

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête Publique
Projet d'Aménagement en mixité sociale SNC –
Domaine de Lartigue
Hôtel de Ville
2 avenue du Baron Haussmann
33 610 CESTAS

Courrier envoyé par voie électronique

Objet : Observations de l'ACRE – Enquête publique sur le Projet d'Aménagement en mixité sociale – SNC Domaine de Lartigue.

Cestas le 26 juillet 2023

Monsieur le Commissaire - Enquêteur,

J'interviens en tant que Président de l'ACRE (Association Cestas Réjouit Environnement) pour vous soumettre les remarques de notre association concernant le Projet d'Aménagement en mixité sociale SNC – Domaine de Lartigue.

L'association ACRE s'est constituée le 9 février 2015, suite à l'annonce par la Commune de Cestas en 2014 de projets importants de construction dans le quartier de Réjouit. En 2018, elle a changé ses statuts pour étendre son périmètre à l'ensemble de la Commune de Cestas.

L'objet statutaire de l'ACRE est le suivant :

« la défense du cadre de vie et de l'environnement naturel existant à Cestas, en veillant au respect de la Loi et des dispositions légales d'urbanisme »

« d'encourager la préservation à long terme d'espaces naturels à Cestas, par exemple par la création de réserves ou d'espace aménagés »

« veiller à la concertation et aux études qui devront être organisées par la municipalité avant toute décision d'urbanisme, ainsi qu'à la prise en compte des souhaits, remarques et objections émises par les citoyens ».

1. L'ACRE et les actions contre le PLU.

L'ACRE a requis l'annulation du PLU dès son approbation par le Conseil Municipal le 15 mars 2017 pour divers motifs.

La Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, par les arrêts N° 19BX03365 du 17 Décembre 2020 et N°21BX00450 du 6 Juillet 2021, a annulé partiellement le PLU pour des dispositions illégales sur les lotissements et sur les logements locatifs sociaux.

Les articles jugés illégaux pour les lotissements sont les suivants :

- Articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) du règlement des Zones UE, UY, et 2AU en ce qu'ils interdisent des lotissements
- Articles 11 (Aspect extérieur) du règlement des Zones UA, UB, UC, UG, UL, 1 AU et 2AU, en ce qu'ils prévoient des règles de clôtures spécifiques pour les lotissements

Les articles jugés illégaux pour les logements locatifs sociaux sont les suivants :

- Articles 3 (Accès et voirie) du règlement des Zones 1AU et 2AU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Articles 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du règlement des Zones UL, 1AU et 2AU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Articles 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux cours d'eau) du règlement des Zones UA, UB, UG, UL, 1AU, 2AU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) du règlement des Zones UA, UB, UC, UL en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Article 9 (Emprise au sol) du règlement des Zones UL, 1AU et 2AU, en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux

La Commune a engagé une modification simplifiée n°3 du PLU qui a été approuvée le 11 mai 2022 par le Conseil Municipal.

L'ACRE a contesté cette modification simplifiée par une requête auprès du Tribunal administratif de Bordeaux le 8 juillet 2022 pour vice de procédure, manque de concertation, manque de compléments d'évaluation environnementale et imprécision sur la formulation des règles alternatives. La modification simplifiée ne peut pas s'appliquer car les modifications proposées conduisent à des augmentations de constructibilité de plus de 20% sur plusieurs zones du PLU.

Aujourd'hui, le PLU présente toujours une certaine insécurité juridique qui pourrait avoir des conséquences sur le Projet présenté.

2. Projet soumis à enquête publique

La SNC Domaine de Lartigue a présenté les permis d'aménager de deux lotissements en mixité sociale sur la Commune de Cestas pour lesquels elle a déjà obtenu une autorisation de défrichement, une dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Comme le terrain d'assiette de l'ensemble dépasse les 10 ha, ce projet est soumis à une étude d'impact en application de la rubrique 39b du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête publique sur le site internet de la Commune est incomplet et ne semble pas être une copie exacte du dossier physique. Nous le déplorons.

3. Concertation

Le Commissaire-Enquêteur de l'enquête publique pour la demande d'autorisation de défrichement à recommandé « *fortement, avant la future enquête publique qui sera organisée dans le cadre des procédures de permis d'aménager, d'adapter l'information, la communication et la participation des riverains à l'ampleur du*

projet d'aménagement et à ses externalités (positives et négatives) sur la vie locale, par exemple par l'organisation d'une réunion publique d'information et/ou des enquêtes de voisinage; ceci afin de répondre aux inquiétudes et à l'incompréhension générale exprimées lors de cette enquête publique ».

