

Mr et Mme Charbonneau  
9 Chemin de Lou Floc  
33610 CESTAS

OBS n° 22.

Mr et Mme BOHRER  
7 Chemin de Lou Floc  
33610 CESTAS

Mairie de Cestas  
Service Urbanisme  
2 Avenue du Baron Haussmann  
33610 CESTAS  
A l'attention de Mr Clerguerou,  
Commissaire Enquêteur

Objet : Enquête Publique Domaine de Lartigue

Cestas, le 18 juillet 2023

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique, concernant le projet d'aménagement de deux lotissements 'Domaine de Lartigue' réalisé par la société SNC DOMAINE DE LARTIGUE, nous tenons à vous faire quelques remarques.

En effet, lorsqu'un projet de construction d'une telle ampleur est envisagé, il est essentiel de prendre en compte l'infrastructure existante et sa capacité à répondre aux besoins accrus de la population.

Les écoles, les commerces de proximité et les infrastructures de transport, sont actuellement dimensionnés en fonction de la population existante. Les nouveaux logements prévus vont donc entraîner une saturation des ressources disponibles.

L'accès à l'autoroute A63 est déjà engorgé aux heures de pointe. Pendant la période estivale, la circulation ne fait que s'accroître ; l'axe de l'avenue Salvador Allende est un axe de délestage de l'autoroute A63 occasionnant des bouchons, voire même des véhicules à l'arrêt quiaturent l'air de leur gaz. Un agrandissement de cette autoroute est prévu, les quartiers de Pessac proches de l'Avenue Salvador Allende sont en pleine expansion.

Qu'en sera-t-il demain avec le rajout au minimum de 2 véhicules par foyer ?

Favoriser les mobilités douces, certes, mais encore faut-il disposer de pistes cyclables adéquates. Le déplacement à vélo pour des raisons utilitaires ou de loisirs est encouragé par la présence de nombreuses pistes cyclables (entre le centre du bourg et le collège et le cimetière de Gazinet notamment).

Mais le prolongement de la piste cyclable entre le cimetière et Gazinet centre, prévu au PLU depuis 2017 est toujours inexistant et n'a pas été proposé avec un échéancier respecté et porté à la connaissance des habitants.

L'expansion de l'infrastructure nécessite des investissements significatifs. Sauf erreur de notre part, aucun projet de développement n'a été présenté à la population ce jour.

Concernant, l'écran de verdure qui existait, celui-ci protégeait nos habitations du bruit, du vent et des fortes chaleurs. Il était un atout majeur pour le climat, la diminution de la pollution.

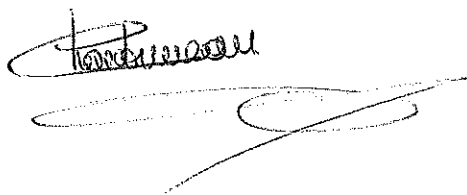
De nombreuses municipalités entendent développer encore un peu plus leur 'capital vert' quand la commune de Cestas privilégie le projet de constructions de logements, au détriment de la végétation autour des habitations existantes.

Pour lutter contre les îlots de chaleur, les inondations et préserver la biodiversité sur l'ensemble de la commune, il est indispensable de végétaliser notre environnement. Cela participera efficacement à la lutte contre le réchauffement climatique

Plus agréable à vivre aussi pour les habitantes et habitants, en leur offrant de nouveaux espaces de nature pour se protéger de la chaleur.

Enfin les propriétaires contigus à ce projet, ont aménagé leurs terrains et maisons en fonction de la forêt. Il serait donc souhaitable, voire indispensable, que les nouvelles constructions à étage ne soient pas en vis-à-vis direct.

En conclusion, le bien-être des habitants doit être assuré. Que ce soit en termes d'accès, de pollution, ou de sécurisation des biens et des personnes.





Mr Coutreau Jean Luc

27 Rue Bel-Air

33610 Cestas Gazinet

OBJ n°23

Objet : Lettre pour Enquête publique Domaine de Lartigue

Le 20 Juillet 2023

A l'attention de M le commissaire enquêteur, M Clerguerou

L'enquête publique prescrite afin de recueillir l'avis du public sur la demande d'autorisation d'aménagement sur la commune de Cestas pour le projet de réalisation de deux lotissements « Domaine de Lartigue » porté par la SNC DOMAINE LARTIGUE, je tiens à vous faire parvenir quelques remarques.

