

Département de la GIRONDE

Enquête publique

MODIFICATION 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESTAS

18 JUIN AU 22 JUILLET 2020



AVIS ET CONCLUSION du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

Sylvain BARET (Décision E20000013 du 13 février 2020, Président TA Bordeaux)

Destinataires :

- Monsieur le Maire de Cestas
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux

A. Rapport d'enquête

B. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

C. Pièces jointes

D. Annexes

B. CONCLUSION ET AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 PLU CESTAS

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
2. RAPPELS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE CESTAS	4
2.1 Généralités.....	4
2.2 Situation de la zone concernée	4
2.3 La mise en compatibilité du PLU.....	7
2.4 Projet d'aménagement de la future zone.....	7
3 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9
3.1 Sur la procédure suivie	9
3.2 Sur le déroulement de l'enquête et l'information du public	10
3.3 Sur le dossier d'enquête.....	10
3.4 Sur le projet de modification du zonage.....	10
3.4.1 Justification	10
3.4.2 Compatibilité avec les documents de planification et de développement du territoire .	11
3.4.3 Mise en compatibilité des documents du PLU	11
3.4.4 Effets de la modification de zonage sur l'environnement	11
3.5 Sur le projet d'aménagement de la zone	13
3.5.1 Faisabilité	13
3.5.2 Impact sur la circulation	14
3.6 Sur les observations des PPA et de la MRAe.....	15
3.7 Sur les observations du public.....	16
3.8 Sur la cohérence du projet de modification du PLU.....	16
3.9 Sur son acceptabilité	17
4 BILAN	18
5 CONCLUSION.....	20

B. CONCLUSION ET AVIS SUR LA MODIFICATION N°2 PLU CESTAS

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique porte sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cestas. Celle-ci a pour objet de faire évoluer le classement de la zone 2AUY, située dans le prolongement du secteur logistique actuel de Pot au Pin, en 1AUY afin d'en permettre l'urbanisation et de créer une deuxième tranche à ce secteur.

En effet, les dispositions réglementaires de la zone 2AUY¹ ne permettent pas l'installation d'entreprises sans une modification de son classement en zone 1AUY adaptée à l'accueil d'activités diverses, industrielles et logistiques.

2. RAPPELS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE CESTAS

2.1 Généralités

La communauté de communes « Jalle Eau Bourde » regroupe les communes de CANEJAN, CESTAS et SAINT JEAN D'ILLAC. En matière de développement économique, son action, en cohérence avec les objectifs de développement global de l'agglomération bordelaise (emprise du projet située dans un site économique d'intérêt métropolitain du SCoT), repose, entre autres, sur l'accueil d'entreprises sur son territoire. Dans ce cadre, la collectivité dispose, à côté des zones d'activités économiques de compétence communale, de 4 zones d'activités d'intérêt communautaire dont deux sont situées sur la commune de Cestas : Jarry et Pot au Pin.

Dans ce cadre, la communauté de communes souhaite réaliser une nouvelle tranche du secteur logistique de Pot au Pin, dont les capacités foncières sont épuisées. Cet objectif nécessite donc l'évolution du plan local d'urbanisme de la commune de Cestas comme précisé précédemment.

La modification s'inscrit dans l'orientation n°4 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme de la commune qui porte sur « l'économie et le commerce » et dont l'un des objectifs consiste à « *poursuivre l'accueil des activités économiques productives et logistiques d'envergure uniquement par l'extension du pôle de Pot-au-Pin dont les disponibilités sont épuisées* »

La modification inclut la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette nouvelle zone ainsi que la modification du rapport de présentation et du règlement du PLU.

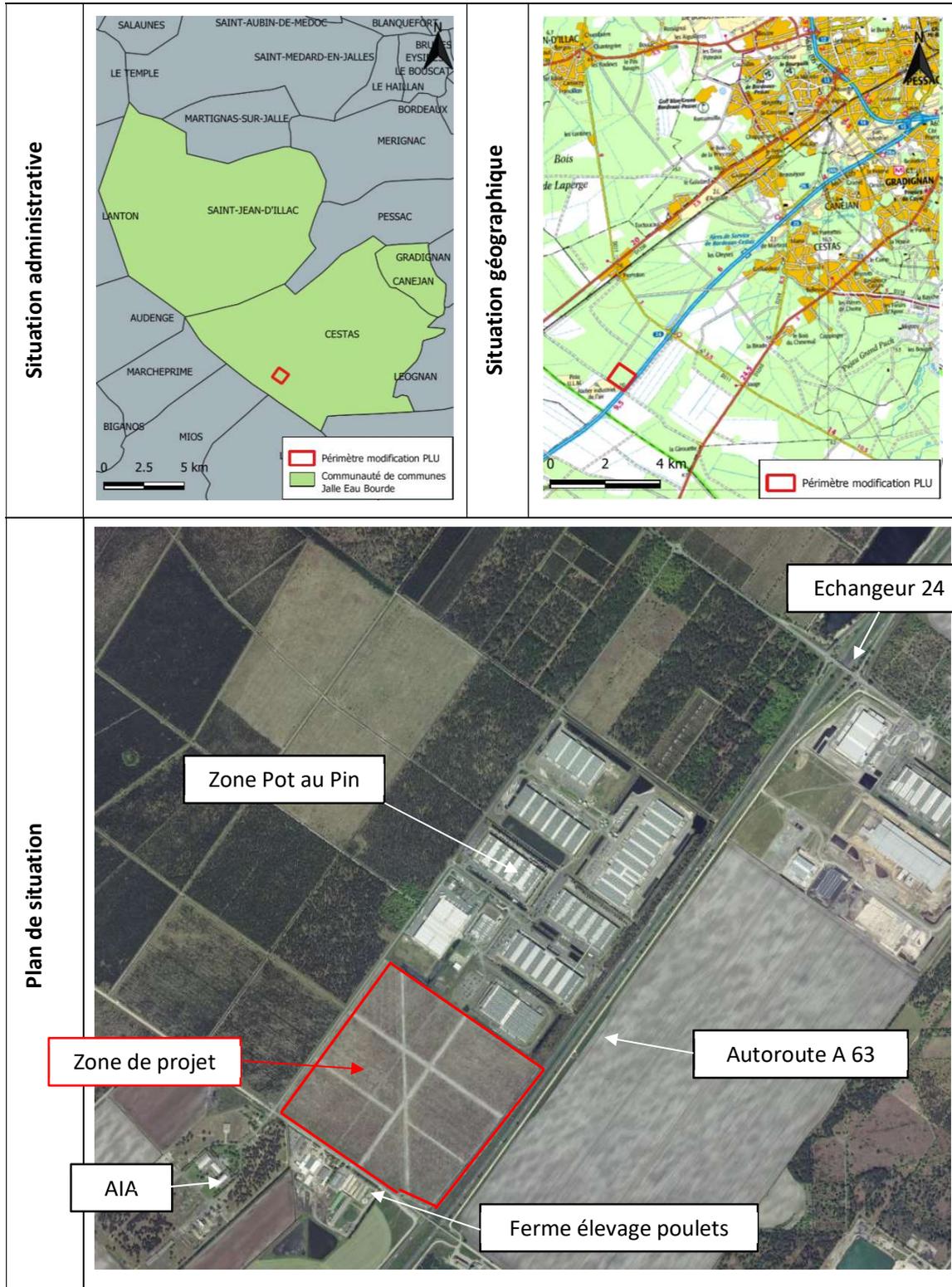
En anticipation, la Communauté de communes JALLE EAU BOURDE s'est prononcée favorablement à la signature d'une promesse de vente avec les conjoints LETIERCE, propriétaires de cet ensemble foncier (délibération du 18 septembre 2018).

