



DOSSIER : 19-660
DATE : 2 janvier 2023
FICHIER : 19660 pa n°2 v3.dwg

PERMIS D'AMENAGER - Annexe 2

Les Prés de Gartieu

Terrain sis Avenue Salvador Allende
Commune de CESTAS

Arrêté autorisant les travaux
au titre de la loi sur l'eau

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



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau et nature
Unité police de l'eau et des milieux aquatiques**

Bordeaux, le 7 mars 2022

Affaire suivie par :
Florence Bret Pauly
Cellule gestion quantitative de l'eau
Nos réf. : LM/FBP-D22-00345
Tél : 05 56 24 86 51
Mél : florence.pauly@gironde.gouv.fr
ref cascade : 33-2021-00077

LA PRÉFÈTE

à

**MONSIEUR LE RESPONSABLE
DE LA SNC DOMAINE LARTIGUE
1, TER AVENUE JACQUELIN AURIOL
33700 MERIGNAC**

Objet : Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, relatif au projet de création de 2 lotissements « LES PRES DE GARTIEU » et « LES PACAGES DE BESSON » sis Avenue Jean Moulin/Avenue Salvador Allende sur la commune de CESTAS

Monsieur,

Après instruction de votre dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement concernant :

**Projet de création de 2 lotissements
« LES PRES DE GARTIEU » et « LES PACAGES DE BESSON »
sis Avenue Jean Moulin/Avenue Salvador Allende
sur la commune de CESTAS**

pour lequel un projet d'arrêté portant prescriptions spécifiques vous a été soumis en date du 4 mars 2022, j'ai l'honneur de vous informer que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration. Dès lors, vous pouvez entreprendre cette opération conformément au dossier de déclaration, à votre note complémentaire reçue le 21 janvier 2022 ainsi qu'à l'arrêté de prescriptions spécifiques à déclaration n°2022/02/24-031, ci-joint.

Copies du récépissé de déclaration et de l'arrêté de prescriptions spécifiques sont adressées dès à présent à la mairie de CESTAS, concernée par cette opération, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-37, ces documents sont également communiqués aux présidents des commissions locales de l'eau des SAGE dans le périmètre duquel se situe le projet. Enfin, ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Gironde durant une période d'au moins six mois.

Cette décision est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R.514-3-1 du code de l'environnement dans un délai de deux mois par le pétitionnaire ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers intéressés en raison

des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1, à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

le chef de la cellule gestion quantitative de l'eau



Ludovic MARTIN



Arrêté n° 2022/02/24-031 du 7 avril 2022

**Portant prescriptions spécifiques à déclaration
en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement relatif à la création de 2 lotissements
« LES PRES DE GARTIEU » et « LES PACAGES DE BESSON »**

**sis Avenue Jean Moulin/Avenue Salvador Allende
sur la commune de CESTAS**

La Préfète de la Gironde

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.163-1, L.211-1, L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 à R.214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil, et notamment son article 640 ;

VU le décret du 27 mars 2019 portant nomination de la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde – M^{me} Fabienne BUCCIO ;

VU l'arrêté du 28 février 2022 portant délégation de signature à Monsieur Renaud LAHEURTE, directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde ;

VU l'arrêté Préfectoral du 1^{er} mars 2022 portant subdélégation de Monsieur LAHEURTE, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, à Monsieur PERRON, chef du service eau et nature ;

VU les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin ADOUR-GARONNE approuvé le 1^{er} décembre 2015 ;

VU les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire approuvé le 30 août 2013 ;

VU les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne approuvé le 19 août 2020 ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement considéré complet en date du 23 mars 2021, présenté par la SNC Domaine LARTIGUE, enregistré sous le n° 33-2021-00077 et relatif à la création de 2 lotissements « LES PRES DE GARTIEU » et « LES PACAGES DE BESSON » comprenant des logements sociaux et des terrains à bâtir sis Avenue Jean Moulin/Avenue Salvador Allende, sur la commune de CESTAS ;

