



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine relatif à un projet de trois lotissements à Cestas (33)

n°MRAe 2021APNA121

dossier P-2021-11439

Localisation du projet : Commune de Cestas (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Domaine Lartigue
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfète de la Gironde
En date du : 28 juillet 2021
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation de défrichement
L'Agence régionale de santé et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

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

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

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

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

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du code de l'environnement).

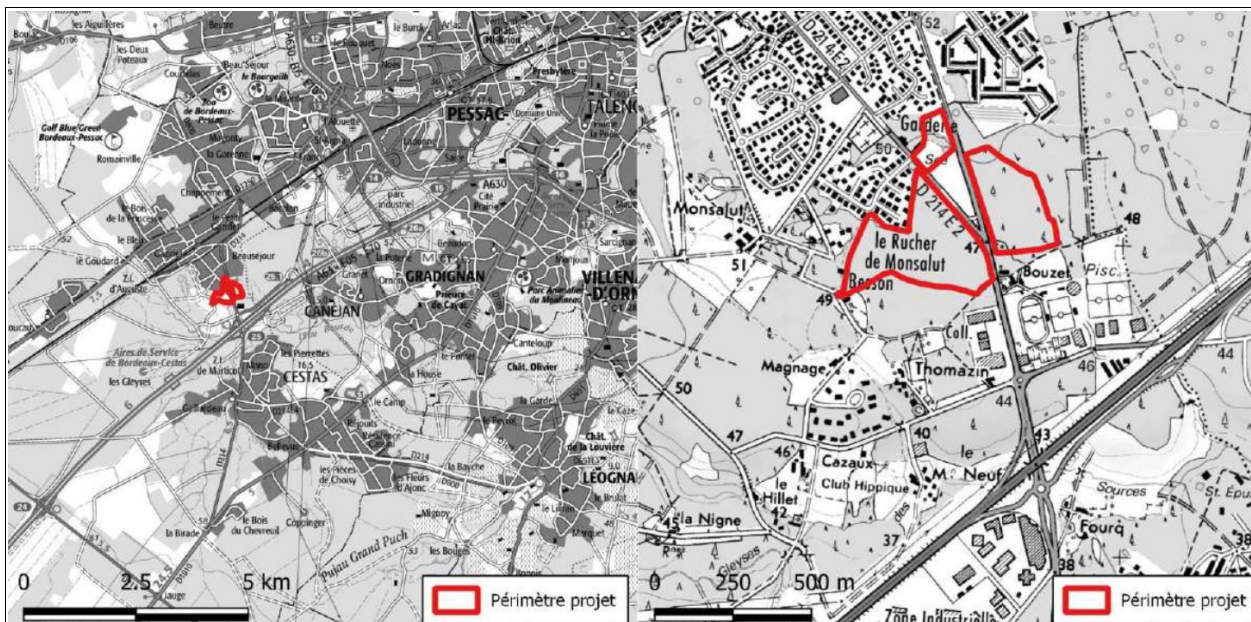
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 20 septembre 2021 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Raynald VALLEE.

