

Demande de permis d'aménager pour deux lotissements en mixité sociale

« *Les Prés de Gartieu* » et « *Les Pacages de Besson* »



Enquête publique
du 28 juin au 31 juillet 2023



Source : ENVOLIS, évaluation environnementale



Source : ENVOLIS, évaluation environnementale

Fascicule A : Rapport et conclusions

Commissaire-enquêteur Francis Clerguerou

SOMMAIRE

PARTIE A : Rapport du commissaire enquêteur

I.	Présentation du projet « Domaine de Lartigue » ».....	p.3
	11. Définition du projet	
	12. Localisation du projet sur le territoire de la commune	
	13. Présentation et ambitions du porteur de projet	
	14. Caractéristiques principales du projet	
	15. Contexte juridique	
II.	Justification du projet, enjeux et incidences sur l'aménagement du site.....	p.6
	21. Justification du projet	
	22. Caractéristiques et impacts du projet sur l'environnement	
	23. Mesures pour « Eviter, Réduire et Compenser » (ERC) les effets du projet	
	24. Risques naturels et technologiques	
III.	Compatibilité du projet avec la réglementation.....	p.13
	31. Synthèse des modifications apportées au projet dans sa seconde version	
	32. Au regard du développement durable	
	33. Au regard des servitudes d'utilité publique	
	34. Au regard des règles d'urbanisme	
IV.	Arrêtés préfectoraux émis, avis des personnes publiques associées.....	p.15
	4.1 Arrêtés préfectoraux	
	4.2 Avis de l'Autorité environnementale (MRAe)	
	4.3 Avis du Conseil scientifique régional du patrimoine culturel (CSRPN)	
	4.4 Avis des services instructeurs et des opérateurs	
V.	Déroulement de l'enquête publique.....	p.22
	51. Désignation du commissaire enquêteur	
	52. Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public	
	53. Composition et examen du dossier présenté à l'enquête publique	
	54. Permanences, visites et consultations du commissaire-enquêteur	
	55. Formalités de fin d'enquête	
VI.	Observations recueillies et procès-verbal de synthèse.....	p.24
	61 Synthèse concernant le résultat de l'enquête publique	
	62 Observations recueillies au cours de l'enquête publique	
	63 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet	

PARTIE B : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

I.	Analyse critique de points particuliers du dossier.....	p.34
II.	Conclusions du commissaire-enquêteur.....	p.47
	21. Concernant le bien-fondé du projet et le choix du site	
	22. Concernant les mesures prises pour l'environnement	
	23. Concernant la qualité du dossier présenté à l'enquête publique	
	24. Concernant le mémoire en réponse du porteur de projet	
	25. Concernant le déroulement de l'enquête publique	
	26. Pour une conclusion générale	
III.	Avis du commissaire-enquêteur.....	p.57

ANNEXES.....Cf. Fascicule B

Références :

1. Code de l'environnement :
 - Art. L.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact
 - Art. L.123-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques
 - Art. R.214 relatif aux évaluations des incidences au titre de la Loi sur l'eau
2. Code de l'urbanisme, notamment l'Art. R423-57 relatif aux projets soumis à enquête publique
3. Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
4. Ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique
5. Décision du Tribunal Administratif de BORDEAUX n°E23000050/33 du 2 mai 2023
6. Arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique n°261/2023 du 17 mai 2023



- Identité du pétitionnaire :

Domaine LARTIGUE à Mérignac

- Identité des Maîtres d'œuvre :

Le cabinet Mathieu SANCHEZ et Gilles ESCARRET, Géomètres Experts à La Brède
Le cabinet RP+B Architecture à Bègles

- Rédacteurs du dossier :

EURL ENVOLIS à Gujan-Mestras
ECOSPHERE – Agence Sud-Ouest, pour le volet dérogation espèces protégées



PARTIE A

Rapport du commissaire-enquêteur

I. Présentation du projet SNC « Domaine de Lartigue »

1.1 Définition du projet

Le dossier présenté par la Société «Domaine de Lartigue» concerne la demande de permis d'aménager pour la création de deux lotissements à CESTAS (Gironde), situés au nord du centre-bourg, dénommés respectivement « Les Prés-de-Gartieu » (ou Lartigue I) et « Les Pacages-de-Besson » (ou Lartigue III).

Pour le premier lotissement, il est prévu la construction de 31 lots de maisons individuelles ainsi qu'une opération de logements locatifs sociaux de 93 logements, soit un total de 124 logements.

Pour le second lotissement, il est envisagé 58 lots de maisons individuelles et 3 lots destinés à des logements sociaux représentant 114 unités, soit un total de 172 logements.

1.2 Localisation du projet sur le territoire de la commune

La commune de CESTAS compte une population d'environ 17200 habitants. Elle se répartit principalement en un centre-bourg au sud du territoire et un développement urbain au nord le long de la RD 1250, reliant BORDEAUX au Bassin d'ARCACHON.

L'emplacement des terrains à lotir se trouve au nord du centre-bourg de la commune, séparé de celui-ci par l'autoroute et en continuité sud du tissu urbain de CESTAS-GAZINET. Les deux pôles sont séparés par l'autoroute A63 et par la voie de chemin de fer BORDEAUX-IRUN.



Source : ENVOLIS, évaluation environnementale

Le projet se développe, pour Lartigue I, sur une propriété sise Avenue Salvador Allende et, pour Lartigue III, le long de l'avenue Jean Moulin ainsi que, pour une faible surface au sud-ouest, en continuité sur l'avenue précédente. L'opération se situe à proximité du complexe sportif du Bouzet et du Collège Cantelade.

Le lotissement Lartigue I prend place sur un terrain de plantations récentes de pins et sur d'anciennes prairies couvertes à présent par un taillis de chênes.

Le lotissement Lartigue III jouxte, au nord-ouest, celui de Beauséjour : il se situe sur un terrain mis en culture de pins depuis 25 ans.

1.3 Présentation et ambitions du porteur de projet

L'opération urbaine envisagée est réalisée pour répondre aux obligations de la loi en matière de constructions de logements locatifs sociaux (LLS).

Conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant l'aménagement du site, l'urbanisation s'organise dans les deux secteurs cité et dont le périmètre a été ajusté pour en exclure les zones naturelles sensibles : une densité de 20 logements minimum par hectare est prescrite ainsi qu'une servitude de mixité sociale fixée à 66 % et 75 % de logements locatifs sociaux conventionnés, en fonction des secteurs¹.

Le porteur de projet propose un développement urbain raisonné garantissant un équilibre de croissance avec les autres quartiers. Ainsi la démarche ambitionne de réaliser un projet paysager, un mode de déplacements doux sur le site, la maîtrise de la consommation en énergies ainsi que la gestion des eaux pluviales et des déchets.

Une offre de bail réel et solidaire sera proposée pouvant permettre l'accession à la propriété pour les ménages primo-accédants.

1.4 Caractéristiques principales du projet

Le nombre total de logements prévu est de 296 - dont 207 de logements locatifs sociaux -, ce qui représente une densité globale supérieure à 25 logements par hectare, avec une superficie moyenne des lots individuels proche de 700 m² et de 250/300 m² pour les logements sociaux. Ces surfaces sont conformes à l'objectif moyen de consommation foncière fixées dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour la Communauté de communes Jalle-Eau-Bourde dont fait partie CESTAS. L'opération impose inévitablement un défrichement sur les deux secteurs mais l'ensemble des boisements maintenus constituera des couloirs végétatifs au bénéfice de la flore et faune locales.

Données propres de l'espace à lotir :
Périmètre global de l'opération : 15,5 ha
Surface urbanisée : 13,4 ha (86 %)
Espaces naturels : 2,1 ha (14 %) dont
Corridors boisés : 1,25 ha
Espaces boisés classés : 0,85 ha

¹ Le projet Lartigue 1 est assujéti à un pourcentage de 75 % et le projet Lartigue III de 66 %.

Le parti pris du maintien de tous les feuillus non dangereux pour l'homme – y compris les arbres existants sur les pistes DFCI n'entravant pas la circulation des engins – constitue une déclaration majeure, au même titre que l'obligation de végétaliser imposée par la commune. L'opérateur s'est par ailleurs engagé à compenser, à concurrence de 150 %, le déboisement nécessaire à la réalisation du projet².

Pour le lotissement Lartigues I, l'opération concerne la section AO n° 98 p du cadastre et se situe dans le zonage 1AU, ainsi qu'une très faible surface en zone UE au sud-ouest du lotissement du PLU en vigueur.

Pour le lotissement Lartigue III, l'opération concerne les sections AP n° 58p et 78p du cadastre et se situe également dans le zonage 1AU. Le règlement du PLU en vigueur s'appliquera strictement à l'édification des deux lotissements.

Cette opération d'ensemble, réalisée sur un secteur déclaré constructible depuis le premier plan sommaire d'urbanisme, répond au besoin de réalisation de logements locatifs sociaux, conformément à la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Ces logements seront de type T2 à T5 avec jardinet et une hauteur de R+1. Pour les constructions sur des lots individuels, les règles applicables seront celles du règlement d'urbanisme : l'architecture proposée devra respecter le style traditionnel local. Le choix urbanistique s'est porté vers une volumétrie simple en limitant les linéaires de façade à moins de 60 m et en imposant un maximum de parties surélevées à 50 %. Chaque logement intègre les normes d'accessibilité PMR et incorpore dans sa conception le maximum de critères HQE.

Compte tenu de la voirie existante, la desserte interne des futures zones est prévue à partir d'un nouveau carrefour giratoire, à l'intersection de l'avenue Jean Moulin et du Chemin Salvador Allende.

Données du lotissement LARTIGUE I :

Périmètre de l'opération : 5,98 ha
31 lots en constructions libres : 2,16 ha
1 lot en constructions groupées : 2,71 ha
Surface végétalisée : 0,6 ha
Espaces de circulation : 0,51 ha
Surface bâtie : 4,87 ha pour 124 logements

Données du lotissement LARTIGUE III :

Périmètre de l'opération : 9,51 ha
58 lots en constructions libres : 3,74 ha
3 lots en constructions groupées : 3,09 ha
Surface végétalisée : 1,48 ha
Espaces de circulation : 1,20 ha
Surface bâtie : 6,83 ha pour 172 logements

1.5 Contexte juridique

Le dossier est soumis à la réglementation relative à :

- l'évaluation environnementale ;
- la dérogation pour « espèces et habitats protégés » ;
- l'autorisation de défrichement ;
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

² Dans le cadre d'un accord intervenu avec un sylviculteur au lieu-dit « Le Rousset » à CESTAS et avec ALLIANCE BOIS dans le département de la Gironde.

Les textes législatifs et réglementaires suivants sont directement concernés :

- Le Code de l'environnement : études d'impact (examen au cas par cas)
La Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 introduit une réforme juxtaposant le champ de l'enquête publique à celui des études d'impact.
Or, la présente demande de permis d'aménager est soumise à étude d'impact, au titre de la rubrique 39.b portant sur les opérations dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares et l'emprise au sol supérieure ou égale à 40.000 m² ;
- Code de l'environnement : réglementation des espèces et/ou des habitats protégés
Au titre de l'article L.411.1, un dossier de demande de dérogation relative aux espèces protégées a été établi à la suite des investigations de la faune et de la flore qui ont mis en évidence la présence de plusieurs espèces protégées ;
- Code forestier :
Au titre des articles L.341-3 et R.341-3, le projet a été soumis à une demande d'autorisation de défrichement pour une surface totale de 14,65 ha ;
- Code de l'environnement - loi sur l'eau :
Au titre de l'article L.241.1 et suivants, le projet est soumis au respect du principe de gestion équilibrée de la ressource en eau, à la compatibilité avec les Schémas d'Aménagement et de Gestions des Eaux (SDAGE et SAGE) et à la mise en place de moyens de mesure des rejets aquatiques : régime de la déclaration pour sondages et forages, pour prélèvements dans un système aquifère (volume supérieur à 10.000 m³/an) et pour rejet d'eaux pluviales dans le sol ou sous-sol (surface du bassin versant naturel concerné par le projet, supérieure à 1 ha) ;
- Code de l'urbanisme :
Le SCoT et le PLU sont les documents d'urbanisme qui s'appliquent à la commune : ils constituent le cadre réglementaire qui oriente les choix d'implantation sur le territoire.

II. Justification du projet, enjeux et incidences sur la gestion du site

Avertissement au lecteur : toutes les données contenues dans ce chapitre représentent une synthèse des informations relevées dans le dossier présenté à l'enquête publique : l'analyse du projet par le commissaire enquêteur est quant à elle donnée dans la partie B « Conclusions et avis » du présent rapport d'enquête.

2.1 Justification du projet

La justification du projet s'appuie sur les deux arguments majeurs suivants :

- a. Une obligation imposée par la loi
En premier lieu, l'opération urbaine envisagée répond strictement aux obligations que leur impose la loi SRU, en matière de construction de logements locatifs sociaux : actuellement, le taux de réalisation atteint par la commune s'établit à 17 % pour un objectif légal de 25 %.
Pour ce faire, le quota de constructions fixé pour la période triennale 2020-2022 est de 338 logements, représentant 50 % du déficit de logements sociaux³.
En second lieu, le projet s'inscrit dans la politique de l'habitat décrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur et il obéit aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au « Domaine de Lartigue ».

³ De la sorte, l'offre sociale représentera 75 % du programme pour « Lartigue I » et 66 % pour « Lartigue III ».

b. Absence de solution de substitution

Conformément aux dispositions édictées dans le SCoT de l'aire métropolitaine de BORDEAUX - dont en particulier la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers – l'opération est implantée au sein de l'enveloppe urbaine de CESTAS, en continuité du tissu urbain du quartier de GAZINET.

Les obligations édictées par le PLU se trouvent vérifiées par le choix du site qui offre le potentiel le plus adéquat pour l'accueil de logements neufs, en complément de la densification de l'urbanisation existante et des autres zones 1AU retenues sur le territoire communal, mais présentant une plus faible capacité de constructions.

2.2 Caractéristiques et impacts du projet sur l'environnement

2.2.1 Caractéristiques des différents milieux

a. Milieu physique

■ L'aire d'étude s'étend sur une entité géographique globalement plane avec une légère pente orientée nord-sud⁴.

■ Le sol de la surface, jusqu'à la profondeur de 2,6 m/TN, est constitué de sables fins à grossiers, de graviers et d'argiles.

■ L'état hydrogéologique montre un niveau piézométrique variable affleurant au droit des zones humides : la zone est donc concernée par un risque faible de remontée de la nappe et de retrait-gonflement des argiles ; les nappes profondes sont protégées par des couches imperméables. Le projet ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection de captages (AEP).

■ Le projet appartient au bassin versant du « Ruisseau des Sources » s'écoulant au sud du terrain ; il est relié à des cours d'eau affluents par l'intermédiaire d'un réseau dense de fossés⁵ ; on note quelques mares temporaires présentes sur l'emprise du projet.

L'objectif de l'état écologique et chimique des eaux du bassin versant a été fixé à « état bon » en 2021. Ainsi, l'usage projeté du site paraît compatible avec la qualité des sols.

b. Milieu naturel

■ Aucun site du réseau Natura 2000, ni aucune réserve naturelle n'ont été recensés⁶.

■ Le recensement de la faune confirme la présence de riches d'espèces, en particulier pour les chiroptères⁷ : une altération et fragmentation des habitats demeurent possibles en l'absence de mesures correctives.

■ Des zones humides et des espaces de boisements classés (EBC) ont été identifiés, représentant un intérêt écologique important. Certaines espèces observées sont protégées car l'empiètement sur les zones humides demeure minimal⁸. C'est ainsi que les zones initialement diagnostiquées ont été évitées par l'abandon du projet « Lartigue II » formant une pointe nord entre les deux lotissements objets de l'étude ; de plus, les zones humides situées sur le lotissement « Lartigue III » font l'objet d'une mesure d'évitement.

⁴ L'altitude globale varie de +40 m NGF à +52 m NGF.

⁵ Cours d'eau O9711130 au sud-ouest et O9711600 à l'est qui confluent avec le Ruisseau des Sources pour former l'Estey Sainte-Croix.

⁶ On relève toutefois une connexion hydraulique du site avec le site Natura 2000 de « La Garonne » à 15 km à l'est du projet.

⁷ 44 espèces recensées sur le site pour l'avifaune dont 7 d'intérêt particulier, 23 espèces pour les mammifères, 10 espèces pour les reptiles et amphibiens et 53 espèces pour l'entomofaune.

⁸ En particulier, un habitat d'intérêt patrimonial : bois de chênes pédonculés et de bouleaux.

c. Milieu humain

- L'activité économique est dominée par le commerce et les services et, plus modérément par l'industrie. La construction, l'agriculture et le tourisme sont faiblement pourvoyeurs d'emplois.
- Les infrastructures routières à proximité du terrain d'étude présentent des difficultés de circulation aux heures de pointe⁹. Toutefois, on ne relève pas de dépassement des valeurs limites de bruit pour les voiries situées à proximité du site. L'aire d'étude est desservie par les transports en commun.
- Tous les réseaux sont en capacité de répondre à l'augmentation de la charge : en particulier, les eaux usées et pluviales¹⁰ ainsi que l'alimentation en eau potable.

d. Paysage et patrimoine culturel

- Le projet va impliquer un changement permanent de l'occupation du sol et une modification de la vision paysagère, atténuée toutefois de part sa situation en continuité du tissu urbain existant.
- Le projet est inclus dans une zone susceptible de découvertes de restes archéologiques. Conformément à la prescription de diagnostic d'archéologie préventive, une campagne de recherches est achevée¹¹.

