

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine sur
le projet de création de deux lotissements à Cestas (33)**

n°MRAe 2023APNA49

dossier P-2023-13810

Localisation du projet : Commune de Cestas (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Domaine Lartigue
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Maire de Cestas
En date du : 20/02/2023
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis d'aménager
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du code de l'environnement).

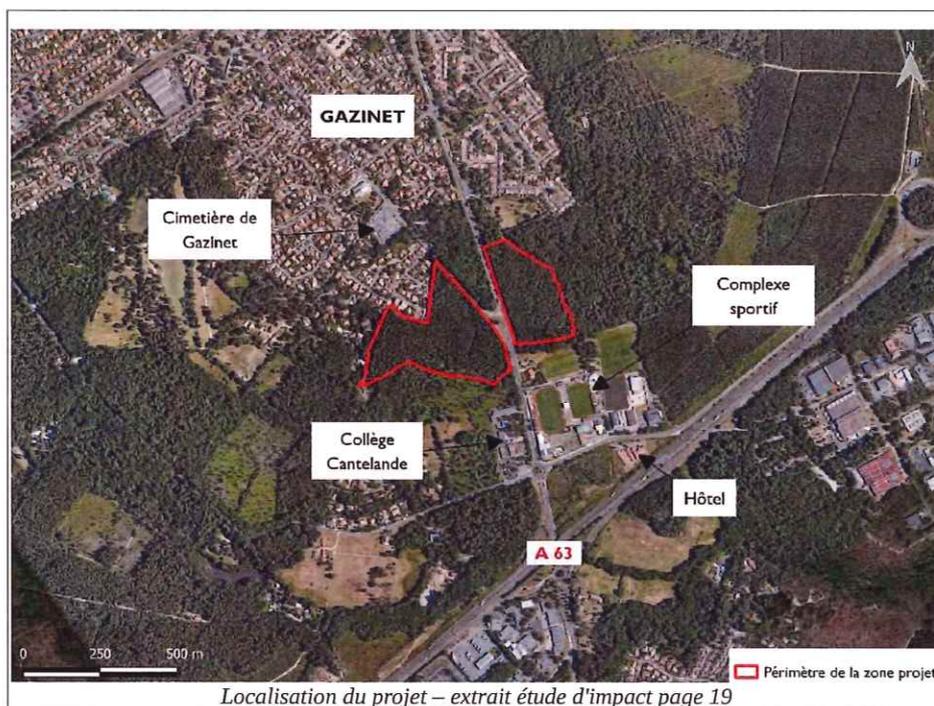
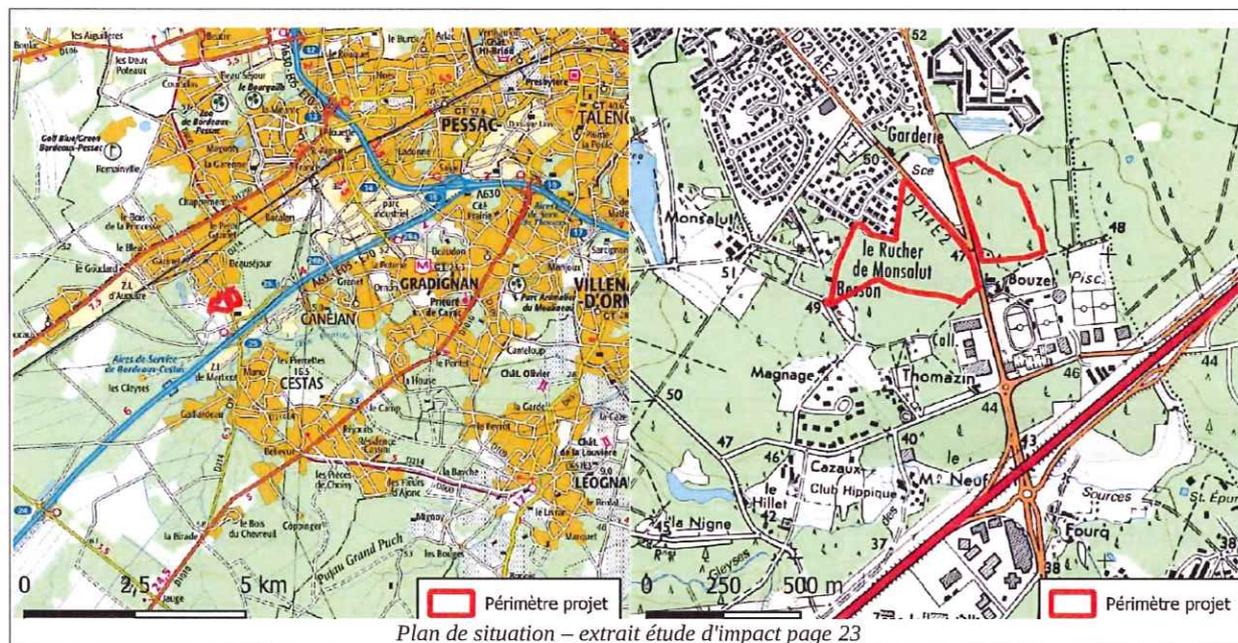
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 17 avril 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le projet objet du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale porte sur l'aménagement de deux lotissements (les Pacages-de-Besson et les Prés-de-Gartieu) dans la commune de Cestas, sur une surface d'environ 15,5 ha (environ 9,5 ha pour les Pacages-de-Besson et 6 ha pour les Prés-de-Gartieu).

