



DOSSIER : 19-659  
DATE : 6 février 2023  
FICHIER : 19659 pa n°2 v3.dwg

# PERMIS D'AMENAGER - PA 2

## Les Pacages de Besson

Terrain sis Avenue Jean Moulin  
Commune de CESTAS

Notice explicative

### MAÎTRE D'OUVRAGE

#### SNC DOMAINE LARTIGUE

1 Ter Avenue Jacqueline Auriol 33700 MERIGNAC  
Tél : 05 56 47 86 16

### ARCHITECTE CONSEIL



#### SAS RP+B Architecture

4 Rue Charles Domercq 33130 BEGLES  
Tél : 05 57 04 23 71

Email : rpbarchi@gmail.com

### GÉOMÈTRE-EXPERT & MAÎTRES D'OEUVRE VRD



#### Mathieu SANCHEZ & Gilles ESCARRET

contact@sanchez-gbe.com  
www.sanchez-gbe.com

#### LA BREDE

25 et 25 bis Chemin d'Eyquem  
33652 La Brède

Tél : 05 57 97 95 95  
Fax : 05 57 97 95 90

#### ANDERNOS-LES-BAINS

5 Bis Rue du XI Novembre  
( Place du marché )  
33510 Andernos-les-bains

Tél : 05 56 26 11 40



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## **I - Présentation générale**

L'opération présentée par la Société SNC DOMAINE LARTIGUE dont les bureaux se trouvent 1ter, Avenue Jacqueline Auriol à MERIGNAC (33700), conduit à créer soixante lots de terrain à bâtir, sur une propriété sise Avenue Jean Moulin et Avenue Salvador Allende au Nord du centre bourg de CESTAS.

57 lots sont destinés à la construction libre de maisons individuelles (une seule construction d'habitation à usage mono-familial sera autorisée sur chaque lot ainsi qu'un seul logement par habitation). Ils généreront 57 logements.

3 lots sont destinés à des opérations de logements locatifs sociaux groupés générant 114 logements.

Le programme prévoit la réalisation de 171 logements :

sur un terrain mis en culture de pins depuis 25ans, les principaux feuillus notamment en bordure de l'avenue Jean Moulin sont conservés.

et sera desservi par un giratoire permettant de fluidifier la circulation, s'inscrivant dans le cadran Sud-Ouest de Gazinet comportant aujourd'hui 550 logements. Le nombre de logements est sensiblement le même que le lotissement « Haut de Trigan » au Bourg de Cestas, desservi également par un giratoire ne posant pas de problème.

Cette opération est adjacente au complexe sportif du Bouzet et au collège Cantelade et à 1km des écoles et des services de Gazinet ; elle est également accessible par une voie verte du centre commercial de Gazinet Nord et mène directement au parc et forêt communaux de Monsalut, des Sources et les Fontanelles (400 ha).

Le taux de croissance actuel de la population en Gironde est de 1,4% par an, soit environ 50% en 30ans. La population Cestadaise est restée constante sur cette même période.

Cette opération réalisée sur un secteur constructible depuis le premier Plan Sommaire d'Urbanisme (PSU) répond aux besoins de réalisation de logements, en particulier de logements locatif sociaux, correspondant aux exigences de la loi SRU.

Celle-ci s'inscrit dans un ensemble (s'implante sur une superficie) de 12ha, en tenant compte de la position entre l'avenue Jean Moulin et l'avenue Salvador Allende, de l'espace boisé à conserver de la même propriété ; 3ha restent boisés (densité apparente  $171/12 = 14$  log/ha).

La construction de ces logements s'étalera jusqu'en 2029, soit 20 logements par an, à partir de la date de lancement de l'opération.

Les logements locatifs sociaux de type T2 à T5 avec jardinet ne pourront dépasser une hauteur de R+1. Les bailleurs sociaux s'inscriront dans les critères d'affectation retenus par la commune en priorisant les familles concernées (proximité sociale ou de travail) par le secteur.