2.2.2 Impacts du projet sur l'environnement

a. Milieu Physique

■ Contexte géologique et pédologique

L'étude environnementale révèle un impact « moyen », conséquence de l'imperméabilisation des sols. Elle conclut en l'absence d'incidences temporaires ou permanentes sur le climat et la topographie des lieux.

■ Contexte hydrogéologique : l'impact sur la gestion des eaux

La gestion des eaux représente un volet majeur pour l'aménagement du site : elle concerne l'eau potable, les eaux pluviales des toitures des bâtiments et des voiries et les eaux usées. On signale des incidences temporaires pouvant survenir à la suite d'une pollution de surface et du rabattement de la nappe qui pourrait avoir lieu pour la mise en place des réseaux enterrés : le pétitionnaire s'engage à réaliser les travaux en période d'étiage et prévoit la mise en place de pompes filtrantes ainsi que la réalisation d'une aire d'infiltration indépendante et temporaire dans les secteurs proches présentant une bonne perméabilité.

- Gestion de l'eau potable

Le captage AEP « CESTAS-BOUZET », qui est le plus proche, se situe à une centaine de mètres du projet ; il capte la nappe de l'Oligocène, sous plusieurs couches peu perméables : l'incidence du projet est négligeable.

- Gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit de recueillir les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées au moyen de caniveaux et de les stocker dans des bassins de rétention¹² sous la chaussée avant rejet à débit régulé vers les réseaux existants¹³.

⁹ L'autoroute A63 et la D214 sont situées à proximité du projet.

¹⁰ La station d'épuration offre une capacité de 21000 EH pour une population actuelle de 17200 habitants.

¹¹ Arrêté de la DRAC Nouvelle-Aquitaine n°75-2021-1210 du 18/10/2021.

¹² Il est également prévu pour le lotissement Lartigue III deux bassins d'infiltration sous chaussée.

Les eaux pluviales en provenance des bâtis seront gérées par infiltration à la parcelle. Ainsi, l'incidence du projet sur la qualité des eaux souterraines, en phase de travaux ou d'exploitation des lotissements, est considérée comme faible.

- Gestion des eaux usées

Les eaux usées domestiques seront raccordées aux emplacements déjà existants par le biais de canalisations enterrées sous la chaussée¹⁴.

■ Qualité de l'air

Les impacts temporaires ou permanents sont estimés faibles aux abords du site.

b. Milieu naturel

Il n'y a pas d'effet temporaire ou permanent sur des zones protégées ou remarquables ni sur le site Natura 2000 le plus proche¹⁵.

Les espaces protégés au titre du Code de l'urbanisme sont des boisements (EBC) : ils ne sont pas inclus dans les secteurs constructibles.

■ Habitats naturels et flore

Durant la phase des travaux, les impacts sur les habitats sont variables en fonction de la catégorie concernée : le porteur de projet souligne que les nombreuses mesures envisagées visent à en atténuer fortement les incidences négatives : pour la flore, l'ensemble des espèces patrimoniales recensées sera conservé en l'état grâce au maintien de leur habitat.

En phase d'exploitation, les mesures « ERC » envisagées, devraient atténuer l'impact sur les habitats.

■ Incidences sur la faune

Les incidences temporaires du projet concernent les espèces représentant un enjeu spécifique comme les chiroptères, les oiseaux nicheurs forestiers et les amphibiens.

Les incidences permanentes sont liées à la destruction de la végétation ayant un impact sur les habitats de repos, de reproduction et d'alimentation des espèces.

Toutefois, l'étude d'impact conclut à un niveau d'incidence très faible à moyen.

■ Zones humides

Les surfaces imperméabilisées évitent la totalité des zones humides relevées ; durant les travaux, une mise en défens est prévue pour la zone humide située sur le lotissement Lartigue III.

c. Milieu humain

■ Circulation et sécurité

Les incidences temporaires sur la circulation et la sécurité sont qualifiées de moyennes durant la phase des travaux : toutes les mesures visant à réduire les accidents pour l'accès au site et à l'intérieur du chantier seront prises : mise en place de barrières de protection, aucun stockage de produits dangereux sur le chantier et stationnement des véhicules sur des espaces dédiés. Les incidences permanentes ne seront pas significativement négatives aux abords ou au sein des lotissements, sur la base du comptage journalier du nombre de véhicules moyen réalisé en 2017 et en raison du dimensionnement des infrastructures routières en mesure d'absorber la hausse de circulation engendrée par le projet.

¹³ Pour le lotissement Lartigue III deux points de rejets sont prévus vers un fossé sur la lisière ouest ainsi qu'un point en limite sud-ouest se raccordant au réseau public enterré ; pour le lotissement Lartigue I, un point de rejet est situé au sud pour rejoindre le réseau public par une servitude de passage sur un terrain privé.

¹⁴ Situées sous les canalisations d'eau de pluie, elles seules sont susceptibles d'interférer avec la nappe phréatique lors du creusement des tranchées impliquant le rabattement des eaux souterraines.

¹⁵ Réseau hydrographique de Jalles-de Saint-Médard et d'Eysines.

■ **Ambiance sonore**

Les incidences sonores temporaires, uniquement diurnes, sont qualifiées de moyennes.

Les incidences en phase d'exploitation sont estimées à un niveau faible : elles proviennent des infrastructures routières situées à proximité et les niveaux de bruit mesurés ne dépassent pas les valeurs limites établies par le Services d'Etudes sur les Transports, les Routes et leurs Aménagements (SETRA).

■ **Incidence sur les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE) et sur les sites à sol pollué (base BASOL) :** les installations les plus proches, classée ICPE ou BASOL, se situent à 900 m du site ; le projet voué à l'habitat n'aura aucun impact.

■ **Effets cumulés avec les équipements existants aux alentours**

Les équipements environnants, en projet ou réalisés à la date de l'élaboration de l'étude environnementale, concernent principalement des extensions ou aménagements de zones d'activités ainsi que des défrichements pour constructions.

Les effets cumulés du projet avec ces équipements restent globalement négligeables.

d. Impact visuel du site

■ **Occupation des sols et aspect paysager**

Les incidences sont jugées fortes mais elles demeurent strictement en accord avec la finalité du projet conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.

Le projet est considéré peu visible depuis le tissu urbain avoisinant, en raison du maintien et du renforcement des aménagements paysagers sur le pourtour du site donnant sur la voirie ; la topographie des lieux est par ailleurs peu modifiée.

■ **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

La réalisation et l'équipement des futurs lots répondront strictement aux impératifs stipulés dans les documents d'urbanisme.

2.3 Mesures pour « Eviter, Réduire et Compenser » (ERC) les effets du projet

a. Milieu physique : le sol et le sous-sol

Les mesures d'évitement et de réduction permettront de ne pas avoir d'impacts sur la qualité des sols. Principalement durant la phase travaux, les substances polluantes seront stockées dans des récipients étanches ; l'entretien des engins de chantier se fera sur une aire appropriée ; les matériaux déblayés seront dans la mesure du possible réutilisés sur le site.

L'impact résiduel principal sera lié à l'imperméabilisation des sols : les mesures de compensations concerneront, pour les parties communes, la mise en place de massifs de rétention sous chaussée pour le stockage des eaux de pluie avec rejet régulé dans le réseau communal existant¹⁶ ; pour les terrains privés, il est prévu des tranchées de rétention permettant l'infiltration à la parcelle.

b. Milieu naturel : la flore et la faune

Le milieu naturel est fortement concerné par le projet, en raison des espèces protégées qui sont présentes sur le site : de la sorte, le projet a fait l'objet d'une demande de dérogation conformément à l'article L.411-1 du Code de l'environnement pour différentes espèces¹⁷.

¹⁶ Il est également prévu deux massifs de rétention /infiltration sous la chaussée pour « Lartigue 3 ».

¹⁷ Arrêté préfectoral n°005-2022 du 4 février 2022 : destruction d'habitats favorables à l'Ecureuil roux, à la Genette commune, au Hérisson d'Europe, à l'avifaune nicheuse aux reptiles (par destruction de 0,23 ha de lisières et de landes à fougère), aux chiroptères (par abattage de 9 arbres matures), aux amphibiens (par destruction de 3,73 ha de feuillus et de 2 mares temporaires).

On peut citer, à titre d'exemple, les mesures suivantes :

- Mesure d'évitement :

Le plan masse du bâti initial, écartant le projet du lotissement « Lartigue II », a de ce fait été réduit afin de diminuer l'impact écologique : le projet évite ainsi des habitats à enjeux fort dans les zones humides et milieux d'intérêt faunistique ou floristique, boisement protégés et mares, représentant une surface totale de 1,25 ha.

- Mesures de réduction :

Des mesures sont prévues durant la phase de travaux comme par exemple la mise en place d'un calendrier d'intervention, la réduction du risque de pollution et la pose de barrières anti-intrusion pour les amphibiens.

En phase d'exploitation, il sera prescrit l'interdiction de pesticides pour l'entretien des espaces verts du site, l'absence d'éclairage de nuit, l'entretien annuel par fauche tardive ainsi que le contrôle régulier des divers habitats.

- Mesures de compensation :

Une convention a été passée avec un propriétaire de PIERROTON, dans la commune de CESTAS, pour un boisement de 15,78 ha¹⁸ au bénéfice de la faune ; elle fait l'objet d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE), sur une période de 50 ans.

La création de 4 mares temporaires pour une surface totale de 700 m² est programmée sur le site initialement prévue pour le lotissement « Lartigue II » : ce secteur, bien qu'écarté de tout aménagement urbain est intégré à l'ORE s'appliquant à PIERROTON.

c. L'action de défrichement

La zone d'étude est marquée par une forte présence de boisements. Le projet a été soumis à une demande d'autorisation de défrichement mais une partie de l'espace boisé est conservée¹⁹. La surface défrichée a représenté 13,4 ha.

Au titre de la compensation, une convention a été établie avec Alliance Forêt Bois pour un reboisement de 22 ha de pinèdes. En complément de cette mesure, une indemnité sera versée au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois (FSFB) pour 5 ha de bois de feuillus, en raison de l'absence de terrain disponible.

d. Milieu humain

Les incidences du projet au regard de la pollution, du bruit et de la sécurité des riverains concernent en premier lieu la voirie et le trafic routier.

Des mesures correctives sont envisagées dès la période des travaux : en particulier, ils seront réalisés en plusieurs phases diminuant le nombre d'engins de chantier sur le site avec la mise en place d'une base vie du chantier pour le stationnement des véhicules.

En phase d'exploitation, à titre d'exemples, il est notamment prévu :

- la construction de cheminements doux au sein des deux lotissements ;
- la réalisation d'un rond-point à l'embranchement actuel de l'avenue Jean Moulin et le Chemin Salvador Allende²⁰ ;
- la mise en place de merlons anti-bruit en bordure du lotissement Lartigue I, isolant les habitations du Chemin Salvador Allende ;
- le recul des constructions et la présence de boisements le long des axes routiers.

¹⁸ Il s'agit de 8,13 ha de chênaies et 7, 65 ha de pinèdes ; cette mesure vient en supplément de la compensation établie à la suite du défrichement, conformément au Code forestier.

¹⁹ Arrêté préfectoral n°21-066 du 18 février 2022.

²⁰ Emplacement réservé n°17 inscrit dans le PLU de la commune.

Au regard de l'environnement, de la santé et de la sécurité, l'impact temporaire lié aux travaux est considéré par le porteur de projet comme négligeable. L'impact permanent est qualifié de faible. Le projet apparaît compatible avec la vocation de la zone.

2.4 Risques naturels et technologiques

a. Risque inondation

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation (PPRI) : le site étant situé à plus d'un kilomètre de l'Estey sainte-Croix, il ne présente pas de risque d'inondation par crue ou submersion. En revanche, l'emprise est sujette à l'aléa remontée de nappe en limite nord.

b. Risque sismique

Le risque pour le département de la Gironde est considéré comme faible.

c. Risque feux de forêt

La commune est classée en zone de risque « moyen » ; la présence de forêts de feuillus et de conifères autour du terrain d'étude impose la prise en compte de ce risque :

Ainsi, selon les recommandations du SDIS²¹, il est prévu :

- pour le lotissement Lartigue I, une voie interne de 5 mètres de large ceinturant l'ensemble des lots débouchant sur le Chemin Salvador Allende et l'implantation de deux hydrants à moins de 200 mètres de chaque lot ;
- pour le lotissement Lartigue III, un réseau de voies internes dont un axe principal partant de l'avenue Jean Moulin et l'implantation de 3 hydrants pour l'ensemble des lots ;
- le débroussaillage est obligatoire sur une largeur de 50 m aux abords des constructions.

d. Risques mouvements de terrains

Le site est classé en zone d'aléa « moyen »²².

e. Risques industriels

Aucune installation ICPE n'est localisée à proximité immédiate du site.

Un seul site pour sols pollués, classé dans la base de données BASOL, est présent dans un rayon de 1 km autour du projet, ce qui exclut le risque pour l'emplacement choisi.

f. Transport de matières dangereuses

La commune est concernée par ce risque en raison de la présence de plusieurs axes routiers importants traversant le territoire²³ et de la voie ferrée BORDEAUX - IRUN.

²¹ Lettres du SDIS du 18 avril 2023, n° 16091-D23382 et 16087-D28378.

²² 7 arrêtés de catastrophe naturelle liés aux mouvements de terrain ont été pris par la commune depuis 1989.

²³ Il s'agit principalement de l'A63, la RD1250, la RD1010, la RD211.

III. Compatibilité du projet avec la réglementation

3.1 Synthèse des modifications apportées au projet dans sa seconde version

Faisant suite à l'avis rendu par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) du 6 septembre 2021, les modifications apportées au projet par le maître d'œuvre ont été validées par la DREAL/SPN le 10 novembre 2021 : l'abandon du secteur Lartigue II et le rétablissement des connexions écologiques entre le nord et le sud, c'est-à-dire :

- l'élargissement du corridor déjà envisagé dans le premier dossier ;
- l'élargissement de la partie classée EBC au nord-ouest de Lartigue III ;
- la création d'un nouveau couloir boisé au sud du projet ;
- la création d'un batrachoduc entre Lartigue II et III ;
- la création de 4 mares entre les différentes zones humides à Lartigue II.

3.2 Au regard du développement durable

L'Autorité environnementale (MRAe) a transmis son avis sur la première version du projet à la date du 20 septembre 2021, dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre du défrichement. La mission concluait sur la nécessité de compléter l'étude d'impact afin que la démarche d'évitement des secteurs sensibles puisse être amplifiée.

En parallèle, le CSRPN donnait un avis favorable sous conditions dont, en particulier, l'adoption d'un statut pérenne sous la forme d'une Obligation Réelle Environnementale (ORE).

Le porteur de projet a donc décidé de reconsidérer de façon substantielle l'occupation des sols par la suppression du projet relatif au lotissement Lartigue II afin de réduire les incidences du projet sur la faune et la flore, en particulier l'évitement des nombreuses zones humides²⁴. Les plans de masse des bâtis et des aménagements paysagers ont été révisés.

Compte tenu des modifications apportées au projet et aux mesures « E-R-C » qui ont été définies, la conformité du projet au regard du développement durable paraît acquise.

Les détails de ces avis sont donnés au chapitre IV du présent rapport.

3.3 Au regard de la Loi sur l'eau

■ Compatibilité du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne

Ce schéma vise la gestion équilibrée de la ressource en eau, notamment la conservation, l'écoulement des eaux et la protection contre les inondations.

A titre d'exemples :

- En phase de travaux pour la réduction des pollutions et la gestion quantitative : les eaux pluviales seront collectées et acheminées avant leur rejet dans le réseau public. Une mise en place d'aires d'infiltration est prévue pour les eaux de pompage, en période de hautes eaux. Les eaux rejetées seront compatibles avec la sensibilité du milieu récepteur.
- En phase d'exploitation : en complément de l'évitement des zones humides situées dans le secteur de Lartigue II, le projet comporte la création d'espaces verts au sein des lotissements²⁵ et de jardins pour chacun des terrains à lotir, permettant par infiltration la restitution d'une partie des eaux pluviales au milieu naturel.

²⁴ La surface de zone humide évitée représente 2415 m².

²⁵ Respectivement de 10 et 15 % pour les lotissements Lartigue I et Lartigue III.

■ Compatibilité du projet avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et milieux associés

Le projet n'aura pas d'impact sur les eaux superficielles en raison des dispositifs de décantation des eaux pluviales issues des parties communes, avant rejet à débit régulé dans le réseau local. Les eaux usées seront rejetées dans le réseau public. L'ensemble des aménagements prévus assurera la sécurisation des biens et des personnes.

