



Mission régionale d'autorité environnementale

Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Cestas (Gironde)**

n°MRAe 2020ANA16

dossier PP-2019-9119



**Courrier réceptionné  
en mairie**

**Date:**

8/21/2020

**Porteur de la procédure :** Commune de Cestas

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 5 novembre 2019

**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé :** 15 novembre 2019

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 16 octobre de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 31 janvier 2020 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Gilles PERRON.*

*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 - Contexte général

La commune de Cestas est située à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Bordeaux, dans le département de la Gironde. D'une superficie de 99,57 km<sup>2</sup>, sa population est de 16 922 habitants en 2017. La commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2017 dont le projet a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 16 octobre 2016.

L'objet de la présente modification est de permettre l'extension de la zone d'activités dénommée « Pot au Pin », située à environ sept kilomètres au sud-ouest du centre-ville, à proximité immédiate de l'autoroute A63. Cette extension nécessite de reclasser les 52,8 hectares de la zone 2AUY en zone 1AUY à vocation d'activités économiques en modifiant les règlements écrit et graphique et en créant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Localisation de la commune de Cestas (Source : Google)

La commune de Cestas est située à proximité de cinq sites Natura 2000, *La Garonne* à 11 kilomètres environ à l'est, *le Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans* à huit kilomètres environ à l'est, *Le Réseau hydrographique du Gat Mortet du Saucats* à trois kilomètres environ au sud-est, *Le Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard-en-Jalles et d'Eysines* à six kilomètres environ au nord et *Les Vallées de la Grande et de la Petite Leyre* à cinq kilomètres environ à l'ouest.

De manière volontaire, la commune a réalisé une évaluation environnementale de la présente modification.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives.

## II - Objet de la modification

Selon le dossier, la zone d'activités de Pot au Pin ne dispose plus de terrains disponibles et la collectivité envisage l'extension du périmètre de la zone existante. Le choix de la commune s'est porté sur les parcelles situées en continuité au sud de la zone actuelle, correspondant à une superficie de 52,8 hectares, qui avaient été classées en zone 2AUY par le PLU de 2017.

Les dispositions réglementaires de la zone 2AUY (zone à urbaniser subordonnée à une modification ou à une révision) ne permettraient pas l'installation d'entreprises sans une modification du classement en zone 1AUY adaptée à l'accueil d'activités diverses, industrielles et logistiques.

La modification inclut la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette nouvelle zone 1AUY.

1 Consultable à l'adresse suivante :

[http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP\\_2016\\_531\\_PLU\\_Cestas\\_avis\\_AE\\_DH\\_V2\\_MFB\\_FD\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP_2016_531_PLU_Cestas_avis_AE_DH_V2_MFB_FD_signe.pdf)





Règlement graphique du PLU avant (à gauche) et après (à droite) la modification (source : Évaluation environnementale)

Le PLU actuellement opposable ne comportant pas de zone 1AUUY, la modification porte sur la création du règlement graphique 1AUUY et d'un règlement écrit de sous-zonage 1AUUY qui complète le règlement écrit de la zone 1AU réservée, dans le PLU actuel, à l'urbanisation future à caractère d'habitat.

### III - Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

Les documents présentés contiennent l'ensemble des informations requises par le Code de l'urbanisme. Le dossier est lisible et correctement illustré.

Le dossier définit les enjeux du site sur la base d'un inventaire écologique réalisé suite à cinq investigations de terrains à des périodes permettant de couvrir les cycles biologiques des espèces. Il montre que le choix du site permet l'évitement de la trame verte et bleue du territoire communal et qu'il n'impacte pas d'espèces patrimoniales.

L'inventaire des zones humides a été établi selon le mode de caractérisation du double critère pédologique et floristique. La MRAe rappelle que les zones humides doivent dorénavant être caractérisées en application des nouvelles dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'environnement, modifié par la loi du 24 juillet 2019 renforçant la police de l'environnement, d'ores-et-déjà en application (critère pédologique ou floristique). Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Le rapport devra donc être repris sur ce point.