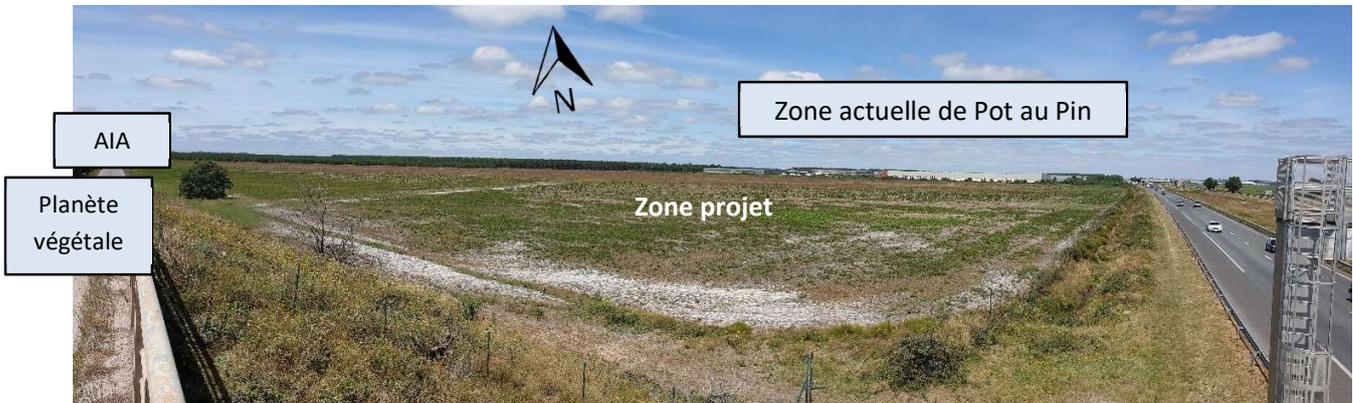
2.2 Situation de la zone concernée

La zone concernée par la modification est située à 7 km au sud-ouest de Cestas, au lieudit « Saint Raymond », dans le prolongement du secteur logistique existant de Pot au pin. Sa superficie est de 52.8 hectares.

Elle est constituée par un terrain plat formant une emprise globalement carrée, d'environ 720m x 720 m. Il s'agit d'une ancienne zone agricole, non arborée, de culture de maïs. Cette zone, actuellement non exploitée, est composée de milieux ouverts (landes et jachères).

¹ Zonz 2AUY : « zone à urbaniser subordonnée à une modification ou une révision du PLU » (Extrait règlement du PLU Cestas)

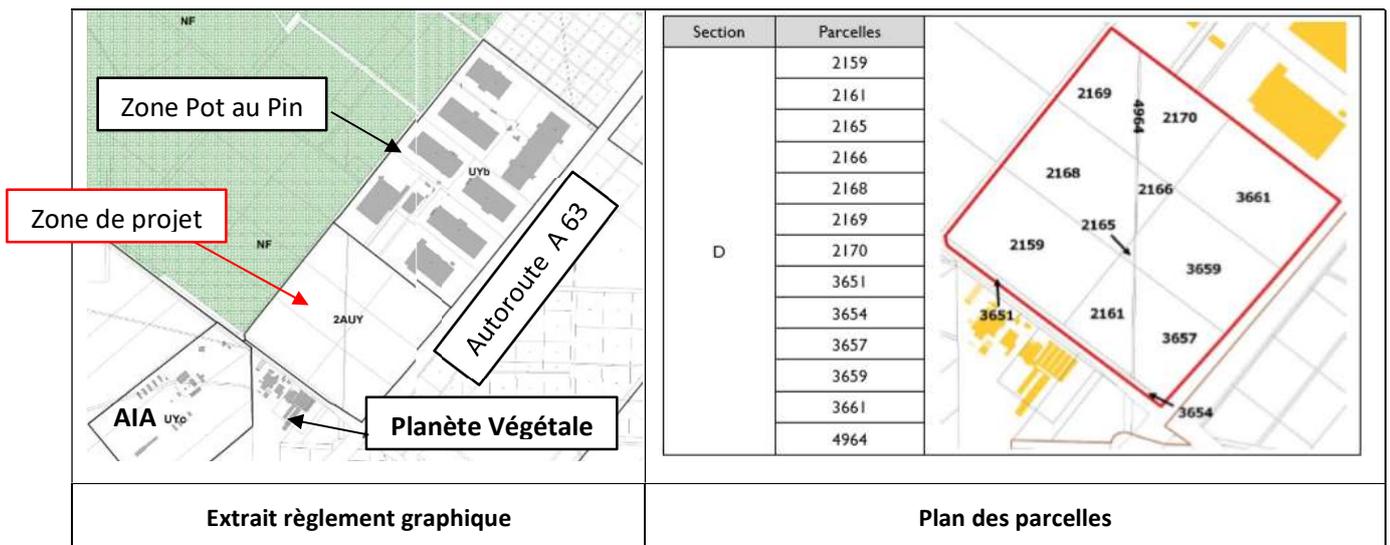




Cette emprise est bordée :

- au sud-est, par l'autoroute A 63 dont elle est séparée par un fossé ;
- au nord-est, par la zone logistique existante et fonctionnelle de Pot au Pin ;
- au sud-ouest, par les emprises de l'Atelier Industriel de l'Air (AIA) et de l'entreprise « Planète végétale » dont elle est séparée par une voie goudronnée (avenue des victimes du devoir). Cette voie amène, au Nord, à la base ULM de Pot au Pin et au stand de Ball-Trap et, au sud, à des exploitations agricoles via une passerelle permettant la traversée de l'autoroute ;
- au nord-ouest, par le chemin de Pot-au-Pin permettant la desserte, à partir de la RD 211, de la zone logistique existante. Ce chemin est bordé, au nord, par un vaste massif forestier.

L'ensemble foncier concerné est cadastré en section D. Il comprend treize parcelles (n° 2159, 2161, 2165, 2166, 2168, 2169, 2170, 3651, 3654, 3657, 3659, 3661, 4964) appartenant aux consorts LETIERCE.



2.3 La mise en compatibilité du PLU

Cette modification entraîne l'évolution suivante des pièces constituant le PLU :

- **Adaptation du rapport de présentation** : Les modifications concernent essentiellement le chapitre IV du rapport de présentation « *Explication des choix retenus pour établir le projet de PADD et exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement* » (pages 195 à 206). Les principales modifications concernent :
 - page 180 : l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'entraînera que de très faibles incidences sur l'environnement. Ce secteur, constitué d'une lande ouverte, ne présente qu'un faible intérêt faunistique et ne fait l'objet d'aucune protection particulière ou d'inventaire des milieux naturels ;
 - page 199 : création, dans l'alinéa relatif aux zones à urbaniser, d'un sous-zonage 1AUY correspondant à une « zone à urbaniser à destination principale d'activités. La zone 1AUY correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités diverses, industrielles et logistiques en particulier sur Pot au Pin » ;
 - page 205 : actualisation du tableau récapitulant les différentes superficies de zones pour prendre en compte le passage de la zone 2 AUY en zone 1AUY.
- **Création d'un règlement écrit de sous-zonage 1AUY** : le PLU ne comportant pas ce type de zone, ce sous-zonage complètera le règlement écrit de la zone 1AU, réservée, dans le PLU, à l'urbanisation future à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble.