Par ailleurs, l'article L 121-15-1 2° du code de l'environnement prévoit une concertation préalable pour les projets assujettis à une évaluation environnementale ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public.

Il ne ressort d'aucune pièce du dossier sur le site internet de la Commune que cette concertation a eu lieu : pas de compte rendu de réunion, pas de bilan de concertation. De surcroît, et quelque soit l'état du dossier physique, nous savons qu'une réelle concertation ne s'est pas tenue.

Les différents avis du public consultés sur le site de la Commune montrent à quel point cette concertation a été déficiente.

4. Incertitudes sur le respect des règles de mixité sociale sur l'OAP.

Le projet de lotissement est situé sur l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°1 du PLU de Cestas. Le projet est donc soumis à deux règles : une densité minimale de 20 logements à l'hectare et une servitude de mixité sociale. Celle-ci doit être de 66% pour les Pacages de Besson et de 75% pour les Prés de Gartieu.

Le projet présenté évoque les LLS de manière tout à fait fortuite. Il semble que la priorité soit donnée aux lots destinés à la construction libre et que les demandes d'autorisation d'urbanisme pour les logements locatifs sociaux viendront ultérieurement. Tout se passe comme s'il fallait privilégier l'intérêt immobilier et capitalistique du projet alors qu'on veut nous le faire passer comme un projet d'intérêt public majeur !

Les LLS sont traités sous la forme de macro-lots dont aucun détail n'est donné et cela pose un problème capital pour la mixité sociale.

4.1. Les LLS des Prés de Gartieu

La notice (19660-les-pres-de-gartieu-PA2-notice) indique que ce lotissement comportera 31 terrains à bâtir pour 93 LLS. Ces chiffres respectent la mixité sociale de 75%.

Cependant ce sont les mêmes chiffres que ceux qui sont indiqués sur le plan de composition global de la page 134 du document 1_EIE_CESTAS de l'enquête publique de la demande d'autorisation de défrichement (voir pièce jointe). Ce plan est daté du 24 février 2021. Il est donc antérieur aux arrêts de la CAA de Bordeaux et de la modification n°3 du PLU.

Ces LLS ont alors été implantés avec des dérogations à de nombreuses règles d'implantation («*Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour des opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux* »). Cela créaient des règles différentes pour les aires de LLS plus denses que le voisinage au sein d'une même zone du PLU, ce qui a été jugé illégal (article R 123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'élaboration du PLU). Les LLS pouvaient être implantés sans respecter de distance minimale par rapport aux voies communales ou voies privées, sans respecter la bande de constructibilité et sans respecter de distance minimale par rapport aux limites séparatives.

Depuis le PLU a été modifié par la modification simplifiée n°3 et la Commune a introduit des règles alternatives. Cependant il serait étrange, voire suspect, que l'ensemble des logements locatifs sociaux de la parcelle réservée sur le lotissement des Prés de Gartieu puissent bénéficier des règles alternatives au point de pouvoir en planter 93, soit autant que lorsqu'il n'y avait « pas » de règle. Les règles alternatives ne peuvent pas devenir des règles générales !

Par conséquent, l'ACRE émet des doutes très sérieux sur la possibilité d'implanter 93 LLS sur le macro-lot de 27 147 m² et donc de respecter l'obligation de mixité sociale de 75%.

Manifestement, le nombre de LLS a été déterminé à partir du nombre de terrains à bâtir alors que c'est l'inverse qui aurait dû être fait.

N'ayant aucune indication de la surface de référence du macro-lot pour le calcul de la densité telle que définie dans le document Pièce n°3-Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, et ayant un doute sérieux sur le nombre de LLS, il est difficile de se prononcer aussi sur la densité de l'ensemble du lotissement.

4.2. Les LLS des Pacages de Besson

La notice (19659-les-pacages-de-besson-PA2-notice-v3) indique que ce lotissement comportera 57 terrains à bâtir pour 114 LLS. Ces chiffres respectent la mixité sociale de 66%.

