



SNC DOMAINE LARTIGUE
1 Ter Avenue Jacqueline Auriol
33700 MERIGNAC
Société du GROUPE FINANCIER JC PARINAUD

Note de réponse à l'avis de l'autorité environnementale

N°MRAe 2023APNA49

Dossier P-2023-13810

Localisation du projet : Commune de Cestas (33)
Maitre d'ouvrage : Domaine Lartigue
Dénomination du projet : Projet de création de Deux lotissements à Cestas

Préambule

La présente note constitue la réponse à l'avis de l'Autorité Environnemental relatif au projet d'aménagement de 2 lotissements sur la commune de Cestas porté par la SNC DOMAINE LARTIGUE.

L'avis de la MRAe a été émis le 17 avril 2023.

Les points de précision soulevés par l'autorité au sein de l'avis sont repris dans la suite de la note (en italique) et les réponses apportées (en bleu) suivent les extraits.

• §II.1 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE – MILIEU HUMAIN

Le site d'implantation est localisé sur le territoire de la commune de Cestas, entre le bourg de Gazinet (au nord) et des installations sportives (au sud). Il est desservi par la route départementale RD 214 qui présentait en 2017 un trafic journalier de l'ordre de 3 180 véhicules par jour. Deux axes structurants sont également recensés dans la zone d'étude : la voie ferrée reliant Bordeaux à Arcachon à environ 1000 m au nord, et l'autoroute A63 à environ 750 m au sud.

Concernant les réseaux, et plus particulièrement d'**eaux usées**, la commune dispose d'une station d'épuration au niveau du lieu-dit « Mano » au nord-ouest du territoire, disposant d'une capacité de 21 000 équivalents habitants, avec un rejet dans l'Eau-Bourde. L'étude précise qu'en 2018 la somme des charges entrantes était de 18 417 EH. Elle précise également que la station d'épuration devrait recevoir environ 1 750 EH d'effluents supplémentaires à l'horizon 2025 – 2030. Par temps de pluie, des entrées d'eaux parasites dans le réseau de collecte peuvent entraîner des surcharges hydrauliques de l'ouvrage. L'étude précise que des études sont en cours pour remédier au dépassement de la capacité hydraulique par temps de pluie, sans indication sur l'échéance de traitement du dysfonctionnement.

La station d'épuration de 21000 EH est bien dimensionnée. La charge physico-biologique actuelle est d'environ de 15000 EH. Un nouveau clarificateur a été réalisé, conformément aux préconisations de l'ARS et est opérationnelle depuis fin 2022. Le niveau des nouvelles constructions d'environ 100 logement par an, avec un nombre moyen de 2.3 personnes par logement apporte 230 EH supplémentaire par an.

• §II.2 – ANALYSE DES IMPACTS ET DES MESURES – MILIEU PHYSIQUE

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur la conservation du réseau hydrographique, la réalisation des travaux hors période de fortes pluies, la mise en place des zones de stockages de matériaux sur des plateformes étanches, et la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales dès les premières phases du chantier.

Le projet prévoit la réalisation de voiries et la mise en place d'ouvrages de rétention étanches, de faible profondeur, positionnés sous la chaussée, ainsi que des ouvrages de rétention favorisant l'infiltration des eaux. L'étude présente une justification du dimensionnement des ouvrages.

La MRAe recommande de préciser le dispositif de suivi associé permettant de garantir l'efficacité des mesures proposées, notamment en termes de non-dégradation de la qualité des eaux du réseau hydrographique.

Toutes les précautions ont été prises afin de réduire au maximum le risque de pollution, aussi bien en phase travaux qu'en phase exploitation, sur les milieux récepteurs (eaux souterraines et eaux de surface). Aux mesures énoncées ci-dessous s'ajoute la possible mise en place de filtre à paille au niveau des fossés conservés si cela s'avérait nécessaire (fossés en eau).

