



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

Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public

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

Préambule

La présente note constitue la réponse au procès-verbal des observations reçues relatif au projet d'aménagement de 2 lotissements (Les Pacages de Besson et Les Prés de Gartieu) sur la commune de Cestas (33) porté par la SNC DOMAINE LARTIGUE.

Le procès-verbal a été émis le 04 août 2023.

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

• 1 - SECURITE DES PERSONNES

Densité du Trafic

La création de ce nouveau quartier participera à l'accroissement limité du trafic routier local.

Toutefois, cet effet a d'ores et déjà été anticipé par le PLU de la commune de Cestas lors de son élaboration quand celui-ci a décidé de la création des zones 1AU sur le site. Document qui a été validé par l'ensemble des administrations parties prenantes, au premier rang desquelles celles de l'État, et qui n'a pas fait l'objet de remise en cause par le tribunal Administratif sur ce point.

Quoi qu'il en soit, au vu de l'importance du trafic routier existant d'ores et déjà sur les avenues Jean Moulin et Salvador Allende, l'incidence de ces nouveaux flux restera marginale.

Nuisance pollution et qualité de l'air

Quant à impact sur la qualité de l'air et la santé publique notamment à proximité du collège, rappelons que les évolutions de la motorisation imposées par les législations en cours et à venir ont pour effet de réduire celui-ci drastiquement dans les prochaines années.

Pour ce qui est des nuisances sonores et de la sécurité des personnes, les aménagements prévus par le projet et en accompagnement de celui-ci, que ce soit le recul par rapport aux deux avenues, le raccordement des voies de desserte internes sur celles-ci et la création d'un nouveau giratoire, ont été conçus pour les traiter de manière efficace.

Sécurité des usagers

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

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

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

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

Nuisance bruit

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

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

Cette partie du projet est la plus exposée au trafic routier. Les nouvelles constructions viendront s'implanter à une distance depuis l'axe de la voie de 22 m. L'isolement par rapport à la voie des constructions sera renforcé par la création d'un merlon (voir photo de représentation en page 10) qui permet à la fois d'enterrer la ligne électrique existante et d'isoler les constructions des gênes visuelles et atmosphériques liées à la forte circulation.

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

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

Sécurité Incendie

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

Les pistes périmétrales SDIS représentent une surface d'environ 1.1 ha. Une mesure spécifique de gestion extensive est proposée (fauche raisonnée de la végétation herbacée), afin de croiser les nécessités d'entretien vis-à-vis du risque incendie et les enjeux de conservation de la faune sur ces nouveaux écotones herbacés qui profiteront avant tout à une guildes d'espèces communes (Lézard des murailles, couleuvres, Hérisson d'Europe, ...). Selon le couvert herbacé, la période de fauche des pistes périmétrales SDIS sera effectuée en fin d'hiver (février) ou en début d'été afin d'éviter la pleine période de reproduction de la petite faune terrestre.

Le sous-bois et les landes à fougère aigle devront faire l'objet d'un débroussaillage sélectif de cette sous-strate forestière sur environ 40 m (s'ajoutant à la largeur de la piste périmétrale (5 m) et au retrait latéral réglementaire des constructions - cf. article 1AU.7 du règlement du PLU (au moins 4m)). Ce débroussaillage de la sousstrate forestière et des landes à fougère aigle interviendra avant le début de la saison de reproduction de la faune (2ème quinzaine de février). Il n'occasionnera pas d'impact particulier sur des habitats d'espèces protégées patrimoniales : les papillons Fadet des laïches et Damier de la Succise sont absents des landes à fougère aigle ainsi que certaines espèces d'oiseaux nichant au sol (Engoulevent d'Europe) ou dans la végétation buissonnante (Fauvette pitchou). Les habitats favorables d'espèces d'oiseaux nicheurs sont avant tout constitués par la strate arborée qui sera élaguée sur 3 m de hauteur à partir du sol, hors parcelles en EBC, sans atteinte au houppier ni au tronc. Ainsi, la faune arboricole ne sera pas impactée par les OLD.

En sous-bois de feuillus, le débroussaillage devra être opéré sans utilisation d'engins mécaniques impactant les sols, qui constituent pour partie des habitats d'estivage et d'hivernage d'amphibiens protégés et non menacés en ex-Aquitaine. Les broussailles et rémanents devront être exportés des sous-bois.

