situé sur les parcelles CL 37 et CX 39 (constitué de prairies) et CX 36p-37p et 63p (constitué de taillis et fourrés).

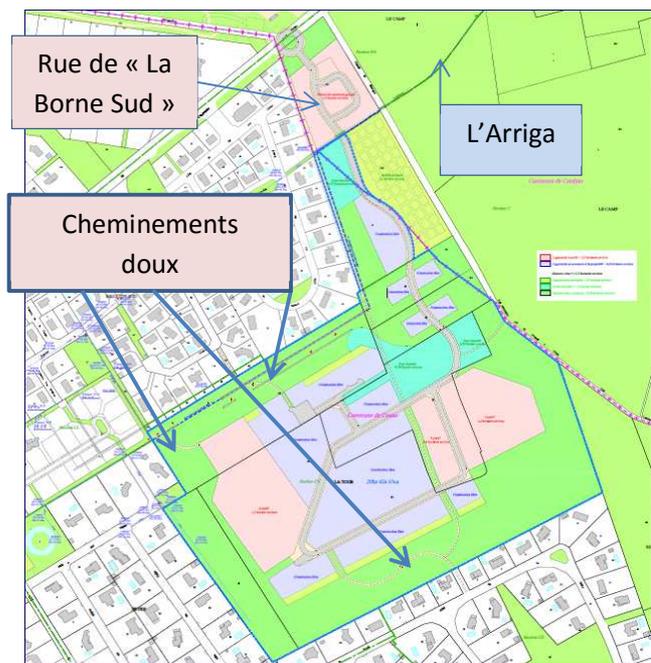
### Le projet dans l'emprise

Sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Cestas, le projet consiste à créer un lotissement en mixité sociale, dit « LA TOUR », de 140 logements sis sur une surface urbanisée de 9 ha, organisé en 3 îlots :

- 2 îlots distincts comprenant au total 80 logements locatifs sociaux. Ces logements adopteront la forme de maisons individuelles, agrémentées de jardinets privés. Ils seront répartis sur une surface de 3.2 ha, soit une densité de 25 logements / ha.
- 1 îlot où seront implantées 60 lots en acquisition d'environ 1000m<sup>2</sup> chacun, réservés en priorité à des primo-accédants, répartis sur une surface de 4.8 hectares environ, soit une densité de 12.5 logements / ha.

Au sein de ce programme, 55% de la superficie (soit 11ha), sera affecté à des espaces verts ou des espaces libres. La totalité de l'opération sera encadrée par une ceinture végétale et forestière de 50m de large permettant une intégration douce dans le paysage. Les arbres remarquables seront conservés au sein des îlots. La limitation des bâtiments en R+1 sera garante d'un impact visuel réduit.

	Logements locatifs = 3,2 hectares environ
	Logements en accession à la propriété = 4,8 hectares environ
Espaces verts = 11,3 hectares environ	
	Espaces verts privés = 0,4 hectare environ
	Zones humides = 1,4 hectare environ
	Espaces verts communs = 9,5 hectares environ



Le lotissement « La Tour » est le troisième projet en cours sur le quartier de Réjouit. Il vient en complément des lotissements « Le hameau de Peyre » (20 logements locatifs sociaux et 16 lots à bâtir) et « le clos de la maison rouge » (16 logements locatifs sociaux et 8 maisons en accession à la propriété) qui en sont à différents stades de réalisation. La réalisation de ces trois projets porterait le taux de LLS sur le quartier de Réjouit à 17.54% (annexe 14).



## 1.6 Aspects environnementaux

### Milieux naturels

L'emprise du projet n'est concernée par aucune zone naturelle remarquable ou protégée de type ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux), ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), NATURA 2000, ni par des protections patrimoniales telles que APPB (Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope), site inscrit et site classé, ni par des sites archéologiques.

Le projet n'est soumis à aucun risque important, d'origine naturelle ou technologique. A noter cependant :

- Risque incendie : aléa « moyen » (préfecture Gironde) ;
- Risque retrait-gonflement des argiles : aléa « moyen » à l'ouest et « faible » à l'est (BRGM) ;
- Risque inondation : le risque de remontée de nappe sur le site du projet est très faible et le risque lié à une remontée de nappe est nul (BRGM). Cestas n'est pas soumis au risque d'inondation par crue.

Une expertise écologique, effectuée le 7 juillet 2015, complétée par des recherches bibliographiques, n'a recensé **aucune espèce protégée faunistique ou floristique d'intérêt communautaire** (p.85 évaluation).

La synthèse du milieu naturel figure dans le tableau ci-après :

Le périmètre du projet présente un passif agricole marqué. Il était occupé par des prairies et prés au niveau des parcelles cadastrales CX 36 à 39 mais également par des vignes sur les secteurs présentant un dénivelé.

Il a été peu à peu conquis par la végétation qui présente maintenant un faciès de boisements sur une grande partie de sa surface.

Les anciens boisements de pins et de chênes ont été affectés par la tempête de 1999. La masse de chablis non exploités est restée en place et se décompose au gré des conditions du milieu **constituant un refuge pour de nombreuses espèces saproxyliques.**

A l'Est, une chênaie acidiphile, d'une faible diversité mais intéressante par son état de conservation global et la qualité du boisement ;

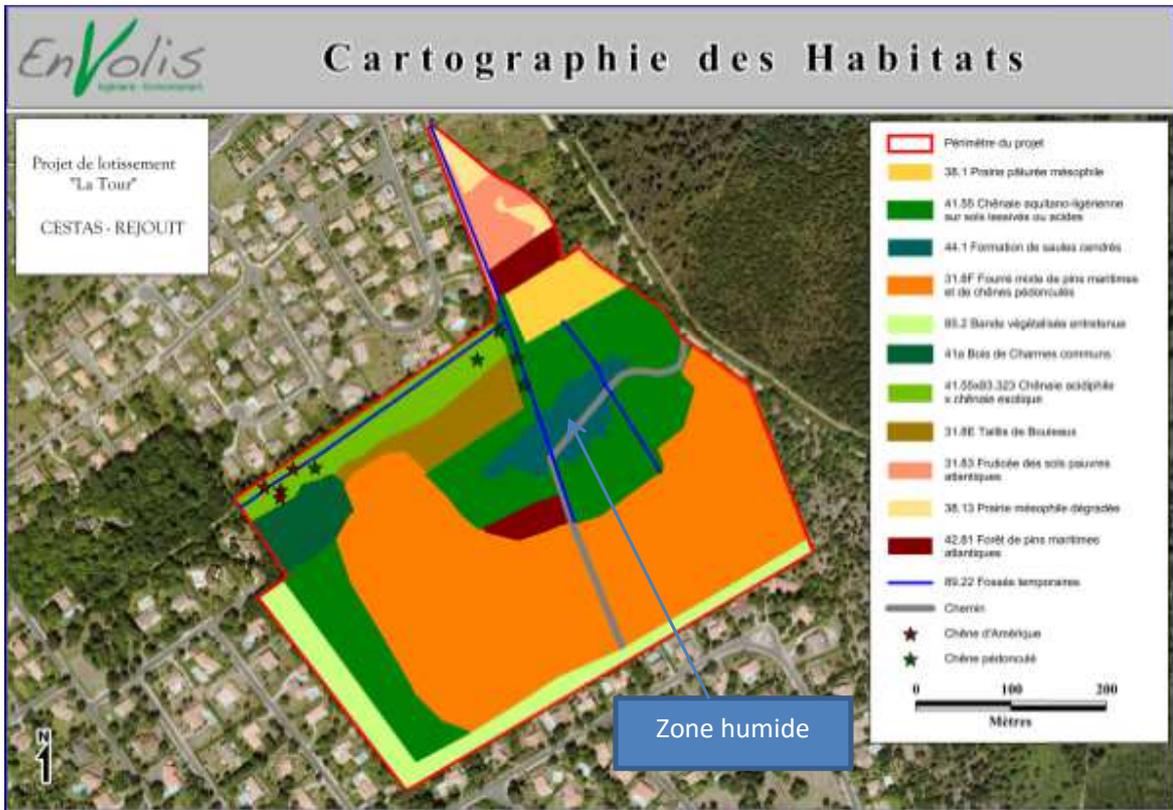
A l'Ouest, des boisements de charmes et de chênes contenant près d'une dizaine d'individus remarquables de chênes pédonculés (*Quercus robur*) et de chênes rouges d'Amérique (*Quercus rubra*). **Ces spécimens âgés, dont la circonférence devient importante, sont à préserver de manière prioritaire.**