Un suivi environnemental de chantier sera mené par une entreprise spécialisée, visant notamment à assurer le maintien du bon état qualitatif des eaux souterraines et eaux de surface en phase travaux. Le prestataire en charge du suivi environnemental du chantier sera amené à contrôler la bonne mise en œuvre des mesures de suivis prévues, notamment :

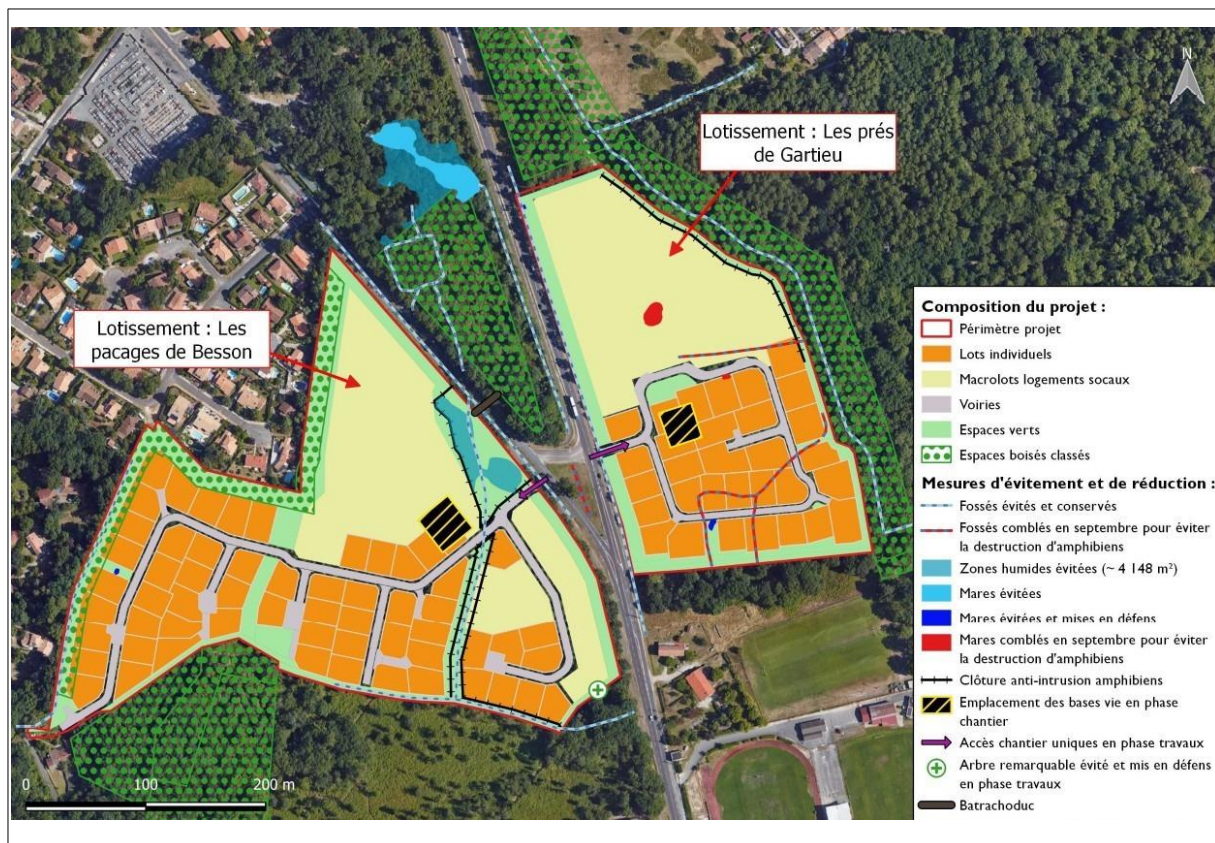
- Mise en place des plateformes étanches pour le stockage des matériaux,
- Recensement des produits dangereux utilisés et conformité de leur stockage,
- Contrôle du bon écoulement des eaux au sein des fossés (absence de colmatages) et appréciation visuelle des écoulements (matières en suspension, irisation, etc.),
- Mise en place des filtres à paille dans le cas où les fossés sont en eau,
- Mise en place des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans les premières phases du chantier.