Ici les chiffres sont légèrement différents de ceux qui sont indiqués sur le plan de composition global de la page 134 du document 1_EIE_CESTAS de l'enquête publique de la demande d'autorisation de défrichement (voir pièce jointe). Le plan indiquait 61 terrains à bâtir et 122 LLS. Le nombre de terrain à bâtir a diminué de 4 unités du fait de l'élargissement des corridors écologiques à la demande de la CSRPN de Nouvelle Aquitaine et de la conservation d'une pinède au sud du lotissement.

Néanmoins le raisonnement que nous avons tenu pour les Prés de Gartieu peut aussi s'appliquer pour les Pacages de Besson avec un légère marge puisqu'il y a un peu moins de LLS dans la nouvelle version.

Par conséquent, l'ACRE émet des doutes très sérieux sur la possibilité d'implanter 114 LLS sur les macro-lot de 32 397 m² et donc de respecter l'obligation de mixité sociale de 66%.

Manifestement, le nombre de LLS a été déterminé à partir du nombre de terrains à bâtir alors que c'est l'inverse qui aurait dû être fait.

N'ayant aucune indication de la surface de référence du macro-lot pour le calcul de la densité telle que définie dans le document Pièce n°3-Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, et ayant un doute sérieux sur le nombre de LLS, il est difficile de se prononcer aussi sur la densité de l'ensemble du lotissement.

4.3. Demande de joindre les PC au dossier.

Il est inconcevable d'autoriser les PA sans garantie sur les deux règles imposées par l'OAP. De même, il serait très malvenu que les demandes de permis de construire des macro-lots soient présentées alors que les possibilités de recours sur les PA sont épuisées.

Pour la bonne complétude du dossier, il nous paraît indispensable dans les circonstances que nous avons évoquées que les permis de construire des différents macro-lots fassent partie intégrante du dossier.

De plus, nous avons tout lieu de penser que les permis de construire sont prêts ou quasiment prêts. A une question de notre Association au cours de l'enquête publique pour le défrichement, le Maître d'Ouvrage avait cité des extraits des permis de construire de différents macro-lots de LLS : la Forêt, la Chênaie, la Pinède 1, la Pinède 2 et la Pinède 3 (Rapport du Commissaire-Enquêteur – janvier 2022 – page 34). A l'époque il y avait 5 macro-lots car Lartigue 2 n'avait pas encore été supprimé.

5. Compléments

Nous partageons un grand nombre des remarques de MRAe sur le manque d'étude de site alternatif, de manque de précisions sur les déplacements doux et les transports en commun, sur les résultats (puisque normalement les investissements ont été mis en service en décembre 2022) de l'augmentation de la capacité hydraulique de la station d'épuration, des mesures contre les nuisances sonores, contre la pollution atmosphérique.

Affirmer que la station d'épuration était conforme en 2014, dans un dossier présenté en 2022 ou 2023, et qu'il est de notoriété publique que cette station d'épuration a été non conforme en équipement et non conforme en performance pendant plusieurs années, c'est un peu se moquer du public à qui est soumis le dossier.

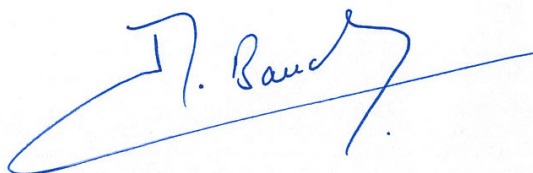
Nous regrettons également que la présentation du projet soit assez silencieuse sur l'aspect isolation des bâtiments et recours aux énergies renouvelables. Et pour cause, puisqu'on ne parle ici que de terrains libres de construction et de leur environnement

Nous soutenons aussi les avis du public qui, après deux dossiers mis à l'enquête et une concertation préalable qui n'a pas eu lieu, n'a pas eu les réponses à ses inquiétudes légitimes sur son cadre de vie, et le bouleversement de ce cadre de vie créé par ce projet de 295 logements.

6. Conclusions.

Pour toutes les raisons présentées, nous vous prions, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, de bien vouloir prononcer un avis défavorable sur ce projet.

Espérant que nos remarques seront prises en compte, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire - Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Michel Bauchu
Président ACRE

Pièce jointe : page 134 du document 1_EIE_CESTAS.

DOSSIER : 1714-027
DATE : 14 Mars 2017
NOMER : 1714-027-001 (I.C.E.)