Les espaces d'aménité, en particulier avec les lotissements du Rucher de Monsalut seront confortés par des plantations pérennes.

Le suivi technique de cette opération sera réalisé par la SAS SANCHEZ, représentée par Monsieur SANCHEZ Mathieu, 25 Chemin d'Eyquem – BP 40003 – 33652 LA BREDE Cedex.

La Commune de CESTAS est une Commune de 17200 habitants environ. Elle dispose de deux accès directs sur l'autoroute A63 qui la place à 20 minutes du centre de Bordeaux, 15 minutes de l'aéroport International de Bordeaux Mérignac et aussi à 30 minutes des plages océanes et du bassin d'Arcachon. La demande de terrains est très importante dans la Commune.

Cette opération, conçue dans le cadre du règlement d'urbanisme approuvé de la Commune et élaborée conjointement avec la Municipalité et ses Services Techniques conseillés, confortera l'environnement de ce quartier à caractère villageois, boisé et rural. Une consultation des riverains a été prévue et présentée aux riverains concourant à une densification de la végétation sur les espaces boisés existants afin d'améliorer l'aspect visuel le long des voies avec en particulier la création d'espaces verts d'aménité le long des habitations existantes. Au Nord-Ouest de l'opération, dans la bande des 20 mètres, la plantation de houx et d'arbousiers permet de réduire les vues directes entre les quartiers existants et cette nouvelle opération. De plus, elle prend en compte l'ensemble des remarques et restrictions évoquées dans l'Etude d'Impact (PA14), l'autorisation de défrichement (PA16b) et l'autorisation de loi sur l'eau (Annexe 2). Ces prescriptions seront appliquées avant et pendant les travaux.

L'engagement de végétaliser imposé par la mairie de Cestas est garanti. L'opérateur s'est engagé à compenser à concurrence de 150 % le déboisement nécessaire à la réalisation de l'opération dans le cadre d'une part d'un accord intervenu avec un sylviculteur au lieu-dit « Le Rousset » à Cestas et d'autre part avec ALLIANCE BOIS sur le Département de la Gironde.

L'ensemble des boisements maintenus sera sacralisé avec des couloirs végétatifs denses permettant le développement d'une faune et d'une flore locale. Les feuillus non dangereux pour l'homme seront maintenus sur les lots.

Les arbres existants sur les piste DFCI seront conservés tout en maintenant la circulation des véhicules de secours.

Il a été confirmé que le programme de commercialisation s'étalerait jusqu'à 2029 avec un rythme de commercialisation d'environ 12 terrains à bâtir et 20 logements locatifs sociaux par an. Notre objectif est de proposer un développement raisonné garantissant le bien être des cestadais en offrant un équilibre de croissance dans les différents quartiers de la commune.

L'ensemble de ces constructions aura un étage au maximum afin de maintenir un même aspect architectural entre les nouvelles constructions et l'existant.

Une offre de type BRS (bail réel et solidaire) sera proposée. Ce système d'acquisition facilitera sous certaines conditions l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants.

Le projet de lotissement est situé dans la zone 1AU du Règlement d'Urbanisme. Pour la construction des bâtiments sur les lots, les règles applicables seront celles incluses

dans le règlement de cette zone. En tous les cas, la qualité architecturale devra être en accord avec l'architecture traditionnelle avoisinante, de manière à respecter une bonne intégration dans le site.

Tous les projets de constructions qui seront développés sur l'opération « Les Pacages de Besson » seront soumis au dépôt de la demande de permis de construire en mairie. Cette dernière vérifiera la conformité des projets par rapport aux règles d'urbanisme générales et dans le respect du règlement du lotissement.

Le réseau de cheminement piéton et de piste cyclable permettra de son côté de rejoindre le Parc de Monsalut.