Le cœur du projet abrite environ **7648 m<sup>2</sup> de saulaie, caractéristique des zones humides.**

Les milieux restants présentent un cortège floristique et faunistique tout à fait commun dont la diversité est globalement faible. Leur état de conservation et la présence d'espèces exotiques envahissantes, comme le cerisier tardif ou le robinier faux-acacia diminue leur intérêt qui peut être qualifié de faible. **Cependant, ces habitats n'en restent pas moins des supports clés de la faune et de la flore dites « ordinaires » qui y trouveront gîte et couvert.**

Tableau 22 : Synthèse du milieu naturel

	Données	Enjeux
<b>Milieux naturels inventoriés et protégés (Site Natura 2000)</b>	Projet situé à environ 7,6 km du site « Bocage humide de Cadaujac et de Saint-Médard d'Eyrans », 9,4 km du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gat Mort et de Saucats » et à 10,4 km du site « La Garonne »	Connexion indirecte avec le site Natura 2000 « La Garonne » mais effet de dilution et de distance au projet <b>Enjeux faibles</b>
<b>Loi Littoral</b>	Commune non concernée.	<b>Aucun enjeu</b>
<b>Boisements classés</b>	Espaces boisés classés (EBC) sur la commune et au sein du périmètre du projet.	Superficie en espaces verts du projet équivalente à la superficie actuelle en EBC (déplacement des EBC au sein du projet) : <b>Enjeux moyens</b>
<b>Flore et habitats naturels</b>	12 formations végétales différentes. Aucun habitat d'intérêt communautaire. Absence d'espèces protégées. Présences de spécimens remarquables de chênes centenaires.	Intérêts écologiques et états de conservation variables : <b>Enjeux moyens</b>
<b>Faune</b>	<u>Avifaune</u> : 14 espèces recensées dont une (Milan noir) est inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux, localisée en dehors du périmètre strict d'étude mais susceptible d'y évoluer (chasse et refuge). <u>Mammifères</u> : 4 espèces recensées mais non protégées. <u>Reptiles/Amphibiens</u> : Lézard des murailles, espèce inscrite à l'annexe IV de la Directive Habitats/Faune/Flore, ubiquiste en termes d'habitats. <u>Entomofaune</u> : 6 espèces de lépidoptères recensés mais non protégées.	<b>Enjeux faibles à moyens</b> Conservation de milieux naturels (boisements) sur l'emprise du projet permettant aux espèces d'assurer leur cycle de vie
<b>Zones humides Critère floristique</b>	Zone humide mise en évidence à l'aide du critère floristique sur une surface de 7648 m <sup>2</sup> au sein de l'emprise du projet.	<b>Enjeux moyens</b>



A noter que :

- **Trame verte et bleue** : L'étude environnementale, conclut que le projet se trouve dans une zone urbanisée correspondant à la commune de CESTAS et aux communes voisines et « qu'il n'existe pas à proprement parler, de trame bleue au sein du projet. Cependant, le fossé Nord est susceptible de constituer un corridor écologique hydrographique. » et « Le projet ne remettra pas en cause le trame verte étant donné qu'un continuum écologique sera maintenu sous forme d'une ceinture boisée encerclant les lotissements. ».

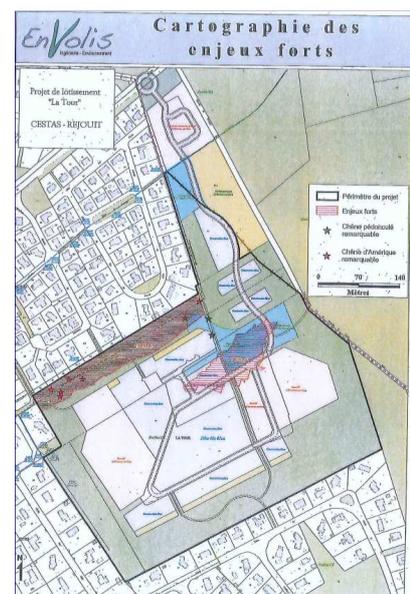
**Cependant, le SRCE, adopté le 24/12/2015, classe la zone d'emprise du projet « réservoir de biodiversité ».**

- **Zone à caractère humide** : Le site d'étude n'est pas concerné par une zone humide d'importance majeure parmi celles répertoriées par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH), ni par l'enveloppe territoriale des principales zones humides du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés. Cependant **une zone humide d'une surface de 7648m<sup>2</sup> a été identifiée au cœur du projet sur la base du critère floristique uniquement au niveau du boisement de saules cendrés.**

Une partie de la zone humide identifiée sera conservée au sein de la bande boisée d'une largeur de 50 à 60m qui bordera les lots du projet d'aménagement

La partie détruite sera compensée par l'aménagement de zones hygrophiles au niveau des espaces verts du projet au sein des parcelles CL 37 et CX 37, à proximité des fossés existants.

Ainsi la même surface de zone à caractère humide sera conservée dans l'emprise du projet.



**Voiries** : le projet prévoit une desserte unique du lotissement via une route interne, reliée par un giratoire à la RD 1010 située au nord, et traversant le lotissement « La grande Lande » de Canéjan en prolongement de la rue « La Borne Sud ». Ce giratoire a été cofinancé par les communes de Cestas et Canéjan Gironde Habitat.

Des chemins d'accès pour des modes de déplacements doux permettront également des liaisons inter-quartiers.

**Eaux pluviales** : la gestion des eaux pluviales sera maîtrisée en cohérence avec les prérogatives du SCoT et de la loi sur l'Eau. A savoir : stockage au sein de chaussées réservoirs situées sous les voiries et les lots, décantation, puis rejet à 3 L/s/ha vers le fossé au nord du projet puis le ruisseau de l'Arriga qui sépare la résidence « la Grande Lande » du futur projet « La Tour ». Ce ruisseau draine les eaux pluviales de ce quartier de Réjouit vers l'Eau Bourde ». Le projet présente un dénivelé d'environ 5 m vers ce ruisseau.

**Eaux usées** : les eaux usées seront redirigées vers le réseau d'assainissement collectif par l'intermédiaire de collecteurs gravitaires. Les pompes de refoulement verront leur temps de pompage augmenté de 2.6 heures quotidiennes pour prendre en compte l'augmentation globale de clients (addenda annexes 5 & 6).

