

LIVRET 1a

PROCES – VERBAL DE SYNTHESE des observations formulées par le public

Marc JAKUBOWSKI
Commissaire Enquêteur
Membre de la Compagnie des commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

13 juin 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E23000035/33

Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

1

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

PROCES – VERBAL DE SYNTHESE des observations formulées par le public

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 mai 2023 au 05 juin 2023, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, en tant que Commissaire Enquêteur, j'établis un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête pour informer le Maître d'Ouvrage et recueillir ses observations.

Suite à la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2019-322 du 24 mai 2019 autorisant son Président à solliciter l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes, Mr le Préfet de la Gironde a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques

2E23000035/33 :*Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.*

ayant pour objet : Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme du PLUi de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac. Par décision du 17/03/2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Mr Marc Jakubowski en qualité de commissaire enquêteur.

Les enquêtes publiques conjointes objet de ce dossier ont été réalisées conformément au code de l'environnement, au code de l'urbanisme et au code de l'expropriation. Elles se sont déroulées du mercredi 03 mai 2023 au lundi 05 juin 2023 inclus. Ces enquêtes conjointes font l'objet de 2 rapports distincts à savoir :

1 : ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

2 : ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le présent Procès Verbal de Synthèse traite uniquement de l'enquête publique préalable à la DUP avec mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole.

L'arrêté d'enquête a été notifié par Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 06 avril 2023.

Les insertions réglementaires de l'avis d'enquête publique dans la presse officielle ont été réalisées par la Direction Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) dans 2 journaux:

- Le Sud-Ouest du 14 avril 2023 et du 05 mai 2023
- Les Échos Judiciaires Girondins du 14 avril 2023 et du 05 mai 2023

L'avis d'enquête a également été mise en ligne sur le site de la préfecture.

Le dossier complet en version papier de l'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par moi-même est mis à la disposition du public au siège de l'enquête durant toute la durée de celle-ci, du mercredi 03 mai 2023 au lundi 05 juin 2023 inclus soit pendant 34 jours consécutifs afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et y consigner éventuellement ses observations sur le registre d'Enquête.

Les observations ont pu être également envoyées par courrier au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie de Mérignac et être annexées au registre d'enquête.

Le dossier était également consultable par internet sur le site suivant:
<https://www.registrenumerique.fr/amenagement-merignac-soleil>.

Le public a pu pendant toute la durée de l'enquête adresser ses observations par voie dématérialisée sur le registre numérique ou par courriel à l'adresse suivante: amenagement-merignac-soleil@mail.registre-numerique.fr.

Les permanences se sont déroulées conformément aux prescriptions de l'arrêté d'enquête du 06 avril 2023 de Mr le Préfet de la Gironde. Elles sont rappelées ci-après :

- Mercredi 03 mai 2023 de 09h00 à 12h00,
- Jeudi 11 mai 2023 de 14h00 à 17h00,
- Mardi 16 mai 2023 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 24 mai 2023 de 14h00 à 17h00.
- Jeudi 01 juin 2023 de 09h00 à 12h00
- Lundi 05 juin 2023 de 14h00 à 17h00

Participation du public

Le public s'est très fortement manifesté au cours de l'enquête principalement par l'intermédiaire du site internet dédié à l'enquête. Un total de 165 personnes a été comptabilisé . Il se décompose comme suit :

- 32 contributions ont été consignées sur les registres papier et numérique pendant la durée de l'enquête. Un doublon n'a pas été pris en compte et un courriel a été annulé sur demande du déposant .

Elles se décomposent de la façon suivante :

12 RPDUP (Registre Papier)
10 @ (Registre Numérique)
10 E (email)
00 C (Courrier)

- **132** visiteurs sur le site internet avec 313 visites, **1021** téléchargements de documents et 477 visualisations de documents.

Les téléchargements des pièces du dossier sur le site internet se décomposent approximativement en 80% pour la partie DUP et par 20% pour la partie MECDU.

Le nombre de téléchargement de documents est particulièrement important, témoignant de l'intérêt du public face à cette enquête public. Par contre, le nombre de contributions consignées sur les registres reste modéré.

Contributions formulés par le public

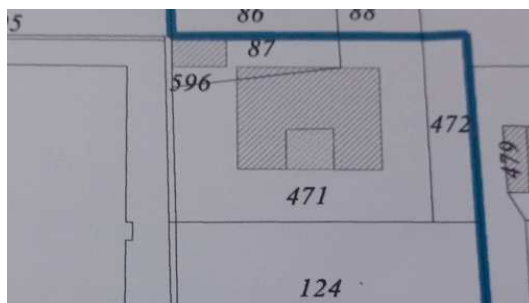
Concernant la DUP

RPDUP1 : Mr Antonio MORENO (03 mai 2023)

Propriétaire des parcelles AY87, AY471, AY472 et en passe d'acquérir la parcelle AY596, Mr Moreno demande que l'ensemble de ses parcelles soient sorties du périmètre du projet de Mérignac Soleil.

E12 : Mte Luc MANETTI (31 mai 2023)

L'avocat de Mr MORENO joint un mémoire de 6 pages (**PJ 3**) argumentant la demande de sortie du périmètre du projet des parcelles AY87, AY471 et AY472.



Commentaire du commissaire enquêteur : Après consultation du concessionnaire, il apparaît qu'aucun projet n'est précisément défini sur les parcelles concernées. Situé à l'extrémité Est du périmètre et en zonage UM16, la demande de Mr Moreno est considérée comme recevable. Il est demandé à la FAB d'émettre sa décision eu égard à cette modification de périmètre.

Mr Moréno souhaite savoir si le règlement du zonage pavillonnaire UM16 évoluera en terme de constructibilité du fait de la réalisation du projet Mérignac Soleil.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le zonage UM16 n'est pas impacté par le périmètre du projet Mérignac Soleil. De ce fait, il n'est pas prévu de modification réglementaire de ce zonage dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) liée à cette enquête publique.

@1 : Mr Thomas X (08 mai 2023)

Le déposant, habitant la Résidence Park Avenue depuis sa livraison en septembre 2022 fait part de son vécu et de sa déception concernant les aménagements d'espaces arborés qui n'ont pas été réalisés ou d'une manière très insuffisante. Le déposant regrette le manque de places de parking pour les résidents et les visiteurs, le nombre trop faible de parcs à vélos, l'impraticabilité du chemin piétonnier pour les personnes à mobilité réduite ainsi que l'existence de nuisances sonores liées à une faible isolation phonique de la résidence.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Manifestement, les résultats obtenus sur cet îlot ne correspondent pas aux objectifs pourtant largement exposés dans le dossier de DUP et les cahiers des CPAUPE concernant l'aménagement des îlots (voir photos ci-dessous prises le 23 mai 2023 par le commissaire enquêteur concernant les plantations de la Résidence Park Avenue).
Quels actions correctives nouvelles la FAB va elle rajouter aux cahiers des charges des programmes immobiliers à venir pour que les opérateurs immobiliers respectent rigoureusement l'ensemble des objectifs du projet et notamment ceux concernant l'isolation phonique?
Quels moyens la FAB va mettre en œuvre pour garantir le bon entretien des espaces verts inclus dans le domaine public mais également ceux inclus dans le domaine privé?*



E2 : Mr Thomas X (08 mai 2023)

Le déposant a souhaité annuler sa contribution.

@3 : Mr J.P. X (14 mai 2023)

Le déposant souhaite savoir si le chemin de Mirepin va passer dans le domaine public avec création d'une piste cyclable et piétonne en continuité de la rue de Mirepin et si des plantations d'arbres seront prévues le long de la façade de Carrefour. En cas de rétrocession dans le domaine

6E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

public, le déposant s'interroge sur de devenir de cette voirie en terme d'accès aux parcelles privées et de circulation des poids lourds.

Le déposant précise qu'il est très favorable à la renaturalisation du site.

Commentaire du commissaire enquêteur : La FAB souhaite acquérir les parcelles AY77 et DI566 afin de pouvoir effectuer les travaux d'assainissement liés à l'aménagement de l'îlot Castorama. Il est demandé à la FAB de préciser si d'autres projets doivent être réalisés sur le chemin de Mirepin notamment en terme de végétalisation.

RPDUP2 : Mr et Mme SAADAOUÏ (15 mai 2023)

Les déposants sont défavorables à l'expropriation des parcelles AY77 et DI566. Ils commentent les nuisances qu'ils subissent déjà à cause des camions de livraisons du centre commercial Carrefour. Ils proposent un autre itinéraire d'accès aux poids lourds au Sud Ouest du centre commercial, au niveau des bâtiments du service après vente et de locations de véhicules.

Commentaire du commissaire enquêteur : La FAB souhaite acquérir les parcelles AY77 et DI566 afin de pouvoir effectuer les travaux d'assainissement liés à l'aménagement de l'îlot Castorama. Le choix d'un autre itinéraire ne solutionne pas l'objet de la demande d'expropriation des parcelles AY77 et DI566. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPDUP3 : Mr et Mme LHERMITEAU (15 mai 2023)

RPDUP4 : Mr et Mme LABEDAÏE (15 mai 2023)

RPDUP5 : Mme PAROIX (15 mai 2023)

@4 : Mr Nicolas X et Mme Nathalie X (15 mai 2023)

@5 : Mme Patricia MORENO (19 mai 2023)

Les déposants membres de l'ASL Allée Quiétude et propriétaires de différents lots cadastrés (AY475, AY493, AY501, AY473, AY495, AY503, AY477, AY491, AY499, AY476, AY492, AY500) situés à l'extérieur Est du périmètre du projet mais mitoyens avec ce dernier s'interrogent sur les possibilités de constructibilité des parcelles AY87, AY 471 et AY124 qui sont incluses dans le périmètre du projet Mérignac Soleil ainsi que de l'incidence sur leurs constructions.



Commentaire du commissaire enquêteur : Après consultation du concessionnaire, il apparaît qu'aucun projet n'est actuellement prévu sur les parcelles AY87, AY 471 et AY124 dans le cadre du projet d'aménagement de Mérignac Soleil. Les parcelles des déposants font parties du zonage UM16 du PLUi de Bordeaux Métropole. Ce zonage n'est pas impacté par la MECDU et donc, il n'est pas prévu de modification réglementaire de ce zonage dans le cadre de cette enquête publique.

RPDUP9 : Mr Claude BERSAC (16 mai 2023) (traité par erreur sur le registre de l'enquête parcellaire mais concerne la DUP)

Le déposant propriétaire de la parcelle AY73 au 20 rue René BAZIN en mitoyenneté directe avec le périmètre du projet est favorable à la demande d'acquisition foncière par la FAB des parcelles AY77 et DI566 (pour 50m²). Le déposant complète sa contribution en précisant qu'il est également favorable à l'acquisition par Bordeaux Métropole des parcelles AY76 et AY565 correspondant à l'intégralité de la rue René BAZIN afin qu'elle puisse passer dans le domaine public.



Commentaire de commissaire enquêteur: Les parcelles AY76 et AY565 de la rue René Bazin sont hors périmètre du projet de Mérignac Soleil et constitue un porté à connaissance de la FAB. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

@6 : Mme Katia VILARASAU (19 mai 2023)

@7 : Mme Sylvie VILARASAU (20 mai 2023)

Les déposantes souhaitent que la rue Bazin soit intégrée dans le projet d'expropriation au même titre que le Chemin de Mirepin ceci afin qu'elle soit rattachée au domaine communal et intégrée au projet d'aménagement de Mérignac Soleil.

Commentaire de commissaire enquêteur: Les parcelles de la rue René Bazin sont hors périmètre du projet de Mérignac Soleil et constitue un porté à connaissance de la FAB. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

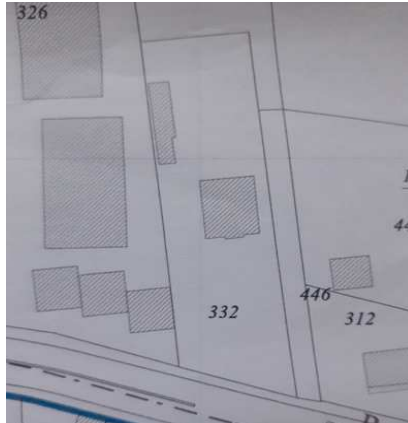
E8 : Mr Patrick PEYROCHE (22 mai 2023)

Le déposant propose, afin d'abaisser les nuisances sonores liées aux vitesses excessives constatées sur l'avenue Kennedy que soit réalisé, soit des ralentisseurs en amont des intersections soit des radars de mesure de verbalisation du bruit le long de cet axe.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. Cette proposition constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPDUP7 : Mr et Mme PAPOT (24 mai 2023)

Les déposants, propriétaires de la parcelle DR332, incluse dans le périmètre du projet souhaitent avoir des informations sur la destination finale de ce secteur situé au Sud de la voisine 8.



Commentaire du commissaire enquêteur : Les déposants sont situés à l'intérieur du périmètre du projet. Il est demandé à la FAB d'apporter des informations complémentaires sur les aménagements prévus dans la partie Sud de la voisinée 8.

@9 et @23 : Mr Jean Michel RENAUD (25 mai et 05 juin 2023)

Le déposant joint un mémoire de 4 pages (**PJ 1**) à sa contribution et constate que sur les 70 documents constituant le dossier d'enquête, seul 11 sont nouveaux. Il estime que l'essentiel du dossier de DUP, datant de 2018 présentent de nombreuses incohérences ainsi que des données erronées. Le déposant ajoute que seule l'utilité publique de la construction des logements est incontestable et qu'il n'émet pas un avis positif sur l'utilité publique globale du projet. Il souhaite qu'un moratoire soit envisagé afin de permettre une concertation et des ajustements du projet. Il suggère afin de mieux anticiper l'état de la métropole à l'horizon 2030 – 2035 l'utilisation d'un nouveau simulateur urbanistique mis au point par l'université de Bordeaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant la demande de moratoire, une concertation publique réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Une 2ème concertation publique relative au dossier MECDU uniquement s'est tenue du 5 mars au 5 avril 2021. Il est demandé à la FAB de justifier les décalages constatés entre les présentations faites aux publics lors des concertations précédentes et les réalisations actuelles. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

E10 : Mme Brigitte MAUGEY-LAULOM (27 mai 2023)

La déposante membre de l'association ARPCM joint un courrier d'une page (**PJ 2**) exposant qu'elle n'est pas favorable à la réalisation du projet. Les raisons évoquées concernent la densification de l'habitat sur le secteur trop bétonné qui aura comme incidences l'afflux de la circulation, la pollution de l'air, les problèmes de stationnement et les nuisances sonores. La végétalisation est jugée insuffisante.

Commentaire du commissaire enquêteur : Dans les documents intégrés au dossier, le porteur de projet expose le contexte du projet (2 Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique p.17) «Le réaménagement de ce secteur fait l'objet d'une réflexion de longue date, notamment impulsée par la dynamique autour du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature..... Tout en veillant à conforter et valoriser l'activité commerciale en place sur ce secteur, l'opération d'aménagement s'attache à la mise en œuvre d'une programmation mixte mêlant habitat, équipements et services. Cette diversification programmatique s'inscrit dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine..... et dans les objectifs métropolitains de mise en œuvre d'une offre de logements accessible économiquement et attractive en termes d'usage. Par ailleurs le projet s'appuie sur une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces..... ». Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

9E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

@11 : Mme INGE MADEC (27 mai 2023)

La déposante émet un avis défavorable en évoquant le manque de prise en compte des conséquences négatives du projet sur la vie des riverains et l'environnement en général. Elle demande qu'un moratoire soit constitué.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant la demande de moratoire, une concertation publique réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Une 2ème concertation publique relative au dossier MECDU uniquement s'est tenue du 5 mars au 5 avril 2021. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Concernant la MECDU

RPDUP6 : Mr Yannick YETNA (24 mai 2023)

Le déposant propriétaire des parcelles AV111 et AV154 situées en zonage UM20 souhaite que celles ci soient exclus du périmètre du projet. Il demande à la FAB la nature du projet à venir justifiant l'intégration de ses parcelles dans le périmètre. Le déposant souhaite connaître la destination de la servitude de localisation VX3 qui jouxte ses parcelles.

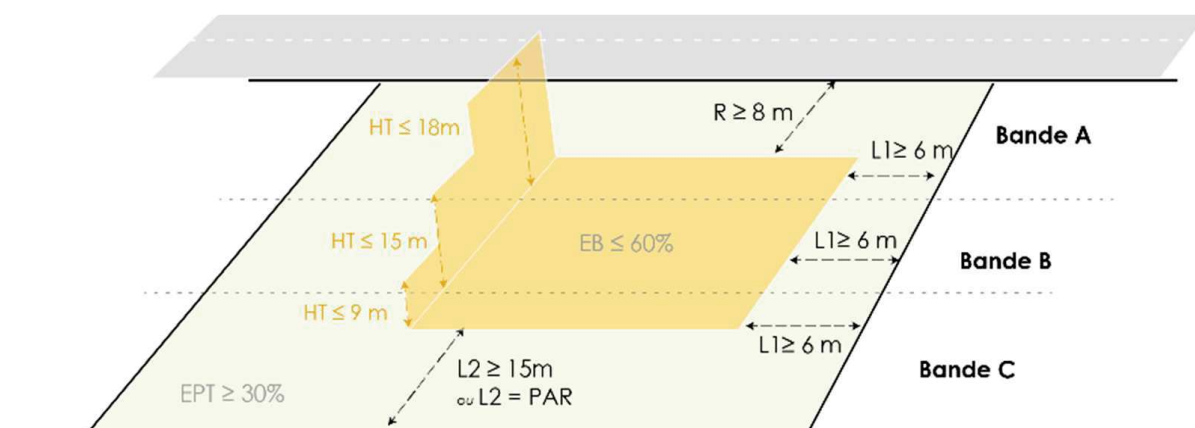
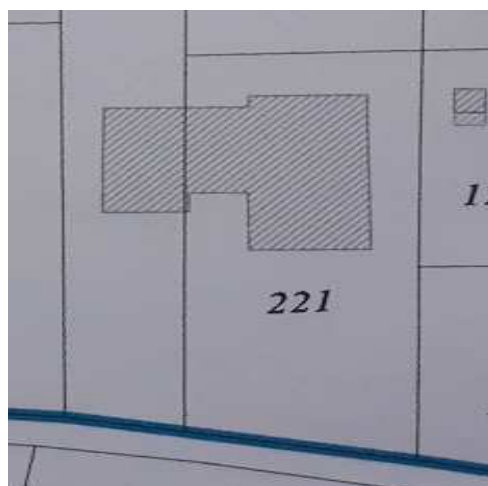


D'autre part, le déposant est défavorable au règlement du zonage UPXX en terme de retrait qu'il juge insuffisant et de hauteur des bâtiments qu'il juge excessive et qui auront pour conséquence la dévalorisation de son bien. La question du dédommagement financier est posée.

Commentaire du commissaire enquêteur : Les limites des zonages ne se superposent pas forcément avec celles du projet. Toutefois, il est demandé à la FAB de justifier la limite Nord du périmètre du projet qui intègre les parcelles du déposant déjà fortement végétalisées et de définir le contenu de la servitude de localisation VX3.

RPDUP8 : Mr Fabrice RICETTO

Le déposant, propriétaire des parcelles AV221 et AV53 mitoyennes au périmètre du projet souhaite connaître comment s'applique le futur règlement UPXX en terme de limites de retrait et de hauteur des constructions à venir. Le déposant craint que les constructions futures créent des vis à vis avec son espace privé. Il souhaite savoir si dans le cadre de l'aménagement de Mérignac Soleil, le chemin de Lartigue passera dans le domaine public.



Commentaire du commissaire enquêteur: Concernant le règlement du zonage UPXX en terme de retrait et de hauteur, il est prévu que pour les emprises supérieures à 3000m², les parcelles devront être divisées en 3 bandes d'implantation (bandes A, B, C) pour lesquelles l'implantation, les hauteurs, les emprises bâties et les retraits permettront une gradation des constructions depuis l'alignement vers le tissu pavillonnaire avoisinant.

Bande A : 25m de profondeur mesurés depuis l'alignement

Bande B : profondeur restante entre les bandes A et C

Bande C : 40m mesurés depuis le fond de parcelle

La figure ci-dessus regroupe les informations conceptuel des 3 bandes d'implantation.

Sur le secteur considéré (voir schéma ci-dessous) la limite de fond de parcelle L2 pris en compte sera celle du PAR à venir comme précisé dans le rapport de présentation Pièce J : Documents du PLU nécessitant d'évoluer (p.40 et p.42 et plan de zonage p.43) « Une servitude de plantations à réaliser (PAR) est créée au droit de la future zone UPXX permettant de mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant.....afin de créer une lisière végétale au nord de la zone UPXX. Ainsi, seront imposées des plantations sur une bande d'au moins 25 mètres en fond de parcelle, en limite avec les jardins des pavillons situés en zone UM20. »



Extrait du plan de zonage : positionnement d'un PAR

Le déposant signale qu'une partie de l'EBC positionné au Nord de la parcelle AW75 et mitoyenne à ses parcelles n'existe plus et souhaite savoir dans ce cas là comment s'appliquent les limites de retrait.



Il est demandé à la FAB d'apporter des éclaircissements sur le calcul des limites de retrait par rapport à la partie manquante de l'EBC ainsi que sur la forme et l'épannelage des bâtiments à venir sur ce secteur du zonage UPXX. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPDUP10 : Mr Philippe LAMIABLE

Le déposant, propriétaire de la parcelle AV388 et mitoyen du zonage UPXX s'inquiète sur les vis à vis que vont générer les futures constructions au sein de ce nouveau zonage. Il s'interroge sur l'orientation de l'épannelage et la hauteur des futures constructions.



Commentaire du commissaire enquêteur : Cette contribution rejoint celle de Mr Fabrice RICETTO concernant les vis à vis ainsi que sur la forme et l'épannelage des bâtiments à venir. Il est demandé à la FAB d'apporter des informations sur ces points.

E19 : Mme ROULEAU (PJ 6)

E20 : Mr Yannick YETNA (PJ 7)

E21 : Mr Fabrice FRICETTO (Le collectif riverain EST du Chemin de Lartigue)

E25 : Mme Herveline GILBERT

Les déposants qui résident en mitoyenneté Sud du zonage UPXX font part de leurs inquiétudes concernant la perte de jouissance de leurs biens résultant de la mise en place du nouveau zonage UPXX au sein du PLUi. Les observations portent sur l'analyse du rapport de présentation et des documents du PLU nécessitant d'évoluer.

1) Le rapport de présentation :

- Les déposants trouvent que les hauteurs des constructions sont trop importantes à proximité du zonage pavillonnaire UM20 et souhaitent que la règle des hauteurs du schéma conceptuel des 3 bandes d'implantation soit revue à la baisse de la manière suivante : Bande C : R+1 et Ht = 6m ; Bande B : R+2 et Ht = 9m ; Bande A : abaissée et en transition douce avec Park Avenue.

- Les déposants demandent confirmation que tout balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposées Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022.

- La création du PAR n'est pas clairement identifiée dans ses dimensions : largeur longueur, etc. et crée une confusion entre la végétation existante et le futur PAR.

- Il n'y a pas d'espace boisé classé n°1 (plan p.14), car positionné sur des immeubles existants.

- Le schéma de la programmation (page 21), indique qu'il n'y aurait pas de logement dans la voisinée 1 alors même que le projet de règlement de la zone UPXX situé précisément en voisinée 1 prévoit un plan d'épannelage de ces logements.

2) Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU

2.2.1. Pour les terrains d'assiette de moins de 3000m², la hauteur totale (HT) peut atteindre 21 mètres de haut. Les déposants souhaitent une explication concernant cet écart par rapport à l'implantation en 3 bandes qui prévoit 18m maximum.

2.2.1. La hauteur du bâti (HT) n'a pas à être épannelé pour les parcelles inférieures à 3 000 m² signifiant que potentiellement les constructions peuvent atteindre R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres.

2.4.4.4. au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Cela ne permet pas de constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver. Les déposants préconisent des essences à longues tiges et persistantes.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB d'apporter des réponses aux questionnements des déposants. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPDUP11 et E13 (@14 enregistré comme doublon): Mr Henri CHAVRIER

Le déposant, président de l'association des riverains du parc du château fait part des sérieuses réserves émises par l'association . Un mémoire explicatif de 6 pages (**PJ 4**) structuré en 4 points est joint au registre.

1) Sur le dossier d'enquête, le déposant précise que son très imposant volume et la dissémination des documents de synthèse à l'intérieur des 70 pièces du dossier contribuent à décourager le public.

2) Sur les informations précédemment déposées sur l'opération Mérignac Soleil, le déposant rappelle que les observations déposées par l'association en 2019 et 2021 tendaient à mettre en cause les objectifs démesurés de l'opération.

3) Sur la prise en compte des impacts environnementaux, le déposant s'étonne que la FAB n'ai apparemment pas tenu compte des remarques (que l'association partagent) émises par la MRAe dès l'enquête publique de déclaration de projet.

4) Sur les modifications des règles du PLUi, le déposant désapprouve le règlement écrit du futur zonage UPXX notamment en terme de hauteur des bâtiments à venir de 18m. en R+4 voir R+5. Cette règle est contraire au projet retenu dans le livre blanc de la concertation du projet urbain de Mérignac Soleil qui prévoyait un maximum en R+3. Le déposant demande à la FAB que pour le zonage UPXX, le principe d'épannelage soit maintenu et de revenir à la règle générale de hauteur totale limite de 15m avec un maximum de R+3. Concernant le zonage UPZ7, le déposant estime que comme pour le zonage UPXX, les espaces en pleine terre sont insuffisants.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB d'apporter des réponses aux commentaires du déposant.

E15 : Mme Fiona X.

E16 : Mme Catherine CRESTEY

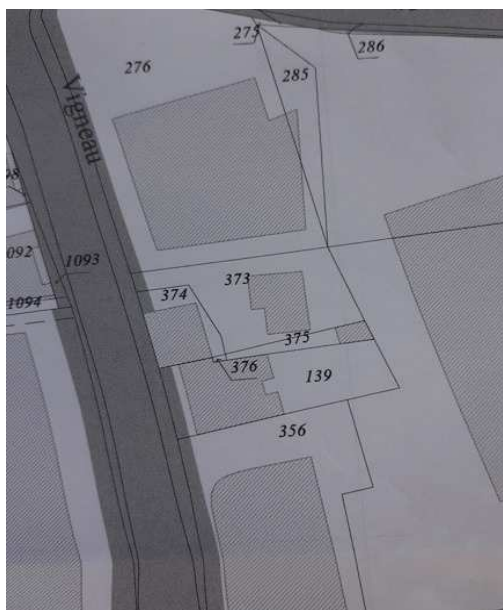
Les déposantes font part de leurs difficultés rencontrées à la lecture du dossier très volumineux qui amène de la confusion. Elles font état de leurs sérieuses réserves concernant les choix retenus pour la réalisation du projet notamment en terme d'évolution de la population, de la qualité de l'air, des nuisances sonores, du manque d'espaces verts, des problèmes de circulation et de stationnement ainsi que la hauteur des bâtiments jugées excessive.

Commentaire du commissaire enquêteur : Ces contributions constituent un porté à connaissance de la FAB.

RPDUP12 : Mr Anthony MIDEJEAN Mme Aline CHAIGNE

Les déposants propriétaires des parcelles AW373 et AW375 situées à l'intérieur de la voisinée 3 souhaitent obtenir un RDV avec la FAB afin d'être informé sur le devenir prochain de leur bien.

14E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.



Commentaire du commissaire enquêteur : Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

@24 : Mme Marie-Dominique RIBEREAU-GAYON

La déposante joint à sa contribution un mémoire de 4 pages (**PJ 9**) qui regroupe sa position en défaveur de l'utilité publique du projet et de la non utilité de modification du PLUi de Bordeaux Métropole. Elle considère que les réalisations actuellement achevées ne correspondent pas au projet présenté en amont aux habitants en terme de hauteur des constructions, du manque d'isolation phonique et thermique ainsi que de la trop faible végétalisation.