Il sera calqué sur le règlement de la zone UYb « zone urbanisée et équipée à vocation d'activités économiques » dans laquelle trois secteurs sont distingués : UYA (activités diverses), UYb (activités industrielles et logistiques) et UYc (activités d'essais aéronautiques).

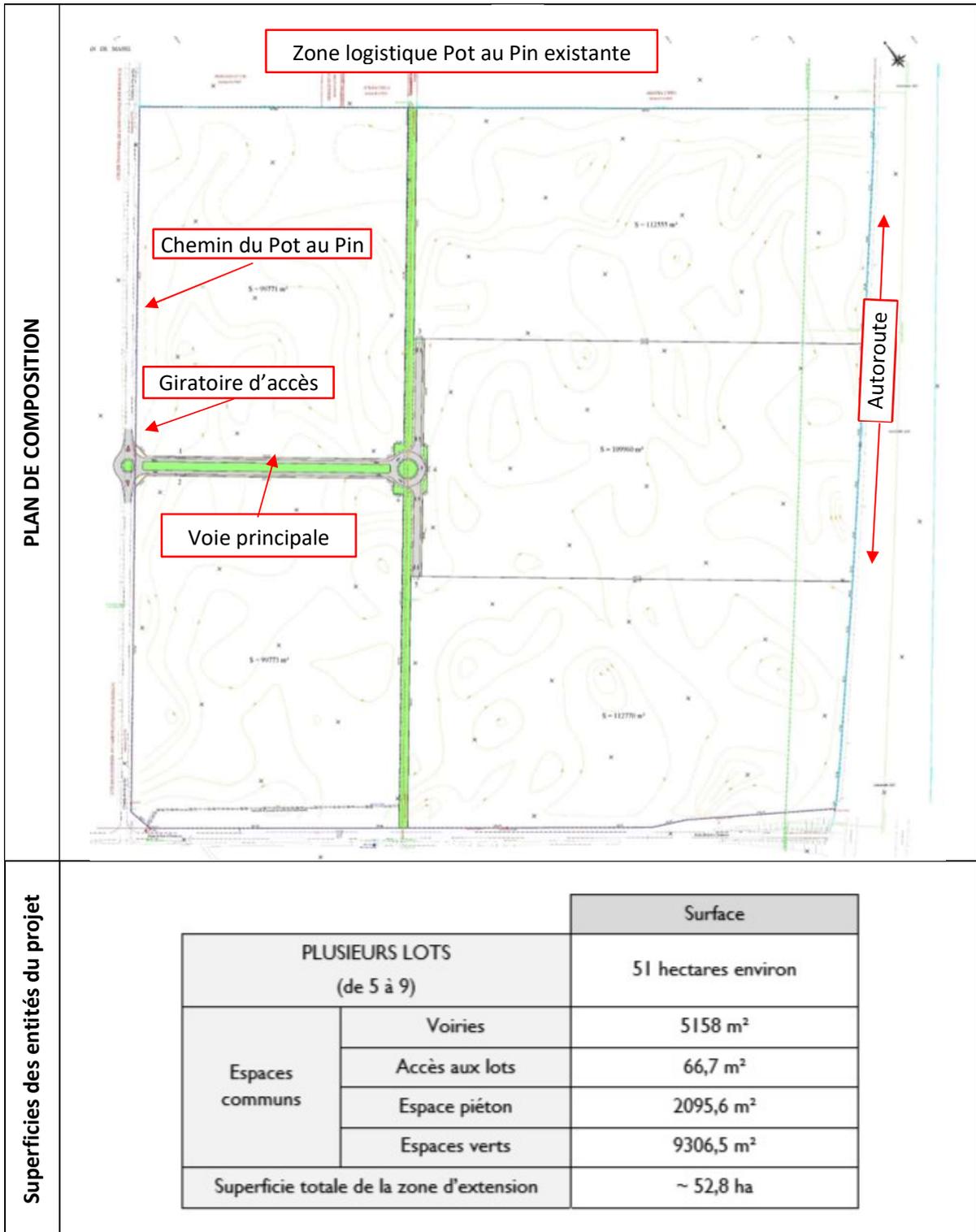
Ce sous-zonage autorisera sous conditions, l'implantation d'activités industrielles et logistiques et bénéficiera notamment d'une **emprise au sol fixée à 50% de la superficie du terrain**.

A terme, cette nouvelle tranche sera reclassée au sein de la zone UYb voisine dont elle respectera l'ensemble des caractéristiques et dispositions réglementaires.
- **Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°8**, définissant les conditions d'aménagement et d'équipement nécessaires à l'urbanisation de cette zone AU (article R151.20), notamment :
 - la desserte et son futur aménagement. Elle prévoit 5 à 6 lots desservis par 1 à 4 accès dont la localisation précise interviendra à l'occasion du permis d'aménager ;
 - création d'une trame verte le long de l'autoroute en prolongement de celle existante sur la zone logistique de Pot au Pin voisine afin de préserver les continuités boisées et traiter les lisières.
- **Modification du règlement graphique**. Modification des documents graphiques 5.1 (ensemble de la commune) et 5.5 (secteur « Jarry-Pot au Pin) en transformant le zonage 2AUY en zone 1AUY.

2.4 Projet d'aménagement de la future zone

L'aménagement de la zone serait réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme d'un lotissement qui comprendrait 5 à 6 lots répartis sur 51 hectares avec 1.8 ha d'espaces communs.

L'accès à la zone est prévu à partir d'un giratoire situé sur le chemin du Pot au Pin, au droit de cette zone. A partir de ce giratoire, une voie principale de desserte reliera l'ensemble des lots. Elle sera à double sens, les deux sens de circulation étant séparés par un espace vert. Un giratoire d'accès sera aménagé à l'extrémité de la voie nouvelle, au cœur du projet. Il permettra la desserte des lots. Un réseau de cheminement piéton sera mis en place le long des voies.



3 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

À l'issue de cette enquête, au vu des observations et avis recueillis et des réponses du pétitionnaire et après analyse du dossier, j'ai pu me faire un avis sur les points suivants du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cestas :

- La procédure suivie ;
- Le déroulement de l'enquête publique ;
- La justification, la compatibilité avec les documents d'urbanisme, les effets sur l'environnement de la modification de zonage ;
- La faisabilité et les impacts sur l'environnement du projet d'aménagement de la zone ;
- Les avis des PPA, MRAe et du public ;
- La cohérence et l'acceptabilité du projet.

3.1 Sur la procédure suivie

La procédure suivie par la commune est rappelée dans le paragraphe 2.2 du rapport d'enquête. Elle suit les étapes suivantes :

- une **délibération de lancement de la procédure, motivée** pour prendre en compte le fait que l'évolution du document d'urbanisme est susceptible d'avoir des effets sur l'environnement. A cette occasion, le conseil municipal a émis un avis favorable unanime au projet d'évolution du PLU ;
- une **évaluation environnementale** effectuée de manière volontaire se basant sur un diagnostic type « 4 saisons », pour laquelle la MRAe indique que « les documents présentés contiennent l'ensemble des informations requises par le code de l'urbanisme et que le dossier est lisible et correctement illustré ».
Cette évaluation présente cependant la caractéristique de répondre, sous forme d'un document unique, aux exigences de deux articles du code de l'environnement (articles L104-3 pour l'évolution du document d'urbanisme et R.122-2, alinéa 39 pour l'impact du projet d'aménagement de la zone). Cette particularité, peu expliquée, rend la lecture du dossier parfois difficile comme le souligne l'association ACRE ;
- L'organisation d'une **concertation du public** sur cette évaluation environnementale dont les modalités et le bilan ont été approuvés par le conseil municipal ;
- La **consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA) ;**
- La réalisation d'une **enquête publique.**

En conclusion, la procédure me paraît répondre à la réglementation sur la modification des documents d'urbanisme. Elle n'a, d'ailleurs, fait l'objet d'aucune remarque des PPA.