VU les compléments demandés au déclarant le 30 novembre 2021 dans le cadre de l'instruction du dossier, et la réponse du déclarant reçue en date du 21 janvier 2022 ;

VU le projet d'arrêté adressé à la SNC Domaine LARTIGUE en date du 4 avril 2022 ;

VU les observations émises en date du 5 avril 2022 et prises en compte ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'imposer des prescriptions particulières au projet de construction porté par la SNC Domaine LARTIGUE sur la commune de CESTAS visant à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT l'identification de 4 148 m² de zones humides sur l'emprise du projet ;

CONSIDERANT l'application de la démarche Éviter, Réduire, Compenser conformément à l'article L.163-1 du code l'environnement ;

CONSIDERANT qu'une fois la démarche ERC appliquée, les zones humides sont complètement évitées ;

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

ARRÊTE

Titre I : OBJET DE LA DÉCLARATION

ARTICLE PREMIER :

Il est donné acte à la SNC Domaine LARTIGUE, domicilié 1 Ter Avenue Jacqueline Auriol -33 700 MÉRIGNAC, dénommé ci-après le déclarant, de sa déclaration en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, sous réserve du respect de son dossier loi sur l'eau, de sa note complémentaire reçue le 21 janvier 2022 et des prescriptions énoncées aux articles suivants, à réaliser son projet de lotissements « LES PRES DE GARTIEU » et « LES PACAGES DE BESSON » sis Avenue Jean Moulin/Avenue Salvador Allende sur la commune de CESTAS.

Les ouvrages constitutifs de ces aménagements sont soumis à déclaration au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Les rubriques définies au tableau de l'article R.214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Volume de l'opération	Régime
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).	Mise en place d'ouvrages de pompage dans la nappe superficielle pour la réalisation de fouilles permettant la pose des réseaux du projet (si opération réalisée en période de hautes eaux).	Déclaration
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m ³ / an (A) ; 2° Supérieur à 10 000 m ³ / an mais inférieur à 200 000 m ³ / an (D).	Volume potentiellement pompé pendant les travaux pour la pose des réseaux (si opération réalisée en période de hautes eaux). : 10 105 m ³	Déclaration
1.3.1.0	A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211- 2, ont prévu l'abaissement des seuils : > Capacité supérieure ou égale à 8 m ³ /h > Dans les autres cas	Prélèvement potentiel pour l'assèchement des fouilles dans la nappe superficielle du Plio-quaternaire, et non la nappe contenue dans l'aquifère Oligocène concerné par la zone de répartition des eaux sur la commune de Cestas. L'altitude du pompage sera relativement proche de la surface du sol soit autour de 50 mNGF ; aucun pompage n'aura donc lieu en dessous de la cote de référence de 0 Mngf.	NON CONCERNE

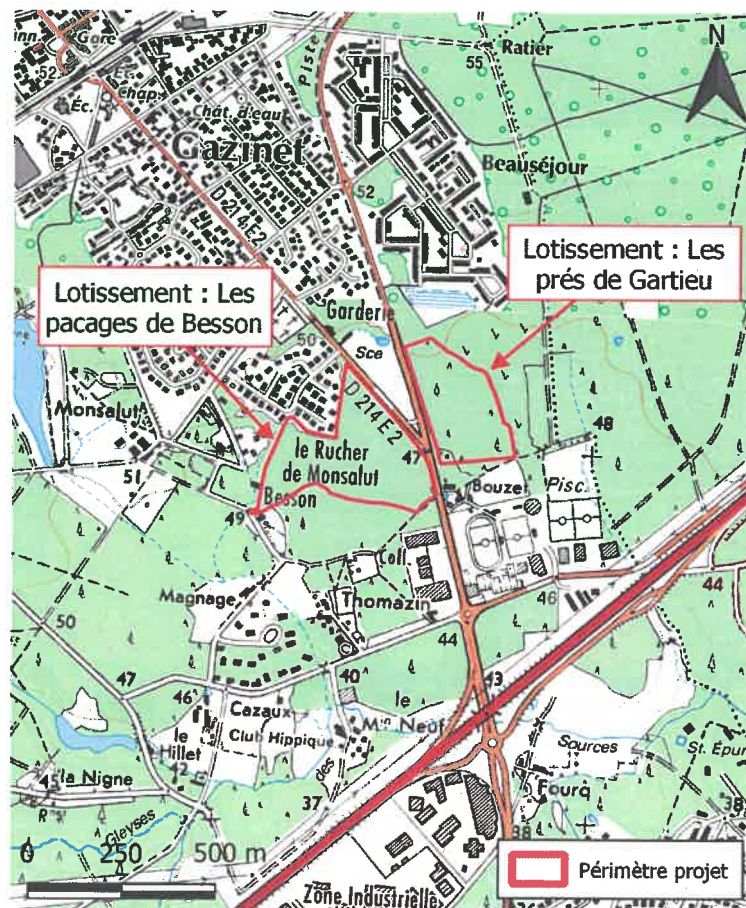
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1ha mais inférieure à 20 ha (D).	Le bassin versant naturel intercepté par le projet est égal à l'emprise de l'opération, soit env. 15,5 ha.	Déclaration
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais. ➤ Supérieure ou égale à 1 ha ➤ Supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha	Aucune destruction de zones humides induites par le projet (évitement total).	NON CONCERNE