■ Compatibilité du projet avec le SAGE Nappes profondes de Gironde

Le projet vise l'économie et la maîtrise de la consommation d'eau ; il n'impactera pas la qualité de l'eau potable.

■ Compatibilité du projet avec le SAGE Vallée de la Garonne

Le projet garantit la restauration des milieux aquatiques : aucune zone humide ne sera impactée par l'aménagement. La lutte contre les pressions anthropiques comportera la mise en place d'un assainissement adapté par la mise en place d'un réseau de collecte séparatif des eaux usées. L'impact quantitatif des rejets des eaux pluviales sera limité par une gestion par stockage et infiltration dans les parties privées.

3.4 Au regard des documents d'urbanisme

Pour le projet en cours du « Domaine de Lartigue », le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise et le PLU de CESTAS sont les documents de référence qui traduisent en particulier l'application locale de la politique nationale de mixité sociale.

■ Le SCoT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) stipule à ses orientations T4 et T5, l'accès à tous d'un logement de qualité adapté aux besoins et la production de logements locatifs sociaux dans un souci d'équilibre territorial.

■ Le PLU de CESTAS

Le document présente un ensemble de dispositions s'imposant aux opérations de logement pour satisfaire aux obligations légales en matière de production de logements sociaux :

- il prévoit les zones et les secteurs de mixité sociale ;
- il définit le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés, en particulier, il précise les quotas qui s'appliquent au zonage du terrain²⁶ ;
- il précise le besoin foncier d'environ 250 à 300 m² par logement locatif social²⁷.

Par ailleurs, d'autres dispositions énoncées dans le règlement du PLU s'appliquent au projet en cours : aspect et qualité des bâtiments, stationnement des véhicules, espaces libres et plantations, etc..

²⁶ Obligation de réaliser 66 % de logements sociaux pour les secteurs urbanisables avant la révision du POS et 75 % pour ceux nouvellement intégrés au PLU.

²⁷ Cette surface comprend les voiries, les stationnements et espaces verts communs.

IV. Arrêtés préfectoraux et avis des personnes publiques associées

4.1 Rappel des arrêtés préfectoraux

a. Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine

Arrêté n°75-2021-1210 du 18 octobre 2021 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive.

b. Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine / Patrimoine naturel

Arrêté n°005/2022 du 4 février 2022 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats.

En particulier, le contenu du titre II de l'arrêté précise à la section 1, article 3 :

« Les travaux de construction et d'aménagement du lotissement peuvent se dérouler **jusqu'au 31 décembre 2026** ».

L'arrêté précise toutes les mesures à prendre durant les travaux (art. 4 à 7).

A l'issue des travaux, il est précisé la remise en état du sol avec la suppression des aménagements temporaires : l'aménagement paysager et mesures diverses ainsi que la reconstitution de corridors biologiques en faveur de la faune seront réalisés lors de la phase de remise en état du site (art.8) ;

- à la section 2 : l'arrêté donne les prescriptions spécifiques d'entretien durant la phase d'exploitation ;
- aux sections 3 et 4 : l'arrêté précise les mesures compensatoires et d'accompagnement.

c. Direction départementale des Territoires et de la Mer / Service agriculture, forêt et développement rural – Unité forêt

Arrêté n°21-066 portant autorisation de défrichement de bois situés sur le territoire de la commune de CESTAS.

L'autorisation à défricher, pour une surface de 14,6532 ha, est donnée sous réserve de la réalisation des conditions suivantes (art.2) :

- création d'une piste sur le périmètre, de 5 m de large, en bordure du projet pour l'accès aux engins de lutte contre les feux de forêt ;
- maintien du débroussaillage de la forêt autour des constructions sur une distance de 50 m à partir des constructions ;
- 6 poteaux incendie à mettre en place²⁸ ;
- la mise en défens des arbres évités dans le cadre du projet ;
- le reboisement pour une surface de 29,304 ha situés dans le massif Garonne Dordogne ;
- les travaux devront être achevés dans un délai de 3 ans à compter de la date de notification de la présente décision.
- la mise en œuvre des mesures « E-R-C » doit être effective (art.6).

Les articles suivants traitent du versement au fonds stratégique de la forêt et du bois, pour un montant de 108.433 €, de la mise en œuvre des compensations, des mesures et de la publicité et voies de recours.

²⁸ Le nombre est réduit à 5 avec l'abandon du projet de lotissement de Lartigue II.

d. Direction départementale des territoires et de la mer / Service eau et nature

Arrêté n°2022/02/24-031 du 7 avril 2022 portant prescriptions spécifiques à déclaration

L'arrêté fait suite au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, conformément à l'article L. 214-3 du Code de l'environnement, pour la création des 2 lotissements, à savoir :

- Rubrique 1.1.1.0 : sondage et forage non destiné à un usage domestique dans les eaux souterraines ;
- Rubrique 1.1.2.0 : prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits dans un système aquifère pour un volume compris entre 10000 m³ et 200000 m³ ;
- Rubrique 2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles concernant une surface comprise entre 1 ha et 20 ha.

Le titre II de l'arrêté traite des prescriptions techniques avant et pendant la phase des travaux, de la gestion et de l'entretien des zones humides et des eaux pluviales.

4.2 Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Remarque importante : certaines remarques émises par la MRAe lors de l'examen du premier projet ont été prises en compte par le maître d'ouvrage, principalement par la décision de réduire l'emprise de défrichement induisant l'abandon du projet de lotissement à Lartigue II, en vue de limiter l'impact sur l'environnement.

La révision du dossier a donc nécessité une seconde consultation des services instructeurs.

Les observations de la MRAe rapportées ci-après correspondent aux courriers émis pour chacun des lotissements à la date du 17 avril 2023.

Observation 1.

Milieu physique : afin de réduire les risques de pollution, il est demandé de préciser le dispositif de suivi pour garantir l'efficacité des mesures proposées.

Réponse du maître d'ouvrage (résumé)

Toutes les mesures seront prises afin de réduire au maximum le risque de pollution aussi bien en phase de travaux qu'en phase exploitation. Un suivi de chantier sera mené par une entreprise spécialisée, de manière bimensuelle pendant toute la durée des travaux ; toute anomalie fera l'objet d'un compte-rendu à l'administration.

Concernant la capacité de la station d'épuration, la structure est correctement dimensionnée pour accueillir le supplément de population attendu. Le rejet des eaux pluviales est considéré comme conforme à la sensibilité du milieu récepteur : toutefois, le risque de surverse des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées communes du projet est jugulé par la mise en place d'un nouveau clarificateur des eaux et d'un bassin de rétention.

Observation 2.

Milieu naturel : il est demandé de préciser le dispositif envisagé permettant la garantie de conservation des zones humides évitées.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

La topographie du terrain n'étant pas modifiée, le maintien des zones humides est assuré du point de vue hydro-morphologique. La majorité de ces zones étant en dehors des secteurs aménagés, leurs habitats et leurs fonctionnalités seront préservés. Un prestataire sera en charge de veiller au maintien des zones humides.

Observation 3.

Milieu humain : il est demandé de préciser les mesures visant à favoriser les déplacements doux et les transports en commun.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

Concernant l'usage des déplacements doux, les lotissements seront desservis par une piste cyclable en site propre le long de la RD214 et RD 214^{E2} ; de plus, la voirie interne des différentes opérations sera traitée en voirie partagée. L'aménagement d'un carrefour giratoire est également prévu au niveau des accès principaux aux lotissements.

Quant aux transports en commun, il est rappelé l'existence à 1,5 km de la gare CESTAS-GAZINET (future gare RER en 2028), la mise en place du service « Prox'bus », navette quotidienne permettant la connexion avec les autres moyens de transports et la ligne de bus Pessac - Saint-Jean-d'Illac qui emprunte l'avenue Salvador Allende.

Observation 4

Milieu humain : il est demandé de préciser les échéances de réalisation des travaux de réhabilitation du réseau des eaux usées.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

Pour résoudre la problématique de la surcharge hydraulique en période pluvieuse, la commune a repris en fin 2022 le dimensionnement du réseau de la STEP avec la création d'un nouveau clarificateur et le renvoi des eaux vers un bassin tampon : ce projet a fait l'objet d'un porté à connaissance auprès de la DDTM Police de l'eau.

Par ailleurs, à la date du 24 septembre 2021, le conseil municipal a donné un avis favorable à la demande de défrichement en relevant la capacité suffisante des divers réseaux situés à proximité du projet.

Observation 5

Milieu humain : la justification des choix d'aménagement des futurs lots est requise au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

L'effort a porté sur l'implantation des nouvelles constructions au plus loin des nuisances créées par la circulation routière par le biais de filtres ou zones d'atténuation : à Lartigue I, les bâtis seront à une distance de 22 m depuis l'axe de la voie et l'isolement phonique et visuel sera renforcé par la création d'un merlon ; à Lartigue III, les bâtis seront en retrait d'une distance de 30 m de la RD 214 et de 25 m de la RD 214^{E2} ; l'isolement sera renforcé par un espace tampon arboré au sud et par le maintien de la zone humide et boisée au nord.

Observation 6

Milieu humain : une présentation du projet paysager est demandée.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

Le projet comporte un aménagement durable et écologique : la végétation des bords de voie, le boisement naturel et les espaces naturels sont privilégiés. L'étude du volet « entretien » a fait l'objet de mesures concernant le mode de désherbage et de tonte, la présence de prairies fleuries dans la majorité des zones vertes ainsi que le projet de plantations de plusieurs centaines d'arbres à la fois dans les zones communes des macrolots et sur les parcelles, conformément au PLU qui prévoit un arbre pour 100 m² d'espace libre sur chaque terrain bâti.

Observation 7

Milieu humain : des compléments attendus sur le thème de la consommation énergétique

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

Le projet vise un niveau de performance des constructions « Bâtiment-Energie-Environnement » portant le label NF Habitat-HQE assurant une performance thermique et énergétique supérieure à la réglementation en vigueur : ce label implique une obligation de suivi du projet de la phase construction jusqu'à l'usage.

Observation 8

Milieu humain : concernant les feux de forêt, préciser si le SDIS a validé le dispositif prévu.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

Les mesures incendies ont bien fait l'objet d'une validation par la DDTM et par le SDIS à l'occasion de l'élaboration du procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher au mois de juin 2021.

Observation 9

Justification du Projet : la mission recommande à ce que soient étudiées d'autres alternatives d'implantation de moindre impact, des constructions projetées.

Réponse du Maître d'ouvrage (résumé)

Pour rappel, les enjeux écologiques sur le site dévolu à la construction sont répertoriés comme « faibles » à « moyen »; les enjeux qualifiés de « assez fort » concernent les zones entièrement évitées.

Les documents d'urbanisme en vigueur (SCoT et PLU) constituent le cadre réglementaire qui oriente les choix d'implantation et diminue d'autant les alternatives. Ainsi le site retenu apparaît essentiel pour l'accueil de logements neufs en dehors du tissu urbain.

Les autres zones AU recensées dans le PLU, au nombre de 3, ne peuvent en aucun cas être considérées comme des alternatives mais uniquement comme complémentaires au Domaine de Lartigue, pour satisfaire aux obligations réglementaires en matière de logements locatifs sociaux.

Le porteur de projet, en réponse à l'autorité environnementale, p.10, conclut en ces termes :

« L'urbanisation du site du « Domaine de Lartigue » est rendue indispensable pour permettre à la commune de CESTAS de répondre aux injonctions de la politique nationale de mixité sociale... son taux de logements locatifs sociaux est aujourd'hui à 17 % et doit atteindre le taux de 25%...l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale est de 338 logements, correspondant à 50 % du déficit de logements sociaux... Enfin,...on notera qu'avec 25 logements/ha (moyenne de densités LLS et lots individuels), la densité des lotissements proposés respecte les directives du SCoT de l'aire métropolitaine de BORDEAUX... »

4.3 Avis du Conseil scientifique régional du patrimoine culturel (CSRPN)

Remarque : L'avis du CSRPN a été communiqué le 6 septembre 2021 pour le projet d'aménagement des 3 lotissements (comprenant à l'époque le lotissement Lartigue II) ; la réponse donnée au Conseil par le porteur de projet a intégré toutes les modifications qui ont été ultérieurement validées par la DDTM le 10 novembre 2021.

Les éléments de réponse sont ici rappelés.

Observation 1.

Pour ce qui concerne le choix du site, le pétitionnaire ne présente pas de solutions alternatives sérieuses.

Réponse du maître d'ouvrage (extrait) : Cf. observation n° 9 du paragraphe précédent.

Les trois autres zones AU inscrites dans le PLU en vigueur constituent des sites prioritaires d'accueil à court/moyen terme pour répondre aux objectifs de la période triennale 2020-2022 en termes d'opérations de mixité sociale : 96 logements sociaux pourront y être construits et elles ne peuvent donc se substituer au site Domaine de Lartigue.

Observation 2.

Au vu des enjeux écologiques, pourquoi ne pas éviter la réalisation du lotissement Lartigue II

Décision prise par le maître d'ouvrage

Le lotissement Lartigue II est évité après validation par la DREAL Nouvelle Aquitaine.

Observation 3.

Le projet présente un vrai problème du fait de l'interruption de la continuité écologique entre les massifs du sud-ouest et celui du nord-est.

Réponse du maître d'ouvrage (extrait)

Le porteur de projet décrit les déplacements des différentes espèces avant le défrichement de la zone : à l'exception de l'avifaune et des chiroptères les déplacements observés sont déjà contraints par les infrastructures routières et ferrée.

Observation 4.

Y a-t-il un potentiel de restauration de strates à molinié et de présence de fadets des laïches dans la zone de compensation du bois de PIERROTON.

Réponse du maître d'ouvrage (extrait)

La présence de ces habitats et espèces n'a pas été observée : la sélection des boisements compensatoires a été réalisée en fonction des espèces protégées présentes sur le site.

Observation 5.

La mesure compensatoire principale porte sur un milieu boisé existant à 6,5 km des zones impactées sans lien fonctionnel et déconnecté du projet immobilier.

Réponse du maître d'ouvrage (extrait)

La recherche de zones a bien été faite sur 250 ha mais les propriétaires contactés n'étaient pas favorables à la proposition ou les boisements ne convenaient pas en termes de surfaces.

Conditions validées par la DREAL à la suite de l'avis rendu par la CSRPN

- la réalisation du lotissement Lartigue II est abandonnée ;
- les Obligations Réelles Environnementales (ORE) devront concerner le site de PIERROTON retenu et le secteur évité de Lartigue II pour une période de 50 ans ;
- les deux lotissements Lartigue I et III devront s'efforcer de rétablir les corridors écologiques dans leur programme d'aménagement d'espaces verts ;
- L'ensemble des mesures ERC préconisées par le pétitionnaire devront être strictement mises en œuvre.

4.4 Avis des personnes publiques associées et des opérateurs

a. Département de la Gironde / Direction des infrastructures

Le service donne un avis favorable pour la création des accès à la RD 214 et la RD 214 E2 (courriers du 22 mars 2023).

b. Service départemental d'incendie et de secours de la Gironde (SDIS)

Le service donne un avis favorable pour les deux lotissements sous réserve de l'implantation d'hydrants, l'obligation de débroussaillage pour les parcelles bâties ou non, la création d'un accès aux parcelles boisées à partir de la voirie ainsi que la recommandation de la réalisation d'une bande autour du périmètre du site, d'au moins 5 m de large et à l'extérieur de la clôture du lotissement²⁹ (courriers du 18 avril 2023).

c. Mairie de CESTAS / Direction de l'environnement et espaces verts

Dans sa lettre du 2 mars 2023, la direction détaille l'ensemble des prescriptions paysagères et techniques pour le lotissement Lartigue I³⁰.

Avis des opérateurs :

a. Entreprise ENEDIS

Dans ses courriers datés des 28 février et 9 mars 2023, l'opérateur précise toutes les caractéristiques nécessaires pour un raccordement électriques avec une puissance globale de 470 et 628 kVA triphasé, respectivement pour les lotissements Lartigue I et III.

b. Groupe VEOLIA

Dans ses courriers datés du 7 mars 2023, VEOLIA confirme que les deux lotissements envisagés pourront être raccordés à leurs réseaux d'assainissement et d'eau potable respectifs.

²⁹ Le SDIS n'émet qu'une recommandation, à la différence de la DDTM, avec la précision portant sur l'extérieur de la clôture du lotissement.

³⁰ Ce document très complet a été remis directement au commissaire enquêteur ; il est vraisemblable que les mêmes prescriptions s'appliquent au lotissement Lartigue III.

V. Déroulement de l'enquête publique

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000050/33, la Présidente du tribunal administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur Francis CLERGUEROU en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique (Cf. annexe 1).

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté municipal n°261/2023 (Cf. annexe 2).

5.2 Moyens mis en œuvre pour l'information et la consultation du public

■ Publication dans les journaux

Les avis de publicité sont parus dans les journaux «Sud-Ouest» et « Les Echos judiciaires Girondins », quinze jours au moins avant le début de l'enquête, les 8 et 9 juin et dans les huit premiers jours de l'enquête, les 29 et 30 juin derniers (cf. annexe 5).