Le projet vise à construire 296 logements, dont 207 logements locatifs sociaux (70%). La densité globale est voisine de 25 logements/ha. La densité des opérations de logements locatifs sociaux est de 36 logements/ha, celle des lotissements est de 15 logements/ha (superficie moyenne des lots de 700 m²).



Procédures relatives au projet

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha. De ce fait, il est également soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document.

Le projet est également soumis à autorisation au titre du défrichement (sur une surface de 14,6 ha), à déclaration au titre de la loi sur l'eau et à demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

Une première version du projet (création de trois lotissements) a fait l'objet d'un premier avis¹ de la MRAe en date du 20 septembre 2021 dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre du défrichement.

Le projet a depuis évolué (suppression d'un lotissement au nord) pour réduire notamment les incidences du projet sur la faune et la flore. Le projet, dans sa nouvelle version a fait l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact initiale.

Le projet présenté a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 4 février 2022 au titre des espèces protégées, autorisant le projet sous réserve de la mise en oeuvre de mesures de compensation.

Le présent avis reprend très largement, en les actualisant, les éléments figurant dans l'avis émis en 2021 par la MRAe.

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le milieu naturel (présence d'espèces protégées de faune, de zones humides), du paysage (secteur boisé), et du cadre de vie (présence d'axes routiers bruyants).



Plan de composition du projet – extrait résumé non technique page 12

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Milieu physique

Le projet s'implante sur des terrains de nature sableuse, dans le bassin versant du ruisseau des Sources s'écoulant à environ 400 m au sud du terrain. Au niveau des abords du projet, le réseau hydrographique est composé de plusieurs cours d'eau rejoignant le ruisseau des Sources, l'exutoire final étant la Garonne, située à près de 15 km à l'est du site. Plusieurs fossés sont également recensés dans la zone d'étude (cf cartographie page 38 de l'étude d'impact).

Concernant les **eaux souterraines**, le projet s'implante au droit de la nappe des alluvions anciennes de la Garonne, peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface.

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11439_avis_ae_delegation_lotissement_cestas_33_rv-3.pdf

D'autres nappes plus profondes, constituées par l'aquifère du Miocène, l'aquifère des calcaires Oligocènes, et le complexe de l'Éocène sont également recensées au droit du projet.

En termes d'**alimentation en eau potable**, le projet est situé à proximité du captage de « *Cestas Bouzet* » présent à une centaine de mètres au sud du site. Le site d'implantation n'intercepte toutefois aucun périmètre de protection associé à un captage.

En termes de **risques naturels**, le site d'implantation est principalement concerné par le risque feux de forêt du fait de son environnement boisé.

Milieu naturel²

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Le **site Natura 2000** le plus proche est lié à la « *Garonne* », située à environ 15 km du projet. La **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) la plus proche, constituée par les « *Landes humides des Arguileyres* », est située à environ 1,6 km au sud-ouest.

L'analyse des **continuités écologiques** montre que le site d'implantation participe à un corridor écologique formé par les milieux boisés, reliant notamment les milieux boisés à l'est et ceux à l'ouest du projet.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en mars, mai, juillet, septembre, octobre 2018, puis en février, avril, mai, juin et juillet 2020.

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 59 de l'étude d'impact. Le site est principalement occupé par des boisements.

Concernant la **flore**, les investigations n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces protégées.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Milan noir, Buse variable, Pic épeichette, Bouvreuil pivoine, Serin cini, Verdier d'Europe), de chiroptères (Barbastelle d'Europe, Minioptère de Schreibers, Noctule commune, Murin de Bechstein, Murin d'Alcathoe, Petit Murin), d'amphibiens (Rainette méridionale, Triton marbré), et d'insectes (Grand Capricorne). Ces différentes espèces sont **protégées**.

L'étude d'impact comprend un diagnostic des **zones humides** figurant en annexe du dossier, basé sur l'étude des critères alternatifs floristiques et pédologiques. Ce diagnostic met en évidence la présence de zones humides sur une surface de 4 148 m², principalement localisées au niveau du troisième lotissement au nord ayant été retiré du projet. La cartographie des zones humides figure en page 73 de l'étude d'impact.

