

MAIRIE DE



Cestas le 29 juin 2023

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

[www.mairie-cestas.fr](http://www.mairie-cestas.fr)

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

MAIL : [urba@mairie-cestas.fr](mailto:urba@mairie-cestas.fr)

**NOTICE EXPLICATIVE**  
**ENQUETE PUBLIQUE PERMIS D'AMENAGER**  
**LES PRES DE GARTIEU ET LES PACAGES DE BESSON**

1° **OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

La présente enquête publique est préalable à la délivrance de deux permis d'aménager dénommés les PRES DE GARTIEU et les PACAGES DE BESSON situés respectivement Avenue Salvador Allende et Avenue Jean Moulin à CESTAS.

Ces dossiers ont été déposés par la SNC DOMAINE DE LARTIGUE le 16 décembre 2022 et enregistrés sous les numéros 03312212V3002 et 03312222V3003.

Ces deux permis d'aménager portent sur la réalisation d'une opération d'ensemble en mixité sociale comprenant deux lotissements composés :

- pour LES PRES DE GARTIEU de 31 lots en construction libre et un macro lot destiné à accueillir un ensemble d'habitations groupées de 93 logements locatifs sociaux.
- pour LES PACAGES DE BESSON de 57 lots en construction libre et 3 macro lots destinés à la réalisation de 114 logements locatifs sociaux.
- **Soit un total de 88 lots en construction libre et 207 logements locatifs sociaux.**

Cette opération d'ensemble sera desservie pour chacun des deux lotissements par des voiries internes et un giratoire situé en angle de l'Avenue Salvador Allende et Avenue Jean Moulin.

Ainsi conformément à l'article L.123-1 du code de l'environnement la présente enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Ces lotissements sont soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39b de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

## **2° AUTORISATION DE DEFRICHEMENT - DEMANDE DE DEROGATION ESPECES PROTEGEES - DECLARATION LOI SUR L'EAU – DIAGNOSTIC D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Cette opération d'ensemble a fait l'objet préalablement au dépôt des dossiers de permis d'aménager :

- D'un arrêté préfectoral N° 21-066 du 18/02/2022 autorisant le défrichement d'une surface totale de 14,6532 hectares.
- D'un arrêté préfectoral N° 005/2022 du 04/02/2022 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats.
- D'un arrêté préfectoral du 7 mars 2022 de non opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.
- D'un arrêté de la Préfecture de la Gironde N°75-2021-1210 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 18/10/2021.

Ces quatre arrêtés préfectoraux figurent dans le dossier soumis à enquête publique.

## **3° CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à l'article R-122-2 du code de l'environnement, nécessitent une étude d'impact, les travaux soumis a permis d'aménager dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares. L'opération d'ensemble, objet de la présente enquête publique, présente une superficie totale de 15.5 hectares.

En application des articles L.123-2 et R.123-2 du code de l'environnement, les projets d'aménagement soumis à étude d'impact au titre de l'article R.122-2 font l'objet d'une enquête publique.

## **4° AUTORITE COMPETENTE**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-3 du code de l'environnement, « *l'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise* ».

Dans le cadre de la présente enquête, l'autorité compétente est le Maire de CESTAS, M. Pierre DUCOUT.

Ce dernier étant compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme sur le territoire de sa commune.

## **5° COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

En application de l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à enquête comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

Ainsi, le dossier d'enquête publique est composé, outre la présente notice explicative et le registre d'enquête,

- des pièces écrites administratives relatives à la procédure (lettre nomination du commissaire enquêteur, arrêté de mise à l'enquête publique avis de mise à l'enquête, procédure de publicité...),

- de trois classeurs numérotés 1/3,2/3 et 3/3 pour chaque permis d'aménager composés pour les deux premiers du permis d'aménager, des plans et pièces écrites afférentes aux deux dossiers de lotissements LES PRES DE GARTIEU ET LES PACAGES DE BESSON .
- Le classeur 3/3 comporte quant à lui l'étude d'impact globale (pièces écrites et graphiques).
- L'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maitre d'ouvrage.
- Les avis des divers services consultés dans le cadre de l'instruction des deux permis d'aménager (VEOLIA, SDIS, Conseil Départemental de la Gironde, ENEDIS).