• 2 - LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

L'intérêt public majeur

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

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

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

Afin d'y répondre, en s'appuyant sur les outils du PLU (zonage et règlement), la commune s'est engagée avec des bailleurs sociaux sur un ensemble d'opérations à réaliser sur plusieurs sites dans les 3 années du triennal 2020-2022 au sein duquel, « Domaine Lartigue » accueillera, à terme, une part significative de logements locatifs sociaux

Ces logements locatifs sociaux, correspondant à la mixité sociale souhaitable sur la commune. Si la part de logements individuels semble occuper un espace significatif, on notera qu'avec 15 logements/hectare (superficie moyenne des lots de 700 m²), la densité des lotissements proposés respecte les directives du SCoT de l'aire métropolitaine de Bordeaux dans ce domaine pour ce secteur de la périphérie de l'agglomération.

Informations sur les équipements, réseaux et voiries au sein des macro-lots

Sur la partie Les Pacages de Besson :

Concernant le calcul des eaux de pluie : il convient de rappeler que dans les demandes des permis d'aménager nous avons déjà exposé dans les « PA2 notice » les précisions suivantes :

... « Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs avec un système d'infiltration des eaux pluviales à leur charge.

Les eaux pluviales de la chaussée de la voie nouvelle seront conduites dans des bouches d'égout. Elles seront ensuite amenées via des tuyaux ou des drains de diamètre 300 vers des bassins d'infiltration ou des bassins de stockage avec rejet régulé dans le réseau existant le long de l'opération Avenue Jean Moulin tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux pluviales (PA 8-4).

Les eaux usées provenant des constructions seront accueillies dans le réseau prévu à cet effet sous la voie nouvelle. Elles seront dirigées de façon refoulée vers un réseau existant sous l'Avenue Jean Moulin tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux usées (PA 8-5).

Concernant le raccordement électrique, télécom et autres ...

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication, fibre optique tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseaux (PA 8-6, PA 8-7, PA 8-8).

La défense incendie du lotissement sera assurée par trois hydrants normalisés à poser tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseau Adduction Eau Potable (PA 8-6).

La collecte des déchets ménagers se fera à la parcelle, chaque acquéreur devra amener ses containers au droit de son accès le jour de la collecte et les retirer une fois celle-ci réalisée. » ...

Sur la partie Les Prés de Gartieu :

... « Les eaux pluviales provenant des lots seront traitées sur les lots par les futurs acquéreurs avec un système d'infiltration des eaux pluviales à leur charge.

Les eaux pluviales de la chaussée de la voie nouvelle seront conduites dans des bouches d'égout. Elles seront ensuite amenées via des tuyaux ou des drains de diamètre 300 vers des bassins de stockage avec rejet régulé. L'ensemble se rejette dans le fossé de Serignan qui rejoint l'Eau Bourde (débit de fuite uniquement) tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux pluviales (PA 8-4).

Les eaux usées provenant des constructions seront accueillies dans le réseau prévu à cet effet sous la voie nouvelle. Elles seront dirigées de façon gravitaire vers un réseau existant sous l'Avenue Salvador Allende tel qu'indiqué sur le profil en long (PA 8-3) ou le schéma de principe du réseau d'eaux usées (PA 8-5).

Concernant le raccordement électrique, télécom et autres ...

Chaque lot sera également desservi en eau potable, électricité basse tension, télécommunication, fibre optique tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseaux (PA 8-6, PA 8-7, PA8-8).

La défense incendie du lotissement sera assurée par deux hydrants normalisés à poser tel qu'indiqué sur le schéma de principe de desserte des lots en réseau Adduction Eau Potable (PA 8-6).

La collecte des déchets ménagers se fera à la parcelle, chaque acquéreur devra amener ses containers au droit de son accès le jour de la collecte et les retirer une fois celle-ci réalisée »

La densité de bâtis en LLS

Nous rappelons que nous sommes en phase d'instruction des permis d'aménager « Les Pacages de Besson et Les Prés de Gartieu ».

Concernant la densité réelle :

Les notices des permis d'aménager (PA2) indiquent très clairement le nombre de logements locatifs sociaux qui seront réalisés sur les macro-lots :

⇒ Les Pacages de Besson

.... « 57 lots sont destinés à la construction libre de maisons individuelles (une seule construction d'habitation à usage mono-familial sera autorisée sur chaque lot ainsi qu'un seul logement par habitation). Ils généreront 57 logements.

3 lots sont destinés à des opérations de logements locatifs sociaux groupés générant 114 logements.