## 1.7 La mise en compatibilité du POS

La zone d'implantation projetée fait actuellement l'objet d'un classement en zone NC du POS, zone naturelle incompatible avec son futur aménagement en secteur d'habitat. Cela a conduit la commune à engager la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du POS. Les modifications proposées sont les suivantes :

- **Suppression de la zone NC et remplacement par :**

- **une zone IINAA**, sur 9 ha, qui constituera la partie urbanisée du projet, « zone naturelle peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future à court terme et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des opérations ».
- **une zone NDA**, sur 11 ha, située en périphérie du projet, « espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent ainsi que de la protection contre le bruit des zones urbaines ». Elle devrait constituer un parc de promenade et d'aménité pour le public et participer à la continuité écologique.

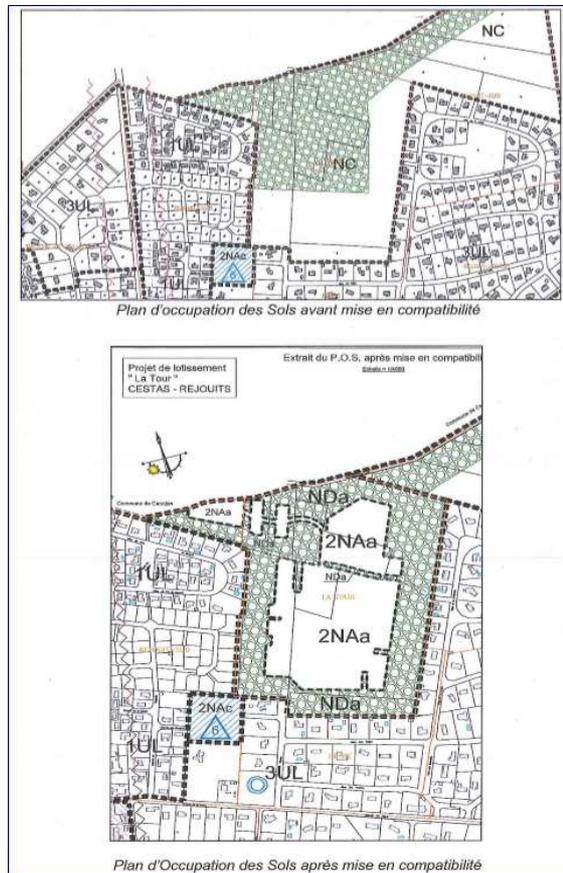
- **Déclassement de 6.2 ha de l'EBC existant**

- **Classement en EBC de la partie non urbanisée**, c'est-à-dire la zone NDA, soit 11 ha, surface équivalente à la surface initiale d'EBC.

Le nouveau zonage n'entraînera aucune modification du règlement des zones retenues. Seuls les plans de zonage 2.2 et 2.5 seront modifiés.

La commune précise que le projet ne remet pas en cause l'équilibre général du POS car il ne concerne que 0.2% de la superficie totale de la commune (20 ha sur 10 000), qu'il ne conduit pas à la suppression d'un EBC mais uniquement à la modification de son implantation pour une surface équivalente et que la zone d'implantation concernée ne présente aucun intérêt sur le plan économique.

### Orientations d'aménagement



En outre, afin d'assurer la pérennité, la commune a fait le choix de plusieurs orientations d'aménagement :

- La surface des lots (1000m<sup>2</sup> environ) permettra le maintien de boisement existant sur les nouvelles parcelles.
- La hauteur des futures opérations en R+1 favorisera une meilleure intégration.
- La création au sein de l'EBC de cheminements piétons ou cycliste à l'exclusion de tout véhicule à moteur.
- Le renforcement par endroit du boisement existant par la plantation de nouveaux sujets.
- L'ensemble de placettes et espaces verts internes à l'opération sera végétalisé.
- La préservation des boisements de chênes de qualité en façade de la piste DFCI de Braneyre et le long de l'ancien chemin d'accès à la propriété « La Tour ».

### Impact sur les Espaces boisés Classés

Seule l'implantation de l'EBC initial sera modifiée pour une surface strictement identique de 110 000m<sup>2</sup>.

Ainsi, le projet prévoit de conserver 4,8 ha de l'EBC initial et d'en déclasser 6.2 ha au profit de la zone à urbaniser. Dans le même temps, 6.2 ha de bande végétale et forestière de 50m de largeur, conservée en périphérie du projet, seront classés en EBC.

Ainsi la surface initiale de 11 ha d'EBC serait ainsi conservée.



### 1.8 Justification de l'intérêt général

La commune justifie l'intérêt général du projet par :

- **son inscription dans le respect des objectifs européens (SIEG) réaffirmés au niveau national par les lois SRU et DUFLOT.**
- **le respect du principe de mixité sociale** que la commune s'est attachée à promouvoir au sein de tous les programmes réalisés ces dernières années ; notamment au travers de *deux modifications du POS adoptées en 2006 et 2007 qui a rendu obligatoire un pourcentage de logements sociaux compris entre 30 et 50% selon la situation géographique des projets au sein de programmes privés à compter de 3 logements. De plus, la totalité des nouveaux lotissements récemment autorisés comprend dorénavant dans leur périmètre des groupes d'habitations à vocation sociale gérés par des bailleurs sociaux.*
- **l'intégration du projet dans le caractère du secteur** : « le projet s'intègre dans une « dent creuse » nettement identifiable au sein d'un secteur urbanisé. il s'étendra, de plus, à l'arrière du nouveau lotissement « La Grande Lande » de Canéjan ».
- **la prise en compte des besoins pour répondre aux obligations des plans triennaux.** Au vu du manque de zones constructibles pour respecter ses objectifs triennaux, la commune a saisi l'opportunité offerte par les propriétaires des parcelles d'assiette du futur projet « La Tour » de donner leur accord pour l'aménagement des 20 hectares concernés par ce projet.

Par ailleurs, ce projet concourra à dynamiser le quartier, notamment son école (fermeture d'une classe) et le centre commercial de Choisy, grâce à l'accroissement modéré de la population.

- **La compatibilité avec les textes de niveau supérieur** tels que le SCOT qui a inscrit ce secteur dans son Document d'Orientations et d'Objectifs au sein de « l'enveloppe urbaine », le SDAGE ADOUR GARONNE, les SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », Vallée de la Garonne », « Nappes profondes de Gironde ». **Le commissaire enquêteur rappelle cependant la réserve concernant le SRCE.**

## 2. CONCLUSIONS MOTIVEES

Le déroulement de l'enquête publique a été conforme au code de l'environnement. Le public a montré un vif intérêt au cours de l'enquête publique. 273 observations ont été recueillies pour 72 participations. Comme précisé dans le procès-verbal la très grande majorité de ces observations soulignent :

- La **concertation** préalable jugée insuffisante.
- Des **vices de procédure**.
- **Des imprécisions, des insuffisances et des contradictions dans le dossier d'enquête**.
- Le **site d'implantation du projet**, considéré comme excentré, très consommateur d'espace et dont l'**issue unique** à travers le lotissement de Canéjan suscite bon nombre d'observations.
- Des **impacts environnementaux du projet sous-évalués**.
- **L'absence apparente de réflexion globale** qui mène à la réalisation de 3 projets menés parallèlement sur Réjouit.
- **L'intérêt général** du projet se heurtant à la protection de l'environnement et à des intérêts particuliers.
- **Des contre-propositions** concernant l'accès et la composition du projet.

Le mémoire en réponse de la commune de Cestas a répondu en grande partie à ces interrogations.

