

Document remis en main propre lors de la permanence
à Bordeaux Métropole le 18/01/2019 à 14h00

R. André PASQUET



A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Mérignac, le 17 janvier 2019

Objet : Enquête publique HABITER MÉRIGNAC SOLEIL : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Monsieur le Commissaire,

En réponse à cette enquête publique nous avons plusieurs remarques à formuler :

Une attention particulière doit être portée aux quartiers pavillonnaires situés en bordure immédiate de la zone de projet. Ceci n'est pas suffisamment explicité dans le dossier et laissé totalement à l'appréciation des instructeurs. Nous demandons par exemple qu'un maximum R+3 soit inscrit en bordure avec un épannelage progressif vers le centre de la zone (et non de R+3 à R+6 comme c'est indiqué).

Nous demandons également que soit retirée la règle indiquant que des duplex sont considérés comme ne faisant qu'un niveau. Imposée par les promoteurs contre l'avis de Monsieur le Maire, cette règle n'est intégrée que pour tromper les citoyens sur la hauteur réelle des projets à venir. Dans cette période mouvementée où nous sommes en recherche de davantage de transparence de la part des pouvoirs publics, cette règle ne fait qu'opacifier des dispositions du PLU déjà compliquées à déchiffrer.

Il est inscrit que les murs sont interdits. Néanmoins, le mur anti-bruit situé entre notre lotissement et la zone de projet doit être conservé et protégé afin qu'il conserve son utilité technique prouvée dans l'étude acoustique jointe à votre enquête. Elle démontre que le lotissement bénéficie, grâce à lui d'une protection contre le bruit auquel est soumis l'ensemble de la zone (46 dBA, contre 58,7dBA en moyenne sur le reste de la zone).

Enfin, nous refusons que des cheminements doux soient créés entre le lotissement et la zone de projet afin d'éviter que les futurs résidents des bâtiments ou les clients de la zone commerciale ne viennent y stationner, la voirie n'étant pas dimensionnée pour accueillir davantage de circulation.

Vous trouverez en pièces jointes des remarques plus précises sur ces points particuliers.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire, l'expression de nos sincères salutations.

Cette erreur tend à indiquer que les modifications ainsi demandées cherchent à protéger les habitants des futures constructions alors que c'est exactement l'inverse qui se produit. Est-ce réellement une erreur matérielle ?

1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

« Les bâtiments doivent pouvoir dialoguer avec les constructions attenantes et ne devront pas constituer de « façades arrière » ; »

Il serait intéressant que cette règle s'applique également aux projets en cours vis-à-vis des lotissements existants. En effet, le bâtiment AQPRIM prévu sur l'îlot Castorama constitue une façade arrière de 26m de haut dont l'impact d'ensoleillement est prouvé et va à l'encontre même de cette règle.

1.7 VOLUMÉTRIE / ENVELOPPE CAPABLE

TYPOLOGIES BÂTIES PRÉCONISÉES

« HAUTEUR ET ÉPANNELAGE

La hauteur maximale retenue pour cette voisinée est conforme au PLU3.1 (R+6 et 28m). »

Encore une fois, il s'agit là de la règle générale qui ne concerne pas ce secteur régi par une règle particulière au PLU 3.1...

« La variation graduelle de la hauteur totale des bâtiments n'est pas un axe du projet. (...) Les nouvelles constructions devront prendre en compte les conditions optimales en termes de qualités / porosités visuelles et d'ensoleillement tant au sein de l'îlot concerné comme vis-à-vis des constructions et espaces paysagers avoisinants. ».

Nous sommes contre cette modification.

Cette phrase est trop vague et ne permet pas au citoyen d'avoir l'assurance que des transitions douces entre 2 zones différentes seront demandées. Le PLU 3.1 indique : *« Un projet implanté en limite de 2 zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones »*, ce qui est plus prescriptif et adapté à la zone.

2.1 HABITER LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DE LA VOISINÉE

ENTITÉS PAYSAGÈRES

LE SQUARE PUBLIC

« Au sein de la partie publique du Parc Habité, à l'extrémité du faisceau prolongé du parc Féau, c'est-à-dire au Sud-est de la voisinée 9, un square public organise le croisement de deux axes de cheminements doux et la transition avec le quartier pavillonnaire contigu avec lequel une connexion piétonne pourra être aménagée. » (fautes de frappe intégrées au document).

Nous rappelons que nous sommes contre l'ouverture d'accès vers les lotissements pavillonnaires qui n'apporteront que désagréments et troubles de voisinages qu'il serait trop compliqué à gérer par la suite. Il ne s'agit pas là de donner l'accès au square pour les habitants du lotissement mais de permettre à l'ensemble des clients de la zone commerciale de passer par le lotissement pour se rendre dans la zone.

Nous sommes contre cette règle.