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

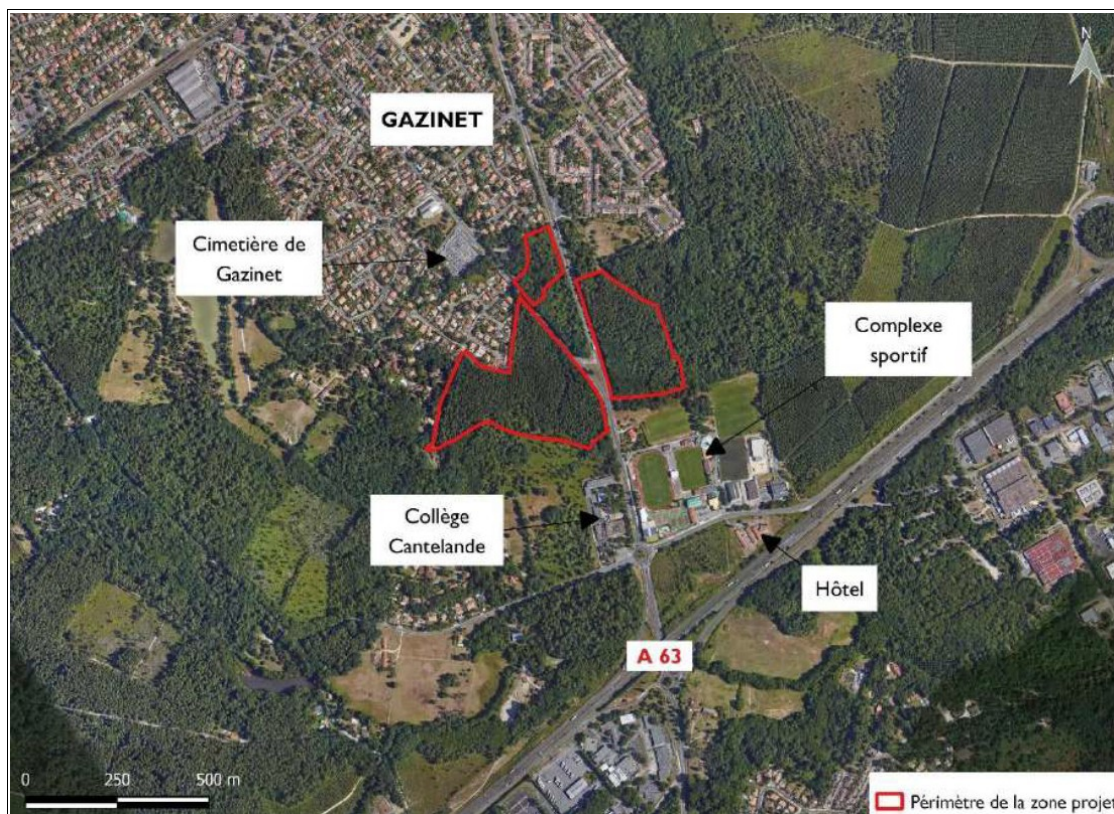
I. Le projet et son contexte

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement de trois lotissements sur la commune de Cestas, contribuant à urbaniser une surface voisine de 12,5 ha d'espaces forestiers.

Le projet vise à construire 325 logements, dont 227 logements locatifs sociaux (70%). La densité globale est équivalente à 26 logements/ha. La densité des opérations de logements locatifs sociaux est de 39 logements/ha, celle des lotissements est de 15 logements/ha (superficie moyenne des lots de 700 m²)



Plan de situation – extrait étude d'impact page 24



Localisation du projet – extrait étude d'impact page 20



Plan de composition du projet – extrait étude d'impact page 135

Procédures relatives au projet

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

Outre les procédures d'urbanisme, le projet est soumis à autorisation au titre du défrichement pour une surface voisine de 16 ha, dont 11 ha de pinèdes et 5 ha de feuillus, à déclaration au titre de la loi sur l'eau et à demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées. Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre du défrichement.

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

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

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

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

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Milieu physique

Le projet s'implante sur des terrains de nature sableuse, dans le bassin versant du « Ruisseau des Sources » s'écoulant à environ 400 m au sud du terrain. Au niveau des abords du projet, le réseau hydrographique est composé de plusieurs cours d'eau rejoignant le ruisseau des sources, l'exutoire final étant la Garonne, située à près de 15 km à l'est du site. Plusieurs fossés sont également recensés dans la zone d'étude (cf cartographie page 39 de l'étude d'impact).

Concernant les **eaux souterraines**, le projet s'implante au droit de la nappe des alluvions anciennes de la Garonne, relativement proche de la surface, et vulnérable aux pollutions de surface. D'autres nappes plus profondes, constituées par l'aquifère du Miocène, l'aquifère des calcaires Oligocènes, et le complexe de l'Éocène sont également recensées au droit du projet.