Le programme prévoit la réalisation de 171 logements »

⇒ Les Prés de Gartieu

.... « 31 lots sont destinés à la construction libre de maisons individuelles (une seule construction d'habitation à usage mono-familial sera autorisée sur chaque lot ainsi qu'un seul logement par habitation). Ils généreront 31 logements.

Un lot est destiné à une opération de logements locatifs sociaux groupés générant 93 logements.

Ce programme créant 124 logements participe à l'atteinte, à terme, du taux de 25% de Logements Locatifs Sociaux ».

Incertitude sur les règles de mixité sociale

Le projet de lotissement est situé dans la zone 1AU du Règlement d'Urbanisme. Pour la construction des bâtiments sur les lots, les règles applicables seront celles incluses dans le règlement de cette zone. En tous les cas, la qualité architecturale devra être en accord avec l'architecture traditionnelle avoisinante, de manière à respecter une bonne intégration dans le site.

Tous les projets de constructions qui seront développés sur l'opération « Les Pacages de Besson/Les Prés de Gartieu » seront soumis au dépôt de la demande de permis de construire en mairie.

Cette dernière vérifiera la conformité des projets par rapport aux règles d'urbanisme générales et dans le respect du règlement du lotissement.

• 3 - CONCERTATION

Le soumissionnaire n'a pas effectué de concertation publique

Nous rappelons que ce projet a été initié il y a plus de cinq ans.

Nous rappelons aussi que ce projet a déjà été porté à la connaissance du public lors de l'enquête publique du défrichement. L'opération DOMAINE DE LARTIGUE est implantée sur l'OAP N° 1 du PLU.

Le PLU, approuvé en 2017, a fait l'objet, lors de son élaboration, de plusieurs réunions publiques de présentation à l'occasion desquelles les diverses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été explicitées.

Pour rappel, ce même projet a été présenté lors de réunions publiques dans le cadre du mandat municipal 2020-2026. Enfin, plusieurs rencontres ont été organisées, en mairie de Cestas, sur site ou lors de différentes réunions de quartier avec les riverains directement concernés par cette opération.

A plusieurs reprises et notamment lors du défrichement, les propriétaires des terrains et nous-mêmes avons effectué un travail d'information auprès des riverains concernés (partie Pacages de Besson) pour clarifier et amener des informations précises sur la nature de l'opération : maisons individuelles en LLS et en accession sociale type BRS et non des logements collectifs comme cela a été diffusé.

Pour conclure, ce projet a été porté maintes fois à la connaissance des riverains et du public.

• 4 - CAPACITE EN EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE

Station d'épuration des eaux usées

La station d'épuration de 21000 EH présente une capacité correspondant aux besoins de la commune de Cestas. La charge physico-biologique actuelle est d'environ de 15000 EH. Un nouveau clarificateur a été réalisé, conformément aux préconisations de l'ARS et est opérationnelle depuis fin 2022.

Le niveau des nouvelles constructions d'environ 100 logement par an pour l'ensemble de la commune, avec un nombre moyen de 2.3 personnes par logement apporte 230 EH supplémentaire par an.

Capacité d'accueil : Ecoles et crèches, services, commerces...

En préalable, il est nécessaire de rappeler que toute opération nouvelle d'une certaine importance sur le territoire communal ne peut être établie qu'à une certaine distance du centre bourg et du centre de Gazinet puisque les espaces qui les constituent et les entourent sont entièrement bâtis.

Quoi qu'il en soit, on peut affirmer que l'implantation du projet apparaît réellement pertinente. En effet, il se raccroche au quartier de Gazinet.

Dans ce contexte, le projet « Domaine Lartigue » s'inscrit dans la logique de renforcement de cette entité urbaine à part entière. Elle permettra à ses futurs habitants de profiter de l'ensemble de ses aménités :

- Deux écoles primaires :
 - Ecole Primaire Maguiche (Gazinet) située à moins de 2 kms,
 - Ecole Primaire des Pierrettes située à moins de 3 kms
- Ecole Maternelle du Parc située à moins de 1.2 km.

À 1,5 km au Nord :

- Des commerces et services.
- Une mairie annexe, un bureau de poste, la gare de Cestas-Gazinet offrant une vingtaine d'allers-retours avec Bordeaux.

À proximité immédiate :

Le projet bénéficie également de la proximité, à 500 m au Sud, du complexe sportif de « Bouzet », principal lieu de regroupement d'activités sportives communales, comprenant gymnases, salles et terrains permettant la pratique de nombreux sports et du collège de Cantelande.

