

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

n°MRAe 2023APNA49

dossier P-2023-13810

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

Préambule.

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

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

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

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

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

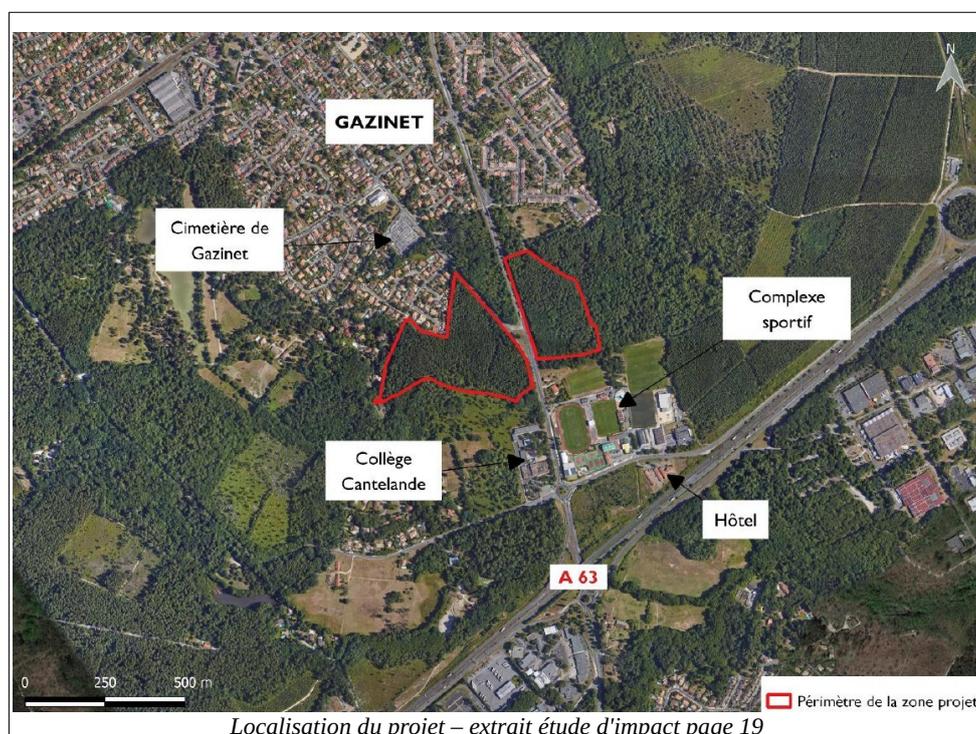
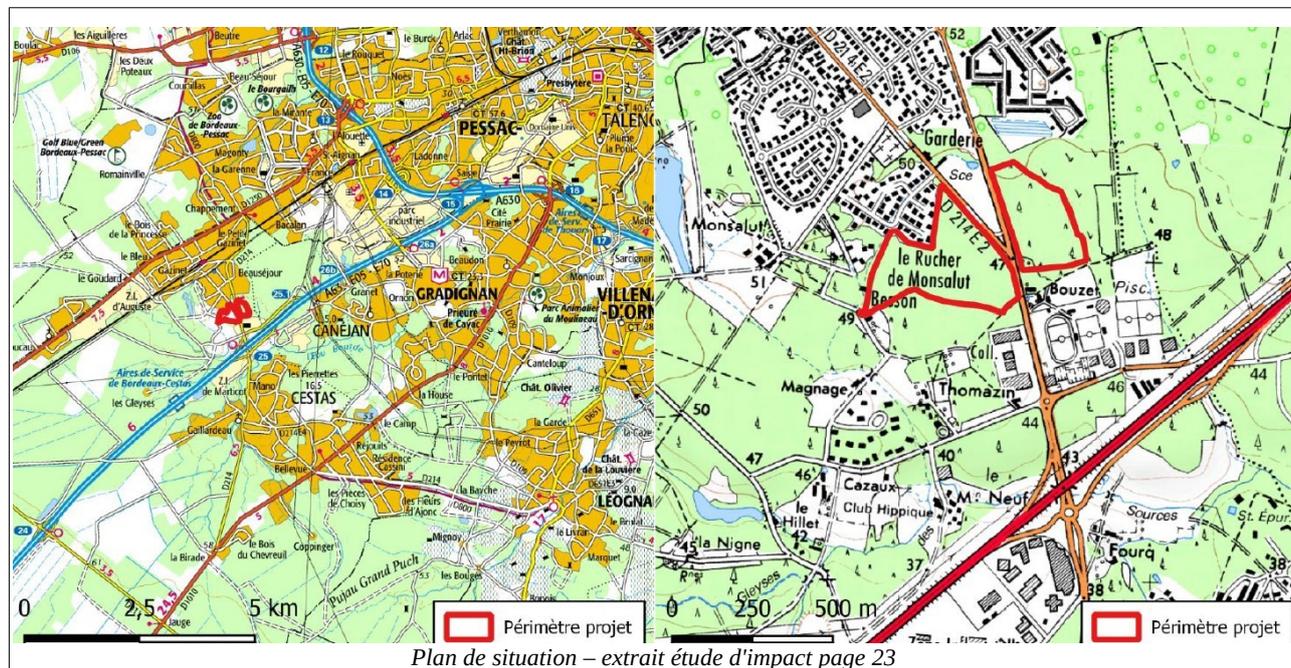
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 17 avril 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