Celles-ci ont pour but de prendre en compte différents aspects de la demande qui nous semblent importants de mettre en évidence

#### **Absence de consultation :**

Je n'ai jamais été consulté, alors que c'était une demande de la population locale et une recommandation forte de la part du précédent commissaire enquêteur. Une absence de consultation peut avoir plusieurs raisons, et notamment parce que la décision est déjà prise, ce qui rend inutile aux yeux de la municipalité la perte de temps consécutive à une consultation. Seules les obligations légales sont respectées, sans zèle, et toujours aux extrêmes limites des contraintes de temps et de moyens. Un projet viable et apportant valeur ajoutée à la vie de la commune ne devrait pas être mené aussi furtivement.

#### **PLU en recours**

A ce jour le PLU est valide mais il subit des recours. Dans le cas où la modification du PLU serait invalidée par le tribunal administratif, ce projet d'aménagement serait impossible légalement à réaliser.

Même si le PLU est valide, les recours portent sur l'interprétation ou l'application spécifique des règles du PLU nécessaires dans le projet d'aménagement en question. Les recours mettent en évidence des non-conformités dans la construction de LLS, c'est justement l'objectif principal du projet d'aménagement, cela ne peut qu'affecter la validation du permis d'aménagement. Alors pourquoi cette précipitation ? cela ne démontre-t-il pas un laxisme qui illustre la façon globale dont ce projet est mené ?

#### **Déficit de logement sociaux**

La municipalité ainsi que le demandeur justifient ce projet comme obligatoire suite au déficit en Logements Locatifs Sociaux. Nous constatons que la demande concerne l'aménagement de terrains à bâtir et non de LLS. L'opacité autour des LLS ne serait-il pas un contournement de l'état actuel du PLU ? Un permis d'aménager ne peut pas être validé s'il ne présente pas l'ensemble des éléments dont il est l'objet.

#### **Compensation hors délai**

L'autorisation de défricher a déclenché des obligations vis à vis de la SNC Domaine de Lartigue. Au vu de la destruction de 14,5 Ha de forêt sur une trame verte et bleue, une compensation doit être mise en place. Il n'a pas été déposé de document d'engagement dans les délais auprès de la préfecture. La compensation et les impacts écologiques sont encore une fois négligés, les recommandations de la MRAe ignorés et cela n'apporte aucune confiance dans un projet déjà bancal.

### **Problématique de l'eau**

Sur les années à venir la gestion de l'eau est capitale. Que ce soit les eaux de ruissellement devant régénérer nos nappes, que ce soit le traitement des effluents ou que ce soit la fourniture en eau, il est capital de ne pas prendre de risques. Pourquoi il n'y a rien de prévu pour les LLS ? que ce soit dans la prise en compte des calculs ou que ce soit sur les plans ?

Les points d'eau/zone humides ont disparu des plans, seront-ils finalement éliminés ?

### **Conséquences bien-être local**

Lorsqu'un projet de construction urbaine est envisagé, il est essentiel de prendre en compte l'infrastructure existante et sa capacité à répondre aux besoins accrus de la population.

Le bien-être des actuels et des futurs habitants doit être assuré. Que ce soit en termes d'accès, de pollution, ou de sécurisation des biens et des personnes, nous constatons une gestion différenciée.

Voici quelques raisons pour lesquelles les services de première nécessité ne sont pas adaptés à une telle expansion :

Les services de première nécessité, tels que les écoles, les hôpitaux, les commerces de proximité et les infrastructures de transport, sont actuellement dimensionnés en fonction de la population existante. La capacité actuelle de ces services est déjà à sa limite voir dépassée, l'ajout de 300 nouveaux logements va entraîner une pression excessive et une saturation complète des ressources disponibles.

Les questions sans réponse se multiplient,

Les moyens du service départemental d'incendie et de secours sont-ils suffisamment dimensionnés ? Pourquoi la SNC Domaine de Lartigue n'a t-elle pas utilisée pour ses calculs de véhicule une enquête plus récente comme préconisé lors de l'enquête sur le défrichage ? Pourquoi il n'y a rien de prévu pour diminuer l'impact pollution du à l'artificialisation de 14,5 Ha de poumon vert et l'augmentation prévue de plus de 10 % de véhicules ?

Dans tous les cas, il est essentiel que les décideurs prennent en compte l'impact sur les services de première nécessité lorsqu'ils évaluent la pertinence d'un projet de construction urbaine et qu'ils veillent à ce que les besoins de la population soient adéquatement pris en compte. L'expansion de l'infrastructure nécessite des investissements significatifs. Aucun projet de développement n'a été présenté à la population ce jour.