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

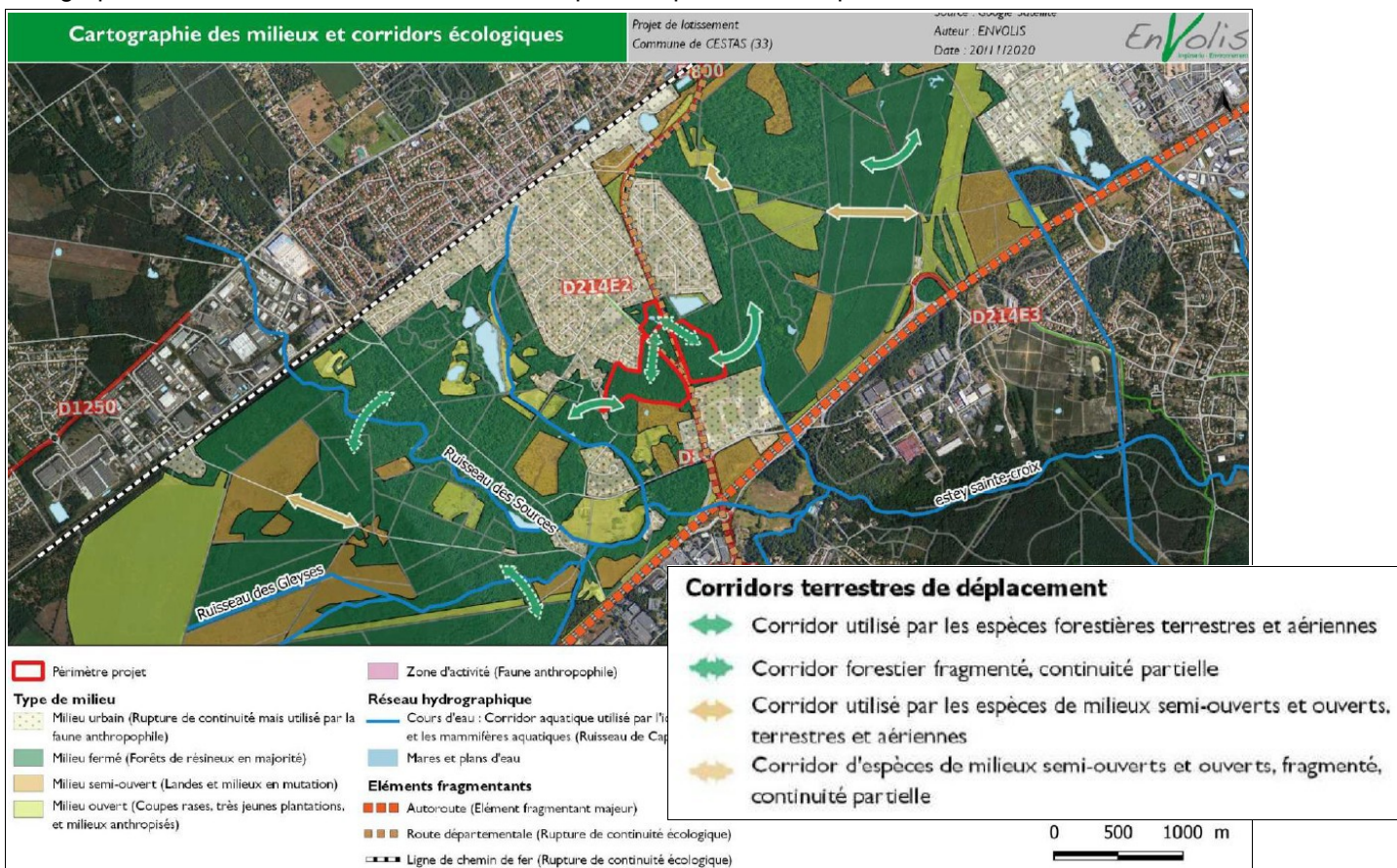
En termes de **risques naturels**, le site d'implantation est principalement concerné par le risque feux de forêt du fait de son environnement boisé.

Milieu naturel¹

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

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

L'analyse des **continuités écologiques** montre que le site d'implantation participe à un corridor écologique formé par les milieux boisés, reliant notamment les milieux boisés à l'est et ceux à l'ouest du projet. La cartographie des corridors, extraite de l'étude d'impact est présentée ci-après.



Cartographie des corridors écologiques – extrait étude d'impact page 54

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

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

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 58 de l'étude d'impact. Le site est principalement occupé par des boisements.

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

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

L'étude d'impact comprend un diagnostic des **zones humides** figurant en annexe du dossier, basé sur l'étude des critères alternatifs sols et végétation. Ce diagnostic a mis en évidence la présence de zones humides sur une surface de 4 148 m², comme représenté ci-après.



Cartographie des zones humides – extrait étude d'impact

Les zones humides prises en compte correspondent aux zones en bleu foncé. **Des compléments de justification sont toutefois attendus sur la non prise en compte des zones en bleu clair, considérées néanmoins comme « points d'eau », et constituées de mares temporaires à pérennes.**

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

Milieu humain

Le site d'implantation est localisé sur le territoire de la commune de Cestas, entre le bourg de Gazinet (au nord) et des installations sportives (au sud).