## **6° AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Conformément aux articles L.122-1 et R.122-6 du code de l'environnement, la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Gironde, a formulé un avis le 17 avril 2023, portant notamment sur le contexte du projet, le caractère complet et la qualité de l'étude d'impact.

Cet avis a fait l'objet d'une réponse de la part du porteur de projet qui a été jointe au dossier de permis d'aménager soumis à l'enquête.

Ces deux documents figurent dans le dossier d'enquête publique.

## **7° DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Avant le début de l'enquête, le public a été informé par voie d'affichage et par voie de presse de l'organisation de l'enquête publique.

Pendant la durée de l'enquête le public peut consigner ses observations ou propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête destiné à cet effet disponible à la Mairie de Cestas, située 2, avenue du Baron Haussmann aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux, du lundi au vendredi, de 8h30 à 17 heures.

Le public a, par ailleurs, la faculté de déposer par voie électronique, ses avis, propositions ou contrepropositions, sur la boîte mail du service urbanisme : [urba@mairie-cestas.fr](mailto:urba@mairie-cestas.fr).

Ces observations du public sont consultables par tous sur le registre papier ou de manière dématérialisée sur le site de la ville de CESTAS : [mairie-cestas.fr](http://mairie-cestas.fr).

En application des dispositions de l'article R.123-14 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur dispose de la faculté de solliciter du responsable du projet tout document utile à la bonne information du public afin de l'intégrer au dossier d'enquête publique.

Il peut procéder à la visite des lieux concernés par l'enquête, décider d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public s'il estime que l'importance ou la nature du projet la rende nécessaire (article R.123-6 du code de l'environnement).

Il peut, de plus, s'il le juge nécessaire, décider de prolonger l'enquête publique, après information du maire de la commune de Cestas, par décision motivée, pour une durée maximale de 30 jours (articles R.123-6 du code de l'environnement).

Enfin, le commissaire enquêteur peut entendre toute personne qui en fait la demande et peut convoquer toutes les parties dont il juge utile l'audition. (Article R.123-16 du code de l'environnement).

A l'expiration de l'enquête publique, le commissaire enquêteur clos le registre. Dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communique ses observations écrites ou orales au maître d'ouvrage dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier dispose d'un délai de 15 jours pour produire des observations éventuelles.

Dans un délai maximum de 30 jours suivant la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédige son rapport et dans un document séparé il consigne ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet conformément aux dispositions de l'article R.123-19 du code de l'environnement.

A l'issue de cette phase d'enquête et après remise par le commissaire enquêteur de son rapport et de ses conclusions, le service urbanisme de la commune de Cestas instruit les dossiers de permis d'aménager dans un délai de 2 mois maximum (article R.423-32 du code de l'urbanisme). Le maire de Cestas peut alors délivrer des arrêtés de permis d'aménager pour les deux dossiers en instruction.

## **8° TEXTES RELATIFS A L'ETUDE D'IMPACT**

Une étude d'impact a été réalisée et jointe aux dossiers de permis d'aménager en application des dispositions de l'article L.122-1 et suivant du code de l'environnement et des catégories de projets définis à l'article R.122-2 et de ses annexes et notamment la rubrique 39 b dudit tableau relatif aux travaux de constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares.

Cette étude d'impact est établie en conformité avec les articles L.122-1 à L.122-3-3, R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement.

## **9° TEXTES RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une étude d'impact environnementale font l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation, conformément à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

La présente enquête publique est organisée et régie en application des modalités des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-43 du code de l'environnement.

## **10° TEXTES RELATIFS AUX AUTORISATIONS D'URBANISME**

Le dépôt, l'instruction des deux permis d'aménager est diligentée en application des articles L.423-1 et R.423-1 à R.423-71-1, L.424-1 à L.424-9, R.424-1 à R.424-23, L.441-1 à L.441-4 et R.441-1 à R.442-21 du code de l'urbanisme.