

Pour clore le chapitre de mes contributions, et au vu du déroulé depuis 2021 de la mise en œuvre, à marche forcée, du projet Sécary, voici quelques commentaires.

LA TESTE-DE-BUCH

Projet "Sécary", une jeune association monte au créneau

Encore quelques jours - jusqu'au 24 février - pour participer à la concertation préalable sur le dossier de Sécary. Plus précisément, il s'agit de mettre en compatibilité le Plan local d'urbanisme pour réaliser ce que la ville nomme « une opération d'intérêt général ». Nous parlons là de la construction d'environ 150 logements dont 90 logements sociaux sur plusieurs parcelles privées contiguës de 4,9 hectares. On ajoute à cela plusieurs lots libres qui accueilleront, eux aussi, des logements ainsi que huit terrains à bâtir et 254 places de parking. À noter aussi les réflexions autour d'un terrain de 6000 m² qui pourrait accueillir un projet agricole à vocation pédagogique, productive ou récréative... Plusieurs scénarios sont à l'étude.

Le projet doit être porté par le promoteur girondin Pichet, associé à un bailleur social pour les logements destinés aux ménages modestes.

Une réunion publique d'information s'est tenue en mairie de La Teste il y a quelques jours avec les acteurs du dossier, les élus et le maire Patrick Davet. Signe que la ville souhaite que le dossier avance en toute transparence et en recueillant l'avis des riverains. Justement, parlons avec plusieurs de ces riverains. Plus d'une trentaine d'entre eux est désormais



Les premières vues du projet présentées lors de la réunion publique.

réunie au sein d'une association, "L'îlot de Sécary", lancée en juillet 2022. Animé notamment par Bertrand Claude et Roderic Martin, ce collectif estime que ce projet pourrait avoir des conséquences importantes sur la qualité de vie dans leur quartier.

« L'explosion de la circulation »
« Notre unique poumon vert doit disparaître au profit d'un énorme projet immobilier. Et ceci en dépit des engagements électoraux promettant l'arrêt du "bétonnage" », assurent-ils. L'association pointe du doigt « l'explosion de la circulation pour les rues de Bighamton, Caillivole, Sécary et les nuisances qui en résultent », « la création d'un rond-point accidentogène traversé par la voie ferrée de la base aérienne 120,

convoquant d'énormes quantités de kérosène » ou encore « la destruction d'un bois, dernier espace vert remarquable de la zone ». L'association - qui annonce voir arriver de nouvelles adhésions chaque semaine - comprend « la nécessité de construire des logements notamment pour les jeunes de notre commune ».

Mais elle estime que leur quartier « devient la variable d'ajustement de la carence en logements sociaux de la ville ». Ces riverains demandent clairement « l'abandon du projet ». « Certains quartiers ont su résister à la pression immobilière. Nous pensons, par exemple, à la Pinède de Conteau. »

◆ J.-B.L.
La consultation est à lire sur democratie-active.fr/ dans les registres dématérialisés.

LA DEPÊCHE DU BASSIN du 16.02.2023.

1/ Il aurait été préférable de consulter les riverains AVANT de nous présenter un projet surréaliste déjà ficelé, mais il ne fallait pas « « mettre la charrue avant les bœufs » que nous sommes aux yeux de la municipalité.

2/ J'ai appris avec stupeur la vente pour 7 millions d'euros de 50.000 m² constructibles. Nous aurions assurément 'surenchéri'!!! Impressionnant !