Le commissaire enquêteur fondera ses propres motivations sur le respect des procédures, sur le dossier soumis à l'enquête publique, sur le choix du site, sur la mise en compatibilité du POS, sur les impacts environnementaux du projet et sur l'intérêt général du projet.

**Nota :** les annexes 4 à 6 de l'addenda figurent en annexe 21 du présent rapport.

### 2.1 Sur le respect des procédures

- **Sur le respect de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS**

L'association ACRE et son président soulèvent quatre manquements qu'ils considèrent comme des vices de procédure, à savoir :

- Absence de convocation de l'autorité organisatrice des transports.
- Absence de soumission de l'addenda aux PPA.
- Méconnaissance des règles relatives à la procédure de concertation.
- Incomplétude du dossier d'enquête fourni à l'association ACRE le jour de parution de l'arrêté d'enquête publique.

Les réponses apportées par la commune dans son « mémoire en réponse » m'amènent à penser que ces quatre points n'ont pas entravé le déroulement de la procédure et, qu'au contraire, certains d'entre eux ont contribué à une meilleure information du public et une plus grande transparence.

J'approuve la décision de la commune de soumettre aux services de l'Etat les pièces du dossier modifiées à l'issue de l'enquête publique pour un nouvel avis comme le précise la commune dans sa réponse 2.2.

- **Sur la compatibilité du projet avec les textes d'ordre supérieur**

Le document soumis à enquête publique est compatible avec les textes d'ordre supérieur que sont le SCoT, le SDAGE et les 3 SAGE.

La réponse de la commune et du courrier transmis par le Préfet de la Région Aquitaine au Président du SYSDAU permet de relativiser l'incompatibilité avec le SRCE soulevée par le public et les associations.

- **Sur l'absence de prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme**

L'absence de prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme n'entache pas la procédure puisqu'elle est réalisée à droit constant. Cependant, s'agissant d'un document appelé à être actualisé et à perdurer, il conviendra d'intégrer la nouvelle codification avant l'approbation définitive de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.

- **Sur le respect des procédures relatives à l'enquête publique**

L'enquête s'est déroulée selon les conditions fixées par le code de l'environnement :

- l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage, plusieurs fois contrôlé, de l'avis d'enquête publique en mairie de Cestas, à l'agence postale de Réjouit et à différents accès du terrain d'assiette du projet dont un au niveau du giratoire d'accès, visible depuis la voie publique et depuis le lotissement de « La Grande Lande »,
- l'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux du département dans les délais réglementaires,
- l'information concernant cette enquête a été donnée dans le mensuel « Cestas infos » du mois d'avril et l'avis d'enquête publié dans celui du mois de mai,
- l'arrêté et l'avis d'enquête publique ont été diffusés sur le site internet de la mairie,
- la composition du dossier d'enquête publique était conforme à la réglementation. Le dossier a pu être consulté à la mairie et sur son site internet,
- le public a pu émettre ses observations, recueillies sur 4 registres d'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur au cours des 4 permanences prescrites,
- le maître d'ouvrage a émis un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse regroupant les observations, propositions et contre-propositions du public,
- le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ont été remis au maître d'ouvrage un mois après la fin de l'enquête publique.

**Conclusion partielle :** Je considère les procédures appliquées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS et celles concernant l'enquête publique globalement satisfaisantes et respectant l'esprit du code de l'urbanisme et celui du code de l'environnement.

## 2.2 Sur le dossier soumis à l'enquête publique

- **Sur l'erreur de méthodologie dans la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS**

Les écarts relatifs à l'erreur de méthodologie relevée par les services de l'Etat, ont été, pour partie, corrigés dans les réponses apportées par la commune dans son addenda.

Certains points listés par l'autorité environnementale ne figurent pas, ou pas clairement, dans l'addenda. Ils sont listés dans le commentaire du commissaire enquêteur à la question 3.1 et devront être repris dans le document final.

- **Sur les imprécisions du dossier**

Outre l'erreur précédente, les documents soumis à l'enquête contiennent des imprécisions qui peuvent en gêner la compréhension, comme par exemple :

- Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale parlent précisément que 45% d'espaces verts seront conservés alors que, suite à une évolution du projet, ce pourcentage est passé à 55% ([annexe 17](#)),

- la zone humide : l'évaluation environnementale (p.91) classe la zone humide en « enjeux moyens » et l'addenda (annexe 7, carte 2) en « enjeux forts » ; les mesures compensatoires ou d'atténuation du tableau de la page 146 manquent de clarté ; l'évaluation environnementale indique que la compensation permettra de « conserver la même surface de zone à caractère humide » (p. 127, 135 et 148) alors que la carte 4 de l'annexe 7 de l'addenda indique une surface totale de 1.4 ha pour la « zone humide prévue (éviter + confortation) sans préciser ce que comprendra cette surface.
- La taille de certaines cartes et de leur légende les rendent difficilement lisibles (rapport de présentation p.12, p.26 et évaluation environnementale p.47, 84, 86).
- Le règlement de la zone II NA indique qu'il n'y a plus de zone IINAa à Cestas, alors que justement le projet vise à en créer une de 9 ha.

**Conclusion partielle :** Je recommande de compléter et modifier le document final pour en améliorer la cohérence et le rendre plus lisible.

### 2.3 Sur le choix du site

Considérant :

- les obligations imposées à la commune par les lois « Solidarité et renouvellements urbains, dite loi SRU, et la « Loi de Mobilisation Générale pour la Construction des Logements », dite Loi DUFLOT, de réaliser 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025,
- que la commune compte actuellement 12.72% de logements locatifs sociaux, prochainement portés à 15% avec l'achèvement des travaux en cours. Cela oblige la commune à s'acquitter d'indemnités annuelles proportionnelles au manque de logements sociaux par rapport au seuil des 25%. La réalisation de logements sociaux constitue donc une priorité pour la commune,
- que le foncier aménageable sur l'ensemble de la commune a été grevé d'emplacements réservés pour la modification du POS 2008, qu'un certain nombre d'opérations prévues ont été réalisées et qu'il existe de la rétention foncière sur le reliquat du foncier disponible qui ne permet pas de répondre aux exigences des objectifs triennaux de production de LLS fixés à la commune (PJ2 au mémoire en réponse) et considérant la réponse apportée aux interrogations de l'association ACRE sur ce sujet (réponse à la question 5.4.4 du PV de synthèse) et la confirmation des services de l'Etat ,
- le taux de logements locatifs sociaux de cette partie du quartier de Réjouit de 6% après la réalisation des futurs projets « Le hameau de Peyre » et « le Clos de la maison rouge », alors que des quartiers voisins ont des taux de 34% à Gazinet et 58% au Bourg,
- l'existence au sein de ce quartier du groupe scolaire de Réjouit (écoles maternelles et primaires), du centre des commerces et services de Réjouit Choisy (magasin ALDI, boucherie, service postal, médecins et soins médicaux, maison pour tous, salle de sport, ...), d'un café, d'une ligne de bus.
- que la partie ouest du site est classé en zone d'aléa moyen retrait-gonflement des argiles.

**Conclusion partielle :** j'estime le choix du site, dit « La Tour », cohérent, d'autant que

- il se trouve en continuité urbaine et est inscrit au sein de « l'enveloppe urbaine » du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux adopté le 13 février 2014,
- les principaux réseaux sont disponibles et raccordables à proximité,
- un accès a été anticipé par la commune via la création d'un giratoire sur la départementale D1010,
- l'implantation de nouveaux ménages serait de nature à dynamiser le quartier, notamment le groupe scolaire,
- les propriétaires des différentes parcelles sont soit, disposés à les vendre (consorts Davant : parc. CX 36, 37 et 41, Mme Urroz, parc. CL 37 et M. et Mme Houcques, parc. CX63), soit, disposés à laisser un droit de passage, sous conditions, à la commune (Mme Pascual, parc. CX 38, M. et Mme Thomas, parc. CX 39).