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

I. Le projet et son contexte

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

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



Procédures relatives au projet

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

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

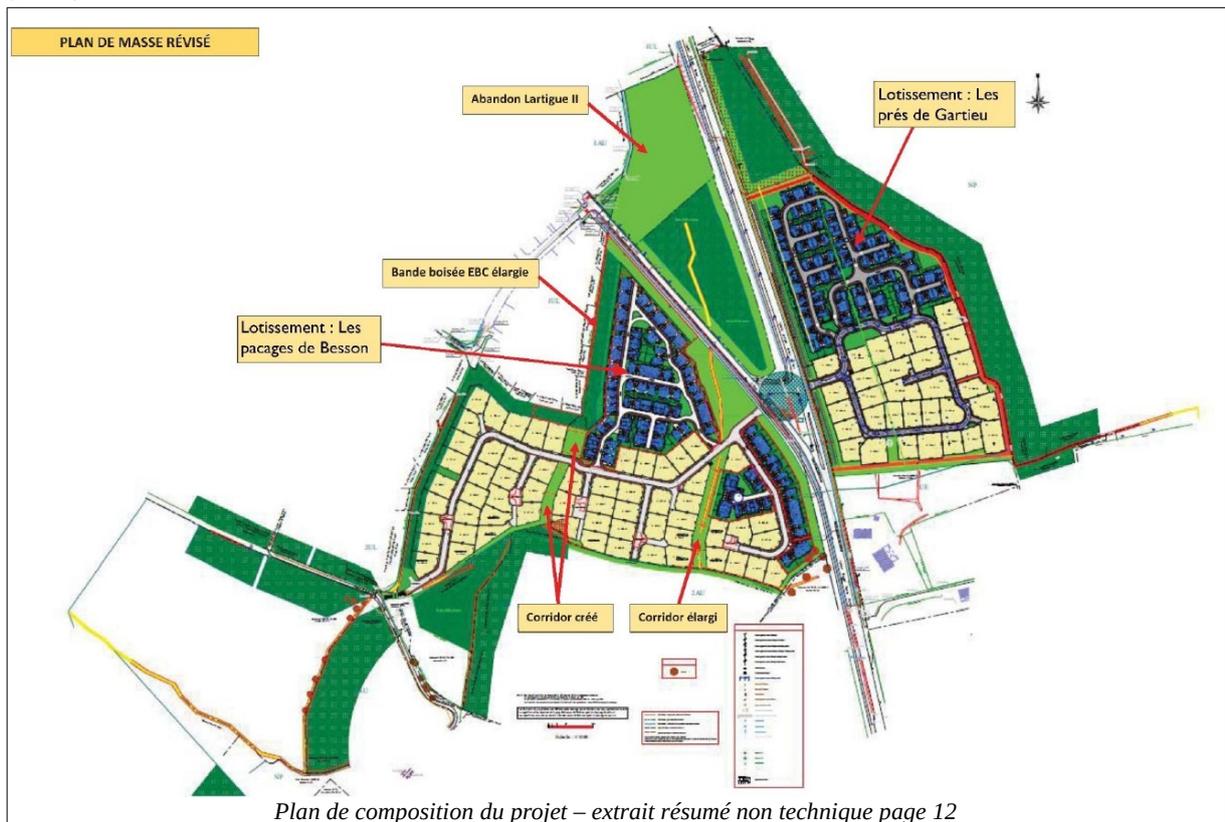
Une première version du projet (création de trois lotissements) a fait l'objet d'un premier avis¹ de la MRAe en date du 20 septembre 2021 dans le cadre de la procédure d'autorisation au titre du défrichement.