■ Affichages sur la voie publique

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis a été affiché sur les panneaux prévus à cet effet à la mairie de CESTAS, à la mairie annexe du GAZINET, à l'agence postale de Réjouit, à la maison de quartier de PIERROTON, au Chemin des Pins Francs à CESTAS.

En complément, un avis d'enquête publique aux dimensions réglementaires a été affiché par le pétitionnaire sur le site des futurs lotissements au Chemin Salvador Allende et à l'Avenue Jean Moulin (cf. annexe 8).

■ Moyens d'information complémentaire du public

Le dossier complet présenté en deux parties distinctes relatives aux deux lotissements envisagés, a été mis à disposition du public durant l'enquête publique à la mairie de CESTAS. Le dossier a pu également être consulté sur le site Internet (www.mairie-CESTAS.fr) ainsi que sur un poste informatique dédié, mis en place dans les locaux de la mairie.

■ Moyens mis en œuvre pour la consultation du public

Un registre papier a été déposé au siège de l'enquête publique.

L'arrêté municipal a rappelé la possibilité de communication des observations par voie postale à la mairie de CESTAS, à l'attention du commissaire enquêteur et, conformément aux nouvelles dispositions réglementaires, le public a pu transmettre ses remarques à partir d'une adresse mail spécifique (urba@mairie-CESTAS.fr).

5.3 Composition et examen du dossier présenté à l'enquête publique

La demande d'autorisation de permis d'aménager comprend toutes les pièces réglementaires exigées par la réglementation, à savoir :

- la demande de permis d'aménager ;
- la notice explicative, augmentée d'un avertissement aux lecteurs (annexe 3) ;
- les plans, photographies et coupes de terrain ;
- le projet de règlement et l'engagement du lotisseur ;
- l'étude d'impact ;

- les arrêtés préfectoraux relatifs au défrichement comprenant l'acte d'engagement de reboisements compensateurs, à la dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats, aux travaux au titre de la loi sur l'eau et au diagnostic d'archéologie préventive.

Le dossier comprend également les avis des services et opérateurs suivants :

- la MRAE (au nombre de 2) ;
- la réponse à l'avis du CSRPN de Nouvelle-Aquitaine ;
- le département de la Gironde / Direction des infrastructures ;
- les opérateurs ENEDIS et VEOLIA.

5.4 Permanences, visite et consultations du commissaire-enquêteur

■ Permanences

Quatre permanences ont été tenues à la mairie de CESTAS : toutes les consignes et mesures sanitaires ont été mises en place pour recevoir le public dans un contexte de crise sanitaire.

Dates et horaires	
Permanence 1 :	Mercredi 28 juin de 09h00 à 12h00
Permanence 2 :	Mardi 11 juillet de 14h00 à 16h30
Permanence 3 :	Jeudi 20 juillet de 14h00 à 16h30
Permanence 4 :	Lundi 31 juillet de 13h30 à 16h30

■ Visite du site et de lotissements déjà réalisés dans la commune

Le bureau de l'urbanisme a organisé le 6 juin 2023 une visite du site destiné à la réalisation des lotissements ainsi que des réalisations récentes de logements sociaux dans le cadre de la politique suivie par la commune en termes d'habitats durables.

■ Consultations

En raison des nombreuses questions posées par les administrés et à des fins de clarifications, les consultations suivantes ont été établies avec :

- le cabinet de géomètres experts SANCHEZ et CARRE, maîtres d'œuvre, le 19 juillet à LA BREDE, pour une précision sur le contenu des cartes graphiques ;
- le juriste du CAUE de la Gironde, le 26 juillet à BORDEAUX, pour certains aspects juridiques ;
- le SYSDAU, le 17 août à BORDEAUX, pour connaître les incidences des changements d'orientations qui seront inscrites dans la révision du SCoT.

5.5 Formalités de fin d'enquête

Le registre a été clôturé le 31 juillet, à l'issue de la dernière permanence.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé au pétitionnaire par voie numérique et en main propre à la mairie de CESTAS le 4 août 2023 (Cf. annexe 12).

Un mémoire en réponse a été remis le 17 août 2023 (Cf. annexe 13).

Un certificat d'affichage relatif à l'enquête publique a été délivré (Cf. annexe 7).

Le rapport et les conclusions sont été transmis à l'autorité organisatrice de l'enquête et au Tribunal administratif de BORDEAUX par voies numérique et postale le 1^{er} septembre 2023.

VI. Observations reçues au cours de l'enquête publique

6.1 Synthèse concernant le résultat de l'enquête publique

L'enquête publique relative aux demandes de permis d'aménager s'est terminée le 31 juillet dernier sans aucun incident³¹. Au cours de l'enquête, 46 personnes se sont présentées durant les 4 permanences programmées et 37 fiches et courriers ont été recueillis sur les 3 registres mis à la disposition du public et à l'adresse mail spécifique mise à disposition.

Trois associations de défense des riverains ont produit chacune un ou deux mémoires couvrant le champ de toutes les observations reçues³².

Devant le grand nombre de questions émises – au nombre de 171 -, il est apparu opportun d'opérer un dépouillement par thèmes afin de synthétiser les principales problématiques apparues au cours de l'enquête. Six thèmes ont été ainsi retenus.

Le procès-verbal de synthèse des questions posées et la réponse du porteur de projet, sont fournis en annexes 12 et 13.

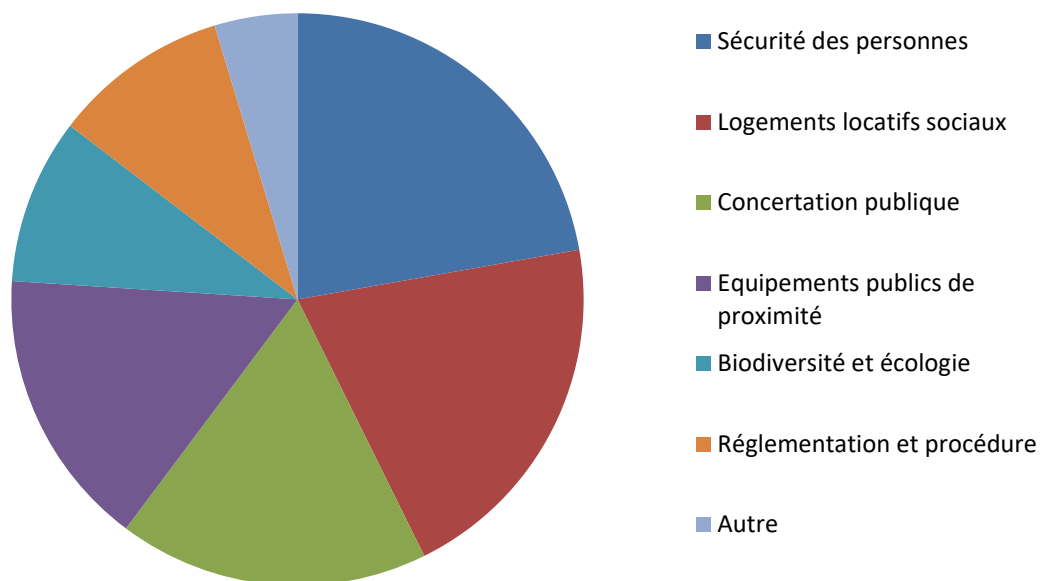
Les thèmes sont classés dans l'ordre correspondant au nombre d'observations émises.

	Thèmes abordés	Sous-thèmes	Nombre
I	Sécurité des personnes	<ul style="list-style-type: none">▪ Densité du trafic automobile▪ Sécurité des usagers sur la voirie▪ Santé des riverains	38
II	Logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none">▪ Hypothèse d'implantation des équipements et l'aménagement des LLS▪ Densité des constructions LLS	35
III	Concertation publique	<ul style="list-style-type: none">▪ Déficit d'information	30
IV	Capacité en équipements publics de proximité	<ul style="list-style-type: none">▪ Station d'épuration des eaux usées▪ Ecoles et crèches▪ Stationnement des véhicules	27
V	Ecologie	<ul style="list-style-type: none">▪ Biodiversité et environnement▪ Espaces verts	16
VI	Règlementation et procédure	<ul style="list-style-type: none">▪ Au regard du STRADDET▪ Au regard du PLU▪ Document d'engagement	17
VII	Propositions d'aménagement des lotissements	<ul style="list-style-type: none">▪ Divers arguments	08

³¹ Demandes n° PA 03312222V3002 et PA 03312222V3003 en date du 16 décembre 2022.

³² Associations ACRE, BEAUSEJOUR et GAZINET-CESTAS Avenir.

Représentation des thèmes en pourcentage



6.2 Observations reçues au cours de l'enquête publique et regroupées par thèmes

- La liste des contributeurs et les thèmes respectifs abordés figurent dans le procès-verbal de synthèse.
- Lettres des associations « ACRE », « BEAUSEJOUR » et « GAZINET-CESTAS Avenir ». Ces contributions qui résument et comportent l'ensemble des questions et observations inscrites ou reportées sur le registre d'enquête publique sont prises comme références principales dans le procès-verbal.

6.2.1 Thème se rapportant à la sécurité des personnes et à la santé

Sous-thème	Contributeurs	Résumé des requêtes et réponse du porteur de projet
Accroissement de la circulation routière locale	Assoc. GAZINET-CESTAS + 37 autres contributions sur ce thème	Les données du trafic routier sur le chemin Salvador Allende et sur l'avenue Jean Moulin datent de 2016. Ces chiffres concernant le secteur prévu pour l'aménagement n'ont pas été actualisés (cf. la recommandation du CE lors de l'enquête sur le défrichement), alors même que l'arrivée de nouveaux habitants laisse pressentir une augmentation de la circulation de plus de 1000 véhicules supplémentaires.

		<p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extraits) <i>L'accroissement limité du trafic routier a été anticipé lors de la création des zones 1 AU par le PLU de la commune. Au vu de l'importance du trafic routier existant, l'incidence de ces nouveaux flux restera marginale.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Le porteur de projet ne répond pas à la question de l'actualisation des données, déjà signalée lors de l'enquête publique sur le défrichement.</p>
<p>Sécurité des déplacements au sortir des lotissements</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS + 34 contributions sur ce thème</p>	<p>La question porte sur la prise en compte des piétons et des cyclistes au sortir des lotissements d'autant que certaines liaisons douces actuelles présentent des discontinuités sans autre possibilité de partager avec les automobilistes des voies très fréquentées (proximité d'un collège et d'un centre sportif).</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extrait) : <i>Le futur quartier sera desservi par des pistes cyclables le long des 2 axes routiers. L'aménagement du nouveau carrefour giratoire prendra en compte l'existence de ces pistes cyclables. La voirie interne sera traitée en « voirie partagée » favorisant les modes doux, permettant de circuler en toute sécurité.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Dont acte.</p>
<p>Nuisance bruit</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS + 35 contributions sur ce thème</p>	<p>Le défrichement du secteur a généré une augmentation du bruit, en particulier issu des véhicules sur l'A63. Seul un merlon longeant la partie ouest du secteur Lartigue I est envisagé. Quelles sont les mesures correctives pour remédier à la nuisance bruit ?</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extrait) : <i>Les mesures d'aménagement pour atténuer le niveau de bruit sur les pourtours des lotissements au droit des axes routiers sont détaillées dans le dossier et rappelées par le porteur de projet ; il souligne la préoccupation d'implanter les nouvelles constructions au plus loin des nuisances créées par la circulation routière.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Dont acte</p>

<p>Nuisance pollution et qualité de l'air</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS</p>	<p>Les données sur la qualité de l'air sont obsolètes car elles se réfèrent à la période de 2012 à 2017 et elles sont issues de la station de Léognan. Quelle est l'interprétation de ces données qui permet de justifier le projet ?</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extrait) :</u> <i>Les évolutions de la motorisation imposées par les législations en cours et à venir ont pour effet de réduire l'impact redouté drastiquement dans les prochaines années.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Une réponse au caractère spécieux. L'évaluation du phénomène est étroitement liée à la connaissance actualisée du trafic routier et à l'effet du défrichement de la zone sur le bruit et la pollution, par rapport aux mesures prises en compte dans le dossier.</p>
<p>Sécurité incendie</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS</p>	<p>L'association relève la non prise en compte dans les plans de la création d'une piste de 5 m de large sur le pourtour des lotissements, accessible aux engins de lutte contre les feux de forêt depuis les voies existantes et en référence à la condition stipulée dans l'arrêté d'autorisation de défrichement.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extrait) :</u> <i>Les mesures incendies ont fait l'objet d'une validation par la DDTM et le SDIS en ce qui concerne les pistes périmétrales ; les actions complémentaires de fauche raisonnée et de débroussaillage des sous-bois et des landes à fougère aigle sont rappelées.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Dont acte.</p>

6.2.2 Thème se rapportant aux logements locatifs sociaux (LLS)

Sous-thème	Contributeurs	Résumé des requêtes et réponse du porteur de projet
<p>Intérêt public majeur</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS</p>	<p>L'association met en cause la notion « d'intérêt public majeur », argument directeur dans le dossier, sur la base de la carte donnant le bilan triennal 2017-2019 en Gironde, n'indiquant pas un classement particulièrement défavorable de la commune au regard du département.</p>

		<p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extrait) :</p> <p><i>L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période triennale qui s'impose à la commune s'inscrit rigoureusement dans le cadre fixé par l'Etat ; la densité des lotissements respecte les directives du SCoT.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :</p> <p>L'intérêt public majeur est parfaitement démontré, au regard de la loi qui répond à un besoin avéré de constructions de logements accessibles au plus grand nombre.</p>
<p>Informations sur les équipements, réseaux et voiries au sein des macro-lots</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS</p> <p>Assoc. ACRE + 34 contributions Sur ce thème</p>	<p>Les associations ainsi que la majorité des contributeurs relèvent l'absence concrète d'informations reportées dans le dossier et sur les plans, concernant les LLS.</p> <p>L'aménagement proposé correspond aux lots à bâtir mais pour les macro-lots, il n'y a pas de propositions permettant de juger de la pertinence ou du respect du PLU.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extrait) :</p> <p><i>Les données du dossier, qui concernent les lots individuels, sont rappelées : le calcul des eaux de pluie, le raccordement électrique et télécommunications.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :</p> <p>La question portait sur l'absence d'informations pour les macro-lots, à la fois dans le dossier et sur les dernières cartes mises à jour en 2023 : au vu de la réponse, le lecteur doit s'en tenir aux grands principes énoncés, à savoir que tous les équipements futurs (tout particulièrement les réseaux) seront correctement dimensionnés.</p>
<p>La densité de bâtis en LLS</p> <p>Incertitude sur les règles de mixité sociale</p>	<p>Assoc. ACRE + 35 contributions sur ce thème</p>	<p>Il s'agit du point focal des observations émises : si la création de lotissements dans le secteur choisi n'est pas remise en cause par la majorité des personnes, la densité de bâtis prévue n'est pas jugée acceptable. L'association note que les chiffres donnés dans le dossier semblent correspondre au projet initial avant que la modification n°3 du PLU n'ait été faite. D'autres relèvent une non-concordance entre la surface moyenne prévue pour les LLS et le niveau de consommation foncier défini dans le SCoT.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extraits) :</p> <p><i>Il est simplement rappelé que les notices des permis d'aménager (PA2) indiquent très clairement le nombre de logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur les macro-lots.</i></p>

		<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> C'est très précisément sur ces données que le débat souhaité par la population devait porter.</p>
--	--	--

6.2.2 Thème se rapportant à la concertation publique

Sous-thème	Contributeurs	Résumé des requêtes, réponse du porteur de projet
<p>Mise en œuvre d'une concertation préalable (Art L. 121-15-1-2° du code de l'environnement)</p>	<p>Assoc. ACRE Assoc. BEAUSEJOUR Assoc. GAZINET-CESTAS + 27 autres contributions sur ce thème</p>	<p>La question posée concerne les actions portées par le soumissionnaire en vue de présenter au public les grandes lignes du dossier d'enquête publique, comme recommandé lors de l'enquête sur le défrichement ; les actions entreprises par la commune au regard notamment du PLU et des OAP sont connues et répertoriées.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extraits) :</u> <i>Les actions d'information entreprises par la mairie lors de l'élaboration du PLU ainsi que celles effectuées auprès des riverains dans le cadre de la présente enquête sont rappelées ; le porteur de projet, quant à lui, fait état de l'information donnée auprès des riverains concernés notamment lors du défrichement.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Une action de concertation du public doit correspondre à la procédure en cours. Elle ne peut se suffire d'actions antérieures, ne serait-ce que, le temps passant, en raison du renouvellement de la population. Par ailleurs, à l'issue de l'enquête sur le défrichement, le commissaire enquêteur relevait l'absence d'une réunion publique permettant la participation de l'ensemble des habitants.</p>