**Il appartiendra cependant à la commune d'indiquer la présence d'argile sur le futur arrêté de permis d'aménager et la nécessité de réaliser des fondations adaptées.**

Les parcelles de l'emprise du projet (20 ha), sont actuellement classées en zone NC du POS, incompatible avec le projet envisagé de 140 logements. De plus 11 ha sont classés en EBC. En conséquence la commune engage une procédure de déclaration de projet en vue de modifier le POS pour permettre la réalisation du projet.

## 2.4 Sur la mise en compatibilité du POS

Les modifications envisagées du POS, à savoir

- **Suppression de la zone NC et remplacement par :**

- **une zone IINAA**, sur 9 ha, qui constituera la partie urbanisée du projet, « zone naturelle peu ou pas équipée destinée à une urbanisation future à court terme et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des opérations ».
- **une zone NDA**, sur 11 ha, située en périphérie du projet, « espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui le composent ainsi que de la protection contre le bruit des zones urbaines ». Elle devrait constituer un parc de promenade et d'aménité pour le public et participer à la continuité écologique.

- **Déclassement de 6.2 ha de l'EBC existant**

- **Classement en EBC de la partie non urbanisée**, c'est-à-dire la zone NDA, soit 11 ha, surface équivalente à la surface initiale d'EBC.

### Conclusion partielle concernant la mise en compatibilité :

**Les modifications du POS sont cohérentes avec le projet, cependant :**

- **le déclassement de 6,3 ha d'EBC** mériterait d'être formellement justifié comme l'ont demandé les services de l'Etat et le public même si la commune indique que le classement EBC attribué à ce bois, « *servait initialement à préserver un pourcentage boisé sur l'ensemble de la commune* » (rapport de présentation p.31) et « *ne correspondait à l'époque de la mise en œuvre du POS en 1975, à rien de particulier* » (Mémoire en réponse : dernier paragraphe sur l'environnement).
- **le classement en EBC de la bande boisée de 50 m entourant la partie urbanisée** n'est imposé par aucun texte et, en tant que protection très forte, peut devenir une gêne dans les évolutions futures du plan d'urbanisme. Par nature, le classement NDA constitue déjà une protection.
- **la remarque des services de l'Etat** qui, au regard des lois Grenelle et ALUR, jugent le **projet trop consommateur d'espaces** mérite d'être relativisée.

Ces derniers considèrent, en effet, le nombre de logements (140) rapporté à l'assiette totale du projet (20ha), soit une densité de 7 logements par hectare, alors que les 140 logements sont en fait implantés sur une surface de 9 ha soit une densité d'environ 16 logements / ha. Les 11 hectares non urbanisés demeurent à l'état naturel.

De plus, le maintien d'espaces naturels dans l'assiette du projet permettra de conserver le caractère péri-urbain propre à la commune en alternant quartiers urbanisés et espaces verts. Il permettra une bonne intégration dans le paysage notamment au niveau des résidences « Pré aux Clercs », « Val de l'Arriga », « Cassini » et le long du chemin de Braneyre. Il constitue, de plus, un espace d'aménité et peut participer à la continuité écologique.

## 2.5 Sur les impacts environnementaux

La modification du POS pour intégrer le projet « La Tour » aura des conséquences sur l'environnement qui portent essentiellement sur quatre points : le milieu naturel, l'évacuation des eaux pluviales, l'assainissement et les nuisances.

### • Les impacts sur le milieu naturel

Considérant les points suivants :

- L'évaluation environnementale précise que l'emprise du projet n'est concernée par aucune zone naturelle remarquable ou protégée de type ZICO, ZNIEFF, NATURA 2000 ni par des protections patrimoniales telles qu'un arrêté préfectoral de protection du biotope (APPB), site inscrit et site classé,
- Une investigation de terrain effectuée le 7 juillet 2015, complétée par des recherches bibliographiques, selon les modalités définies par l'arrêté ministériel du 24/06/2008, modifié le 01/10/2009 en application des articles L.214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement (mémoire en réponse) n'a recensé **aucune espèce protégée faunistique ou floristique d'intérêt communautaire** (p.85 évaluation). Elle a conduit à identifier **12 habitats**, un grand nombre d'espèces végétales (>20), **6 espèces d'insectes**, **1 reptile et amphibien**, le lézard des murailles protégé, **14 espèces d'oiseaux** dont 11 protégées au titre de la convention de Berne, et 1, le milan noir, au titre de l'annexe I de la Directive Oiseaux, **4 traces de présence de mammifère**.
- Un classement des enjeux présenté dans la carte de synthèse (addenda : annexe 7, planche 2) retient deux enjeux forts (zone humide de 7648m<sup>2</sup> et chênaie acidiphile et de bois de chênes exotiques au nord-ouest du projet). Le reste est classé comme enjeux moyen à faible.
- L'évaluation environnementale conclut à des impacts modérés du projet sur le milieu naturel, du fait que :
  - **Un espace boisé et/ou végétalisé de 50m de large** sera maintenu sur la périphérie du projet et « assurera une fonction de corridor écologique permettant la reproduction et les échanges génétiques nécessaires au maintien des populations viables d'espèces faunistiques qu'elles qu'elles soient ».
  - à l'exception du boisement humide de saules et de chênes remarquables (nord-ouest du projet) qui seront conservés, « **les habitats recensés ne présentent pas d'intérêt écologique majeur**. La flore est relativement réduite et d'importance moindre. Aucune espèce floristique protégée ni aucun habitat d'intérêt communautaire n'y a été observé. Ces habitats ne présentent pas de caractère de rareté et peuvent fréquemment être retrouvés sur les territoires avoisinant le projet. La présence d'espèces invasives (cerisier tardif, robinier faux acacia) sur l'ensemble du périmètre vient amoindrir la richesse spécifique du milieu. »
  - « **de nombreuses espèces pourront assurer leurs besoins vitaux** au niveau des espaces verts conservés en l'état même si le projet entrainera la destruction de milieux végétalisés et, de ce fait, d'espèces s'y rattachant. Les espèces recensées de la faune et de l'avifaune ne représentent pas un intérêt majeur de conservation, sont relativement courantes dans la région et ubiquistes. La **conservation des arbres remarquables** servira de refuge à l'avifaune. Le milan noir observé, figurant dans l'annexe I de la Directive Oiseaux, ne voit cependant pas sa population menacée à l'échelle du territoire (il figure sous la mention LC - préoccupation mineure - au sein de la liste rouge de l'UICN. »
  - la partie détruite de la zone à caractère humide « sera compensé par l'aménagement de zones hygrophiles au niveau des espaces verts du projet ». L'addenda complète les données en précisant que, **sur les 7648m<sup>2</sup> de la zone humide, 2874 m<sup>2</sup> sont évités, 4774m<sup>2</sup> détruits et que la surface totale finale sera de 1.4 ha** après « compensation et confortation ».

Mais considérant également que cette évaluation est contredite d'une part par « l'étude du réservoir biologique du Bois dit-La Tour » produite dans les observations de l'association ACRE (annexe 18) et par la LPO (annexe 19).

