

Mail reçu le 08/12/2021 à 22h25

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez ci-dessous mes observations, qui regroupent également celles de mon épouse et celles de mes 3 enfants qui ont toujours habité à Cestas Gazinet où nous nous sommes installés en 2001 (dans le lotissement de Monsalut, au 2 chemin de Lou Mares). A l'époque, venant de la région parisienne, nous avons fait **le choix de Gazinet pour la qualité de vie et la verdure environnante.**

Je tiens tout d'abord à indiquer que **je ne suis pas opposé au principe de la loi SRU**, qui vise à avoir 25% de logement à caractère social dans des communes telles que Cestas à l'horizon 2025, car c'est un moyen de garantir une « **mixité sociale** » et de permettre d'offrir des solutions de logements accessibles aux jeunes travailleurs, notamment les enfants cestadais, sans les obliger à partir dans des communes très éloignées de la métropole bordelaise, ce qui implique souvent d'avoir plusieurs véhicules et des frais importants associés.

Petit rappel : ce seuil de 25%, en deçà duquel la commune de Cestas subit un prélèvement par l'Etat pour non-respect de la loi (apparemment plus de 200.000 euros prélevés l'an dernier) n'est pas une nouvelle contrainte imposée par le gouvernement actuel comme Monsieur le Maire aime à le laisser croire. Ce principe de seuils contraints/prélèvement est issu de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) qui a été votée en décembre 2000 sous le gouvernement Jospin, notamment par Monsieur Pierre Ducout qui était alors député socialiste de la Gironde (mandat parlementaire de 1997 à 2002).

Par contre, **je suis formellement opposé au projet « Domaine de Lartigue » tel que proposé actuellement par la municipalité de Cestas** pour les raisons suivantes :

Aspects sociaux :

- Concentrer 227 logements sociaux sur une parcelle de cette taille risque d'en faire un « ghetto social » sans réelle mixité, avec des maisons entassées les unes sur les autres. Alors que la densité prescrite est de 20 logements par hectare, le projet actuel monte à plus de 40 logements par hectare pour la partie Logement Locatif Social (LLS), ce qui entraîne des parcelles de moins de 250 m².
- Le plan proposé montre des distances très réduites entre les habitations et vis-à-vis des rues/routes, ce qui en fera des lieux peu agréables à vivre, surtout si l'on y ajoute le bruit de fond de l'autoroute A63.
- Du fait de l'absence d'autres moyens de transport, on imagine très bien les rues surchargées de voitures stationnées au détriment de la fluidité de circulation, de la sécurité (notamment pour les enfants et personnes âgées) et de l'esthétique, comme c'est le cas dans d'autres programmes de LLS réalisés récemment par la municipalité.
- Le dogme de la « maisonnette avec micro-jardinnet » doit être débattu et possiblement remis en question pour ce type de programme : mieux vaut un appartement confortable

dans un immeuble R+1 ou R+2 à proximité de zones vertes (parcs et forêts) qu'une maison enclavée et soumise aux nuisances extérieures.

Aspects environnementaux :