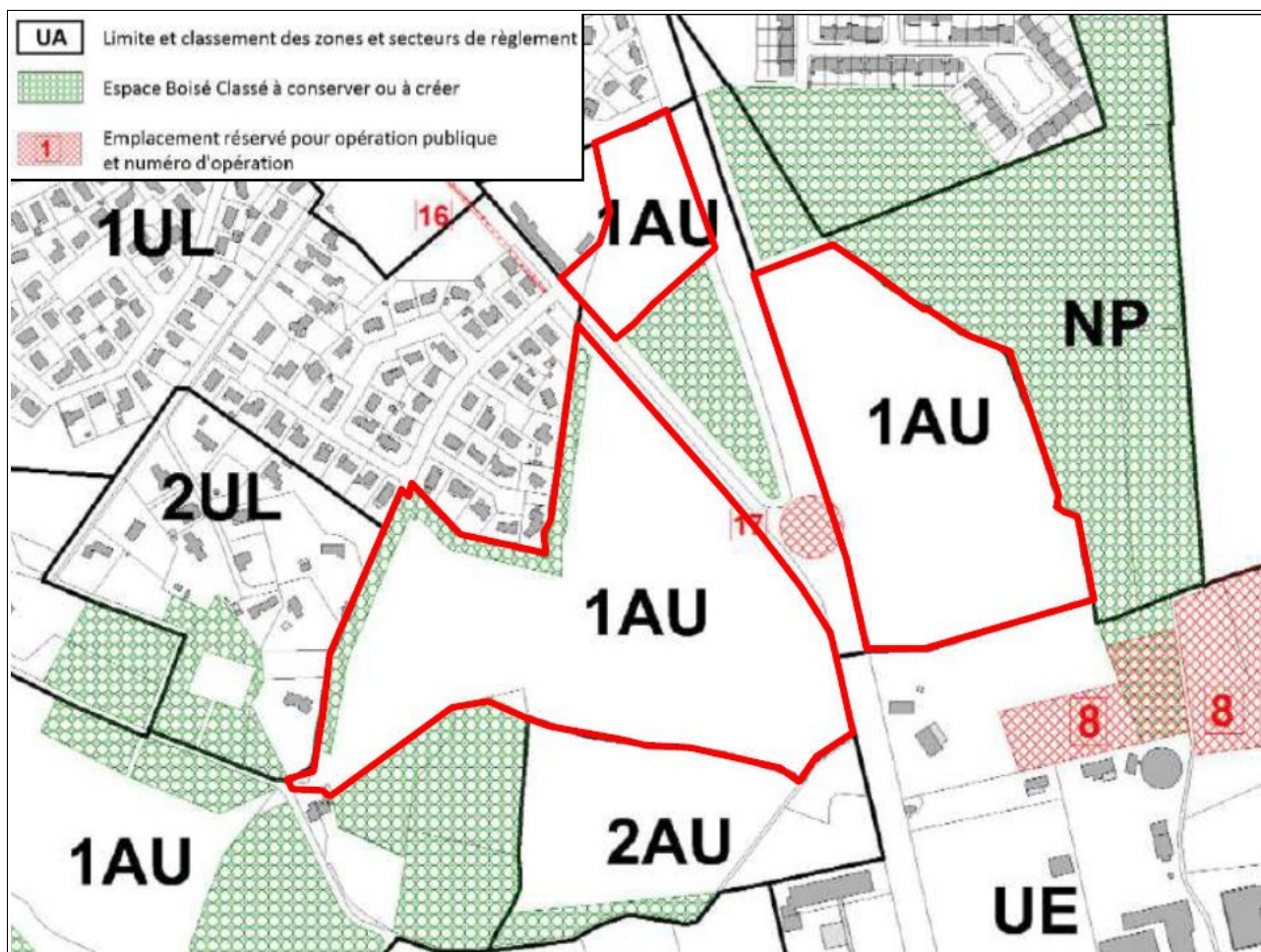
Le site du projet est desservi par la route départementale RD 214 qui présentait en 2017 un trafic journalier de l'ordre de 3 180 véhicules par jour. Deux axes structurants sont également recensés dans la zone d'étude : la voie ferrée reliant Bordeaux à Arcachon à environ 1000 m au nord, et l'autoroute A63 à environ 750 m au sud.