La MRAe relève également que l'impact de la consommation d'espaces projetée (plus de 52 hectares) est très important. Cet impact, qualifié de « fort » par le dossier (rapport page 93) « mais en accord avec les volontés d'urbanisation de la commune », mériterait d'être plus amplement justifié et mis en rapport avec les consommations passées à vocation économique et celles programmées dans le PLU.

À Bordeaux, le 31 janvier 2020

Pour la MRAe Nouvelle Aquitaine  
Le membre permanent délégué

**signé**

Gilles PERRON

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Bordeaux, le 3 février 2020

Service aménagement urbain



Monsieur le maire,

J'ai bien reçu votre courrier reçu le 5 novembre 2019 concernant la notification de votre projet de modification n°2 du Plan Local d'urbanisme communal.

Ce dossier de modification du Plan Local d'urbanisme communal n'appelle pas d'observation de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable du Service aménagement urbain

Frédéric KOZIMOR

**Monsieur le Maire**  
**Hôtel de ville**  
**2 av Baron Haussmann, 33610 CESTAS**



# Commune de CESTAS

## Saisine de la CDPENAF pour avis sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme



Courrier réceptionné  
en mairie

Date: 31/2/2020

### I – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune compte 16 781 habitants sur un territoire de 99,57 km<sup>2</sup>, soit une densité de 169 hab/km<sup>2</sup> (données 2016). Elle appartient à la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, et fait partie du périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13/02/2014. La commune est couverte par un PLU approuvé le 15 mars 2017.

### II – LA PROCÉDURE EN COURS

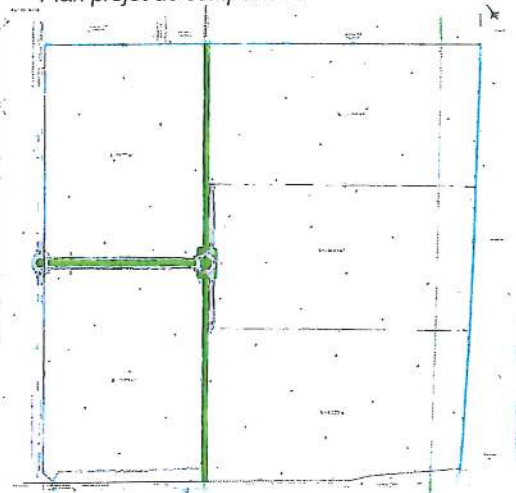
À noter que la présente procédure concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy en zone 1AUy. Toutefois, considérant que la commune fait partie du périmètre d'un SCoT applicable, l'avis de la CDPENAF n'est pas réglementairement requis au titre de l'article L142-5.

Par délibération du 25 septembre 2019, la procédure de modification n°2 du PLU a été engagée. Cette procédure vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy en vue de l'extension de la zone logistique du même nom, contiguë. Elle a pour objectif l'extension de la zone d'activités de « Pot au Pin » située au sud de la commune le long de l'A63. Les caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Extension de la zone d'activités existante « Pot au Pin » sur une surface d'environ 52,8 ha ;
- Plusieurs lots seront créés sur cette emprise ;
- Une voie principale de desserte et deux giratoires : à l'extrémité de la voie de desserte et sur le chemin du Pot au Pin ;
- Présence d'espaces verts de 10 % au sein de lots et de bandes végétalisées en bordure de l'A63 et de la voie interne qui sera créé.



Plan projet de composition



Le site est situé à proximité d'axes routiers importants nécessaires pour des activités logistiques – l'autoroute A63 en bordure sud-est et la voie ferrée reliant Bordeaux à Arcachon à environ 3 km au nord-ouest. Aucune habitation n'est située à proximité du projet. De plus, le centre-bourg de CESTAS est éloigné. Le projet ne vient pas s'inscrire dans une zone à fort potentiel foncier pour le logement.

L'extension de la zone d'activités prévue vient compléter les espaces non occupés du territoire entre la zone d'activités existante et les zones urbanisées au sud.