L'évaluation environnementale présentée sous forme d'un document unique, portant à la fois sur la modification du PLU et sur l'autorisation d'urbanisme concernant l'opération d'aménagement de la zone de Pot au Pin est un peu déroutant. La MRAe indique que les documents présentés comportent, de manière lisible et correctement illustré, l'ensemble des informations requises par le code de l'urbanisme.

La commune donne, dans ce cas, plus d'informations que nécessaire pour une modification d'un document d'urbanisme. Ce peut être vu comme une volonté de transparence et d'anticipation pour indiquer les impacts de l'aménagement de la zone. C'est du moins ce qui est dit dans le « Complément au rapport de présentation » : « *cette évaluation environnementale permettra d'exposer et d'anticiper les impacts de la modification sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser si nécessaire les conséquences dommageables de l'aménagement de ce foncier* ». Cela a permis de soulever des observations relevant plus de l'impact du projet que des effets de la modification du zonage sur l'environnement.

3.2 Sur le déroulement de l'enquête et l'information du public

Le déroulement initial de l'enquête publique, prévue du 27 mars au 30 avril, a été perturbé par le confinement mise en place par le gouvernement, dès le 17 mars, suite à la pandémie liée au coronavirus SARS-CoV-2.

La **rencontre avec le maître d'ouvrage et la visite des lieux** se sont déroulées avant cette période.

La reprise de l'enquête publique a été organisée par un **arrêté de reprise** et s'est ensuite déroulée de manière nominale du 18 juin au 22 juillet 2020.

L'information du public a été très satisfaisante avec la stricte application de la réglementation en la matière complétée par une information numérique sur le site de la commune au profit des 3000 abonnés et une insertion dans le bulletin communal distribué dans l'ensemble des foyers.

La **mise à disposition du dossier d'enquête**, tant papier, dans les locaux de la commune, que numérique, sur le site de la commune, a été réalisée dans les délais réglementaires et de manière complète.

Un ordinateur permettant de consulter le dossier a été mis à la disposition du public et utilisé une fois.

Pour **déposer ses observations ou propositions**, le public avait le choix entre le registre papier, l'envoi postal ou l'envoi numérique. L'ensemble des éléments nécessaires figurait dans l'avis d'enquête publique.

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées, comme prévu dans l'arrêté de reprise. Aucun incident n'a été observé. Il convient de noter que pour :

- rester en cohérence avec la procédure d'accueil du public dans les locaux de la mairie, la rencontre du commissaire enquêteur se faisait sur rendez-vous (pris éventuellement en direct) ;
- permettre aux personnes fragiles ou réticentes de participer à l'enquête malgré les contraintes sanitaires, la troisième permanence permettait au public d'échanger avec le commissaire enquêteur et, éventuellement, de déposer ses observations par téléphone.

Les mesures de protection sanitaire du public et du commissaire enquêteur faisaient l'objet du chapitre 5 de l'arrêté de reprise et d'un protocole annexé. Ce protocole était mis en ligne et disponible à la mairie.

Les moyens mis en place par la commune pour l'accueil du public lors des permanences étaient tout à fait satisfaisants et sécurisants.

En conclusion, j'estime que le déroulement de l'enquête a été conforme à l'arrêté d'organisation. Aucun incident n'a été observé. Par ailleurs, le niveau d'information donné au public a été très satisfaisant de même que les moyens mis en place pour l'accueillir dans de bonnes conditions, notamment sanitaires.

3.3 Sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comportait les pièces nécessaires à la bonne compréhension du projet de modification du PLU, notamment, les différentes délibérations du conseil municipal, les différents documents modifiés par cette évolution du PLU (rapport de présentation, OAP, règlement), le rapport environnemental, les avis de l'autorité environnementale et des Personnes publiques associées.

Conclusion : le dossier d'enquête comprenait les pièces nécessaires et suffisantes à la bonne compréhension du projet de modification du PLU.

3.4 Sur le projet de modification du zonage

3.4.1 Justification

La justification du projet de la commune de faire évoluer le zonage de la zone 2AUY de Pot au Pin en 1AUY afin de pouvoir l'urbaniser et réaliser une deuxième tranche de la zone logistique de Pot au Pin est présentée dans la **délibération motivée** du conseil municipal du 25 septembre 2018. La justification porte

notamment sur l'utilité de cette ouverture, les capacités d'urbanisation inexploitées dans la commune et la faisabilité opérationnelle du projet d'extension de la zone de Pot au Pin.

En conclusion, j'estime que le projet d'évolution du PLU, visant à modifier le zonage d'une zone 2AUY pour la rendre urbanisable, répond aux prescriptions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme pour les modifications portant sur une ouverture à l'urbanisation d'une zone.

Les éléments de justification figurant dans la délibération de lancement de la modification, reportés et développés dans le complément au rapport de présentation sont complets et cohérents.

3.4.2 Compatibilité avec les documents de planification et de développement du territoire

La compatibilité de ce projet avec les documents de planification et d'aménagement du territoire (SCOT, SDAGE du bassin ADOUR GARONNE, SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés », « Nappes profondes de Gironde » et « Vallée de la Garonne », plan local d'urbanisme, de la commune fait l'objet d'un chapitre complet de l'étude environnementale. Ce chapitre, qui conclut à la cohérence du dossier, n'a fait l'objet d'aucune remarque des PPA, de la MRAe ou du public.

En conclusion, le projet me paraît compatible avec les documents de planification et de développement du territoire.

3.4.3 Mise en compatibilité des documents du PLU

Les modifications des documents du PLU permettant d'intégrer cette évolution sont parfaitement claires et présentées de manière accessible dans le « Complément au rapport de présentation » ainsi que dans les divers documents (OAP et règlement). Cependant, deux anomalies, que le pétitionnaire a prévu de corriger, ont été relevées par le public :

- Erreurs d'écriture et de calculs dans les « Tableaux des superficies récapitulatives avant et après la présente modification du PLU », page 13 du « Complément au rapport de présentation » ;
- Manque de cohérence entre le projet de règlement de la zone 1AUY, prévoyant 10% de la parcelle en espaces verts en pleine terre, et celui de la zone UYb, futur zonage de la zone de projet, qui prévoit 15%.

En conclusion, j'estime que le projet est bien compatible avec le plan local d'urbanisme à condition de modifier les tableaux de surface et de mettre en cohérence le règlement du PLU pour les surfaces de pleine terre entre les zones AUY et UYb.

3.4.4 Effets de la modification de zonage sur l'environnement

La zone considérée est constituée d'une friche agricole, plane, non exploitée, dépourvue d'arbres, en extrême limite d'un réservoir de biodiversité à proximité d'une zone agricole étendue et d'un massif forestier. Pour l'avoir parcourue par deux fois, j'ai pu constater la pauvreté de sa flore et de sa faune (aucun animal rencontré, quelques oiseaux la survolant, très peu de diversité floristique).