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

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

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

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



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

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

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

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

Milieu physique

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

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

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

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

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

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

Milieu naturel²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Milieu humain

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

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

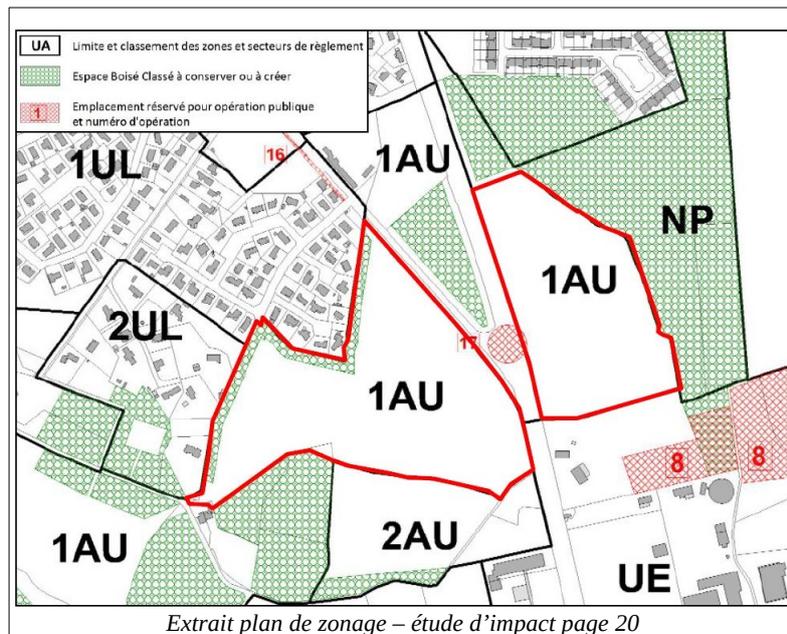
En termes de **bruit**, le site d'implantation est principalement concerné par les nuisances sonores issues du trafic routier de la RD 214 et de l'autoroute A63. L'étude présente en pages 91 et 92 des cartes de bruit autour de ces deux infrastructures.

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

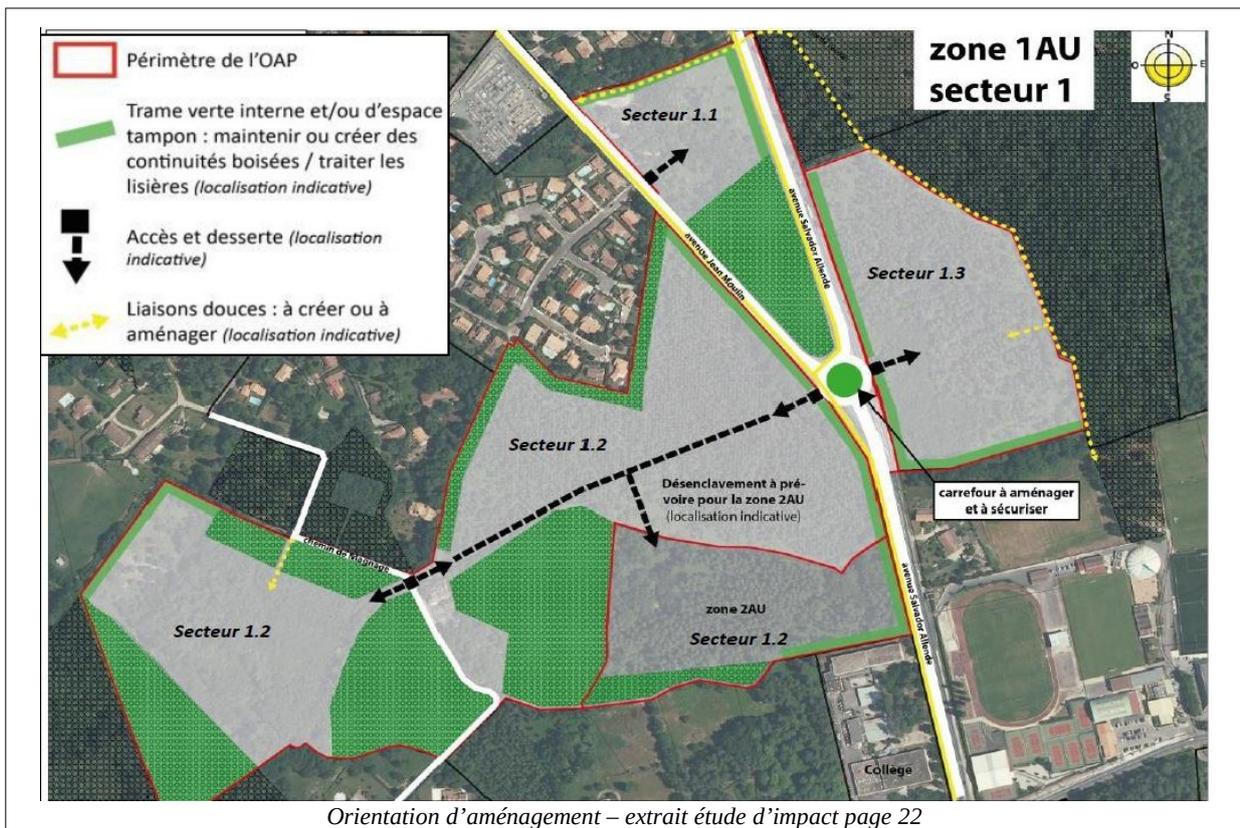
En termes de **urbanisme**, la commune de Cestas est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé le 15 mars 2017.

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

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



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



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

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

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

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

Milieu physique

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

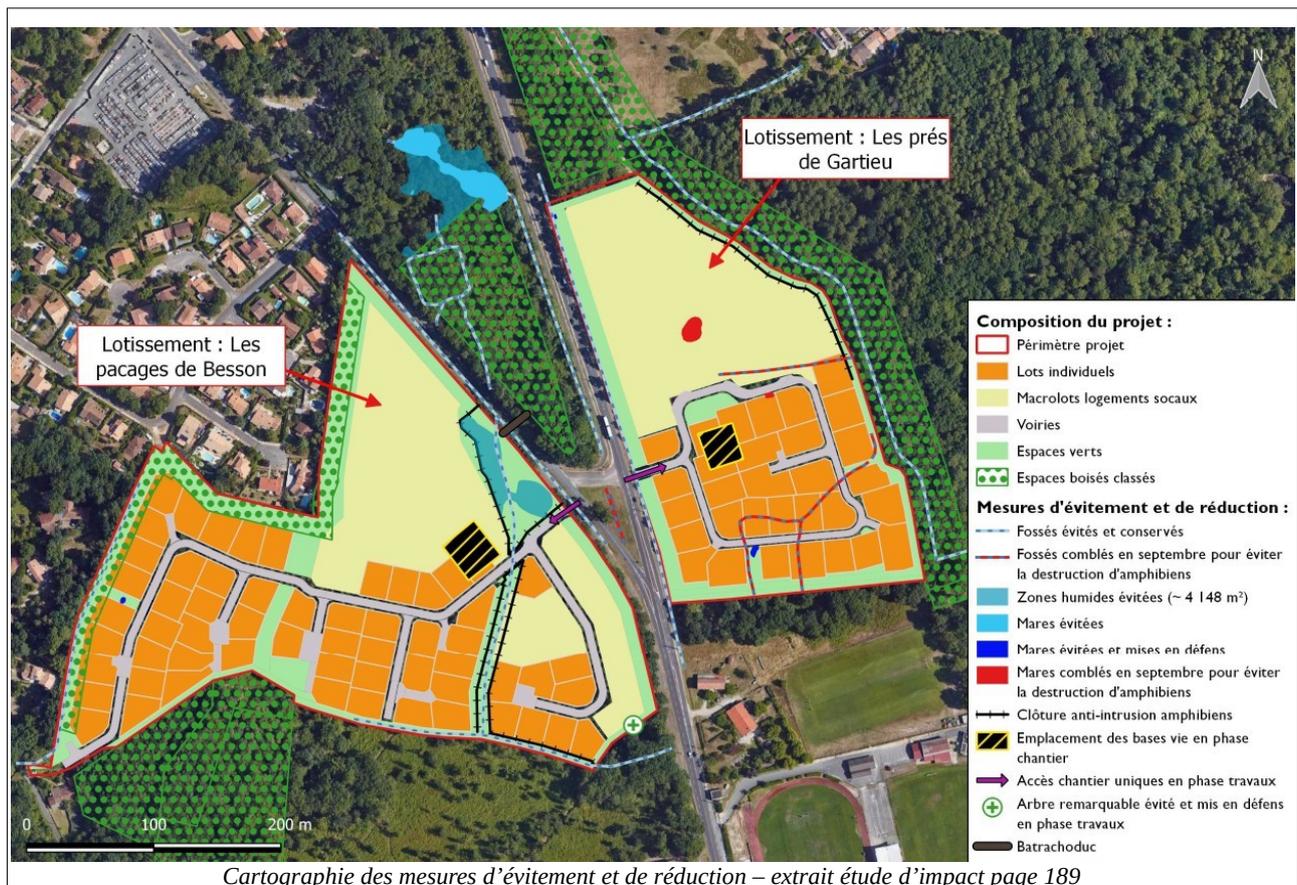
Le projet prévoit la réalisation de voiries et la mise en place d'ouvrages de rétention étanches, de faible profondeur, positionnés sous la chaussée, ainsi que des ouvrages de rétention favorisant l'infiltration des eaux. L'étude présente une justification du dimensionnement des ouvrages.

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

Milieu naturel

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Milieu humain

En termes de déplacements, l'étude évalue une circulation supplémentaire générée par le projet estimée à 1 184 véhicules par jour, et accompagne le projet de la mise en place d'un carrefour giratoire au niveau de la RD 214.

La MRAe recommande de préciser les mesures visant à favoriser l'usage des déplacements doux et des transports en communs pour les futurs habitants.

Concernant la gestion des **eaux usées**, l'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence une problématique de surcharge hydraulique au niveau du réseau d'assainissement.

Le projet contribuant à augmenter de manière significative (de l'ordre de 10%) les rejets de la commune, la MRAe recommande de compléter le dossier en précisant les échéances de réalisation des travaux de réhabilitation du réseau.

En termes de **nuisances**, l'étude précise en page 174 que les habitants du futur lotissement seront potentiellement concernés par les émissions sonores relatives aux infrastructures routières situées à proximité. L'étude évalue les niveaux de bruits de l'ordre de 60 à 65 dB pour les habitations les plus proches, ce qui est de nature à porter atteinte à la qualité du cadre de vie.

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

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

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

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

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

La MRAe recommande de préciser si l'ensemble des dispositions retenues dans le projet ont bien fait l'objet d'une validation par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Il convient en

particulier de préciser si un déboisement complet sur la bande de 50 m ne s'avère pas nécessaire au regard du retour d'expérience des feux de forêt de 2022. Dans ce cas, il conviendra d'en apprécier les incidences sur la faune et la flore, et d'en analyser les conséquences réglementaires (présence d'EBC autour du projet).

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À Bordeaux, le 17 avril 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Pierre Levavasseur