La déposante estime qu'il y a trop de décalage temporel entre les études environnementales anciennes et le projet qui ne reflète pas la réalité de la situation actuelle. Elle exprime ses doutes concernant les effets régulateurs du tram sur le trafic routier et estime que la voiture restera indispensable dans de très nombreuses situations.

La déposante souhaite la mise en place d'un moratoire incluant tout les acteurs concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant le moratoire, une concertation publique réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Une 2ème concertation publique relative au dossier MECDU uniquement s'est tenue du 5 mars au 5 avril 2021. Il est demandé à la FAB de justifier les décalages constatés entre les présentations faites aux publics lors des concertations précédentes et les réalisations actuelles. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Observations formulées par le commissaire enquêteur

Concernant la DUP

Question du commissaire enquêteur 1

Sans évaluation environnementale récente identifiant l'état initial, comment la FAB compte-t-elle opérer pour évaluer les mesures ERCA impactant le projet avant la réalisation des différents îlots? Quel sera le mode opératoire retenu pour y parvenir?

Question du commissaire enquêteur 2

Le dossier préalable à la DUP présente les grands principes d'aménagement du projet sans atteindre le niveau nécessaire à la quantification précise des besoins et des incidences environnementales. Les études complémentaires à venir renseigneront sur les adaptations voir les modifications à apporter au projet.

Dans ce contexte, sur quelles bases la FAB a pu sans évaluation environnementale précise définir le périmètre actuel du projet ?

Question du commissaire enquêteur 3

L'annexe Air et Santé de novembre 2018 p.125 montre que les voisinées 4 et 6 sont les plus exposées aux polluants atmosphériques et qu'il serait souhaitable de repositionner certains bâtiments de logements dans les voisinées 2, 3, 5 et 9 moins exposées. Ce point a été repris dans l'avis du commissaire enquêteur du 15 février 2019 et a fait l'objet d'une réserve.

Quelles mesures concrètes a permis de lever cette réserve en terme de baisse d'objectif de densité de logements des voisinées 4 et 6 au profit des voisinées 2, 3, 5 et 9 sachant que certains logements sont déjà livrés ou en cours de livraison notamment en voisinées 4 et 9 ?

Question du commissaire enquêteur 4

La voisinée 7 apparaît comme l'un des secteurs les plus impactés par les polluants atmosphériques. Sur cette voisinée, le projet prévoit l'aménagement de 4101m² de tertiaire et 3986m² d'équipements privés (équipements collectifs, programmes de loisirs et services ouverts au public au sein d'un grand espace paysager). L'étude air et santé p.125 précise que par mesure d'évitement, aucun site sensible ne doit être implanté sur cette voisinée.

Cette espace essentiellement destiné aux loisirs donc impliquant la présence prolongée du public n'est il pas considéré alors comme un site sensible ?

La FAB est amenée à justifier comment ce site peut être destiné à recevoir un public de masse pendant des temps d'exposition longs.

Question du commissaire enquêteur 5

La réalisation du projet va engendrer une augmentation de trafic routier supplémentaire à la fois à l'intérieur du périmètre du fait de la création de 2800 logements, et au niveau des principaux axes qui le traverse.

Quelle méthode d'évaluation a utilisé la FAB pour conclure que : *(Pièce I Annexe au dossier d'évaluation environnementale du projet : Étude air et santé p.93) « les améliorations des motorisations et des systèmes épuratifs, ainsi que l'application des normes Euro 6 et le développement des véhicules hybrides / électriques, associées au renouvellement du parc roulant, vont compenser les augmentations du trafic par rapport à l'horizon actuel.....En définitive, les hausses du trafic liées au projet sur la zone considérée ne vont pas entraîner de modification significative de la qualité de l'air sur le secteur, par rapport à la situation future sans projet, grâce à la mise en service du tramway, des reports modaux et du renouvellement du parc automobile. » ?*

Question du commissaire enquêteur 6

« les principales émissions atmosphériques générées en phase chantier sont les poussières ainsi que les gaz d'échappement produits par les divers engins. La quantité estimée de poussières totales générée est de **29 850 tonnes** pour l'aménagement urbain Mérignac Soleil (durée de 15 ans). » *(Pièce I Annexe au dossier d'évaluation environnementale du projet : Étude air et santé p.68).*

Cette donnée semble largement sous-estimée car ne prenant pas en considération les émissions de poussières émises par les travaux de terrassements liés à la modification des sols non bâtis qui n'est pas négligeable ainsi que les émissions des gaz d'échappement générés par les engins et poids lourds de chantier pendant les 15 années de travaux.

Quelle méthode la FAB compte-elle mettre en œuvre pour approcher au mieux les incidences sur la qualité de l'air des poussières totales émises y compris en phase de chantier ainsi que la totalité des gaz d'échappement des engins et poids lourds de chantier pendant les 15 années de travaux ?

Question du commissaire enquêteur 7

Concernant le périmètre du projet, il est demandé à la FAB de préciser la nature des aménagements prévus sur les parcelles suivantes :

au Nord du zonage UPXX en zonage UM20 :AV111 et AV154 (propriétaire Mr Yannick YETNA), AV7, AV8, AV342 et AV348

à l'extrémité Est du périmètre en zonage UM16 : AV87, AV472 et AV471 (propriétaire Mr Antonio MORENO), AV124.

Si aucun projet d'aménagement est clairement identifié, il est demandé à la FAB d'étudier les éventualités de retrait de ces parcelles du périmètre opérationnel du projet.

Concernant la MECDU

Question du commissaire enquêteur 8

La lecture détaillée des pièces écrites de la MECDU laisse apparaître des « coquilles » qu'il est souhaitable de corriger avant l'édition des nouveaux documents du PLUi intégrant la MECDU. Il s'agit notamment :

- erreur sur carte de zonage Z37 : n° de servitude de localisation IG X1 et non IG VX1
- reprendre sur la carte de zonage Z37 le nouveau périmètre de l'EBC sur la parcelle AW75
- évaluation environnementale p.31 problème d'impression : il manque la carte des sites BASIAS
- évaluation environnementale p.157 mesure de réduction : R5.1 et R5.2 au lieu de R6.1 et R6.2
- évaluation environnementale p.162 mesure de réduction : R8.1 et R8.2 au lieu de R7.1 et R7.2
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.41 : figure 7 lire encadré1 : EBC et encadré 2 : arbre isolé
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.52 : 2 paragraphes identiques
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.66 emplacement réservé de voirie TX7 : erreur sur la nomination de la parcelle AY65 et non 281AY65
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.66 : vérification des noms de rue : confusion entre les limites de la rue de Mirepin et le chemin de Mirepin ; A priori lire : « Création d'une voie nouvelle rue de Mirepin entre l'avenue de la Somme et la limite Nord de la parcelle AY65 du chemin de Mirepin. ».

Question du commissaire enquêteur 9

Concernant les perspectives d'évolution de trafic, l'évaluation environnementale de la MECDU p.161 et 162 présente l'étude de déplacements menée par le bureau d'études Transitec d'octobre 2017 comme présenté sur la carte ci-dessous :



La carte laisse apparaître une évolution de trafic entre 2020 et 2035 de l'ordre de 30% à 35% le long de l'avenue Kennedy et de l'ordre de 10% le long de l'avenue de la Somme. Ces valeurs sont très nettement supérieures à celles qui sont prévues dans le dossier « *L'évolution du trafic est de moins de 15% à l'heure de pointe du matin (HPM) et de moins de 5% à l'heure de pointe du soir (HPS)* ». Quelles méthode et base de données a permis à la FAB d'obtenir des résultats d'évolutions de trafic de moitié inférieur à celle de l'étude Transitec qui a servi de support d'étude ?

Question du commissaire enquêteur 10

Selon les éléments du dossier, la proportion d'espaces en pleine terre imposée est de l'ordre de 20% à 30% de l'EB selon les zonages, auquel s'ajoute un coefficient de végétalisation de 5%. Ces valeurs permettent d'obtenir un pourcentage d'EPT moyen de 20,6% pour la totalité de l'aménagement.

La non prise en compte pour les calculs des 2 secteurs (F et E) en cours de réalisation et le vaste secteur très minéralisé du centre commercial Carrefour (H) aura pour conséquence de faire chuter le pourcentage d'EPT moyen vers une valeur probablement bien inférieure à 20,6%. De plus, la présence sur le site de secteurs correctement végétalisés mais très localisés (parc de 1 hectare en voisine 4, création d'espaces verts 4.X2 pour 10924m² en secteur G, création de 2 EBC en zone UM17.....) risque de faire apparaître d'autres secteurs fortement déficitaires en EPT.

La valeur moyennée des EPT n'a pas de grande signification. Une étude fine par secteur est indispensable pour définir les besoins en EBT car les pourcentages imposés par secteur paraissent faibles pour lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbain.

Comment est quantifié le gain induit par les EBT sur la baisse des températures des îlots de chaleur urbain. Quels sont les objectifs attendus ?

Question du commissaire enquêteur 11

A l'intérieur des 69 hectares du périmètre de projet, un seul arbre remarquable isolé a été identifié sur la voisine 1. L'inventaire des arbres remarquables a été réalisé à ce stade du projet essentiellement sur les espaces publics.

Quelle procédure administrative à FAB compte elle entreprendre pour étendre l'inventaire des arbres remarquables sur le domaine privé? La protection de ces arbres représentent un intérêt essentiel et ils doivent être préservés sur l'ensemble de la superficie du projet.

Question du commissaire enquêteur 12

Les espèces en pleine terre à conserver sous le houppier des arbres existants ou plantés ne figurent pas dans le règlement actuel de la zone UPZ7. Il est demandé que le règlement soit modifié en lien avec les ambitions affichées concernant la réduction de l'îlot de chaleur.

Cette modification du règlement UPZ7 sera-elle intégrée dans la MECDU ?

Question du commissaire enquêteur 13

Sur la carte de zonage Z37, un EBC est matérialisé sur le futur zonage UPXX au nord de la parcelle AW75.



La partie Nord de cet EBC n'existe plus. L'état actuel laisse apparaître un parking. La carte de zonage Z37 doit être modifiée en conséquence lors de cette MECDU.

Les coupes et abattages d'arbres à l'intérieur d'un EBC sont soumises à autorisation préalable selon les articles L113-1 et R.421-23 du Code de l'urbanisme. Sommes nous dans ce cas de figure? La carte du diagnostic des enjeux écologiques (pièce J Rapport de présentation – Document du PLU nécessitant d'évoluer p.14) montre que cet EBC abrite plusieurs habitats : un habitat vital de passereaux des fourrés, un habitat de gîte larvaire et de Grand Capricorne. Quel est la position de la FAB concernant cet événement ?

Question du commissaire enquêteur 14

Afin d'impliquer les locataires des îlots à l'entretien des plantations, l'ajout d'arbres fruitiers est peut être une source de réflexion à envisager.

Question du commissaire enquêteur 15

Plusieurs participants souhaitent l'organisation d'un moratoire afin de permettre au public de proposer des ajustements au projet.

Quelle est la position de la FAB sur ce point ?

L'ensemble des contributions du public enregistrées sur le registre numérique sont regroupées sous forme d'un tableau annexé en dernière partie du présent procès verbal de synthèse.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur communique dans la huitaine à la FAB représenté par Mme Sandrine PETIT, Mme Christelle FERRIERE, Mme Valérie JAMET, Mme Aurélie HERAUT, Mme Sophie MACQUART et Mr Mikaël MENEUR, les observations consignées dans le présent procès-verbal de synthèse. Le pétitionnaire dispose d'un délai de quinze jours, à compter du 13 juin 2023 pour produire ses réponses sur les divers points évoqués dans ce procès-verbal de synthèse.

Fait et clos le treize juin deux mille vingt trois.

Le Commissaire Enquêteur
Marc JAKUBOWSKI

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line extending to the right.

ANNEXES

PJ 1	@9	Mr Jean Michel RENAUD
PJ 2	E10	Mme Brigitte MAUGEY-LAULOM
PJ 3	E12	Maître Luc MANETTI pour Mr Antonio MORENO
PJ 4	RPDUP11 E13	Mr Henri CHAVRIER
PJ 6	E19	Mme Marie ROULEAU
PJ 7	E20	Mr Yannick YETNA (plan général des travaux)
PJ 9	@24	Mme Marie Dominique RIBEREAU - GAYON

Détail des remarques, questionnements et suggestions détaillées argumentant mon point de vue.

Parmi les 70 documents du dossier seuls 11 sont nouveaux et présentent soit les modifications prévues au futur PLUi, soit les délibérations récentes et les échanges avec la MRAE par ailleurs très instructifs. Fractionner les CPAUPE des voisinées en 2 ou 3 dossiers n'enlève pas les erreurs. Le choix a été fait de constituer l'essentiel du dossier avec des documents datant de 2018, parfois incohérents, erronés, voir obsolètes à un niveau tel qu'ils perdent toute crédibilité.

Quelle est la validité d'une enquête publique basée sur des documents erronés ?

1 Des documents imprécis et non contractuels selon le maître d'ouvrage:

L'enquête comporte des documents dont le maître d'ouvrage remet lui-même en cause la pertinence dans sa réponse à l'enquête de 2021:

Ces documents non réglementaires présentés en 2018 seront amenés à être précisés avec l'avancement de l'opération. Les études techniques complémentaires et les évolutions de l'environnement des lots impliqueront des évolutions de ces documents. Ainsi, un travail plus fin de la maîtrise d'oeuvre urbaine est systématiquement réalisé lot par lot afin d'encadrer les projets de constructions.

Depuis 4 à 5 ans ils n'ont pas été « précisés ». Ils évolueront lot par lot, entre initiés, dans des fiches de lots non communiquées au public.

Vous demandez donc un avis sur « l'utilité publique » de futures réalisations qui ne seront connues que lors de l'examen forcément tardif des permis de construire.

2 Des documents avec des incohérences importantes (maintenues) et des mises à jour non faites

Parfois il s'agit d'erreurs géographiques qui révèlent une certaine méconnaissance du site, de respect du PLUi actuel ou pire de simples erreurs de traitement de texte suite à l'utilisation irraisonnée du copier/coller, tout ceci non décelé par les signataires successifs. Exemples d'incohérences d'importance diverse:

- La voisinée 2 est paginée avec les références de la 4...mais c'est bien la 2.

- Les visiteurs des futurs habitants de l'îlot Castorama « iront stationner leurs véhicules rue Carpentier ou Anquetil », à l'extrémité opposée du projet... Ces rues deviennent le lieu principal de stationnement des visiteurs de presque toutes les voisinées, y compris la 8 celle de Carrefour et la 1 de l'autre côté de Kennedy...Ce ne sera évidemment pas respecté, et comme c'est une erreur il n'y a rien de prévu par contre dans chaque voisinée. **Avec quelles conséquences ?**

- Voisinée 6 : H ≤ 16m et R+3 maximum ou R+6 et 28m. Que comprendre et qui croire ?

- Voisinée 7 : l'échéancier de construction fait référence aux îlots Fiat + école, Leroy Merlin et Darty qui ne sont pas du tout dans cette voisinée.

- L'école de 17 classes ne se promène plus au gré des voisinées mais son emplacement est connu et acté. Cela aurait pu intéresser des lecteurs.

- « Le parc FEAU » cité 20 fois dans les 70 documents, maintenant destiné « à l'appropriation et l'animation des 6000 nouveaux habitants » (Ce qui génère quelques inquiétudes dans un site reconnu fragile même par M. Le Maire de Mérignac), devient le Parc du Château (nom officiel du lieu) baptisé de son vrai nom quand on évoque (document 6 pages 110) « une mise en valeur paysagère pour une évolution jugée positive ».

Je cherche toujours le positif et l'explication de cette auto satisfaction.

Je peux vous en soumettre deux pages, déjà communiquées à la FAB et La Mairie.

3 Des documents, des réponses, des principes qui révèlent une considération et coordination...discutables

On peut déplorer la rigueur et vétusté de certains aménagements mais surtout déplorer que les belles images des architectes n'aient pas été concrétisées lors des aménagements même récents. (Voir silos de Carrefour)

De là à écrire :

- Les bâtiments sont alignés comme des « boîtes de chaussures », dans un « paysage de boîtes » et les commerces sont des « hangars commerciaux. ». « Ce n'est pas un quartier mais une zone ».....

Etes- vous sûrs de faire mieux ?

Ce n'est pas évident selon le ressenti des habitants des premières réalisations (Voir réponses à l'enquête)

- Le dossier justifie le départ et l'évolution de certains commerces vers « des surfaces plus petites compte tenu des nouvelles formes d'activité ». Tous ceux qui sont partis ont construit plus grand, la différence la plus sensible pour le client étant une meilleure accessibilité...en voiture.

- Vous notiez comme un frein le manque de continuité du tram A pour la desserte des lieux, mais que penser de la desserte par bus depuis la suppression de la liane 1 ? Le tram ne la remplace pas.

- les réponses aux remarques judicieuses de la MRAe restent surprenantes. Sous un flot de références pour justifier les choix contestés on cherche la réponse concrète, accompagnée de décisions voir d'actions.

Elles sont plutôt des promesses pour le futur...

4 Au-delà des logements (utiles) une interrogation demeure sur les commerces et services.

Les commerces : dits de proximité. Nombre et utilité « publique » ?

Il m'a été expliqué, en Mairie, les nouveaux principes du bien vivre dans ce quartier : habiter (plutôt en hauteur), aller travailler en vélo, tram, bus ou à pied et revenir le soir faire quelques emplettes utiles au pied de son immeuble puis profiter de l'animation des commerces attractifs, quitte à fermer ses fenêtres pour rester au calme chez soi.

Parmi les 90 000m² de surfaces créées 60 000m² sont pour des commerces, nouveaux ou renouvelés.

Malgré plusieurs sollicitations La FAB n'a jamais communiqué sur les nouveaux commerces.

Après analyse par voisinées et enquête personnelle auprès des gérants actuels, 30 000 m² pourraient être disponibles pour de nouveaux commerces, le reste étant du repositionnement de structures actuelles.

Avec une maille prévue au CPAUPE de 150 à 200 m². **Cela conduit à 150 à 200 commerces. Même en 10 ans, est-il d'utilité publique de créer autant de nouveaux commerces pour 6000 nouveaux habitants ?**

A proximité immédiate, la galerie marchande de Carrefour avec un nombre comparable de commerces voit passer 50 000 clients par jour et ses commerces ne sont pas tous florissants.

Justification donnée oralement : ce besoin de proximité serait une réponse à « l'éloignement » de ces commerces, pourtant très proches, pouvant gêner les nouveaux futurs habitants.

Dans un autre projet M. Le Maire de Mérignac trouve « *entendable* » que les gens fassent 5 minutes de marche à pied entre deux sites en réponse à un manque futur de parkings, ce qui semble impensable pour Mérignac Soleil...L'Utilité Publique est à ce prix, deux poids, deux mesures.

Ces commerces ne vivront que grâce à une clientèle supplémentaire pour laquelle le stationnement et la circulation inter secteur ne sont pas prévus. **Quelles conséquences ?**

Ces questions posées à la FAB et à la Mairie depuis 2 ans, restent toujours sans réponse.

Prenons l'exemple de la première activité effective dans l'immeuble Park Avenue, une surface de plus de 1000m² dédiée au sport, avec de nombreux adhérents (Objectif 1500) très éloignés de l'immeuble.

Elle a du succès donc elle correspond à un besoin, mais les véhicules, autos, vélos, motos des adhérents encombrant les trottoirs et la rue de Peyandreau les parkings prévus au CPAUPE étant pour l'instant durablement inexistant.. Cela génère déjà des problèmes entre locataires, usagers et commerces voisins qui voient leurs parkings mutualisés d'office !

On est loin des visions précédentes. Selon les plans du projet, ce genre d'activité est plutôt adapté aux « folies » non encore construites conjuguant activités sportives ou tertiaires **et parkings**. Mais comment empêcher un propriétaire de louer, même s'il ne fait pas ce qui est prévu aux plans ?

Un risque de vacances (zones vides) et donc de sécurité: Quid de futures surfaces vides, risque que même la FAB envisage (voir News Letter N°3 septembre 2021 : *les linéaires secondaires peu visibles ou peu accessibles présentent des risques de vacances*)

Prévoir moins de commerces permettrait de mieux répartir les logements et de maintenir des grands

espaces verts (Voir le saccage de la Friche Leroy Merlin).

Les services et activités tertiaires:

A part l'école, son gymnase, la crèche, aucun service public n'est envisagé pour une population qui en aurait l'utilité. Cela imposera des déplacements vers les structures municipales à plusieurs kilomètres.

(Contrairement aux commerces la notion de distance n'est plus là associée à une utilité publique)

Une mairie annexe en éviterait certains. (Pour le même nombre d'habitant il y en a une à Mérignac Arlac)

Tous les services publics seront donc d'origine privée. Surprenant.

Quant aux activités tertiaires, certains bureaux cherchent déjà preneurs, dans une zone reconnue difficile d'accès concurrencée par les zones voisines plus dynamiques, plus accessibles et plus proches de l'aéroport.

5 La circulation: Circulation et stationnement restent des sujets non traités.

La MRAe a souligné les incohérences des études anciennes et non réactualisées. Sans réponse crédible.

Les objectifs inscrits dans les documents de 2018 restent des objectifs, depuis maintenant 5 ans rien de visible et aucun effet sensible. Les projections de l'étude restent d'actualité : on va vers la congestion.

Il serait utile de reprendre ces analyses. Sur Kennedy, en 2022 des mesures ont été faites, pendant les deux déviations liées aux travaux du tram. J'espère qu'il n'en sera pas tiré des conclusions optimistes !

L'étude de la qualité de l'air amène un peu de fraîcheur ! « les émissions polluantes et les concentrations dans l'air sont maximales pour la situation actuelle » et « elles devraient même diminuer dans le futur ».

Cette vision rassurante nous interroge donc sur la nécessité d'intégrer ce secteur dans la future zone ZFE.

Soyons logiques !

6 Le Tram A vers l'aéroport : aucune étude de capacité de desserte de Soleil

Il ne s'agit pas de le remettre en question, mais de vérifier sa capacité dans l'horizon du projet puisqu'il est utilisé comme argument publicitaire majeur pour la mobilité entre les 4 chemins et l'aéroport !

Sa capacité est annoncée à 6500 passagers /jour : Pour l'aéroport (20 000 passagers/jour base 2022), pour 10 000 personnes sur Aéroport, pour le futur Tarmaq, pour la zone de l'hippodrome (qui comme Soleil n'est plus desservie par la Liane 1), pour la zone du Phare et sans oublier les riverains ou la chalandise des commerces en place (50000 personnes/jour pour Carrefour et sa galerie).

Bien sûr tout le monde ne prend pas le tram.

Ni TBM ni la FAB ni la Mairie n'ont répondu à cette simple question: Quelle capacité, dans les 5 à 10 ans pour les futurs 6000 habitants de Soleil, puisque au milieu du parcours ils devront se satisfaire des places restantes.

Encourager les « mobilités alternatives » : Pour permettre au tram d'aller vers l'aéroport il a fallu supprimer un tram sur deux vers Mérignac Centre. Discrètement. (La fréquence de passage au centre ville de 6h30 à 20h30 passe de 5 à 10 minutes soit deux fois moins de tram pendant cette période.) Où est l'intérêt public ?

Les documents de l'enquête signalent la bonne desserte de Soleil en particulier aussi avec « la Liane 1 »...qui vient d'être supprimée sur ce parcours. Belle coordination. Parions qu'elle y reviendra.

7 Le bruit: Dispositions acoustiques limitées aux nouvelles constructions

La MRAe a signalé l'insuffisance de sa prise en considération. La (bonne) étude faite en 2017 n'était pas associée au dossier initial mais citée au hasard de l'étude environnementale.

Il est prouvé un accroissement sonore et des mesures pour les nouvelles constructions sont exigées.

Mais les riverains des rues impactées par la réverbération du son sur les façades n'auront droit à rien.

La seule réponse faite à ce jour est « on plantera des arbres ». **Pour qu'ils aient le temps d'être efficaces,**

pourriez vous suggérer de commencer maintenant... On notera que le développement des nouvelles mobilités améliorera la qualité de l'air, elles sont en général moins bruyantes que les mobilités thermiques actuelles. D'où vient l'augmentation du bruit envisagée ? Si elle est réelle quid des modes de déplacement ?

8 Au-delà des commerces, la notion d'utilité publique n'est pas claire pour certaines zones du projet

La friche Leroy Merlin 2,8 ha est sacrifiée. N'est-elle pas d'utilité publique ?

L'étude environnementale précise son rôle important pour la faune, et Mérignac rappelle souvent l'objectif d'augmenter les surfaces boisées. C'est un bien. Dans la réalité actuelle, seul 1/3 sera conservé pour réaliser le futur Parc Carpentier ramené à 9000 m², amputé avant même sa création, pour les 6000 habitants, le reste étant construit. **Avec une volonté plus affirmée de meilleure répartition des surfaces ce poumon vert complémentaire du Parc du Château aurait pu être conservé.**

L'examen lot par lot réserve des surprises : Quelle est l'utilité publique de casser certains immeubles ?

Certains passent à côté de la démolition programmée. Des choix ont été faits mais restent inconnus.

- llot Royal Buffet Voisinée 1 : Casser l'immeuble - de commerce- pour le refaire avec seulement **5 logements** de 450 m² au total (sociaux ?) et 4500 m² de commerces et services. Où est l'utilité publique ?

A-t-on envisagé de faire autrement ?

- Il ne serait plus d'utilité publique de faire 115 logements là où Leroy Merlin en 2021 a refusé que son magasin soit impacté par le projet....Il est possible de refuser ? Je ne sais pas si cela a évolué depuis.

L'aménagement de grillages « esthétiques » en hauteur sur les immeubles Park Avenue au niveau du passage des oiseaux répertorié dans l'étude environnementale sort sans doute des concepts d'utilité publique puisque ce ne sont que les volatiles qui en souffrent. (Photos de victimes des filets disponibles).

Les défenseurs de la nature restent bien silencieux?

Liste non limitative.

.....

Ce long texte n'est qu'un condensé des raisons qui motivent mon souhait d'une concertation réelle pour lever ces incohérences, pour vérifier les impacts vis-à-vis des sites et personnes riverains de ce projet, avant d'aboutir à une déclaration d'Utilité Publique devenue alors moins contestable. Mais je ne me fais aucune illusion.

.....

PJ 2

E10

Mme Brigitte MAUGEY-LAULOM

(2 pages)

Brigitte LAULOM
3 rue Auguste Rodin
Parc du Château
33700 Mérignac
06 08 07 65 82
bmlaulom@gmail.com
Membre de l'ARPCM

Aménagement Mérignac Soleil
Registre numérique

Mérignac le 27 Mai 2023

Objet : enquête publique sur Mérignac Soleil

Madame, Monsieur,

Mon mari et moi sommes très inquiets devant l'ampleur de ce projet d'aménagement Mérignac Soleil :

En effet, l'habitat très concentré sur un seul site qu'il propose, nous questionne sincèrement et particulièrement sur :

- ses buts : où serait le bien-vivre dans cet univers bétonné où le commerce est roi, alors que l'air du temps nous oriente plutôt vers la sobriété ?
- ses conséquences : l'afflux de circulation inévitable entraînerait davantage de bruit, de pollution de l'air, et d'espace de stationnement...
- sa végétalisation : elle nous semble devoir être très insuffisante en quantité et aussi en qualité :
un seul espace vert public de moins de 1 hectare, c'est bien peu...
ainsi que des surfaces trop réduites d'espaces en pleine terre.
Les arbres déjà plantés dans ces types de zones nous paraissent aussi de trop petits spécimen, peu armés à affronter les étés caniculaires à venir.

Merci de bien vouloir porter attention à nos questions et réserves.

Cordialement.



Brigitte LAULOM

Cornille Fouchet Manetti.