- M. Desmond, l'auteur de l'étude de l'ACRE, s'appuie sur son expérience d'ornithologue et sur une observation régulière du bois de 13 années. Il le présente comme « *une forêt sauvage aux espèces arborées très variées, dont le sous-bois, par endroit difficilement pénétrable par l'homme, abrite une faune variée qui forme un tout, un écosystème peu fréquent sur le territoire de Cestas où la majorité des espaces boisés sont des pinèdes de moindre intérêt écologique.*

Ainsi l'auteur conteste, sous serment :

- la qualité de l'investigation de terrain menée sur une seule journée et donc l'inventaire réalisé par le bureau d'étude, notamment pour ce qui concerne les d'espèces d'oiseaux (ACRE : **40 espèces d'oiseaux**, dont 27 protégées sur l'annexe II de la convention de Berne et 33 par l'arrêté du 29/10/2009 alors qu'ENVOLIS n'en cite que 14 dont 11 protégées) et les amphibiens et reptiles (ACRE : **7 amphibiens et reptiles**, dont 3 relèvent de la Convention de Berne et de l'arrêté du 19/11/2007 alors que le Bureau d'étude n'en trouve qu'un, le lézard des murailles, protégé).
- Le niveau d'enjeux, faible à moyen, attribué à la faune en général et en particulier aux « chênaie aquitano-ligériennes » dont le biotope est peu fréquent à Cestas. « ... *la reconstruction naturelle de cette forêt après la tempête de 1999, lui a donné une diversité d'espèces végétales qui ont accru sa valeur écologique...* ».
- Le positionnement des chênaies remarquables pour lesquelles l'auteur fournit un **positionnement GPS des chênes pédonculés remarquables et de ceux de plus de 50 ans** (12 âgés de plus de 100 ans et 200 de plus de 50 ans).
- La progression des espèces végétales exogènes envahissantes (cerisier tardif, robinier faux acacia),
- La notion de continuité écologique et de corridor écologique attribué à la bande boisée de 50m conservée : « ***Cet écosystème ne peut en aucun cas être valablement « remplacé » par une « bande végétalisée » plus ou moins artificielle de 50 mètres de large.*** ».

Il conclut que « *si le projet La Tour devait voir le jour, plus de la moitié des espèces animales que nous avons recensées et dont un grand nombre fait l'objet d'une protection renforcée tant au niveau national (Arrêté du 29 octobre 2009) qu'au niveau européen (Convention de Berne) disparaîtrait du secteur.* »

- La LPO considère que :
  - l'inventaire a été réalisé en une seule journée, à une période inadaptée pour de nombreuses espèces floristique et faunistique, sans méthodologie, sans prendre en compte l'analyse d'arbres matures pour chercher des indices de présence de chiroptères arboricoles ou de grand capricorne, deux espèces protégées. Les résultats d'inventaire paraissent extrêmement lacunaires au regard de la superficie et de la diversité des habitats. Les conclusions de l'évaluation environnementale sont trop aléatoires et par trop incomplètes pour correctement démontrer le moindre impact de cette ouverture à l'urbanisation sur la biodiversité (habitats, flore, faune protégée et habitats d'espèces de faune protégées réglementairement).
  - la cartographie « des différentes surfaces de boisement et prairie et des zones à forts enjeux » (présentée dans la carte 1 de l'annexe 7 de l'addenda) ne répond pas aux exigences élémentaires en termes de diagnostic écologique et ne satisfait donc pas aux exigences premières d'une évaluation écologique robuste, effectuée dans les règles de l'art, telles que préconisées par les services de l'Etat.

Sans remettre en cause la méthodologie appliquée pour la détermination de la **zone humide** (effectuée au regard de la typologie des habitats), la LPO s'interroge sur sa **délimitation**. D'après elle, la période d'investigation ne serait pas opportune (sécheresse, stade avancé des formations herbacées) et que, devant ce contexte défavorable, il aurait dû être procédé à des sondages pédologiques.

Considérant enfin la réponse de la commune indiquant que l'étude de l'ACRE n'a aucune valeur juridique

## Conclusion partielle sur les impacts du projet sur le milieu naturel

- **Concernant l'inventaire écologique** : le niveau d'impact du projet sur le milieu naturel, jugé modéré dans l'évaluation environnementale, est remis en question par l'association ACRE et la LPO.

Le rapport de l'ACRE n'a effectivement aucune valeur juridique, comme l'indique le maître d'ouvrage, et doit être apprécié avec prudence d'autant que l'auteur peut être considéré comme « juge et partie » en tant que riverain, membre de l'association ACRE fortement opposée au projet.

Cependant les compétences évidentes de M. Desmond (ornithologue, fondateur et ancien président du Signal d'Ossau pour la prévention des grands rapaces pyrénéens, ancien organisateur du festival international de films LPO), le fait qu'il atteste ses écrits sous serment et que ceux-ci soient corroborés par la LPO m'incite à penser que l'analyse des impacts sur le milieu naturel mériterait d'être consolidée.

**Aussi je recommande vivement au maître d'ouvrage de conduire une étude complémentaire visant à conforter les conclusions de l'évaluation environnementale concernant les impacts du projet sur le milieu naturel et à valider ou renforcer les mesures d'atténuation. Il conviendrait également de dresser un inventaire formel et un positionnement précis des arbres remarquables à conserver.**

- **Concernant la zone humide** la destruction de 63% de la zone humide est « liée à la construction de la voirie et des trottoirs, de l'aménagement du cheminement piéton et d'un lot de construction libre. Une bande de 5m de large a également été prise en compte de part et d'autre de la voirie pour le passage des engins de chantier. »

Les zones humides font l'objet d'une reconnaissance internationale forte. Elles sont considérées comme un enjeu européen majeur. L'addenda classe cette zone humide comme un enjeu fort.

Le rôle joué par cette zone humide dans la réduction des impacts environnementaux est primordial. Elle devra, en effet, intégrer les trois fonctions d'une zone humide, à savoir :

- **Biodiversité** : dans ce domaine, l'intérêt de la zone humide est d'autant plus important que le projet conduit à détruire 9ha de boisement. Elle permettra dans ce domaine favoriser la continuité écologique mise à mal par l'urbanisation de ces 9 ha.
- **Hydrologie** : la zone humide est appelée à recevoir les eaux pluviales stockées et collectées dans le corps de chaussée des voies de desserte et sous les lots (réponse 5.2). A ce titre et au vu des problèmes d'inondation déjà repérés sur le site du projet avant les travaux et de l'impact du déboisement et de l'imperméabilisation sur le bassin versant de l'Arriga, cette fonction sera centrale pour limiter les impacts du projet sur l'environnement (voir paragraphe suivant).
- **Bio-géochimie** : la zone humide permettra d'assurer la filtration des eaux pluviales avant leur renvoi dans le ruisseau de l'Arriga.

**Le bon état de la zone humide apparait donc comme primordial pour limiter les impacts du projet sur l'environnement. Il convient donc d'éviter au maximum les atteintes à cette zone et d'en renforcer les fonctionnalités. Au vu du plan et de l'état d'avancement de la procédure, il parait raisonnable d'éviter une plus grande partie de la destruction de la zone humide notamment en gagnant sur le lot en construction libre, en déplaçant les voiries d'accès et d'assurer, comme le dit le maître d'ouvrage, un entretien régulier des différents fossés de bassin versant de l'Arriga.**

Comme le préconise l'Autorité administrative en matière d'environnement, la zone humide pourrait faire l'objet d'une protection la délimitant avec l'application de l'article L123-1-5-III du code de l'urbanisme (ancienne codification) qui vise à « localiser notamment les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques ».

