



Note en réponse à l'avis du CSRPN de Nouvelle-Aquitaine

VERSION COMPLETEE

Référence	ONAGRE 2021-07-29x-00731
Projet	Projet de lotissement SNC « Domaine Lartigue »
Maître d'ouvrage	SNC « Domaine Lartigue »

Préambule

La présente note constitue la réponse à l'avis du CSRPN relatif au projet d'aménagement de 3 lotissements sur la commune de Cestas (33), porté par SNC DOMAINE LARTIGUE.

L'avis du CSRPN a été émis le 06 septembre 2021 (« avis favorable sous conditions ») suite à la présentation du dossier en visio-conférence ce même jour, et a été reçu le 23 septembre 2021 par le pétitionnaire.

Les points de questionnement soulevés par le CSRPN au sein de l'avis sont repris dans la suite de la note (en italique) et les réponses et compléments apportés suivent les extraits.

Suite à la réunion du 10 novembre 2021 avec les services de la DREAL Nouvelle-Aquitaine (SPN), des compléments sont apportés concernant les conditions impératives figurant dans l'avis du CSRPN.

Date	Rédacteur
15/11/2021	<i>S. BARANDE – Responsable de projets – ECOSPHERE</i>

- 1) *Le constat est fait que le pétitionnaire ne présente pas de solutions alternatives sérieuses alors que c'est une obligation légale.*

Il est explicité en détail dans le dossier de demande de dérogation (DDEP) au § 1.4.1 (page 60) les fortes contraintes contextuelles et réglementaires, notamment en lien avec les documents d'urbanisme et le Code forestier, ne permettant pas de dégager d'autres alternatives que celle retenue pour l'implantation du projet.

Ce contexte est rappelé en substance ci-après :

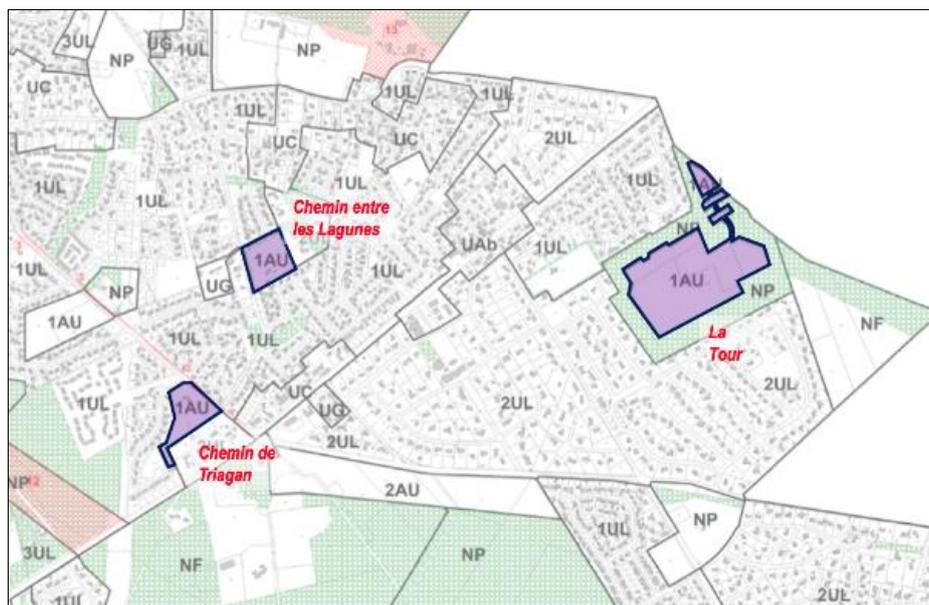
Les documents d'urbanisme qui s'appliquent sur la commune de Cestas (SCoT et PLU) constituent un cadre réglementaire qui oriente fortement les choix d'implantation et diminue d'autant les alternatives.

Concernant le SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux, dans sa volonté de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) impose de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines comprenant des sites non bâtis de développement reconnus comme ne présentant pas d'enjeux de sensibilité naturelle significatifs.

L'opération du Domaine Lartigue respecte cet impératif et 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 », en lien avec la dominance des pinèdes de production à fougère aigle. 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.

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.

Ce site apparaît comme la pièce essentielle du dispositif d'accueil du logement neuf en dehors du tissu urbain constitué sur la commune de Cestas. De plus, avec une surface globale des zones AU calculée au plus juste, les trois autres zones AU ayant fait l'objet d'une prise en compte dans la recherche de « solutions plus satisfaisantes » (carte ci-dessous) ne peuvent en aucun cas être considérées comme des alternatives, mais uniquement comme complémentaires à la zone Domaine Lartigue pour satisfaire aux obligations réglementaires qui s'imposent à la commune en matière de production de logements locatifs sociaux.