Avocats associés :

Patrice CORNILLE
Spécialiste en Droit Immobilier

Julien FOUCHET
*Spécialiste en Droit Immobilier
Qualification Urbanisme
Spécialiste en Droit International et en
Droit de l'Union Européenne*

Luc MANETTI
*Master II Droit de l'Urbanisme de la
Construction et de l'Immobilier*

Maxime CORNILLE
*Avocat au Barreau de PARIS Master II
Droit de l'Economie,
Droit Immobilier et de la Construction*

Avocats collaborateurs :

Alice BAUDORRE
*Master II Droit de l'Urbanisme de la
Construction et de l'Immobilier*

Maëlle MOUIND
*Master II Droit des Affaires et des
Entreprises*

Margaux LAFOURCADE
*Master II Contrats en Droit Français et
Européen*

Peio EIZAGA
*Master II Construction, Urbanisme et
Environnement*

Anne-Florence GOURNAY
Master II Contentieux Publics

MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 000 Bordeaux Cedex

BORDEAUX, le 31 mai 2023

Déposées sur l'adresse suivante :

amenagement-merignac-
soleil@mail.registre-numerique.fr

Nos Réfs. A RAPPELER :
MORENO / BORDEAUX METROPOLE - COMMUNE DE MERIGNAC
102443 LM/AFG/AFG

OBSERVATIONS

ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE, PARCELLAIRE ET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE
BORDEAUX METROPOLE

OPERATION D'AMENAGEMENT DE MERIGNAC SOLEIL

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis saisi des intérêts de Monsieur Antonio MORENO.

Mon client est propriétaire d'une maison d'habitation, avec jardin
attenant, situé sur un terrain cadastré AY n°87, 471 et 472 au 22 bis
Avenue de la Somme à MERIGNAC, à proximité de la zone
commerciale de Mérignac Soleil.

Sa propriété est comprise dans un groupe d'habitation sis Allée
Quiétude, composé de sept pavillons et dépendances.

CORNILLE-FOUCHET-MANETTI SOCIETE D'AVOCATS INTER BARREAUX
10 PARVIS DES CHARTRONS - 33080 BORDEAUX - 05 56 48 72 90
116 BOULEVARD SAINT-GERMAIN - 75006 PARIS - 01 85 09 08 09
contact@cornille-avocats.com - www.cornille-avocats.com

Par une délibération n° 2015/0444 en date du 10 juillet 2015, BORDEAUX METROPOLE a ouvert une concertation sur le secteur Chemin Long/ Mérignac Soleil.

Par une délibération n° 2017-237 en date du 19 mai 2017, affichée en Mairie à compter du 30 juin 2017, le Conseil Communautaire a instauré un périmètre de considération au titre de l'article L. 424-1 3° du Code de l'Urbanisme sur le secteur Chemin Long/Mérignac Soleil à MERIGNAC, incluant le terrain de la SCI ESTOUR.

Par une délibération n° 2018-449 en date du 6 juillet 2018, affichée en Mairie à compter du 13 août 2018, le Conseil Communautaire a notamment:

- Arrêté le projet d'aménagement, le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement MERIGNAC SOLEIL ;
- Confié la mise en œuvre du projet à LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE ;
- Délégué le droit de préemption et d'expropriation à cette société publique locale ;
- Fixé la participation prévisionnelle de BORDEAUX METROPOLE.

Par une délibération n° 2019-240 en date du 26 avril 2019, le Conseil Communautaire a notamment :

- Approuvé la création de l'opération d'aménagement MERIGNAC SOLEIL, **selon un périmètre intégrant la propriété de M. MORENO** ;
- Déclaré que cette opération d'aménagement est d'intérêt général.

A cet égard, il sera rappelé que Monsieur MERENO a contesté cette délibération devant le TA de BORDEAUX puis en appel devant la CAA de BORDEAUX.

L'affaire est pendante devant la Cour.

C'est dans le contexte de cette opération d'aménagement qu'a lieu la présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et emportant mise en compatibilité du PLUi de BORDEAUX METROPOLE en cours.

Pour les raisons suivantes, je sollicite le retrait des parcelles appartenant à Monsieur MORENO du périmètre de l'opération d'aménagement MERIGNAC SOLEIL.

En effet, l'intégration de ces parcelles dans l'assiette de l'opération concernée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour rappel, L'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou

d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement ».

La doctrine et la jurisprudence se sont donc efforcées de clarifier cette notion.

Selon les auteurs, la meilleure définition est celle donnée par Serge Lasvignes, commissaire du Gouvernement, dans ses conclusions sous l'arrêt « *Chamonix Mont Blanc* » (**Conseil d'Etat, 28 juillet 1993, n° 124099**).

Selon M. Lasvignes, une opération d'aménagement est constituée des éléments suivants:

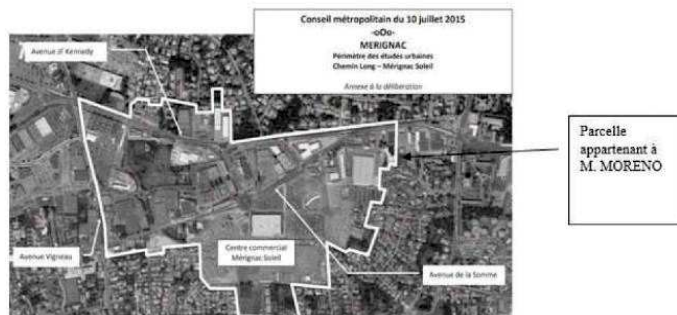
« une finalité énoncée par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, une combinaison d'interventions sur le tissu urbain qui inclut des opérations à caractère foncier (acquisition et cession d'immeubles) et la réalisation d'équipements, ces interventions devant avoir une ampleur suffisante pour avoir un impact significatif sur le site concerné ».

Ainsi, pour qu'une opération d'aménagement soit légalement créée et réalisée, il faut une cohérence entre la finalité poursuivie par l'aménagement, en termes de création d'équipements, et le périmètre d'intervention foncière du projet.

En l'espèce, sur sa partie Est, le périmètre de l'opération procède à un « *décroché* » ayant pour effet d'intégrer la propriété de M. MORENO.



Il convient de rappeler qu'à l'origine, le périmètre de concertation n'incluait pas la parcelle appartenant à M. MORENO :



Ce n'est que par une délibération en date du 14 avril 2017 que BORDEAUX METROPOLE a modifié le périmètre des études et des modalités de la concertation, aux fins d'exclure une parcelle sur le secteur nord de l'avenue Kennedy (AW n° 219) et d'intégrer une frange du tissu commercial existant situé à l'ouest de l'avenue Henri vigneau.

Or, curieusement, le périmètre annexé à cette délibération fait apparaître un nouveau décroché incluant la propriété de M. MORENO, pourtant non visée par cette délibération :



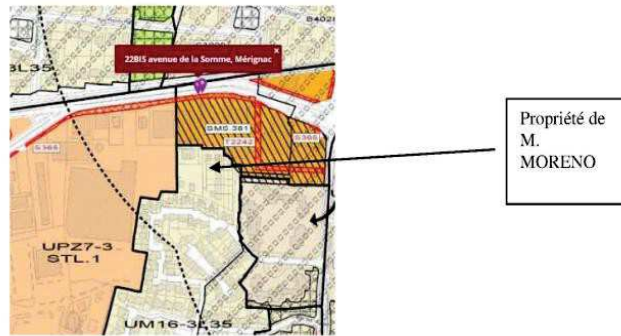
En outre, il s'agit de la seule propriété à usage d'habitation concernée par le projet, et qui de surcroît n'est pas riveraine de la future desserte par le tramway.

Aucune pièce ne justifie l'intégration de cette propriété dans le périmètre de l'opération, alors que :

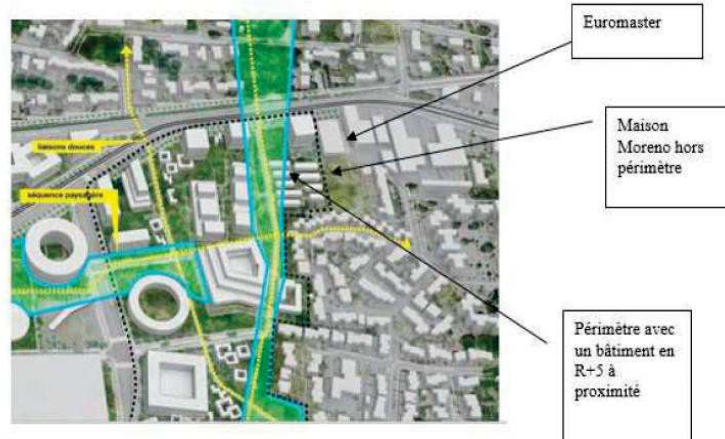
- La propriété concernée, par sa destination pavillonnaire, tranche nettement avec le tissu urbain du secteur de MÉRIGNAC SOLEIL, lequel est constitué d'immeubles à

usage commercial vieillissants, et présente une très forte imperméabilisation des sols, ce qui justifie précisément, selon BORDEAUX METROPOLE, sa requalification ;

- Cette propriété n'était pas incluse, au départ, dans le périmètre réglementaire de concertation relatif à cette opération, comme cela ressort des propres écritures de BORDEAUX METROPOLE, et ce jusqu'à la délibération en date du 14 avril 2017 modifiant le périmètre, sans aucune justification quant à l'inclusion du fonds MORENO ;
- Cette propriété n'est pas incluse, au sein du PLU 3.1 de BORDEAUX METROPOLE, dans la zone UPZ 7 spécifique au secteur de MERIGNAC SOLEIL, ni d'ailleurs dans celui de l'opération MERIGNAC MARNE. Ceci est donc d'autant plus surprenant que le Plan Local d'Urbanisme 3.1 et la modification de celui-ci, ne modifient pas le caractère pavillonnaire du quartier dans lequel se situe cette maison.



Par ailleurs, **le cahier B des prescriptions particulières aux voisinées** (n°9) persiste à faire apparaître la parcelle du requérant en dehors du périmètre de l'opération.



En effet, il convient d'insister sur le fait que le périmètre initialement défini en 2015 ne comprenait pas la parcelle de M. MORENO.

Or, il demeure impossible, à la lecture des documents joints au dossier d'enquête publique, de déterminer un quelconque projet d'aménagement envisagé sur la parcelle concernée.

A cet égard, il convient de rappeler qu'à l'occasion de l'enquête publique antérieure relative à ce dossier, Monsieur MORENO avait d'ores et déjà exposé des observations en ce sens.

Le Commissaire enquêteur avait relevé le caractère pertinent de ces dernières :

*« Concernant le périmètre du projet, l'observation [de M. MORENO] paraît pertinente. **Les parcelles concernées qui constituent une « excroissance » au-delà du périmètre du projet, ne semblent pas être nécessaires à l'économie du projet. Une zone similaire devrait être examinée en bordure de la voisine 3** ».*

Force est de constater l'absence totale de justification de l'inclusion de sa propriété dans l'assiette de l'opération.

* * *

Il résulte de ce qui précède que l'intégration de la propriété de Monsieur MORENO dans le périmètre de l'opération d'aménagement MERIGNAC SOLEIL porte une atteinte disproportionnée et injustifiée au droit de propriété de M. MORENO, et procède ainsi d'une erreur manifeste d'appréciation.

En conséquence, je sollicite par la présente le retrait des parcelles cadastrées AY n°87, 471 et 472 appartenant à Monsieur MORENO du périmètre de l'opération d'aménagement MERIGNAC SOLEIL.

Telles sont les observations que mon client souhaite présenter dans le cadre de cette enquête publique.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

LUC MANETTI



PJ 4
(6 pages)

RPDUP11 Mr Henri CHAVRIER
E13

Enquêtes publiques concernant l'opération d'aménagement Mérignac Soleil



**Avis de l'Association des Riverains du Parc du Château à Mérignac
(ARPCM33700)**

L'Association des Riverains du Parc du Château à Mérignac (ARPCM) a pour principal objet de préserver la qualité de l'environnement dans la zone pavillonnaire située autour de ce parc, en veillant notamment au respect par les projets d'urbanisme du cadre de vie et du caractère résidentiel de ce quartier et en luttant contre les agissements de toute nature susceptibles de les affecter directement ou indirectement.

Cette zone étant située à proximité immédiate du périmètre couvert par l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil, notre association est particulièrement intéressée par les incidences de ce très important projet et tient, en conséquence, à appeler l'attention du commissaire enquêteur sur les sérieuses réserves que lui inspirent la présentation et le fond des enquêtes publiques concernant ladite opération d'aménagement et notamment le projet de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole.

Le volume du dossier d'enquête et la transparence de la procédure

Comme l'enquête principale, préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, fait suite à une précédente enquête publique environnementale portant sur la déclaration de projet concernant la même opération d'aménagement, réalisée en 2018-2019, puis à une concertation préalable à la présente enquête, intervenue en 2021, le dossier est particulièrement volumineux : il comprend 70 pièces totalisant plus de 3000 pages !

On pourrait certes louer le souci de transparence que révèle la composition la plus complète possible du dossier d'enquête. Mais une telle masse d'informations, s'ajoutant à la complexité des questions soulevées, est plutôt de nature à décourager les citoyens les plus soucieux de participer activement aux consultations publiques. Cette constatation est d'autant plus avérée que les documents de synthèse censés présenter les données du projet de manière simplifiée sont non seulement disséminés (la note de présentation non technique en pièce 4, la notice explicative en pièce 6, le résumé non technique de l'évaluation environnementale en pièce 68 et le rapport de présentation en pièce 69) mais ils totalisent à eux seuls plusieurs centaines de pages ...

On a un peu le sentiment, aggravé par la remise dans le dossier de documents déjà soumis lors de la précédente enquête, d'être pris dans le tourbillon d'une véritable avalanche dans laquelle il faut vraiment passer beaucoup de temps pour parvenir à s'y retrouver.

Ce n'est certainement pas la meilleure manière de faire participer les habitants d'une ville à la réalisation d'un projet d'avenir qui les concerne pourtant au plus haut point. Il peut d'ailleurs être relevé que la précédente enquête publique portant sur cette très importante opération d'aménagement n'avait suscité qu'une vingtaine d'observations du public (par comparaison, la récente enquête organisée par la mairie de Mérignac dans le cadre du projet de création de la Maison de la Nature en a suscité 70).

Cette situation se trouve aggravée par l'ouverture parallèle d'une autre enquête publique (du 9 mai au 14 juin 2023) concernant la 11^{ème} modification du Plan local d'urbanisme (PLU). Cette nouvelle enquête vient, en effet, ajouter à la confusion du citoyen intéressé par le projet Mérignac Soleil dans la mesure où il en ressort, dans la partie ouest du périmètre de ce projet, la création d'une nouvelle zone UPZ7-2 (par amputation de la zone UPZ7, appelée à devenir la zone UPZ7-1) qui n'est apparemment pas touchée par les modifications proposées dans la présente enquête ! Tout semble fait pour décourager les habitants directement ou indirectement concernés par une aussi importante opération d'aménagement.

Enfin, alors même que les observations du public peuvent être déposées par voie numérique, il n'est pas prévu qu'à l'issue de l'enquête le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur soient disponibles en ligne. Cette absence de facilité d'accès à un document aussi important avait déjà été constatée lors de la précédente enquête publique concernant Mérignac Soleil et traduit une entorse à la transparence relevée par ailleurs. Cela est d'autant plus étonnant que la procédure suivie dans d'autres enquêtes permet l'accès en ligne à ce type de document (par exemple, celle précitée concernant la Maison de la Nature à Mérignac ou encore celle également précitée et actuellement en cours concernant la 11^{ème} modification du PLU).

Le rappel des observations précédemment déposées sur le projet Mérignac Soleil

L'ARPCM tient à rappeler les observations générales émises lors de précédentes consultations publiques sur le projet Mérignac Soleil, d'abord en 2019 par l'association L'Hermitage de Féau puis en 2021 par la même association conjointement avec l'association des membres du lotissement du Parc Féau (les deux associations ayant fusionné en juin 2022 pour former la présente association des riverains du Parc du Château à Mérignac).

Globalement, ces observations tendaient à mettre en cause «les objectifs de l'opération d'aménagement, qui semblent démesurés au regard de la situation réelle dans laquelle se trouve la ville de Mérignac ». Cette interrogation persiste car les habitants de cette commune assistent depuis plusieurs années à la multiplication des constructions d'immeubles dans différents quartiers. Ils peuvent donc légitimement s'interroger, même si la demande de logements dans l'agglomération bordelaise est forte, sur la réalité de la correspondance entre cette demande et une offre locale à venir aussi importante. Cela vaut encore plus pour l'augmentation démesurée des surfaces commerciales prévues dans une zone connue pour avoir une offre à cet égard déjà particulièrement importante, et ce d'autant plus que le contexte économique et social actuel, qui est très incertain, incite plutôt à envisager un changement des modes de consommation.

Lors de la concertation préalable à la présente enquête publique, les mêmes associations avaient relevé que les considérations, les recommandations et la réserve expressément émises par le commissaire enquêteur en février 2019 à l'issue de l'enquête publique initiale ne semblaient pas avoir été suivies d'effet. Rappelons que le commissaire enquêteur demandait notamment un approfondissement de l'état des lieux tant en ce qui concerne l'habitat que la demande de surfaces commerciales supplémentaires. Il insistait également sur la nécessité de parfaire l'évolution du trafic routier et d'approfondir l'évaluation environnementale de l'opération d'aménagement, notamment en ce qui concerne les préconisations de l'étude Air Santé.

On verra ci-après que les réponses apportées à ce sujet par les auteurs du projet sont loin d'être satisfaisantes.

L'insuffisante prise en compte des impacts environnementaux de l'opération d'aménagement

Dans le cadre de la précédente enquête, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) avait souligné qu'elle n'était pas en mesure, en raison de l'insuffisance des éléments concernant notamment les mesures à prendre pour limiter l'exposition à la pollution atmosphérique et au bruit, avec un trafic automobile existant déjà très élevé et un très fort développement supplémentaire prévu, de se prononcer sur la prise en compte de l'environnement du projet dans sa globalité (voir la pièce 11 du dossier d'enquête, pages 105-112).

Aujourd'hui, la même autorité environnementale continue à émettre de sérieuses réserves sur les données prises en compte pour la réalisation de l'opération, en insistant notamment sur :

- . la contradiction entre l'étude des déplacements et la carte d'évolution du trafic routier, dont les perspectives d'évolution à horizon 2035 ne sont d'ailleurs pas actualisées ;
- . l'insuffisance des règles de la zone pour limiter les nuisances sonores (notamment les règles de retrait depuis la voie publique) ;
- . l'importance de l'enjeu de la qualité de l'air, dont les éléments attendus ne sont pas clairement exposés ;
- . l'évaluation des îlots les plus boisés et de la végétalisation nécessaire, qui doit être renforcée ;
- . l'insuffisance des règles prévues en matière d'espaces en pleine terre pour permettre une désimperméabilisation notable du site.

L'ARPCM ne peut que reprendre à son compte ces réserves, en renvoyant à leur développement dans le nouvel avis de l'autorité environnementale (voir pièce 70, pages 75-88), étant observé que des considérations analogues affectaient déjà les données de la déclaration de projet ayant fait l'objet de la précédente enquête publique environnementale, et elle s'étonne que les responsables de l'opération d'aménagement n'aient apparemment pas tiré les leçons de ladite enquête.

Il faut d'ailleurs souligner que l'insuffisante prise en compte de l'importance du trafic à attendre dans le secteur conduit à une inquiétante sous-estimation des problèmes de circulation et de sécurité qui ne manqueront pas d'affecter non seulement Mérignac Soleil mais aussi les zones limitrophes et notamment la zone pavillonnaire entourant le Parc du Château.

On peut ajouter que les mesures envisagées en matière de stationnement semblent peu réalistes en ce qu'elles continuent à reposer essentiellement, en dehors des normes minimales imposées par les règlements de zone, lesquelles s'avèrent d'ailleurs insuffisantes, sur la mutualisation des places disponibles autour des différentes enseignes commerciales.

Le moins que l'on puisse dire est que les réponses apportées à ces différents problèmes par la maîtrise d'ouvrage ne sont pas à la hauteur de ce que l'on pouvait attendre. Le mémoire produit à cet égard par la FAB (Fabrique de Bordeaux Métropole), qui « évacue » la plupart des problèmes en renvoyant notamment à des études ultérieures à mener, est loin d'être convaincant (voir pièce 70, pages 89-99).

Les modifications des règles du Plan local d'urbanisme

En ce qui concerne le règlement de la nouvelle zone UPXX (pièce 62)

Dans le secteur jouxtant au nord du périmètre de Mérignac Soleil la zone pavillonnaire UM20, est créée une nouvelle zone UPXX (par amputation de la zone US8) le long de l'avenue Kennedy entre le carrefour de l'avenue de Matosinhos et celui de la rue de Lartigue. Il s'agit d'un secteur particulièrement sensible pour les riverains du Parc du Château en raison de sa proximité immédiate avec les habitations situées au sud de la zone UM20 et sa future réglementation fait depuis longtemps l'objet d'échanges avec la mairie de Mérignac.

Or, si le règlement de cette nouvelle zone constitue à plusieurs égards un incontestable progrès par rapport à celui de la zone US8, qui était inexplicablement inconsistant, il est loin d'être conforme aux promesses entretenues par les autorités publiques.

L'engagement concernant l'application de la « transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen » (ce qui est baptisé « épannelage » dans d'autres documents) est certes tenu, avec des règles de calcul de distances et de hauteurs relativement compliquées mais imposant notamment pour les constructions les plus proches de la zone pavillonnaire une hauteur totale limite de 9 mètres avec un maximum de R+2 (à comparer à la hauteur totale limite de 8 mètres avec un maximum de R+1 en zone UM20).

Mais ce qui est difficilement admissible, c'est la règle générale selon laquelle la hauteur totale du côté de l'avenue Kennedy est fixée à 18 mètres avec un maximum de R+4 et peut être augmentée de 3 mètres avec un maximum de R+5, hauteur que l'on ne retrouve dans aucun autre secteur de Mérignac Soleil limitrophe d'une zone pavillonnaire. Une telle règle est clairement contraire au projet retenu dans le livre blanc de la concertation du projet urbain Mérignac Soleil, qui prévoyait un maximum de R+3 dans le secteur et elle dépasse même les propositions tenues par la FAB au titre de la « voisinée 1 », lesquelles envisageaient pourtant des constructions totalement démesurées pour des îlots situés en proximité immédiate des habitations de la zone pavillonnaire (170 logements sur une superficie de 12000m² et plus de 15000m² de surfaces de commerces et de services !).

Cet ajout incompréhensible est également en totale contradiction avec la position affichée à plusieurs reprises par le maire de Mérignac. Celui-ci avait, en effet, publiquement et vigoureusement réagi face à la pression des promoteurs pour faire accepter des hauteurs toujours plus élevées, en jouant notamment sur la comptabilisation des appartements en duplex (voir l'article de Sud-Ouest du 1^{er} décembre 2017 intitulé « Les coups de sang du maire sur Mérignac Soleil »). Et, dans une lettre adressée le 29 avril 2022 au président de l'association l'Hermitage de Féau, il a expressément confirmé que la nouvelle réglementation de cette zone respectera les éléments présentés dans le livre blanc et qu'une programmation mixte pourra y être développée « comprenant des commerces de proximité, des services, des activités tertiaires et des logements, correspondant à une hauteur maximum de 3 étages et répondant à un principe d'épannelage afin d'être le plus respectueux possible des habitations voisines ».

Nous demandons donc instamment que, tout en gardant les modalités de calcul des distances et des hauteurs pour respecter la transition progressive des gabarits, l'on en revienne à la règle générale de hauteur totale limite de 15 mètres avec un maximum de R+3 rappelée par le maire de Mérignac.

Par ailleurs, il nous semble que, comme dans la zone UPZ7, outre l'insuffisance des normes minimales de stationnement, les règles concernant l'emprise bâtie et les espaces en pleine terre sont insuffisamment sévères pour répondre aux exigences actuelles de la transition climatique, et notamment à la nécessité de végétalisation et de désimperméabilisation des sols (voir ci-après).

On peut ajouter que le projet de créer dans la « voisinée 1 » une « liaison douce » pour rejoindre la zone pavillonnaire traduit à sa manière l'insuffisance criante des espaces verts publics envisagés dans le secteur de Mérignac Soleil puisque l'on cherche essentiellement à orienter les nouveaux habitants de ce secteur vers le Parc du Château.

En ce qui concerne les modifications du règlement de la zone UPZ7 (pièce 64)

La plus grande partie du périmètre de l'opération Mérignac Soleil est classée au PLU en zone UPZ7. Actuellement divisée en 5 secteurs de constructibilité, cette zone devrait désormais en comporter 9, correspondant aux « voisînées » proposées par le maître d'ouvrage.

L'avantage affiché de cette nouvelle division serait de mieux tenir compte de l'environnement de chaque îlot et notamment de la proximité éventuelle de tissus pavillonnaires. On notera, dans ce dernier cas, outre la même règle bienvenue de « transition progressive des gabarits » déjà citée, que la limite de hauteur est fixée à 15 m avec un maximum de R+3 ou à 18 m avec un maximum de R+4 et qu'il n'existe pas, contrairement à ce qui est prévu dans la zone UPXX, de possibilité d'augmenter cette hauteur de 3 m (et donc d'arriver à un maximum de R+5).

Mais la lecture de cette nouvelle réglementation permet de constater le bien-fondé des réserves soulignées par l'autorité environnementale.

En effet, outre l'insuffisance des règles de recul depuis la voie publique pour limiter les nuisances sonores, on doit relever, comme on l'a déjà fait pour la zone UPXX, l'insuffisance de sévérité des règles concernant les espaces en pleine terre (non réglementé en général et sur 3 des 9 secteurs, 20% au moins sur 3 secteurs et 30% au moins sur 3 secteurs). Si on les rapproche de celles régissant

l'emprise bâtie (jusqu'à 60% le plus souvent), on est loin, même avec le coefficient de végétalisation prévu (5%), d'une réglementation correspondant aux exigences actuelles.

Pour s'en convaincre, il suffit de constater la réalité physique des constructions à peine terminées en zone UP27 à l'angle des avenues Kennedy et Matosinhos (Park Avenue), ou encore de celles implantées il y a seulement deux ans avenue Henri Vigneau, en zone UP36 où les règles sont assez proches (25 % d'espaces en pleine terre avec un coefficient de végétalisation de 5%). Les bâtiments sont tellement rapprochés les uns des autres que l'on peine à y découvrir les espaces en pleine terre. Eu égard à telles constatations, on ne peut que contester l'affirmation souvent entendue selon laquelle les constructions collectives en hauteur permettraient de dégager beaucoup plus d'espaces verts au sol et l'on se demande comment, avec de telles réglementations, pourra être tenu l'objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN).

La plantation annoncée de quelques milliers d'arbres dans le périmètre de Mérignac Soleil et le projet d'un îlot paysager autour du groupe scolaire à construire (moins d'un hectare si l'on tient compte de l'emprise des constructions scolaires prévues), pour bienvenus qu'ils soient, ne suffisent certainement pas à rassurer sur l'avenir des espaces verts dans ce secteur au regard de l'augmentation attendue de la population et du trafic. Cette constatation rejoint les observations émises par notre association quant aux incidences de cette opération d'aménagement sur la fréquentation du Parc du Château, qui soulève déjà des problèmes de gestion et d'entretien.

Enfin, comme cela a déjà été souligné et est déjà constaté dans et autour des premiers immeubles construits (Park Avenue), les normes minimales imposées en matière de stationnement sont manifestement insuffisantes au regard des besoins réels.

En conclusion

Pour toutes ces raisons, l'ARPCM émet un **avis très réservé** sur le projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en comptabilité du PLU de Bordeaux Métropole. Elle insiste particulièrement sur sa demande concernant la nouvelle zone UPXX, qui correspond aux engagements de la commune de Mérignac non seulement de respecter dans cette zone le « principe d'épannelage » mais aussi d'y limiter la hauteur des constructions à un maximum de 3 étages.