### **Circulation problématique**

L'axe de l'avenue Salvadore Aliende est un axe de délestage de l'autoroute A63. Un agrandissement de cette autoroute est prévu, les quartiers de Pessac proche de l'Avenue Salvadore Aliende sont en pleine expansion. Ce projet doit rajouter au bas mot 450 véhicules. Quant la question est posée la responsabilité est systématiquement redirigée vers Pessac. Aux heures de pointe, cette avenue est

complètement saturée avec des voitures à l'arrêt ou au pas quiature l'air de leurs gaz d'échappement. 450 véhicules supplémentaires ne vont faire qu'ajouter du problème au problème.

On ne peut pas seulement espérer que les mobilités douces prennent le relais alors que de nombreuses pistes cyclables s'arrêtent sans qu'aucun plan de prolongation ne soit proposée avec un échéancier respecté. Je citerai le prolongement de la piste cyclable entre le cimetière et Gazinet centre, étant prévue au PLU depuis 2017 et étant notifié sur la demande de permis.

Comme sur de nombreux autres sujets, la réponse apportée quand nous avons tenté d'en avoir fut, uniquement orale, que ces augmentations étaient sans impact sur tous ces services. Nous serions la seule commune de la région à pouvoir se vanter d'avoir de la place dans ses écoles, des médecins disponibles, des complexes sportifs et activités sans liste d'attente. Le déni ne peut suffire à nous faire accepter une situation qui ne fera qu'empirer.

### Densité des LLS

Dans le dossier, on identifie 2 Sites, distants de quelques centaines de mètres seulement, contenant, on suppose, environ 200 LLS. Peut-on parler de mixité sociale ? La mixité sociale est le principe selon lequel différents groupes socio-économiques et culturels vivent ensemble dans un même quartier. Mixité est forcément synonyme de cohabitation équilibrée, elle ne peut exister dans le contexte du projet présenté. Ce projet d'aménagement est voué à un échec d'intégration sociale. En effet, les bienfaits de la mixité ne sont plus à démontrer. Elle favorise la diversité et crée un environnement où les individus peuvent interagir, se comprendre mutuellement et construire des relations interpersonnelles solides.

La mixité sociale contribue à la cohésion sociale en réduisant les clivages et les barrières entre les différents groupes. Elle favorise le respect, la compréhension et la tolérance mutuelle, ce qui peut renforcer les liens sociaux au sein de la communauté.

Une communauté socialement mixte offre des opportunités égales à tous ses habitants. La présence de divers groupes socio-économiques permet d'éviter la concentration de la pauvreté ou de la richesse dans un seul endroit, ce qui peut conduire à des inégalités et à l'exclusion sociale.

La mixité sociale favorise un environnement économiquement dynamique. Lorsque différentes catégories socio-économiques cohabitent, cela crée des synergies et des opportunités commerciales. Les quartiers mixtes attirent également une plus grande diversité de commerces et de services, ce qui peut stimuler l'activité économique locale.

La mixité sociale encourage l'échange culturel et la diversité des perspectives. Les interactions entre des personnes issues de milieux différents favorisent l'émergence de nouvelles idées, de nouvelles formes d'expression artistique et de nouvelles traditions. Cela contribue à l'enrichissement de la vie culturelle de la communauté.

Une communauté mixte est plus résiliente sur le plan environnemental et économique. La mixité sociale tend à réduire les distances entre le lieu de résidence et le lieu de travail, ce qui peut réduire les déplacements quotidiens et la dépendance à l'égard des transports individuels. Elle peut également favoriser une utilisation plus efficace des infrastructures et des équipements communautaires.

En résumé, la mixité sociale est essentielle pour créer des quartiers équilibrés, inclusifs et durables. Un projet de construction urbaine qui ne prend pas en compte cette dimension va contribuer à la ségrégation sociale, à l'exclusion et à la diminution de la qualité de vie pour certains groupes de population. Il est donc primordial de revoir le dossier et d'intégrer la mixité sociale comme un critère fondamental.

M. Coutreau



BERKESSE Danielle et Bernard

5 chemin Lou Méou

33610 CESTAS

Objet : Lettre Enquête publique Domaine de Lartigue

Cestas le 19 juillet 2023

A l'attention de M le commissaire enquêteur, M Clerguerou

Dans le cadre de la réponse à l'enquête publique prescrite afin de recueillir l'avis du public sur la demande d'autorisation d'aménagement sur la commune de Cestas pour le projet de réalisation de deux lotissements « Domaine de Lartigue » porté par la SNC DOMAINE LARTIGUE, je tiens à vous faire parvenir quelques remarques.