Le PADD a fixé comme objectif, la poursuite de l'accueil d'activités économiques productives et logistiques d'envergure, mais uniquement dans le cadre d'une extension de la zone logistique de Pot au Pin. La zone actuelle est aujourd'hui achevée et ne bénéficie plus d'aucun foncier disponible aménageable. La commune de CESTAS et plus largement la communauté JALLE EAU BOURDE souhaitent réaliser une nouvelle tranche de la zone logistique de Pot au Pin afin de développer l'activité économique du territoire et accroître le bassin d'emplois.

L'objectif de la commune de Cestas est de favoriser un développement équilibré centré sur les pôles économiques identifiés sur la commune. L'extension de la zone d'activités existante permet un maintien d'un équilibre raisonné entre les espaces naturels, agricoles et forestiers et les espaces urbanisés en contenant l'urbanisation dans des enveloppes urbaines définies. Par ailleurs, l'aménagement se place également à la charnière entre l'urbanisation (zones urbanisées au nord-est et sud-ouest et l'A63 au sud-est) et les paysages sylvicoles au nord-ouest. En respectant les dispositions paysagères et viaires du PLU, le prolongement de la zone d'activités se définit comme une urbanisation raisonnée qui vient s'inclure dans le paysage et le territoire existant.

En complément du diagnostic environnemental réalisé par les Consorts LETIERCE propriétaires du foncier, la commune de CESTAS a mandaté le cabinet d'études ENVOLIS pour la rédaction d'une étude environnementale complète. Cette évaluation environnementale permettra d'exposer et d'anticiper les impacts de la modification sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser si nécessaire les conséquences dommageables de l'aménagement de ce foncier.

Le terrain prévu pour l'extension de la ZA présente un intérêt écologique moyen étant donné qu'il représente une zone d'hivernage pour 3 espèces avifaunistiques notamment. Pour autant, les milieux qui le composent sont d'anciennes friches agricoles et des milieux attenants de



même nature sont présents permettant à ces espèces d'hiverner à proximité au droit des zones de cultures. La modification du zonage PLU ne présente pas de risque particulier pour l'environnement et ses aléas. Elle est compatible avec le SCoT de l'agglomération bordelaise et ne générera pas d'incidence sur l'ambiance paysagère du secteur.

Le futur aménagement de ce foncier consiste à réaliser une extension de la zone logistique de Pot au Pin en vue de l'accueil d'entreprises et sociétés souhaitant implanter leur base logistique sur ce site et profiter ainsi des équipements et infrastructures déjà présents sur la zone de Pot au Pin.

La zone logistique actuelle est entièrement exploitée et desservie par l'ensemble des réseaux. Elle bénéficie d'un classement au PLU en zone UYb, à vocation d'activités économiques diverses. Elle accueille des entreprises d'envergure comme C.DISCOUNT, LIDL, ALDI, CARREFOUR, SONEPAR, dont l'implantation sur le territoire communal et plus largement sur le périmètre de la communauté de communes JALLE EAU BOURDE a concouru à créer un bassin de plus de 2 000 emplois.

Le terrain d'assiette de la future opération d'aménagement constitue une friche non exploitée, pour une superficie totale de 52 hectares 80 ares 99 centiares. Sur le plan de la faisabilité opérationnelle, l'aménagement de la zone 2AUY sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme d'un lotissement qui comprendra 5 à 6 lots présentant d'importantes surfaces d'environ 8 et 10 hectares chacun

Le PLU actuel ne comporte aucune autre possibilité d'implantation d'une nouvelle zone d'activités tant dans les zones U que dans les zones 1AU. Le choix de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUY est donc parfaitement justifié et répond à de nombreux critères tant techniques, financiers que réglementaires.

Afin de permettre la réalisation de cette opération économique, il convient donc de modifier le règlement de ce zonage afin de créer un sous-zonage 1AUY, calqué sur le règlement de la zone UYb.



Après analyse par le bureau d'études environnemental en charge du PLU, il ressort que ce secteur constitué d'une lande ouverte, ne présente qu'un faible intérêt faunistique et aucune protection particulière ou d'inventaire des milieux naturels.

En conclusion l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'entraînera que de très faibles incidences sur l'environnement.