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

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

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

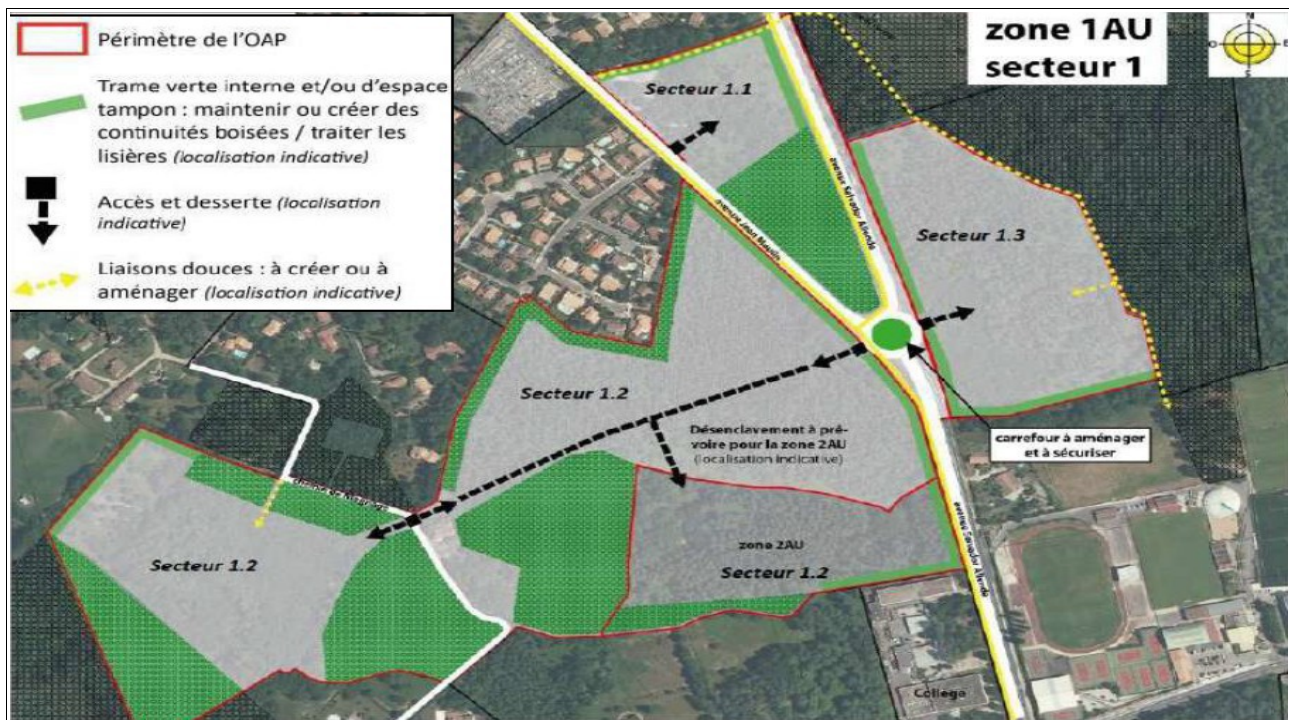
En termes d'**urbanisme**, la commune de Cestas est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé par le Conseil municipal le 15 mars 2017. Les parcelles d'implantation du projet sont classées en zone 1 AU, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble.



Extrait plan de zonage – étude d'impact page 21

Le projet de lotissement est concerné en partie par des espaces boisés classés (EBC) en fonds des lots.

L'étude précise que la zone 1 AU dispose d'une OAP prescrivant une densité de 20 logements minimum par ha. De plus, une servitude de mixité sociale impose la réalisation de 75 % de logements locatifs conventionnés sur la zone est, et de 65 % sur les zones nord et ouest.