Henri Chavrier

Président de l'ARPCM

Avis adopté après examen en conseil d'administration et consultation des adhérents

PJ 6
(2pages)

E19

Mme Marie ROULEAU

Madame Marie ROULEAU
Monsieur Cyrille DRONNEAU
17 Rue François Villon
33700 MERIGNAC

Monsieur le Commissaire enquêteur du plan de
mise en conformité des documents d'urbanisme
Mail : amenagement-merignac-
soleil@mail.registre-numerique.fr

Mérignac, le 04 juin 2023

Objet : Observations sur le projet de la zone de MERIGNAC SOLEIL dans le cadre de l'enquête publique.

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur du plan de mise en conformité des documents d'urbanisme,

Suite à l'ouverture de l'enquête publique concernant la Zone MERIGNAC SOLEIL, nous venons vers vous pour vous faire part de nos inquiétudes sur la privation de jouissance de nos biens, résultant de la mise en place du nouveau PLU zonage UP-XX.

1/ Au sujet du rapport de présentation :

Nous souhaitons vous alerter sur la trop grande hauteur et proximité de la zone constructible.

- Cette bande " C " autorise une hauteur R+2 (9m), situé a une longueur (PAR) de 25m mini débutant de la partie SUD de l'EBC (cadastré mais malheureusement totalement élagué) de la parcelle AW478,467 et 465, devrait être abaissée à R+1 (Ht=6m) grand maximum.
- La bande B contiguë, vers le SUD, devrait elle aussi être abaissée à R+2 (Ht=9m), à noter une erreur sur votre tracé des pointillés, figure 6.
- la bande A devrait aussi être abaissée, ce qui permettrait aussi de faire une transition douce par rapport à l'immense hauteur du building Park Avenue.
- Cet épannelage promis depuis le livret blanc, et par Mr le Maire doit aussi, dans sa construction, éviter tout vis à vis, vue plongeante, etc... à l'intérieur de nos domiciles, et de nos zones de vie exposés au SUD.
- Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer que tous balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposés Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022.

En complément , nous souhaitons souligner combien il est important pour les riverains situés au Nord de la future zone UPXX de revoir l'épannelage prévu à figure 6 : l'ensemble des hauteurs prévu est excessif. Le building Park avenue, récemment réalisé et bien qu'éloigné , témoignant d'ailleurs de cet excès car les étages supérieurs ont d'ores et déjà des vues plongeantes, directes sur ces propriétés. Les hauteurs envisagées par l'épannelage de cette zone doivent donc être impérativement réduites de façon significative. (au moins de 3 mètres chacune. : cf rapport de présentation page 40).

1/2

Nous tenons à vous signaler que le texte du 6.2.5 du rapport de présentation (page 42) indique la création d'un PAR (plantation à réaliser) pour isoler et « mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. » ce PAR n'est pas clairement identifié dans ses dimensions : largeur longueur, etc. et opère une confusion entre la végétation existante (faisant déjà l'objet d'un classement semble-t-il au titre des espaces verts à conserver) et le futur PAR. De sorte que cette formulation ne permet pas aux riverains de se faire une idée précise du projet en cause et donc de formuler un avis éclairé. On a coutume de dire « lorsqu'il y a un flou, il y a un loup ». Le flou artistique de cette présentation et sa formulation est-il volontairement destiné à tromper le public pour que les auteurs gardent les mains libres ? La phrase « Le projet intercepte une servitude de plantation à réaliser (PAR) sur l'avenue René Cassin, qui est préservée. » ne signifie rien. C'est du pseudo français inintelligible.

Par ailleurs, certains plans présentés (cf page 14) sont entachés d'erreurs de fait. Il n'y a pas d'espace boisé classé n1, car positionné sur des immeubles existants ou alors sa localisation est incorrecte. De même est proprement illisible le schéma de la programmation (page 21), selon lequel il n'y aurait pas de logement dans la voisine 1 alors même que le projet de règlement de la zone UPXX situé précisément en voisine 1 prévoit un plan d'épannelage de ces logements.

En 6.2.7, il est, également, affirmé la création de deux servitudes de localisation de voirie pour la création de voies de dessertes et cheminements doux plantés : VX2 (cheminements doux dans le prolongement du Parc Féau), VX3, Mais ces servitudes ne sont pas positionnées sur le plan alors qu'au cas particulier de VX3, une servitude de passage est déjà existante. Comment s'y retrouver ?

Les informations du plan de présentation sont insuffisantes et incorrectes et ne nous permettent pas de se forger un avis.

2/ l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU

Il est annexé au plan de présentation le document intitulé l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU. Nous avons relevé dans ce document des informations qui diffèrent du plan de présentation et notamment :

- 2.2.1. La hauteur du bâti peut atteindre jusqu'à 21 mètre de haut. Il s'agit très certainement d'une erreur à corriger. Pouvez-vous nous le confirmer ?
- 2.2.1. La hauteur du bâti n'a pas à être épannelé pour les parcelles inférieures à 3 000 m² : cela signifie donc que potentiellement sur ces terrains, il pourrait y avoir un R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres. Cela ne nous paraît pas être ce qu'on peut appeler une transition douce.
- 2.4.4.4. au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Cela ne permet pas de constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte tous les points évoqués ci-dessus et nous apporter un éclaircissement sur nos interrogations.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, de bien vouloir croire en nos respectueuses salutations.

M. ROULEAU et C. DRONNEAU



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'avais accueilli avec satisfaction l'annonce de la transformation de la zone de Mérignac Soleil qui promettait de remplacer les hideux hangars commerciaux incrustés dans leur gangue de parkings goudronnés par un habitat mixte enfoui sous la verdure.

Aujourd'hui, en dépit de mon a priori favorable j'ai le regret de vous faire part de ma conviction que ce projet est loin de correspondre à ce qu'on est en droit d'attendre d'un projet d'utilité publique et ce, notamment, pour l'extrême discordance entre, d'une part, le projet présenté en amont aux habitants, le PLU d'autre part, ainsi que les premières réalisations qui révèlent d'inquiétantes carences et déviations et l'inadaptation de l'ensemble aux besoins actuels et futurs.

Le projet présenté en amont – sur les dépliants distribués, dans le magazine de la ville de Mérignac et celui de la métropole, comme à l'exposition organisée par la Fab – montre des immeubles clairssemés, petits, tant en hauteur qu'en largeur, en retrait de l'avenue Kennedy bordée de chaque côté par une allée de pins maritimes qui frôlent les toits, une enfilade de pins sur le terre-plein central et, sur l'ensemble de l'espace du projet, de larges espaces verts entre chaque immeuble et d'amples respirations arborées à divers endroits.

Le nombre de logements et de nouveaux habitants prévus est discrètement réparti en plusieurs étapes de manière à sembler relativement compatible avec la surface d'espace concernée.

En fait, la taille des immeubles représentés n'est pas compatible avec le nombre total d'habitants prévu, les pins sont trop proches des façades pour pouvoir un jour atteindre les toits, l'avenue Kennedy n'est pas assez large pour héberger deux voies de tram, deux voies de circulation automobile, deux pistes cyclables, des trottoirs confortables et arborés et, techniquement, il ne pourra pas y avoir de terre-plein central avec des arbres.

Ce n'est là qu'un exemple de la manière trompeuse dont le projet a été présenté aux citoyens. Un projet véritablement d'utilité publique et censé informer les citoyens peut-il recourir aux pratiques fallacieuses du marketing et de la publicité ?

Est-il étonnant alors que les promoteurs se permettent de faire ce que bon leur semble ? A trompeur, trompeur et demi !

Ainsi, Park Avenue, premier groupe d'immeubles achevé et habité, comporte 7 étages au lieu de 6, sans compter l'étrange cage qui chapeaute le tout. Il y était prévu un parc ? A la place il y a un immeuble et 8 arbres tassés contre la rue dans un espace minimal. Les immeubles devaient être végétalisés ? On se contentera de 7 pots sur une terrasse avec des arbustes dont l'espérance de vie est probablement très limitée. Une isolation phonique de qualité devait garantir la tranquillité ? Les occupants du 1^{er} étage, au-dessus de la vaste salle de fitness, se plaignent du bruit impressionnant que font les poids des machines de musculation quand l'utilisateur les laisse tomber ; le choc fait vibrer les appartements. Une seule sortie, pas d'emplacement suffisant dans les cuisines pour mettre des poubelles de tri, pas de bac à compost, etc.

Il y a beaucoup de choses intéressantes dans le PLU mais faute de temps je me contenterai d'évoquer, en vrac, différents points qui motivent ma contribution ici.

–Le PLU souligne à de nombreuses reprises l'importance de la végétalisation forte d'un maximum d'espaces notamment pour réduire les îlots de chaleur. Le projet Mérignac Soleil s'inscrit dans le Projet métropole : 55 000 ha plantés d'arbres pour 50 000 nouveaux habitants sur la métropole soit 1,1 ha par habitant. A Mérignac Soleil on sera à 1,6...m² par habitant ! Où est la cohérence ?

Le seul véritable poumon vert sera en dehors du périmètre de Mérignac Soleil : le Parc du château (couramment appelé Parc Féau). Ce parc est implanté sur de la lande, milieu très fragile et menacé. En effet, sachant que plus de 20% des foyers français possèdent au moins un chien soit, pour les quelque 3900 logements prévus, environ 780 chiens qui produisent chacun environ 80 kg de déjection par an (statistiques INSEE 2016) cela représente plus de 62000 kg de déjections qui vont abonder les maigres espaces verts de Mérignac Soleil et surtout le Parc du château. A Park Avenue, il y a déjà des conflits entre usagers à cause de la surcharge de déjections.

Ajoutons que les chiens promènent leurs maîtres deux fois par jour et que 24% des adultes pratiquent une activité de running, de préférence dans un cadre naturel. Aucun des micro espaces verts prévus à Mérignac Soleil ne sont adaptés à cette activité. En conséquence – comme le rapport d'enquête publique de mai 2023 sur ce parc l'indique –, l'arrivée de plus de 6000 nouveaux habitants à Mérignac Soleil va considérablement dégrader le parc déjà très fragilisé par une surfréquentation humaine et canine.

– On lit également dans le PLU que plus l'occupation du sol est importante plus la chaleur augmente. Il faudrait donc réduire considérablement les surfaces construites par rapport aux surfaces véritablement arborées.

– Toujours selon le PLU, le bâti devrait "optimiser l'architecture bioclimatique", favoriser la "ventilation naturelle". Ce n'est pas le cas. On note que certains balcons de Park Avenue sont dotés de persiennes, c'est tout, c'est bien peu ! Une habitante me dit que son appartement au 4^{ème} étage est trop chaud. Au mois de mai !

Face à l'aggravation prévue du réchauffement climatique, la climatisation n'est plus un luxe, c'est une nécessité. Il existe de nombreuses alternatives écologiques à la climatisation électrique, tant dans la conception architecturale (ex : "système termittière") que dans les matériaux eux-mêmes (ex: ciment vert pour le béton qui produit moitié moins de CO² et contribue à la régulation thermique des habitations. L'un d'eux, Materrup, est même produit localement).

– L'enquête environnementale est solide mais

- 1- Elle ne comporte pas d'étude de l'impact du projet hors du périmètre de Mérignac Soleil (ex : Parc du château) ;
- 2- les données sont trop anciennes. Ex : pour quantifier les îlots de chaleur, l'étude se base sur une thermographie aérienne réalisée en 2009 alors qu'il y en a eu une autre en 2018 qui montre, entre autre, que la quasi-totalité des "hangars" commerciaux de Mérignac Soleil, très mal classés en 2009, sont au contraire au top de l'isolation thermique en 2018. Il y a trop de décalage temporel entre la conception d'un projet, les études et enquêtes préalables et la réalisation du projet.

Autre ex : la surface commerciale semble disproportionnée au vu de l'évolution des pratiques de consommation.

– Il n'y a pas d'étude des pratiques sociales dans les logements, les espaces publics, les transports etc. Ex: on compte que la ligne de tram A va d'office réduire le nombre de voitures et, par là, la pollution produite par les nouvelles constructions et leurs occupants. C'est risible. Il est évident que le tram ne répond pas à tous les besoins de transport : tout le monde ne travaillera pas sur la ligne de tram, pas tous les jours ; le tram ne permet pas de se rendre à Beutre par exemple ni d'aller rendre visite à la famille en Charente ni de recevoir des visiteurs qui repartiront après minuit ou 1h du matin suivant les jours de la semaine, etc. La voiture reste, hélas, indispensable, dans de très nombreuses situations.

Le tram a en outre un effet pervers : les voitures qu'on utilise moins pour aller travailler restent toute la journée sur les parkings au détriment du principe vertueux d'un partage jour-commerces / nuit-logements. D'où les bagarres qui se produisent entre nouveaux habitants et usagers des commerces.

Il n'est pas indispensable d'augmenter la surface de parkings. Des solutions sont possibles mais exigent qu'elles soient décidées par concertation entre tous les acteurs. Ex: service extensif et souple de partage et/ou location à prix très réduit de véhicules.

En conclusion

Aucun des enjeux répertoriés dans le PLU n'est véritablement en jeu dans ce qu'on voit déjà. Les évolutions climatiques, sociales et techniques sont presque totalement ignorées.

Il y a beaucoup trop de logements prévus par rapport aux surfaces vertes qui, du fait de la situation environnementale, doivent désormais être traitées comme indispensables à la vie et non plus comme de simples décorations pour le plaisir des yeux.

Faute d'amélioration de l'environnement, du confort thermique et du modus vivendi entre habitants et commerçants, il semble inévitable que les plus aisés des nouveaux habitants émigreront dès que possible, laissant le quartier aux plus défavorisés.

Il est inutile de modifier le PLU si c'est uniquement pour avaliser ce que les promoteurs font, s'il n'y a pas de moyens de contrôle du respect du PLU et pas de sanctions sérieuses.

Les temporalités et les habits des parties prenantes sont incompatibles avec la nécessité de s'adapter rapidement aux évolutions : projet conçu en 2010 sur des conceptions, représentations, connaissances et techniques déjà largement dépassées depuis près de vingt ans ; PLU élaboré en 2018 ; réalisation en cours à partir de 2022 ; fin du projet prévue vers 2030. Constructions prévues pour durer une quarantaine d'années. C'est-à-dire qu'en 2070 les constructions auront environ 80 ans de retard sur la situation du moment...

Le PLU tente de se projeter dans l'avenir et de faire évoluer les pratiques des promoteurs qui, eux, agissent en fonction de leurs acquis du passé : les temporalités sont trop discordantes pour que les réalisations soient en cohérence avec le PLU, quel qu'il soit, et surtout avec la réalité.

Il ne suffit donc pas de faire une énième modification du PLU : le dramatique retard technique des constructions par rapport aux besoins actuels et futurs, le traitement plus que désinvolte des "contraintes" environnementales, la catastrophe prévisible d'une paupérisation du quartier et d'une offre de surfaces commerciales surabondantes **imposent un moratoire** pour rapprocher les temporalités, cesser de se payer de mots (ex: "végétalisation" : 300 habitants, 7 pots d'arbustes) et inclure tous les acteurs concernés, aboutir enfin à un **véritable projet d'utilité publique**.

Avec ma respectueuse considération,

Marie-Dominique Ribéreau-Gayon

Enquête publique relative au projet d'aménagement de Mérignac Soleil

Observations déposées sur le registre numérique

DATE	N°	OBSERVATION
08/05/2023	1	<p>Objet : Premiers retours d'aménagement</p> <p>Bonjour,</p> <p>En tant que propriétaire occupant d'un logement dans la Résidence Park Avenue depuis sa livraison en septembre 2022, je souhaiterais partager mon point de vue sur l'opération d'aménagement du quartier. Il s'agit de l'îlot nommé "Ford" dans l'étude d'impact, îlot situé à proximité de l'enseigne Darty.</p> <p>Initialement, il y avait beaucoup d'intérêt pour un concept qui doit combiner des logements avec des magasins de proximité, une liaison de tramway vers la gare de Mérignac-Arlac pour un accès rapide à Bordeaux-St-Jean, ainsi que des possibilités professionnelles à proximité, un cadre arboré pour apporter de la nature en ville. Malheureusement, les premiers résultats ne sont pas encore à la hauteur des promesses.</p> <p>Lors de la signature en début 2019, il nous a été présenté par le constructeur *****"qu'un parc arboré serait aménagé à l'emplacement actuel du magasin Darty, mais il a finalement été remplacé par la construction de deux futurs immeubles. Créant peut-être un futur vis-à-vis avec mon logement.</p> <p>Aujourd'hui, l'espace vert proposé est insuffisant et se limite à un sol recouvert d'écorce d'arbre avec des plantes en souffrance, ce qui ne permet pas de profiter de l'espace. Les chiens des habitants de l'îlot se partagent un espace restreint, où les urines et les excréments s'accumulent. En tant qu'habitant devant cette petite portion d'herbe, je peux confirmer que cela n'est pas agréable et loin de l'idéal du parc vert arboré temps attendu.</p> <p>Le manque de places de parking est également un problème, car une seule place est attribuée par appartement (sauf pour les plus aisés qui disposent de deux places), ce qui rend difficile l'accueil des visiteurs, la réception de colis ou l'accueil d'un artisan pour une courte durée. Le petit parking est souvent rempli par les clients du restaurant "Royal Buffet Mérignac", de la salle de sport "Fitness Park" (située dans le même immeuble et ouverte depuis février 2023) ou des habitants possédant un second véhicule. L'ouverture du Bâtiment B de Park Avenue a également congestionné la zone, obligeant les habitants à se garer dans la Rue de Peyandreau ou dans le couloir réservé aux secours, le long de la résidence. Les tensions entre les clients des commerces et les résidents se sont exacerbées en raison du manque évident de places de stationnement disponibles. Certains individus ne sont pas conscients que l'accès au parking souterrain de la résidence ne peut être atteint qu'en passant par le petit parking. La police a déjà été sollicitée pour intervenir dans des situations de conflit et pour infliger des amendes.</p> <p>Actuellement, les résidents de l'îlot préfèrent garer leurs vélos chez eux de crainte de vol car il n'y a qu'un seul parc à vélos</p>

		<p>pour toute la zone, sans système de contrôle d'accès. De plus, l'espace réservé aux vélos est encombré de véhicules garés entre les supports à vélos ou même de poubelles. Il convient de noter que les voies de vélos ne sont pas couverts par les assurances habitation quand il n'y a pas de contrôle d'accès pour y accéder.</p> <p>En outre, il existe un problème de raccordement du chemin piétonnier le long de l'ilot avec les installations existantes au niveau de Darty, ce qui rend le passage impraticable pour les personnes à mobilité réduite ou âgées.</p> <p>Le choix de ne pas fermer l'accès piétonnier au public, via un système de contrôle d'accès, entraîne le passage de nombreuses personnes, ce qui peut causer des nuisances sonores (suite notamment à une faible isolation phonique de la résidence) ou des incivilités.</p> <p>J'espère que cette lettre vous fera prendre conscience du manque de verdure et d'espace vert dans la partie de l'ilot déjà livrée, du manque de places de stationnement suite à l'arrivée de commerces à fort trafic tels que la salle de sport Fitness Park à proximité de la Résidence Park Avenue.</p> <p>Enfin, je souhaiterais recevoir une copie du rapport et des conclusions définitives qui seront établies.</p>
14/05/2023	2	<p>Objet : Aménagement rue Mirrepin</p> <p>Bonjour,</p> <p>Le chemin de Mirrepin devrait tomber dans le domaine public avec création d'une piste cyclable et piétonne afin de créer une continuité avec la rue Mirrepin. Elle serait requilibrée. Pouvez-vous nous en dire plus ?</p> <p>Cette impasse sera-t-elle interdite aux véhicules à moteur, sachant que les livraisons par camions se font actuellement par cette impasse ? Les accès aux parcelles privées seront-elles toujours possibles et par quel système : barrière, borne ?</p> <p>Nous avons également compris que les réseaux nécessaires à certains futurs logements "Mérignac Soleil" passeraient par cette voie : eaux usées, télécom</p> <p>Des plantations seraient prévues contre la façade de Carrefour. Pouvez-vous nous en dire plus ?</p> <p>Ce projet de réintégrer la nature sur tout le site est une très bonne idée et j'espère qu'il arrivera à son terme.</p> <p>Cordialement</p>
15/05/2023	3	<p>Objet : Aménagement zone pavillonnaire</p> <p>Bonjour,</p> <p>Propriétaires et membres de l'ASL Allée Quiétude, nous nous interrogeons et nous nous inquiétons sur le devenir des parcelles AY124, AY471 et AY87 qui rentrent dans le cadre MERIGNAC SOLEIL.</p> <p>Quelles sont les possibilités de construction possibles ou envisagées sachant que nous sommes en zone pavillonnaire ?</p> <p>Quelle serait l'incidence directe sur notre maison ?</p> <p>Les nuisances sonores et visuelles des travaux Euphorbia Parc Mirrepin commenceront aussi à être longues, qu'en est-il de la date de fin de travaux</p> <p>Cordialement</p>

19/05/2023	4	<p>Objet : Enquête publique Mérignac Soleil – Question sur construction à proximité de ma parcelle</p> <p>Bonjour,</p> <p>Je suis membre de l'ASL Allée Quiétude à Mérignac et propriétaire de la parcelle AV476, 492, 500 (au 4 allée Quiétude), je m'interroge et m'inquiète sur les possibilités de constructibilité des parcelles AV87, AV471 et AV124 qui font partie du périmètre Mérignac soleil et qui sont en zone pavillonnaire.</p> <p>Quelle serait l'incidence sur la proximité directe de ma maison ?</p> <p>Bien cordialement</p>
9/05/2023	5	<p>Objet : Prise en compte de la Rue René Bazin perpendiculaire de la rue Mirepin</p> <p>Nous souhaitons vous interpeler sur la rue René BAZIN qui fait partie, comme la rue MIREPIN, du lotissement "MIREPIN LES EYQUEMS" créé en amont de la construction du centre commercial Carrefour Mérignac et dont le cahier des charges prévoit l'incorporation des voies et espaces libres "ausstift qu'il se pourra à la voirie communale".</p> <p>Plusieurs lots sont riverains à la fois de la rue MIREPIN et de la rue René BAZIN. Le projet d'expropriation de la rue MIREPIN en vue de l'édification du projet immobilier de l'ilot Castorama devrait par conséquent englober la rue René BAZIN, qui subit depuis la création de la galerie commerciale Mérignac Soleil de multiples nuisances : pollution de l'air et des eaux, pollution sonore dès 5 heures du matin (au lieu de 6 heures avant la création de la galerie), ruissellement des eaux en provenance du parking vers les jardins et garages des lots des riverains, déchets qui jonchent les trottoirs de la rue MIREPIN et de la rue BAZIN, ainsi que les jardins, ramassés exclusivement par les riverains, point de chaleur extrême l'été (50° relevés l'an dernier)... Les riverains de la rue BAZIN paient leurs impôts locaux sans bénéficier des services de la commune (entretien de la route, renouvellement de l'éclairage...).</p> <p>Le projet de l'ilot Castorama risque de renforcer l'enclavement de cette partie du lotissement ainsi que les nuisances qui impactent déjà la rue BAZIN.</p> <p>L'inclusion de la rue BAZIN dans le projet d'expropriation de la rue MIREPIN, et le retour de ces voies dans les voies communales, permettraient de gérer ces multiples nuisances et constitueraient un projet cohérent en regard des projets d'urbanisation de Mérignac. De plus, le réseau des eaux usées de la rue BAZIN appartient déjà à Bordeaux Métropole.</p>

20/05/2023	6	<p>Objet : Réaménagement Mégnac Soleil et rue René Bazin (lotissement)</p> <p>Je souhaite attirer votre attention sur les points suivants:</p> <p>Dans le cadre du nouvel aménagement de Mégnac Soleil ayant notamment pour projet de favoriser le développement de continuités paysagères et de lutter contre les îlots de chaleur urbains, il serait logique et souhaitable d'intégrer la Rue René Bazin dans le plan d'expropriation puisqu'elle fait partie du lotissement "MIREPIN LES EYQUEMS".</p> <p>Ce point s'inscrirait également dans la cohérence du projet de réaménagement de voies connexes à la Rue Wilrepin.</p> <p>Pour rappel, le statut de cette rue est pour le moment hybride en ce sens que les riverains subissent une double peine constituée de tous les inconvénients liés à la présence du centre commercial Carrefour sans toutefois bénéficier des services normalement assurés en contrepartie des impôts locaux pourtant acquittés depuis des décennies et cela, alors que le réseau des eaux usées de la rue René Bazin appartient à Bordeaux Métropole.</p> <p>Les riverains de la Rue René Bazin connaissent,</p> <ul style="list-style-type: none"> - le trafic important des voitures et piétons se rendant au centre commercial en utilisant cette rue comme un "raccourci" - les nuisances sonores et ce dès le petit matin (5H) liées aux camions de livraison - les pollutions de l'air et des eaux dues à la circulation des véhicules et au ruissellement des eaux provenant des routes et parkings environnants - les divers déchets tels que papiers, sacs et emballages en plastique et bouteilles laissés par les clients du centre commercial dans la rue, dont le nettoyage est à la charge exclusive des riverains, et terminant parfois leur course dans les jardins, - une chaleur extrême l'été (50 C et plus) due à une superficie très importante de goudron (parkings de Carrefour et autres commerces), et aux grands murs de béton du centre commercial Carrefour. <p>Objet : Observations PLU Mégnac Soleil</p> <p>Bonjour</p> <p>Mon observation porte sur la nécessité d'abaisser le niveau de pollution sonore de l'avenue Kennedy.</p> <p>En effet, cette avenue très large et à double sens favorise le dépassement des vitesses limites (50km/ voir 30 km/h).</p> <p>Je suggère :1- que des ralentisseurs soient installés en amont des divers croisements ou en pleine ligne droitez-que des radars de mesure et de verbalisation du bruit (actuellement en test) soient installés en divers points de l'avenue Kennedy</p> <p>En espérant que mes observations soient prises en compte dans les conclusions de Madame la Commissaire Enquêtrice</p>
22/05/2023	7	

25/05/2023	8	<p>Objet : Déclaration d'utilité publique – Enquête – Mérignac Soleil - Contribution</p> <p>À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Bonjour Monsieur,</p> <p>Habitant à proximité de Mérignac Soleil, je suis depuis 4 ans les évolutions et enquêtes de ce projet. Cette dernière n'est peut-être pas le moyen le plus adapté pour évoquer ses imperfections et ses possibles répercussions sur la vie future de mon quartier mais en l'absence de toute discussion il n'y en a pas d'autre.</p> <p>Ce dossier rendu complexe inutilement par les rédacteurs, s'articule autour de trois problématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction de logements. - La construction de surfaces commerciales et d'activités tertiaires. - Les modifications nécessaires au PLUJ pour qu'il puisse devenir conforme aux souhaits des aménageurs. <p>SI l'utilité publique de la construction de logements n'est pas contestable, pour les autres composantes il est loin d'en être de même :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun élément nouveau depuis 2021 ne vient conforter la nécessité de créer les surfaces de commerce que le projet veut rajouter à la deuxième zone commerciale de la Métropole Bordelaise. - Le projet dit de lui-même « qu'il n'a pas évolué significativement depuis 2018 » (dossier 12H page 9), comme si depuis cette date il n'y avait pas eu d'évolution des besoins et des modes de vie (travail, loisirs, mobilités). - Imposer des surfaces commerciales ou tertiaires en RDC des immeubles comme au temps des politiques planificatrices sans études de besoins dans ce secteur déjà bien fourni, est un non-sens lourd de conséquences. Cela impose ou génère: <ul style="list-style-type: none"> - des solutions constructives chères (Parking en sous sol dans des zones humides nécessitant des fondations, cuvelages et pompes de relevage), dans un périmètre prévu pour du social à coûts accessibles. - des problématiques de circulation et de stationnement non évaluées, dont on voit déjà les conséquences. - des fréquentations de lieux pas toujours apaisés, déjà vécues par les premiers habitants (Mutualisation des parkings en sous-sol) donc des problématiques de sécurité aggravées par le risque de vacances des surfaces ainsi construites qui est même soulevé par les aménageurs dans la News Letter n°3 (c'est un comble!). <p>Pour ce qui est des modifications du PLUJ, on peut noter les différences entre pages d'un même document CPAUPE, le télescopage entre cette enquête et celle de la révision du PLUJ de Bordeaux Métropole qui se déroule en même temps et qui crée une certaine confusion pour la zone UPZ7. On ne sait donc pas ce qui se fera. Il aurait surtout été positif d'empêcher de saccager une friche naturelle de 28 000m² utile au bien être futur de 6000 habitants pour ne leur laisser peut-être que 9000 m², dans le plus grand désintérêt de tous.</p> <p>Où sont les grands discours sur la sauvegarde des espaces verts ?</p> <p>Après la concertation de 2017/2018 (Bien menée) il n'y a pas eu de discussions sur ce projet, la Maison du Projet est fermée depuis plus d'un an, les sites Internet ne sont pas à jour, les questions restent sans réponse ou sont étudiées comme celles posées lors de l'enquête de 2021, la FAB refuse toute rencontre.</p> <p>Un tel projet justifierait l'utilisation d'« un jumeau numérique », outil de simulation des conséquences de décisions prises loin du terrain dans des bureaux et futur outil de pilotage pour ceux qui auront la responsabilité de la gestion du site. Ce n'est pas prévu. Les aménageurs ont bien précisé qu'ils n'auront aucune responsabilité dans le fonctionnement ultérieur du site. Comme pour chaque opération de ce genre les municipalités en place devront assumer le changement de mode de vie, l'ordre et la sécurité (chapitres donc logiquement absents du dossier). Bon courage aux édiles des futures mandatures qui ne manqueront</p>
------------	---	--