Les investigations mettent ainsi en évidence de forts enjeux écologiques au niveau du site d'implantation, avec la présence de nombreuses espèces protégées, notamment forestières, et la présence de zones humides dans le secteur d'étude et de fossés propices également au développement de la biodiversité. L'ensemble du site participe également à un corridor écologique reliant les zones boisées à l'est et à l'ouest.

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.

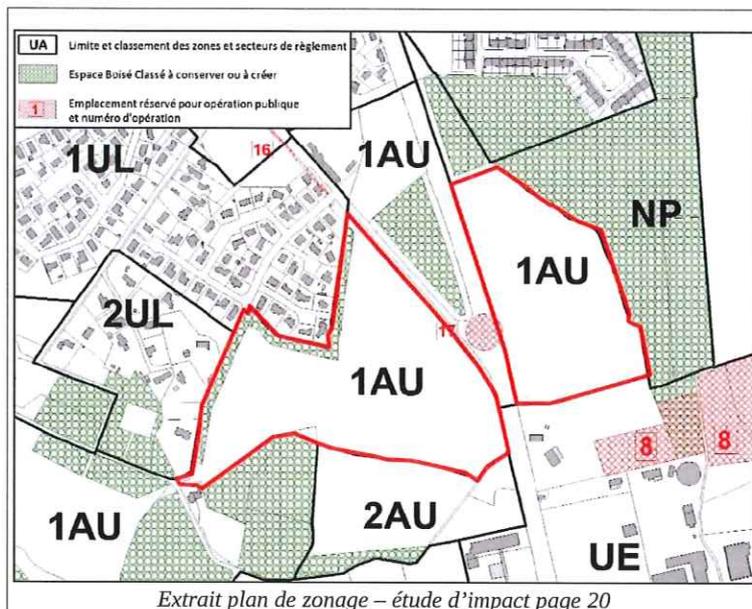
En termes de **bruit**, le site d'implantation est principalement concerné par les nuisances sonores issues du trafic routier de la RD 214 et de l'autoroute A63. L'étude présente en pages 91 et 92 des cartes de bruit autour de ces deux infrastructures.

L'étude présente une analyse du **contexte paysager** et du **patrimoine** de la zone d'étude. Il y a lieu de noter que le site d'implantation présente une sensibilité forte du point de vue du patrimoine archéologique, du fait de la présence d'un périmètre de protection relatif au site de Besson (partie ouest du projet).

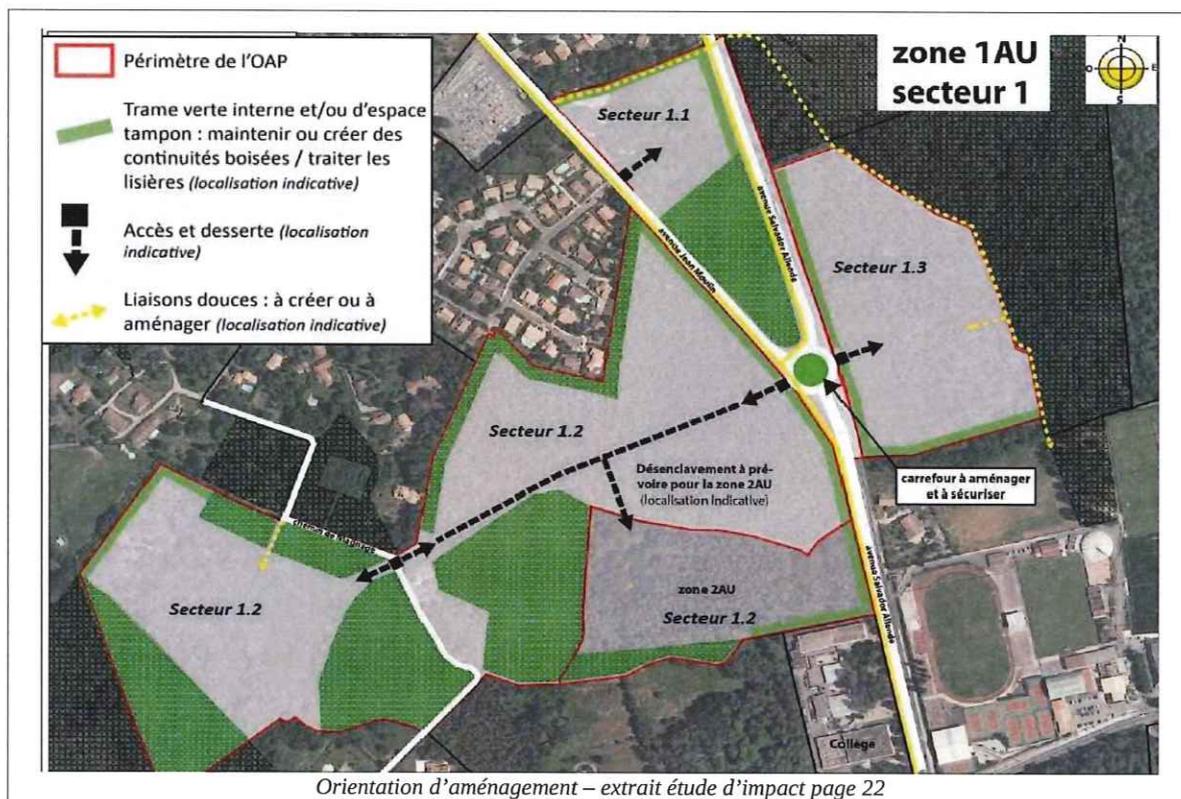
En termes d'**urbanisme**, la commune de Cestas est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé le 15 mars 2017.