On soulignera, concernant ces trois autres zones AU, qu'elles constituent les autres sites prioritaires d'accueil à court/moyen terme des opérations de mixités sociales nécessaires pour répondre aux objectifs de la « période triennale 2020-2022 » imposés par l'État : 96 logements sociaux pourront y être construits. Elles ne peuvent donc en aucun cas se substituer au site du Domaine Lartigue dont le programme comprend la construction de 227 logements locatifs sociaux.

En conclusion, l'analyse du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et du PLU en vigueur de Cestas montre que ces deux documents de planification urbaine constituent un cadre réglementaire qui contraint très fortement les possibilités de développement urbain sur la commune, ne permettant pas de dégager des alternatives pertinentes à l'implantation de l'opération projetée.

Or la commune de Cestas a la nécessité de répondre aux injonctions de la politique nationale de mixité sociale et aux obligations réglementaires qui s'imposent à elle dans ce cadre.

- 2) *Les enjeux écologiques reposent sur la chênaie acidophile et bouleaux ainsi que les dépressions humides particulièrement bien représentées sur Lartigue II. Pourquoi ne pas éviter ce lotissement qui est limité à 1,43 ha avec l'installation de 12 logements sociaux et 6 aires à bâtir sur un programme de 325 logements, soit 5 % du programme et qui concentre l'essentiel des habitats des espèces protégées. Le pétitionnaire répond qu'il a besoin de ce petit secteur pour équilibrer le budget de l'opération.*

Le maintien de la réalisation du secteur 2 permet de consolider la préservation écologique du site par deux leviers supplémentaires :

- Le premier, par la cession des parcelles, AO 90 et AO 91 en partie (espaces verts du lotissement) au profit de la commune de Cestas représentant 60 % du secteur 2, permet d'assurer la gestion et l'entretien du site.
- Le second, par la réalisation d'un front bâti créant une vraie séparation avec la parcelle A0 13 propriété de l'association « PATRONAGE CAZAMAJOR » évitant ainsi que le secteur 2 ne devienne une zone de non droit (caravaning, camping sauvage, stockage et décharge abusif).

Lors de la présentation du dossier en visio-conférence, une réponse circonstanciée a également été apportée sur le plan technique en lien avec les enjeux, les fonctionnalités et l'évitement réalisé en phase de conception du projet.

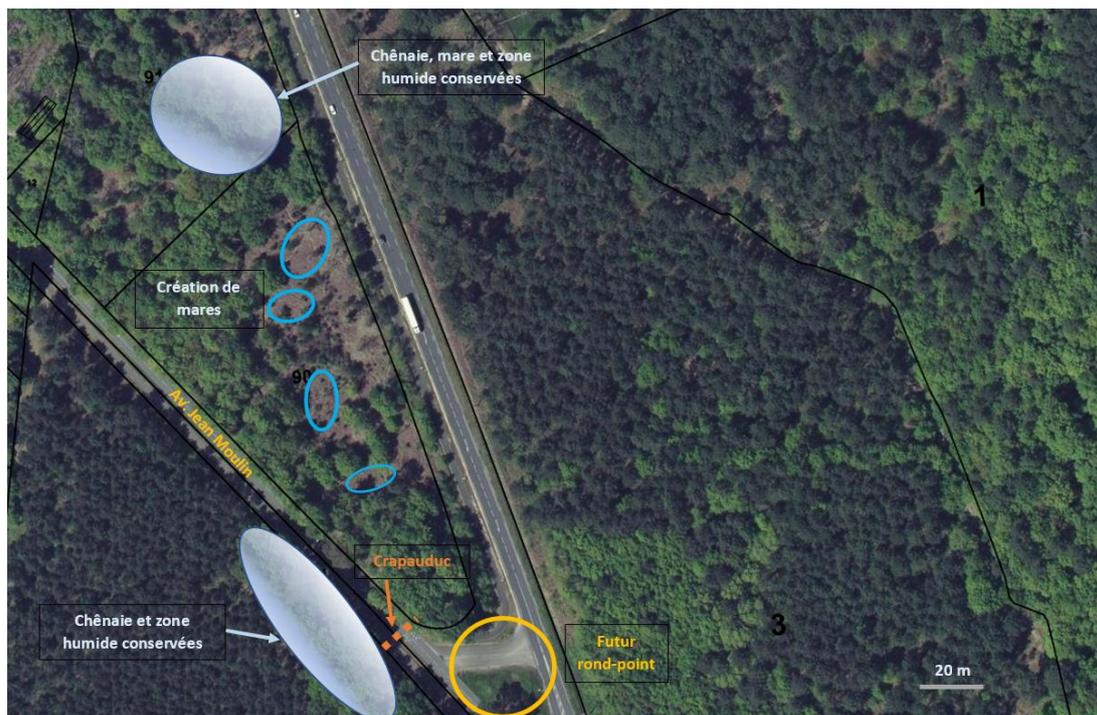
Suite aux inventaires, les enjeux essentiels ont été déterminés. Ils concernent en premier lieu la mare plus ou moins temporaire (habitat de reproduction pour les amphibiens) et la partie de chênaie humide en périphérie immédiate (habitat d'estivage et d'hivernage). Cet ensemble fonctionnel a fait l'objet d'une mesure d'évitement en phase de conception du projet afin d'une part de préserver la zone humide – les enjeux zones humides constituant une priorité générale de conservation – et d'autre part la fonctionnalité d'ensemble pour les amphibiens protégés.