ARTICLE 2 : Localisation et caractéristiques du projet

Les « activités, installations, ouvrages, travaux » concernés par la déclaration sont situés sur la commune, parcelle et lieu-dit suivants :

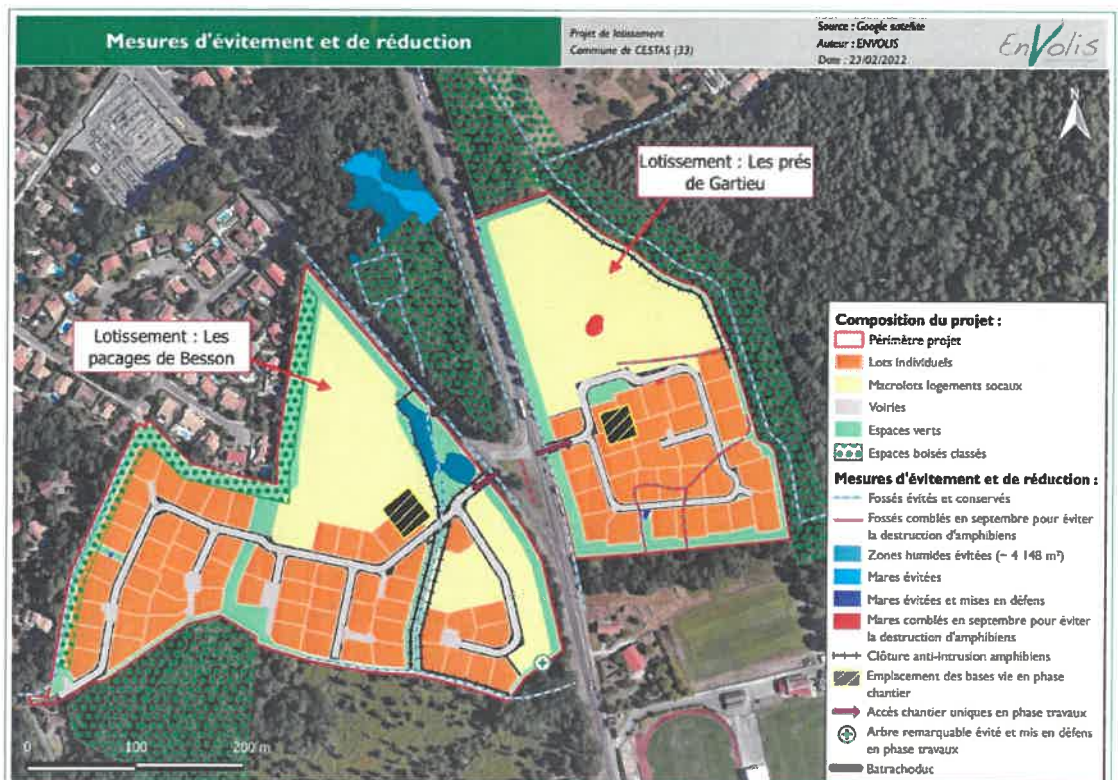
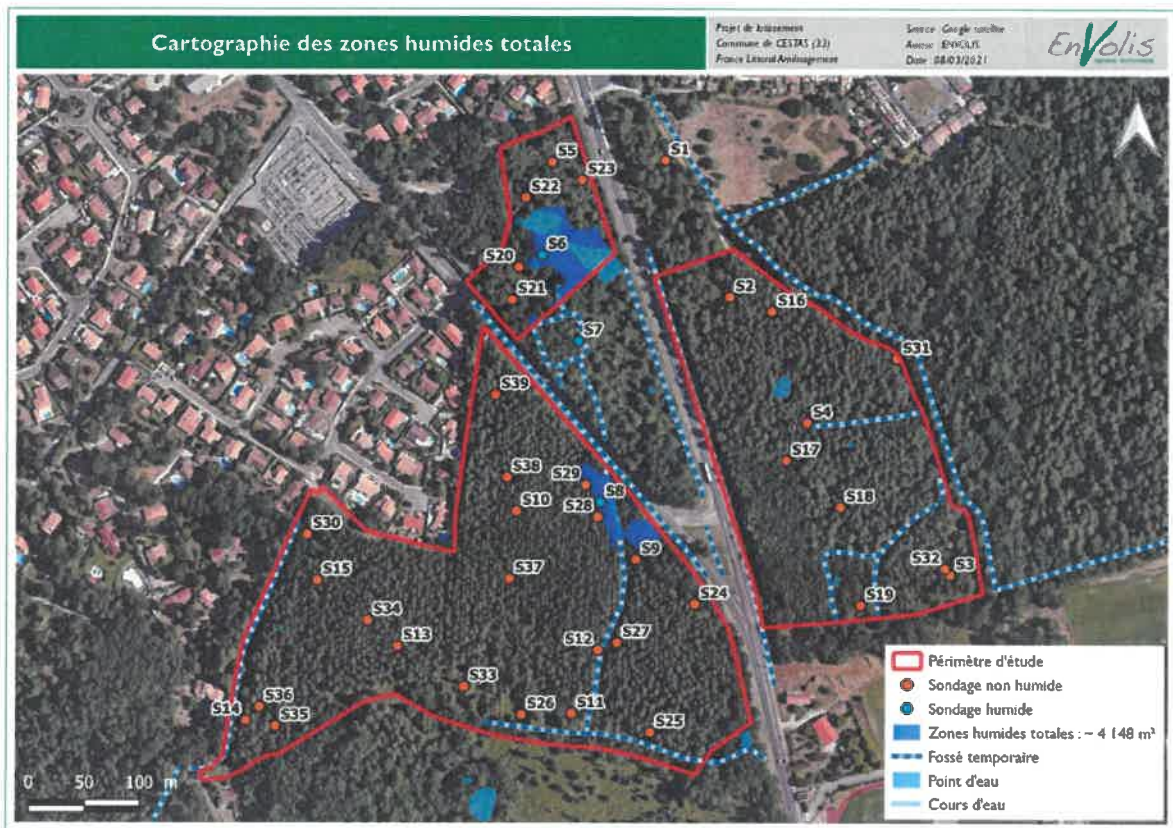
Aménagements	Commune	Référence cadastrale
Lotissement « LES PRES DE GARTIEU »	Cestas	AO 98 (anciennement 3 puis 94)
Lotissement « LES PACAGES DE BESSON »	Cestas	AP 58p 78p

Le projet se situe sur une parcelle de 15,5 ha au nord du centre-bourg de la commune et est situé en continuité sud du tissu urbain de Gazinet-Cestas.



Le projet de lotissement est concerné en partie par des zones humides

Ces zones humides seront intégralement évitées tant en phase chantier qu'en phase exploitation.