6.2.3 Thème se rapportant à la capacité des équipements publics de proximité

Sous-thème	Contributeurs	Résumé des requêtes et réponse du porteur de projet
<p>Station d'épuration</p>	<p>Assoc. GAZINET-CESTAS + 7 autres contributions sur ce thème</p>	<p>Les observations émises sur ce thème ne portent pas sur les équipements propres aux lots et macro-lots mais sur les équipements publics de proximité susceptibles de pouvoir prendre en compte l'augmentation de la population locale : il s'agit premièrement de la station d'épuration Mano qui ne serait plus conforme depuis 2014 avec un programme de travaux qui n'aurait pas encore commencé.</p>

		<p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extrait) :</p> <p><i>La station d'épuration présente une capacité correspondant aux besoins de la commune de CESTAS. Un nouveau clarificateur est opérationnel depuis la fin de 2022, conformément aux préconisations de l'ARS.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :</p> <p>Dont acte.</p>
<p>Capacités d'accueil</p> <p>écoles et crèches, médecins, services sociaux et culturels, clubs du SAGC...</p>	<p>Assoc. GAZINET - CESTAS</p>	<p>L'association dénonce une capacité d'accueil insuffisante au niveau des services publics : leur capacité doit être la condition première avant d'envisager un programme immobilier.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extraits) :</p> <p><i>La réponse donnée est la description des équipements à disposition de la population dans un rayon de 2,7 km du bourg : les écoles primaires et la maternelle, les commerces et services, la mairie annexe, le bureau de poste et la gare de CESTAS, suivi d'un rappel de tous les vecteurs de transports urbains à proximité du site.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :</p> <p>Ces informations sont bien présentes dans le dossier : c'est la capacité actuelle à prendre en compte un supplément de population, tout particulièrement pour les écoles qui méritait d'être explicitée.</p>
<p>Difficulté de stationnement déjà observée dans le secteur</p>	<p>Mr CASTANET (OBS n°9)</p> <p>Mme MASSE-ADEUX (OBS 25)</p>	<p>Il est soulevé actuellement la difficulté pour trouver un stationnement autour des commerces et services publics (e.g. la gare de GAZINET) : il est redouté que cette difficulté ne puisse que s'aggraver.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet</u> (extraits) :</p> <p><i>La capacité de stationnement prévue est conforme aux exigences réglementaires du PLU et elles apparaissent très correctement dimensionnées par rapport aux besoins des futurs habitants.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :</p> <p>Le projet de plan d'aménagement qui sera présenté lors de la demande de permis de construire devra confirmer cette capacité.</p>

6.2.4 Thème se rapportant à la biodiversité et à l'écologie

Sous-thème	Contributeurs	Résumé des requêtes et réponse du porteur de projet
Non prise en compte des normes environnementales	16 contributions	<p>Le projet est dénoncé au regard des objectifs définis par la loi Climat et Résilience, ainsi que ceux stipulés dans l'accord contre les déforestations (COP 26).</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet :</u> Pas de réponse spécifique sur ce point.</p>
Biodiversité et écologie	<p>Mr CASTANET (OBS 9) Mme MASSE-ADEUX (OBS 25) Mr GANCHOU (OBS 19)</p>	<p>Les observations portent sur les désordres écologiques redoutés qu'entraîne le projet, tout particulièrement vis-à-vis de la faune.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extraits) :</u> <i>Les enjeux écologiques ne peuvent pas être qualifiés de « forts » selon la méthodologie d'évaluation utilisée. Très localement, les enjeux « assez forts » se situent sur des secteurs évités par le projet en phase de conception. Le porteur de projet s'emploie ensuite à démontrer l'absence d'impact pour les déplacements de la mésofaune et la grande faune entre les boisements à l'est et à l'ouest du projet. L'aménagement de mares compensatoires au profit des amphibiens permettra de faciliter leur cheminement dans le couloir écologique.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Dont acte</p>
Ecrans de verdure et espaces verts	<p>Mr et Mme CHARBONNEAU et Mr et Mme BOHRER (OBS 22)</p>	<p>Les observations portent sur la perte de l'écran de verdure qui protégeait les riverains du bruit et des fortes chaleurs. La question posée concerne la compensation en végétalisation sur les sites prévus.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extraits) :</u> <i>Les espaces pour ce projet ont conduit à concevoir un aménagement durable : les espaces naturels sont privilégiés afin d'assurer un cadre des plus agréable et en accord avec l'environnement direct. Le porteur de projet rappelle les règles définies pour la plantation de végétaux sur chaque parcelle et les essences utilisées selon les recommandations du CAUE de la Gironde.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Le plan d'aménagement qui sera produit ultérieurement devra confirmer l'organisation des espaces verts.</p>

6.2.5 Thème se rapportant aux documents réglementaires et à la procédure

Sous-thème	Contributeur	Résumé des requêtes, réponse du porteur de projet
Non prise en compte du STRADDET	Mr FOURNIER (OBS 20) Mr DUPIN (OBS 4)	<p>La déforestation va à l'encontre de l'arrêt de l'étalement urbain ainsi que la lutte contre l'imperméabilisation des sols prônée par le STRADDET.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extraits) :</u> <i>Le projet respecte les règles fixées par le PLU et le SCoT qui prennent en compte le STRADDET : tout particulièrement le dossier de dérogation à la destruction des espèces protégées. Pour les corridors écologiques la DREAL a considéré que ces derniers sont correctement traités grâce aux mesures demandées par le CSRPN.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Dont acte.</p>
Incertitude sur les règles LLS inscrites au PLU	Assoc. ACRE Mr COUTREAU (OBS 23) Mr et Mme BERKESSE (OBS 24) Mr GOYENECHÉ (OBS 26)	<p>Les différents recours portés par l'association ont trait à l'interprétation ou à l'application spécifique des règles du PLU dans sa modification n°3 ; de ce fait, le règlement qui en émane présente une certaine insécurité juridique qui pourrait avoir des conséquences sur le projet présenté et tout particulièrement dans sa partie propre aux LLS.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extrait) :</u> <i>Le PLU de CESTAS, compatible avec le SCoT, précise les obligations réglementaires qui ont guidé le choix de rendre constructible le site du «Domaine de Lartigue». Le projet s'inscrit dans une politique de l'habitat clairement définie par le PADD et respecte les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues pour le site. Le porteur de projet rappelle ensuite le résultat et les conséquences des différents recours présentés portant uniquement sur la réécriture de certains articles du PLU.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Cette question sort du cadre de la présente enquête publique.</p>

<p style="text-align: center;">PROCEDURE D'INSTRUCTION DU PERMIS d'AMENAGER</p> <p>Acte d'engagement</p>	<p>Assoc. GAZINET- CESTAS + Mr DUPIN Mr et Mme BERKESSE Mr COUTREAU Mr GOYENECHÉ Mr et Mme GANCHOU Mr TEILLAGORRY</p>	<p>Cette observation concernerait l'absence de l'acte d'engagement faisant suite à l'autorisation de défricher donné en annexe de l'arrêté préfectoral d'autorisation de défrichement n°21-066/article 5.</p> <hr/> <p><u>Réponse du porteur de projet (extrait) :</u> <i>Les conventions de reboisement ont bien été passées avec la société ALLIANCE FORETS BOIS. L'acte d'engagement a également été fourni à la commune de CESTAS.</i></p> <hr/> <p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Ce document n'était pas exigible dans le dossier de l'enquête publique</p>
--	---	--

6.2.6 Propositions et remarques concernant l'aménagement des lotissements (Mr FOURNIER)

Certains sujets abordés se présentent comme des remarques touchant à la politique de l'urbanisme suivie par la commune : ils sortent du champ de l'enquête publique.

Toutefois, les thèmes suivants ont été abordés sous forme de questions :

- Estimation d'un nombre insuffisant de places de parking automobiles : lutte contre le stationnement sur les trottoirs au détriment des piétons ;
- Estimation d'un partage non équitable de la voirie entre voitures, piétons et cyclistes ;
- Constat de pistes cyclables qui mènent à des culs-de-sac ;
- Demande de suppression du projet de carrefour giratoire considéré comme un danger pour les cyclistes ;
- Constat de trottoirs qui ne respectent pas la loi sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- Compte tenu d'une nuisance bruit accrue par le défrichement des terrains, demande de construction d'un mur anti-bruit sur l'A63 ;
- Demande de création de commerces dans le projet ;
- Construire en priorité dans les dents creuses de la commune.

Ces questions n'ont pas reçu de réponse du porteur de projet.

Le commissaire enquêteur Francis CLERGUEROU
A BORDEAUX, le 1^{er} septembre 2023



PARTIE B

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

I. Analyse critique de points particuliers du dossier

- A. Une vérification de la conformité du projet à certaines règles du PLU en vigueur
 - B. Une action de concertation inachevée dans sa mise en œuvre
 - C. Les conséquences locales d'un accroissement du trafic routier
 - D. Une absence d'informations sur la cartographie des secteurs LLS
 - E. Une densité de constructions en LLS qui soulève une forte opposition
 - F. Pour une priorité donnée au droit au logement
-

A. Une vérification de la conformité du projet à certaines règles du PLU en vigueur (sur la base des données théoriques présentées dans le dossier)

Référence : PLU approuvé le 15/03/2017 et modifié les 08/11 2018 et 11/05 2022.

1. Rappel de données (référence tableau 2 : composition du projet, RNT, p.13)

● Lotissement « Les près de Gartieu »

Nombre de lots libres	31
Nombre de logements sociaux	93
Nombre de logements total	124
Surface en constructions libres (en m ²)	21.638
Surface du macro-lot	27.147
Surface espaces verts communs	5.994
Surface espaces de circulation	5.088
Surface transformateur	16
Surface lotie totale	59.882

● Lotissement « Les pacages de Besson »

Nombre de lots libres	57
Nombre de logements sociaux	114
Nombre de logements total	171
Surface en constructions libres (en m ²)	37.365
Surface de 3 macro-lots	30.912
Surfaces espaces verts communs	15.824
Surface espaces de circulation et placette	11.017
Surface transformateur	16
Surface lotie totale	95.138

● **Total pour les deux lotissements «Domaine de Lartigue»**

Nombre de lots libres	88
Nombre de logements sociaux	207
Nombre de logements total	295
Surface en constructions libres (en m ²)	59.003
Surface des macro-lots	58.059
Surface lotie hors voirie, EV communs et transfo	117.062

2. Vérification de données de base du dossier par rapport aux prescriptions du PLU

▪ **Règle des 66 % (Besson) et 75 % (Gartieu) de réalisation de LLS conventionnés**

Référence : OAP de la zone 1AU – secteur 1 / éléments de cadrage

Besson : $X/100 = 114/171$ donne $X = 66,67 \%$

Gartieu : $X/100 = 93/124$ donne $X = 75,00 \%$

La donnée déclarative faite dans le projet est satisfaite.

▪ **Règle de la densité fixée à 20 logements/ha au minimum**

Référence : OAP de la zone 1AU – secteur 1 / éléments de cadrage :

*Densité prescrite : 20 logements **minimum** par hectare (la surface de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie à destination du logement, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements.*

Vérification des LLS pour Besson : 114 unités/3,0912 ha = 36,88 unités/ha

Vérification des LLS pour Gartieu : 93 unités / 2,7147 ha = 34, 26 unités/ha

Vérification des LLS pour l'ensemble du projet : 207 unités /5,8059 ha = 35.65 unités/ha

Lots individuels pour Besson : 57 unités/3,7365 ha = 15,25 unités / ha

Lots individuels pour Gartieu : 31 unités/2,1637 ha = 14,33 unités /ha

Lots individuels pour l'ensemble du projet : 88 unités/5,9002 ha = 14, 92 unités /ha

Moyenne LLS/lots individuels pour le projet : 295 unités/11,7061 = **25,20 unités/ha**

La donnée déclarative faite dans le projet est satisfaite.

▪ **Règle des 10 % minimum d'espaces verts communs d'intérêt collectif**

Référence : art.1AU.13 du PLU en vigueur

Pour Besson : 15824/95135 = **16,63 %** ; Pour Gartieu : 5994/59882 = **10 %**

La donnée déclarative faite dans le projet est satisfaite.

▪ **Règle d'une emprise au sol maximale de 25 % à l'échelle d'ensemble du projet dans la zone 1AU ou de moins de 35 % à l'échelle de chaque lot ou division**

Référence : art.1AU.9 du PLU en vigueur

La règle est supposée facilement vérifiable pour les lots individuels.

Pour les LLS, on mesure sur carte à l'échelle 1/500, datée de 2021, une surface bâtie moyenne de 85 m² (habitation + garage) ; pour l'ensemble du projet LLS :

$85 \text{ m}^2 \times 207 \text{ unités} / [27147 \text{ m}^2 \text{ (Gartieu)} + 30912 \text{ m}^2 \text{ (Besson)}] = 30 \%$

Par l'expédient de la notion de « macro-lot », l'emprise au sol est bien inférieure à 35 %.

La donnée déclarative faite dans le projet est satisfaite.

▪ **Règle des 45 % minimum d'espaces verts au sein des lots**

Référence : art.1AU.13 du PLU en vigueur

La règle est supposée facilement vérifiable pour les lots individuels.

Vérification approximative pour Gartieu :

L'espace moyen des jardinets relevé sur carte au 1/500 ° est d'environ 32,25 m²/lot

Surface de l'espace total des jardinets = 93 u x 32,25 = 3000 m²

Surface des espaces verts commun (donnée relevée dans le RNT) = 6000 m²

La règle ne peut ici être vérifiée en raison de l'imprécision sur les espaces verts communs qui ont été pris en compte, à savoir, la bande boisée à l'est et le talus à l'est.

▪ **Indication de parcelles LLS d'une surface comprise entre 250 et 300 m²**

Référence : PADD/orientation n°1 :

Les opérations récentes d'habitat social montrent une consommation foncière plus réduite d'environ 250 - 300 m² : le SCoT stipule que la commune de CESTAS devra s'inscrire dans un objectif de consommation moyenne limitée à 540 m²/logement.

Vérification avec approximation

Pour Gartieu : 27000 m² / 93 unités = 290 m²

Pour Besson : 31000 m² / 114 unités = 272 m²

La consommation moyenne d'espace pour LLS se situe bien dans l'épure.

Le projet apparaît conforme au PLU en vigueur en ce qui concerne les règles soumises ici à vérification.

Toutefois, les calculs qui précèdent ne peuvent avoir le poids d'une démonstration formelle, car les données sont issues d'une lecture directe du dossier comportant parfois des non-concordances de chiffres ou des imprécisions présentes dans la cartographie.

B. Une action de concertation inachevée dans sa mise en œuvre

a. Constat

La commune de CESTAS a organisé deux réunions d'informations sur le projet «Domaine de Lartigue» au profit d'une dizaine de propriétaires de lots riverains, aux dates suivantes :

- le 14 juin 2022 de 17h00 à 19h15, en présence de 25 personnes ;
- le 24 juin, sur site, pour une présentation de l'avancement de l'opération au profit des riverains, à laquelle s'est jointe une dizaine d'autres habitants.

Ces réunions ont fait l'objet chacune d'un compte-rendu.

A titre d'information, le service de l'urbanisme a communiqué un résumé des actions effectuées depuis le début du projet avec, en rappel, le bilan de la concertation de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2016.

Par ailleurs, dans le compte-rendu de l'assemblée extraordinaire du 21 janvier 2022, l'association résidence BEAUSEJOUR a fait mention de l'intervention du Maire de CESTAS sur le projet de lotissement, au profit des habitants du quartier.

Le porteur de projet n'a, quant à lui, conduit aucune action d'information portant sur le contenu du dossier présenté à l'enquête publique.

La majorité des personnes venues déposer des observations durant les permanences a déclaré de pas avoir été informée autrement que, casuellement, par la lecture des affiches réglementaires disposées en plusieurs endroits de la commune.

b. Analyse

Seuls les propriétaires riverains ont été contactés à des fins d'information et pour donner leur avis sur le projet lors de son développement.

La question de l'acceptabilité sociale porte sur le décalage dans le temps entre la concertation faite lors de l'élaboration du PLU, beaucoup plus focalisée sur les intérêts des propriétaires de parcelles, et l'opposition de la population concernée par le projet d'urbanisme en voie de réalisation : la construction de presque 300 maisons représente pour les riverains, un changement important dans l'usage du territoire. Il revient donc au porteur de projet, pour en favoriser l'acceptabilité, de bien connaître les caractéristiques et pratiques de vie en usage, afin d'évaluer comment ce changement pourrait être accepté. En effet, une concertation préalable comprend une phase d'information et de consultation dont les outils sont dimensionnés en fonction des moyens qui peuvent être mobilisés par le soumissionnaire. Toute la difficulté est de trouver le bon équilibre entre les différents modes d'action pour une concertation réussie à la fois légitime et contradictoire.

On note que les actions entreprises par la mairie ont été proportionnées à l'enjeu du dossier. La municipalité souligne toutefois la totale légalité de la procédure suivie qui a reçu un avis favorable des services instructeurs et des personnes publiques associées et, en particulier, du suivi très rigoureux de la préparation et du déroulement de l'enquête publique. Ce qui est bien établi. Mais, l'action du porteur de projet fait ici totalement défaut.