		<p>pas d'apprécier l'héritage, qu'ils pourront comme celui d'aujourd'hui critiquer.</p> <p>Les incohérences, signalées, reconnues, mais toujours présentes , et les documents (bâtiments et nouveau PLUJ, pollution et circulation) contradictoires, l'absence de solution aux problématiques de circulation et stationnement, ne permettent pas en pleine connaissance d'émettre un avis positif sur l'Utilité Publique globale de ce projet, même pour permettre de procéder aux expropriations des mauvais propriétaires n'ayant pas décidé de quitter volontairement les lieux.</p> <p>Je ne donne donc pas un avis favorable à cette DUP et demande qu'un moratoire permettant réflexions concertations et ajustements du projet soit envisagé (comme pour d'autres projets de la région bordelaise) pour que la deuxième étape prévue en 2025 intègre au mieux des évolutions positives.</p> <p>Dans une interview récente à Sud-Ouest Mme La Responsable du projet Euratlantique évoque une évolution vers plus de concertation et de participation du public et le travail à faire avec les habitants :</p> <p>« Quand on fait un quartier neuf on s'occupe aussi de ceux qui sont déjà là...sinon ça ne marche pas ».</p> <p>Depuis 2018 le monde a changé, les besoins aussi, certains modèles de vie montrent leurs limites. Il suffit de considérer les résultats des programmes déjà réalisés (Ginko, Bordeaux Centre) ou en cours (Euratlantique), d'écouter et de prendre en considération pour faire mieux.</p> <p>Je ne demande pas autre chose.</p> <p>Je joins en fichier séparé le détail de mes analyses du dossier support argumentant mon point de vue.</p> <p>Merci pour votre lecture .</p> <p>Très cordialement.</p> <p><i>PJ 1 - Préparation réponse enquête publique mai 2023</i></p>
27/05/2023	9	<p>Objet : Enquête publique Mérignac Soleil</p> <p>Madame, Monsieur,</p> <p>Je vous prie de bien vouloir trouver en document joint, mes remarques sous forme de lettre à propos de l'enquête publique Mérignac Soleil.</p> <p>Bonne réception. Cordialement.</p> <p><i>PJ 2 – Enquête publique Aménagement Mérignac Soleil</i></p>

27/05/2023	10	<p>Objet : registre numérique</p> <p>Le projet se développe sans aucune concertation et aucun contact avec les usagers et voisins du site. Je souhaite vivement un moratoire pour réfléchir sur les incohérences, les choix non justifiés, dont on voit déjà les premiers effets sur les logements déjà habités (voir le témoignage dans ces contributions)</p> <p>J'insiste donc sur le manque de prise en compte des conséquences de ce projet sur la vie des riverains et de l'environnement en général.</p> <p>J'ai donc un avis d'opposition dans l'état actuel du dossier.</p>
31/05/2023	11	<p>Objet : Moreno / Bordeaux Métropole – commune de Mérignac</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de trouver ci-joint les observations que je dépose pour le compte de Monsieur MORENO. Vous en souhaitant bonne réception, Respectueusement, Luc MANETTI</p> <p>contact@cornille-avocats.com PJ 3 – Observations EP Maître MANETTI</p>
01/06/2023	12	<p>Objet : Avis de l'association des riverains du Parc du Château à Mérignac (ARPCM)</p> <p>Ci-joint l'avis émis par l'Association des Riverains du Parc du Château à Mérignac, remis ce matin à M. Marc JAKUBOWSKI, commissaire enquêteur, lors de sa permanence à la mairie de Mérignac.</p> <p>PJ 4 – Mérignac Soleil – Avis de l'ARPCM</p>
01/06/2023	13	<p>Objet : Remarques sur l'aménagement Mérignac Soleil</p> <p>Bonjour, Je suis résident de la commune de Mérignac depuis plus de 30 ans et à ce titre je ne peux que constater la dégradation de l'environnement de Mérignac. Concernant l'enquête publique il me semble très difficile pour le commun des mortels d'aborder avec sérénité et objectivité le dossier volumineux qui comporte plus de 3000 pages et qui ne fait qu'apporter une confusion totale aux questions que tous les citoyens sont en droit de se poser sur l'évolution de la population, la pollution, le manque d'espaces verts et les problèmes de circulation de la commune de Mérignac. Et je m'interroge sur le bien-fondé d'une telle densification de béton qui ne présage rien de bon sur le devenir de la qualité de vie au sein de la commune.</p> <p>Je reste à votre entière disposition afin d'étudier avec vous le bien-fondé de mes remarques. Bien à vous</p>
01/06/2023	14	<p>Objet : Enquête publique Mérignac Soleil</p> <p>Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Je souhaite par ce courrier apporter des éléments de réflexion à l'Enquête publique concernant les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole concernant l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil, sur le territoire de la commune de Mérignac. Avant toute chose, je tiens à faire noter la difficulté rencontrée pour lire le dossier d'enquête... dossier particulièrement volumineux. Je souhaitais malgré tout apporter ma contribution à cette enquête, mon domicile étant dans une parcelle voisine de Mérignac Soleil. J'émet un avis très réservé sur ce projet de déclaration d'utilité publique ... En effet :</p> <p>- Pourquoi autant d'immeubles atteignant de telles hauteurs ? Ne serions-nous pas sur le point de reproduire les erreurs des années 70 ? La demande de logements est certes importante mais ne faudrait-il pas songer à offrir des lieux de vie agréables,</p>

		<p>adapté aux familles, des logements collectifs mais entourés de verdure... Des immeubles R+2 ou R+4 comme le Forum dans le centre de Mérignac seraient grandement suffisants, d'autant plus que Mérignac Soleil est entouré de zones pavillonnaires. Il faudrait respecter une zone de transition progressive du R+1 des pavillons à R+1 dans la zone Mérignac Soleil, puis R+2 ... à R+4 éventuellement au cœur du secteur Mérignac Soleil.</p> <p>Le rez-de-chaussée (exemple Park Avenue déjà habité), réservé aux commerces ou à des duplex, atteint 5,5 mètres et le dernier étage occupé par des duplex est compté comme un niveau R+6 mais atteint R+7 en réalité (exemple Park Avenue, niveau annoncé R+6 sur le livre blanc de mars 2018 p 34-35, atteint R+7 en réalité et qui est, en plus, surmonté d'une « cage » !!)</p> <p>- Pourquoi autant de surfaces commerciales alors que dans la galerie de Carrefour, plusieurs commerces ont fermé ces derniers mois ?</p> <p>- Qu'en sera-t-il de la circulation des voitures ? Chaque futur foyer ayant au moins une voiture ... Les bouchons déjà fréquents avant même l'arrivée du tram entre le carrefour Quatre Chemins et l'aéroport, ne vont-ils pas être encore plus importants ? Tout le monde ne peut pas emprunter le Tram pour se rendre à son travail.</p> <p>- Qu'en sera-t-il du stationnement des voitures ? Combien de places de stationnement prévues par logement ? Aujourd'hui, où se garent les personnes qui se rendent à la salle de sport ouverte au rez-dechaussée de Park Avenue ? ... sur les parkings des commerces proches et du Royal Buffet et quand ce dernier est plein, le vendredi soir ou le samedi soir, sur les trottoirs ...</p> <p>- Qu'en sera-t-il de la qualité de l'air ? Du bruit ?</p> <p>- Un des objectifs du projet était de réduire les surfaces goudronnées pour une désimperméabilisation des surfaces... Mais quel est le pourcentage de surfaces en pleine terre, surfaces drainantes pour cette nouvelle résidence « Park Avenue » ou le long du tram qui mène à l'aéroport ?</p> <p>Dix (malheureux) arbres ont été plantés à l'extrémité Est de bâtiment Park Avenue aujourd'hui habité, quelques autres sur la terrasse (vont-ils survivre longtemps ?). La voie réservée au tram n'est pas engagée, les trottoirs, les pistes cyclables sont dépourvus de végétation Sur la portion de routes, pistes cyclables, trottoirs entre Leroy Merlin et Méda, où sont les végétaux ? Il est aujourd'hui établi que les surfaces végétalisées permettent de lutter contre le réchauffement, il faudrait donc augmenter le plus possible le pourcentage de surfaces en pleine terre au détriment des surfaces bétonnées, des surfaces non végétalisées et autres surfaces non drainantes.</p> <p>- Quel avenir pour le Parc du Château « poumon vert » du centre de Mérignac ? Il deviendra le refuge des nouveaux habitants de Mérignac Soleil qui chercheront un peu de nature... Le Parc du Château est déjà aujourd'hui une zone fragilisée par l'importante fréquentation, les sécheresses estivales ...</p> <p>En conclusion, j'émet un avis très réservé sur le projet de déclaration d'utilité publique pour la mise en comptabilité du PLU de Bordeaux Métropole. Je souhaiterais que Mérignac reste une ville « verte » où il fait bon vivre.</p>
--	--	---

02/06/2023	15	<p>Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique conjointe – opération d'aménagement Mérignac Soleil.</p> <p>Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint des observations aux intérêts de la SCI 2CS et de Monsieur Max NOEL que je vous remercie de bien vouloir annexer au registre d'enquête.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.</p> <p>PJ 5 : <i>ObsEnqPublique</i></p>
02/06/2023	16	<p>Objet : Indivision Mérignac Soleil</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur,</p> <p>L'indivision MERIGNAC SOLEIL, propriétaire indivise de plusieurs parcelles concernées par l'enquête parcellaire et l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a l'honneur de vous présenter les observations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sur le périmètre de la DUP <p>A titre liminaire il sera souligné que le périmètre du projet de DUP inclut la totalité du centre commercial Mérignac Soleil. Il correspond à la voisinee 8 du dossier d'enquête. L'appropriation foncière par la collectivité publique de ce centre commercial, qui existe depuis 1987, ne saurait relever de la moindre utilité publique : la Métropole, représentée dans le cadre de l'enquête publique par la Fab, n'entendant semble-t-il aucunement mettre un terme à l'exploitation commerciale des lieux (page 56 de la notice explicative). Le périmètre devrait donc être revu de sorte à exclure le centre-commercial, les places de stationnement le desservant ainsi que les espaces vers l'agrement, ainsi qu'il sera détaillé ci-dessous.</p> 2. Sur les espaces verts <p>Le dossier d'enquête précise que le souhait de la Métropole est de conserver la vocation des espaces verts existants.</p> <p>L'indivision Mérignac Soleil a cette même volonté de conservation et de valorisation de ces espaces verts.</p> <p>L'existence de ces espaces verts et leur intégration dans le périmètre de l'assiette foncière du centre commercial garantissent les possibilités d'évolution du centre commercial : ils confèrent des droits à construire par leur existence et leur préservation. Ces espaces verts sont également essentiels en cas de sollicitation d'une autorisation d'exploitation commerciale pour faire évoluer la commercialité du site, qu'une construction soit ou non nécessaire. Enfin, ces espaces verts entrent dans certains critères d'évaluation pour l'octroi de labellisations et certifications diverses. La conservation par le centre commercial Mérignac Soleil d'une assiette foncière intégrant des espaces libres, aménagés en espaces verts revêt donc une importance toute particulière.</p> <p>En outre, les modalités d'aménagement de ces espaces verts doivent permettre de conserver une visibilité au centre commercial depuis la voie publique. L'enjeu de l'entretien est également à ne pas négliger car si des branchages ou des feuilles tombent au sein du parking, sur des espaces où circule la clientèle, la sécurité du public pourrait être remise en question, sauf à augmenter substantiellement le budget d'entretien et de nettoyage. Le respect du budget de charges pour le centre commercial est très important : si les propriétaires du centre commercial perdent la maîtrise des espaces verts, il conviendrait qu'ils soient assurés que le choix des plantations inclura une certaine praticité d'entretien.</p> <p>La « sanctuarisation » de ces espaces pour leur conserver une vocation exclusive d'espaces verts tout en les laissant dans la propriété privée du centre commercial est tout à fait possible au travers du règlement du plan local d'urbanisme, sans amputer la propriété privée. L'utilité publique de l'opération à l'égard des abords du centre commercial est donc sur ce point contestable.</p>

		<p>3. Sur la visibilité et l'accessibilité au centre commercial MERIGNAC SOLEIL</p> <p>À l'heure où l'activité commerciale des centres commerciaux, comme celle des centres-villes, souffre de la concurrence du commerce en ligne, il est essentiel pour les propriétaires du centre commercial de conserver la maîtrise de ses abords afin d'inviter la population à le fréquenter.</p> <p>La visibilité des lieux et l'aisance de stationnement sont très importants. Ceci est d'autant plus sensible que des programmes mixtes incluant la construction de nouvelles surfaces commerciales sont récemment construits ou en projet (5.600m² livrés en 2022 au sein des îlots fiat et Sogara). L'attention de la Métropole doit être attirée sur le risque de saturation de l'offre commerciale au regard de la pérennité des commerces existants et en tout premier lieu au sein du centre commercial Mérignac Soleil qui existe depuis 36 ans.</p> <p>Le dossier d'enquête indique que l'opération d'aménagement porte sur la création de 2 800 logements à proximité du Tram et du centre commercial. L'indivision Mérignac Soleil s'inquiète de l'usage qui sera fait de son parc de stationnement du fait de la modification des environs du centre commercial : elle souhaite alerter sur le risque de voir se développer l'utilisation du parking dédié à la clientèle en parking relais pour le tram ou en stationnement résidentiel. La présence de voitures « ventouses » desservira la clientèle du centre commercial qui n'aura plus l'aisance nécessaire pour s'y stationner.</p> <p>Le dossier d'enquête ne semble pas considérer de façon globale le réaménagement des espaces verts ainsi que des circuits de mobilité de douce aux abords du centre commercial. Notamment, l'installation de rack et d'abris vélos est-elle prévue afin de desservir les nouveaux programmes immobiliers en cours de réalisation, afin d'assurer le relais avec le tram ?</p> <p>Le dossier d'enquête n'évoque aucunement la mise en place de mesures d'accompagnement et de préservation de l'attractivité commerciale du site : barriérage, ralentisseurs, choix adapté de la végétation maintenant une visibilité correcte du centre commercial ...</p> <p>En conséquence, compte tenu des enjeux ainsi exposés, le projet de déclaration d'utilité publique incluant la totalité du centre commercial, y compris sa frange d'espaces verts portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété.</p> <p>Indivision MERIGNAC SOLEIL réunissant la S.C.P.I. ACCES VALEUR PIERRE, La Société CARDIMMO, La Société GENEPIERRE, et leur mandataire la Société KLEPIERRE MANAGEMENT</p>
--	--	--

04/06/2023	17	<p>Objet : Enquête publique concernant la zone Méricnac Soleil.</p> <p>A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur du plan de mise en conformité des documents d'urbanisme.</p> <p>Cher Monsieur,</p> <p>Suite à l'ouverture de l'enquête publique concernant la Zone MERIGNAC SOLEIL, nous venons vers vous pour vous faire part de nos inquiétudes sur la privation de jouissance de nos biens, résultant de la mise en place du nouveau PLU zonage UP-XX.1/ Au sujet du rapport de présentation : Nous souhaitons vous alerter sur la trop grande hauteur et proximité de la zone constructible. Cette bande " C " autorise une hauteur R+2 (9m), situé a une longueur (PAR) de 25m mini débutant de la partie SUD de l'EBC (cadastré mais malheureusement totalement élagué) de la parcelle AV478,467 et 465, devrait être abaissée à R+1 (Ht=6m) grand maximum. La bande B contiguë, vers le SUD, devrait elle aussi être abaissée à R+2 (Ht=9m), à noter une erreur sur votre tracé des pointillés, figure 6. - la bande A devrait aussi être abaissée, ce qui permettrait aussi de faire une transition douce par rapport à l'immense hauteur du building Park Avenue. · Cet épandage promis depuis le livret blanc, et par Mr le Maire doit aussi, dans sa construction, éviter tout vis-à-vis, vue plongeante, etc... à l'intérieur de nos domiciles, et de nos zones de vie exposés au SUD. · Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer que tous balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposées Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022. En complément, nous souhaitons souligner combien il est important pour les riverains situés au Nord de la future zone UPXX de revoir l'épandage prévu à figure 6 : l'ensemble des hauteurs prévu est excessif. Le building Park avenue, récemment réalisé et bien qu'éloigné, témolgnant d'ailleurs de cet excès car les étages supérieurs ont d'ores et déjà des vues plongeantes, directes sur ces propriétés. Les hauteurs envisagées par l'épandage de cette zone doivent donc être impérativement réduites de façon significative. (au moins de 3 mètres chacune. : cf rapport de présentation page 40). Nous tenons à vous signaler que le texte du 6.2.5 du rapport de présentation (page 42) indique la création d'un PAR (plantation à réaliser) pour isoler et « mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant ». ce PAR n'est pas clairement identifié dans ses dimensions : largeur longueur, etc. et opère une confusion entre la végétation existante (faisant déjà l'objet d'un classement semble-t-il au titre des espaces verts à conserver) et le futur PAR. De sorte que cette formulation ne permet pas aux riverains de se faire une idée précise du projet en cause et donc de formuler un avis éclairé. On a coutume de dire « lorsqu'il y a un flou, il y a un loup ». Le flou artistique de cette présentation et sa formulation est-il volontairement destiné à tromper le public pour que les auteurs gardent les mains libres ?</p> <p>La phrase « Le projet intercepte une servitude de plantation à réaliser (PAR) sur l'avenue René Cassin, qui est préservée. » ne signifie rien. C'est du pseudo français inintelligible.</p> <p>Par ailleurs, certains plans présentés (cf page 14) sont entachés d'erreurs de fait. Il n'y a pas d'espace boisé classé n1, car positionné sur des immeubles existants ou alors sa localisation est incorrecte. De même est proprement illisible le schéma de la programmation (page 21), selon lequel il n'y aurait pas de logement dans la voisinee 1 alors même que le projet de règlement de la zone UPXX situé précisément en voisinee 1 prévoit un plan d'épandage de ces logements. En 6.2.7, il est, également, affirmé la création de deux servitudes de localisation de voirie pour la création de voies de dessertes et cheminement doux plantés : VX2 (cheminements doux dans le prolongement du Parc Féau), VX3, Mais ces servitudes ne sont pas positionnées sur le plan alors qu'au cas particulier de VX3, une servitude de passage est déjà existante. Comment s'y retrouver ? Les informations du plan de présentation sont insuffisantes et incorrectes et ne nous permettent pas de se forger un avis. 2/ l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU Il est annexé au plan de présentation le document intitulé l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU. Nous avons relevé dans ce document des informations qui diffèrent du plan de présentation et notamment : · 2.2.1.La hauteur du bâti peut atteindre jusqu'à 21 mètres de haut. Il s'agit très certainement d'une erreur à corriger. Pouvez-vous nous le confirmer ? · 2.2.1. La hauteur du bâti n'a pas à être épandée pour les parcelles inférieures à 3 000 m² : cela signifie donc que potentiellement sur ces terrains, il pourrait y</p>
------------	----	--

<p>avoir un R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres. Cela ne nous paraît pas être ce qu'on peut appeler une transition douce. · 2.4.4.4. au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Cela ne permet pas de constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver. Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte tous les points évoqués ci-dessus et nous apporter un éclaircissement sur nos interrogations. Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, de bien vouloir croire en nos respectueuses salutations.</p> <p>P.J 6 – Courrier du 04.06.2023 <i>Mérignac Soleil</i></p>	<p>18</p> <p>Objet : Observations sur le projet de la zone de Mérignac Soleil dans le cadre de l'enquête publique</p> <p>A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur du plan de mise en conformité des documents d'urbanisme. Cher Monsieur, Suite à l'ouverture de l'enquête publique concernant la Zone MERIGNAC SOLEIL, nous revenons vers vous en complément des notes déposées dans votre registre papier lors de votre permanence du 24 mai 2023 pour vous faire part de nos inquiétudes sur la privation de jouissance de nos biens, résultant de la mise en place du nouveau PLU zonage UP-XX. 1/ Au sujet du rapport de présentation : Nous souhaitons vous alerter sur la trop grande hauteur et proximité de la zone constructible. · Cette bande " C " autorise une hauteur R+2 (9m), situé à une longueur (PAR) de 25m mini débutant de la partie SUD de l'EBC (cadastré mais malheureusement totalement élagué) de la parcelle AW478,467 et 465, devrait être abaissée à R+1 (Ht=6m) / grand maximum. · La bande B contiguë, vers le SUD, devrait elle aussi être abaissée à R+2 (Ht=9m), à noter une erreur sur votre tracé des pointillés, figure 6. · la bande A devrait aussi être abaissée, ce qui permettrait aussi de faire une transition douce par rapport à l'immense hauteur du building Park Avenue. · Cet épandage promis depuis le livret blanc, et par Mr le Maire doit aussi, dans sa construction, éviter tout vis à vis, vue plongeante, etc... à l'intérieur de nos domiciles, et de nos zones de vie exposés au SUD. · Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer que tous balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposées Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022. En complément, nous souhaitons souligner combien il est important pour les riverains situés au Nord de la future zone UPXX de revoir l'épandage prévu à figure 6 : l'ensemble des hauteurs prévu est excessif. Le building Park avenue, récemment réalisé et bien qu'éloigné, témoignant d'ailleurs de cet excès car les étages supérieurs ont d'ores et déjà des vues plongeantes, directes sur ces propriétés. Les hauteurs envisagées par l'épandage de cette zone doivent donc être impérativement réduites de façon significative. (au moins de 3 mètres chacune. : cf rapport de présentation page 40). Nous tenons à vous signaler que le texte du 6.2.5 du rapport de présentation (page 42) indique la création d'un PAR (plantation à réaliser) pour isoler et « mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. » ce PAR n'est pas clairement identifié dans ses dimensions : largeur longueur, etc. et opère une confusion entre la végétation existante (faisant déjà l'objet d'un classement semble-t-il au titre des espaces verts à conserver) et le futur PAR. De sorte que cette formulation ne permet pas aux riverains de se faire une idée précise du projet en cause et donc de formuler un avis éclairé. Par ailleurs, certains plans présentés (cf page 14) sont entachés d'erreurs de fait. Il n'y a pas d'espace boisé classé n°1, car positionné sur des immeubles existants ou alors sa localisation est incorrecte. De même est proprement illisible le schéma de la programmation (page 21), selon lequel il n'y aurait pas de logement dans la voisine 1 alors même que le projet de règlement de la zone UPXX prévoit explicitement en voisine 1 un plan d'épandage de ces logements. 2/ l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU. Nous avons relevé dans ce document des informations qui diffèrent du plan de présentation et notamment : · 2.2.1.1a hauteur du bâti peut atteindre jusqu'à 21 mètres de haut. Il s'agit très certainement d'une erreur à corriger. Pouvez-vous nous le confirmer ? · 2.2.1. La hauteur du bâti n'a pas à être épandé pour les parcelles inférieures à 3 000 m² : cela signifie donc que potentiellement sur ces terrains, il pourrait y avoir un R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres. Cela ne nous paraît pas être ce qu'on peut appeler une transition douce. · 2.4.4.4. au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Cela ne permet pas de constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver. Nous préconisons des essences à longue tige et persistante. 3/ ERREUR DE ZONAGE : Comme vue ensemble lors de votre</p>
<p>05/06/2023</p>	

	<p>permanence mes deux parcelle (AW111 et AW154) se trouve actuellement dans le plan de zonage (cf.plan Plan_general_des_travaux_format_A0-1). Merci de bien vouloir me confirmer avoir retiré mes parcelles de la zone. Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte tous les points évoqués ci-dessus et nous apporter un éclaircissement sur nos interrogations. Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, de bien vouloir croire en nos respectueuses salutations.</p> <p>PJ 7 – Plan général des travaux</p>	<p>19</p>	<p>05/06/2023</p> <p>Objet : DUP MÉRIGNAC Soleil zonage UP-XX</p> <p>A l'attention de Mr le président de Bordeaux-Métropole, Mr le Maire, Mr le commissaire enquêteur, Mrs M des élus, bonjour,</p> <p>Suite au rendez-vous du 24/5/2023 avec l'enquêteur publique zone MÉRIGNAC SOLEIL, nous revenons vers vous pour vous faire part de nos inquiétudes sur la privation de jouissance de nos biens, résultant de la mise en place du nouveau PLU zonage UP-XX.</p> <p>Nous souhaitons vous alerter sur la trop grande hauteur et proximité de la zone constructible.</p> <p>1/ Au sujet du rapport de présentation : Nous souhaitons vous alerter sur la trop grande hauteur et proximité de la zone constructible. Cette bande " C " autorise une hauteur R+2 (9m), situé a une longueur (PAR) de 25m mini débutant de la partie SUD de l'EBC (cadastré mais malheureusement totalement élagué) de la parcelle AW478,467 et 465, devrait être abaissée à R+1 (Ht=6m) grand maximum. La bande B contiguë, vers le SUD, devrait elle aussi être abaissée à R+2 (Ht=9m), à noter une erreur sur votre tracé des pointillés, figure 6. La bande A devrait aussi être abaissée, ce qui permettrait aussi de faire une transition douce par rapport à l'immense hauteur du building Park Avenue. Cet épannelage promis depuis le livret blanc, et par Mr le Maire</p> <p>doit aussi, dans sa construction, éviter tout vis à vis, vue plongeante, etc... à l'intérieur de nos domiciles, et de nos zones de vie exposés au SUD. Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer que tous balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposées Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022. En complément, nous souhaitons souligner combien il est important pour les riverains situés au Nord de la future zone UPXX de revoir l'épannelage prévu à figure 6 : l'ensemble des hauteurs prévu est excessif. Le building Park avenue, récemment réalisé et bien qu'éloigné, témoignant d'ailleurs de cet excès car les étages supérieurs ont d'ores et déjà des vues plongeantes, directes sur ces propriétés. Les hauteurs envisagées par l'épannelage de cette zone doivent donc être impérativement réduites de façon significative.(au moins de 3 mètres chacune. : cf rapport de présentation page 40). Nous tenons à vous signaler que le texte du 6.2.5 du rapport de présentation (page 42) indique la création d'un PAR (plantation à réaliser) pour isoler et « mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. » ce PAR n'est pas clairement identifié dans ses dimensions : largeur longueur, etc. et opère une confusion entre la végétation existante (faisant déjà l'objet d'un classement semble-t-il au titre des espaces verts à conserver) et le futur PAR. De sorte que cette formulation ne permet pas aux riverains de se faire une idée précise du projet en cause et donc de formuler un avis éclairé. On a coutume de dire « lorsqu'il y a un flou, il y a un loup ». Le flou artistique de cette présentation et sa formulation est-il volontairement destiné à tromper le public pour que les auteurs gardent les mains libres ? La phrase « Le projet intercepte une servitude de plantation à réaliser (PAR) sur l'avenue René Cassin, qui est préservée. » ne signifie rien. C'est du pseudo français inintelligible. Par ailleurs, certains plans présentés (cf page 14) sont entachés d'erreurs de fait. Il n'y a pas d'espace boisé classé n1, car positionné sur des immeubles existants ou alors sa localisation est incorrecte. De même est proprement illisible le schéma de la programmation (page 21), selon lequel il n'y aurait pas de logement dans la voisine 1 alors même que le projet de règlement de la zone UPXX situé précisément en voisine 1 prévoit un plan d'épannelage de ces logements. En 6.2.7, il est, également, affirmé la création de deux servitudes de localisation de voirie pour la création de voies de dessertes et cheminements doux plantés : VX2 (cheminements doux dans le prolongement du Parc Féau), VX3, Mais ces servitudes ne sont pas positionnées sur le plan alors qu'au cas particulier de VX3, une servitude de passage est déjà existante. Comment s'y retrouver ? Les informations du plan de présentation sont</p>
--	---	-----------	--

58E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « MÉRIGNAC Soleil » sur le territoire de la commune de MÉRIGNAC.