- **L'évacuation des eaux pluviales**

Le public et l'association ACRE craignent que la déforestation et l'imperméabilisation des sols créent ou aggravent des problèmes d'évacuation des eaux pluviales, notamment au niveau du fossé nord. La crainte porte également sur les risques d'inondation en aval du ruisseau qui récupère l'ensemble des eaux pluviales des lotissements du bassin versant.

Les principes d'évacuation des eaux pluviales prévues par le projet sont conformes aux prescriptions du SCoT :

- les eaux de toiture seront gérées à la parcelle, conformément à la loi sur l'eau,
- les eaux provenant des surfaces imperméabilisées seront stockées et collectées dans le corps de chaussée des voies de desserte et sous les lots. Un rejet à débit régulé (3L/s/ha), à l'exutoire du dispositif vers les fossés, la zone humide conservée et celle créée à l'entrée du lotissement puis rejetées dans le ruisseau de l'Arriga (réponse 5.2).
- La commune s'engage à entretenir régulièrement en état les fossés maintenus sur les espaces verts ou dans la périphérie de l'opération ainsi que le ruisseau de l'Arriga.

**Conclusion partielle concernant les impacts du projet sur le milieu naturel :**

Je considère ces principes adaptés pour la gestion des eaux pluviales à condition du respect de la préconisation précédente concernant la zone humide et du respect de l'application effective des mesures de suivi et d'entretien des fossés, espaces verts, de la zone tampon et de l'Arriga.

**Les propositions émises par le conseil municipal de Canéjan devront être intégrées dans le dossier final et prises en compte dans la réalisation du projet.**

**De plus, comme l'y engage l'autorité administrative en matière d'environnement, je recommande au maitre d'ouvrage de décliner les préconisations précédentes dans le règlement écrit des zones IINA.**

- **Le réseau d'assainissement**

Les annexes 4 et 5 de l'addenda (cf annexe 21 du présent rapport) confirment la capacité du réseau de répondre à l'augmentation future des habitations et précisent les mesures techniques nécessaires pour y arriver. Les difficultés soulevées par le public proviennent du déversement d'eaux pluviales parasites rejetées illégalement dans le réseau. Ce qui peut expliquer les éléments fournis par M. Bauchu.

**Conclusion partielle sur le réseau d'assainissement :** le réseau d'eaux usées est en capacité de répondre à l'augmentation des logements. Je recommande à la commune de mener, comme elle l'a suggéré, des contrôles réguliers afin de vérifier la conformité des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.

- **Les nuisances liées au trafic au sein du projet**

L'ensemble du trafic routier du projet empruntera une voirie unique dont l'issue est située au niveau du giratoire sur la D1010. Ce giratoire a été réalisé par Canéjan pour accéder à la résidence « La Grande Lande », Cestas pour l'accès au projet « La Tour » et par Gironde Habitat.

C'est essentiellement au niveau de l'entrée du projet qui verra transiter la totalité des véhicules, entrant et sortant, que pourraient se concentrer un certain nombre de nuisances :

- A la traversée de la résidence « La Grande Lande » de Canéjan, sur la rue de « La borne sud » (annexe 15). En effet, à cet endroit, la voie coupe la résidence en deux. L'endroit n'est pas des mieux adaptés : les maisons sont situées à moins de 10m de la voie d'accès, la porte d'accès donnent sur la rue, elles ne sont aucunement protégées du bruit et de la vue, le trottoir de la partie Est, en début de la rue, est en partie inexistant, absence de places de parking obligeant les personnes extérieures à stationner sur la voie. Aussi les riverains craignent les risques pour la sécurité, notamment celle de leurs enfants, les nuisances sonores et la pollution de l'air. Ils déplorent, de plus, la dégradation de leur cadre de vie.

Il y a effectivement une bonne probabilité de risques et de nuisances à cet endroit.

- Dans le prolongement de la rue de la « Borne Sud », la voie d'accès longe à plus de 30m les riverains du lotissement cestadais du « Pré aux clercs ». La distance de passage associée à une bande boisée ou végétalisée devrait réduire considérablement les nuisances liées au trafic.

Les nuisances sont relativement atténuées. Cependant les accélérations pourraient créer une gêne liée au bruit et à la pollution.

- Au même niveau mais de l'autre côté, la voie longe des jardins familiaux à 5 m ou plus.

La gêne sera plutôt liée à la pollution. Les nuisances sonores doivent être relativisées du fait que les utilisateurs n'y demeurent pas.

- Au niveau des lotissements Cassini.

Les nuisances y seront très limitées puisqu'il n'y aura pas de véhicules à moteur autorisés à y circuler.

### Conclusion partielle sur les nuisances liées au trafic au niveau du projet

Les principales nuisances se situent au niveau de l'entrée du lotissement qu'il convient de protéger. A minima, les propositions émises par le conseil municipal de Canéjan devront être appliquées et l'implication des riverains dans le choix des mesures de protection et de sécurisation recherchée.

Afin de limiter les nuisances sonores et la pollution sur les riverains du lotissement « Le pré aux Clercs », je recommande de prévoir dans la suite de la procédure la mise en place un système permettant de limiter la vitesse et de créer, sur la partie Est, une haie longeant les jardins familiaux.

## 2.6 Sur l'intérêt général du projet

Si je considère les points traités précédemment, à savoir :

### • les obligations de la commune et les points positifs du projet :

- les obligations imposées à la commune de réaliser 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025,
- le taux actuel de 12.72% de logements locatifs sociaux, prochainement portés à 15% avec l'achèvement des travaux en cours,
- Les pénalités payées par la commune au prorata des logements sociaux manquants et le fait que l'opération est susceptible de s'équilibrer financièrement,
- le faible taux de logements sociaux sur cette partie du quartier de Réjouit,
- l'absence de foncier aménageable sur la commune capable de supporter une telle opération,
- l'opportunité de vente, ou d'autorisation de passage, des parcelles de l'emprise du projet,
- la position de l'emprise du projet en continuité urbaine et son inscription au sein de « l'enveloppe urbaine » du SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux,
- l'existence au sein de ce quartier du groupe scolaire de Réjouit et du « Centre des commerces et services » de Réjouit Choisy, d'un café et d'une ligne de bus.
- La disponibilité des principaux réseaux à proximité et la capacité du réseau d'eaux usées à recevoir les 140 logements supplémentaires à condition que la commune mène des actions pour *vérifier la conformité des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement*,
- La réalisation anticipée d'un giratoire sur la RD1010 pour permettre l'accès à ce projet ainsi qu'à la résidence « La Grande Lande »,
- l'équilibre financier potentiel de l'opération,