Par ailleurs, le dossier indique que la zone se situe à l'écart de l'eau Bourde, n'est pas située dans une zone NATURA 2000, que l'on n'y trouve ni habitat d'intérêt communautaire, ni espèces floristiques protégées et aucun captage AEP ni de périmètre de protection associé.

L'effet de cette modification sur l'environnement sera réduit comme l'indique la CDPENAF dans son avis et le montre l'évaluation environnementale. Cependant certains points méritent d'être commentés :

- **Zone humide** : l'évaluation environnementale (en date de Juillet 2019) a identifié une zone de 4,38 ha présentant un critère floristique de zone humide (présence de lande à molinie dégradée).

Se basant sur une caractérisation des zones humides à partir de critères cumulatifs, pédologique **et** floristique, l'étude conclut que « l'emprise n'est donc pas concernée par la problématique des zones humides au sens réglementaire du terme » (page 46).

Or, d'après les nouvelles dispositions de l'article L211-1 du code de l'environnement², modifié par la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019, les critères de caractérisation d'une zone humide deviennent alternatifs (critère pédologique **ou** floristique). La MRAE demande à ce que le rapport soit repris sur ce point.

Le commissaire enquêteur « n'ayant pas à dire le droit », je ne peux me prononcer sur la nécessité pour l'évaluation environnementale, datée de juillet 2019 (mais avec une modification et le Résumé non technique datés du 29 août 2019), de prendre en compte les nouveaux critères de l'article L.211-1 du code de l'environnement modifié par la loi n°2019-773 publiée le 24 juillet 2019.

Je constate que, dans la logique d'absence de zone humide, le rapport environnemental conclut à des « impacts résiduels faibles » sur l'environnement naturel (page 101). Or, la présence réglementaire d'une zone humide, qui peut présenter un enjeu fort, est de nature à remettre en cause cette conclusion.

Par ailleurs, il apparaît que :

- L'emprise du projet se situe dans une « zone potentiellement sujette aux inondations de cave », risque qui pourrait être atténué par le rôle tampon des zones humides dans le cycle de l'eau ;
- La superficie de cette zone représente 8.3% de l'emprise totale, en-deçà des 15% « d'espaces verts en pleine terre » qui devraient être prescrits sur la zone (cf question 3.11) ;
- Que sa présence n'est pas de nature à influencer sur la décision de modification du zonage.

Aussi, je recommande vivement :

- **Dans le cadre de la modification du document d'urbanisme**, de considérer cette zone comme une zone humide, de la prendre en compte dans le document d'urbanisme et de la reporter sur les plans. Cette zone pourrait également faire l'objet d'une protection en la délimitant, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Dans le cadre du futur aménagement de la zone**, de prendre les dispositions constructives permettant de préserver les fonctions de cette zone humide.
- **L'importance de la consommation d'espace projetée** (environ 53 ha) a été soulevée par la MRAE. J'estime qu'elle mérite d'être relativisée au regard, d'une part des 8337 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers que compte la commune (9945 ha), d'autre part de la réduction de consommation d'espaces naturels dans le PLU en vigueur par rapport au POS et enfin, de sa conformité avec la volonté d'urbanisation de la commune. Par ailleurs, cette urbanisation ne viendra pas en opposition des enjeux fonciers liés à l'expansion des zones à urbaniser en logements dictés par le PLU.

Par ailleurs, l'indication suivante, présentée dans le « Résumé non technique », comme une mesure compensatoire relative à l'occupation des sols : « *Pétitionnaire en collaboration avec PLANFOR*

² [Article L. 211-1 du Code de l'environnement](#) définit les zones humides de la façon suivante

« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

identification des parcelles de compensation en cours », mériterait d'être, soit supprimée si elle est inexacte, soit reportée dans la pièce 4 de l'évaluation environnementale.

- **Avifaune** : parmi les 31 espèces observées sur le site ou à proximité durant le diagnostic type « quatre saisons », trois espèces présentent un statut de nicheur ou d'hivernant et sont susceptibles d'utiliser les habitats du site pour leur reproduction ou leur repos. Une seule, le Pipit Farlouse est protégé nationalement au titre de ses habitats de reproduction et de repos.

L'étude environnementale le classe en « enjeu moyen » du fait de son statut VU (vulnérable) au sein de la Liste Rouge Nationale. Elle indique que « *sa rareté en Aquitaine ne justifie pas un enjeu plus conséquent* ». Je pense que ce niveau d'enjeu doit être lié à **l'inscription sur le permis d'aménager** de la mesure de réduction indiquée en page 99 de l'évaluation environnementale : « travaux de nettoyage hors de la période de nidification ».

- **Trame verte et bleue** : la zone constitue l'extrémité ouest d'un vaste réservoir de biodiversité. La biodiversité existante, relativement faible, sera fortement impactée dans le cadre de l'urbanisation future de la zone malgré le maintien de 15% d'espaces verts en pleine terre. Par ailleurs, la continuité écologique assurée par le fossé situé entre la parcelle et l'autoroute sera maintenue. Il est, de plus, prévu de créer une haie végétale le long de l'autoroute et du chemin de Pot au Pin composées d'essences locales, arbustives et arborées, rustiques et non-allergènes. Les cours d'eau de la Trame Bleue les plus proches (Eau Bourde et ruisseau de Lacanau) se situent à plus de 5 km.

J'estime que l'impact sur la trame verte et bleue sera très réduit.

- **Séquence ERC** : la séquence ERC et les mesures de suivi font l'objet de la pièce 4 de l'évaluation environnementale « MESURES d'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ». Ces mesures sont reportées dans le tableau du paragraphe 3 du résumé non technique « ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, IMPACTS ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES AU PROJET ».

En conclusion, j'estime que les effets de la modification n°2 du PLU sur l'environnement naturel seront réduits **dans la mesure où** le pétitionnaire prend en compte la zone de 4.38ha de lande à Molinie dégradée, comme une zone humide dans son document d'urbanisme.

Par ailleurs, je demande au pétitionnaire de :

- Assurer la protection du Pipit Farlouse, migrateur, nicheur potentiel dans la zone, en évitant de réaliser les travaux de nettoyage lors de la période hivernale et de l'inscrire clairement sur le permis d'aménager ;
- Mettre en cohérence le RNT et l'évaluation environnementale quant à la compensation de l'occupation des sols figurant dans le résumé non technique et pas sur l'évaluation.

3.5 Sur le projet d'aménagement de la zone

3.5.1 Faisabilité

La zone de projet est située dans le prolongement de la zone logistique de Pot au Pin existante. Elle bénéficiera donc des réseaux existants concernant l'eau potable, l'électricité, la téléphonie, l'éclairage public, la défense incendie, l'assainissement et le réseau routier avec l'accès à l'autoroute A63, via le chemin de Pot au Pin et la RD 211. A l'instar de la zone existante, des gaines seront mis en place dans l'attente de l'équipement de la commune en fibre optique.

Ainsi l'aménagement de cette zone se fera à moindre coût pour la communauté.

D'après M. le Maire de Cestas, le réseau d'eaux usées et la station d'épuration, d'une capacité de 21 000EH, est suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents des 100 à 300 EH estimés de la nouvelle zone. Par ailleurs la station d'épuration va être mise à niveau des nouvelles normes environnementales dans les 3 ans à venir.

Il convient également de rappeler le recalibrage prévu de la RD211 visant à en améliorer la sécurité notamment par son élargissement et la mise en place probable de deux ronds-points au niveau de la sortie 24 de l'autoroute.