		<p>insuffisantes et incorrectes et ne nous permettent pas de se forger un avis. 2/ l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU Il est annexé au plan de présentation le document intitulé l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU. Nous avons relevé dans ce document des informations qui diffèrent du plan de présentation et notamment : - 2.2.1.La hauteur du bâti peut atteindre jusqu'à 21 mètres de haut. Il s'agit très certainement d'une erreur à corriger. Pouvez-vous nous le confirmer ? - 2.2.1. La hauteur du bâti n'a pas à être épannelé pour les parcelles inférieures à 3 000 m² ; cela signifie donc que potentiellement sur ces terrains, il pourrait y avoir un R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres. Cela ne nous paraît pas être ce qu'on peut appeler une transition douce. - 2.4.4.4. au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Cela ne permet pas de constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver. Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte tous les points évoqués ci-dessus et nous apporter un éclaircissement sur nos interrogations. J'espère sincèrement que le projet se fera de manière apaisée, dans le respect du bien-être et des droits de chacun.</p> <p>En vous remerciant par avance de l'attention et de la bienveillance apportée, je vous prie de croire, Mr le Président, à toutes nos salutations.</p> <p>Signé: Le collectif riverain EST du Chemin de Lartigue.</p>
05/06/2023	20	<p>Objet : Carrefour Hypermarchés – remarques enquêtes</p> <p>Monsieur le Commissaire - enquêteur,</p> <p>Je vous prie de bien trouver en pièce jointe un courrier à votre attention contenant les remarques de la société Carrefour Hypermarchés.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception,</p> <p><i>PJ 8 – Courrier remarques enquête – Carrefour Hypermarchés</i></p>
5/06/2023	21	<p>Objet : Déclaration d'utilité publique Enquête Méridianac Soleil – Contribution</p> <p>A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Bonjour Monsieur,</p> <p>Après lecture des contributions apportées sur le site je constate qu'elles manifestent beaucoup de questionnements sur un projet mal présenté malgré sa grande lourdeur.</p> <p>Elles notent aussi beaucoup d'incohérences, voir d'erreurs ce qui inquiète : que feront des décideurs qui donnent l'impression de ne même pas connaître les lieux?</p> <p>Dans ma première contribution j'ai moi-même fait part de mon opposition et suggéré pour arriver à mieux appréhender les risques encourus l'utilisation d'un outil d'urbanisme "le Jumeau numérique".</p> <p>Je ne pensais pas que la presse locale (Sud Ouest du 5 Juin 2023) évoquerait aussi un outil très similaire mis au point par l'université de Bordeaux "permettant des simulations de l'état de la métropole à horizon 2030/2035."</p> <p>Vu les problématiques de circulation, de qualité de vie (air, bruit) transition écologiques et consommation énergétique il me semblerait utile de pouvoir proposer l'utilisation de ces simulateurs aux personnes qui ont des idées à valider avant décisions. Pourquoi ne pas utiliser un outil local fait pour aider à un meilleur mieux vivre ?</p> <p>Très cordialement.</p>

05/06/2023	22	<p>Objet : Contribution enquête publique aménagement Mérignac Soleil Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution à l'enquête publique concernant l'aménagement de Mérignac Soleil. Avec ma respectueuse considération, PJ 9 – Enquête Mérignac Soleil Juin 2023</p>
5/06/2023	23	<p>Objet : DUP Mérignac Soleil zonage UP-XX A l'attention de Mr le président de Bordeaux-Métropole, Mr le Maire, Mr le commissaire enquêteur, Mrs Mmes les élus, Suite au rendez-vous du 24/5/2023 avec l'enquêteur publique zone MERIGNAC SOLEIL, nous revenons vers vous pour vous faire part de nos inquiétudes sur la privation de jouissance de nos biens, résultant de la mise en place du nouveau PLU zonage UP-XX. Nous souhaitons vous alerter sur les trop grandes hauteurs et proximité de la zone constructible. 1/ Au sujet du rapport de présentation : Nous souhaitons vous alerter sur les trop grandes hauteurs et proximité de la zone constructible. Cette bande " C " autorise une hauteur R+2 (9m), située à une longueur (PAR) de 25m mini débutant de la partie SUD de l'EBC (cadastré mais malheureusement totalement élagué) de la parcelle AW478,467 et 465, devrait être abaissée à R+1 (Ht=6m) grand maximum. La bande B contiguë vers le SUD devrait elle aussi être abaissée à R+2 (Ht=9m), à noter une erreur sur votre tracé des pointillés figure 6. la bande A devrait aussi être abaissée, ce qui permettrait de faire une transition douce par rapport à l'immense hauteur du building Park Avenue. Cet épandage promis depuis le livret blanc et par Mr le Maire doit aussi, dans sa construction, éviter tout vis-à-vis, vue plongeante, etc... à l'intérieur de nos habitations et de nos zones de vie exposées au SUD. Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer que vous balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposés Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022. En complément, nous souhaitons souligner combien il est important pour les riverains situés au Nord de la future zone UPXX de revoir l'épandage prévu à figure 6 : l'ensemble des hauteurs prévu est excessif. Le building Park avenue, récemment réalisé et bien qu'éloigné, témoigne d'ailleurs de cet excès car les étages supérieurs ont d'ores et déjà des vues plongeantes et directes sur ces propriétés. Les hauteurs envisagées par l'épandage de cette zone doivent donc être impérativement réduites de façon significative. (au moins de 3 mètres chacune. cf. rapport de présentation page 40). Nous tenons à vous signaler que le texte du 6.2.5 du rapport de présentation (page 42) indique la création d'un PAR (plantation à réaliser) pour isoler et « mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant. » Ce PAR n'est pas clairement identifié dans ses dimensions : largeur longueur, etc. ce qui induit une confusion entre la végétation existante (faisant déjà l'objet d'un classement semble-t-il au titre des espaces verts à conserver) et le futur PAR. De sorte que cette formulation ne permet pas aux riverains de se faire une idée précise du projet en cause et donc de formuler un avis éclairé. Le flou de cette présentation et sa formulation est-il volontairement destiné à tromper le public pour que les auteurs gardent les mains libres ? La phrase « Le projet intercepte une servitude de plantation à réaliser (PAR) sur l'avenue René Cassin, qui est préservée. » ne signifie rien. Par ailleurs, certains plans présentés (cf page 14) sont entachés d'erreurs de fait. Il n'y a pas d'espace boisé classé n°1, car positionné sur des immeubles existants ou alors sa localisation est incorrecte. De même est illisible le schéma de la programmation (page 21), selon lequel il n'y aurait pas de logement dans la voisine 1, alors même que le projet de règlement de la zone UPXX situé précisément en voisine 1 prévoit un plan d'épandage de ces logements. En 6.2.7 il est également affirmé la création de deux servitudes de localisation de voirie pour la création de voies de dessertes et cheminements doux plantés : VX2 (cheminements doux dans le prolongement du Parc Feau), VX3, Ces servitudes ne sont pas positionnées sur le plan alors qu'au cas particulier de VX3, une servitude de passage est déjà existante. Comment s'y retrouver ? Les informations du plan de présentation ne sont pas fiables et ne nous permettent donc pas de comprendre la réalité du projet. 2/ l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLUJ est annexé au plan de présentation le</p>

		<p>document intitulé l'Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU. Nous avons relevé dans ce document des informations qui diffèrent du plan de présentation et notamment : 2.2.1.La hauteur du bâti peut atteindre jusqu'à 21 mètres de haut. Il s'agit très certainement d'une erreur à corriger. Pouvez-vous nous le confirmer ?- 2.2.1. La hauteur du bâti n'a pas à être épannelée pour les parcelles inférieures à 3 000 m² ; cela signifierait donc que sur ces surfaces, il pourrait y avoir un R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres ? Cela ne nous paraît pas être ce qu'on peut appeler une "transition douce."- 2.4.4.4. Au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Ce pourcentage est insuffisant pour constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver.Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte tous les points évoqués ci-dessus et nous apporter un éclaircissement sur nos interrogations.</p> <p>Nous espérons sincèrement que le projet se fera de manière apaisée ,dans le respect du bien-être et des droits de chacun.</p> <p>En vous remerciant par avance de l'attention et de la bienveillance apportées à ces observations, nous vous prions de croire, Mr le Président, à nos salutations distinguées.</p>
--	--	--

FIN

Date : 28 juin 2023
Opération : C0010 Mérignac Soleil
Objet : Enquête publique_Mémoires en
réponse aux procès-verbaux de synthèse
du commissaire-enquêteur
Réf : JG/CF/2023_1093

Monsieur Marc Jakubowski
15 Avenue du Maréchal Leclerc
33510 Andernos-Les-Bains

*Affaire suivie par Christelle Ferrière
05 47 50 12 53 / cferriere@lafab-bm.fr
PJ: mémoires en réponse*

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir les mémoires en réponse au procès-verbal de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement du secteur Mérignac Soleil ainsi qu'à l'enquête parcellaire pour la réalisation de cette opération portée par La Fab.

Les échanges que vous avez eus avec l'équipe projet ont facilité l'élaboration de ces mémoires.

Au-delà des réponses aux observations formulées, je souhaite souligner les points suivants :

- La réserve émise dans le cadre de l'enquête publique « environnementale » concernant les différents aspects susceptibles d'affecter l'environnement notamment la conception architecturale et urbaine des îlots ainsi que la répartition des publics sensibles a bien été prise en considération par La Fab et levée par Bordeaux Métropole.
- Ce projet est davantage un processus établi sur des principes rigoureux qu'un projet de composition urbaine prédéfinie et figée. Le plan guide de l'opération s'est construit dans un processus itératif consolidé à la suite de rencontres thématiques (habiter, renaturation et biodiversité, mobilités, stratégie économique métropolitaine, temporalité...), qui ont-elles-mêmes donné lieu à l'édition d'un document de synthèse (Livret Blanc).
- L'étude d'impact menée en 2017 constitue le fondement de l'état initial du projet. A ce titre, elle comprend la justification du projet, l'analyse des impacts et les mesures ERC conséquentes. Elle a fait l'objet d'une délibération du concédant, Bordeaux Métropole, entérinant par déclaration de projet son intérêt général.
- Par ailleurs, La Fab s'est engagée à actualiser un certain nombre d'études techniques support de l'étude environnementale (étude air-santé, circulation et trafic) en 2024, soit un an après la mise en service du tramway. Enfin, des études d'impact seront menées à l'initiative des futurs opérateurs préalablement aux autorisations d'urbanisme.
- Le périmètre de l'opération sera modifié afin que les parcelles de riverains (Moréno et Yetna) ne figurent plus dans l'opération d'aménagement.

- Enfin, le projet Mérignac Soleil répond aux objectifs des collectivités en matière d'offre d'habitat équilibrée (60% de logements à prix maîtrisé dont 35% de logements locatifs sociaux)), de valorisation de l'environnement et du paysage urbain, de développement économique et culturel, et donc participer à l'attractivité et au rayonnement de la métropole bordelaise.

Vous trouverez sous ce pli les documents permettant de procéder à la clôture de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de ma haute considération

Jérôme Goze
Directeur Général Délégué





OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL – MÉRIGNAC (33)

LIVRET 1b

MÉMOIRE EN RÉPONSE DE L'AMÉNAGEUR

AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU 13 JUIN 2023

TRANSMIS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LE DOSSIER DE DUP MECDU

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 123-18

DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

28 juin 2023

Contributions et questions formulées par le public

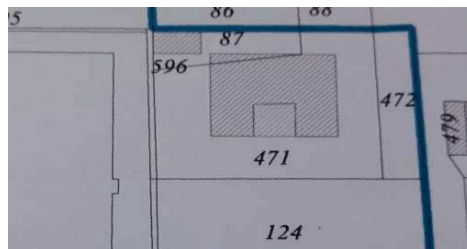
Concernant la DUP

RPDUP1 : Mr Antonio MORENO (03 mai 2023)

Propriétaire des parcelles AY87, AY471, AY472 et en passe d'acquérir la parcelle AY 596, Mr Moréno demande que l'ensemble de ses parcelles soient sorties du périmètre du projet de Mérignac Soleil.

E12 : Mte Luc MANETTI (31 mai 2023)

L'avocat de Mr MORENO joint un mémoire de 6 pages (PJ 3) argumentant la demande de sortie du périmètre du projet des parcelles AY87, AY471 et AY472.



Commentaire du commissaire enquêteur : Après consultation du concessionnaire, il apparaît qu'aucun projet n'est précisément défini sur les parcelles concernées. Situé à l'extrémité Est du périmètre et en zonage UM16, la demande de Mr Moreno est considérée comme recevable. Il est demandé à la FAB d'émettre sa décision eu égard à cette modification de périmètre.

1-1/ Réponse du maître d'ouvrage :

Au terme de l'enquête publique, le maître d'ouvrage prend bonne note de la demande du commissaire-enquêteur de sortir les parcelles appartenant à M. Moreno du périmètre du projet. Il confirme qu'il n'y aura pas de projet sur ces parcelles et accède donc à la demande, et il s'engage à acter la modification du périmètre de l'opération dans le cadre de la délibération métropolitaine à venir portant la déclaration de projet.

* * *

Mr Moréno souhaite savoir si le règlement du zonage pavillonnaire UM16 évoluera en termes de constructibilité du fait de la réalisation du projet Mérignac Soleil.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le zonage UM16 n'est pas impacté par le périmètre du projet Mérignac Soleil. De ce fait, il n'est pas prévu de modification réglementaire de ce zonage dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) liée à cette enquête publique.

1-2/ Réponse du maître d'ouvrage :

La Fab confirme que le zonage UM16 n'est pas impacté par l'opération d'aménagement, aucune modification concernant ce zonage ne figure dans le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme MECDU). De plus, la 11^e modification du PLU n'apporte aucune modification majeure en termes de morphologie urbaine, mais des adaptations et évolutions à la marge (cf. document règlement zone UM16 – 11^e modification – dossier d'enquête publique).

@1 : M. Thomas X (08 mai 2023)

Le déposant, habitant la Résidence Park Avenue depuis sa livraison en septembre 2022 fait part de son vécu et de sa déception concernant les aménagements d'espaces arborés qui n'ont pas été réalisés ou d'une manière très insuffisante. Le déposant regrette le manque de places de parking pour les résidents et les visiteurs, le nombre trop faible de parcs à vélos, l'impraticabilité du chemin piétonnier pour les personnes à mobilité réduite ainsi que l'existence de nuisances sonores liées à une faible isolation phonique de la résidence.

Commentaire du commissaire enquêteur : Manifestement, les résultats obtenus sur cet îlot ne correspondent pas aux objectifs pourtant largement exposés dans le dossier de DUP et les cahiers des CPAUPE concernant l'aménagement des îlots (voir photos ci-dessous prises le 23 mai 2023 par le commissaire enquêteur concernant les plantations de la Résidence Park Avenue).

Quelles actions correctives nouvelles la FAB va elle rajouter aux cahiers des charges des programmes immobiliers à venir pour que les opérateurs immobiliers respectent rigoureusement l'ensemble des objectifs du projet et notamment ceux concernant l'isolation phonique ?

Quels moyens la FAB va mettre en œuvre pour garantir le bon entretien des espaces verts inclus dans le domaine public mais également ceux inclus dans le domaine privé ?

2/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le constat de résultat évoqué dans les remarques est à relativiser pour l'instant en prenant en compte :

- La temporalité du projet :
 - L'opération évoquée, située dans le périmètre du projet, a démarré concomitamment à la signature de la concession en juillet 2018.
 - Elle a fait l'objet d'un permis de construire, déposé en mars 2017, finalement délivré en octobre 2018. L'élaboration du dossier de permis s'est faite en parallèle de la mise au point des outils d'accompagnement des projets qui n'ont pas pu tous être mobilisés pour cette opération (CPAUPE finalisé en avril 2018 et mise en place d'une convention de partenariat Aménageur/Opérateur n'ayant pas pu être finalisée pour cette opération). Néanmoins, les invariants du projet urbain ont pu être partagés avec les opérateurs : renaturation et plantation d'espaces en pleine terre, plantation d'arbres, plantation d'une partie des toits des logements et des toits des commerces ainsi que des dalles de parking, réalisation de logements multi orientés ou traversants présentant un espace extérieur, opération incluant une part de logements dont le prix de vente est maîtrisé, ainsi qu'une programmation de logements sociaux et en accession sociale, réalisation d'un nombre de places de stationnement par logement au-delà du nombre minimum de places au titre du PLUI.
 - L'opération est toujours en cours de travaux (livraison du bâtiment C en juin 2023, livraison du bâtiment B en juin 2025), l'ensemble des aménagements paysagers ne sont donc pas réalisés.
- Les compétences et les marges d'actions des acteurs
 - L'aménageur dans le cadre d'un projet d'urbanisme partenarial a pour mission d'organiser et encadrer l'évolution et la transformation du « morceau de ville » sur lequel il a été missionné. Il doit également accompagner les propriétaires et les opérateurs dans le calibrage et la programmation de leurs projets afin que ceux-ci prennent en compte toutes les contraintes du site et du projet d'aménagement. Il accompagne ensuite la commune, en charge de

l'instruction du permis au regard du Plan Local d'Urbanisme, pour vérifier que les objectifs en termes de programmation et de mise en forme architecturale sont respectés. Il supervise également l'opérateur immobilier dans le respect des procédures environnementales, le projet Mérignac Soleil étant soumis à étude d'impact, chaque opération doit mettre à jour cette étude à l'échelle de son îlot et établir un tableau de suivi des thématiques environnementales. Mais il n'a pas pour compétence la vérification du respect des normes de construction. La conformité des règles de construction, notamment des règles acoustiques, est contrôlée par les services de l'État. L'aménageur a également en charge l'aménagement des espaces publics, conformément au projet d'aménagement. Il les remet ensuite en gestion aux services gestionnaires, en l'occurrence les services de Bordeaux Métropole, collectivité porteuse de l'ambition du projet d'aménagement.

- L'opérateur immobilier privé ou bailleur conçoit son projet sous la supervision de l'aménageur puis le réalise en conformité avec les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et les prescriptions du projet d'aménagement urbain. L'opération réalisée fait l'objet d'un contrôle de conformité au Permis de Construire par les services de Bordeaux Métropole, y compris pour vérifier que les plantations prévues ont été réalisées. L'opérateur immobilier remet l'ensemble des travaux réalisés à la copropriété qui doit également vérifier qu'ils correspondent à ce qui leur a été vendu.
- Les habitants des constructions/immeubles collectifs placés sous le statut de la copropriété, ont ensuite la charge de gérer et d'entretenir leur patrimoine bâti et paysager.

Pour compléter les outils de protection de l'environnement, notamment au niveau des emprises commerciales, La Fab étudie la mise en place de servitude ou d'Obligation Réelle Environnementale (« ORE », article L. 132-3 du code de l'environnement) qui, sur la base du volontariat, permet l'établissement d'un contrat sur un bien privé pour la mise en place d'une protection environnementale pouvant aller jusqu'à 99 ans.

D'autre part, La Fab souhaite pouvoir s'appuyer sur la charte collectif/entreprise 1 million d'arbres métropolitains portés par Bordeaux Métropole dans le cadre de son programme « plantons un million d'arbres ».

E2 : Mr Thomas X (08 mai 2023)

Le déposant a souhaité annuler sa contribution.

3/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage en prend acte, cela n'appelant aucune remarque particulière de sa part.

@3 : Mr J.P. X (14 mai 2023)

Le déposant souhaite savoir si le chemin de Mirepin va passer dans le domaine public avec création d'une piste cyclable et piétonne en continuité de la rue de Mirepin et si des plantations d'arbres seront prévues le long de la façade de Carrefour. En cas de rétrocession dans le domaine public, le déposant s'interroge sur le devenir de cette voirie en termes d'accès aux parcelles privées et de circulation des poids lourds.

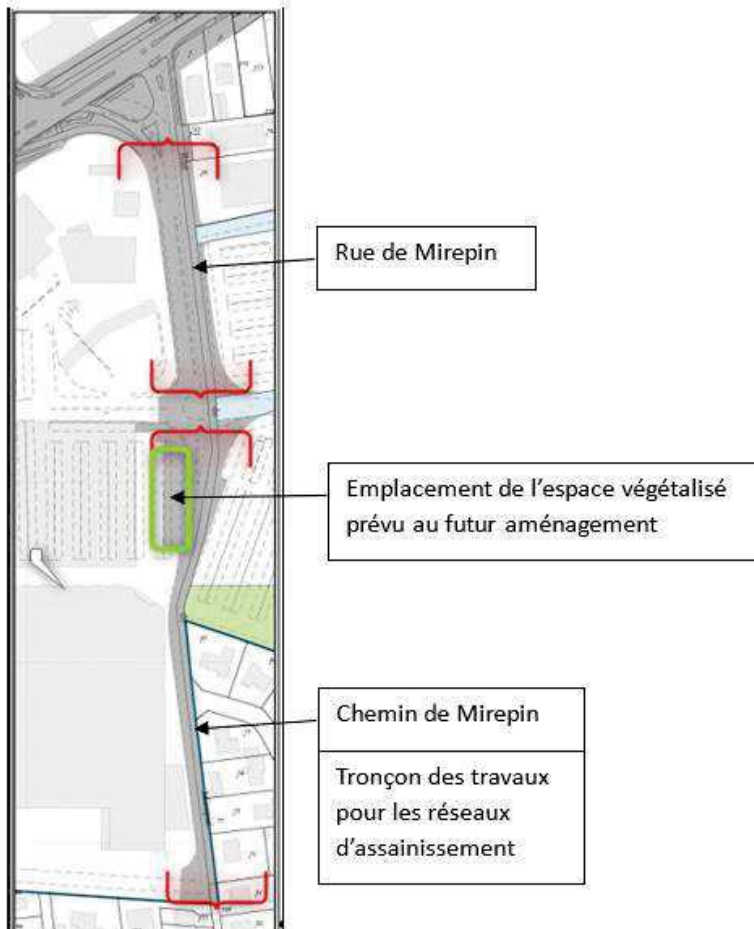
Le déposant précise qu'il est très favorable à la renaturalisation du site.

Commentaire du commissaire enquêteur : La FAB souhaite acquérir les parcelles AY77 et DI566 afin de pouvoir effectuer les travaux d'assainissement liés à l'aménagement de l'îlot Castorama. Il est demandé à la FAB de préciser si d'autres projets doivent être réalisés sur le chemin de Mirepin notamment en termes de végétalisation.

4/ Réponse du maître d'ouvrage :

À ce jour, dans le cadre du projet d'aménagement de Mérignac Soleil, des travaux de réseaux et d'aménagement paysager sont programmés sur la rue Mirepin (tronçon entre l'avenue de la Somme et le rond-point d'accès au centre commercial), seuls des travaux de réseaux sont prévus sur le chemin Mirepin (tronçon entre le rond-point d'accès au centre commercial et la barrière de fermeture du chemin à l'arrière du centre commercial) ainsi que le renforcement d'un espace vert existant le long du centre commercial.

Extrait du plan général des travaux porté à l'enquête



RPDUP2 : Mr et Mme SAADAoui (15 mai 2023)

Les déposants sont défavorables à l'expropriation des parcelles AY77 et DI566. Ils commentent les nuisances qu'ils subissent déjà à cause des camions de livraisons du centre commercial Carrefour. Ils proposent un autre itinéraire d'accès aux poids lourds au Sud-Ouest du centre commercial, au niveau des bâtiments du service après-vente et de locations de véhicules.

Commentaire du commissaire enquêteur : La FAB souhaite acquérir les parcelles AY77 et DI566 afin de pouvoir effectuer les travaux d'assainissement liés à l'aménagement de l'îlot Castorama. Le choix d'un autre itinéraire ne solutionne pas l'objet de la demande d'expropriation des parcelles AY77 et DI566. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

5/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil ne prévoit pas de changement d'itinéraire de livraison, ce qui impliquerait un remaniement lourd des chaussées existantes pour supporter le trafic de poids lourds et ne ferait que reporter la nuisance auprès d'autres riverains.



RPDUP3 : Mr et Mme LHERMITEAU (15 mai 2023)

RPDUP4 : Mr et Mme LABEDADE (15 mai 2023)

RPDUP5 : Mme PAROIX (15 mai 2023)

@4 : Mr Nicolas X et Mme Nathalie X (15 mai 2023)

@5 : Mme Patricia MORENO (19 mai 2023)

Les déposants membres de l'ASL Allée Quiétude et propriétaires de différents lots cadastrés (AY475, AY493, AY501, AY473, AY495, AY503, AY477, AY491, AY499, AY476, AY492, AY500) situés à l'extérieur Est du périmètre du projet mais mitoyens avec ce dernier s'interrogent sur les possibilités de constructibilité des parcelles AY87, AY 471 et AY124 qui sont incluses dans le périmètre du projet Mérignac Soleil ainsi que de l'incidence sur leurs constructions.

Commentaire du commissaire enquêteur : Après consultation du concessionnaire, il apparaît qu'aucun projet n'est actuellement prévu sur les parcelles AY87, AY 471 et AY124 dans le cadre du projet d'aménagement de Mérignac Soleil. Les parcelles des déposants font parties du zonage UM16 du PLUi de Bordeaux Métropole. Ce zonage n'est pas impacté par la MECDU et donc, il n'est pas prévu de modification réglementaire de ce zonage dans le cadre de cette enquête publique.



6/ Réponse du maître d'ouvrage :

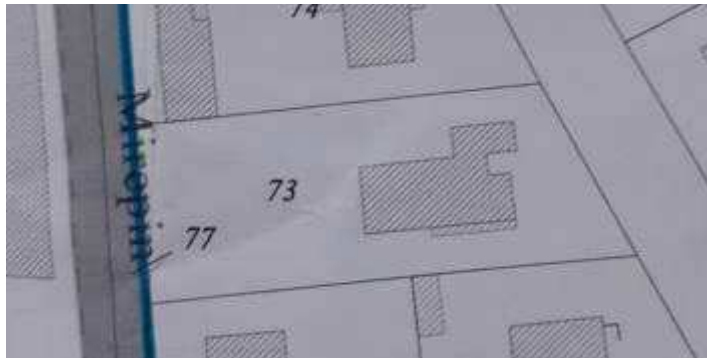
Ces parcelles constituent les îlots 9.13 et 9.14, mais ne font effectivement l'objet d'aucune programmation de construction. Il est à noter également que le propriétaire de ces parcelles a demandé dans le cadre de l'enquête publique à ce qu'elles soient sorties du périmètre du projet

(cf. **réponse 1 du maître d'ouvrage**), demande relayée par M. le Commissaire Enquêteur et acceptée par La Fab.

De fait, ces parcelles ne font pas partie de la MECDU et sont en zonage UM 16 pour lequel la 11^e modification du PLU n'apporte aucune modification majeure en termes de morphologie urbaine, mais des adaptations et évolutions à la marge (cf. document règlement zone UM16 – 11^e modification – dossier d'enquête publique). Elle renforce notamment les règles du volet paysager : obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre, coefficient de végétalisation $\geq 5\%$ en plus de l'Emprise Pleine Terre requise réglementairement.