Cependant, la question s'est posée de savoir si une réunion publique pouvait être utilement organisée au cours du mois de juillet, sur la base d'un dossier non modifié. De fait, il est apparu peu efficace d'engager cette action en cours d'enquête, pour les raisons suivantes :

- en premier lieu, la difficulté première exprimée par le public reposait sur le contenu du dossier présenté à l'enquête : le point focal de la contestation portait sur l'absence de représentation et de répartition entre les espaces verts, la voirie et l'habitat. C'est ainsi que la production d'une hypothèse d'implantation *a minima* de ces infrastructures aurait pu permettre une première approche sur la réalité des données déclaratives du maître d'ouvrage et, *in fine*, de pouvoir se prononcer de manière objective sur le projet.
- en second lieu, une réunion publique organisée au mois de juillet, au profit d'une partie seulement de la population présente à CESTAS en cette période de l'année et sur la base d'un dossier présenté à l'identique, ne pouvait raisonnablement aboutir à des conclusions utilement exploitables.

c. **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur constate que les actions d'information qu'impose le déroulement de la procédure ont bien été respectées pendant la durée de l'enquête publique.

Toutefois, information et concertation n'obéissent pas aux mêmes finalités.

Si les actions entreprises par la mairie, autorité organisatrice de l'enquête, apparaissent appropriées, l'affirmation de leur suffisance ne peut s'appuyer sur l'action complémentaire de concertation mise en œuvre lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols en 2016 : d'une part, car les éléments retirés du bilan de la procédure qui s'imposait alors juridiquement révélaient des questions individuelles ou de portée générale et, d'autre part, au vu de la date de son déroulement, déjà trop ancienne, pour garder en mémoire la justification des orientations retenues.

En revanche, l'absence du porteur de projet du champ informationnel est unanimement relevée. En effet, le dossier volumineux présenté à l'enquête publique, rassemblant l'ensemble des études et plans réalisés sur une période de cinq ans, lesquels bien que d'excellente qualité s'avéraient être pour certains déjà obsolètes en raison de modifications. Si une revue du dossier s'imposait à lui avant l'enquête pour en retirer les plans devenus inutiles, il convenait de proposer une réunion publique, préférentiellement en dehors des deux mois d'été, pour en expliquer les grandes lignes.

Il est de plus notable que, dans le rapport issu de l'enquête publique sur le défrichement, il était donné comme recommandation la mise en œuvre d'une concertation avant de procéder à l'étape suivante³³.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime qu'il y a eu une contribution insuffisante du public, principalement en raison de la non-participation du porteur de projet, en complément des actions entreprises, à bon escient, par la mairie portant sur les justifications de règles d'urbanisme et sur l'historique de la commune.

³³ H. Morizot, rapport d'enquête publique, conclusions motivées, p.5, 6 janvier 2022 : « ...adapter l'information, la communication et la participation des riverains à l'ampleur du projet d'aménagement et à ses externalités (positives et négatives) sur la vie locale, par exemple par l'organisation d'une réunion publique d'information et/ou des enquêtes de voisinage ; ceci afin de répondre aux inquiétudes et à l'incompréhension générale exprimées lors de cette enquête publique ».

C. Les conséquences locales d'un accroissement du trafic routier

a. Constat

Les infrastructures routières du secteur, tout particulièrement au niveau du rond-point situé au niveau du collège Cantelande et du complexe sportif sont régulièrement saturées en période de pointe, en raison d'une bretelle de sortie de l'autoroute A63, située à environ 500 mètres du site et fréquemment empruntée comme axe de délestage pour rejoindre la RD 214.

● Sur l'augmentation du trafic :

Les recensements de la circulation sont effectués par le Conseil général de la Gironde.

Les données utilisées dans l'élaboration du projet sont de 3180 véhicules par jour en 2017.

Le dossier d'évaluation environnementale, p.172 précise :

« A raison de 296 logements et de 2 véhicules par logement en moyenne, la circulation journalière est estimée à près de 1184 véhicules/jour sur la base d'un aller-retour quotidien...L'implantation des lotissements est donc susceptible de perturber le trafic à ce niveau. Pour limiter cet impact, la mise en place d'un rond-point permettra l'insertion fluide de ce nouveau trafic... de plus les voiries auxquelles mène la D214 sont d'envergure...(A63 au sud et D1250 au nord)...Ainsi la part du trafic ajouté par l'implantation des lotissements reste minimale au vu de l'actuel trafic de ces voiries...le réseau routier est donc suffisamment dimensionné. ». Plus loin : « Le projet d'aménagement n'entraînera pas d'incidence négative significative sur la circulation et la sécurité aux abords ou au sein des lotissements... ».

● Sur la nuisance sonore :

En Gironde, l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 définit le classement sonore des infrastructures de transport terrestres : la D214, classée en catégorie 3, passe en limite ouest de la zone Lartigue I du projet. Les données concernant la cartographie du bruit sont celles de 2008.

Les cartes fournies dans l'évaluation environnementale, p. 91 à 93, montrent que les secteurs affectés par le bruit de la D214 (carte de bruit stratégique de type B) couvrent une bande orientée nord-sud sur la moitié du lotissement Lartigue I et le cinquième sur Lartigue III. Le niveau de bruit Lden se situe dans cette bande dans la tranche 60 à 65 dB(A), sans dépassement de valeur limite.

● Sur la qualité de l'air :

L'évaluation environnementale, p. 162, : « La phase d'exploitation du projet engendrera un accroissement de la circulation à moteur...Les émissions polluantes concernent principalement les gaz d'échappement...et les particules. Pour autant, le climat du littoral atlantique est favorable à la dispersion des polluants. De plus les technologies actuelles tendent vers une diminution des rejets polluants par les véhicules... », et conclut : « Les impacts permanents sur la qualité de l'air seront donc faibles aux abords du site ».

Sur la base des incidences permanentes, sonores, lumineuses et olfactives l'évaluation environnementale conclut : « Ainsi la hausse locale de la circulation au droit de la zone d'habitation ne sera pas de nature à mettre en cause la santé des populations exposées ».

b. Analyse

- L'augmentation du trafic routier : ce paramètre a une incidence sur la sécurité des piétons et cyclistes et sur la santé en termes de bruit et de pollution. L'impact direct doit se mesurer localement : il représente un accroissement de 37 % du trafic actuel, ce qui n'est pas négligeable³⁴. Contrairement à l'affirmation contenue dans l'évaluation environnementale, la question n'est pas de savoir si ce modeste flux serait de nature à perturber le trafic de l'A63 et de la RD1250, mais bien d'analyser les effets directs sur la zone du projet.
- L'impact sur le niveau de bruit : il convient de noter que les données sont anciennes et qu'elles se rapportent aux zones boisées avant leur défrichement. A ce jour, l'effet réel du déboisement ajoute, vraisemblablement, au trafic routier de la RD214 les effets induits par la circulation sur de l'autoroute A63, située à 500 mètres : toutefois, à ce stade, il est prudent d'affirmer que rien ne peut être énoncé sans une campagne de mesures supplémentaires.
- Pour la qualité de l'air et de la pollution induite : l'estimation d'une nuisance est relativement complexe à évaluer car on ne peut se baser que sur la station de mesure la plus proche et tenter de faire une extrapolation des données. De ce fait, une telle approche par nature approximative, bien qu'elle concerne un enjeu majeur de la santé, ne peut servir *ipso facto* d'argument suffisant en défaveur du projet.

c. Appréciation du commissaire enquêteur

La connaissance des effets réels de l'augmentation du trafic routier local répondrait aux inquiétudes légitimes sur la sécurité et la santé des riverains. Le fait que l'établissement de données relatives au comptage de véhicules relève de la mission du département ne peut être un frein pour la recherche de données actualisées, avec le concours du bureau d'étude en charge du dossier. Il en va de même pour connaître l'impact du bruit sur un secteur déboisé : qu'il s'agisse de parcelles privées, constituant des bois d'exploitation ayant vocation à être coupés, cela ne fait pas obstacle à la recherche des effets sur une éventuelle modification du niveau de bruit et à la mise en place de solutions correctrices.

Il est par ailleurs rappelé que, dans le rapport issu de l'enquête publique sur le défrichement, la recommandation donnée portait sur l'actualisation des données³⁵.

En conséquence, le commissaire enquêteur convient de la difficulté d'obtenir des données actualisées. Toutefois, la livraison à l'enquête publique de données déjà anciennes, qui s'explique par la durée de l'étude, est pour le moins une insuffisance de communication qui pourrait laisser à penser que les conclusions qui en sont tirées portent un caractère spéculatif. Une information de la population aurait sans doute permis d'écartier, sinon de clarifier, cette observation.

³⁴ Le SCoT donne pour la CdC Jalle Eau-Bourde en 2016 un nombre de déplacements domicile – travail par jour évalué à 8120 dans le sens entrant à BORDEAUX et de 6970 dans le sens sortant (réf. Trajectoire[s], § 4).

³⁵ H. Morizot, rapport d'enquête publique, conclusions motivées, p.5, 6 janvier 2022 : « ...de mettre à jour les données de comptage de véhicules à proximité du site et d'évaluer les impacts de la circulation sur la qualité de l'air dans la perspective d'un scénario site défriché».

D. Une absence d'informations sur la cartographie des secteurs LLS

a. Constat

Les plans initiaux élaborés en 2021, avant la modification du projet qui a porté sur la suppression de Lartigue II en réponse aux observations émises par la MRAe, donnaient une représentation de l'aménagement des LLS dans plusieurs plans de masses, ainsi qu'un plan des façades-plots pour Lartigue I.

Ces cartes, devenues obsolètes, ont toutefois permis de servir de support au public pour compulsier le dossier. Cependant, dans la cartographie produite en 2023, si l'organisation de la voirie et des différents réseaux a été indiquée pour les lots individuels, toute représentation a été supprimée pour les macro-lots³⁶. Cette absence d'information, n'a pas permis au public de se représenter l'aménagement prévu et d'en vérifier la justesse par rapport aux prescriptions de l'OAP et aux règles du PLU.

b. Analyse

▪ Le Code de l'urbanisme³⁷

Le Code, dans son article R 442-5 précise le contenu de la demande de permis d'aménager un lotissement, en particulier : ... c) le programme et les plans des travaux d'aménagement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots... d) un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

▪ La fiche pratique du CAUE, outils et règlements³⁸

Ce document d'information rappelle les pièces à joindre pour déposer une demande de permis d'aménager ; entre autres, les pièces suivantes :

- [PA2] / Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu : comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants, comment seront traités les voies et les espaces publics ;
- [PA4] / Un plan de composition d'ensemble du projet : ... si votre projet d'aménagement comprend des constructions, vous pouvez compléter le plan de masse avec la composition d'ensemble du projet (en faisant figurer le bâti) ; vous devez en plus faire **apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative** ;
- [PA8] / Le programme et les plans des travaux d'équipements : ... **le (ou les) plan(s) indique(nt) le positionnement de chaque réseau existant et futur, et l'implantation exacte de la voirie.**

³⁶ On note par ailleurs que L'évaluation environnementale (p.191-192) versée à l'enquête publique est exempte de toute référence à l'équipement des LLS, par exemple pour le calcul des volumes d'eaux pluviales conditionnant la dimension des bassins de rétention ou d'infiltration sous voirie, à la différence des lots individuels.

³⁷ Partie réglementaire, Livre IV, Titre IV, Chapitre II, section 2, articles R442-3 à R442-8.

³⁸ Les CAUE Midi -Pyrénées.

c. Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage présente les projets de LLS sous **la dénomination de macro-lots** à raison de 1 pour Lartigue I et de 3 pour Lartigue III. Ce choix, qui représente indéniablement une simplification pour la production des informations demandées dans le cadre d'un permis d'aménager, s'appuie sur le Code de l'urbanisme. Cependant, **ce dernier ne fait pas référence à la notion de macro-lots**. Le porteur de projet en tire avantage par assimilation de la zone concernée à un lot individuel simple, arguant du fait que le détail de l'aménagement en sera fourni au moment du dépôt du permis de construire.

Toutefois, en tirant le raisonnement plus avant, si une telle assimilation peut être compréhensible pour un macro-lot qui comporterait quelques unités, elle apparaît inopportune pour des projets comportant une centaine d'unités par lotissement.

A minima, une représentation de la voirie, supposée héberger les différents réseaux dans sa profondeur ainsi que les espaces verts, **au titre d'une hypothèse d'implantation** (comme initialement présentée en 2021) aurait été un élément apprécié et acceptable dans le cadre d'une information donnée au public.

Prenons pour exemple - en ce qui concerne la sécurité des personnes dans les zones de développement résidentiel - la prescription donnée par l'OAP des zones 1AU – secteur 1, paragraphe 5, relative aux déplacements doux qui édicte :

« ... Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers. Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, des personnes à mobilité réduite. Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- 1, 50 m pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé...);
- 2, 50 m pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) ».

L'application à la lettre du Code de l'urbanisme débouche sur une représentation de l'aménagement des lotissements insatisfaisante car elle s'appuie sur **une interprétation, non codifiée dans le Code de l'urbanisme, de la notion de macro-lot**.

Mais, au-delà de la discussion sur la pertinence d'une définition formelle de cette notion, l'absence totale d'indications dans le dossier et la cartographie, concernant un projet portant sur plus de 200 unités, s'apparente ici à une erreur d'appréciation, au regard de la Charte de la participation du public³⁹.

³⁹ Ministère de l'environnement, de l'économie et de la mer : démocratie participative et dialogue environnemental - Pour améliorer l'efficacité et la citoyenneté des décisions ayant un impact sur le cadre de vie

E. Une densité de constructions en LLS qui soulève une forte opposition

a. Constat

Pour la majorité des personnes entendues lors des permanences, il ressort que le fait de construire sur les parcelles définies dans le projet n'est pas, en tant que tel, remis en cause.

En revanche, le nombre de logements sociaux est considéré comme une « contre-mixité sociale », en raison du nombre de LLS prévu : si ce dernier paramètre paraît difficilement contestable, car il émane du PLU et donc de la politique de l'urbanisme choisie, en revanche, celui fixé sur la densité semblerait pouvoir être modulé. Le paramètre « densité » serait alors, pour bon nombre, un moyen d'apaiser les craintes liées à la sécurité des personnes et des nuisances qui en découlent.

b. Analyse par le biais d'une simulation des effets d'une réduction de la densité

La simulation qui suit porte sur l'ensemble lots individuels et LLS pour la totalité du projet.

La réduction du nombre d'habitations tient compte des pourcentages donnés de réalisation de LLS afférents à chacun des lotissements :

Hypothèse 1 :

- Gartieu : réduction de 3 LLS et de 1 lot individuel (taux de 75 %)
- Besson : réduction de 2 LLS et de 1 lot individuel (taux de 66 %)

La réduction totale porte sur 7 logements, soit un projet total de 288 unités

Hypothèse 2 (doublement du nombre de réductions de lots):

- Gartieu : réduction de 6 LLS et de 2 lots individuels
- Besson : réduction de 4 LLS et de 2 lots individuels

La réduction totale porte sur 14 logements, soit un projet total de 281 unités

	Nombre de bâtis	Surface totale lotie	Densité à l'hectare
Situation actuelle	295 unités	11,7 ha	25,21 logements
Hypothèse 1	288 unités	11,7 ha	24,62 logements
Hypothèse 2	281 unités	11,7 ha	24,02 logements

Estimation approximative de l'espace récupéré au profit de la végétalisation des lotissements, des espaces verts commune, des cheminements doux :

	Lots individuels	Logements sociaux	Surface récupérée
Hypothèse 1	2 x 700 m ²	5 x 280 m ²	2800 m ²
Hypothèse 2	4 x 700 m ²	10 x 280 m ²	5600 m ²

La surface totale gagnée peut être mise au bénéfice de « l'aération » des lotissements, par la création ou l'agrandissement des espaces verts et des bandes végétalisées sur les pourtours proches des axes routiers.

c. Appréciation du commissaire enquêteur

Le PADD précise l'objectif de modération de la consommation foncière, tenant compte des besoins de constructions neuves d'habitat (110 unités/an) : le besoin foncier annuel pour l'habitat est élevé à environ 5 ha/an au lieu de 7 ha sur la dernière décennie, soit un ratio moyen est donc de 22 log./ha.

La densité est une donnée fixée par la commune, dans son PLU et l'OAP, pour atteindre les objectifs fixés par la loi. Toutefois, on relève que le résultat inscrit dans le PADD de 20 log/ha est bien en dessous de la densité proposée dans le projet.

Compte tenu du fait que la densité est le premier levier d'action pour créer une « aération » dans le lotissement et contribuer à une réduction de la circulation, sa diminution apparaît ici comme la principale voie de résolution pouvant satisfaire les tenants de la défense de l'écosystème ou ceux qui, ne remettant pas en cause la construction, en dénonce la densité.

En conclusion, une réduction raisonnée du nombre d'habitations au Domaine de Lartigue ne contrevient pas à la norme de densité, d'une part car elle demeure au-dessus du seuil minimum fixé et, d'autre part, car elle peut être compensée **globalement** au niveau de la commune.

En effet, le SCoT dans son rapport de présentation, p.23, précise à ce sujet : « **Au besoin, les PLU peuvent prévoir des dispositifs de compensation entre les différents secteurs permettant d'atteindre une densité moyenne minimale brute** ».

