

Zimbra

veronique.saintout@mairie-cestas.fr

Enquête publique Domaine de Lartigue

De : Stephane Dupin <s_dupin@hotmail.com>

lun., 03 juil. 2023 10:18

Objet : Enquête publique Domaine de Lartigue

📎 1 pièce jointe

À : urba@mairie-cestas.fr**Cc :** francis clerguerou <francis.clerguerou@numericable.fr>, Gazinet Cestas Avenir <gazinetcestasavenir@gmail.com>

Stéphane DUPIN
Président de l'association Gazinet-Cestas Avenir
Chantebois
Gazinet-Cestas

Objet : Lettre n°1/3 Enquête publique Domaine de Lartigue

Cestas le 3 juillet 2023

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

La demande faite par la SNC Domaine de Lartigue pour l'aménagement des lotissements des près de Gartieu et des Pacages de Besson représente plus de 1000 pages et cartes à analyser. Il est regrettable que ce soit fait sans présentation ni concertation. Il est à noter que cette enquête se déroule durant la période estivale non propice à laisser du temps à l'échange réel et sérieux.

Nous allons donc découper notre analyse et de facto nos demandes en 3 temps. Pour cette première lettre nous allons nous attacher à présenter nos arguments autour de l'analyse de la demande.

La demande d'autorisation d'aménagement déposée par la SNC Domaine de Lartigue met en lumière un enjeu local fort. En effet l'implantation de plus de 300 habitations en un même lieu avec une obligation d'y consacrer plus des 2/3 à destination de LLS suscite de fortes réactions.

Ce phénomène a été amplifié de part la manière dont ce projet a été managé. L'absence flagrante de concertation ou de mise en lumière clair de ce qui allait se passer ne peut provoquer qu'une défection de confiance.

Ce projet doit répondre aux exigences du SCOT et du PLU. Malgré de nombreux remaniement le PLU est une nouvelle fois attaqué pour vice de procédure. La prise de risque sur un projet à plus de 30 millions d'euros, d'une artificialisation de plus de 12,5 ha, alors qu'il y a une incertitude de possibilité de création légale est inconsiderée.

Ce projet répond à des obligation de quotas imposés par la loi SRU. Il devrait donc mettre en avant les LLS et prouver tout au long des argumentaires et des plans que ce projet est vital pour la commune. Malgré cet enjeu central nous ne pouvons que constater l'absence des LLS du projet.

Afin d'étayer ces constatations nous allons démontrer chaque point et nous attacher à mettre en lumière les questions ou suggestions capitales à mettre en oeuvre pour cette réalisation.

*Les principes généraux de la démarche se retrouvent dans la Charte de la concertation mise en place par le ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement. Mise en œuvre par les pouvoirs publics, **la concertation publique doit commencer en amont du projet et son évolution est ponctuée par plusieurs temps forts.** La communication engagée, la diversité des lieux et des moyens d'expression doit permettre une participation des citoyens qui doit être aussi large que possible. Elle se déroule sous la tutelle d'un garant, chargé d'assurer sa sincérité et son bon déroulement. »*

Nous constatons amèrement que M le Maire et le soumissionnaire ne respectent en rien les fortes recommandations du commissaire enquêteur.

Cela ne fait que créer un sentiment de défiance et de colère. La prise en compte des citoyens devrait être la préoccupation principale d'un administrateur.

Nous souhaiterions avoir la mise en place de concertations publiques, dans le même rythme que l'enquête publique, c'est à dire 4 effectuées sur 4 semaines à des heures et jours différents afin de prendre en compte l'activité des citoyens.

Nous souhaitons que ces concertations soient effectuées au vues du plus grand nombre, c'est à dire après la période estivale.

Nous souhaiterions la mise en pause de l'enquête publique afin de pouvoir avoir une information et prise en compte des habitants de Cestas par le biais de la concertation.

En l'absence de concertation réelle ce projet reste une mascarade démocratique qui ne fait que suivre le minima exigé. L'obtention des sésames à chaque étape n'empêche en rien le soumissionnaire et M le Maire de ne faire que ce qu'ils veulent.

Ce projet ne peut se contenter de répondre qu'à seulement une obligation légale. Il se doit en ces temps incertains de prendre en compte non pas les 20 dernières années mais bien de se projeter dans les 30 prochaines futures.

I-2 PLU

La première des règles de l'aménagement, est que celui-ci doit répondre au minima au règles d'urbanisme locales.

L'écriture de ce dossier a commencé juste après la parution du PLU en 2017. Celui-ci a transformé la zone les près de Gartieu, historiquement en EBC, en Z1AU, le rendant accessible à la construction notamment de LLS.

Cestas possède un PLU établi et adopté par le Conseil Municipal le 15 mars 2017. Dès son approbation le PLU a fait l'objet de recours de la part d'une association de défense de l'environnement et du cadre de vie à Cestas-Réjouit, pour différentes irrégularités. Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 8 novembre 2018 suite au jugement en 1ère instance. Une deuxième modification simplifiée a été adoptée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une cinquantaine d'hectares dans la zone logistique. A ce jour les articles du PLU (articles 3 des zones 1AU et 2AU, article 6 des zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU, 2AU, article 7 des zones UA, UB, UG, UL, 1AU, 2AU, article 8 des zones UA, UB, UC, UL, article 9 des zones UL, 1AU, 2AU) ont été annulés par le tribunal le 18 décembre 2020.