C'est en cohérence avec cette mesure que d'autres mesures d'évitement ont été adoptées en phase de conception du projet, notamment la conservation des chênaies humides et d'un linéaire de fossés situés au sud de l'avenue Jean Moulin (Lartigue III). Ces mesures d'évitement apparaissent en vert dans le plan de masse définitif du projet (page suivante), permettant le maintien d'un corridor.

Par ces mesures d'évitement amont, 15 arbres matures (sur 24 localisés dans le périmètre initial du projet) constituant des gîtes potentiels pour les chiroptères sont conservés.



En lien avec ces mesures d'évitement et afin d'augmenter les fonctionnalités d'ensemble, une mesure de réduction (installation d'un batrachoduc av. Jean Moulin) et une mesure compensatoire (création de 4 mares entre ces deux zones humides, 700 m²) sont mises en œuvre (schéma suivant).



- 3) *Le projet présente un vrai problème du fait de l'interruption de la continuité écologique entre massifs boisés du sud-ouest et celui du nord-est. Que prévoit l'opérateur pour permettre le passage de la faune après travaux et le maintien d'un corridor permettant la circulation de la faune ? Y-a-t-il des corridors prévus au sein même des lotissements ? Les réponses sont peu satisfaisantes (corridor maintenu au sud du lotissement Lartigue III et rien de prévu à l'intérieur des lotissements si ce n'est les lisières périphériques au projet).*

Les analyses et les réponses sont contenues et détaillées dans le DDEP. Une partie d'entre elles (corridor maintenu dans Lartigue III) sont explicitées au point précédent, le restant est rappelé et complété ci-après :

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 / nord-est (bois de Canéjan) et ceux situés à l'ouest / sud-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.

- 4) *Y a-t-il un potentiel de restauration de strate à molinie et présence de Fadet des laïches dans la principale mesure compensatoire du bois de Pierroton constituée d'une chênaie humide ? Réponse intermédiaire : non pour la présence des habitats et espèces ; possible au cas où une gestion dirigée en leur faveur se dessinerait...*

Une réponse effectivement « intermédiaire » a été apportée lors de la visio-conférence de présentation du fait en particulier que le Fadet des laïches étant absent de l'aire d'étude élargie (90 ha), cette espèce n'est pas ciblée par la mesure compensatoire visant en premier lieu l'avifaune, les chiroptères et les amphibiens. En sorte que la sélection des boisements compensatoires a été réalisée en fonction de l'objectif « espèces protégées présentes sur le site du projet ».

- 5) *La mesure compensatoire principale porte sur un milieu boisé existant situé à 6,5 km des zones impactées sans liens fonctionnels et déconnecté du projet immobilier. Même si les propositions de gestion montrent une bonne plus-value de cette chênaie acidophile humide, il est dommage que rien n'ait été trouvé à proximité immédiate pour réduire et compenser les effets décrits précédemment. Combien d'arbres matures seront conservés et sur quelle échelle de temps ? Il est répondu qu'une ORE est prévue sur 30 ans minimum sur la principale mesure compensatoire.*

En amont de la recherche de boisements compensatoires effectuée sur 250 ha, le pétitionnaire a d'abord étudié des possibilités de conventionnement aux alentours mêmes du projet. Soit les propriétaires n'y étaient pas favorables soit les boisements ne convenaient pas (ou leur superficie proposable trop faible), afin qu'au travers de mesures de gestion envisageables un gain de biodiversité soit effectif.

La recherche s'est ensuite portée sur 250 ha où les propriétaires étaient favorables à un éventuel conventionnement. Sur deux des propriétés forestières visitées, les boisements ne convenaient pas. C'est à Pierroton que les boisements – 8,13 ha de chênaies acidiphiles humides jouxtant 7,65 ha de pinèdes – permettent de mettre en œuvre des mesures de gestion et un itinéraire sylvicole amenant de la plus-value pour les espèces cibles.

Conditions impératives

- 1) *L'évitement du lotissement Lartigue II en raison de son intérêt fort et de la qualité du triangle boisé ainsi constitué, ponctué de mares et zones humides qu'il s'agira de restaurer comme mesure compensatoire du programme. La création d'un batrachoduc supplémentaire qui rejoindrait la zone plus ou moins boisée vers l'est serait la bienvenue.*

Le maître d'ouvrage s'engage à éviter le lotissement Lartigue II et à adjoindre l'ensemble de ce secteur d'une superficie totale de 1.44 ha (dont il est propriétaire) à la compensation pour une durée de 50 ans.