En conclusion, la faisabilité de cet aménagement est facilitée et crédibilisée par la situation de la zone en continuité de la zone existante de Pot au Pin. Cela lui permet de bénéficier des réseaux existants limitant, par la même, les délais et les frais liés à son aménagement.

3.5.2 Impact sur la circulation

Ce point ne rentre pas directement dans l'objet de l'enquête publique actuelle qui consiste à donner un avis sur la modification du document d'urbanisme pour faire évoluer le classement de la zone 2AUY en zone 1AUY afin d'en permettre l'urbanisation.

Cependant, présenté dans l'étude environnementale, il a fait l'objet de trois observations qui se sont rejointes sur la problématique de la circulation. J'estime que cette alerte mérite d'être portée à la connaissance du pétitionnaire et du futur maître d'ouvrage de l'aménagement.

La mise en place de 5 à 9 sociétés avec 500 et 1000 employés supplémentaires, aura mécaniquement des conséquences sur les mobilités, entraînant :

- **Augmentation de la circulation de poids lourds** : l'impact principal devrait se porter sur la partie de la RD211 entre l'échangeur 24 et le giratoire desservant la zone d'activités de Pot au Pin, gênant pas là-même la circulation des véhicules légers. Il s'agit d'un point sensible qui a fait l'objet d'une observation de M. le Maire de Cestas lors de l'enquête publique sur le recalibrage de la RD211 avec proposition de créer deux ronds-points au niveau de l'échangeur 24 (à l'instar de ce qui est en place sur l'échangeur 23). Ces ouvrages amélioreront la sécurité sans fluidifier le trafic. **Leur réalisation constitue une priorité.**

Photos extraites du dossier d'enquête publique sur le recalibrage de la RD211.



Configuration actuelle

Configuration envisagée

- **Augmentation du nombre de voitures**, du moins tant que des solutions de transport en commun ne seront pas mises en place. Là encore c'est la partie de la RD211, entre l'échangeur 24 et le rond-point desservant la zone d'activités de Pot au Pin, qui supportera la charge des véhicules provenant de l'A63, du Nord et du Sud via la RD211.
- L'augmentation de circulation au niveau de Pierroton ne devrait pas être significative.

Le président de la communauté de communes m'a fait part des projets de mobilités suivants, de nature à réduire la circulation des véhicules légers :

- **Transports en commun** : les zones de Pot au Pin et de Jarry, ne sont desservies par aucun transport en commun. Fort de l'échec de l'essai de navette mise en place en 2017-2018, le Président de la communauté de communes promeut l'étude d'une solution consistant à donner aux entreprises la responsabilité du transport de leur personnel avec des moyens techniques communautaires. Cette proposition devrait être évoquée lors d'une réunion au ministère des transports dans le cadre de la nouvelle loi sur les mobilités.
- **Rail** : augmentation de la fréquence des arrêts en gare de Gazinet en 2021 grâce à la mise en place du RER métropolitain ;
- **Bus** : au vu de l'expérience positive de la mise en place du Bus Créon Bordeaux, la Région envisagerait un bus régulier entre le terminus du TRAM et la zone de Pot au Pin.
- **Piste cyclable** : projet d'aménagement d'une piste cyclable en site propre entre Pierroton et Pot au Pin. Il pourrait trouver sa place dans le cadre du recalibrage de la RD211.

3.6 Sur les observations des PPA et de la MRAe

Les personnes publiques associées n'ont émis aucune remarque sur le projet. La CDPENAF a indiqué que *l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'entraînera que de très faibles incidences sur l'environnement* ».

La MRAe indique que le dossier présenté :

- Contient l'ensemble des informations requises par le Code de l'urbanisme et qu'il est lisible ;
- Définit les enjeux du site sur la base d'un inventaire écologique réalisé suite à cinq investigations de terrains à des périodes permettant de couvrir les cycles biologiques des espèces ;
- Montre que le choix du site permet l'évitement de la trame verte et bleue du territoire communal et qu'il n'impacte pas d'espèces patrimoniales.

Cependant, cet avis relève que :

- L'inventaire des zones humides a été établi selon le mode de caractérisation du double critère pédologique **et** floristique alors qu'elles doivent dorénavant³ être caractérisées par l'un ou l'autre de ces deux critères : pédologique **ou** floristique. La MRAe demande que le rapport soit repris dans ce sens.
- L'impact de la consommation d'espace, qualifié de « fort » dans l'évaluation environnementale *« mais en accord avec les volontés de la commune »* mériterait d'être plus amplement justifié et mis en rapport avec les consommations passées à vocation économique et celles programmées dans le PLU.

En conclusion, hormis la problématique liée à la zone humide analysée précédemment, les PPA et la MRAe ne sont pas critiques sur ce projet de modification du PLU. La CDPENAF qualifie les effets sur l'environnement de « très faibles ».

³ Article L.211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores et déjà en application. Cet article définit les zones humides comme *« les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »*.

3.7 Sur les observations du public

La participation du public a été très modeste malgré la publicité qui a été effectuée sur cette enquête. En effet, seules trois contributions ont été déposées représentant 16 observations. Monsieur Bauchu a déposé un dossier au titre de l'association Cestas Réjouits Environnement (ACRE) ; les deux autres contributions l'ont été par courriers électroniques : l'un provient d'un particulier, habitant Pierroton, l'autre, rédigé à la première personne du singulier, est signé « Habitants de CestasPierroton ».

Le pétitionnaire a apporté une réponse à chacune des observations même celles portant sur l'aménagement de la zone qui n'est pas le sujet de l'enquête. Lorsque les observations soulevées avaient déjà été déposées lors de la phase de concertation, le pétitionnaire a reconduit ses réponses. J'ai donné mon avis sur l'ensemble des observations et réponses du pétitionnaire.

Il convient de noter que :

- Les trois contributions abordent les problèmes de la circulation sur la RD21 et des nuisances liées au niveau de Pierroton. Ces observations rentrent dans le cadre de l'aménagement de la zone et ne concernent pas directement l'objet de l'enquête.
- Monsieur Bauchu indique que la majorité des membres de l'association ACRE (dont il est le président) est favorable à cette modification du PLU mais que le dossier présente des lacunes qui mériteraient d'être corrigées de manière à ce qu'il prenne en compte les multiples aspects d'une modification de PLU affectant l'environnement, l'économie et le social. Il souligne la qualité du diagnostic type « 4 saisons » ;
- ACRE indique adhérer « *totalemment avec la remarque de la MRAe sur les nouvelles dispositions concernant la caractérisation des zones humides et considère qu'il est important que soit donc reconnue la zone humide de « Lande à Molinie dégradée » de 4,5 ha.* ». Il demande le report de cette zone sur les plans, qu'elle soit considérée comme un enjeu fort à éviter par les constructions et précise qu'elle pourrait faire l'objet d'une protection conforme à l'article L.151-3 du code de l'Urbanisme.
- L'association relève deux anomalies, une sur les tableaux de surface des différentes zones de la commune et un autre sur l'incohérence entre le règlement de la zone 1AUY et celui de la zone UYb sur le pourcentage d'espace vert en pleine terre.