## **II - Présentation technique**

Le terrain sur lequel sera réalisée l'opération est actuellement en nature de culture de pins. Le terrain est en pente avec un point haut d'altitude de 48.80 m NGF et des points bas suivant différentes directions d'altitude 46.70m, 46.80 NGF tel que figuré sur le plan du terrain état actuel (PA 3).

L'opération a une superficie lotie calculée de 95 133 mètres carrés. Elle est cadastrée Section AP n° 58p et 78p.

Les surfaces sont réparties comme suit :

57 lots en construction libre	:	36 982 m <sup>2</sup>
3 macro lots en constructions groupées	:	32 397 m <sup>2</sup>
1 transformateur	:	16 m <sup>2</sup>
Les espaces verts communs (15,5% du périmètre loti)	:	14 812 m <sup>2</sup>
Les espaces de circulation (voies, trottoirs, ...)	:	10 926 m <sup>2</sup>

L'ensemble des lots sera desservi, à partir de l'Avenue Jean Moulin, L'Avenue Salvador Allende par de nombreuses voies nouvelles à double sens. Ces voies déboucheront sur l'Avenue Salvador Allende et l'Avenue Jean Moulin en un seul point comme prévu sur l'Orientation d'Aménagement prévu au P.L.U. Au droit de ce point d'entrée, sera aménagé un giratoire afin de fluidifier le trafic. Un accès supplémentaire est mis à disposition pour les pompiers, à la DFCI et les services publics au droit du Chemin de Besson et du Chemin de Magnage.

Ces voies nouvelles, dont l'emprise totale sera de dix mètres minimum, comprennent une chaussée de six mètres de large avec des trottoirs de deux mètres tel qu'indiqué sur le profil en travers (PA 8-2).

Les espaces verts communs seront enherbés et plantés à hauteur de leurs obligations à savoir :

L'assiette de la piste DFCI et/ou chemin forestier sera débroussaillé.

Les espaces verts correspondants aux corridors écologiques seront traités conformément aux préconisations fixées dans le cadre de l'étude d'impact.

Les espaces verts restants seront enherbés avec maintien des sujets existants remarquables, un renforcement de la végétation pourra être réalisé pour renforcer l'écran visuel si nécessaire. Les feuillus non dangereux pour l'homme seront maintenus sur les lots.

Conformément au dossier de dérogation des espèces protégées associé à cette opération, lorsque les espaces verts communs seront plantés, ce sera avec des essences indigènes et adaptées comme le Chêne pédonculé, le Bouleau verruqueux, le Cornouiller Sanguin, le Troène commun, le Prunellier, le Noisetier commun. Ces plantations d'arbres et de haies champêtres seront favorables aux oiseaux nicheurs des lisières. L'alternance de largeur, hauteur et densité rythmera les plantations.

Le plan de composition (PA 4) met en valeur l'ensemble des traitements choisis et le schéma de distribution des lots.

Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs avec un système d'infiltration des eaux pluviales à leur charge.

Les eaux pluviales de la chaussée de la voie nouvelle seront conduites dans des bouches d'égout. Elles seront ensuite amenées via des tuyaux ou des drains de diamètre 300 vers des bassins d'infiltration ou des bassins de stockage avec rejet régulé dans le réseau existant le long de l'opération Avenue Jean Moulin tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux pluviales (PA 8-4).

Les eaux usées provenant des constructions seront déversées dans le réseau prévu à cet effet sous la voie nouvelle. Elles seront dirigées de façon refoulées vers un réseau existant sous l'Avenue Jean Moulin tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux usées (PA 8-5).

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication, fibre optique tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseaux (PA 8-6, PA 8-7, PA 8-8).

La défense incendie du lotissement sera assurée par trois hydrants normalisés à poser tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseau Adduction Eau Potable (PA 8-6).

La collecte des déchets ménagers se fera à la parcelle, chaque acquéreur devra amener ses containers au droit de son accès le jour de la collecte et les retirer une fois celle-ci réalisée.