

De: "steven meeker" <sp_meeker@yahoo.co.uk>

À: "urba@mairie-cestas.fr urba@mairie-cestas.fr" <urba@mairie-cestas.fr>

Envoyé: Jeudi 20 Juillet 2023 23:34:08

Objet: Objet : Lettre Enquête publique Domaine de Lartigue

Steven Meeker & Virginie Martellozzo

Cestas, le 20 Juillet 2023

Objet : Lettre Enquête publique Domaine de Lartigue

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

Nous voudrions vous donner notre avis concernant le projet de réalisation de deux lotissements « Domaine de Lartigue » porté par la SNC DOMAINE LARTIGUE.

Logements sociaux

Ce projet est justifié comme obligatoire suite au déficit en Logements Locatifs Sociaux dans notre commune. Mais la demande concerne l'aménagement de terrains à bâtir, et non de LLS. En plus, le plan des logements sociaux n'est pas précisément marqué – il y a seulement une 'zone', plutôt que l'indication de chaque logement. Comment un permis d'aménager peut-être validé s'il ne présente pas précisément l'ensemble des éléments ?

Les lotissements sont censés être en mixité sociale, or une concentration de 75% de LLS au même endroit ne sont pas à notre sens une réelle mixité.

Densité des LLS

La sur-densification des logements dans le projet. Par exemple, le projet Lartigue 3 prévoit la construction de 122 logements locatifs sociaux (LLS) sur 29 683 m² soit 41,1 log/Ha, ou une superficie de 243 m² per logement locatif sociale. **Cette densité de logements n'est pas de tout cohérent avec le PADD**, qui donne comme objectif de la commune (page 5) : « de s'inscrire en compatibilité avec les niveaux de consommations foncières moyennes définies par le SCOT (540 m² / logement individuel et collectif ou 750m² par logement individuel uniquement hors mixité) ». Aussi, sur le même page du PADD : « Les opérations antérieures d'habitat sur la commune traduisaient une consommation foncière moyenne d'environ 1500 m²/logement. Les opérations d'habitat social récentes montrent une consommation foncière plus réduites d'environ 250 - 300m² / logement. Dans le cadre du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise, **la commune de Cestas devra s'inscrire dans un objectif de consommation moyenne limitée à 540 m² /logement** ». C'est d'autant plus significatif quand on veut rester un village, qui par essence devrait rester peu dense, par rapport à une ville.

Infrastructures peu adaptées

Prévision de la montée dramatique de la population avec des infrastructures peu adaptées. La construction de 325 nouveaux logements (avec environ 1000 habitants) sur une zone relativement limité en superficie risque de mener aux plusieurs problèmes lié aux infrastructures actuelles, notamment : (a) Une augmentation du trafic de 41 %, avec les problèmes de circulation associées (qui sont déjà problématiques, surtout au rond-point à côté du collège), problèmes de parking et de nuisances sonores ; (b) des écoles maternelles et primaires qui sont déjà plein, sans solution évidente pour augmenter leurs capacités.

Enfin, il faut souligner le manque de transparence et manque de consultation avec les riverains sur ce projet qui est en discussion depuis longtemps sans aucune concertation.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Steven Meeker et Virginie Martellozzo