Pour être complet, le site est à 2,7 km du bourg.

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

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

Le futur quartier du domaine de Lartigue est desservi par la ligne Prox'bus Pessac - Canéjan - Cestas - Saint-Jean-d'Illac Martignas qui emprunte l'avenue Salvador Allende. D'ores et déjà deux arrêts sont situés non loin du site : les arrêts

« Collège Cantelande » au Sud, à 350 mètres au plus près des premières opérations et « Beauséjour » au Nord, à 400 mètres.

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

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

Stationnement des véhicules

En matière de capacités de stationnement, le porteur du projet s'est bien entendu conformé aux exigences réglementaires du PLU et elles apparaissent très correctement dimensionnées par rapport aux besoins des habitants futurs.

Grâce aux pistes cyclables qui longent les avenues Jean Moulin et Salvador Allende qui traversent le site les futurs habitants du projet pourront accéder à ces lieux de vie en toute sécurité pour les modes doux, sans avoir nécessairement recours aux déplacements automobiles.

• 5 - ECOLOGIE

Biodiversité et écologie

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

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

Concernant les fonctionnalités entre les boisements situés à l'est et l'ouest du projet : Les déplacements de la méso et de la grande faune dans tout ce secteur sont contraints à la fois par les agglomérations existantes puis par le double effet barrière que constituent les infrastructures linéaires (A63 et voie ferrée). Localement, ils sont déjà contraints (notamment pour les amphibiens) par les RD 214 (avenue S. Allende) et RD 214E2 (avenue J. Moulin). Pour l'avifaune et les chiroptères, il n'y a pas de réel effet barrière dû au nouveau lotissement afin d'effectuer d'éventuelles allées et venues par survol entre les boisements de conifères situés à l'est (bois de Canéjan) et ceux situés à l'ouest.

Les mammifères terrestres les plus répandus (chevreuil, sanglier, renard...), pouvant effectuer des déplacements assez importants, fréquentent les abords boisés des lotissements déjà existants. Suite à la mise en œuvre du lotissement Domaine Lartigue, ils conserveront la capacité de le contourner par le sud via les franges boisées et les lisières maintenues entre le lotissement et le collège, d'une part, et le complexe sportif d'autre part.

Il est à noter qu'au niveau des avenues S. Allende et J. Moulin, à hauteur du projet, aucun secteur de collision avec la méso et grande faune n'est signalé auprès des services de la gendarmerie ou de la police municipale, ce qui relativise la fonctionnalité de ce supposé « corridor écologique » pour les mammifères terrestres.

De plus, le futur rond-point qui sera créé à l'embranchement des avenues S. Allende et J. Moulin forcera les véhicules à ralentir ; ce secteur d'éventuelle traversée de la faune terrestre ne deviendra donc pas accidentogène pour les espèces en transit, dont les déplacements sont essentiellement nocturnes. A savoir qu'en complément, ces tronçons routiers à hauteur du lotissement seront limités à 30 km/h.

En faveur des amphibiens, même si sur aucun secteur routier il n'a été constaté de mortalité, la mise en place d'un batrachoduc est prévue entre les zones humides évitées et l'aménagement de mares compensatoires afin d'améliorer les connectivités ; le schéma suivant en présente l'essentiel :



Ecran de verdure et espaces verts

Un projet respectant un aménagement durable, ouvert sur l'écologie.

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

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

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

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

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

Ainsi, seront plantés sur les parcelles des macro-lot en plus de ceux conservés selon les espaces libres générés, 123 arbres sur Les Prés de Gartieu, 113 arbres sur Les Pacages de Besson I, 39 arbres sur Les Pacages de Besson II et 15 arbres sur Les Pacages de Besson III.

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

Les projets de lotissement prévoient des parcelles d'une superficie minimale de 600 m² avec une emprise bâti moyenne de 25 %, ce qui veut dire qu'au moins 450 m² seront libres de construction sur chaque parcelle. Cela représente donc au minimum 5 arbres à planter par parcelle soit 515 arbres supplémentaires plantés sur l'ensemble des opérations.

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

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

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



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



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

• 6 - REGLEMENT ET PROCEDURE

Par rapport au STRADDET

Les priorités fixées par le SRADDET sont prises en compte dans le dossier de dérogation à la destruction des espèces protégées dans l'analyse des fonctionnalités écologiques.