2.2 LA MISE EN PLACE DU PAYSAGE

ACTIONS À ANTICIPER

« De même, une épaisse frange boisée au Sud-est de la voisinée 9 contigüe au quartier pavillonnaire sera développée à partir de la valorisation et de l'épaississement des boisements préexistants pour le mettre à distance. Ceci est à initier au plus tôt pour préserver les habitations des nuisances des chantiers d'une part, et pour assurer une certaine maturité de la frange boisée lors de la livraison du programme »

Pour une meilleure cohérence du projet global, il apparaît nécessaire de mettre les mêmes prescriptions sur l'ensemble de la limite pavillonnaire et non juste au sud. Dans la mesure où l'existant est identique, pourquoi traiter ces 2 zones différemment ?

2.3 LES INTERFACES PAYSAGÈRES SPÉCIFIQUES À LA VOISINÉE

CIRCULATIONS ET CHEMINEMENTS SPÉCIFIQUES

CHEMINEMENTS ET CONTINUITÉS PIÉTONNES

VOISINÉE 9

« Les cheminements piétonniers et semi-publics internes à la voisinée 1 s'échelonnent selon trois niveaux. » Pourquoi parle-t-on de la voisinée 1 ? Encore une erreur matérielle ? Comment peut-on savoir à quelle zone la suite fait référence. Ceci nous empêche une nouvelle fois de donner un avis éclairé sur cette question.

II. Remarques concernant le Cahier des prescription architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

2. Prescriptions urbaines Vue d'ensemble

« Les clôtures ne seront autorisées qu'en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des programmes. Dans ce cas, les dispositifs de clôture devront néanmoins être très transparents (80% de transparence minimum) ou végétalisés (participant du projet de paysage - cf. § 4.2 Les interfaces Public/Privé). »

Le mur séparant notre lotissement du projet Mérignac soleil doit être maintenu car il sert de mur anti bruit. Nous avons relevé dans l'étude acoustique jointe au projet que notre lotissement est le plus paisible du secteur avec 35db.

Nous demandons à ce que la préservation du mur mitoyen lotissement les naïades / Mérignac soleil soit inscrite car correspondant à un « impératifs liés au fonctionnement ».

p. 49 «LES DUPLEX - ASPECTS REGLEMENTAIRES ... L'interprétation du PLU3.1 permet de compter les duplex en étage unique quand ils sont desservis par un seul palier. Toutefois, il faudra veiller à ce que les duplex proposés contiennent des vides généreux sur les pièces de vie (présentant une dimension de vide minimum équivalente à la surface du séjour). Sans cette condition, ces typologies constitueront deux étages. »

Le PLU 3.1 indique que l'on définit le nombre de niveaux en comptant les plafonds sur une même ligne droite. Dans un contexte actuel de méfiance vis-à-vis des pouvoirs publics, la recherche de davantage de transparence est indispensable. Cette règle concernant les duplex ne fait qu'opacifier les règles d'urbanisme déjà illisibles pour le simple citoyen. Monsieur le Maire a rappelé par 3 fois (en réunions

publiques et réunion plus restreinte avec le promoteur, le bailleur et les riverains du projet Castorama) que cette règle n'était pas correcte et qu'elle devait être revue. Il a même énoncé clairement la définition du Larousse « Appartement distribué sur 2 niveaux et réunis par un escalier intérieur ». Il a donc confirmé devant de nombreux témoins qu'il était contre. Elle a été inscrite à la demande des promoteurs souhaitant tromper les riverains en leur annonçant des hauteurs tronquées. Je souhaite que Monsieur le Maire, en tant que 1^{er} Vice Président de la Métropole, responsable du PLU affirme une nouvelle fois son désaccord vis-à-vis de cette règle instaurée uniquement pour tromper les riverains sur le projet futur.

Comme Monsieur le Maire, nous sommes contre cette règle.

p. 52 « Le Plan Guide pour Mérignac Soleil propose une limitation des hauteurs par voisinée en relation avec le contexte adjacent. Pour l'ensemble du périmètre, le plafond maximum est de R+6 et 28m, conforme à la limite autorisée au PLU3.1. Les hauteurs seront d'avantage limitées à R+5 / R+4 / R+3 selon les voisinées et le contexte.

Les fiches de lots préciseront »

Dans le cadre du projet Castorama, en limite de zone pavillonnaire, les hauteurs maximums ont été fixées, sans tenir compte des voisinées et du contexte. Cette prescription est trop peu précise pour être applicable.

Nous demandons sa réécriture, précisant que les franges directes du projet avec les zones pavillonnaires seront limitées à R+3 maximum (duplex compris !).

p. 52 EPANNELAGE

« La double limitation de la hauteur des constructions définie par le PLU3.1 (par exemple : 28m de hauteur et R+6) offre une marge de manoeuvre intéressante dans l'utilisation des duplex, toitures et terrasses pour marquer des césures et variations volumétriques. »

Cf. remarque sur les Duplex p. 49 – Nous sommes, comme Monsieur le Maire, pour davantage de transparence et contre cette règle.

4 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES –Vue d'ensemble

« Toute forme de clôture visant à délimiter le parcellaire ou à en interdire l'accès sera proscrite. »

Ajouter « à l'exception de l'existant permettant l'atténuation des nuisances sonores, en particulier en limite du secteur 9 ».