### III – OAP

#### ÉLÉMENTS DE CADRAGE (INDICATIONS)

**Superficie indicative** du secteur 7 : 52.8 ha.

**Densité prescrite** pour les lots à bâtir : l'emprise au sol est fixée à 50 % de la surface de la parcelle (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination industrielle et logistique, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers).

- 5 à 6 lots à la découpe seront réalisés ;
- 1 à 4 accès seront implantés ;

La taille des lots et les accès seront à préciser par le futur permis d'aménager.

Obligation de réalisation des bâtiments à vocation industrielle et logistique

#### SCHÉMA D'INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT (PRESCRIPTIONS)

Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Maintenir le caractère paysager du secteur avec le maintien des continuités écologiques à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon notamment par rapport à l'autoroute.





## SYNTHÈSE DU SERVICE RAPPORTEUR

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 033-213301229-20241017-DELIB1\_05\_2024-DE



La CDPENAF est saisie par la municipalité de CESTAS pour émettre un avis sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune .

Par délibération du 25 septembre 2019, la procédure de modification n°2 du PLU a été engagée. Cette procédure vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy en vue de l'extension de la zone logistique du même nom, contiguë. Elle a pour objectif l'extension de la zone d'activités de « Pot au Pin » située au sud de la commune le long de l'A63.

Le PADD a fixé comme objectif, la poursuite de l'accueil d'activités économiques productives et logistiques d'envergure, mais uniquement dans le cadre d'une extension de la zone logistique de Pot au Pin. La zone actuelle est aujourd'hui achevée et ne bénéficie plus d'aucun foncier disponible aménageable.

Le terrain d'assiette de la future opération d'aménagement constitue une friche non exploitée, pour une superficie totale de 52 hectares 80 ares 99 centiares. Sur le plan de la faisabilité opérationnelle, l'aménagement de la zone 2AUy sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme d'un lotissement qui comprendra 5 à 6 lots présentant d'importantes surfaces d'environ 8 et 10 hectares chacun

Le terrain prévu pour l'extension de la ZA présente un intérêt écologique moyen étant donné qu'il représente une zone d'hivernage pour 3 espèces avi-faunistiques notamment. Pour autant, les milieux qui le composent sont d'anciennes friches agricoles et des milieux attenants de même nature sont présents permettant à ces espèces d'hiverner à proximité au droit des zones de cultures.

La modification du zonage PLU ne présente pas de risque particulier pour l'environnement et se situe dans un secteur peu vulnérable aux aléas.

Elle est compatible avec le SCoT de l'agglomération bordelaise et ne générera pas d'incidences notables sur le milieu naturel et sur l'ambiance paysagère du secteur.

Après analyse par le bureau d'études environnemental en charge du PLU, il ressort que ce secteur constitué d'une lande ouverte, ne présente qu'un faible intérêt faunistique et aucune protection particulière ou d'inventaire des milieux naturels.

En conclusion l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'entraînera que de très faibles incidences sur l'environnement.



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Alexandre GRELIER  
Téléphone : 05.56.01.73.44  
Courriel : a.grelier@inao.gouv.fr

Objet : Modification N°2  
du PLU de la commune de Cestas

Envoyé en préfecture le 18/10/2024  
Reçu en préfecture le 18/10/2024  
Publié le  
ID : 033-213301229-20241017-DELIB1\_05\_2024-DE

**Monsieur le Maire**

**Mairie de Cestas**

**BP 9**

**33 611 CESTAS**

Bègles, le 14 novembre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier R.A.R. N° 1A 160 487 6387 6 reçu le 6 novembre 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cestas.

La commune de Cestas est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Graves », « Graves supérieures », « Bordeaux », « Bordeaux supérieur » et « Crémant de Bordeaux »<sup>1</sup>.

Une étude attentive du dossier amène les services de l'INAO à faire les observations suivantes :

Le projet a pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUY afin d'étendre le périmètre de la zone logistique de « Pot au Pin » voisine existante. La zone 2AUY, de près de 59 hectares identifiée dans le PLU en vigueur, est ainsi proposée au classement en zone 1AUY. Le règlement littéral et le règlement graphique sont adaptés. Une orientation d'aménagement de la zone est proposée afin d'assurer notamment son intégration.