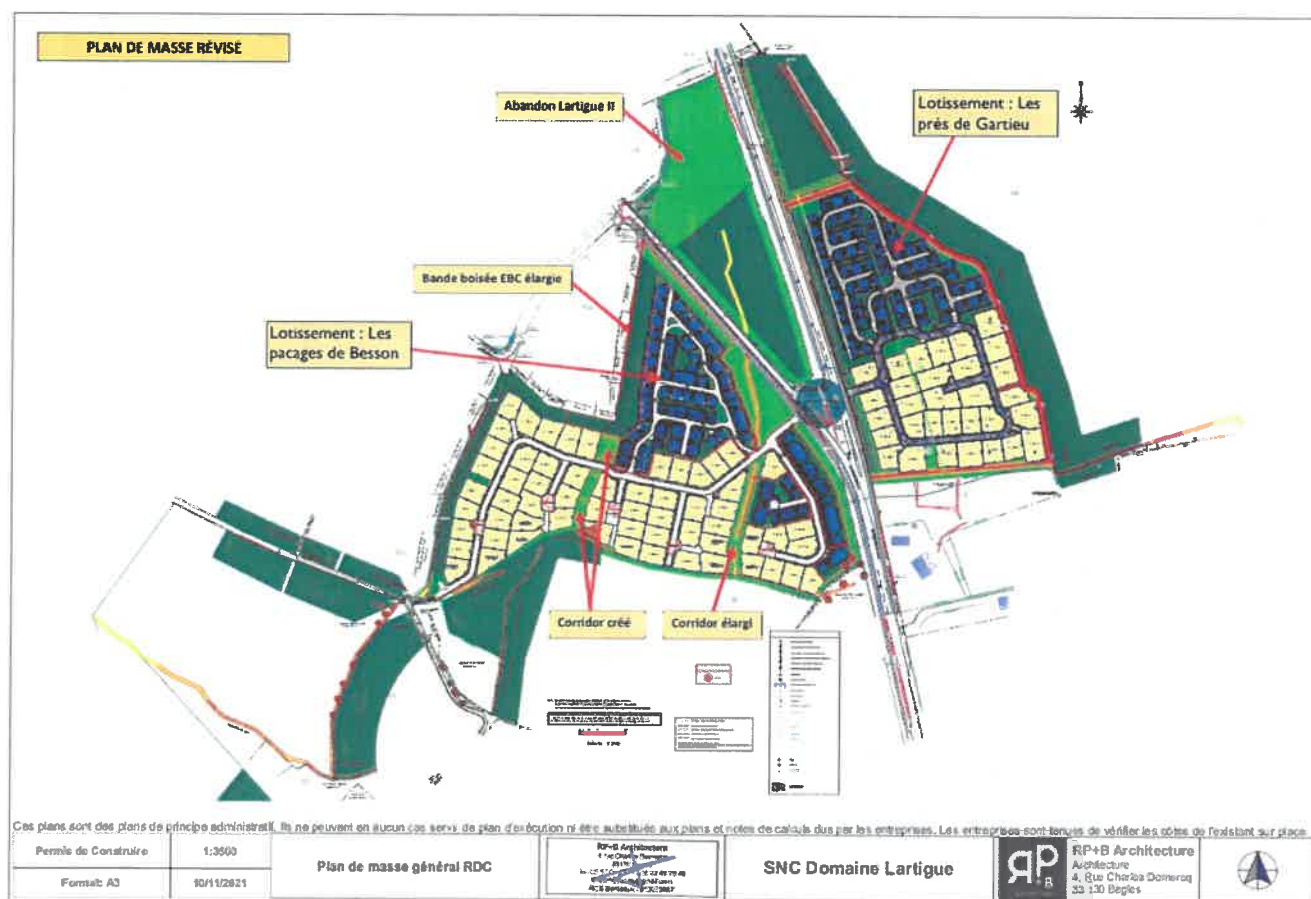


Titre II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

ARTICLE 3 : Prescriptions spécifiques avant le démarrage des travaux

Les zones présentant un enjeu environnemental particulier sont délimitées sur le terrain préalablement à toutes opérations par la mise en place d'un balisage, les préservant contre toute circulation d'engins. Ce balisage reste en place durant toute la durée du chantier.