Orientation d'aménagement – extrait étude d'impact page 23

Un avis² de la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été émis le 13 juin 2016 sur l'évaluation environnementale du projet de PLU. Dans cet avis, **la MRAe notait que la commune proposait un PLU allant dans le sens d'une augmentation significative de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers dans la mesure où elle n'envisageait pas d'accueil, dans les secteurs déjà urbanisés, d'une part suffisante de la population supplémentaire projetée. La MRAe notait également que l'évaluation environnementale alors réalisée ne permettait pas de démontrer l'impact, estimé dans le dossier présenté comme faible, des zones 1 AU et 2 AU sur les milieux naturels.**

Le rapport de présentation du PLU indiquait notamment (pour le site d'implantation du présent projet) dans la partie relative aux incidences du PLU sur les milieux naturels, en pages 158 et suivantes:

- Pour les secteurs 1.1 et 1.2, des incidences très faibles, en indiquant toutefois qu'il conviendrait de vérifier que la zone était dépourvue d'habitats d'espèces protégées,
- Pour le secteur 1.3, des potentialités de l'habitat pour la faune relativement limitées en dehors des espèces sylvoles communes, avec cependant un fossé et la végétation qui l'accompagne pouvant constituer un intérêt notamment pour les odonates.

La MRAe relève que les investigations de terrain réalisées dans le cadre du présent projet ont au contraire montré de forts enjeux écologiques avec la présence de nombreuses espèces protégées au niveau de ces différents secteurs.

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

Milieu physique

L'étude d'impact présente en pages 52 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

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

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

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

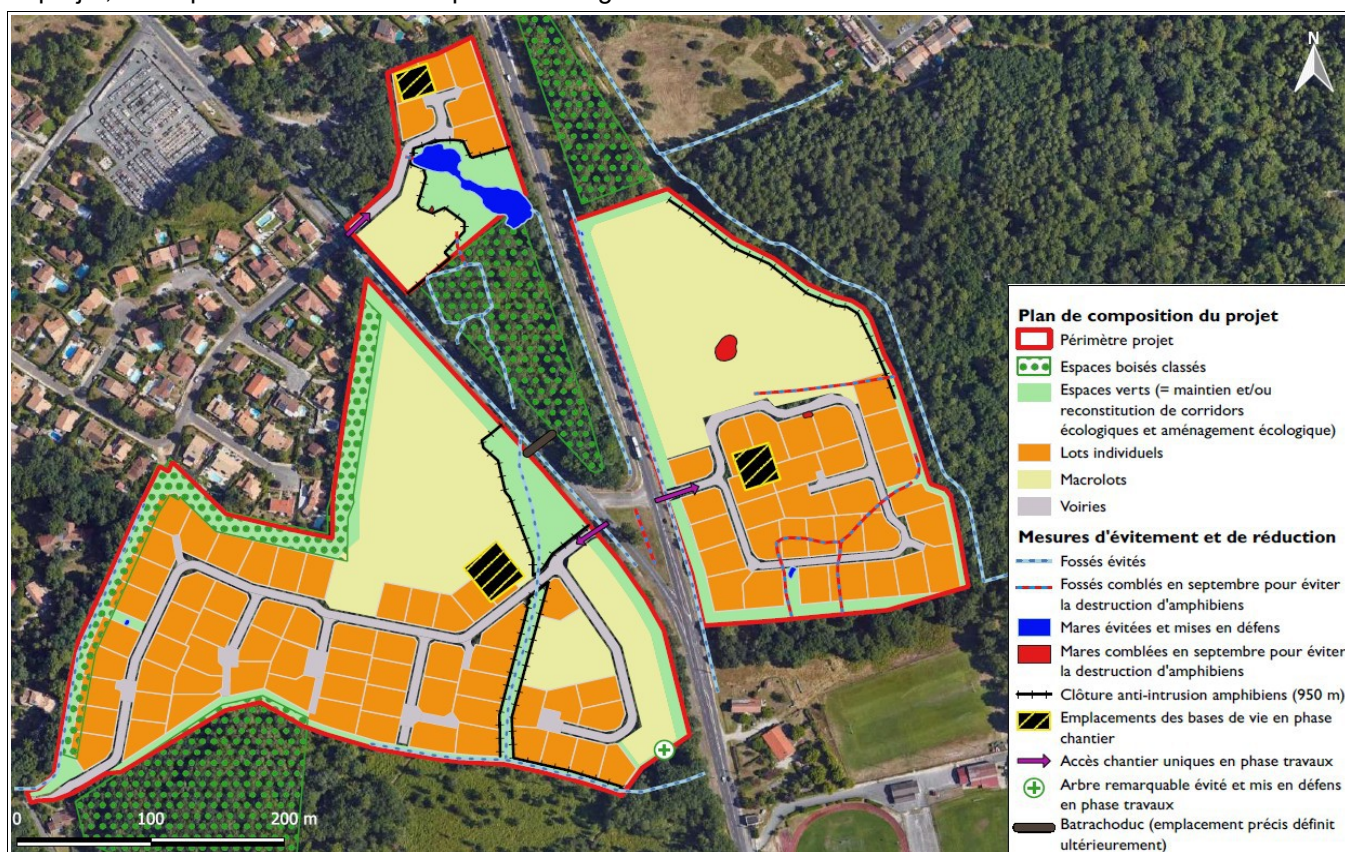
La MRAe recommande de justifier l'absence de pollution du milieu récepteur, tout en précisant le dispositif de suivi associé permettant de garantir l'efficacité des mesures proposées, notamment en termes de non dégradation de la qualité des eaux du réseau hydrographique.