Toute anomalie observée sera inscrite au sein du compte rendu transmis à l'administration.

Le suivi environnemental du chantier sera réalisé de manière bimensuelle pendant toute la durée des travaux.

Les incidences qualitatives sur les eaux de surface en phase exploitation seront liées au rejet des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées communes du projet (voiries, trottoirs, etc.). Ce rejet est considéré comme conforme à la sensibilité du milieu récepteur d'après les calculs réalisés selon la notice du SETRA (p. 159 à 162 de l'étude d'impact). L'infiltration des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des lots individuels ne sera pas de nature à créer une pollution significative sur les eaux souterraines en phase exploitation.

§II.2 – ANALYSE DES IMPACTS ET DES MESURES – MILIEU NATUREL



La MRAe recommande de préciser le dispositif envisagé (suivi notamment) permettant de garantir la pérennité des zones humides évitées, mais dont les fonctionnalités et les conditions d'alimentation sont susceptibles d'être impactées par le projet du fait de leur proximité immédiate.

Comme précisé en page 171 de l'étude d'impact, les conditions d'alimentation des zones humides conservées ne seront pas remises en cause du fait de l'aménagement. Concernant les boisements humides présents, l'alimentation provient en majorité de sub-surface. Ce système garantit le maintien des zones humides quelle que soit leur localisation au sein du projet. En effet, l'hydrodynamique dominante est verticale, les flux d'eau provenant des apports d'eaux souterraines. Dans la mesure où la topographie du terrain ne sera pas modifiée sur ces zones conservées, le maintien de ces dernières est assuré d'un point de vue hydromorphologique. La majorité des zones humides diagnostiquées au sein du projet étant conservée en dehors des secteurs aménagés, ces habitats et leurs fonctionnalités seront donc préservés.

Dans tous les cas, le prestataire en charge du suivi environnemental du projet veillera au maintien des zones humides conservées au sein du projet, via un passage sur site tous les 15 jours en phase chantier puis un passage annuel les 5 premières années puis tous les 5 ans.

• §II.2 – ANALYSE DES IMPACTS ET DES MESURES – MILIEU HUMAIN

*En termes de déplacements, l'étude évalue une circulation supplémentaire générée par le projet estimée à 1 184 véhicules par jour, et accompagne le projet de la mise en place d'un carrefour giratoire au niveau de la RD 214. **La MRAe recommande de préciser les mesures visant à favoriser l'usage des déplacements doux et des transports en communs pour les futurs habitants.***

Concernant l'usage des déplacements doux, le futur quartier sera directement desservi par à la piste cyclable en site propre implantée le long de la RD 214 (avenue Salvador Allende) et celle longeant la RD 214E2 (avenue Jean Moulin).

Elles permettent d'accéder en toute sécurité, d'une part, au centre commercial de Gazinet et à la gare de Cestas Gazinet par l'avenue Jean Moulin, et d'autre part, vers le Sud, au pôle scolaire et sportif de de Bouzet et Cantelande, puis au-delà de l'autoroute A63 au centre de Cestas par l'avenue Salvador Allende.

Plus largement cette piste cyclable qui se poursuit vers Nord jusqu'au centre de Magonty à Pessac et vers le Sud jusqu'à Léognan permet l'insertion dans le maillage de piste cyclables communales et, plus largement, de l'agglomération bordelaise.

L'aménagement du nouveau carrefour giratoire tiendra, bien sûr, compte de l'existence de ces pistes cyclables et traitera leur insertion pour gérer au mieux les risques routiers au niveau de la traversée des voies. De même, rappelons que la voirie interne des différentes opérations sera traitée en « voirie partagée » favorisant les modes doux.

Concernant l'usage des transports en communs, rappelons que le futur quartier est situé à 1,5 km de la gare de Cestas-Gazinet par l'avenue Jean Moulin et sa piste cyclable. Cette gare est la « porte d'entrée » principale de l'agglomération bordelaise dont l'offre va sensiblement augmenter avec la mise en place progressive du RER Métropolitain Bordeaux Métropole Nouvelle-Aquitaine (dont l'achèvement total est prévu à l'horizon 2028) qui proposera à terme une fréquence de l'ordre d'un train toutes les quinze minutes. Elle permet de prendre en charge une part significative des déplacements domicile-travail vers l'agglomération.