Le périmètre global de l'opération est de 15,5 hectares pour une superficie réellement urbanisée de 13,4 hectares, soit près de 86% du périmètre, les 14% restant étant affecté à la protection des espaces naturels les plus sensibles (notamment les zones humides, 4 148m², dont l'évitement est total) et à la préservation de corridors boisés (12 525 m²) ainsi qu'aux Espaces Boisés Classés du PLU (8 485 m²). Le plan de composition indicatif du projet est présenté sur la figure suivante :



Minimum 15 jours avant la date de démarrage des travaux, le déclarant informe par courriel la DDTM33 - service eau et nature (adresse mail : ddtm-sner@girondedev.fr) ainsi que le service départemental de Gironde de l'Office Français de la Biodiversité (adresse mail : sd33@afbiodiversite.fr). Il transmet également le calendrier définitif des travaux.

Le déclarant organise, avant le démarrage du chantier, une formation pour les entreprises adjudicataires afin de leur présenter les règles liées à la protection du milieu naturel, les modalités de réalisation des travaux et les procédures à respecter en cas d'accidents ou d'incidents.

ARTICLE 4 : Prescriptions spécifiques en phase chantier

De manière à réduire les incidences de l'opération pendant la phase chantier, une attention particulière sera apportée sur l'auto-surveillance par l'entreprise chargée des travaux.

Afin de ne pas altérer la qualité des eaux lors des travaux, l'entreprise sera également tenue de respecter notamment les règles de sécurité suivantes :

- ne pas stocker les matériaux à proximité du réseau hydrographique (en particulier vis-à-vis du lessivage de matières en suspension), ceux-ci étant préférentiellement disposés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales ;
- ne pas stationner les engins de chantier à proximité immédiate des zones sensibles ;
- l'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins devra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel ;
- veiller à éviter les pertes accidentelles de matières polluantes ;
- éviter les opérations de terrassement en période de pluie.

À la fin des travaux, toutes les installations de chantier, déblais résiduels, matériels de chantier seront évacués et le terrain sera laissé propre.

Les zones humides évitées sont mises en défens par la pose d'une clôture. Aucun accès sur ces zones n'est possible. Ainsi, aucune circulation d'engins, entreposage de matériel, déversement de produit polluant ou piétinement n'a lieu.

Les pistes d'accès au site, la base chantier et les aires de stockage de matériel et d'engins sont situées en dehors de l'ensemble des zones humides.

Un suivi des zones humides est mené en phase chantier de manière à bien appliquer les mesures d'évitement et assurer leur maintien.

Dès lors qu'en phase chantier des impacts supplémentaires s'avèrent significatifs, le déclarant les porte à la connaissance de la DDTM33, ou de la DREAL en fonction de l'atteinte constatée avec les mesures de réduction et de compensation rendues nécessaires, lesquelles pourront faire l'objet de prescriptions complémentaires.

Le déclarant informe la DDTM33, service eau et nature, et le service départemental de l'OFB de l'avancement des travaux (transmission de compte-rendus) et est tenu de signaler à la DDTM33, dès qu'il en a connaissance, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet du présent arrêté qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures qui pourraient être prescrites, le déclarant devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le déclarant demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement autorisé par le présent arrêté.

ARTICLE 5 : Prescriptions relatives à l'évitement des zones humides en phase exploitation

- **Gestion et entretien des zones humides**

L'ensemble des zones humides évitées est préservé pendant toute la durée de vie de tous les lotissements.

Le déclarant met en place aux abords des zones humides évitées une mesure d'accompagnement visant à valoriser l'intérêt de ce type de milieu humide (panneaux pédagogiques, photos, illustrations ...).

Cette zone humide évitée doit être protégée par la mise en place d'une clôture.

Une gestion adaptée est prévue avec une fauche annuelle tardive (à partir de septembre) avec export des résidus de fauche. L'utilisation de produits phytosanitaires est interdite et aucune espèce exotique ne doit être plantée.