Milieu naturel

L'étude intègre en pages 163 et suivantes une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

Le porteur de projet a privilégié l'évitement de 2,27 ha de milieu à enjeux (zones humides et milieux d'intérêt faunistique et/ou floristique, boisements et mares). Les secteurs classés en Espaces Boisés Classés au sein du PLU ont été évités.

Le projet intègre plusieurs mesures de réduction et d'accompagnement, comprenant notamment l'adaptation du calendrier des travaux, la gestion des plantes invasives, la mise en défens de l'emprise des travaux, la mise en place d'un passage à faune dédié aux amphibiens de 15 m de long au niveau de l'avenue Moulin, la gestion de la pollution lumineuse. Le projet prévoit également la reconstitution de corridors en périphérie du projet, ainsi qu'un suivi du chantier par un écologue.



Cartographie des mesures d'évitement et de réduction – extrait étude d'impact page 190

Le projet contribue toutefois à la destruction d'une surface évaluée à 62 m² de zones humides. **Il convient à cet égard pour le porteur de projet de justifier l'absence d'évitement et de proposer des mesures en compensation de cet impact négatif. Il convient également pour le porteur de projet de préciser le dispositif envisagé (suivi notamment) permettant de garantir la pérennité des zones humides évitées, mais dont les conditions d'alimentation sont susceptibles d'être impactées par le projet du fait de leur proximité immédiate avec celui-ci.**

Le projet contribue également à la destruction de deux mares sur une surface de 275 m² abritant des espèces protégées d'amphibiens (Triton palmé et Salamandre tachetée). Le projet s'implante par ailleurs en majeure partie sur des espaces boisés constituant des habitats pour plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères.

Le projet prévoit plusieurs mesures de compensation, portant notamment sur la création de quatre mares sur une surface de 700 m² et la gestion de boisements (8 ha de chênaies sur le site de Pierroton, à 6,5 km à l'ouest du projet, et 7,5 ha de pinèdes). La gestion proposée porte sur la création d'îlots de sénescence, sans curage des fossés pour les chênaies, et l'évolution de l'itinéraire sylvicole (îlots de vieillissement) pour les

pinèdes. S'agissant de parcelles déjà boisées, faisant par ailleurs d'ores et déjà l'objet d'une protection (espace boisé classé), **il conviendrait de justifier la plus-value apportée par ces mesures de compensation au regard des incidences du projet sur la faune protégée. La MRAe note également que le plan de gestion des parcelles de compensation n'est pas encore défini, ce qui n'est pas satisfaisant.**

Le projet prévoit une gestion des mesures de compensation sur une durée de **30 ans**. L'article L163-1 du Code de l'Environnement rappelle à ce propos que les mesures de compensation doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes. **Il convient pour le porteur de projet de préciser les modalités retenues pour respecter ces dispositions au-delà des 30 ans (les constructions projetées s'inscrivant assurément dans un terme bien plus lointain).** En tout état de cause, il est rappelé que l'évitement des secteurs à enjeux doit être privilégié en tout premier lieu, dès la conception du projet.

Le projet prévoit également la réalisation d'opérations de débroussaillage sur les espaces boisés autour du projet sur une largeur de 50 m. **La MRAe recommande d'évaluer les incidences de ces opérations de débroussaillage et de proposer des mesures de compensation en cas d'incidences négatives résiduelles.**

Enfin, l'analyse de l'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence la situation du projet sur un corridor écologique reliant les espaces boisés à l'est et à l'ouest du secteur d'implantation.