2 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Les parcelles d'implantation du projet sont classées en zone 1 AU, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble.



Le projet de lotissement est concerné en partie par des espaces boisés classés (EBC) en fonds des lots. L'étude précise que la zone 1 AU dispose d'une OAP prescrivant une densité de 20 logements minimum par ha. De plus, une servitude de mixité sociale impose la réalisation de 75 % de logements locatifs conventionnés sur la zone est, et de 65 % sur la zone ouest.



Un avis³ de la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été émis le 13 juin 2016 sur l'évaluation environnementale du projet de PLU qui relevait que la commune proposait un PLU allant dans le sens d'une augmentation significative de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers dans la mesure où elle n'envisageait pas d'accueil, dans les secteurs déjà urbanisés, d'une part suffisante de la population supplémentaire projetée.

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP_2016_531_PLU_Cestas_avis_AE_DH_V2_MFB_FD_signe.pdf

La MRAe notait également que l'évaluation environnementale alors réalisée ne permettait pas de démontrer l'impact, estimé dans le dossier présenté comme faible, des zones 1 AU et 2 AU sur les milieux naturels.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

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.

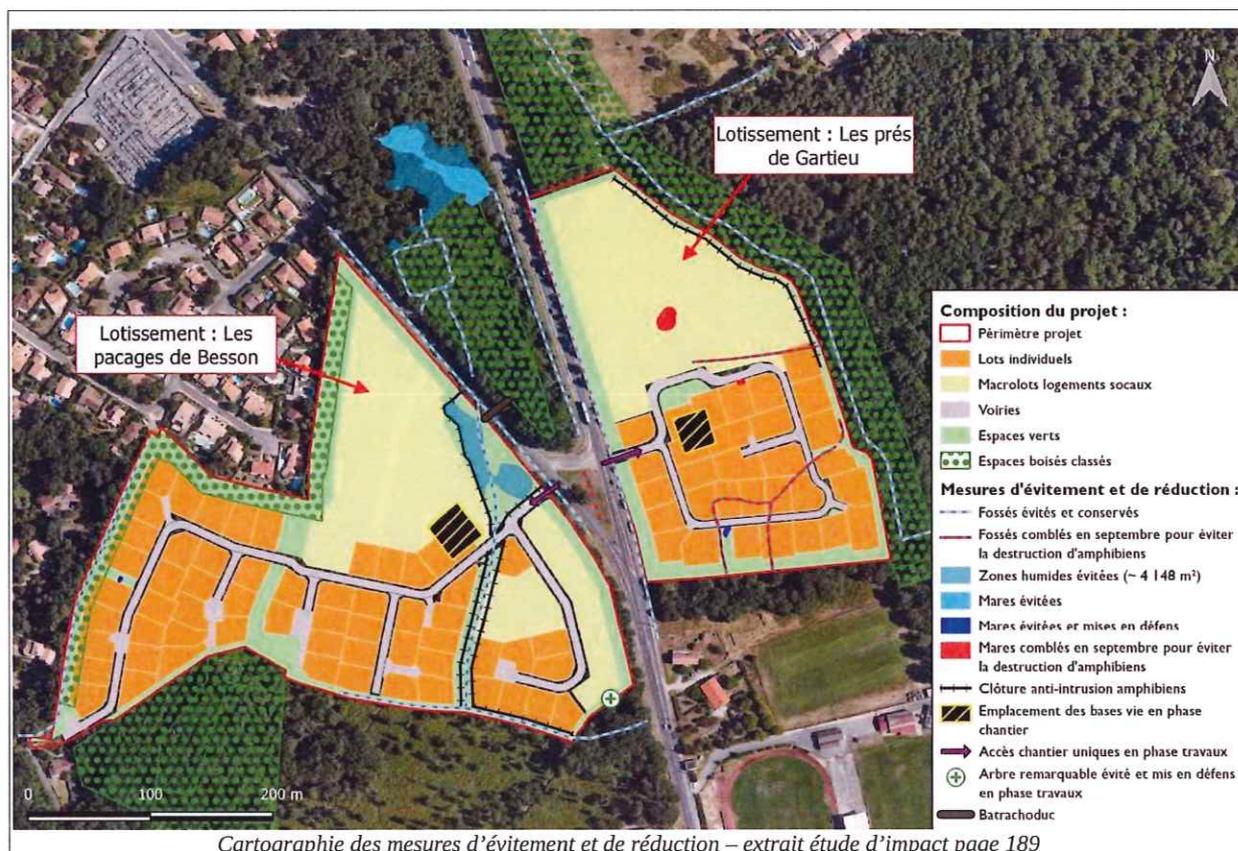
Le projet prévoit la réalisation de voiries et la mise en place d'ouvrages de rétention étanches, de faible profondeur, positionnés sous la chaussée, ainsi que des ouvrages de rétention favorisant l'infiltration des eaux. L'étude présente une justification du dimensionnement des ouvrages.

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.

Milieu naturel

L'étude intègre en pages 162 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Le porteur de projet a privilégié l'évitement de 12 525 m² ha de milieux à enjeux (dont les zones humides et les mares). Les secteurs classés en Espaces Boisés Classés au sein du PLU et les zones humides recensées ont été évités.

Le projet intègre plusieurs mesures de réduction et d'accompagnement, comprenant notamment l'adaptation du calendrier des travaux, la gestion des plantes invasives, la mise en défens de l'emprise des travaux, la mise en place d'un passage à faune dédié aux amphibiens au niveau de l'avenue Moulin, la gestion de la pollution lumineuse. Le projet prévoit également la reconstitution de corridors en périphérie du projet, ainsi qu'un suivi du chantier par un écologue.



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.

Le projet s'implante toutefois en majeure partie sur des espaces boisés constituant des habitats pour plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères.

Le projet, après application des mesures d'évitement et de réduction entraîne :

- la destruction de 14,27 ha d'habitat d'espèce favorable à l'Écureuil roux ;
- la destruction de 14,6 ha d'habitat d'espèce favorable à la Genette commune ;
- la destruction de 0,05 ha d'habitat d'espèce favorable au Hérisson d'Europe ;
- l'abattage de 9 arbres matures gîtes potentiels à chiroptères ;
- la destruction de 14,6 ha d'habitat d'espèce favorable à l'avifaune nicheuse ;
- la destruction de 3,73 ha de boisements de feuillus d'habitat d'espèce favorable aux amphibiens ; ainsi que la destruction par comblement de deux mares temporaires (275 m² au total) et de 337 ml de fossés, habitats d'espèce favorables aux amphibiens ;
- la destruction de 0,23 ha (0,05 ha de lisières et 0,18 ha de landes à Fougère aigle), habitats d'espèce favorables aux reptiles.

Le projet prévoit plusieurs mesures de compensation, reprises dans l'arrêté préfectoral du 4 février 2022 de dérogation au titre des espèces protégées. Ces mesures portent sur :

- la gestion écologique sur une durée de 50 ans d'un site forestier à Pierroton, composé de 8,13 ha de chênaies humides et de 7,65 ha de pinèdes, en mettant notamment en place des îlots de sénescence et en favorisant la conservation du caractère humide du site,
- la création de quatre mares de compensation d'une surface total de 700 m², au niveau du secteur conservé Lartigue II (lotissement abandonné par le nouveau projet),.
- la mise en place d'Obligations Réelles Environnementales (ORE) pour une durée de 50 ans sur les sites de compensation.

L'incidence du projet sur cette thématique est significative. Ce point appelle des observations dans la partie relative à la justification du projet plus loin dans l'avis.

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 la gestion des **eaux usées**, l'analyse de l'état initial de l'environnement met 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, la MRAe recommande de compléter le dossier en précisant les échéances de réalisation des travaux de réhabilitation du réseau.

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.

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.

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.**

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).

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude rappelle que le PLU de la commune a retenu une prévision d'environ 0,9 % de croissance annuelle de la population communale, correspondant à une augmentation de 135 habitants par an. La réalisation du projet contribue à accueillir une grande partie des logements sociaux à produire dans les prochaines années.

L'étude s'appuie sur les éléments figurant dans le PLU de la commune pour justifier la localisation du projet (zonages 1AU et 2AU), sans toutefois présenter d'autres alternatives pour atteindre cet objectif, notamment en explorant des solutions privilégiant une plus grande répartition des logements sociaux sur le territoire.

Comme rappelé dans la partie relative à l'analyse de l'état initial de l'environnement, la MRAe indiquait dans son avis de 2016 relatif à l'élaboration du PLU que le projet communal allait dans le sens d'une augmentation significative de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et que l'évaluation environnementale alors réalisée ne permettait pas de démontrer l'impact, estimé alors faible par la collectivité, des zones 1 AU et 2 AU sur les milieux naturels.

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 oeuvre 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.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement de deux lotissements dans la commune de Cestas sur une surface voisine de 15,5 hectares.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence de forts enjeux environnementaux. Le projet s'implante sur un corridor boisé reliant les espaces boisés à l'est et à l'ouest du site d'accueil pressenti.

Une première version du projet a fait l'objet d'un avis⁴ de la MRAe le 20 septembre 2021 dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre du défrichement. Le projet a depuis évolué pour réduire les incidences sur la faune, la flore et les zones humides. Des impacts résiduels significatifs demeurent toutefois.

L'analyse des incidences et des mesures présentées appelle plusieurs observations portant sur les différentes thématiques de l'environnement qu'il convient de prendre en compte.

La MRAe considère qu'au regard des enjeux du site, des alternatives d'implantation de moindres impacts des constructions projetées mériteraient d'être étudiées.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2021_11439_avis_ae_delegation_lotissement_cestas_33_rv-3.pdf

À Bordeaux, le 17 avril 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur



Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Le Directeur Départemental,

à

**Monsieur le Maire
CESTAS**

Bordeaux, le

18 AVR. 2023

GP/HB-LOT/A 16087 - D / 28378

Vos Réf. : votre transmission reçue le 22 février 2023

Affaire suivie par le CNE LEGLISE Renaud - Tél : 05.56.14.12.70

Objet : AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT LES PRES DE GARTIEU

Adresse : RUE SALVADOR ALLENDE 33610 CESTAS

Transmis par : la Mairie

N° Document d'Urbanisme : PA 12222V3002

N° Établissement : 42649

P.J. : Certificat de conformité de l'installateur d'hydrant

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis pour étude le projet d'aménagement du lotissement « les près de Gartieu » présenté par la SNC DOMAINE LARTIGUE.

1. Présentation du projet

Le projet comprend **31** lots et un macro-lot sur une surface totale lotie de **59 882 m²**.

Le lotissement sera desservi par une voirie interne, de **5** mètres de large ceinturant l'ensemble des lots avec une pénétrante de plus de 60 mètres de longueur, avec une aire de retournement et débouchant sur la rue Salvatore Allende.

Le pétitionnaire propose d'implanter deux nouveaux hydrants, l'un au droit du lot 11 et l'autre entre les lots 31 et 32.

2. Avis

En ce qui concerne la desserte et la défense incendie, en application des articles R 111-2 et R 111-5 du Code de l'Urbanisme, j'émet un **avis favorable** à la réalisation de ce projet sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Défense incendie

En application du règlement départemental de la Défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral du 26 juin 2017, **risque ordinaire**), il devra être implanté à moins de 200 mètres de chaque lot, un hydrant de 100 mm conforme à la norme NF S62-200 de juin 2019 et fournissant un débit de 17 l/s ou 60 m³/h sous une pression dynamique d'un bar.

Il conviendra de se rapprocher du gestionnaire pour s'assurer que le réseau fournira un débit minimal de 60 m³/h.

Les attestations de conformité jointes en annexe, dûment remplies par l'installateur, devront être retournées au Service départemental d'incendie et de secours.

L'aménagement des points d'eau devra être réalisé en concertation avec le chef du centre de secours de **CESTAS**.

Risque feu de forêt

Il devra être procédé au débroussaillage, conformément aux règles édictées par l'arrêté préfectoral du 20 avril 2016, que les parcelles soient bâties ou non. Cette obligation devra être inscrite dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale et portée à la connaissance des propriétaires ou ayant droit.

Afin de procéder à la défense incendie du lotissement en cas de feu de forêt, il devra être prévu un accès aux parcelles boisées à partir de la voirie (si nécessaire, par un passage busé pouvant supporter 160kN).

Voie d'accès à la forêt

Conformément au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie, la création du lotissement entraînant un obstacle de plus de 500 mètres (article 23), il devra être aménagé un accès à la forêt permettant le passage des engins de feux de forêt d'une largeur minimale de 4 mètres. Un dispositif compensateur de franchissement d'obstacle (ex : fossés) devra le cas échéant être réalisé d'une largeur de 7 mètres. Il devra être signalé de façon visible pour être aisément repérable par les secours. Dans le cas où des aménagements destinés à restreindre l'accès seraient présents, ils devront être dotés d'un système de condamnation permettant d'être manœuvré à l'aide des outils et clefs en dotation dans les engins de lutte contre l'incendie (voir fiche annexée).

Bande périmétrale

Les retours d'expériences du SDIS de la Gironde conduisent à recommander la réalisation d'une bande périmétrie d'au moins 5 m de large, à l'extérieur de la clôture du lotissement, afin de permettre le cheminement des engins feux de forêt pour la protection de ses constructions.