RPDUP9 : Mr Claude BERSAC (16 mai 2023) (traité par erreur sur le registre de l'enquête parcellaire mais concerne la DUP)

Le déposant propriétaire de la parcelle AY73 au 20 rue René BAZIN en mitoyenneté directe avec le périmètre du projet est favorable à la demande d'acquisition foncière par la FAB des parcelles AY77 et D1566 (pour 50m²). Le déposant complète sa contribution en précisant qu'il est également favorable à l'acquisition par Bordeaux Métropole des parcelles AY76 et AY565 correspondant à l'intégralité de la rue René BAZIN afin qu'elle puisse passer dans le domaine public.



Commentaire de commissaire enquêteur : Les parcelles AY76 et AY565 de la rue René Bazin sont hors périmètre du projet de Mérignac Soleil et constitue un porté à connaissance de la FAB. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

7/ Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles indiquées se trouvant en dehors du périmètre de l'opération, le maître d'ouvrage n'a pas vocation à intervenir.

@6 : Mme Katia VILARASAU (19 mai 2023)

@7 : Mme Sylvie VILARASAU (20 mai 2023)

Les déposantes souhaitent que la rue Bazin soit intégrée dans le projet d'expropriation au même titre que le Chemin de Mirepin ceci afin qu'elle soit rattachée au domaine communale et intégrée au projet d'aménagement de Mérignac Soleil.

Commentaire de commissaire enquêteur : Les parcelles de la rue René Bazin sont hors périmètre du projet de Mérignac Soleil et constitue un porté à connaissance de la FAB. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

8/ Réponse du maître d'ouvrage :

Les parcelles indiquées se trouvant en dehors du périmètre de l'opération, le maître d'ouvrage n'a pas vocation à intervenir.

E8 : Mr Patrick PEYROCHE (22 mai 2023)

Le déposant propose, afin d'abaisser les nuisances sonores liées aux vitesses excessives constatées sur l'avenue Kennedy que soit réalisé, soit des ralentisseurs en amont des intersections soit des radars de mesure de verbalisation du bruit le long de cet axe.

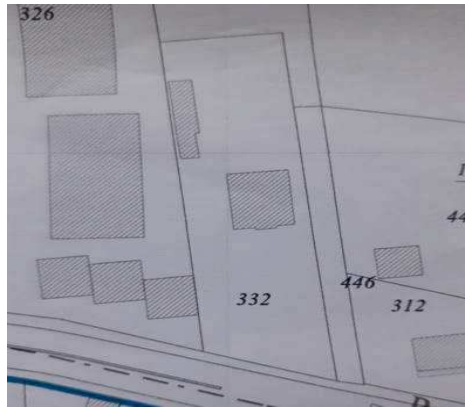
Commentaire du commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. Cette proposition constitue un porté à connaissance de la FAB.

9/ Réponse du maître d'ouvrage :

Aucun dispositif de ralentisseurs physiques (type dos d'âne ou bande rugueuse) n'est prévu dans les aménagements des espaces publics, car souvent sources de nuisances sonores supplémentaires. La police de voirie ne relève pas de la compétence de La Fab.

RPDUP7 : M. et Mme PAPOT (24 mai 2023)

Les déposants, propriétaires de la parcelle DR332, incluse dans le périmètre du projet souhaitent avoir des informations sur la destination finale de ce secteur situé au Sud de la voisinée 8.

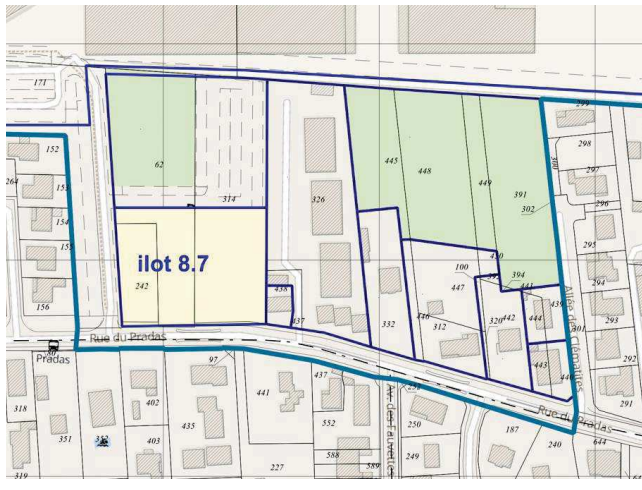


Commentaire du commissaire enquêteur : Les déposants sont situés à l'intérieur du périmètre du projet. Il est demandé à la FAB d'apporter des informations complémentaires sur les aménagements prévus dans la partie Sud de la voisinée 8.

10/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage se permet de corriger la section cadastrale indiquée par le commissaire-enquêteur. Il s'agit de la section AX et non DR, soit la parcelle AX 332.

Seul l'îlot 8.7 non adjacent à ces parcelles, porte une programmation de construction. Aucun projet n'est aujourd'hui engagé. Ce secteur se trouve dans la zone UM 17 du PLU qui n'autorise que du R+1 maximum. Il n'y a pas d'aménagement programmé pour la rue du Pradas.



@9 et @23 : Mr Jean Michel RENAUD (25 mai et 05 juin 2023)

Le déposant joint un mémoire de 4 pages (PJ 1) à sa contribution et constate que sur les 70 documents constituant le dossier d'enquête, seuls 11 sont nouveaux. Il estime que l'essentiel du dossier de DUP, datant de 2018 présente de nombreuses incohérences ainsi que des données erronées. Le déposant ajoute que seule l'utilité publique de la construction des logements est incontestable et qu'il n'émet pas un avis positif sur l'utilité publique globale du projet. Il souhaite qu'un moratoire soit envisagé afin de permettre une concertation et des ajustements du projet.

Il suggère afin de mieux anticiper l'état de la métropole à l'horizon 2030 – 2035 l'utilisation d'un nouveau simulateur urbanistique mis au point par l'université de Bordeaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant la demande de moratoire, une concertation publique réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Une 2ème concertation publique relative au dossier MECDU uniquement s'est tenue du 5 mars au 5 avril 2021. Il est demandé à la FAB de justifier les décalages constatés entre les présentations faites aux publics lors des concertations précédentes et les réalisations actuelles. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

11/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet a fait l'objet de plusieurs phases de concertation et de communication :

- Du 10 juillet 2015 au 29 décembre 2017 s'est tenue la concertation sur le projet Mérignac Soleil
- Du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019 s'est déroulée l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet
- Du 5 mars au 5 avril 2021 s'est tenue la concertation relative à la procédure DUP/MECDU

Des outils de communication et d'information des habitants sont mobilisés tout au long du projet :

- Le site internet dédié aux opérations d'aménagement Marne/Soleil qui présente les projets et qui est tenu à jour régulièrement (<https://marne-soleil.fr/>)
- Des lettres d'informations sur le projet urbain qui sont distribuées sur le périmètre opérationnel et aux riverains de proximité, spécifiant les avancements et infos de travaux, les évènements.
- La Maison du Projet, ouverte en 2021, au sein de laquelle se sont tenues des permanences d'information. Ce lieu a été fermé en mars 2022 et rouvrira dans la Base du Réemploi, au 26 avenue de la Somme, en novembre 2023.
- Le site internet de La Fab, présentant le projet, est mis à jour au moins une fois par an.
- Chaque projet immobilier a fait l'objet d'une réunion de présentation aux riverains avant le dépôt de permis de construire.

Concernant la question du « décalage » entre les présentations faites au public lors des concertations et les réalisations actuelles, des évolutions mineures par rapport au projet initial peuvent intervenir durant le temps d'élaboration et de réalisation des projets urbains.

Des projets immobiliers sont en cours de réalisation, de sorte que le respect de l'ensemble des ambitions architecturales et paysagères, notamment sur le volet paysager, sera apprécié au stade de l'achèvement des travaux. Une partie des plantations en pleine terre et l'ensemble des circulations piétonnes ne seront réalisés qu'après la livraison des bâtiments. Il sera nécessaire de patienter quatre ou cinq ans avant d'apprécier pleinement les apports paysagers.

Pour exemple, alors que le PLU en vigueur ne réglemente pas d'ambition de pleine terre minimum et n'impose pas de coefficient de biotope/végétalisation aux projets en cours de réalisation, l'aménageur et la MOA concepteur/réalisateur ont abouti à l'approbation de la mise en œuvre d'objectifs de pleine terre et d'atteinte d'un coefficient de biotope. Ainsi, le projet ex-Castorama présente 1 ha de pleine terre pour ses 3 ha de périmètre foncier, et

visait la plantation de 370 arbres et l'atteinte d'un coefficient de biotope de 0,41. Le projet ex-Fiat présente également des éléments de réponse aux ambitions de désimperméabilisation et de renaturation du projet urbain.

Au stade du permis de construire, les projets immobiliers en cours de réalisation sur le périmètre de projet répondaient à un certain nombre d'objectifs du projet urbain parmi lesquels :

- Renaturation et plantation d'espaces en pleine terre, d'arbres et de strates diversifiées,
- Plantations d'une partie des toits des logements et des toits des commerces ainsi que des dalles de parking,
- Réalisation de logements multi-orientés ou traversants présentant un espace extérieur,
- Réalisation de logements incluant une part de logements dont le prix de vente est maîtrisé, avec une programmation de logements sociaux et en accession sociale,
- Réalisation d'un nombre de places de stationnement par logement au-delà du nombre minimum de places au titre du PLUI.

E10 : Mme Brigitte MAUGEY-LAULOM (27 mai 2023)

La déposante membre de l'association ARPCM joint un courrier d'une page (PJ 2) exposant qu'elle n'est pas favorable à la réalisation du projet. Les raisons évoquées concernent la densification de l'habitat sur le secteur trop bétonné qui aura comme incidences l'afflux de la circulation, la pollution de l'air, les problèmes de stationnement et les nuisances sonores. La végétalisation est jugée insuffisante.

Commentaire du commissaire enquêteur : Dans les documents intégrés au dossier, le porteur de projet expose le contexte du projet (2 Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique p.17) «Le réaménagement de ce secteur fait l'objet d'une réflexion de longue date, notamment impulsée par la dynamique autour du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature.....Tout en veillant à conforter et valoriser l'activité commerciale en place sur ce secteur, l'opération d'aménagement s'attache à la mise en œuvre d'une programmation mixte mêlant habitat, équipements et services. Cette diversification programmatique s'inscrit dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine..... et dans les objectifs métropolitains de mise en œuvre d'une offre de logements accessible économiquement et attractive en termes d'usage. Par ailleurs le projet s'appuie sur une stratégie paysagère volontariste de fertilisation des sols, de développement des mobilités douces..... ». Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

12/ Réponse du maître d'ouvrage :

L'intervention publique au travers de la création d'une opération d'aménagement d'ensemble d'initiative métropolitaine et d'intérêt général, trouvera son efficacité en s'appuyant sur les éléments portés par la présente MECDU et la DUP :

- La réalisation des futurs îlots/projets composant l'opération sera encadrée de manière réglementaire par un PLU adapté permettant d'asseoir les ambitions du projet d'ensemble.
- L'opération porte également la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure accompagnant la transformation du site vers un quartier mixte.

Le plan guide du projet, porteur des objectifs et ambitions d'ensemble, est l'expression de la programmation équilibrée et répartie à l'échelle du périmètre. Il propose :

- De refaire la ville sur la ville et ainsi ne pas être consommatrice d'espaces non artificialisés,
- D'inscrire le périmètre dans un objectif de désimperméabilisation et de renaturation avec de forts enjeux de plantations pour réduire et limiter les îlots de chaleur urbains,
- De mettre à distance les logements des axes dédiés à la voiture afin de limiter les nuisances sonores,
- De conserver une fonction commerciale tout en la mixant avec de l'habitat, des équipements, des espaces verts publics et privés
- De s'appuyer sur la présence du tram depuis avril 2023 et le développement des voies dédiées aux mobilités alternatives pour envisager un report modal notable inscrivant le projet dans une démarche de réduction des émissions de carbone, de GES et de particules, ICU et nuisances sonores.

@11 : Mme INGE MADEC (27 mai 2023)

La déposante émet un avis défavorable en évoquant le manque de prise en compte des conséquences négatives du projet sur la vie des riverains et l'environnement en général. Elle demande qu'un moratoire soit constitué.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant la demande de moratoire, une concertation publique réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Une 2ème concertation publique relative au dossier MECDU uniquement s'est tenue du 5 mars au 5 avril 2021. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

13/ Réponse du maître d'ouvrage :

Comme rappelé par le Commissaire enquêteur, le projet a fait l'objet de plusieurs phases de concertation et de communication détaillées dans la réponse n° 11 du présent document.

Concernant la MECDU

RPDUP6 : Mr Yannick YETNA (24 mai 2023)

Le déposant propriétaire des parcelles AV111 et AV154 situées en zonage UM20 souhaite que celles-ci soient exclues du périmètre du projet. Il demande à la FAB la nature du projet à venir justifiant l'intégration de ses parcelles dans le périmètre. Le déposant souhaite connaître la destination de la servitude de localisation VX3 qui jouxte ses parcelles.



D'autre part, le déposant est défavorable au règlement du zonage UPXX en termes de retrait qu'il juge insuffisant et de hauteur des bâtiments qu'il juge excessive et qui auront pour conséquence la dévalorisation de son bien. La question du dédommagement financier est posée.

Commentaire du commissaire enquêteur : Les limites des zonages ne se superposent pas forcément avec celles du projet. Toutefois, il est demandé à la FAB de justifier la limite Nord du périmètre du projet qui intègre les parcelles du déposant déjà fortement végétalisées et de définir le contenu de la servitude de localisation VX3.

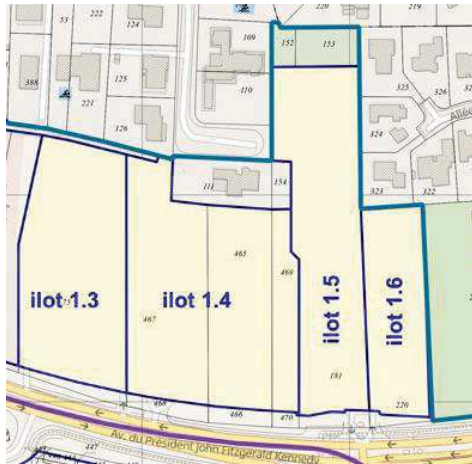
14/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage se permet de corriger la section cadastrale indiquée par le commissaire-enquêteur. Il s'agit de la section AW et non AV, soit les parcelles AW 111 et AW 154.

Le programme de construction du projet ne touche pas les parcelles de M. Yetna, elles peuvent donc être retirées du périmètre du projet.

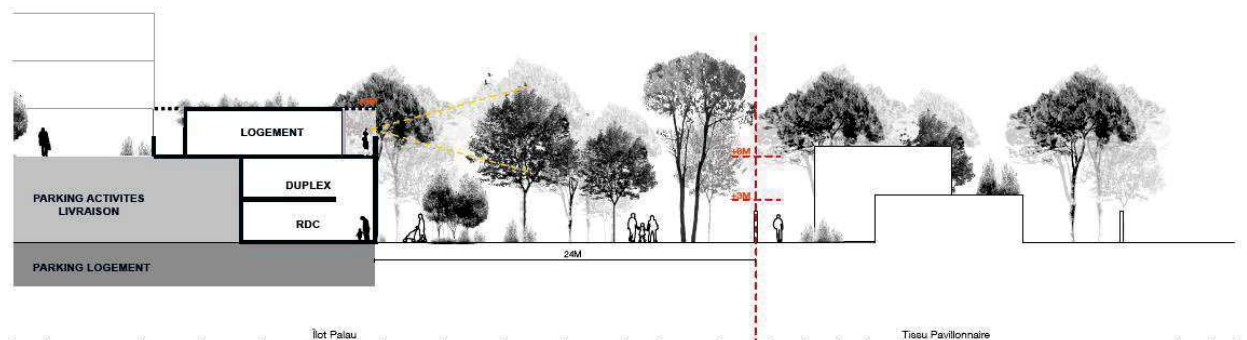
Dans le cadre de la MECDU, le zonage des parcelles n'est pas impacté non plus.

Une servitude de localisation VX3 a été inscrite pour la réalisation d'un cheminement doux et planté n'accueillant pas de circulation automobile.



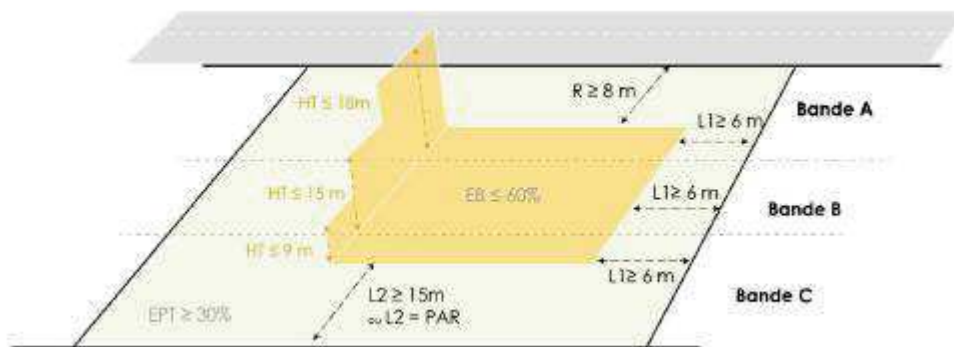
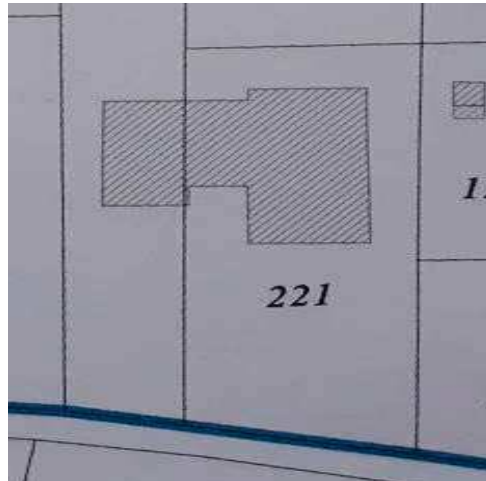
Il est à noter que la MECDU prévoit une bande de « Plantation A Réaliser (PAR) » d'une épaisseur de 25m depuis la limite de fond de parcelle sur toutes les parcelles limitrophes à cette propriété, imposant donc des reculs aux futures constructions. De plus, les hauteurs sont calibrées dans le règlement pour prendre en compte une dégressivité depuis l'avenue Kennedy vers le quartier pavillonnaire au nord.

Extrait plan guide OMA :



RPDUP8 : Mr Fabrice RICETTO

Le déposant, propriétaire des parcelles AV221 et AV53 mitoyennes au périmètre du projet souhaite connaître comment s'applique le futur règlement UPXX en termes de limites de retrait et de hauteur des constructions à venir. Le déposant craint que les constructions futures créent des vis à vis avec son espace privé. Il souhaite savoir si dans le cadre de l'aménagement de Mérignac Soleil, le chemin de Lartigue passera dans le domaine public.



Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant le règlement du zonage UPXX en termes de retrait et de hauteur, il est prévu que pour les emprises supérieures à 3000m², les parcelles devront être divisées en 3 bandes d'implantation (bandes A, B, C) pour lesquelles l'implantation, les hauteurs, les emprises bâties et les retraits permettront une gradation des constructions depuis l'alignement vers le tissu pavillonnaire avoisinant.

Bande A : 25m de profondeur mesurée depuis l'alignement

Bande B : profondeur restante entre les bandes A et C

Bande C : 40m mesurés depuis le fond de parcelle

La figure ci-dessus regroupe les informations conceptuelles des 3 bandes d'implantation.

Sur le secteur considéré (voir schéma ci-dessous) la limite de fond de parcelle L2 pris en compte sera celle du PAR à venir comme précisé dans le rapport de présentation Pièce J : Documents du PLU nécessitant d'évoluer (p.40 et p.42 et plan de zonage p.43) « Une servitude de plantations à réaliser (PAR) est créée au droit de la future zone UPXX permettant de mettre à distance les futures constructions et le tissu pavillonnaire existant.....afin de créer une lisière végétale au nord de la zone UPXX. Ainsi, seront imposées des plantations sur une bande d'au moins 25 mètres en fond de parcelle, en limite avec les jardins des pavillons situés en zone UM20. »

15-1/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage se permet de corriger la section cadastrale indiquée par le commissaire-enquêteur. Il s'agit de la section AW et non AV, soit les parcelles AW 221 et AW 53.

En complément des explications du Commissaire Enquêteur sur le règlement de la MECDU, se référer aux réponses 14 et 16 du maître d'ouvrage.

Il est précisé qu'aujourd'hui le Chemin de Lartigue figurant au cadastre sous la section AW 342 est un chemin privé. Il n'est pas impacté par le projet d'ensemble, aucuns travaux d'aménagement public n'est donc programmé sur ce chemin. La rétrocession au domaine public du chemin de Lartigue n'est pas prévue dans le cadre de l'opération d'aménagement.



Le déposant signale qu'une partie de l'EBC positionné au Nord de la parcelle AW75 et mitoyenne à ses parcelles n'existe plus et souhaite savoir dans ce cas-là comment s'appliquent les limites de retrait.

Il est demandé à la FAB d'apporter des éclaircissements sur le calcul des limites de retrait par rapport à la partie manquante de l'EBC ainsi que sur la forme et l'épannelage des bâtiments à venir sur ce secteur du zonage UPXX. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

15-2/ Réponse du maître d'ouvrage :

Extrait du plan de zonage PLU : positionnement d'un PAR (Plantation A Réaliser)



L'Espace Boisé Classé (EBC) est maintenu dans le cadre de la MECDU et renforcé de part et d'autre par des « Plantations A Réaliser ». Ainsi, pour toute nouvelle opération, le respect de l'EBC inscrit au PLU ainsi que les prescriptions attachées à ses limites seront obligatoires. Les constructions ne pourront donc s'édifier qu'en dehors de l'EBC dans le respect des autres dispositions du PLU. De plus, les dispositions s'appliquant aux EBC prévoient qu'une gestion/exploitation sera mise en œuvre avec replantation si besoin.

RPDUP10 : Mr Philippe LAMIABLE

Le déposant, propriétaire de la parcelle AV388 et mitoyen du zonage UPXX s'inquiète sur les vis à vis que vont générer les futures constructions au sein de ce nouveau zonage. Il s'interroge sur l'orientation de l'épannelage et la hauteur des futures constructions.



Commentaire du commissaire enquêteur : Cette contribution rejoint celle de Mr Fabrice RICETTO concernant les vis à vis ainsi que sur la forme et l'épannelage des bâtiments à venir. Il est demandé à la FAB d'apporter des informations sur ces points.

16/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage se permet de corriger la section cadastrale indiquée par le commissaire-enquêteur. Il s'agit de la section AW et non AV, soit la parcelle AW 388.

Les règles de la zone UPXX – extrait du règlement 2.2.1 pour les constructions, installations et aménagements neufs énoncées ci-dessous ont été établies en vue de garantir la préservation du voisinage, obligeant un épannelage dégressif vers le tissu pavillonnaire. La Création de Plantation A Réaliser (PAR) vient compléter cet objectif.

Dispositions pour les terrains dont l'assiette a une superficie de moins de 3 000 m² :

Emprise bâtie (EB)	EB ≤ 60 % de la superficie totale du terrain
Recul (R)	R ≥ 8 m ou adapté à la séquence
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	L1 ≥ 6 m et L2 ≥ 15m ou largeur des PAR si la largeur du PAR > 15m
Espace en pleine terre (EPT)	EPT ≥ 30%

Coefficient de végétalisation (CV)	5% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement
Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)	<p><u>Avenue Kennedy :</u> HT ≤ 18 m avec un maximum de R+4 HT peut être augmentée de 3 m, sans excéder 21 m et R+5 maximum, sur 60% maximum de l'emprise bâtie</p> <p><u>En limite de tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen :</u> HT ≤ 9 m avec un maximum de R+2 La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen.</p>

Dispositions pour les terrains dont l'assiette a une superficie de plus de 3 000 m² :

Bandes d'implantations

Implantation	Bande d'implantation A	25 m de profondeur mesurés depuis l'alignement
	Bande d'implantation B	Profondeur restante entre bandes A et C
	Bande d'implantation C	40 m de profondeur mesurés depuis le fond de parcelle
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB non réglementée par bande sans toutefois que l'EB de l'ensemble des bandes A, B et C n'excèdent
	Bande B	60% de la superficie totale du terrain
	Bande C	
Recul (R)	Bande A	R ≥ 8 m ou adapté à la séquence
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Bande A	L1 ≥ 6 m
	Bande B	L1 ≥ 6 m
	Bande C	L1 ≥ 6 m et L2 ≥ 15m ou largeur des PAR si la largeur du PAR > 15m
Espace en pleine terre (EPT)	Bande A	EPT ≥ 30% de la superficie totale de l'ensemble des bandes A, B et C
	Bande B	
	Bande C	
Coefficient de végétalisation (CV)	Bandes A, B, C	5% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement
Hauteur façade (HF) Hauteur totale (HT)	Bande A	HT ≤ 18 m avec un maximum de R+4 HT peut être augmentée de 3 m soit 21m sur 60 % maximum de l'emprise bâtie, sans excéder R+5 maximum
	Bande B	HT ≤ 15 m avec un maximum de R+3 La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen.
	Bande C	HT ≤ 9 m avec un maximum de R+2 La hauteur des constructions doit permettre d'assurer une transition progressive des gabarits en fonction des tissus pavillonnaires situés dans un zonage mitoyen

Il en résulte que dans la zone UPXX, pour les terrains mitoyens à la zone pavillonnaire, le règlement de zone prévoit :

- Pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure à 3 000 m², la hauteur maximale des constructions est limitée (exprimée en mètre et par niveau) afin d'assurer une transition progressive des gabarits. Des règles de retrait sont également instituées pour éviter les troubles de voisinage provoqués par une trop grande proximité des constructions.
- Pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieure à 3 000 m², le règlement de zone UPXX prévoit des bandes d'implantation où s'appliquent notamment des règles de hauteur destinées à obtenir une variation des volumes constructibles en fonction de la profondeur des terrains.

Pour illustrer ces règles, se conformer au schéma de réponse à la contribution référencée RPDUP8 : Mr Fabrice RICETTO.

E19 : Mme ROULEAU (PJ 6)

E20 : Mr Yannick YETNA (PJ 7)

E21 : Mr Fabrice FRICETTO (Le collectif riverain EST du Chemin de Lartigue)

E25 : Mme Herveline GILBERT

Commentaire du commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB d'apporter des réponses aux questionnements des déposants. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Information du maître d'ouvrage : Le commissaire-enquêteur ayant demandé de répondre aux différents points soulevés dans la contribution, pour y procéder, le maître d'ouvrage inclut ses réponses dans le corps du texte ci-dessous.

Les déposants qui résident en mitoyenneté Sud du zonage UPXX font part de leurs inquiétudes concernant la perte de jouissance de leurs biens résultant de la mise en place du nouveau zonage UPXX au sein du PLUi. Les observations portent sur l'analyse du rapport de présentation et des documents du PLU nécessitant d'évoluer.

1) Le rapport de présentation :

- Les déposants trouvent que les hauteurs des constructions sont trop importantes à proximité du zonage pavillonnaire UM20 et souhaitent que la règle des hauteurs du schéma conceptuel des 3 bandes d'implantation soit revue à la baisse de la manière suivante : Bande C : R+1 et Ht = 6m ; Bande B : R+2 et Ht = 9m ; Bande A : abaissée et en transition douce avec Park Avenue.

17-1/ Réponse du maître d'ouvrage :

Cette proposition ne peut pas être retenue car mettant en péril la réalisation des îlots et du programme de construction de l'opération d'aménagement et de ses ambitions poursuivies exposées dans le dossier de DUP.