La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet sur le corridor écologique reliant les espaces boisés et de proposer des mesures visant à maintenir les continuités écologiques entre ces différents espaces.

Concernant plus particulièrement les mesures de compensation liées au **défrichement**, le projet prévoit la mise en œuvre d'un reboisement de 22 ha de pinèdes, ainsi que le versement d'une indemnité au Fond Stratégique de la Forêt et du Bois pour les 5 ha de feuillus détruits.

Milieu humain

L'étude d'impact intègre en pages 173 et suivantes une analyse des incidences du projet sur le milieu humain.

En termes de déplacement, l'étude évalue une circulation supplémentaire générée par le projet estimée à 1 300 véhicules par jour, contribuant à la mise en place d'un carrefour giratoire au niveau de la RD 214. **L'étude mériterait de préciser les mesures visant à favoriser l'usage des déplacements doux et des transports en communs pour les futurs habitants.**

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

En termes de **nuisances**, l'étude précise en page 175 que les habitants du futur lotissement seront potentiellement concernés par les émissions sonores relatives aux infrastructures routières situées à proximité. L'étude évalue les niveaux de bruits de l'ordre de 60 à 65 dB pour les habitations les plus proches, ce qui est de nature à porter atteinte à la qualité du cadre de vie.

La MRAe recommande de justifier et d'orienter les choix d'aménagements des futurs lots au regard de la pollution atmosphérique et de l'exposition des populations, notamment pour les habitations les plus proches des axes routiers.

En termes de **paysage**, le projet contribue à la suppression de l'état boisé d'un site qui laissera place à une nouvelle vocation urbanisée. Les incidences paysagères du projet sont dès lors potentiellement fortes. L'étude précise que le projet prévoit la réalisation d'aménagements paysagers (pour un montant voisin de 305 000 € HT). **L'étude mérite toutefois d'être complétée par la présentation du projet paysager pour une bonne information du public.**

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

Concernant les **risques naturels**, et plus particulièrement le risque incendie, le projet prévoit la mise en place de bornes incendies le long de la voirie principale ainsi qu'une bande tampon à défense contre

l'incendie d'une largeur de 50 m à l'est et à l'ouest du projet, maintenue débroussaillée. **Il conviendrait cependant de préciser si l'ensemble des dispositions retenues dans le projet ont bien fait l'objet d'une validation par les services de défense incendie (SDIS).**

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

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

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

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

Les investigations de terrain réalisées dans le cadre du présent projet ayant révélé de forts enjeux écologiques avec la présence de nombreuses espèces protégées au niveau de ces différents secteurs, la MRAe considère que la démarche d'évaluation environnementale mise en oeuvre pour le choix de localisation du projet n'est pas satisfaisante, et qu'ainsi le niveau de prise en compte de l'environnement est insuffisant.

Par ailleurs la destruction ou l'altération d'espèces protégées ou de leurs habitats naturels fait l'objet d'une protection stricte encadrée par les dispositions des articles L411-1 et suivants du Code de l'environnement. Des dérogations sont possibles mais à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante, dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur. **Ces différents points restent à démontrer pour ce projet qui, hors production de logement sociaux, contribue pour moitié en termes de consommation de surface au sol, au développement de lotissements pavillonnaires.**

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

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement de trois lotissements sur la commune de Cestas sur une surface voisine de 12,5 hectares, nécessitant le défrichement d'environ 16 hectares, dont 11 hectares de pinèdes et 5 hectares de feuillus.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée permet de mettre en évidence de forts enjeux environnementaux, portant notamment sur la présence de zones humides et d'espèces protégées de faune. Le projet s'implante par ailleurs sur un corridor boisé reliant les espaces boisés à l'est et à l'ouest du site d'accueil pressenti.

L'analyse des incidences et des mesures présentées appelle plusieurs observations portant sur les différentes thématiques de l'environnement, détaillées dans le présent avis.

D'une manière générale, la démarche d'évaluation environnementale menée pour la mise en oeuvre de ce projet n'est pas satisfaisante. Les conditions requises pour l'obtention d'une dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées restent à démontrer.

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

Fait à Bordeaux, le 20 septembre 2021

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Raynald Vallée