La gestion des zones humides préservées sera assurée par les futurs gérants des différents lotissements (association syndicale (ASL), Syndics, etc). **Dès ces structures créées, le déclarant transmet à la DDTM33 la convention co-signée qui précise les mesures de gestion mises en œuvre. En cas de dissolution de celles-ci, le ou les propriétaires seront garants des présentes prescriptions. Cette obligation devra être stipulée dans le ou les actes de vente inhérent(s) à l'ensemble de ce projet.**

- **Suivi écologique des zones humides**

Les zones humides « évitées » bénéficient d'un protocole de suivi qui est réalisé annuellement (entre mai et juillet) pendant 5 ans . **Le déclarant transmet à la DDTM33, service eau et nature, à l'issue de chaque campagne de suivi, le rapport de synthèse.**

Si à l'issue du bilan quinquennal, ces zones s'avèrent être impactées, elles devront être compensées.

ARTICLE 6 : Résultats des mesures Eviter-Réduire-Compenser des Zones humides

Les mesures prises sur les zones humides, qu'elles soient évitées, réduites ou compensées, doivent se traduire par une obligation de résultats. Les indicateurs doivent permettre d'apprécier la qualité des actions menées.

ARTICLE 7 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

Compte tenu de la topographie des terrains et de bonne perméabilité, le projet n'intercepte pas l'eau d'un bassin versant amont.

Dans les deux lotissements, les eaux pluviales provenant des lots seront traitées à la parcelle par la mise en place de dispositifs de type tranchée de rétention/infiltration à faible profondeur ou équivalent à la charge des propriétaires.

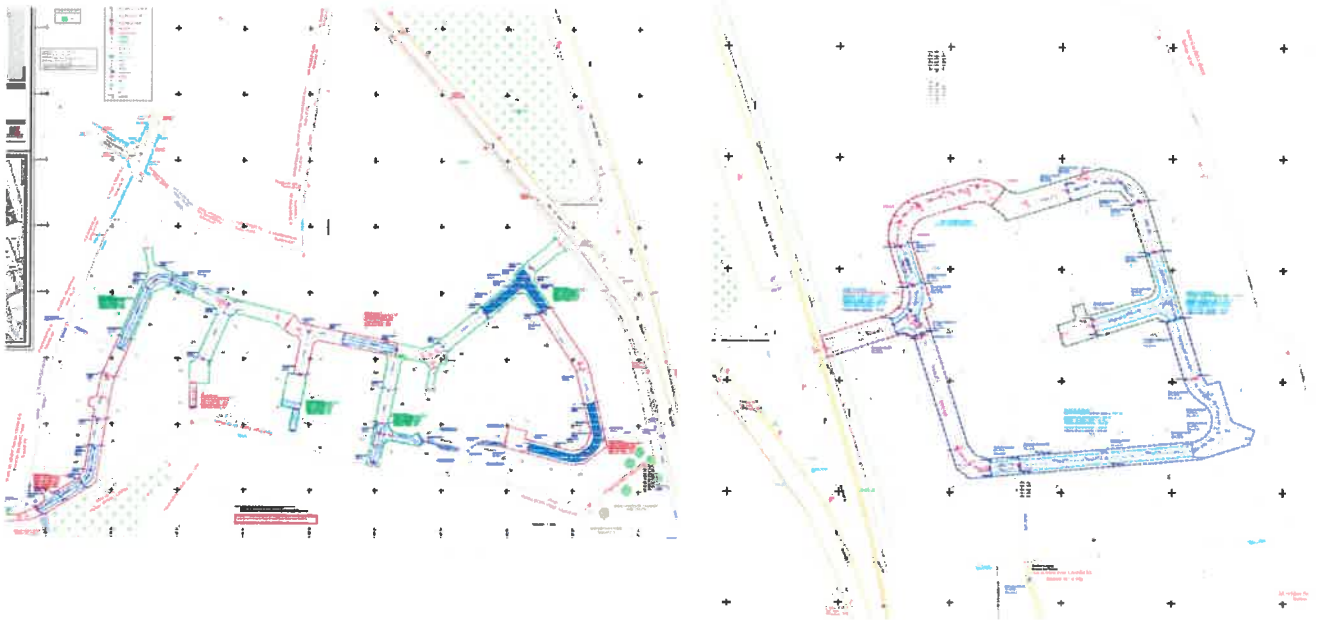
Les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées des parties communes des lotissements seront stockées dans des massifs de stockage étanches, de faible profondeur, positionnés sous la chaussée, puis seront rejetées à débit régulé à 3L/s/ha vers différents exutoires en fonction des secteurs.