De plus, dans le cadre de sa compétence en matière de transports publics, la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE au mis en place le service Prox'bus quotidien, navette quotidienne avec aux arrêts sur les trois communes et une connexion renforcée avec les autres moyens de transports comme le train, le tram, les lignes TBC, TransGironde et la Gare de Gazinet.

Le futur quartier du domaine de Lartigue est desservi par la ligne Pessac – Canéjan – Cestas – Saint-Jean-d'Ilac qui emprunte l'avenue Salvador Allende. D'ores et déjà deux arrêts sont situés non loin du site : les arrêts « Collège Cantelande » au Sud, à 350 mètres au plus près des premières opération et « Beauséjour » au Nord, à 400 mètres.

Aux arrêts indiqués ci-dessus, cette ligne propose 8 allers-retours quotidiens entre Pessac Hôpital Haut-Lévêque (avec correspondance avec la ligne B du tramway) et Gare de Gazinet – Place de la République (avec correspondance SNCF). Bien que le niveau de service ne soit pas celui d'une ligne urbaine *stricto sensu*, l'amplitude du service s'étendant de 6h30 à 19h, permet de prendre correctement en charge les déplacements domicile travail, mais de manière moins adaptée les autres motifs de déplacement. Le temps de trajet vers Pessac Hôpital Haut-Lévêque est de l'ordre de 25 mn et vers Gare de Gazinet de 6 mn.

En tout état de cause, dès lors que le quartier aura connu son achèvement, l'implantation d'un nouvel arrêt qui lui soit dédié sera étudié par la Communauté de Communes.

Concernant la gestion des eaux usées, l'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence une problématique de surcharge hydraulique au niveau du réseau d'assainissement. **Le projet contribuant à augmenter de manière significative (de l'ordre de 10%) les rejets de la commune, il convient d'apporter les éléments d'information clairs concernant les échéances de réalisation des travaux de réhabilitation du réseau.**

Afin de mettre en conformité son ouvrage de traitement des eaux usées au regard de la problématique de surcharge hydraulique en période pluvieuse, la commune de Cestas a repris fin 2022 le dimensionnement de l'hydraulique de la STEP notamment par la création d'un nouveau clarificateur et la reprise du bassin tampon.

Ce projet a fait l'objet d'un porté à connaissance au titre de la loi sur l'eau, déposé le 23 juillet 2021 auprès de la DDTM Police de l'eau.

Les travaux consistent notamment à renvoyer les eaux excédentaires arrivant à la station vers le bassin tampon en cas de dépassement des capacités des équipement et ouvrages de prétraitement (lors de forts évènements pluvieux). Le bassin tampon existant est conservé et réhabilité afin de collecter ces effluents. Ces eaux sont par la suite réinjectées dans le système de traitement lorsque les débits entrants le permettront.

Par ailleurs, la mairie de Cestas dispose d'un plan pluriannuel d'investissement d'entretien et de renouvellement du réseau d'assainissement dans lequel elle injecte 600 000 € HT afin de se débarrasser de l'amiante et pallier aux différentes fuites sur le réseau.

En outre, lors de la séance du conseil municipal du 24 septembre 2021 (délibération n°5/26), celui-ci a émis un avis favorable à la demande de défrichement sollicitée par la SNC Domaine Lartigue en vue de la réalisation de son opération d'ensemble, en notant notamment que « *la capacité suffisante des divers réseaux situés à proximité du projet garantira la desserte optimale de l'opération* ».