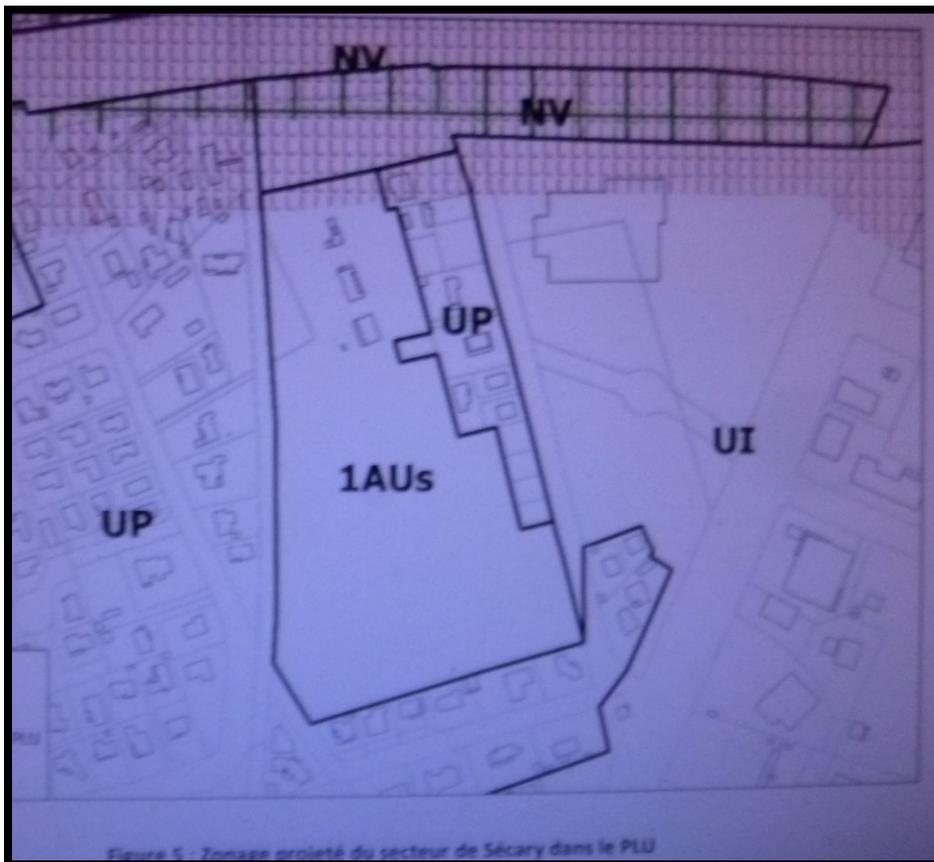
3/ Malgré des études universitaires, je n'ai toujours pas compris ce que dissimule le découpage du terrain, le nombre de lots, la double incidence sur les zones du PLU actuel, comme le révèle les documents fournis ainsi que le brillant **article intègre** de la Dépêche du Bassin. De même je note avec plaisir qu'un élu, plus au fait de ce type de manœuvre s'interroge, notamment, dans sa contribution sur le flou entourant certains lots... Quant à leur destination !! Mystère.

- A la lecture du détail du nouveau découpage entre la zone 1AUs et UP on comprend que le tracé proposé n'obéit absolument pas à des impératifs de cohérence ni environnementale ni

paysagère. Il ne s'agit même pas d'une optimisation de l'espace disponible à l'ensemble de l'aménagement : Ligne irrégulière, décrocher, empiètement ou recul du UP sur le 2AU. On devine qu'il s'agit bien plus d'une spéculation foncière permettant la commercialisation de lots individuels au-delà du projet présenté. C'est là un moyen d'illégalité.

Intentionnellement, le dossier de concertation fait l'impasse sur la destination de ces lots individuels au nombre de 10. Leur réalisation est de nature à modifier de façon substantielle le nombre de logements annoncés. Aussi, s'il s'agit au total de 200 logements que va permettre la modification au lieu des 150 présentés pour l'opération collective, la présentation est viciée et le taux prétendu de 60% de logements sociaux est fallacieux.