Concernant les corridors de protection de la biodiversité (corridors écologiques), la DREAL Nouvelle-Aquitaine a considéré que ces derniers sont correctement traités grâce aux suppléments de mesures demandés par le CSRPN (« conditions impératives ») et apportés par le pétitionnaire (création d'un nouveau corridor, élargissement d'un corridor existant, abandon de « Lartigue II »).

Pour rappel, le projet respecte le PLU et le SCOT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux, qui eux-mêmes, prennent en compte le STRADDET, en conséquence l'opération DOMAINE DE LARTIGUE respecte bien le STRADDET.

S'agissant de la diminution de la consommation des espaces naturels, la loi et des décrets d'application en la matière sont actuellement en cours de discussion.

Par rapport au PLU

Un projet respectant les objectifs du PLU :

Pour rappel, l'opération du Domaine Lartigue est implantée au sein de l'enveloppe urbaine de Cestas en continuité du tissu urbain du quartier de Gazinet où les enjeux écologiques sont très majoritairement « moyens ». Les secteurs de principaux enjeux écologiques (enjeu intrinsèque de l'habitat « chênaie humide ») sont très localisés

et ont été évités en phase de conception du projet.

Ce projet s'inscrit dans une politique de l'habitat clairement définie par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur et respecte les prescriptions de l'Orientation D'Aménagement et de Programmation prévues par ce même PLU pour le site de « Domaine Lartigue ».

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

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

Le règlement d'urbanisme applicable sur la commune est le PLU approuvé le 15 mars 2017.

Nous rappelons que cette question avait été déjà soulevée lors de la précédente enquête publique concernant notre demande d'autorisation de défrichement.

Vous trouverez ci-dessous la réponse apportée par le commissaire enquêteur :

« Ce PLU reste en application à l'exception de certains articles pour lesquels la Cour d'Appel de Bordeaux, dans deux décisions du 17/12/2020 et du 6/07/2021, a jugé qu'ils présentaient un caractère d'illégalité et de maladroites rédactionnelles. Les autres articles du PLU n'ayant pas été jugés illégaux, continuent de s'appliquer. Le POS antérieur ne s'appliquant qu'aux articles du PLU annulés, les dispositions de l'article L. 600-12 ou de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme ne peuvent donc pas s'appliquer.

En effet par une décision du Conseil d'Etat du 5/11/2021, ce dernier a débouté l'association ACRE et M. BAUCHU de leur recours en annulation sur le PLU. Le PLU est donc bien applicable sur la commune à l'exception des articles incriminés et faisant l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour leur correction.

Procédure de modification simplifiée engagée par un arrêté du maire du 2 janvier 2021 et approuvée le 11 Mai 2022.

Il s'agit donc uniquement d'une substitution d'articles. La Cour d'Appel de Bordeaux, dans ses deux décisions, n'a pas remis en cause le plan de zonage du Plu, les trois zones restent donc en zone 1AU.

De plus le procès-verbal de reconnaissance des bois à défricher, rédigé par Mme Sandra Lopez technicienne de la DDTM, le 1er Juin 2021, fait bien état d'un zonage en zone 1AU des trois zones.

Les futurs permis de construire des logements locatifs sociaux implantés sur les macro lots devront respecter les dispositions de l'article 1AU 13 du PLU relatifs aux ESPACES LIBRES ET PLANTATION. Ainsi, les lots devront comprendre une surface d'espaces verts de pleine de terre correspondant à 45 % de la surface du lot, un arbre devra être planté pour 100 m² d'espace libre.

Enfin, l'opération d'aménagement des logements locatifs sociaux devra prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aires de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins de l'opération d'habitat de plus d'1 hectare.

Documents d'engagement

Nous rappelons conformément à l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°21-066 - (l'Article l : Objet de l'acte d'engagement), la SNC DOMAINE LARTIGUE dispose d'un délai de trois ans à compter de la notification de l'autorisation défrichement à réaliser les travaux de boisement ou de reboisement précisés à l'article 2 de l'arrêté préfectoral.

Pour votre information, nous avons passé des conventions de reboisement avec la société ALLIANCE FORETS BOIS pour respecter notre engagement.

Nous avons fourni, de plus, à la commune de Cestas, les engagements des organismes HLM portant accords de financement obtenus pour la réalisation des logements locatifs sociaux.
Enfin, nous nous sommes engagés auprès de la commune de Cestas à réaliser l'opération DOMAINE DE LARTIGUE étalée jusqu'en 2029 (soit sur une période de plus de 10 ans par rapport au démarrage des études du projet).