Mais, bien évidemment, on doit aussi s'assurer de la faisabilité opérationnelle, c'est-à-dire de l'atteinte d'un nombre minimal de logements sociaux qui soit supportable par les bailleurs sociaux, à même de les réaliser.

F. Pour une priorité donnée au droit au logement

a. Constat

En 2000, l'adoption de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) a fait de la mixité sociale un objectif de politique nationale qui concerne toutes les communes⁴⁰ pour faciliter l'accès au logement, avec l'obligation d'atteindre un niveau minimum de 25 % de logements sociaux, comparé à l'ensemble du parc immobilier d'une commune⁴¹. Les élus sont dès lors confrontés à un double enjeu qui est de répondre, dans l'urgence, au défi que représente pour l'écosystème le réchauffement climatique, ainsi qu'à celui d'assurer le droit au logement. Ainsi, est-il également prescrit, en superposition à la mixité sociale, la loi Climat et Résilience fixant l'atteinte d'un *zéro artificialisation nette* en 2050 : cette « injonction paradoxale » est à l'origine de fortes incompréhensions dont les crispations se font jour lors de consultations sur les projets d'aménagement du territoire.

Concernant la tension qui s'exerce sur l'habitat, le PDH de la Gironde relève⁴² :

« Le territoire éprouve deux difficultés : la première désigne sa capacité à retenir les actifs aux ressources modestes et notamment les jeunes actifs. La seconde renvoie aux conditions d'installation peu favorables proposées aux familles qui viennent y travailler... les niveaux de prix du marché sont souvent hors de portée de la majorité des salariés candidats à l'accession... la mobilité résidentielle oblige à s'acquitter de taux d'effort toujours plus importants au risque d'une vulnérabilité économique accrue ». Plus loin, dans l'énoncé du DEFI 1 « Le logement pour tous » : *« Le premier enjeu est celui du développement de logements à coût abordable en locatif comme en accession... liés à l'amélioration de la qualité de l'habitat... Les questions de la précarité énergétique, de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne sont des problématiques phares qui s'accompagnent d'impératifs de qualité et d'innovation ».*

Face à cette situation, la commune de CESTAS se situe dans un secteur de tension des marchés de l'immobilier très élevée : portés par le dynamisme de la construction et la concurrence exacerbée pour l'accès au foncier, les prix de l'immobilier ont explosé en une décennie dans toute l'aire métropolitaine de BORDEAUX et du Bassin d'ARCACHON.

Ainsi, le projet soumis à l'enquête publique se présente en conformité avec le PLU en vigueur et avec l'OAP spécifique au secteur.

Il est de plus compatible avec le SCoT qui énonce⁴³ :

« Les centralités périphériques principales identifiées dans le SCoT (dont la commune de CESTAS) doivent devenir des lieux d'intensification de l'offre urbaine dans les espaces prioritaires de développement cartographiés dans leur PLU. Pour ce faire, dans le but de rationaliser l'occupation des sols, le principe de densité minimale est requis pour promouvoir des formes urbaines plus compactes et innovantes tout en privilégiant un développement en continuité des tissus existants et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la desserte en mode de transports collectifs ou service de mobilité ».

⁴⁰ Le Programme National de Renovation Urbain (PNRU), la loi Borloo de 2005, a poursuivi cette politique

⁴¹ La loi Duflot de 2013 a imposé d'atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

⁴² Cahier de territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, mai 2015, p.12.

⁴³ Trajectoire[s] du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise / §4. Métropole à haut niveau de service

b. Analyse

La mobilisation du foncier, accessible à tous et compatible avec des prix contenus, implique la production de logements abordables et a fortiori conventionnés. Reposant sur l'implication des communes, en réponse aux obligations que leur impose la loi, le résultat dépend, bien évidemment, de leur positionnement dans l'aire de l'agglomération bordelaise et de leur capacité propre en disponibilités foncières. A cela s'ajoute la prise en compte de l'offre en transports et services, ce qui augmente le degré de complexité du problème.

On observe de plus que cette analyse du foncier ne serait pas complète si l'on omettait de souligner quelle est la part de dépenses des français pour se loger⁴⁴.

Citons, Les Echos, novembre 2016 : « Non seulement le logement représente le principal poste de dépenses des ménages mais en plus, il prend de plus en plus de place dans leur budget... la France est au-dessus de la moyenne européenne, derrière les danois et les finlandais ». Bien que cet article soit déjà ancien, on assiste à une tendance lourde, accentuée par le souhait de nombreux ménages de trouver un cadre de vie plus adapté après l'expérience du dernier confinement sanitaire⁴⁵. L'augmentation de ces charges a donc de nombreuses répercussions sur les conditions de vie, à la fois parce qu'elle conduit à une impression de perte de pouvoir d'achat mais également parce qu'elle induit de nouvelles inégalités sociales.

c. Appréciation du commissaire enquêteur

La commune de CESTAS, au sein de la Communauté de communes « Jalle-Eau-Bourde », porte l'effort sur l'obligation qui lui est faite en matière de mixité sociale, consciente de l'acuité du problème de l'accès au logement. Toutefois, on observe que cette obligation de mixité sociale passe souvent au second plan dans la logique de ceux qui étant déjà propriétaires de leur habitat, se montrent plus soucieux des conséquences du réchauffement climatique. Or, le besoin en logements accessibles n'en est pas moins une impérieuse nécessité qui représente pour les élus un délicat équilibre à trouver entre sobriété écologique et respect du droit fondamental au logement. Enfin, pour tempérer les jugements, il convient de souligner que le projet demeure autant au bénéfice de la classe moyenne que, bien évidemment, de celle située sous le seuil de pauvreté. Aussi, la crainte pour les riverains de voir leur environnement social transformé n'est pas fondée. Les futurs primo-accédants (toutes tranches d'âge confondues) pourraient en effet être issus, en partie, de la classe moyenne et parfois même des familles riveraines.

L'augmentation des parcours résidentiels contraints et la concentration des situations de mal-logement s'imposent comme des enjeux majeurs des politiques publiques. Toutefois, l'acceptabilité du présent projet, au vu du nombre d'habitations projetées, repose **sur le bon équilibre à trouver entre parcelles libres et LLS et sur l'aménagement des macro-lots, afin de laisser subsister des espaces de vie communs suffisamment aérés.**

⁴⁴ La France est sur le podium européen pour les dépenses liées au logement : selon une étude d'EUROSTAT, les européens dépensent 24 % de leur budget pour le logement, un chiffre qui monte à 26 % en France.

⁴⁵ Bien que datant de 2009, on est en présence d'une tendance lourde ; il convient de se référer au document édité par la CAIRN.INFO - Matières à réflexion, intitulé « Le logement pèse de plus en plus dans le budget des ménages européens ».

II. Conclusions du commissaire enquêteur

2.1 Concernant le bien-fondé du projet et le choix du site

■ Le bien-fondé au regard du plan d'aménagement urbain.

Le PLU de la commune de CESTAS demeure le document de référence pour déterminer l'emplacement et les caractéristiques des sites choisis pour l'implantation des deux lotissements du «Domaine de Lartigue». Ce document respecte les orientations données dans le SCoT en vigueur. En effet, l'urbanisation de CESTAS se développe sur deux grands secteurs bâtis : le bourg situé au sud-est et le pôle de GAZINET au nord-est. La localisation de la commune dans l'aire métropolitaine de BORDEAUX et ses caractéristiques propres la désigne comme faisant partie de « *la couronne de centralité* » ; pour cette catégorie, la priorité des constructions obéit à des objectifs chiffrés de rationalisation du foncier donnant des surfaces maximales admises pour le logement social et les parcelles individuelles. De fait, la politique portée par le SCoT est de mettre en réseau l'ensemble des territoires périphériques de la première couronne, ce qui permet d'aborder leur développement dans un souci de rentabilité des investissements publics, dont en premier lieu les transports. Le rapprochement du pôle urbain de GAZINET au centre bourg représente le lien de continuité interne de la commune, contribuant ainsi au renforcement de cette « *couronne de centralité* ».

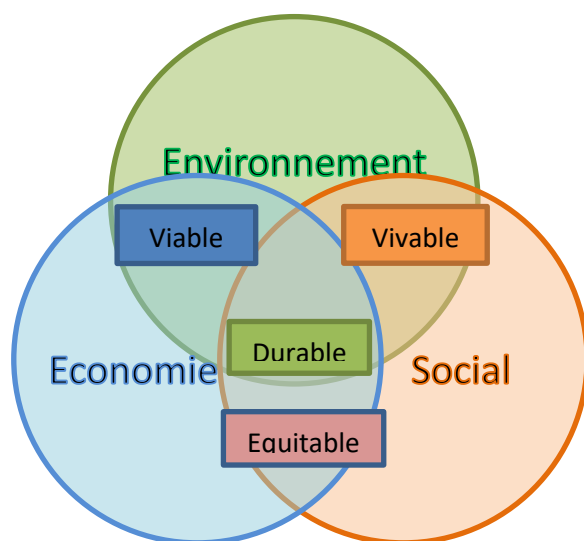
Il convient toutefois de préciser que le SCoT, datant de 2016, fait l'objet d'une réactualisation pour répondre aux nouvelles exigences de la loi définissant le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050. Il est dès-à-présent évident que la mise en œuvre de cette loi va impliquer un durcissement drastique de la consommation du foncier et, partant, des densités de constructions : nous vivons donc aujourd'hui les derniers instants d'une « époque d'abondance » qui ne sera plus de mise pour l'atteinte des objectifs fixés, quand bien même les textes d'application - très prochainement attendus - introduiraient une certaine souplesse dans le rythme de réalisation et les échéances associées.

Ainsi, le projet « Domaine de Lartigue » dont les 2 sites sont classés en zone 1AU répond aux exigences stipulées dans l'OAP afférente, en termes de taux et de densité ; les caractéristiques de l'aménagement des secteurs qui seront spécifiées lors du dépôt des permis de construire devront se conformer aux règles du PLU en vigueur.

■ Le bien-fondé sous l'angle socio-économique

Comparativement au nombre d'habitants, la commune de CESTAS est riche en emplois proposés. Aussi, convient-il de faciliter la recherche d'un logement au plus près du lieu de son travail, limitant de ce fait les déplacements quotidiens et contribuant à la qualité de vie de ses habitants. Ces emplois concernent avant tout la classe moyenne sur laquelle repose une part significative de la production et des services publics. Ainsi, construire des logements sociaux contribue à satisfaire les plus démunis mais également la classe sociale qui œuvre pour l'économie de l'aire métropolitaine bordelaise.

Le schéma donné ci-après résume les qualités essentielles d'un projet relevant du développement durable, de l'économie et du domaine social :



L'intersection des trois sphères « Environnement », « Économie » et « Social » représente le domaine des solutions répondant au critère de « développement durable ».

Représentation donnée par l'auteur du rapport

Le projet « Domaine de Lartigue » est conforme aux prescriptions du PLU de la commune et, tout en répondant en premier lieu aux exigences de la loi sur la mixité sociale, en lien avec l'économie, il s'inscrit aussi dans une politique de développement durable par l'application de nouvelles contraintes dans le domaine de la construction.

2.2 Concernant les mesures prises pour l'environnement

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. La zone d'implantation est traversée par un continuum biologique reliant les espaces boisés à l'est et à l'ouest : la partie ouest qui concentre les enjeux les plus forts fait l'objet d'une mesure d'évitement. Le projet intercepte en partie des espaces boisés classés qui seront conservés en limite de l'aménagement.

Le bassin versant se limite à l'emprise du site et les écoulements d'eaux pluviales sont issus du terrain de projet. Le toit de la nappe superficielle, en période de hautes eaux, se situe à une profondeur proche du sol, facteur pris en compte pour l'aménagement de bassins de rétention et d'infiltration des eaux. Le site comporte un réseau dense de fossés, lesquels demeurent à sec la plupart du temps. Les zones humides qui représentent une surface de 4150 m² sont entièrement préservées. L'incidence sur la qualité des eaux souterraines est faible.

Concernant la flore, les investigations n'ont pas mis en évidence la présence d'espèces protégées. Le projet s'implante toutefois en majeure partie sur des espaces boisés constituant des habitats pour plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères.

En conséquence, des boisements compensatoires qui représentent une superficie de 15,78 ha ont été retenus au titre des espèces protégées, au lieu-dit PIERROTON, situé à 6,5 km du site.

En complément, faisant suite au défrichement, une convention avec Alliance Forêt Bois a été établie pour un site de compensation forestière de 22 ha (reboisement de pinèdes) ainsi que l'octroi d'une indemnité versée pour l'équivalent de 5 ha de chênaies.

Afin d'assurer un état de conservation favorable à la flore et à la faune présentes sur le site, le porteur de projet s'est engagé à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront complétées par des mesures de suivi pour contrôler l'efficacité des dispositions prises : **le projet ne présente pas de nuisances pour le maintien de la population des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.**

2.3 Concernant la qualité du dossier présenté à l'enquête publique

La composition du dossier d'enquête publique est conforme à la réglementation.

Cependant, l'acceptation par la population du projet d'aménagement repose sur la compréhension des prescriptions qui y sont édictées : le particulier se pose alors la question de la confiance et de la pertinence à lui accorder, à la lumière de la connaissance qu'il prétend avoir de son propre territoire. Ainsi, les critères décrits dans le règlement du PLU et appliqués au projet peuvent lui paraître insuffisamment explicites ; dans le meilleur des cas, il cherchera à évaluer la faisabilité technique, voire financière, de la mise en œuvre des prescriptions obligatoires : le constat qu'il en retirera pourra représenter le point focal de sa critique et désapprobation. Il convient donc, au vu des critiques reçues, de pousser plus avant l'examen du contenu du dossier. Pour ce faire, l'évaluation est conduite au travers de 6 critères permettant de donner un avis motivé et suffisamment étayé.

L'approche demeure toutefois complémentaire de la prise en compte des réponses données dans le mémoire en réponse. Enfin, on ne perdra pas de vue que l'évaluation vise prioritairement l'atteinte d'un niveau de compréhension suffisant pour le public : elle n'est en rien une tentative d'évaluation d'une politique publique ni une quelconque expertise scientifique dont l'auteur n'aurait pas la qualification.

a. Critère de lisibilité

Lisibilité	<i>Critère permettant d'évaluer si le document stipule des règles et des mesures correctement décrites, documentées et référencées pour un public non expert, ayant toutefois pris connaissance de l'ensemble du dossier mis à disposition</i>	
-------------------	--	--

► La bonne compréhension du projet passe nécessairement par une représentation cartographique : de nombreuses illustrations, photomontages et plans accompagnent le développement de chaque chapitre du dossier présenté à l'enquête publique.

► Le document, dans son ensemble, offre une étude et documentation de qualité ; toutefois, le porteur de projet n'a pas pris l'initiative, compte tenu de la date des différents documents qui ont été produits sur une période de cinq ans, de retirer du dossier soumis à l'enquête publique les cartes devenues obsolètes en raison d'une modification majeure du projet en cours d'étude ; de même, l'évaluation environnementale, pièce maîtresse du dossier, aurait mérité une mise à jour ou, a minima, de faire l'objet d'une note additionnelle pour signaler les principales modifications.

b. Critère de complétude

Complétude	<i>Critère permettant d'apprécier si le document balaie le spectre complet du domaine étudié tant dans les différentes composantes à analyser que dans la précision qui peut en être donnée</i>
-------------------	---

- ▶ Si le document couvre bien le domaine étudié, il présente une insuffisance manifeste pour la compréhension du projet dans la représentation de l'aménagement des macro-lots sur les cartes produites, les LLS étant le point focal du projet. L'argument qui consiste à affirmer que la représentation de l'aménagement des macro-lots (au minimum celle des voiries, espaces verts et réseaux) n'est pas requise dans le cadre d'un permis d'aménager repose sur l'usage de la notion de macro-lots qui n'est pas référencée dans le Code de l'urbanisme. A l'instar de la représentation des plans donnés pour les lots individuels, une représentation graphique donnant une hypothèse d'implantation des LLS aurait pu être fournie.
- ▶ Le dossier comporte toutes les pièces exigées par les services instructeurs mais il apparaît insuffisamment précis ou mis à jour pour une lecture qui s'adresse à un public non expert.

c. Critère de sincérité

Sincérité	<i>Critère permettant d'apprécier si la règle ou la mesure exigée est donnée selon une description complète n'omettant pas de spécifier les servitudes connexes qu'elle pourrait entraîner</i>
------------------	--

- ▶ Le critère n'est pas satisfait pour les incidences redoutées sur la sécurité et la santé des riverains par l'augmentation du trafic routier au droit de l'emplacement des deux lotissements : les données fournies sur le comptage des véhicules datent de 2017 et la carte du bruit correspond au site avant le défrichement.
- ▶ Une recommandation portant sur ce point avait été déjà faite dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur, lors de l'enquête publique sur le défrichement des zones boisées concernées.

d. Critère de faisabilité

Faisabilité	<i>Critère permettant d'apprécier si le document décrit des règles et des mesures pouvant être facilement mises en œuvre avec les moyens locaux</i>
--------------------	---

- ▶ Le savoir-faire du maître d'ouvrage et des bureaux qui ont élaboré le dossier dans leur domaine d'activité propre est notoire, vérifiable et, de fait, ne peut être mis en doute.

e. Critère de pertinence

Pertinence	<i>Critère permettant de vérifier si la règle ou les dispositions sont adaptées à la situation décrite</i>	
-------------------	--	--

► Les principales mesures prévues pour la réalisation du site répondent aux exigences exprimées par les services instructeurs ; elles sont conformes au PLU de la commune de CESTAS et compatibles avec le SCoT. Les mesures prennent en compte les zones d'habitats sensibles, mettant l'accent sur le traitement des eaux de pluie, une intégration harmonieuse du site par rapport au développement prévu du secteur environnant. Par ailleurs, l'architecture du site s'appuie sur les accès réseaux et voirie qui existaient précédemment.