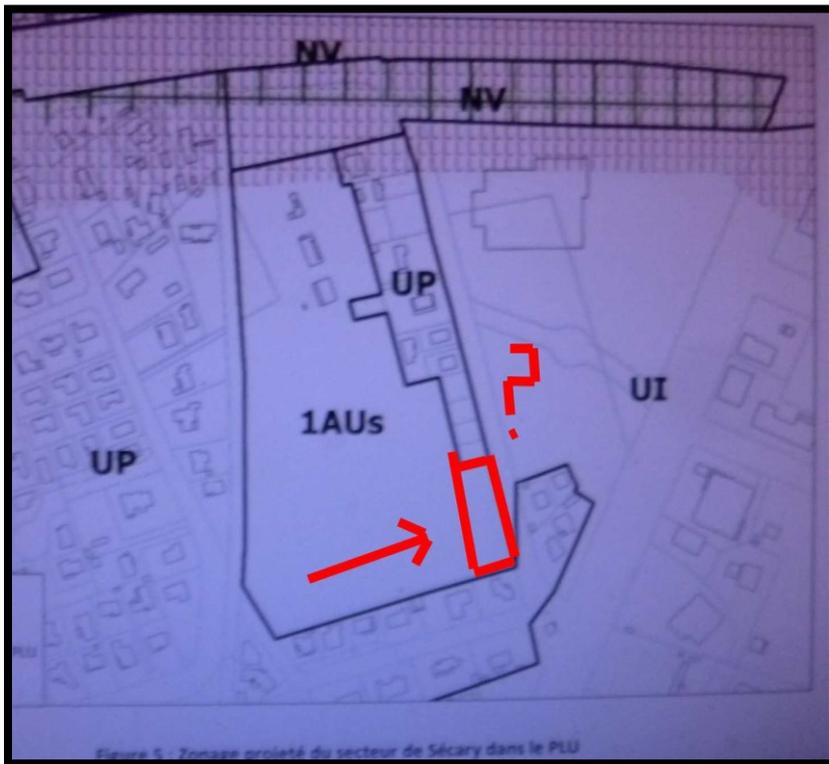
- Au surplus pour les 150 logements envisagés dans l'aménagement collectif, seulement 254 places de stationnement sont prévues. Le promoteur a confirmé sa volonté de produire avant tout de grand appartement type T4 T5, hors ces logements peuvent donner lieu à de nombreux utilisateurs de véhicules individuels. C'est légal d'un point de vue du PLU en vigueur mais largement insuffisant du ressenti de toutes les personnes présentes à la concertation qui ont pointé du doigt l'insuffisance des places de stationnements visiteurs.



Les lots apparaissent disparaissent !!



Avec de bons yeux....





LES LOTS LIBRES

Les lots libres destination ?? commerciale ???



4/ Je ne reviendrai pas sur les 40 minutes offertes lors de la réunion, aux riverains et autres.

15.16

AFFICHAGE REGLEMENTAIRE
au titre de l'article
R.424-15 du code de l'urbanisme

permis d'aménager n°
arrêté en date du : _____

déclaration préalable n° DP 23520 21 K 0439
non opposition à la DP délivrée en date du : 12/08/2021
non opposition tacite obtenue en date du : _____

date d'affichage de la décision en mairie : _____
dossier consultable en mairie de : La Teste de Buch
adresse de la mairie : L'Esplanade E. Dore

G.E.
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONTRÔLE VALIDISER GARANTIR

A.U.I.G.E.
SELARL Aménagement Urbanisme Ingénierie Géomètre Expert
Ordre des Géomètres Experts n°2016C200012
57 rue du port - 33260 LA TESTE DE BUCH
Tel : 05.57.52.77.52 Fax : 05.57.52.77.53
Email : contact@auge.fr

Identité du (ou des) déclarant(s) et raison sociale : Selarl Auge
nature du projet : lotissement
architecte de l'opération : _____

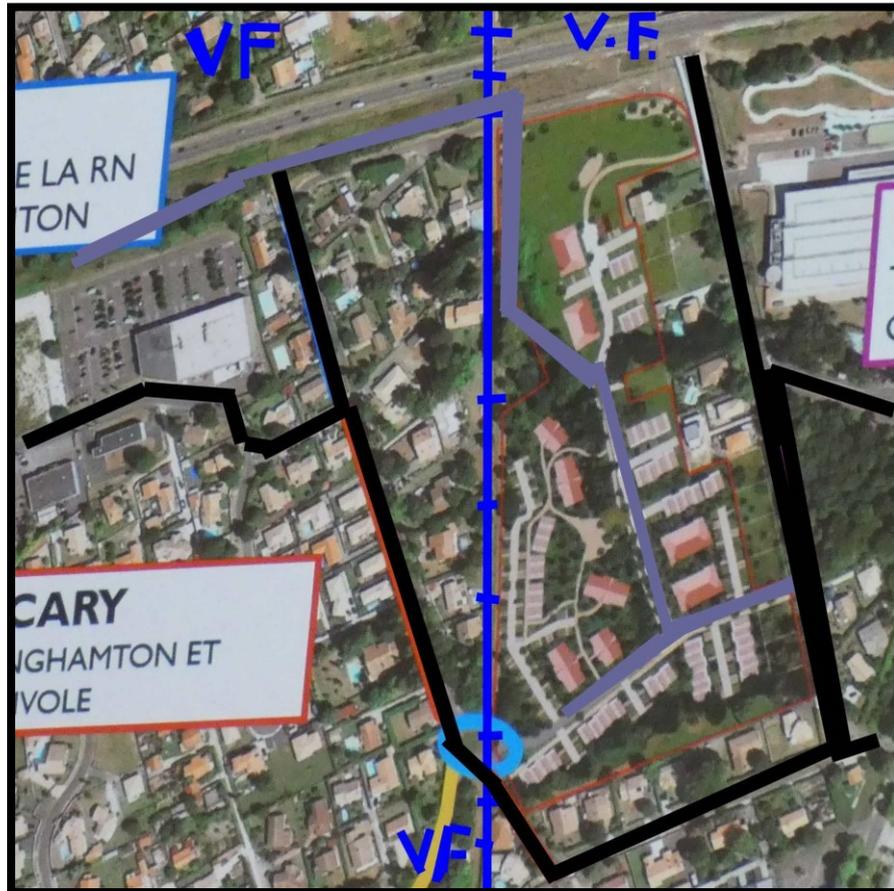
nombre de lots prévus : 2
superficie du terrain : 46271 m² + 892 m²
surface de plancher : _____

AFFICHAGE

2 LOTS.

5 / La fébrilité de la municipalité, venant après 40 ans d'indigence, planter -urgemment-, xx panneaux de limitation à 30 km/h et faire assurer des contrôles depuis l'impasse de Sécarry en dit long sur le bien-fondé de nos remarques. (Les arrêtés sont pris ?)

6/ Qu'à Dieu ne plaise, mais je vous propose une alternative aux voies de circulation et vous **recommande de clôturer le lotissement , sur les 300 m de la voie ferrée , et le reste** du périmètre, l'attractivité des TRAINS de KÉROZENE sur les enfants, est souvent mésestimée



En mauve, une voie rejoignant MAC DO- GRAND FRAIS -HÔTELS X2 ETC...

6/ Je renouvelle ma totale opposition à ce projet, et j'appelle à la raison les concepteurs du carrefour du passage à niveau- une aberration. Les différents ministères concernés ont bien évidemment été réunis en commission et se sont mis d'accord-... Le procès-verbal de séance sera intéressant à produire ...

De même j'exige, la présentation des procès- verbaux des études d'impact sur l'environnement, présents et à venir. Je pense aux estimations de flux de véhicules...Sans doute du télétravail. ITER....

Pour ne pas vous faire perdre plus de temps, ni le mien, j'attendrai avec sérénité de débattre avec le (la) **Commissaire enquêteur. Scripta manent cependant...**

Rappel---

La concertation est l'action de débattre, dans le cadre d'un dialogue engagé entre tous les acteurs concernés, qui échangent leurs arguments, afin de prendre en compte les divers points de vue exprimés et de faire ainsi émerger l'intérêt général, en amont de la mise en forme d'une proposition, avant de s'accorder en vue d'un projet commun.

La concertation se distingue de la négociation en ce qu'elle n'aboutit pas nécessairement à une décision, mais qu'elle vise à la préparer.

C'est le cas par exemple lorsqu'une collectivité territoriale engage un processus de concertation avec la population locale dans la perspective d'un aménagement : la décision finale appartient aux élus qui seuls en détiennent formellement le pouvoir, **mais qui devront intégrer les résultats de la concertation.**

La concertation se distingue de la consultation, laquelle se résume à une demande d'avis, en général sur un projet prédéfini, avis qui ne lie d'ailleurs pas le destinataire de la consultation. **La véritable concertation exige l'ouverture à toutes les personnes intéressées, dès la conception du projet, et suppose la confrontation entre les parties, l'échange d'arguments, l'explicitation des points de vue de chacun.**

LA TESTE-DE-BUCH

Projet "Sécary", une jeune association monte au créneau

Encore quelques jours - jusqu'au 24 février - pour participer à la concertation préalable sur le dossier de Sécary. Plus précisément, il s'agit de mettre en compatibilité le Plan local d'urbanisme pour réaliser ce que la ville nomme « une opération d'intérêt général ». Nous parlons là de la construction d'environ 150 logements dont 90 logements sociaux sur plusieurs parcelles privées contiguës de 4,9 hectares. On ajoute à cela plusieurs lots libres qui accueilleront, eux aussi, des logements ainsi que huit terrains à bâtir et 254 places de parking. À noter aussi les réflexions autour d'un terrain de 6000 m² qui pourrait accueillir un projet agricole à vocation pédagogique, productive ou récréative... Plusieurs scénarios sont à l'étude.

Le projet doit être porté par le promoteur girondin Pichet, associé à un bailleur social pour les logements destinés aux ménages modestes.

Une réunion publique d'information s'est tenue en mairie de La Teste il y a quelques jours avec les acteurs du dossier, les élus et le maire Patrick Davet. Signe que la ville souhaite que le dossier avance en toute transparence et en recueillant l'avis des riverains. Justement, parlons avec plusieurs de ces riverains. Plus d'une trentaine d'entre eux est désormais



Les premières vues du projet présentées lors de la réunion publique.

réunie au sein d'une association, "L'îlot de Sécary", lancée en juillet 2022. Animé notamment par Bertrand Claude et Roderic Martin, ce collectif estime que ce projet pourrait avoir des conséquences importantes sur la qualité de vie dans leur quartier.

« L'explosion de la circulation »

« Notre unique poumon vert doit disparaître au profit d'un énorme projet immobilier. Et ceci en dépit des engagements électoraux promettant l'arrêt du "bétonnage" », assurent-ils. L'association pointe du doigt « l'explosion de la circulation pour les rues de Bigamton, Caillivole, Sécary et les nuisances qui en résultent », « la création d'un rond-point accidentogène traversé par la voie ferrée de la base aérienne 120,

convoyant d'énormes quantités de kérosène » ou encore « la destruction d'un bois, dernier espace vert remarquable de la zone ». L'association - qui annonce voir arriver de nouvelles adhésions chaque semaine - comprend « la nécessité de construire des logements notamment pour les jeunes de notre commune ».

Mais elle estime que leur quartier « devient la variable d'ajustement de la carence en logements sociaux de la ville ». Ces riverains demandent clairement « l'abandon du projet ». « Certains quartiers ont su résister à la pression immobilière. Nous pensons, par exemple, à la Pinède de Conteau. »

⇨ J.-B.L.

La consultation est à lire sur democratie-active.fr/ dans les registres dématérialisés.