Outre la zone humide déjà évitée par le projet initial de Lartigue II (*mare temporaire et chênaie : 0.45 ha*), le défrichement de 0.99 ha de chênaie est également évité.

Au vu de l'état actuel fonctionnel de la mare temporaire, aucune mesure de restauration n'est à prévoir dans l'immédiat. Toutefois, la gestion de ce secteur sera confiée à CDC Biodiversité, comme l'est celle des boisements compensatoires de Pierroton inscrits dans la mesure compensatoire générale.

La création d'un batrachoduc supplémentaire, rejoignant la zone plus ou moins boisée située à l'est de l'avenue S. Allende (au nord de Lartigue I), n'a pas été proposée du fait de l'absence de mares dans ce secteur et de l'impossibilité d'en créer au vu d'une topographie défavorable (cote 51 à 53) par rapport aux affleurements de la nappe phréatique (cote 47-48).

- 2) *Les ORE devront concerner non seulement le site de Pierroton mais également le triangle de Lartigue II sur une période de 60 ans et gérées selon un plan de gestion écologique réalisé sous la responsabilité de CDC Biodiversité.*

Le « triangle » évité de Lartigue II sera intégré à l'ORE – comme les boisements compensatoires de Pierroton – sur une période de 50 ans. *Ce pas de temps a été considéré comme acceptable par le SPN de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, compte tenu des efforts de suppléments de mesures apportés suite à l'avis du CSRPN.* La gestion en sera confiée à CDC Biodiversité.

- 3) *Les 2 lotissements Lartigue I et III devront s'efforcer de rétablir des corridors écologiques dans leur programme d'aménagement d'espaces verts entre les deux massifs forestiers majeurs dont la pérennité devra être renforcée.*

Sur Lartigue III : Le corridor déjà existant dans le tiers sud-est a été élargi à 15 mètres. Un corridor supplémentaire a été créé en partie ouest, d'une largeur de 12 à 21 mètres, en supprimant plusieurs lots constructibles et en élargissant la bande boisée en EBC ; celui-ci met en connexion les bois du sud avec la bordure ouest du lotissement, dont les bois en EBC, permettant la jonction avec la parcelle en EBC au sud de Lartigue II et l'ensemble du secteur évité de Lartigue II, assurant ainsi une liaison naturelle conservée vers les bois au nord et à l'est de Lartigue I. Plus largement, ces deux corridors permettent le maintien de connexions entre les deux massifs forestiers situés de part et d'autre du projet.

Le corridor déjà existant et celui nouvellement créé seront mis en défens lors de la phase de défrichement afin d'y conserver les strates arborées et arbustives, soit une superficie totale non défrichée d'environ 3 700 m².

Sur Lartigue I : La création d'un corridor en partie centrale du lotissement amènerait à faire déboucher la faune terrestre vers le futur rond-point. Le maintien des boisements au nord et au sud de Lartigue I est la solution retenue par le SPN du fait que ces corridors sont déjà fonctionnels.

Par ailleurs, les moitiés sud de Lartigue I et III sont très majoritairement occupés par des lots à bâtir où la végétation arbustive et arborée ornementale ou naturelle se développera, assurant notamment pour les passereaux des habitats de nidification et de transit.

Le plan de masse révisé du projet est fourni en annexe de cette note afin d'illustrer les mises en œuvre des corridors supplémentaires et l'évitement de Lartigue II.

L'ensemble de ces secteurs non défrichés (Lartigue II et les deux corridors) représente une superficie totale de 1.81 ha.

- 4) *L'ensemble des mesures ERC préconisées par le pétitionnaire devront être strictement mises en œuvre*

Le maître d'ouvrage s'engage en la stricte mise en œuvre des mesures ERC préconisées, ainsi qu'en la réalisation des trois conditions impératives précitées (celles-ci engendrent un surcoût de 4 millions d'euros).

PLAN DE MASSE RÉVISÉ



Ces plans sont des plans de principe administratif. Ils ne peuvent en aucun cas servir de plan d'exécution ni être substitués aux plans et notes de calculs dus par les entreprises. Les entreprises sont tenues de vérifier les côtes de l'existant sur place.

Permis de Construire	1:3500	Plan de masse général RDC	RP+B Architecture 4 rue Charles Domercq 33130 Bègles Tel: 05 57 04 27 11 / 06 22 49 78 49 www.rp+b.com RCS Bordeaux - 813073657	SNC Domaine Lartigue	RP+B Architecture Architecture 4, Rue Charles Domercq 33 130 Bègles	
Format: A3	10/11/2021					