- Alors que la planète est menacée par la déforestation et même si Cestas demeure une commune très verte, il paraît aberrant de nos jours de défricher 16 hectares et de détruire des espèces protégées et des sites de reproduction / repos d'espèces animales.
- Les zones prévues pour ce projet sont des corridors écologiques à défendre, et incluent des zones humides d'absorption. On observe bien que ces zones sont inondées chaque année lors des périodes pluvieuses et servent à remplir les nappes phréatiques en perspective des périodes sèches. Cette urbanisation est en contradiction avec les demandes récentes de la mairie qui imposent un pourcentage élevé de terres absorbables dans les projets immobiliers.
- La forêt située autour du collège et du complexe sportif du Bouzet sert de mur anti-bruit naturel pour minimiser les nuisances sonores de l'autoroute A63 envers Gazinet (qui subit déjà le passage des trains). Nous avons déjà constaté une forte augmentation du bruit de l'A63 depuis que la parcelle située entre les terrains de tennis du Bouzet et l'autoroute (à l'angle du chemin de Canéjan et de la route du Fourc) a été défrichée. Le projet actuel détruirait ce mur anti-bruit et rendrait insupportable la nuisance sonore pour les habitants de Gazinet.
- La zone forestière qui est menacée par le défrichement constitue également un poumon vert à proximité de l'autoroute, permettant d'absorber une partie des gaz émis par les milliers d'automobiles et de camions qui empruntent quotidiennement l'A63. Supprimer cette zone entraînera une forte dégradation de la qualité de l'air sur l'ensemble de la commune de Cestas.
- La déforestation prévue risque également d'augmenter les zones de contacts entre les humains et les animaux sauvages, ce qui accroît le risque de transmission de maladies (les questionnements sur l'origine de l'épidémie actuelle de COVID en sont une bonne illustration). De plus, on va encore supprimer des zones d'habitat pour les chauves-souris et les autres prédateurs des moustiques qui polluent déjà nos vies depuis quelques temps, sans que la Mairie ne semble véritablement en mesurer les conséquences ni prendre les mesures adéquates.
- Les mesures de compensation environnementales proposées actuellement semblent assez dérisoires et ne vont certainement pas compenser la dégradation de la qualité de vie que nous subirions.

Aspects urbanisation :

- Le projet actuel devrait entraîner l'arrivée d'environ 1.300 personnes supplémentaires, ce qui représente à peu près 25% de hausse de la population de Gazinet !!!
- Les routes de la zone ciblée sont déjà saturées aux heures de rentrée/sortie du collège et d'embauche/débauche des entreprises, sans parler du délestage de l'autoroute en cas de bouchon, de travaux ou d'accident, ce qui paralyse alors totalement le rond-point du collège. Ajouter 700 ou 800 véhicules supplémentaires dans cette zone est une véritable aberration (la Mairie annonce une hausse du trafic de 41% mais promet que cela sera sans aucune conséquence).
- Il faut préciser que cet axe sert également de transit entre l'autoroute A63 et Pessac, et que ce trafic va déjà augmenter du fait des programmes prévus sur la zone de Pessac

Chappement (qui a été bien réduit suite à la concertation citoyenne de la Mairie de Pessac avec les riverains mais reste tout de même conséquent). Le carrefour dit du « Pacha » et la D1250 sont déjà totalement saturés aux heures de pointe et, étant donné ce qui s'apparente à un manque de concertation entre Cestas d'une part et Pessac/Bordeaux Métropole d'autre part, on imagine déjà que la situation sur les routes de Gazinet va devenir cauchemardesque.

- Dans l'état courant du projet, la mairie compte sur un unique rond-point pour résoudre tous les problèmes routiers (avec peut-être quelques passages surélevés ... probablement hors normes comme la plupart de ceux de Cestas, ce qui fait le bonheur des fabricants d'amortisseurs ...). On risque fort d'augmenter le nombre d'accidents dans cette zone, notamment pour les jeunes qui vont au collège à vélo et prennent déjà des risques dans Gazinet puisqu'il n'existe pas de solution totalement sécurisée pour parcourir à vélo cette zone (Monsieur le Maire préconise de passer par les lotissements ... avec tous les risques engendrés par les véhicules en stationnement, les portières qui s'ouvrent, les voitures qui partent embuées en hiver, les nombreuses priorités parfois non respectées ...).
- On peut d'ores et déjà parier que ces 325 logements supplémentaires vont également saturer le stationnement dans la zone de la gare de Gazinet (déjà en limite de capacité), saturer les services publics (l'école maternelle et primaire du Parc, tout comme le collège, sont déjà bien remplis ... comment accueillir dignement 500 à 600 enfants supplémentaires ?). Même interrogations pour les services tels que les crèches, les médecins ... ou les servitudes telles que l'alimentation en électricité pour 300 logements (Gazinet est déjà défigurée par les lignes à moyenne tension qui le traversent) ou le traitement des eaux usées (les moyens actuels débordent déjà à chaque gros orage et vont polluer la rivière Eau Bourde).

Aspects démocratiques :

- Le besoin de rallier 25% de logements sociaux en 2025 est connu de Monsieur le Maire depuis plus de 20 ans (cf. rappel en début de courrier) mais, alors qu'il est à la tête de la municipalité depuis 49 ans (1^{ère} élection en tant que Maire en 1972 ...), il ne semble pas avoir pris conscience des enjeux et des urgences liés à l'habitat. Ce projet germe apparemment dans sa tête depuis au moins 2014 (date du SCoT) mais ce n'est que sous la contrainte d'un vote de ce défrichement par les élus municipaux qu'il a fait son « coming-out » sur son ampleur (plus de 1.000 pages transmises aux élus 5 jours avant le vote !).
- Le statut actuel des documents d'urbanisme concernant Cestas (PLH en révision depuis 2013, PLU en stand-by suite à retoquage par la Cour d'Appel de Bordeaux pour cause d'articles non conformes/non réglementaires/non légaux, multiples demandes de dérogations dans le projet Lartigue) interroge fortement sur la maîtrise de l'urbanisme à Cestas et sur l'indépendance du lotisseur qui présente un projet quasi abouti sans connaître les règles applicables !
- La Mairie indique aujourd'hui que toutes les options ont été analysées et que celle présentée est la meilleure ... Je ne suis pas d'accord avec cette assertion car il n'y a eu aucune concertation avec les citoyens cestadais. Alors que rien n'a été débattu, comment être sûr que c'est le bien collectif qui est considéré en priorité et non le gain maximal (ce que le projet actuel laisse penser étant donné la densité) ? Par exemple, la possibilité de privilégier pour des aménagements des zones déjà bétonnées (je pense par exemple aux entrepôts désaffectés « Panzani » avenue Julien Ducourt à Gazinet) a-t-elle été étudiée ? Une répartition des LLS sur plusieurs zones plus petites et donc mieux intégrées n'est-elle pas envisageable ? N'est-il pas nécessaire, vu la pression démographique de la

métropole bordelaise et le besoin en LLS, d'envisager une nouvelle zone urbaine dans une zone plus isolée de Cestas ?

- Le projet tel que présenté s'apparente à un déni de démocratie et à un refus de concertation citoyenne : on observe plus une décision autocratique sous la pression (suite à l'incurie de la municipalité depuis 20 ans sur ce dossier Logement Social) et en agitant la menace d'une prise en main du dossier par la préfecture !!!
- Enfin, je trouve assez choquant, sur le plan de l'éthique, que Monsieur le Maire soit juge et partie sur ce projet, de par son appartenance à l'indivision Ducout (certes seulement 585 m² sur les 16 hectares concernés ... mais tout de même) ! De même, il semble qu'il ait introduit dans les documents d'urbanisme de la commune un « espace boisé classé », c'est-à-dire une zone non constructible, autour de sa propriété ...

Bref, en conclusion, je considère qu'il s'agit-là d'un projet pharaonique inadapté, digne des aménagements des années 80 (« Cestas sur Béton ») et en total décalage avec les enjeux d'aménagement urbain et d'environnement actuels. Cette politique et ce projet ne sont absolument pas à la hauteur de ce qu'est en droit d'attendre la nouvelle génération de cestadais !!!

Je réclame donc une réanalyse complète du dossier Lartigue et de la politique d'urbanisation de Cestas (incluant une concertation avec les communes limitrophes et la métropole de Bordeaux), prenant en compte l'avis des citoyens de Cestas.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération cet **avis négatif** dans les conclusions de votre enquête et agréer mes salutations distinguées.

François Arpagaus (50 ans)

Gwenola Arpagaus (48 ans)

Olivier Arpagaus (20 ans)

Marine Arpagaus (18 ans)

Servane Arpagaus (14 ans)