Obligation de débroussailler

Au sein des espaces exposés au risque feux et sous réserve des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral en application du Code forestier (art. L 133-1), le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires (art. L. 134-6 du Code forestier). Cette obligation de débroussailler s'applique sur 50 mètres aux abords des constructions (pouvant être portée jusqu'à 100 mètres par arrêté municipal) et 10 mètres de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

**Pour le Directeur Départemental
et par délégation,
Le Chef du groupement Prévention**



Lieutenant-colonel Christophe LABESSAC

Objet : Prescriptions paysagères et techniques **LES PRES DE GARTIEU**

Date : 2 mars 2023

Le volet paysager du dossier de demande de permis de construire précise qu'un complément de plantation est prévu à l'angle du bassin d'étalement ainsi que sur l'espace recouvert longeant l'avenue S Allende : des précisions sur l'emplacement précis de ces plantations, du nombre et des essences envisagées sont attendues.

De même, la palette végétale pour le merlon planté devra être précisée.

La palette végétale pour les espaces verts du projet est cohérente avec la flore locale par contre il conviendra de préciser les emplacements envisagés, notamment en tenant compte du développement adulte de chaque essence.

Les parties enherbées devront être semées avec un mélange adaptés aux contraintes de sol et de climat. (mélange peu poussant, adapté à la sécheresse).

Les arbres remarquables présents sur l'emprise de la piste DFCI devront être clairement localisés et identifiés.

Leur emplacement devra permettre à la fois l'accès aux véhicules de secours mais également un entretien aisé par des engins de type micro-tracteur.

La hauteur et la pente du merlon devront être précisées, la qualité du sol devra permettre l'installation et le développement de la palette végétale retenue.

Enfin, il sera indispensable durant toute la durée du chantier de protéger les arbres conservés (voir prescriptions en pj).

AVIS PAYSAGER ET TECHNIQUE



Mairie de Cestas

2 Avenue du Baron Haussmann

BP 9 - 33611 CESTAS CEDEX
www.mairie-cestas.fr

**Direction de l'Environnement
et Espaces verts**

AVIS PAYSAGER ET TECHNIQUE

Objet :

Date :



Direction générale adjointe chargée des territoires
Direction des infrastructures
Centre routier départemental du Bassin d'Arcachon

MAIRIE DE CESTAS
2 AV BARRON HAUSSMANN
33610 CESTAS

Affaire suivie par Didier LAMY/CRDBA

CENTRE ROUTIER DEPARTEMENTAL DU BASSIN D'ARCACHON
ZA de CANTALAUDE - Batiment B3 Route de Blagon
33138 LANTON

tél. 05 56 03 93 50 email. d.lamy@gironde.fr

Lanton, le 22 mars 2023

Numéro chrono GDP : 142
Numéro de dossier : PA 033 122 22 V 3002
Nom du demandeur Mairie de Cestas pour SNC DOMAINE LARTIGUE
Reçu le 22/02/23
Adresse du terrain Avenue Jean Moulin - 33610 CESTAS
Route départementale n° 214E2

En Agglomération Hors Agglomération

Avis du Responsable du Centre Routier Départemental

Favorable

Prescriptions

L'accès à créer du projet à la RD214E2 en agglomération, n'appelle pas d'observation du département de la Gironde.

Le département de la Gironde ne participera pas au financement d'aménagement d'accès sur la RD214E2 nécessaire à ce permis d'aménagement.

Le présent avis annule et remplace l'avis du 09/03/23.

Le Responsable du Centre Routier Départemental
du Bassin d'Arcachon,

Philippe NOUAILHAC

Service de Cestas
Place Haitza
33610 CESTAS
Tél. : 05 61 80 09 02

Destinataire : Mairie CESTAS
Expéditeur : Guillaume SIX

Urgent Pour information Réponse Confidentiel

Objet : Réponse CESTAS PA 33122 22 V3002 - SNC DOMAINE LARTIGUE -AVENUE SALVADOR ALLENDE

Avenue Salvador Allende - parcelle Section AO n° 0098

Assainissement :

La parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif des Eaux Usées. Le raccordement devra se faire au droit de la parcelle sur le réseau principal de l'avenue Salvador Allende.