*En termes de nuisances, l'étude précise en page 174 que les habitants du futur lotissement seront potentiellement concernés par les émissions sonores relatives aux infrastructures routières situées à proximité. L'étude évalue les niveaux de bruits de l'ordre de 60 à 65 dB pour les habitations les plus proches, ce qui est de nature à porter atteinte à la qualité du cadre de vie. **La MRAe recommande de justifier et d'orienter les choix d'aménagements des futurs lots au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations, notamment pour les habitations les plus proches des axes routiers.***

Le projet s'implante de manières distinctes en fonction des zones et des voies qui les bordent et leurs fréquentations. Nous avons donc essayé d'implanter les nouvelles constructions au plus loin des nuisances créées par la circulation routière, et avons essayé au mieux de créer des filtres ou zones d'atténuations, afin de s'en protéger.

Les Prés de Gartieu (Ancienne dénomination : La Forêt (Lartigue I)) :

Cette partie du projet est la plus exposée au trafic routier. Les nouvelles constructions viendront s'implanter à une distance depuis l'axe de la voie de 22 m. L'isolement par rapport à la voie des constructions sera renforcé par la création d'un merlon qui permet à la fois d'enterrer la ligne et d'isoler les constructions des gênes visuelles et atmosphériques liées à la forte circulation.

Les Pacages de Besson (Ancienne dénomination : La Pinède (Lartigue III)) :

Cette partie du projet est exposé à deux axes routier différent. Au Sud l'avenue Salvador Allende très passante où les constructions nouvelles seront implantées avec un minimum de 30 m par rapport à la voie. Au Nord l'avenue Jean Moulin est moins passante les constructions seront donc implantées à une distance de l'axe de la voie de 25 m. L'isolement par rapport à la vie des constructions sera renforcé par la création d'un espace tampon, très planté au Sud et la partie humide et boisé existante au Nord.

En termes de paysage, le projet contribue à la suppression de l'état boisé d'un site qui laissera place à une nouvelle vocation urbanisée. Les incidences paysagères du projet sont dès lors potentiellement fortes. L'étude précise que le projet prévoit la réalisation d'aménagements paysagers.

La MRAE recommande de compléter l'étude par la présentation du projet paysager pour une bonne information du public.

La présence de la nature en ville fournit de nombreux bienfaits à ses habitants comme la contribution à l'amélioration de la santé humaine, le sentiment de bien-être ainsi que la préservation de la biodiversité, véritable « assurance vie des sociétés humaines ».

Les espaces pour ce projet ont conduit à concevoir un aménagement durable, ouvert sur l'écologie. Les grandes lignes comme la végétalisation des bords de voie, le boisement naturel, des espaces naturels sont privilégiés afin d'assurer un cadre des plus agréable et en raccord avec l'environnement direct.

Dans ce projet, la question de l'entretien a été posée. Ainsi, la mise en place de graminées au sol pour éviter le désherbage chimique et permettre de garder les sols frais sera privilégiée.

Les zones de tontes sont réduites afin de diminuer au maximum l'utilisation d'engins thermiques.

Des prairies fleuries qui se re-sèment naturellement et permettent la pollinisation par les espèces animales seront privilégiées sur la majorité des zones dites vertes.

Ainsi, seront plantés sur les parcelles des macro-lot en plus de ceux conservés selon les espaces libres générés, 123 arbres sur la Forêt, 24 arbres sur la Chênaie, 113 arbres sur La Pinède I, 39 arbres sur La Pinède II et 15 arbres sur La Pinède III.

De plus, le PLU prévoit un arbre planté pour 100 m² d'espace libre sur chaque parcelle.

Les projets de lotissement prévoient des parcelles d'une superficie minimale de 600 m² avec une emprise bâti maximum de 20 %, ce qui veut dire qu'au moins 480 m² seront libres de construction sur chaque parcelle. Cela représente donc au minimum 5 arbres à planter par parcelle soit 515 arbres supplémentaires plantés sur l'ensemble des opérations.

Les essences utilisées pour ces nouvelles plantations seront majoritairement des bouleaux verruqueux, des ormes champêtres, des saules marsaults et des charmes communs, en respect des recommandations du C.A.U.E de la Gironde et de leur fiche pratique "Paysage et Territoire". Ces fiches nous permettent de choisir des plantes adaptées à notre territoire en vallée alluvionnaire.

Plusieurs arbustes viendront également égayer le paysage de cette opération dans les petits espaces verts créés sur l'avant des lots. Pour cela, il sera majoritairement utilisé les essences suivantes : aubépines, cornouillers, saules roux et viorne manceienne, toujours selon les recommandations du C.A.U.E de la Gironde leur fiche pratique "Paysage et Territoire".

Les images suivantes permettent de visualiser l'intégration paysagère de l'opération :



Vue du lotissement Les Prés de Gartieu depuis l'Avenue Salvador Allende



Vue du lotissement Les pacages de Besson depuis l'Avenue Salvador Allende

Concernant la thématique des consommations énergétiques et du climat, l'étude d'impact reste peu précise sur les dispositions envisagées par le projet, notamment vis-à-vis de l'isolation thermique, et du recours éventuels aux énergies renouvelables. **La MRAe recommande d'apporter des compléments sur cette thématique.**

Le projet vise un niveau de performance des constructions BEE (Bâtiment Energie Environnement) avec une certification **Prestaterre** qui équivalut à un label NF Habitat – HQE. Cette certification a pour but d'assurer les performances énergétiques, environnementales et sociétales des bâtiments. Elle contribue à la réduction significative de l'empreinte écologique dans les processus liés à la construction.

Ces labels visés nous permettent d'affirmer que la performance thermique et énergétique des nouvelles constructions sera supérieure à la réglementation en vigueur. Comme le prévoit le projet, l'ensemble des nouvelles constructions seront dotées d'une énergie renouvelable

De ce label découle une obligation de suivi du projet, notamment au niveau du volet environnementale, allant des phases de construction jusqu'à l'usage.

Notre intervention se veut respectueuse de l'environnement et du site qui l'accueille.

De plus, une attention toute particulière a été mise en œuvre lors de la conception des projets et de leurs aménagements extérieurs afin de garantir un cadre de vie extrêmement qualitatif pour les futurs occupants.

Concernant les risques naturels, et plus particulièrement le risque incendie, le projet prévoit la mise en place de bornes incendies le long de la voirie principale ainsi qu'une bande tampon de défense contre l'incendie d'une largeur de 50 m à l'est et à l'ouest du projet, maintenue débroussaillée.

La MRAe recommande de préciser si l'ensemble des dispositions retenues dans le projet ont bien fait l'objet d'une validation par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Il convient en particulier de préciser si un déboisement complet sur la bande de 50 m ne s'avère pas nécessaire au regard du retour d'expérience des feux de forêt de 2022. Dans ce cas, il conviendra d'en apprécier les incidences sur la faune et la flore, et d'en analyser les conséquences réglementaires (présence d'EBC autour du projet).

Les mesures incendies prévues au sein du projet ont fait l'objet d'une validation par la DDTM puis par le SDIS lors des échanges qui ont eu lieu dans le cadre de l'élaboration du procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher en juin 2021.

• §II.3 – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET

Les investigations de terrain réalisées dans le cadre du présent projet ayant révélé de forts enjeux écologiques avec la présence de nombreuses espèces protégées au niveau de ces différents secteurs, la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre pour le choix de localisation du projet n'a pas conduit à une prise en compte satisfaisante de l'environnement, et des impacts résiduels significatifs demeurent.

La MRAe recommande donc que des alternatives d'implantation de moindres impacts des constructions projetées soient étudiées.

Pour rappel, sur le site du projet (14.6 ha), comme à ses abords (aire d'étude élargie, 90 ha), les enjeux écologiques ne peuvent pas être qualifiables de « forts » selon les méthodologies d'évaluation développées (sur la base des listes rouges officielles). Sur les 48 espèces animales protégées concernées par le projet, 39 (81%) sont non menacées en ex-Aquitaine et classées « LC » (« de préoccupation mineure ») sur les listes rouges. Aucune des 9 autres espèces n'est classée parmi celles fortement menacées en ex-Aquitaine (« Vulnérable », « En danger », « En danger critique d'extinction »).

Les enjeux écologiques sont très localement « assez forts » (enjeu intrinsèque des habitats) sur des secteurs évités par le projet en phase conception (enjeu intrinsèque de l'habitat « chênaie humide ») et globalement « moyens » au droit du projet et à ses environs. Ce qui est relativement logique puisque les pinèdes de production à fougère aigle y sont dominantes et globalement plus pauvres que les chênaies en termes de biodiversité.

Concernant l'absence d'autre solution satisfaisante :

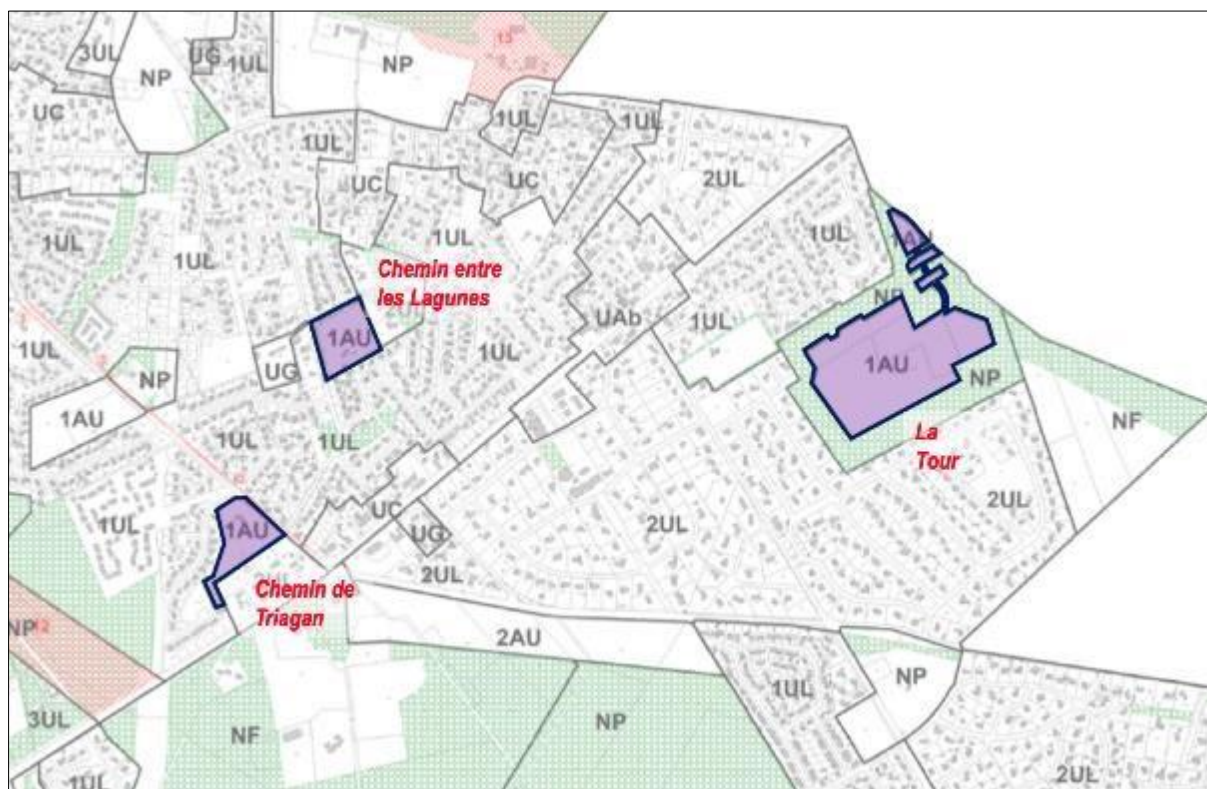
Les documents d'urbanisme qui s'appliquent sur la commune de Cestas (SCoT et PLU) constituent un cadre réglementaire qui oriente fortement les choix d'implantation et diminue d'autant les alternatives.

Concernant le SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux, dans sa volonté de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) impose de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines comprenant des sites non bâtis de développement reconnus comme ne présentant pas d'enjeux de sensibilité naturelle significatifs.

L'opération du Domaine Lartigue respecte cet impératif et est implantée au sein de l'enveloppe urbaine de Cestas en continuité du tissu urbain du quartier de Gazinet où les enjeux écologiques sont très majoritairement « moyens », en lien avec la dominance des pinèdes de production à fougère aigle. Les secteurs de principaux enjeux écologiques (enjeu intrinsèque de l'habitat « chênaie humide ») sont très localisés et ont été évités en phase de conception du projet.

Le PLU de Cestas, compatible avec le SCoT, précise les obligations réglementaires qui ont guidé le choix de rendre constructible le site du Domaine Lartigue et de permettre l'aménagement envisagé.

Ce site apparaît comme la pièce essentielle du dispositif d'accueil du logement neuf en dehors du tissu urbain constitué sur la commune de Cestas. De plus, avec une surface globale des zones AU calculée au plus juste, les trois autres zones AU ayant fait l'objet d'une prise en compte dans la recherche de « solutions plus satisfaisantes » (carte ci-dessous) ne peuvent en aucun cas être considérées comme des alternatives, mais uniquement comme complémentaires à la zone Domaine Lartigue pour satisfaire aux obligations réglementaires qui s'imposent à la commune en matière de production de logements locatifs sociaux.



On soulignera, concernant ces trois autres zones AU, qu'elles constituent les autres sites prioritaires d'accueil à court/moyen terme des opérations de mixités sociales nécessaires pour répondre aux objectifs de la « période triennale » imposés par l'État : 98 logements sociaux pourront y être construits/an. Elles ne peuvent donc en aucun cas se substituer au site du Domaine Lartigue dont le programme comprend la construction de 207 logements locatifs sociaux. 38 logements sociaux seront construits/an (20 logements sociaux pour Les Pacages de Besson et 18 logements sociaux pour Les Prés de Gartieu).

En conclusion, l'analyse du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et du PLU en vigueur de Cestas montre que ces deux documents de planification urbaine constituent un cadre réglementaire qui contraint très fortement les possibilités de développement urbain sur la commune, ne permettant pas de dégager des alternatives pertinentes à l'implantation de l'opération projetée.

Concernant l'intérêt public majeur du projet :

L'urbanisation du site du « Domaine Lartigue » est rendue indispensable pour permettre à la commune de Cestas de répondre aux injonctions de la politique nationale de mixité sociale et aux obligations réglementaires qui s'imposent à elle dans ce cadre, pouvant aller jusqu'à la procédure de constat de carence par le préfet. Son taux de logement locatifs sociaux est aujourd'hui à 17%. Il doit arriver à terme à 25%.

Cette politique est bien reconnue, depuis de nombreuses années, comme une politique fondamentale, pour l'État et pour la société et en présente tous les attributs, y compris la coercition.

C'est dans ce cadre qu'est fixé par l'État, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale qui s'impose à la commune. Il est de 338 logements, correspondant à 50% du déficit de logements sociaux.

Afin d'y répondre, en s'appuyant sur les outils du PLU (zonage et règlement), la commune s'est engagée avec des bailleurs sociaux sur un ensemble d'opérations à réaliser sur plusieurs sites dans les 3 années du programme au sein duquel, « Domaine Lartigue » accueillera près des deux tiers de logements à produire. Son importance est donc primordiale.

Enfin, l'offre sociale représente 20% du programme et correspond aux obligations du PLU pour permettre à la commune de pouvoir remplir ses obligations triennales.

Enfin, on rajoutera que la part accordée aux logements individuels hors logement sociaux dans les opérations est la condition *sine qua non* de leur équilibre financier. Si elle semble occuper un espace significatif, on notera qu'avec 15 logements/hectare (superficie moyenne des lots de 700 m²), la densité des lotissements proposés respecte les directives du SCoT de l'aire métropolitaine de Bordeaux dans ce domaine pour ce secteur de la périphérie de l'agglomération.