Le secteur concerné est situé en dehors de toute aire parcellaire délimitée en AOC.

Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet de modification N°2 du PLU de la commune de Cestas dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les territoires susceptibles de produire en AOC.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Directrice et par délégation,  
Le Délégué Territorial,  
Laurent FIDELE

<sup>1</sup> Pour information, la commune de Cestas est incluse dans les aires des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau de Pauillac », « Bœuf de Bazas », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest » et de l'IGP viticole « Atlantique ».

**INAO - Délégation Territoriale Aquitaine-Poitou-Charentes**

SITE DE BORDEAUX  
"PORTE DE BEGLES"  
Bâtiment A, 3<sup>ème</sup> étage  
1, quai Wilson  
33 130 BEGLES  
TEL : 05 56 01 73 44  
www.inao.gouv.fr



Zimbra

veronique.saintout@mairie-cestas.fr

**33 - Modification n° 2 du PLU de la commune de Cestas****De :** CABAR Nathalie <nathalie.cabar@intradef.gouv.fr>

jeu., 14 nov. 2019 13:53

**Objet :** 33 - Modification n° 2 du PLU de la commune de Cestas

2 pièces jointes

**À :** urba@mairie-cestas.fr**Cc :** HALLEY Noelle <noelle.halley@intradef.gouv.fr>, JALLAGEAS Fabrice <fabrice.jallageas@intradef.gouv.fr>**Réponse de l'Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense (ESID) de Bordeaux :****Objet : projet de modification N°2 du PLU de la commune de Cestas (33).****V/Réf : votre lettre (AR N° 1A16048765153) reçue le 6 novembre 2019**

A l'attention de Monsieur le Maire de Cestas,  
Monsieur le Maire,

Par correspondance citée en référence, vous demandez à l'ESID de Bordeaux de vous faire part de ses observations ou avis sur le projet de modification N°2 du PLU de votre commune.

L'étude du dossier montre que les modifications prévues n'ont aucun impact sur l'emprise dont le ministère des Armées est attributaire.

L'ESID de Bordeaux n'émet pas d'observations sur le projet de modification N°2 du PLU de la commune de Cestas mais souhaite rester associé aux différents travaux qui y sont relatifs.

Respectueusement,

***Pour toute correspondance, merci de bien vouloir mettre en copie M. Fabrice Jallageas***

***(fabrice.jallageas@intradef.gouv.fr)***

**Nathalie CABAR**

Assistante Urbanisme

Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense de BORDEAUX (ESID)

Secrétariat général pour l'administration

Ministère des armées



Monsieur le Maire

BP 9

33611 CESTAS

Bordeaux, le 8 janvier 2020

## Direction

### Objet

Modification N° 2 PLU

### Dossier suivi par :

Laurent COURAU

### Référence

LC/MP/20/1

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis de notre Compagnie, la modification n° 2 du PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

Après examen du dossier, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

**Chambre d'Agriculture  
Siège social  
17 cours Xavier Arnoz  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX**

Tél. 05 56 79 64 12  
Fax 05 56 79 80 30  
Email : territoires@  
gironde.chambagri.fr

[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)

Le Directeur,

  
Pierre GOT



**Service Urbanisme**

Affaire suivie par :

Laure GUYARD

[serviceurbanisme@villedebiganos.fr](mailto:serviceurbanisme@villedebiganos.fr)

Tél : 05 56 03 94 58

Réf :BL/LG



M. Pierre DUCOUT  
Maire de CESTAS  
Hôtel de Ville  
BP 9  
33611 CESTAS

**Objet :** Procédure de modification n°2 sur la commune de CESTAS – demande d’avis

Monsieur le Maire,

*Bruno*

Par courrier en date du 30 octobre dernier, vous m’avez fait parvenir le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Cestas en application des articles L123-7, L132-9 et L153-40 du code de l’Urbanisme.

Après avoir pris connaissance des documents transmis, je vous informe que le projet n’appelle pas d’observations particulières de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l’expression de mes salutations distinguées.

**Biganos, le 13 novembre 2019**

**Bruno LAFON**  
Maire de Biganos  
Président de la COBAN