► Les mesures envisagées s'affichent en adéquation avec la réglementation et les contraintes imposées ; toutefois l'absence de représentation des LLS prive le lecteur d'une évaluation de la capacité des réseaux d'eaux pluviales (en raison de l'absence de calculs de dimensionnement des bassins de rétention sous voirie, à la différence des lots individuels), de la surface réellement imperméabilisée et des espaces verts communs.

f. Critère de suffisance

Suffisance	<i>Critère permettant d'apprécier si la règle ou les mesures énoncées sont efficaces pour couvrir la totalité du projet.</i>	
-------------------	--	--

► Des données actualisées font défaut dans le dossier et de nombreuses questions demeurent. En particulier, le flux total des eaux pluviales des LLS susceptibles de se déverser dans la station d'épuration des eaux usées au regard des caractéristiques pédologiques du terrain ; le dimensionnement et l'aménagement du rond-point en fonction du flux de circulation attendu ; le partage équitable de la voirie interne entre piétons, cyclistes et voitures ; la prise en compte des discontinuités des pistes cyclables extérieures ; ...

► Le dossier, pour ce qui concerne les LLS, se limite à énoncer que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement des lotissements seront correctement dimensionnés au nombre d'habitations, en précisant que tous les réseaux extérieurs (eaux, télécommunications, électricité) existent pour permettre un raccordement direct des futurs abonnés. On note toutefois que les points de raccordement des réseaux au profit des macro-lots ne sont pas explicitement mentionnés sur les cartes ainsi que la délimitation précise des limites mitoyennes des lotissements ce qui rend difficile la lecture des tracés des voies pour le passage des véhicules de pompiers : ces cheminements, pour la partie sud de Lartigue III sont-ils à l'intérieur du lotissement ou sur les parcelles extérieures ?

g. Appréciation générale sur le dossier d'enquête publique

La qualité des études menées par les maîtres d'œuvre et les rédacteurs du dossier est bonne mais la documentation remise à l'enquête publique aurait mérité une revue de dossier pour éviter les interprétations erronées, en particulier dues à la présence de cartes obsolètes. Par ailleurs, l'absence d'une hypothèse d'implantation n'a pas permis la vérification de certains paramètres de l'étude, comme la réalisation des pourcentages de LLS par lotissement, des surfaces imperméabilisées ainsi que des espaces verts...

Il résulte de ce constat que le dossier présenté à l'enquête publique est, dans son ensemble, perfectible, alors même que les études produites sont de bonne qualité. Il convient, toutefois de relever l'effort consenti par le porteur de projet pour réviser le dossier à la suite des remarques émises par la MRAE : en effet, si la réglementation oblige désormais le pétitionnaire à faire réponse à l'autorité environnementale, il est peu courant d'observer, au-delà des échanges épistolaires, des modifications substantielles apportées à l'étude. Cette remise à plat du dossier a eu pour incidence une durée importante de l'étude.

2.4 Concernant le déroulement de l'enquête publique

► Sur la procédure :

L'enquête publique d'une durée de 34 jours consécutifs s'est déroulée sans incident.

Son ouverture a été portée à la connaissance de la population par voie de presse, d'affichage sur les abords du site et par publication de l'information sur les panneaux de la mairie de CESTAS. Le site informatique communal a également diffusé toute l'information utile et une adresse internet a été mise en place pour le recueil d'observations en complément du registre d'enquête. Le dossier mis à la disposition du public a été enrichi à la date du 30 juin d'un avertissement au public et d'un résumé, à la demande du commissaire enquêteur.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis le 4 août 2023 au porteur de projet en présence du Maire de CESTAS et du bureau de l'urbanisme. Le mémoire en réponse a été adressé au commissaire enquêteur le 17 août 2023.

► Sur la participation du public :

On comptabilise 46 personnes qui se sont présentées au cours des permanences dont trois associations de riverains qui ont apporté leur contribution par écrit.

L'ensemble des requérants est opposé au projet dans sa forme actuelle et, plus précisément, à la densité retenue de LLS au regard du nombre de bâtis projeté.

L'enquête publique a respecté en tous points la procédure réglementaire ; pour autant, le commissaire enquêteur s'interroge sur la profondeur de l'information produite, sa pertinence et son impact sur la participation du public, réduite à une vingtaine de personnes parmi les riverains inquiets des possibles nuisances sur leur habitat.

2.5 Concernant le mémoire en réponse du porteur de projet

Le mémoire en réponse a été adressé par voie numérique au commissaire enquêteur le 17 août 2023. Le document reprend dans son ensemble les éléments présents dans le dossier mais il n'apporte ainsi aucun éclairage supplémentaire pour répondre à certaines questions. C'est le cas, entre autres, pour la demande d'actualisation de données concernant la circulation locale, les raisons de l'absence d'informations sur les macro-lots, les raisons de l'impossibilité de réduction de la densité retenue dans les LLS...

La présente enquête constitue au vu de la réglementation la dernière occurrence pour une consultation du public. L'étape suivante de la procédure étant l'instruction des demandes de permis de construire, il serait capital de concevoir, avant ce terme, une réunion publique, en vue d'exposer les données d'aménagement qui seront à ce stade finalisées. Au bénéfice du porteur de projet, cette rencontre serait ainsi l'occasion de présenter, de concert avec les travaux de mises à jour du SCoT, les contraintes beaucoup plus sévères que nous réservent les arrêtés d'application attendus sur la loi « Climat et Résilience » portant la politique du « zéro artificialisation nette » à mettre en œuvre avant 2050 : cette évolution réglementaire risque de mettre fin à l'urbanisation de lots individuels sur la base des surfaces maximales actuellement admises.

L'initiative d'une réunion publique rendrait le projet actuel compréhensible et emporterait une plus grande acceptabilité sociale qui lui fait actuellement défaut.

2.6 Pour une conclusion générale

► Le logement social est une impérieuse nécessité

L'urgence d'agir nous est dictée par le retard pris au plan national dans le domaine du logement social, accru des difficultés structurelles rencontrées dans la gestion des parcs immobiliers : la demande de logements dépasse très largement l'offre, en particulier pour une population de primo-accédants et pour l'ensemble d'une classe sociale qui demeure, pour l'essentiel, le moteur de l'économie. Ainsi, l'obligation sociale qui en découle s'érige en une question de solidarité inter-générationnelle :

- Le PDH de la Gironde – cahier de territoire de l'aire métropolitaine bordelaise, mai 2015, p.31 : « *L'urgence commande une réponse sociale et solidaire, sans exclusion géographique* ».
- Le Monde, 18 et 19 juin 2023, extraits de l'article « Vers plus de mobilité dans le logement social » de Claire Ané et Véronique Chocron :
« *Une étude publiée par l'Agence de contrôle du logement social, en juillet 2022 note que le prix trop élevé des biens immobiliers est le principal frein des ménages qui souhaitent déménager* ».

Plus loin : « *Les locataires ne quittent pas leur appartement du parc social parce qu'il est très difficile de se loger aujourd'hui. Donc, on ferait mieux de donner un peu plus d'argent pour construire du logement social* » (cf. la présidente de l'Office public de l'habitat de La Rochelle) ;

Plus loin, du même article : « *Inquiets du nombre croissant de ménages en attente d'un logement social, des bailleurs sociaux tentent d'activer d'autres leviers :... les incitations à muter vers un appartement plus adapté à la taille du foyer par le biais du maintien du loyer au mètre carré ou le remboursement des frais de déménagement se heurtent toutefois à l'offre de logements vacants et adaptés disponibles* ».

► Un choix délicat entre le droit au logement et la sauvegarde de l'écosystème

Tout aménagement du territoire se trouve désormais confronté à une double contrainte réglementaire, issue des lois « Climat et Résilience » et « Solidarité et Renouveau Urbain ». Doit-on alors attribuer une certaine prévalence au logement social au motif d'un besoin qui s'inscrit dans l'immédiateté ? Pour l'heure, aucune réponse n'est parfaitement audible, comme si les politiques publiques en avaient fait le nœud gordien de leurs impositions, les deux impératifs devant être conduits dans la même temporalité.

A cela, il faut ajouter que le calendrier fixé par la loi Climat est enclenché depuis 2021 et que le retard pris en matière de limitation de la « bétonisation des sols », est désormais non rattrapable. On peut toutefois relever, à bon droit, une résultante commune aux exigences sociale et écologique : celle qui confère aux nouvelles normes techniques du bâtiment une contribution à la sobriété énergétique, évolution somme toute favorable à la planète.

► Un projet qui respecte les documents réglementaires en vigueur

Le projet «Domaine de Lartigue» est en accord avec les règles et les paramètres fixés dans le PLU et l'OAP afférente à la zone 1AU : conforme aux orientations données dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT), ce document place la commune de CESTAS dans la catégorie « *couronne de centralités* ». Il recense l'ensemble des territoires périphériques afin de les mettre en réseau dans un souci de rentabilité des investissements publics : il s'agit de réaliser prioritairement les extensions urbaines en continuité des tissus existants, dans la mesure où l'occupation nouvelle n'est pas incompatible. Ainsi, le SCoT fixe les objectifs à atteindre par l'intercommunalité « Jalle-Eau-Bourde ».

Dès lors, le choix de la localisation du projet dans le zonage classé 1AU, secteur 1, dévolu à l'urbanisme apparaît entièrement justifié.

Par ailleurs, il est précisé la possibilité pour les communes de mettre en place des densités minimales. On peut donc relever que la densité globale qui résulte du projet (comprenant les lots individuels et les logements sociaux) respecte la norme fixée par la collectivité.

Cependant, comme la commune affiche un taux supérieur au minimum fixé dans l'OAP, l'octroi d'un supplément de surfaces dédiées aux espaces verts, induisant une réduction de la densité dans les secteurs LLS, demeurerait raisonnablement possible.

► Une enquête publique strictement conforme à la procédure réglementaire...

Avec le concours constant du bureau de l'urbanisme, l'enquête publique s'est parfaitement bien déroulée. Le commissaire enquêteur constate que :

- le dossier soumis à la consultation du public est composé des documents prévus par la réglementation ;
- le public a été informé, selon les obligations réglementaires, de la mise en place de l'enquête publique ;
- le dossier et les registres d'enquête papier et numérique ont été tenus sans interruption à la disposition du public aux horaires spécifiés dans l'arrêté municipal.

► ...mais une concertation du public nettement insuffisante

Concernant ce point, le commissaire enquêteur adosse sa réflexion sur :

- le Code de l'environnement : « *L'enquête publique a pour objet 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...**les observations et les propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision*** » ;
- la loi du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public, défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement : « ... *toute personne est informée ... dans des conditions lui **permettant de formuler ses observations, qui sont prises en compte par l'autorité compétente*** ».

Le commissaire enquêteur estime qu'il y a eu défaillance au niveau de la participation du public dans le cadre d'une concertation, en amont de l'enquête publique. Cependant, la population ne peut ignorer les normes d'urbanisme contenues dans le PLU de la commune, consultable sur le site de la mairie. Ainsi, bien qu'il soit regrettable que l'information ait été restreinte aux seuls riverains dans le cadre de la présente procédure, la réalisation de logements sociaux s'impose à la commune dès lors que les sites prévus relèvent de secteurs dévolus à l'urbanisation et que l'instruction du dossier par les services de l'Etat s'est achevée par la production de toutes les autorisations nécessaires.

Il n'en demeure pas moins que l'inquiétude soulevée par la population est ici légitime.

Ainsi, pour y répondre, **le commissaire enquêteur estime nécessaire l'organisation d'une réunion publique qui devra s'inscrire de manière volontariste - la procédure n'étant pas à ce stade obligatoire - à l'étape suivante** : le dépôt de permis de construire présentant obligatoirement toutes les informations attendues sur l'aménagement du site.

La justification du projet, s'inscrivant en l'occurrence sur un site répondant strictement aux critères de constructibilité, pourra alors prendre appui sur les modalités d'adaptation très attendues de l'application de la loi « Climat et Résilience », applicables sur la décennie en cours. L'information pourrait prendre également référence sur les nouvelles orientations introduites dans la révision du SCoT, actuellement en cours.

Note destinée aux personnes ayant fait connaître leurs observations

L'étude du dossier d'enquête a nécessité l'examen du PLU dans sa version actuelle, complété par celle du SCoT, du PLH départemental et du dossier relatif au défrichement. Plusieurs réunions préparatoires ont été nécessaires avec le porteur de projet, le bureau de l'urbanisme ainsi que des entretiens avec le cabinet de géomètres-experts en charge de l'étude, le CAUE pour les aspects juridiques du dossier et le SYSDAU en vue de vérifier, par anticipation, ***l'adéquation du dossier avec les nouvelles contraintes, beaucoup plus sévères, devant figurer dans la révision en cours du SCoT.***

La prise en compte de ces auditions et l'examen des observations du public ont permis au commissaire enquêteur de se forger une opinion et d'émettre un avis sur la présente demande de permis d'aménager. Il n'a pas omis dans sa réflexion les prescriptions et les préconisations assignées à la collectivité par les textes en vigueur. Il n'a pas méconnu les arguments développés par les signataires des observations fournies. **Mais, une proposition non retenue ne signifie aucunement un caractère excessif de la requête** : en effet, le commissaire enquêteur est confronté à la bonne prise en compte des règles imposées par les documents de rang supérieur qu'il ne peut et ne doit transgresser.

La question d'un permis d'aménager comporte plusieurs facteurs qui se conjuguent difficilement les uns les autres pour satisfaire à la fois l'obligation de sauvegarde de l'écosystème et à l'urgence sociale pour un habitat meilleur. La tentation serait d'en mesurer les différentes composantes, à valeur égale, afin de constater « le score » atteint et en déterminer le classement. **Mais « toutes choses n'étant pas toujours égales par ailleurs », le commissaire enquêteur a pris le parti de pondérer fortement le droit au logement, ce qui explique l'avis motivé qu'il a rendu.**



Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu des observations ci-avant exposées,
Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes,
Considérant que l'information du public, en ce qui concerne la publicité et l'affichage, a été faite selon les obligations édictées par la réglementation,
Considérant que le public a été invité à faire connaître ses observations,

Je soussigné, Francis CLERGUEROU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de BORDEAUX, émets :

UN AVIS FAVORABLE

Portant sur la demande, présentée par « SNC Domaine de Lartigue », pour un permis d'aménager de deux projets de lotissement sur le territoire de la commune de CESTAS, dénommés « Les Près de Gartieu » et « Les Pacages de Besson ».

Cet avis est donné avec la réserve suivante :

Afin d'améliorer l'acceptabilité sociale de ce projet, il est demandé au porteur de projet, de manière volontariste, d'organiser une réunion publique préalable à la demande de permis de construire, garantissant une information et une participation du public suffisantes : le dépôt de permis de construire comportera obligatoirement, à ce stade de la procédure, toutes les informations attendues sur l'aménagement du site.

La justification du projet pourrait prendre appui sur l'annonce des modalités et des nouvelles orientations introduites dans le SCoT en cours de révision.

Fait à BORDEAUX le 1^{er} septembre 2023

Le commissaire-enquêteur Francis CLERGUEROU



Liste des documents donnés en annexe

(Se référer au fascicule B)

Document n°1 :

Décision du Tribunal administratif de BORDEAUX pour la désignation du commissaire enquêteur

Document n°2 :

Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

Document n°3 :

Avertissement aux lecteurs – composition du dossier de l'enquête publique

Document n°4 :

Avis d'enquête publique

Document n°5 :

Publications officielles dans les journaux Sud-Ouest et Les Echos judiciaires girondins (4)

Document n°6 :

Information sur l'enquête publique dans la gazette INFOS de CESTAS (2)

Document n°7 :

Certificats d'affichage (2)

Document n°8 :

Rapport d'information de la police municipale de CESTAS

Document n°9 :

Liste des réunions publiques pour le projet SNC Domaine de Lartigue

Document n°10 :

Comptes rendus de présentation de l'avancement de l'opération d'aménagement (2)

Document n°11 :

Compte rendu de l'assemblée extraordinaire de la résidence BEAUSEJOUR mentionnant l'intervention de Mr le Maire de CESTAS

Document n°12 :

Procès-verbal de synthèse

Document n°13 :

Réponse du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse