

Mail reçu le 28/11/2021 à 14h59

M Stephane Dupin habitant de Gazinet, Cestas

Cestas, le 28 Novembre 2021

Objet :

Monsieur le commissaire enquêteur, par la présente je vous notifie mon opposition au défrichage des zones présumées en vue de la construction de 3 lotissements, Lartigue I, II et III.

Le défrichage en vue de la construction de ces lotissements va à l'encontre de toutes les règles et orientations écologiques. Alors que nous nous engageons nationalement et internationalement, Cop21, Cop 26, lois sur la transition écologiques, Les trames vertes et bleues, le zéro artificialisation nette, nous avons un projet qui se propose de détruire plus de 16 Ha de forêt. Je suis très étonné et très mécontent que ce projet nous soit proposé lors d'une enquête publique : il est capital qu'il soit présenté et discuté avec les habitants !

D'un point de vue écologique :

Véritable axe de connexion, l'emplacement en vue de construction du projet Lartigue est un non sens écologique.

Lartigue I

En obéissant au PLU, va se situer sur un site NBa. En effet les articles du PLU ayant pour objet la construction de LLS ont été abrogé. Nous devons donc se référer au POS. Or la zone où va devoir se construire Lartigue I est pour le POS en zone NBa. Cette zone n'étant ni défrichable ni constructible, je m'oppose à son défrichage.

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 est en cours 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.

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.

Aujourd'hui tout projet devra donc prendre en considération les règles sus nommées.

Le Projet Lartigue va donc devoir prendre en considération ces règles afin d'établir un projet d'aménagement qui permettra d'utiliser son autorisation de défrichage. La mise en lumière de l'adéquation des règles d'urbanisme utilisées sur le Projet Lartigue nous permettra de donner notre avis de quand à l'utilisation dans la légalité des règles d'urbanisme.

Les incompatibilités entre les règles de Plan d'Urbanisme Local et le projet Lartigue, sont flagrantes dans le lot Lartigue I.

La Cour Administrative de Bordeaux a annulé notamment les articles 3, 6, 7, et 9 de la zone 1AU applicable aux lotissements Lartigue 1 et 3.

Le motif d'annulation est la méconnaissance de l'article R123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription de révision du POS en vue de sa transformation en PLU qui n'autorise pas les dispositions dérogatoires pour les programmes comprenant des logements sociaux.

Pour rappel, pour la zone 1AU,

- L'article 3 du PLU limite le nombre de logements à un par unité foncière sauf pour les logements sociaux. **Lartigue I ne prévoit qu'un macro-lot pour les 93 LLS.**
- L'article 6 prescrit une distance de 10 m entre l'axe des voies communales ou des voies privées, avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement sauf pour les logements sociaux. Dans le cas de macro-lot, l'article 6 vise également à instituer une bande de constructibilité limitée au 2/3 de la profondeur du terrain et limitée à 25m (sauf pour les logements sociaux)
- L'article 7 concerne les distances par rapport aux limites séparatives = hauteur de la construction prise à l'égout et minimum 4m (sauf pour les logements sociaux)
- L'article 9 limite l'emprise au sol à 25% de la surface et à 250 m² (sauf pour les logements sociaux)

En application des dispositions de l'article L. 600-12 ou de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme l'annulation partielle contentieuse a pour effet de remettre en vigueur les dispositions du plan d'occupation des sols qui ne méconnaissent pas l'autorité de la chose jugée par ce même jugement d'annulation.

En pratique, il faut appliquer les règles du POS en vigueur avant le 15 mars 2017 De jurisprudence constante (voir jugement BX 1802964), il faut alors appliquer à la parcelle le zonage qu'elle avait sous le régime du POS.

Toute la zone de **Lartigue I** était alors **classée en zone NDa** : espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, ainsi que pour la protection des zones urbanisées. Dans le secteur NDa, les possibilités d'aménagement sont très limitées.

Article 1 du POS : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous conditions spéciales : Sont admis dans la zone NDa

- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes
- La réfection des bâtiments d'habitation existants ainsi que leur extension jusqu'à la limite de 400 m²
- Les équipements sportifs, culturels, et de nature
- Les locaux commerciaux à usage de bar, hôtel à raison de un par propriété **Article 2 du POS** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 1
- Les lotissements
- Les abris fixes ou mobiles, les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de déchets et de matériaux de démolition
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
- Les carrières, les affouillements et les exhaussements du sol dans les espaces boisés à conserver
- Le talutage autour des immeubles

Par conséquent, toutes les parcelles concernées par **Lartigue I** sont actuellement, avec les documents d'urbanisme en vigueur, totalement **inconstructibles**.

Lartigue II

Ce lotissement se situe sur un trame bleue. Riche en diversité écologiques, poumon d'un véritable écosystème, c'est un non sens de la défricher et de la rendre constructible. De par ce fait je m'oppose à ce défrichage.

Lartigue III

Ce lotissement se situe d'après les études écologiques et d'après le SRADDET sur un corridor écologique. C'est le seul lieu de connexion entre les forêt du nord et de Pessac, où se situe un réservoir écologique remarquable (mare aux tritons), et les landes du sud. Détruire ce corridor, voire le transformer en couloir, n'amènera qu'à la future nécrose des forêt du nord. Je remarque que cette interconnexion macroscopique n'a pas été pris en compte. Et de facto je m'oppose au défrichage de Lartigue III

D'un point de vue sociétal :

La commune de Cestas et plus précisément Gazinet n'a pas été préparé à pouvoir accueillir un si important groupement d'habitations en une seule fois.

Densification des voitures

Aujourd'hui l'étude n'a pris en compte les heures de pointes de circulation - les bouchons sont présents entre 7H30 et 9H00 sur la D214, sur la route d'Arcachon sur l'Autoroute

La construction d'un rond point avec la sortie des lotissement directement sur le rond point ne vont qu'aggraver le phénomène de blocage routier

L'étude ne prend pas en compte la circulation à venir sur la D214 - Zone de changement à Pessac construction de 300 logements - Zone du Pacha projet de 120 logements

La jonction entre Pessac et la D214 se fait au niveau du carrefour du Pacha. Pessac et Cestas n'arrivent pas à s'entendre sur ce qui doit être mis en place !

La mobilité est presque inexistante

pas de mobilité douce sur Gazinet

pas d'accès protégés pour le PMR, parents avec poussettes, piétons place de parking autour de la gare, espace déjà saturé

La santé

Les axes de pollution entourent et traversent cette zone - route d'arcachon, D214, autoroute. Construire 325 logements sur cette zone va densifier la pollution déjà présente et va diminuer la qualité d'absorption en éliminant 16,1 ha de forêt. Cela va impacter notre santé et la santé de nos enfants et de 900 collégiens.

La capacité d'absorption de patients : pas de capacité de prendre de nouveau patients, diminution du nombre de médecin, pas de capacité pour les dentistes et kinésithérapeutes.

L'éco anxiété : Phénomène démontré de pathologie apparaissant quand on détruit un environnement stable et reposant, afin de le transformer pas de l'ultra urbanisation

Quand on résume les différentes oppositions d'abord écologiques puis sociétales, on se rend compte que ce projet est désuet. Il n'a été présenté que comme un moyen de répondre aux objectifs de la loi SRU. Je comprends ce besoin mais m'étonne que rien n'est été prévu en amont pour absorber cette augmentation de population. Il ne faut pas confondre vitesse et précipitation. Ce projet en l'état ne peut être vivable et encore moins viable.

Lartigue I va être construit sur une parcelle NDa

Lartigue II va être construit sur un lieu riche en biodiversité et casser les trames vertes et bleues

Lartigue III va être construit sur un corridor écologique, bloquant la circulation entre les bois du nord et les landes du sud

Je vous demande, **M le commissaire**, suite à l'ensemble de mes remarques, de rendre un **avis négatif**.

Je demande, à **Mme La Préfète**, de **s'opposer à ce défrichage** pour ce projet en l'état. Il pourrait y avoir d'autres aménagements ou d'autres propositions si M le Maire acceptait un véritable débat public.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à ma présente

Stéphane Dupin