PERMIS D'AMENAGER

Le Domaine Lartigue

Terrain sis Avenue Jean Moulin et Rue Salvador Allende
Commune de CESTAS

PLAN DE COMPOSITION GLOBAL

MATRE D'OUVRAGE
SNC DOMAINE LARTIGUE
17 rue de la République 33076 MÉRIGNAC
Tel : 05 56 47 81 16

ARCHITECTE CONSEIL
SAS BPW Architecture
4 Boulevard de la République 33011 BORDEAUX
Tel : 05 57 84 23 71
Site : www.bpw.fr

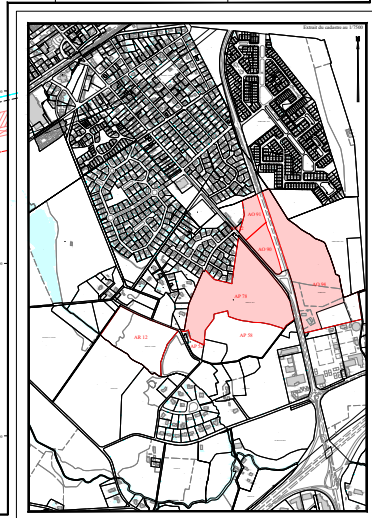
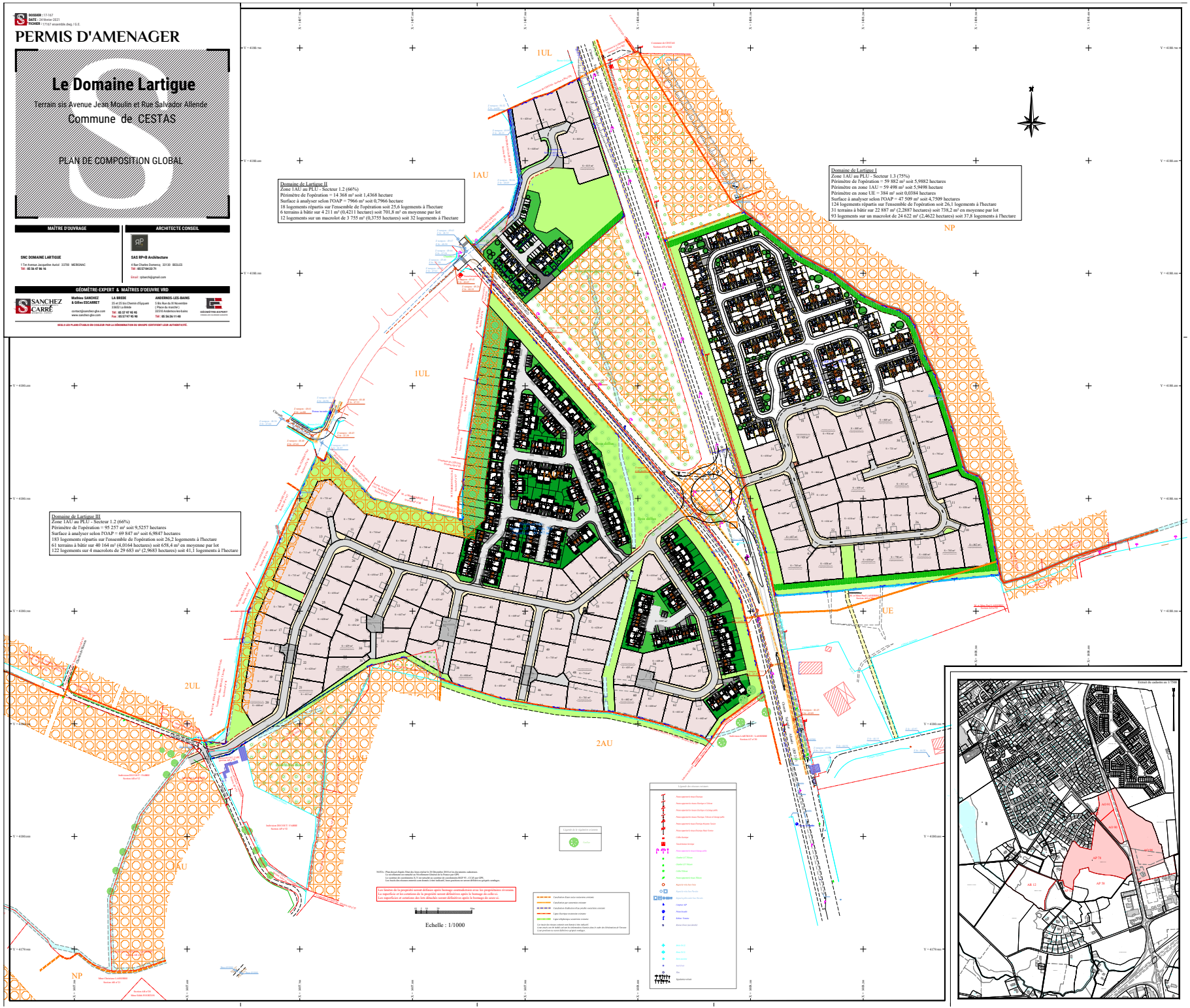
GÉOMÈTRE EXPERT & MATRES D'OUVRAGE V.D.
SANCHEZ & CARRE
17 rue de la République 33076 MÉRIGNAC
Tel : 05 56 47 81 16
www.sanchez-carre.com