Celles-ci ont pour but de prendre en compte différents aspects de la demande qui nous semblent importants de mettre en évidence

**Absence de consultation :**

Je n'ai, ainsi que mon voisinage direct, n'ait pas été consulté, alors que c'était une demande de la population locale et une recommandation forte de la part du précédent commissaire enquêteur. Une absence de consultation peut avoir plusieurs raisons, et notamment parce que la décision est déjà prise, ce qui rend inutile aux yeux de la municipalité la perte de temps conséquente à une consultation. Seules les obligations légales sont respectées, sans zèle, et toujours aux extrêmes limites des contraintes de temps et de moyens. Un projet viable apportant une valeur ajoutée à la vie de la commune ne devrait pas être mené aussi furtivement.

**PLU en recours**

A ce jour le PLU est valide mais il subit des recours. Dans le cas où la modification du PLU serait invalidée par le tribunal administratif, ce projet d'aménagement serait impossible légalement à réaliser.

Même si le PLU est valide, les recours portent sur l'interprétation ou l'application spécifique des règles du PLU nécessaires dans le projet d'aménagement en question. Les recours mettent en évidence des non-conformités dans la construction de LLS, c'est justement l'objectif principal du projet d'aménagement, cela ne peut qu'affecter la validation du permis d'aménagement. Alors pourquoi cette précipitation ? cela ne démontre-t-il pas un laxisme qu'illustre la façon globale dont ce projet est mené ?

**Déficit de logement sociaux**

La municipalité ainsi que le demandeur justifient ce projet comme obligatoire suite au déficit en Logements Locatifs Sociaux. Nous constatons que la demande concerne l'aménagement de terrains à bâtir et non de LLS. L'opacité autour des LLS ne serait-il pas un contournement de l'état actuel du PLU ? Un permis d'aménagement ne peut pas être validé s'il ne présente pas l'ensemble des éléments dont il est l'objet.





## **Compensation hors délai**

L'autorisation de défricher a déclenché des obligations vis-à-vis de la SNC Domaine de Lartigue. Au vu de la destruction de 14,5 Ha de forêt sur une trame verte et bleue, une compensation doit être mise en place. Il n'a pas été déposé de document d'engagement dans les délais auprès de la préfecture. La compensation et les impacts écologiques sont encore une fois négligés, les recommandations de la MRAe ignorées et cela n'apporte aucune confiance dans un projet déjà bancal.

## **Problématique de l'eau**

Pour les années à venir la gestion de l'eau est capitale. Que ce soit les eaux de ruissellement devant régénérer nos nappes, que ce soit le traitement des effluents ou que ce soit la fourniture en eau, il est capital de ne pas prendre de risques. Pourquoi il n'y a rien de prévu pour les LLS ? que ce soit dans la prise en compte des calculs ou que ce soit sur les plans ?

Les points d'eau/zone humides ont disparu des plans, seront-ils finalement éliminés ?

## **Conséquences bien-être local**

Lorsqu'un projet de construction urbaine est envisagé, il est essentiel de prendre en compte l'infrastructure existante et sa capacité à répondre aux besoins accrus de la population.

Le bien-être des actuels et des futurs habitants doit être assuré. Que ce soit en termes d'accès, de pollution, ou de sécurisation des biens et des personnes, nous constatons une gestion différenciée.

Voici quelques raisons pour lesquelles les services de première nécessité ne sont pas adaptés à une telle expansion :

Les services de première nécessité, tels que les écoles, les hôpitaux, les commerces de proximité et les infrastructures de transport, sont actuellement dimensionnés en fonction de la population existante. La capacité actuelle de ces services est déjà à sa limite voir dépassée, l'ajout de 300 nouveaux logements va entraîner une pression excessive et une saturation complète des ressources disponibles.

Les questions sans réponse se multiplient,

Les moyens du service départemental d'incendie et de secours sont-ils suffisamment dimensionnés ? Pourquoi la SNC Domaine de Lartigue n'a-t-elle pas utilisé pour ses calculs de véhicule une enquête plus récente comme préconisé lors de l'enquête sur le défrichage ? Pourquoi il n'y a rien de prévu pour diminuer l'impact pollution dû à l'artificialisation de 14,5 Ha de poumon vert et l'augmentation prévue de plus de 10 % de véhicules ?