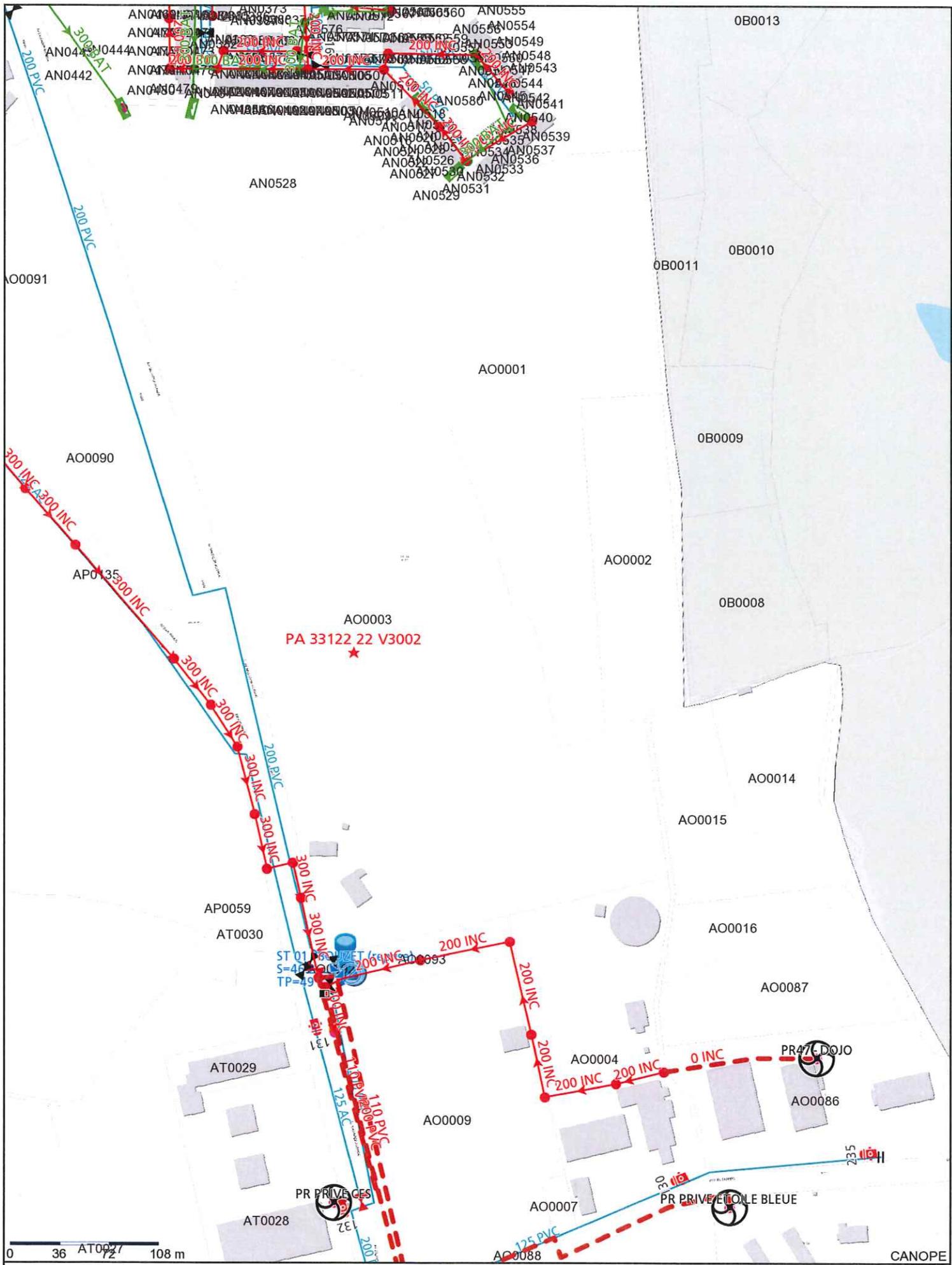
Eau potable :

La parcelle est desservie par le réseau de distribution Eau potable. Le raccordement devra se faire au droit de la parcelle sur le réseau principal de l'avenue Salvador Allende.

Sincères salutations

SIX Guillaume





Ville de CESTAS
ANNEE 2023

- Réalisé :
- Prév non réalisé :
- Curatif :

Enedis

Mairie de CESTAS
2 avenue du Baron Haussmann
33610 CESTAS

Téléphone :

Télécopie :

Courriel : cuau-aqn@enedis.fr

Interlocuteur : HUICQ charline

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
EYSINES, le 28/02/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PA03312222V3002 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	CHEMIN SALVADOR ALLENDE 33610 CESTAS
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AO , Parcelle n° 98 p
<u>Nom du demandeur :</u>	PARINAUD JEAN CHRISTOPHE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 628 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une contribution financière¹ est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

"Pour information :

Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création d'un ou plusieurs poste(s) de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement du/des poste(s) de transformation et le cheminement intérieur du réseau HTA nécessaire à son raccordement."

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

¹ Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie

Charline HUICQ

Votre conseiller

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires



Annexe : Contribution due par la CCU

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
*Etude et constitution de dossier réseau moins de 100 m	1	593.91 €	356.35 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d artère	1	451.55 €	270.93 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	776.53 €	465.92 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	25	144.51 €	2 167.65 €	40 %
Plus-value canalisation supp, tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	25	65.25 €	978.75 €	40 %
Fouille confection accessoire HTA Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	2	1 337.90 €	1 605.48 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	2	667.05 €	800.46 €	40 %
Raccordement câble HTA Alu dans un poste HTA BT	2	567.19 €	680.63 €	40 %
Fourniture et pose câble HTA souterrain 240 mm ² Alu	50	25.97 €	779.10 €	40 %
Montant total HT			8 105.27 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement⁴ (hors branchements individuels) est de 25 mètres.

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 25 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération,

² Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité

⁴ Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.

- 0 mètres sur le terrain d'assiette de l'opération.