Concernant le lotissement « LES PRES DE GARTIEU », un rejet d'eau pluviale est mis en place au sud du projet.

Ce rejet s'effectue dans une canalisation enterrée en servitude sur les parcelles de Mme et M. Lasserre.

Au niveau du lotissement « LES PACAGES DE BESSON », trois points de rejet sont mis en place :

- 1 à l'est qui rejoint le réseau public ;
- 2 à l'ouest qui rejoignent les fossés en limites de site.



Afin d'optimiser l'efficacité des solutions compensatoires, le déclarant assure l'entretien des ouvrages et veille notamment à la bonne réalisation des opérations suivantes :

- entretien régulier avec un hydrocurage ;
- nettoyage des grilles et avaloirs du réseau de collecte.

ARTICLE 8 : Accès au site

Les agents mentionnés à l'article L.172-1 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès, à tout moment, aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

ARTICLE 9 : Données GéoMCE

Les mesures d'évitements sont géolocalisées et, conformément à l'article 69 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, sont décrites dans un système national d'information géographique et mises à disposition du public sur le site <https://www.geoportail.gouv.fr/>.

Ces données sont projetées dans le système de coordonnées de référence RGF93 (Lambert-93) et doivent être compatibles avec la bibliothèque GDAL/OGR (préférentiellement les formats ESRI Shapefile ou MapInfo). Elles sont conformes aux données présentées dans le dossier encadré par le présent arrêté.

Les différentes entités vectorielles (polygones, polygones et points) portent, a minima, les champs « id » (nombre entier réel 64 bits) et « nom » (texte de caractères). La donnée attributaire du champ « nom » d'une entité correspond à l'intitulé de la mesure telle que décrite dans le présent arrêté.

Le déclarant transmet l'ensemble de ces données à la DDTM de la Gironde service eau et nature, dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification du présent l'arrêté.

ARTICLE 10 : Modifications des prescriptions

Si le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions spécifiques applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui examine la demande et statue si nécessaire par arrêté. Le silence gardé par l'administration pendant plus de trois mois sur la demande du déclarant vaut décision de rejet.

ARTICLE 11 : Conformité au dossier et modifications

Les installations, objet du présent arrêté sont situées, installées et exploitées conformément aux plans et contenu du dossier de demande de déclaration et des compléments fournis au dossier non contraires aux dispositions du présent arrêté.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale, doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration, ou le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation suivant les seuils de la nomenclature définie à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 12 : Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 13 : Autres réglementations

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

ARTICLE 14 : Publication et information des tiers

Une copie de cet arrêté est transmise à la mairie de Castelnau de Médoc pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

Ces informations sont mises à disposition du public sur le site internet des services de l'État de la Gironde durant au moins 6 mois.

ARTICLE 15 : Voies et délais de recours

Le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative territorialement compétente, en application de l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement dans un délai de deux mois par le déclarant ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de quatre mois par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1, à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours prolonge de deux mois les délais mentionnés à l'alinéa précédent.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site Internet « www.telerecours.fr ».

ARTICLE 16 : Exécution

- Monsieur le secrétaire général de la Préfecture de la Gironde,
- Monsieur le chef du service départemental de Gironde de l'Office Français de la Biodiversité,
- Monsieur le maire de la commune de CESTAS,
- Monsieur le directeur départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le

Pour la préfète et par délégation,
le chef du service eau et nature

L'Adjoint au Chef du Service Eau et Nature



Alexandre MARTINEAU