Dans tous les cas, il est essentiel que les décideurs prennent en compte l'impact sur les services de première nécessité lorsqu'ils évaluent la pertinence d'un projet de construction urbaine et qu'ils veillent à ce que les besoins de la population soient adéquatement pris en compte. L'expansion de l'infrastructure nécessite des investissements significatifs. Aucun projet de développement n'a été présenté à la population ce jour.



## Circulation problématique

L'axe de l'avenue Salvadore Aliende est un axe de délestage de l'autoroute A63. Un agrandissement de cette autoroute est prévu, les quartiers de Pessac proche de l'avenue Salvadore Aliende sont en pleine expansion. Ce projet doit rajouter au bas mot 450 véhicules. Quant la question est posée, la responsabilité est systématiquement redirigée vers Pessac. Aux heures de pointe, cette avenue est complètement saturée avec des voitures à l'arrêt ou au pas qui sature l'air de leurs gaz d'échappement. 450 véhicules supplémentaires ne vont faire qu'ajouter du problème au problème.

On ne peut pas seulement espérer que les mobilités douces prennent le relais alors que de nombreuses pistes cyclables s'arrêtent sans qu'aucun plan de prolongation ne soit proposé avec un échéancier respecté. Je citerai le prolongement de la piste cyclable entre le cimetière et Gazinet centre, étant prévue au PLU depuis 2017 et étant notifié sur la demande de permis.

Comme sur de nombreux autres sujets, la réponse apportée quand nous avons tenté d'en avoir fut, uniquement orale, que ces augmentations étaient sans impact sur tous ces services. Nous serions la seule commune de la région à pouvoir se vanter d'avoir de la place dans ses écoles, des médecins disponibles, des complexes sportifs et activités sans liste d'attente. Le déni ne peut suffire à nous faire accepter une situation qui ne fera qu'empirer.

## Densité des LLS

Dans le dossier, on identifie 2 Sites, distants de quelques centaines de mètres seulement, contenant, on suppose, environ **200 LLS**. Peut-on parler de mixité sociale ? La mixité sociale est le principe selon lequel différents groupes socio-économiques et culturels vivent ensemble dans un même quartier. Mixité est forcément synonyme de cohabitation équilibrée, elle ne peut exister dans le contexte du projet présenté. Ce projet d'aménagement est voué à un échec d'intégration sociale. En effet, les bienfaits de la mixité ne sont plus à démontrer. Elle favorise la diversité et crée un environnement où les individus peuvent interagir, se comprendre mutuellement et construire des relations interpersonnelles solides.

La mixité sociale contribue à la cohésion sociale en réduisant les clivages et les barrières entre les différents groupes. Elle favorise le respect, la compréhension et la tolérance mutuelle, ce qui peut renforcer les liens sociaux au sein de la communauté.

Une communauté socialement mixte offre des opportunités égales à tous ses habitants. La présence de divers groupes socio-économiques permet d'éviter la concentration de la pauvreté ou de la richesse dans un seul endroit, ce qui peut conduire à des inégalités et à l'exclusion sociale.

La mixité sociale favorise un environnement économiquement dynamique. Lorsque différentes catégories socio-économiques cohabitent, cela crée des synergies et des opportunités commerciales. Les quartiers mixtes attirent également une plus grande diversité de commerces et de services, ce qui peut stimuler l'activité économique locale.

La mixité sociale encourage l'échange culturel et la diversité des perspectives. Les interactions entre des personnes issues de milieux différents favorisent l'émergence de nouvelles idées, de nouvelles formes d'expression artistique et de nouvelles traditions. Cela contribue à l'enrichissement de la vie culturelle de la communauté.

Une communauté mixte est plus résiliente sur le plan environnemental et économique. La mixité sociale tend à réduire les distances entre le lieu de résidence et le lieu de travail, ce qui peut réduire



les déplacements quotidiens et la dépendance à l'égard des transports individuels. Elle peut également favoriser une utilisation plus efficace des infrastructures et des équipements communautaires.

En résumé, la mixité sociale est essentielle pour créer des quartiers équilibrés, inclusifs et durables. Un projet de construction urbaine qui ne prend pas en compte cette dimension va contribuer à la ségrégation sociale, à l'exclusion et à la diminution de la qualité de vie pour certains groupes de population. Il est donc primordial de revoir le dossier et d'intégrer la mixité sociale comme un critère fondamental.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. P.' with a long horizontal line underneath.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. B. S.' with a long horizontal line underneath.