« Par un arrêt n° 21BX00450 du 6 juillet 2021, la Cour a rectifié les erreurs matérielles entachant l'arrêt du 17 décembre 2020, en substituant au point 45 la zone UL à la zone 1UL et en ajoutant la mention des articles 6 du règlement des zones UA, UB, UC et UG et la mention de l'article 7 du règlement de la zone UG. »

La continuité des projets immobiliers est assurée dans le cadre de nouvelles constructions. En effet dans ce cas précis le futur constructeur ou lotisseur devra se référer au texte précédent et dans le cas de Cestas le POS.

Par arrêté n° 1/2021 du 5 janvier 2021, le maire de Cestas a lancé la procédure de modification simplifiée n° 3 en vue de la rectification de la rédaction des articles déclarés illégaux par la Cour administrative d'appel dans son arrêt du 17 décembre 2020.

Cette procédure avait pour objet la correction des articles :

Pour constatation :

19659-les-pacages-de-besson-annexe-1-plan-de-composition-global
19660-les-pres-de-gartieu-annexe-1-plan-de-composition-global
Au niveau des macro lots

- - Pas de présence de LLS
 - Pas de voies traitées en chaussée lourde
 - Pas de trottoirs minéralisés
 - Pas de trottoirs enherbés
 - Pas d'espaces verts enherbés et plantés

19659-les-pacages-de-besson-PA4-plan-de-composition-v3
19660-les-pres-de-gartieu-PA4-plan-de-composition
Au niveau des macro lots

- - Pas de présence de LLS
 - Pas de voies traitées en chaussée lourde
 - Pas de trottoirs minéralisés
 - Pas de trottoirs enherbés
 - Pas d'espaces verts enherbés et plantés

19659-les-pacages-de-besson-PA8.1-programme-des-travaux-v3
19660-les-pres-de-gartieu-PA8.1-programme-des-travaux
N'ayant pas de précision sur l'aménagement des LLS, cela représente respectivement
66% du projet pour les pacages de Besson
75% du projet pour les près de Gartieu

Nous demandons que les calculs soient repris en prenant compte de la réalité globale du projet. Les calculs étant fait sur moins d'un tiers du projet l'impact réelle est donc tronquée rendant insincère l'enquête publique.

19659-les-pacages-de-besson-PA8.4a-plan-reseau-eaux-pluviales
19660-les-pres-de-gartieu-PA8.4-plan-reseau-eaux-pluviales
Au niveau des macro lots

- - Pas de présence de LLS
 - Pas de système d'évacuation des eaux pluviales

N'ayant pas de précision sur l'aménagement des LLS, cela représente respectivement
66% du projet pour les pacages de Besson
75% du projet pour les près de Gartieu

Nous demandons que les indications soient annotées en prenant compte de la réalité globale du projet. Les plans étant conçus sur moins d'un tiers du projet l'impact réelle est donc tronquée rendant insincère l'enquête publique.

19659-les-pacages-de-besson-PA8.5-plan-reseau-eaux-usees
19660-les-pres-de-gartieu-PA8.5-plan-reseau-eaux-usees
Au niveau des macro lots

- - Pas de présence de LLS
 - Pas de système d'évacuation des eaux pluviales

N'ayant pas de précision sur l'aménagement des LLS, cela représente respectivement
66% du projet pour les pacages de Besson
75% du projet pour les près de Gartieu

Nous demandons que les indications soient annotées en prenant compte de la réalité globale du projet. Les plans étant conçus sur moins d'un tiers du projet l'impact réelle est donc tronquée rendant insincère l'enquête publique.

19659-les-pacages-de-besson-PA8.6-plan-reseau-eau-potable-incendie
19660-les-pres-de-gartieu-PA8.6-plan-reseau-eau-potable-incendie
Au niveau des macro lots

- - Pas de présence de LLS
 - Pas de système de réseau d'eau potable et incendie

alors.

Au final ce projet reste important pour la commune car il contribue à rattraper le retard pris par la municipalité entraînant la mise en place de pénalité pour non respect du SRU. L'importance de facto des **LLS est primordial**. Or ce qui est représenté n'est qu'une mise en place de terrains à bâtir. Cela ne répond pas au principe de base, cela va augmenter le nombre d'habitations individuelles et de facto baissant le ratio avec les LLS. De part ce truchement de calcul il y aura une augmentation du montant de la pénalité en ne respectant pas l'objectif triennal par un choix de démarrage de projet. Ce projet doit être examiné avec **la présence des LLS et le démarrage en premier de la construction de LLS**.

Ces trois points mettent en lumière que **ce projet ne peut en cet instant et en l'état être accordé**. Il devrait être de nouveau présenté afin de répondre aux besoins réels et aux défis de demain.

Nous vous remercions d'accorder une attention particulière à la forme, vous avez déjà du intervenir dans ce sens alors que l'enquête débute, Nous vous présentons nos respects,

Stéphane DUPIN, président de l'association Gazinet-Cestas Avenir