- La dynamisation du quartier, notamment de son groupe scolaire et des commerces, grâce à l'implantation de nouveaux ménages,
  - la mise en place en périphérie du projet d'une bande boisée qui constituera « *un parc communal de promenade et d'espaces d'aménité assurant de plus une zone tampon, entre les dernières zones urbanisées de la commune et les zones naturelles sur CANEJAN qui pourraient constituer une continuité écologiques* »,
  - Le maintien des arbres remarquables situés sur l'emprise du projet ainsi que le renforcement par endroit du boisement existant par la plantation de nouveaux sujets au droit des lots des lotissements existants (Cassini I et II).
  - Une dégradation limitée du cadre de vie des riverains des lotissements cestadais liée à ce projet.
- **les atteintes à l'environnement et les mesures d'atténuation possibles :**
- l'impact sur le milieu naturel, considéré comme modéré par le maître d'ouvrage, remis en cause par l'association ACRE, la LPO et les associations Cassini 1 et 2.
  - la fonctionnalité de continuité écologique de la bande boisée périphérique est remise en cause par l'association ACRE et l'autorité environnementale. Cependant la zone humide conservée, celle créée en compensation le maintien des arbres remarquables et la plantation de nouveaux sujets permettront assurément de favoriser cette continuité écologique,
  - la destruction à plus de 60% de la zone humide de 7648m<sup>2</sup> mais qui sera compensée par *l'aménagement de zones hygrophiles en continuité de celles existantes sur les parcelles CL 37 et CX 37. Une continuité écologique sera maintenue entre la zone humide conservée et le fossé existant ...* ». Cette zone humide jouera un rôle majeur en termes d'évacuation et de filtration des eaux pluviales ainsi qu'en termes de maintien de la biodiversité. Elle devra donc être confortée pour lui donner la possibilité d'assurer toutes les fonctionnalités dévolues à ce type d'environnement,
  - le déboisement et l'imperméabilisation des sols qui seront de nature à aggraver les problèmes d'inondation déjà repérés sur le site du projet avant les travaux. Les modalités techniques d'évacuation des eaux pluviales complétées par une zone humide aux fonctionnalités hydrologiques renforcées devraient raisonnablement être en mesure d'absorber les écoulements pluviaux.
  - les nuisances apportées par le trafic routier concentré sur la seule voirie traversant la résidence « La Grande Lande » et longeant le lotissement « le Pré aux Clercs » et les jardins familiaux doivent être atténués au maximum.

**Au vu de ces éléments, je conclus à l'intérêt général du projet dont la finalité constitue une priorité d'intérêt général pour le gouvernement, jamais remise en cause au cours de l'enquête, qui, dans l'état des réserves foncières de la commune de Cestas, n'aurait pu être implanté sur un autre endroit et pour lequel les impacts environnementaux sont avérés mais peuvent être raisonnablement réduits.**

### 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La présentation du projet par la commune, les visites du site (avant et pendant l'enquête), les réunions avec le maire de Cestas, de Canéjan et les services de l'Etat, l'étude du dossier et des différents documents mis à ma disposition, l'examen des observations formulées par le public, le mémoire en réponse de la commune, me permettent de prendre une position motivée sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Cestas - Lotissement « LA TOUR ».

**Aussi, considérant que :**

- la procédure de projet emportant mise en compatibilité du POS s'est déroulée conformément à l'esprit du code de l'urbanisme,
- l'enquête publique s'est déroulée selon les conditions prévues par le code de l'environnement,
- le dossier soumis à enquête publique présente des imprécisions qui pourront être corrigées à l'issue de l'enquête publique,
- le projet répond à un besoin avéré en logements locatifs sociaux et s'inscrit dans les obligations des lois Duflot et ALUR,
- les réserves foncières de la commune ne lui permettent pas de réaliser ce projet sur une autre zone,
- les impacts environnementaux, s'ils sont avérés, peuvent être réduits à un niveau acceptable,

**Je recommande de :**

- Conduire une étude complémentaire visant à conforter les conclusions de l'évaluation environnementale concernant les impacts du projet sur le milieu naturel et à valider, voire renforcer, les mesures d'atténuation pour éviter toute atteinte inacceptable à une espèce protégée.
- Préciser les cheminements piétonniers et cyclistes au niveau de la sortie douce donnant sur le lotissement Cassini 1 et clarifier la position de la commune concernant les espaces privés (question 9.12).
- Protéger la zone humide en la délimitant suivant l'application de l'article du code de l'urbanisme L 123-1-5-III 2 (ancienne codification), comme le préconise l'Autorité administrative en matière d'environnement,
- Modifier le règlement des zones IINA en supprimant les dernières lignes du paragraphe « CARACTERE DE LA ZONE » et en déclinant dans l'article 4 les principes prévus pour la gestion des eaux pluviales.
- S'assurer de l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
- S'assurer de l'entretien régulier des différents fossés du bassin versant de l'Arriga.

**Je considère ce projet comme d'intérêt général et les modifications du document d'urbanisme strictement nécessaires pour sa réalisation et j'émet un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Cestas, sous réserve de :**

- Conserver la majeure partie de la zone humide afin d'éviter la perte de ses principales fonctionnalités (hydrologie, biodiversité, et biogéochimie).
- Identifier précisément les arbres remarquables à conserver en collaboration avec les riverains, en assurer la sauvegarde. Réaliser la plantation de nouveaux sujets.
- Mettre en place, conformément à la demande du conseil municipal de Canéjan et en concertation avec les riverains concernés (« La Grande Lande » « Le Pré aux Clercs »), des mesures d'atténuation des risques et des nuisances au niveau de l'accès au projet La Tour.
- Actualiser le dossier, avant présentation au conseil municipal, en y intégrant les données de l'addenda, les demandes du commissaire-enquêteur aux réponses 3.1, 3.8 et 3.9 aux observations du public, en corrigeant les imprécisions relevées dans le paragraphe 2.2, ci-dessus. Soumettre aux PPA les modifications effectuées au dossier.

**Villenave d'Ornon, le 20 juin 2016**

**Sylvain BARET  
Commissaire enquêteur**



## C. ANNEXES

1. Décision n° E16000029/33 du 24 février 2016 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant le commissaire enquêteur.
2. Arrêté n° 139/16 du 21 mars 2016 de Monsieur le Maire de CESTAS prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la commune de CESTAS visant à permettre la réalisation d'un projet en mixité sociale « La Tour »..
3. Certificat d'affichage et avis d'enquête publique
4. Photocopie des insertions de l'avis d'enquête publique dans les journaux « Sud-ouest » et « les Echos financiers »
5. Photocopie des insertions dans « Cestas Infos » et attestation de mise en ligne sur le site internet communal.
6. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA du 14 janvier 2016
7. Avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
8. Extrait de la délibération du conseil municipal de Canéjan du 11 février 2016
9. Compte-rendu de la réunion du 14 mars 2016 avec Monsieur le maire de Cestas.
10. Compte-rendu de la réunion du 1<sup>er</sup> avril 2016 avec Monsieur le maire de Canéjan.
11. Annulation de la réunion d'information du 6 avril 2016
12. Bilan de la concertation facultative
13. Tableau 2007 du foncier urbanisable sur la commune de Cestas.
14. Evolution des logements dans le quartier de Réjouit
15. Pétition, panneau revendicatif et photos d'accès à la résidence « La Grande Lande »
16. Extrait du courrier du, 2 novembre 2015, du Préfet de la région Aquitaine au Président du SYSDAU
17. Pourcentages des espaces verts
18. Extrait de l'étude du réservoir biologique du bois dit « La Tour » - dossier ACRE
19. Extrait du rapport géologique et hydrographique – dossier ACRE
20. Observations 35 de la LPO
21. Annexes 5, 7, 8 de l'addenda au rapport de présentation et à l'évaluation environnementale
22. Procès-verbal de synthèse du 25 mai 2016.
23. Mémoire en réponse de la commune de Cestas.
24. Dossier d'enquête (8 pièces et 4 registres avec 8 courriers, 1 pétition et le dossier présenté par l'association ACRE annexés remis à l'autorité organisatrice de l'enquête : Monsieur le Maire de Cestas).