LES BUREAUX D'ETUDES
SAS BUREAUX D'ETUDES
17 rue de la République 33076 MÉRIGNAC
Tel : 05 56 47 81 16
www.bureau-etudes.com

Domaine de Lartigue II
Zone IAU au PLU - Secteur 1.2 (66%)
Périmètre de Population : 14 368 m² soit 1,4368 hectare
Surface à analyser selon l'AMAP : 7960 m² soit 0,7960 hectare
19 logements répartis sur l'ensemble de Population soit 25,6 logements à l'hectare
8 terrains à bâtir sur 4,211 m² (0,4211 hectare) soit 70,8 m² en moyenne par lot
12 logements sur un macrolot de 3 755 m² (0,3755 hectare) soit 32 logements à l'hectare

Domaine de Lartigue I
Zone IAU au PLU - Secteur 1.3 (75%)
Périmètre de Population : 59 802 m² soit 5,9802 hectares
Périmètre en zone IAU : 59 498 m² soit 5,9498 hectare
Périmètre en zone UE : 304 m² soit 0,0304 hectare
Surface à analyser selon l'AMAP : 47 509 m² soit 4,7509 hectares
124 logements répartis sur l'ensemble de Population soit 20,7 logements à l'hectare
31 terrains à bâtir sur 22 887 m² (2,2887 hectare) soit 738,2 m² en moyenne par lot
93 logements sur un macrolot de 24 622 m² (2,4622 hectare) soit 37,8 logements à l'hectare

Domaine de Lartigue III
Zone IAU au PLU - Secteur 1.2 (66%)
Périmètre de Population : 95 257 m² soit 9,5257 hectares
Surface à analyser selon l'AMAP : 69 847 m² soit 6,9847 hectares
183 logements répartis sur l'ensemble de Population soit 26,2 logements à l'hectare
61 terrains à bâtir sur 49 168 m² (4,9168 hectare) soit 68,6 m² en moyenne par lot
122 logements sur 4 macrolots de 29 683 m² (2,9683 hectare) soit 41,1 logements à l'hectare



Echelle : 1/1000

LEGENDA

- Zone IAU au PLU - Secteur 1.2 (66%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.3 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.4 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.5 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.6 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.7 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.8 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.9 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.10 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.11 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.12 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.13 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.14 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.15 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.16 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.17 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.18 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.19 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.20 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.21 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.22 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.23 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.24 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.25 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.26 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.27 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.28 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.29 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.30 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.31 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.32 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.33 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.34 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.35 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.36 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.37 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.38 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.39 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.40 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.41 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.42 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.43 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.44 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.45 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.46 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.47 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.48 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.49 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.50 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.51 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.52 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.53 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.54 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.55 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.56 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.57 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.58 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.59 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.60 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.61 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.62 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.63 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.64 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.65 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.66 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.67 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.68 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.69 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.70 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.71 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.72 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.73 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.74 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.75 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.76 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.77 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.78 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.79 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.80 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.81 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.82 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.83 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.84 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.85 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.86 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.87 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.88 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.89 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.90 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.91 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.92 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.93 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.94 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.95 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.96 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.97 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.98 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 1.99 (75%)
- Zone IAU au PLU - Secteur 2.00 (75%)