En conclusion,

- sur la forme, la procédure de remontée des observations et propositions du public au pétitionnaire (PV de synthèse), la réponse apportée par le pétitionnaire et l'avis du commissaire enquêteur a été respectée. Je note que le pétitionnaire a déjà prévu de prendre en compte un certain nombre d'observations.
- Sur le fond, je ne note pas d'opposition profonde sur le projet de modification du PLU, ne serait-ce que par la faible participation du public malgré le niveau d'information. Hormis des erreurs matérielles, trois points ressortent : la problématique du rapport environnemental répondant, sous forme unique à deux articles du code de l'environnement (ACRE), celle liée à la non reconnaissance de la zone humide (ACRE), l'impact de l'aménagement sur la circulation, notamment à Pierroton (tous).

3.8 Sur la cohérence du projet de modification du PLU

Le projet de modification du zonage de la zone de projet, de 2AUY à 1AUY, en vue de son urbanisation présente une grande cohérence.

- Cohérence avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise en ce sens que la zone est située au sein d'un « site économique d'intérêt métropolitain » participant à son développement économique ;

- Cohérence avec l'orientation n°4 sur « l'économie et le commerce » du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme de la commune dont un des objectifs consiste à « *poursuivre l'accueil des activités économiques productives et logistiques d'envergure uniquement par l'extension du pôle de Pot-au-Pin dont les disponibilités sont épuisées* » ;
- Cohérence avec le PLU qui ne comprend aucune autre zone 1AUY destinée à l'accueil d'activités économiques et dont les capacités foncières de Pot au Pin sont épuisées ;
- Cohérence de l'emplacement pour une zone industrielle avec notamment :
 - Disponibilité du foncier qui appartient aux Consort LETIERCE qui ont conclu une promesse de vente à la communauté de communes Jalles eau Bourde,
 - Un impact environnemental limité avec cependant l'existence d'une zone humide de 4.38 ha
 - Des risques naturels contrôlés ;
 - Réseau routier favorable avec la proximité de l'échangeur 24 de l'autoroute A63 et l'existence de la RD 211 dont la sécurité doit être améliorée ;
 - Bénéfice de réseaux préexistants (eau potable, électricité, incendie, eaux usées, téléphone, gainage de la fibre optique).

En conclusion, ce projet présente beaucoup de cohérence dans l'ensemble des domaines.

3.9 Sur son acceptabilité

Le projet de modification du plan local d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucun rejet tant de la part du conseil municipal (favorable à l'unanimité), des PPA qui se sont tous prononcés favorablement, de la MRAe qui, hormis la problématique de la zone humide et de la justification de l'impact de la consommation d'espaces projetée, n'émet aucune remarque, du public qui, sans remettre en cause le projet, présente cependant un certain nombre d'alertes qu'il conviendrait de prendre en compte.

En conclusion, l'acceptabilité de ce projet est bonne

4 BILAN

Thème	Aspects négatifs	Aspects positifs	Bilan
Enquête publique			
Procédure suivie	Evaluation environnementale portant à la fois sur la modification du PLU et sur l'autorisation d'urbanisme concernant l'opération d'aménagement de la zone de Pot au Pin est un peu déroutant	Aucune remarque des PPA - Décision motivée du conseil municipal - Evaluation environnementale se basant sur un diagnostic environnemental type 4 saisons. - Concertation sur l'évaluation environnementale avec bilan présenté en conseil municipal - Consultation MRAe et PPA	Positif
Déroulement enquête	Enquête initiale arrêtée suite au confinement décidé par le gouvernement dans le cadre de la pandémie liée au coronavirus COVID 19	<ul style="list-style-type: none"> • Déroulement conforme aux prescriptions de l'arrêté de reprise d'organisation de l'enquête. • Absence d'incident. • Bonne information du public • Mesures d'accueil du public, techniques et sanitaires, très satisfaisante. 	Positif
Dossier d'enquête		<ul style="list-style-type: none"> • Permet une bonne appropriation du public 	Positif
Projet de modification du zonage			
Justification		Précisée dans la délibération motivée du conseil municipal du 15 septembre 2018 portant sur l'utilité de cette ouverture, les capacités d'urbanisation inexploitées dans la commune et la faisabilité opérationnelle.	Positif
Compatibilité avec les documents de planification et développement du territoire		Compatibilité étudiée en pièce 5 de l'évaluation environnementale. Absence de remarques des PPA, MRAe ou public sur ce point.	Positif
Mise en compatibilité des documents du PLU	2 anomalies relevées sur les tableaux de synthèse des surfaces de la commune et sur le pourcentage d'espaces en pleine terre de la future zone.	Modifications présentées de manières claire et accessible au public.	Positif à condition de : - Corriger les deux anomalies signalées
Effets de la modification de zonage sur l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Zone humide : existence d'une zone humide (MRAe) non prise en compte dans le rapport environnemental. • Consommation importante d'espace (53 ha) mais à relativiser au regard : <ul style="list-style-type: none"> - Des 8837ha d'espaces NAF / 9945ha de Cestas - Réduction consommation d'espaces naturels dans PLU / POS ; - Conforme au SCoT et à la volonté d'urbanisation de la commune. • Avifaune : Pipit Farlouse, classé VU et protégé nationalement au titre de ses habitats de reproduction et de repos. Enjeu faible après mesures de réduction, notamment, travaux de nettoyage hors de la période de nidification. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone : friche agricole, non exploitée, dépourvue d'arbres, en extrême limite d'un réservoir de biodiversité à proximité d'une zone agricole étendue et d'un massif forestier. la CDPENAF indique que l'impact de cette modification sur l'environnement sera donc réduit. • TVB : zone de projet situées en extrémité d'un réservoir de biodiversité. Les effets seront réduits par : <ul style="list-style-type: none"> - Maintien du fossé au Sud (continuité écologique assurée) : - Création haie végétale le long de l'autoroute et du chemin de Pot au Pin - 15% d'espaces en pleine terre. 	Positif , à condition de : - Prendre en compte la zone humide ; - appliquer effectivement les mesures de réduction (avifaune, TVB)
Projet d'aménagement de la zone			
Faisabilité		<ul style="list-style-type: none"> • Zone bénéficiera des réseaux existants sur la zone existante de Pot au pin (eau, électricité, téléphone, eaux usées, incendie, ...), réseau routier (RD 211 recalibrée et chemin de Pot au Pin), zone de covoiturage ; • Limitation des délais et les frais liés à son aménagement. 	Positif

<p>Impacts sur l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Circulation : <ul style="list-style-type: none"> - Impact principal entre la sortie 24 et giratoire du chemin de Pot au Pin. La mise en place de deux ronds-points, de part et d'autre de la sortie 24, constitue une priorité de sécurité mais ne résoudra pas la fluidité du trafic. - Augmentation mécanique du nombre de véhicules en l'absence de solutions de transport en commun. - Inquiétude des habitants de Pierroton sur l'augmentation des nuisances. 	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de mobilités (source Président CdC) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Transports en commun <ul style="list-style-type: none"> - Etude navette transport des personnels ; - Augmentation fréquence arrêts à la gare de Gazinet (RER métropolitain) ; - Etude par la Région d'une navette « Bus » entre terminus Tramway et Pot au Pin. ○ Piste cyclable : projet de piste cyclable le long de la RD 211, entre Pierroton et Pot au Pin. 	<p>Positif, mais alertes sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les impacts liés à l'augmentation de circulation (sortie 24 – giratoire Pot au Pin) ; ○ Le manque de transports en communs ; ○ les Inquiétudes habitants de Pierroton.
Avis et observations			
<p>Avis PPA</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Aucune remarque sur le projet. • CDPENAF : « l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'entraînera que de très faibles incidences sur l'environnement. 	<p>Positif</p>
<p>Avis MRAe</p>	<p>Souligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La problématique de la caractérisation de la zone humide ; - Importance de l'impact de la consommation d'espaces projetée 	<p>Le dossier présenté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contient l'ensemble des informations requises par le Code de l'urbanisme et qu'il est lisible ; - Définit les enjeux du site sur la base d'un inventaire écologique réalisé suite à cinq investigations de terrains à des périodes permettant de couvrir les cycles biologiques des espèces ; - Montre que le choix du site évite la trame verte et bleue du territoire communal et qu'il n'impacte pas d'espèces patrimoniales. 	<p>Positif, à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prendre en compte la zone humide
<p>Observations public</p>	<p>3 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapport environnemental sous document unique pour traiter deux objectifs ; - Problématique de la zone humide ; - Circulation RD211 et au niveau de Pierroton. 	<p>Procédure de remontée des observations du public, de réponse du pétitionnaire et d'avis du commissaire respectée.</p> <p>Pas d'opposition franche.</p>	<p>Positif à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prendre en compte la zone humide, et - d'apporter certaines modifications au dossier
Cohérence et acceptabilité du projet			
<p>Cohérence</p>		<p>Cohérence du projet avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise « site économique d'intérêt métropolitain » - L'orientation n°4 du PADD du PLU de Cestas ; - Le PLU (aucune autre zone 1AUY disponible) <p>Cohérence de l'emplacement de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disponibilité du foncier ; - Impact environnemental limité avec cependant une zone humide ; - Risques naturels contrôlés ; - Proximité échangeur 24 de A63 et RD 211 dont la sécurité doit être améliorée ; - Réseaux préexistants (eau potable, électricité, incendie, eaux usées, téléphone). 	<p>Positif</p>
<p>Acceptabilité</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Vote unanime du conseil municipal (25/09/2018) • Absence de remarques des PPA • Absence de points négatifs de la MRAe, hormis la problématique de la zone humide et de l'important impact consommation d'espaces. • Faible intérêt du public malgré publicité. 	<p>Positif</p>

5 CONCLUSION

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à ce projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Cestas :

J'estime que :

- **Le dossier d'enquête** a permis au public de s'approprier le projet de manière très satisfaisante ;
- **L'évaluation environnementale**, basée sur un diagnostic environnemental complet, répond, sous forme d'un document unique, aux exigences l'évolution du document d'urbanisme (objet de l'enquête) ;
- **L'enquête publique** a respecté les prescriptions de l'arrêté communal d'ouverture. L'information du public et les moyens mis en place étaient adaptés pour lui permettre d'être informé de la tenue de l'enquête, de prendre connaissance du dossier d'enquête et de déposer ses observations ou propositions dans des conditions sanitaires satisfaisantes.
- **L'impact de la consommation importante d'espace (52.8ha)** mérite d'être relativisé au regard des 8837ha d'espaces NAF de la commune, de la diminution de consommation d'espaces du PLU par rapport au POS précédent et du fait que cette consommation corresponde à la volonté de la commune.

Je constate que :

- Cette modification a été initiée par une **délibération motivée** du conseil municipal du 15 septembre 2018, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme relatifs aux projets de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ;
- Cette modification est en accord avec la volonté de promotion du développement économique de la métropole et de la communauté de communes Jalle Eau Bourde ainsi qu'avec l'objectif n°4 du PADD de la commune de Cestas ;
- La cohérence de l'emplacement choisi (disponibilité du foncier ; impact environnemental limité ; risques naturels contrôlés ; proximité échangeur 24 de A63 et RD 211 ; réseaux préexistants) confère un bon niveau de faisabilité à l'aménagement projeté et permettra d'en limiter les coûts ;
- Les modifications du document d'urbanisme sont claires mais présentes deux anomalies à corriger ;
- Une bonne acceptabilité du projet, confirmée par l'absence d'une opposition affirmée du public, des PPA, de la MRAe ainsi que par une décision unanimement favorable du conseil municipal.

Je considère que cette modification aura des **effets limités sur l'environnement naturel**, comme l'indique la CDPENAF, **à condition que :**

- **La zone de 4.38ha de lande à Molinie dégradée**, située dans la zone de projet, présentant le critère floristique d'une zone humide, **soit identifiée comme telle** dans le document d'urbanisme et que ses fonctionnalités de zone humide soient conservées dans l'aménagement de la zone ;
- **Les travaux de nettoyage** de la zone soient exécutés en dehors de la période de nidification du Pipit Farlouse comme indiqué dans l'évaluation environnementale ;

J'alerte le pétitionnaire sur :

- Le risque de dégradation des conditions de circulation, déjà difficiles, entre la sortie 24 de l'A63 et le giratoire desservant la zone d'activités de Pot au Pin. Les deux giratoires potentiellement prévus de part et d'autre de l'échangeur amélioreront la sécurité mais ne devraient pas fluidifier la circulation. La mise en place de moyens de transport en commun ou de transports alternatifs, pour lesquels j'ai pu noter une véritable volonté des instances communautaires, devrait permettre d'améliorer cette problématique.
- L'inquiétude des riverains de Pierroton sur l'augmentation potentielle du trafic liée au projet d'aménagement et sur les nuisances associées

En conséquence,

- **Je recommande vivement** de prendre en compte la zone de 4.38 ha de lande à Molinie dégradée en tant que zone humide dans le document d'urbanisme et de la reporter sur les plans.

- **Je recommande de :**
 - Protéger la zone humide précédente en la délimitant, en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - Corriger les erreurs relatives aux « Tableaux des superficies récapitulatives avant et après la présente modification du PLU » du « Complément au rapport de présentation » ;
 - Mettre en cohérence le projet de règlement de la zone 1AUY, prévoyant 10% de la parcelle en espaces verts en pleine terre, et celui de la zone UYb, futur zonage de la zone de projet, en prévoyant 15% ;
 - Mettre en cohérence les pièces du rapport environnemental quant à la compensation de l'occupation des sols figurant dans le résumé non technique mais pas sur l'évaluation ;
 - Compléter le rapport environnemental et le complément au rapport de présentation, avec :
 - la justification de l'impact de la consommation d'espaces et sa mise en rapport avec les consommations passées à vocation économique et celles programmées dans le PLU (réponse CE1 du PV de synthèse) ;
 - les éléments permettant de démontrer la capacité de la station d'épuration à traiter le supplément d'effluents générés par les 1000 emplois supplémentaires prévus (réponse OBS 3.10).
 - Modifier la figure 5 de la page 36 de l'évaluation environnementale pour la mettre en conformité avec la planche 46 du SRCE afin d'indiquer clairement la situation de la zone dans un réservoir de biodiversité.

Dans le cadre du futur aménagement de la zone, je recommande au maitre d'ouvrage :

- de prendre les dispositions constructives permettant de préserver les fonctions de la zone humide de 4.38ha.
- Réaliser les travaux de nettoyage, préalables à l'aménagement, en dehors des périodes de nidification des espèces d'oiseaux identifiés comme vulnérables et de l'indiquer dans le permis d'aménager ;
- Associer l'Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense (ESID), comme il le demande, aux différents travaux qui seront relatifs à l'urbanisation de la zone ;
- Prendre en compte les alertes sur la circulation sur la RD211 et les nuisances au niveau de Pierroton.

En conclusion, le commissaire enquêteur donne, en toute indépendance, un **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cestas, objet la présente enquête publique.

Sylvain BARET

Le 22 août 2020