- Les déposants demandent confirmation que tout balcons, terrasses et fenêtres n'auront pas d'ouvertures exposées Nord, conformément aux recommandations de la loi RE 2022.

17-2/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage tient à préciser qu'il s'agit de la réglementation environnementale (RE) 2020 en vigueur depuis le 1er janvier 2022.

Les éléments soulevés sont de l'ordre de la recommandation, en aucun cas d'obligation.

Pour mémoire, la RE2020 est la déclinaison opérationnelle pour les bâtiments neufs des objectifs fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050. Elle porte des exigences de résultats en termes d'énergie, de performances environnementales sur l'impact sur le changement climatique des composants de la construction et de sa décarbonation, de confort d'été et d'hiver.

Ces sujets ne pourront donc être vus qu'au cas par cas en fonction de chaque projet. Le maître d'ouvrage s'attachera à établir une cohabitation harmonieuse des constructions avec le voisinage.

- La création du PAR n'est pas clairement identifiée dans ses dimensions : largeur, longueur, etc. et crée une confusion entre la végétation existante et le futur PAR.

17-3/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le document graphique du PLU est à une échelle qui permet de mesurer les contraintes graphiques. Les Plantations A Réaliser (PAR) mis en place sont d'une profondeur de 25m.

- Il n'y a pas d'espace boisé classé n°1 (plan p.14), car positionné sur des immeubles existants.

17-4/ Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'y a pas d'EBC repéré sur du bâti.

- Le schéma de la programmation (page 21), indique qu'il n'y aurait pas de logement dans la voisinee 1 alors même que le projet de règlement de la zone UPXX situé précisément en voisinee 1 prévoit un plan d'épannelage de ces logements.

17-5/ Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit d'un problème de couleur lors de la reprographie de la planche, sous le diagramme, il est précisé 169 unités de logements.

2) Annexe 02 règlement écrit UPXX – Version après mise en conformité du PLU

2.2.1. Pour les terrains d'assiette de moins de 3000m², la hauteur totale (HT) peut atteindre 21 mètres de haut. Les déposants souhaitent une explication concernant cet écart par rapport à l'implantation en 3 bandes qui prévoit 18m maximum.

17-6/ Réponse du maître d'ouvrage :

La hauteur de 21m, n'est que ponctuellement admise pour les façades le long de l'avenue Kennedy. Il s'agit effectivement de rester dans un équilibre permettant une programmation conforme aux objectifs du projet d'aménagement avec une densité à l'échelle du site et de son paysage.

2.2.1. La hauteur du bâti (HT) n'a pas à être épannelée pour les parcelles inférieures à 3 000 m² signifiant que potentiellement les constructions peuvent atteindre R+4 avec un retrait de fond de parcelle uniquement de 15 mètres.

17-7/ Réponse du maître d'ouvrage :

Pour les parcelles de moins de 3 000m² la hauteur en limite du zonage pavillonnaire ne peut pas excéder 9 m (cf 2.2.1 constructions, installations et aménagements neufs).

2.4.4.4. Au moins 60% des plantations doivent être des plantations caduques. Cela ne permet pas de constituer une masse arborée conséquente lors des saisons d'automne et d'hiver. Les déposants préconisent des essences à longues tiges et persistantes.

17-8/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet paysager fait état d'un projet multi-strates développant une diversité végétale. Les propositions d'implantation des espaces verts et des végétaux ont été élaborées pour répondre à divers objectifs tels que des fonctionnalités, des services écosystémiques, de l'esthétique, mais également pour répondre aux enjeux de transition écologique prenant en compte le changement climatique et les événements violents. La proportion entre végétaux caducs et persistants a été établie en conséquence.

RPDUP11 et E13 (@14 enregistré comme doublon) : Mr Henri CHAVRIER

Commentaire du commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB d'apporter des réponses aux commentaires du déposant.

Information du maître d'ouvrage : Le commissaire-enquêteur ayant demandé de répondre aux différents points soulevés dans la contribution, pour y procéder, le maître d'ouvrage inclut ses réponses dans le corps du texte ci-dessous.

Le déposant, président de l'association des riverains du parc du château fait part des sérieuses réserves émises par l'association. Un mémoire explicatif de 6 pages (PJ 4) structuré en 4 points est joint au registre.

18-1/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage se permet de corriger la numérotation des PJ et précise qu'il s'agit de la PJ6 et non PJ4.

1) Sur le dossier d'enquête, le déposant précise que son très imposant volume et la dissémination des documents de synthèse à l'intérieur des 70 pièces du dossier contribuent à décourager le public.

18-2/ Réponse du maître d'ouvrage :

La Fab a constitué le dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité en se conformant aux exigences des codes de l'expropriation, de l'urbanisme et de l'environnement. Le volume des pièces déposées à l'enquête publique s'explique par la nécessité de porter à l'enquête les études annexées au dossier d'étude d'impact du projet.

Concernant le registre numérique, la contrainte informatique liée au poids des documents, a nécessité de les fractionner, engendrant le nombre de 70 fichiers et non de 70 documents.

2) Sur les informations précédemment déposées sur l'opération Mérignac Soleil, le déposant rappelle que les observations déposées par l'association en 2019 et 2021 tendaient à mettre en cause les objectifs démesurés de l'opération.

18-3/ Réponse du maître d'ouvrage :

Les observations ont été analysées dans le cadre des enquêtes précédentes et des réponses ont été apportées.

3) Sur la prise en compte des impacts environnementaux, le déposant s'étonne que la FAB n'ait apparemment pas tenu compte des remarques (que l'association partage) émises par la MRAe dès l'enquête publique de déclaration de projet.

18-4/ Réponse du maître d'ouvrage :

Suite à l'avis de la MRAe, rendu en août 2018, La Fab, aménageur, a produit un mémoire en réponse. Puis, ces éléments ont été soumis à enquête publique du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019 inclus. A l'issue, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti d'une réserve.

Par délibération n° 2019-240 du 26 avril 2019 portant déclaration de projet, le conseil de Bordeaux Métropole a déclaré l'opération Mérignac Soleil d'intérêt général et a levé la réserve émise par le commissaire enquêteur, au vu des moyens à mettre en œuvre dans le cadre de la poursuite de l'opération.

Extrait de la délibération portant déclaration de projet - dossier de DUP pièce G

Au terme de ses conclusions, le commissaire-enquêteur émet un avis sous réserve de la prise en compte des préconisations de l'étude Air et santé sur la reconsidération des objectifs de construction de logements des voisinées 4 et 6 au profit des voisinées 2, 3, 5 et 9.

Le maître d'ouvrage a analysé la réserve du commissaire enquêteur et les préconisations de l'étude Air et Santé et s'engage à lever la réserve en mettant en œuvre les moyens détaillés ci-après :

- l'étude qualité de l'air préconise de privilégier « pour l'ensemble des voisinées, afin de minimiser les expositions, l'éloignement des bâtiments par rapport aux axes routiers ».

Le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte cette préconisation. Le plan guide et les CPAUPE, annexées à l'étude environnementale objet de l'enquête publique, font déjà état de la généralisation systématique des retraits des bâtiments par rapports aux voies circulées. Ces retraits seront repris ensuite dans les fiches de lot, déclinaison des préconisations urbaines à l'échelle de chaque programme immobilier, et dans les modifications du PLU à venir avec la déclaration d'utilité publique (procédure Mise en compatibilité d'un document d'urbanisme (MECDU)). Ces retraits viendront s'ajouter à la mise en œuvre d'espaces publics généreux et largement plantés de part et d'autre des voies de circulation,

- pour la voisinée 7, l'étude Air et Santé conseille de n'implanter aucun site sensible sur la voisinée,

le maître d'ouvrage s'engage à ce que la programmation fine de l'ilot, et la localisation des différents éléments de programme, qui sera mise en œuvre en relation avec le propriétaire foncier, prenne en compte les recommandations de l'étude Air et Santé visant à n'implanter aucun site sensible sur cette voisinée,

- pour la voisinée 4 : l'étude Air et Santé précise qu'il « serait intéressant de positionner la cour de récréation le plus loin des axes routiers et en proximité du parc prévu », étant entendu que « le secteur de localisation demeure néanmoins opportun » avec des concentrations modélisées bien inférieures aux seuils réglementaires,

le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte cette préconisation. Le CPAUPE propre à la voisinée 4, identifie dès à présent une implantation du bâti permettant de protéger la cour de récréation des voies de circulation et d'ouvrir cette dernière sur le futur parc. Ces orientations et implantations du bâti seront par ailleurs rappelées dans la fiche de lot propre à ce futur programme immobilier,

- pour la voisinée 6 l'étude évoque que « afin de minimiser l'exposition des populations, il pourrait être intéressant de densifier les voisinées 2, 3, 5 et 9 et de favoriser l'implantation de commerces dans cette voisinée 6, en conservant uniquement les secteurs les moins exposés pour des logements si le changement de voisinée est impossible ».

Le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte cette préconisation :

- o à court terme, en privilégiant, comme le conseille également l'étude Air et Santé, les mesures de réduction (éloignement, adaptation de la morphologie urbaine, mesures constructives sur les bâtiments et gestion des bâtiments au quotidien). Ces préconisations, pour partie déjà présentes dans les CPAUPE, seront précisées dans les fiches de lots opposées aux futurs programmes immobiliers,
- o le maître d'ouvrage s'était engagé initialement, comme précisé p88 de l'évaluation environnementale, à lancer, en complément de l'étude Air & Santé réalisée par TechniSim, une mission portant sur la caractérisation de la qualité de l'air un an après la livraison de l'extension de la ligne A du tramway. Le maître d'ouvrage s'engage à aller plus loin en mettant en place un système d'évaluation en continue, tout au long de la vie du projet, s'appuyant d'une part sur des mesures de qualité de l'air, d'autre part sur un accompagnement technique portant sur les mesures de réduction à adopter au sein des différents programmes immobiliers. Cet accompagnement pourra le cas échéant conclure à une évolution de la programmation sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

En conclusion, au vu des remarques du commissaire-enquêteur et des réponses apportées par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, la prise en considération de l'avis du commissaire-enquêteur, relayant les inquiétudes formulées par les participants à l'enquête, ne remet pas en cause l'intérêt général du projet et ne conduit à aucune modification des caractéristiques du projet qui a été soumis à l'enquête publique.

4) Sur les modifications des règles du PLUi, le déposant désapprouve le règlement écrit du futur zonage UPXX notamment en termes de hauteur des bâtiments à venir de 18m. en R+4 voir R+5. Cette règle est contraire au projet retenu dans le livre blanc de la concertation du projet urbain de Mérignac Soleil qui prévoyait un maximum en R+3. Le déposant demande à la FAB que pour le zonage UPXX, le principe d'épannelage soit maintenu et de revenir à la règle générale de hauteur totale limite de 15m avec un maximum de R+3.

Concernant le zonage UPZ7, le déposant estime que comme pour le zonage UPXX, les espaces en pleine terre sont insuffisants.

18-5/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet indiqué dans le livre blanc de la concertation de 2018 repose sur des hauteurs très diversifiées, de R+1 à R+6 selon les voisinées, tenant compte des situations particulières, intégrant des épannelages progressifs au voisinage des secteurs pavillonnaires. Les hauteurs mentionnées dans le livre blanc, issues du Plan Guide constituent des moyennes, mais le règlement futur de la MECDU indique les hauteurs maximales à respecter au permis

de construire. Les espaces pleine terre (20 à 30% de la surface assiette du PC sur les îlots) sont calculés afin de permettre la réalisation des projets et prennent en compte la nécessité d'assurer toutes les fonctionnalités attachées aux programmes immobiliers (emprise bâties), circulations et accès, stationnements, desserte incendie, ordures ménagères...l'emprise pleine terre est assortie d'un coefficient de végétalisation de 5% (toitures, murs....).

E15 : Mme Fiona X.

E16 : Mme Catherine CRESTEY

Les déposantes font part de leurs difficultés rencontrées à la lecture du dossier très volumineux qui amène de la confusion. Elles font état de leurs sérieuses réserves concernant les choix retenus pour la réalisation du projet notamment en termes d'évolution de la population, de la qualité de l'air, des nuisances sonores, du manque d'espaces verts, des problèmes de circulation et de stationnement ainsi que la hauteur des bâtiments jugées excessive.

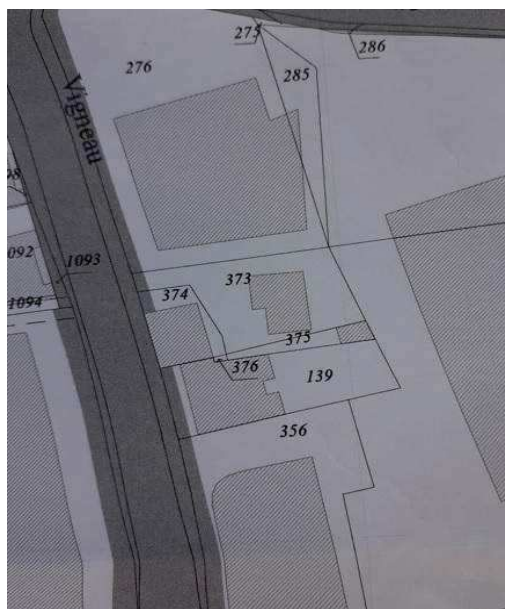
Commentaire du commissaire enquêteur : Ces contributions constituent un porté à connaissance de la FAB.

19/ Réponse du maître d'ouvrage :

Voir les réponses du maître d'ouvrage n°18-2, 11 et 12

RPDUP12 : Mr Anthony MIDEJEAN Mme Aline CHAIGNE

Les déposants propriétaires des parcelles AW373 et AW375 situées à l'intérieur de la voisinée 3 souhaitent obtenir un rendez-vous avec la FAB afin d'être informés sur le devenir prochain de leur bien.



Commentaire du commissaire enquêteur : Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB. L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

20/ Réponse du maître d'ouvrage :

Les déposants ont été rencontrés sur site par La Fab le 9 mars 2023.

@24 : Mme Marie-Dominique RIBEREAU-GAYON

La déposante joint à sa contribution un mémoire de 4 pages (PJ 9) qui regroupe sa position en défaveur de l'utilité publique du projet et de la non utilité de modification du PLUi de Bordeaux Métropole. Elle considère que les réalisations actuellement achevées ne correspondent pas au projet présenté en amont aux habitants en termes de hauteur des constructions, du manque d'isolation phonique et thermique ainsi que de la trop faible végétalisation.

La déposante estime qu'il y a trop de décalage temporel entre les études environnementales anciennes et le projet qui ne reflète pas la réalité de la situation actuelle. Elle exprime ses doutes concernant les effets régulateurs du tram sur le trafic routier et estime que la voiture restera indispensable dans de très nombreuses situations.

La déposante souhaite la mise en place d'un moratoire incluant tous les acteurs concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur : Concernant le moratoire, une concertation publique réglementaire, intitulée « Habiter Mérignac Soleil », s'est déroulée entre le 10 juillet 2015 et le 29 décembre 2017, et a permis de recevoir les observations du public sur le projet urbain. Une 2ème concertation publique relative au dossier MECDU uniquement s'est tenue du 5 mars au 5 avril 2021. Il est demandé à la FAB de justifier les décalages constatés entre les présentations faites aux publics lors des concertations précédentes et les réalisations actuelles. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

21/ Réponse du maître d'ouvrage :

Voir les réponses du maître d'ouvrage n° n°2, 11, 12

En complément, La Fab précise que l'étude environnementale est fondée sur un diagnostic de l'état initial du site, de la justification du projet et de l'analyse des impacts et des mesures ERC conséquentes. Ce document constitue le cadre de référence avant transformation du site. Aujourd'hui, peu de changements affectent ces données hormis la mise en service du tramway pour laquelle il est prévu de mesurer les incidences un an après sa mise en service (en 2024).

Observations formulées par le commissaire enquêteur

Concernant la DUP

Question n° 1 du commissaire enquêteur

Sans évaluation environnementale récente identifiant l'état initial, comment la FAB compte-t-elle opérer pour évaluer les mesures ERCA impactant le projet avant la réalisation des différents îlots ? Quel sera le mode opératoire retenu pour y parvenir ?

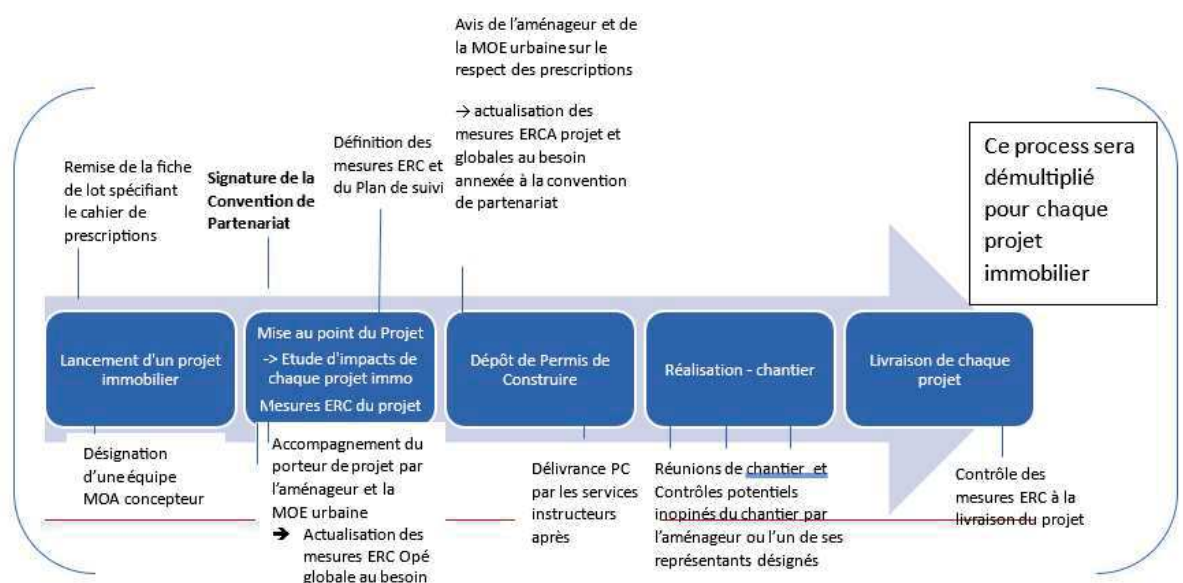
22/ Réponse du maître d'ouvrage :

L'étude d'impact a été réalisée conformément au code de l'environnement dans le cadre de la 1^{ère} autorisation administrative, à savoir en vue de la création de l'opération d'aménagement. Cet état initial a été réalisé entre 2017 et 2018 sur la base des données les plus récentes disponibles. Dans ce même cadre réglementaire, les impacts ont été estimés, et des mesures "Eviter et Réduire" ont été proposées. Les impacts estimés résiduels ont fait l'objet de propositions de mesures de "Compensation".

Cette étude initiale constitue le support (temps zéro), **au stade de la création de l'opération**, permettant d'évaluer les changements et de mesurer les évolutions générées par le projet. La procédure en cours (DUP/MECDU), n'est qu'une étape permettant la réalisation du projet. En outre, une étude actualisée à ce jour n'aurait pas de sens, au vu du peu d'évolution affectant le site. Enfin il est utile de rappeler que des mesures ERC supplémentaires seront mises en place dans le cadre de des études d'impact auxquelles seront soumises les futures constructions, sous maîtrise d'ouvrage des opérateurs.

Mode opératoire prévu pour les futurs îlots :

- Les mesures ERC de l'étude d'impact de l'opération d'aménagement figurent dans les fiches de lots et annexées aux conventions partenariales.
- Après avis des services de l'État sur l'étude d'impact-opérateur comportant les mesures à mettre en œuvre à l'échelle du projet immobilier, ladite étude sera également annexée à la convention partenariale. Le process est illustré ci-dessous :



Question n° 2 du commissaire enquêteur

Le dossier préalable à la DUP présente les grands principes d'aménagement du projet sans atteindre le niveau nécessaire à la quantification précise des besoins et des incidences environnementales. Les études complémentaires à venir renseigneront sur les adaptations voire les modifications à apporter au projet.

Dans ce contexte, sur quelles bases la FAB a pu sans évaluation environnementale précise définir le périmètre actuel du projet ?

23/ Réponse du maître d'ouvrage :

La définition du périmètre s'est précisée dans le cadre d'un processus itératif de concertation et d'études donnant lieu aux délibérations successives suivantes :

- Délibération n° 2015/0444 du 10 juillet 2015 : secteur soumis à concertation ;
- Délibération n° 2015-745 du 27 novembre 2015 déclarant l'opération M2rignac Soleil d'intérêt métropolitain ;
- Délibération n° 2016- 629 du 21 octobre 2016 instituant une taxe d'aménagement majorée sur le secteur Mérignac Soleil ;
- Délibération n° 2017-245 du 14 avril 2017 portant sur la modification du périmètre des études et de la concertation ;
- Délibération 2017-327 du 19 mai 2017 approuvant la création d'un périmètre de prise en considération ;
- Délibération 2017-730 du 20 novembre 2017 modifiant le périmètre d'application de la TAM ;
- Délibération 2018-162 du 23 mars 2018 approuvant le bilan de la concertation et le projet d'aménagement au regard de l'évaluation environnementale.

Question n° 3 du commissaire enquêteur

L'annexe Air et Santé de novembre 2018 p.125 montre que les voisinées 4 et 6 sont les plus exposées aux polluants atmosphériques et qu'il serait souhaitable de repositionner certains bâtiments de logements dans les voisinées 2, 3, 5 et 9 moins exposées. Ce point a été repris dans l'avis du commissaire enquêteur du 15 février 2019 et a fait l'objet d'une réserve.

Quelles mesures concrètes a permis de lever cette réserve en termes de baisse d'objectif de densité de logements des voisinées 4 et 6 au profit des voisinées 2, 3, 5 et 9 sachant que certains logements sont déjà livrés ou en cours de livraison notamment en voisinées 4 et 9 ?

24/ Réponse du maître d'ouvrage :

Dans sa conclusion, l'étude Air et Santé n'émet pas de réserve à la programmation urbaine du projet en précisant que l'augmentation de circulation sera compensée par les évolutions technologiques des modes de déplacements. Elle propose effectivement p125 de réfléchir à l'implantation des logements pour les voisinées 4 et 6, mais sans imposer de solutions (répartitions des logements sur les autres voisinées ou concentration des logements sur les secteurs les moins exposés) et préconise : « de manière générale, pour l'ensemble des voisinées, afin de minimiser les expositions, l'éloignement des bâtiments par rapport aux axes routiers est à privilégier ».

En tant qu'aménageur, La Fab a donc fait appliquer le principe d'éloignement des logements de l'axe de voirie pour les opérations en cours. Pour les futures opérations, La Fab reprend ces préconisations dans les fiches de lots spécifiques à chaque projet. Le règlement de la MECDU impose des retraits supplémentaires par rapport à l'espace public.

Les espaces publics seront élargis, notamment eu égard à la création d'emprises destinés aux déplacements non polluants (vélos, piétons) et emprises plantées.

Question n° 4 du commissaire enquêteur

La voisinée 7 apparaît comme l'un des secteurs les plus impactés par les polluants atmosphériques. Sur cette voisinée, le projet prévoit l'aménagement de 4 101 m² de tertiaire et 3 986 m² d'équipements privés (équipements collectifs, programmes de loisirs et services ouverts au public au sein d'un grand espace paysager). L'étude air et santé p.125 précise que par mesure d'évitement, aucun site sensible ne doit être implanté sur cette voisinée.

Cet espace essentiellement destiné aux loisirs donc impliquant la présence prolongée du public n'est-il pas considéré alors comme un site sensible ?

La FAB est amenée à justifier comment ce site peut être destiné à recevoir un public de masse pendant des temps d'exposition longs.

25/ Réponse du maître d'ouvrage :

L'étude Air et Santé a établi un état des lieux des polluants atmosphériques par rapport aux usages actuels sur chaque voisinée. Le fait de changer les usages est susceptible d'avoir un impact sur le niveau de pollution. Les équipements classés sensibles sont classiquement ceux liés à l'enfance et petite enfance (école, crèche) ou au grand âge (EHPAD), qui ne font pas partie de la programmation de cette voisinée.

L'étude air et santé sera actualisée en 2024 et la programmation sera adaptée en fonction des conclusions pour éviter au maximum sur ce site les possibilités d'exposition du public.

Question n° 5 du commissaire enquêteur

La réalisation du projet va engendrer une augmentation de trafic routier supplémentaire à la fois à l'intérieur du périmètre du fait de la création de 2 800 logements, et au niveau des principaux axes qui le traversent.

Quelle méthode d'évaluation a utilisé la FAB pour conclure que : *(Pièce I Annexe au dossier d'évaluation environnementale du projet : Étude air et santé p.93) « les améliorations des motorisations et des systèmes épuratifs, ainsi que l'application des normes Euro 6 et le développement des véhicules hybrides / électriques, associées au renouvellement du parc roulant, vont compenser les augmentations du trafic par rapport à l'horizon actuel.....En définitive, les hausses du trafic liées au projet sur la zone considérée ne vont pas entraîner de modification significative de la qualité de l'air sur le secteur, par rapport à la situation future sans projet, grâce à la mise en service du tramway, des reports modaux et du renouvellement du parc automobile. » ?*

26/ Réponse du maître d'ouvrage :

Les conclusions du Volet Air & Santé – État initial et Analyse des Impacts – sont issues de l'étude réalisée par le bureau d'étude expert Technisim Consultants. Ce bureau d'études spécialisé notamment dans les domaines de la Qualité de l'air, des évaluations des risques sanitaires de projets d'aménagement et routiers, de la réalisation d'étude de danger et de mesures de polluants présente de nombreuses références nationales et internationales. Il est également référencé par le Club ADEME International.

Comme convenu avec les services instructeurs, l'étude a été réalisée à l'automne 2018, conformément à la circulaire interministérielle du 25/02/2005, selon les modalités suivantes :

- Sur la base des éléments du plan guide en vigueur à l'établissement de l'étude d'impact,
- Sur la totalité du périmètre d'aménagement

Elle présente des éléments réglementaires et bibliographiques, un état initial, des mesures in-situ, une analyse des impacts et des effets de la pollution atmosphérique sur la santé par modélisation des scénarios actuels et futurs avec projet. « Compte tenu de la densité de population dans la bande d'étude et du trafic prévisible à l'horizon de mise en service, il a été conduit une étude de niveau II, rehaussée au niveau I au droit des sites sensibles à la pollution atmosphérique ».

Par ailleurs, comme l'aménageur s'y était déjà engagé à l'époque de sa réalisation, une nouvelle étude comprenant des mesures et une analyse des résultats comparativement aux modélisations initiales seront effectuées 1 an après la mise en service du tramway afin d'évaluer les effets réels, adapter en conséquence le projet et les mesures ERCA. Cet engagement de l'aménageur s'inscrit dans le processus de suivi et d'évaluation des performances de l'opération sur le temps long de sa réalisation.

----- **Question n° 6 du commissaire enquêteur**

« Les principales émissions atmosphériques générées en phase chantier sont les poussières ainsi que les gaz d'échappement produits par les divers engins. La quantité estimée de poussières totales générée est de **29 850 tonnes** pour l'aménagement urbain Mérignac Soleil (durée de 15 ans). » (*Pièce I Annexe au dossier d'évaluation environnementale du projet : Étude air et santé p.68*).

Cette donnée semble largement sous-estimée car ne prenant pas en considération les émissions de poussières émises par les travaux de terrassements liés à la modification des sols non bâtis qui n'est pas négligeable ainsi que les émissions des gaz d'échappement générés par les engins et poids lourds de chantier pendant les 15 années de travaux.

Quelle méthode la FAB compte-elle mettre en œuvre pour approcher au mieux les incidences sur la qualité de l'air des poussières totales émises y compris en phase de chantier ainsi que la totalité des gaz d'échappement des engins et poids lourds de chantier pendant les 15 années de travaux ?

27/ Réponse du maître d'ouvrage :

Cette valeur couvre l'ensemble des chantiers pouvant intervenir dans le périmètre de l'opération, tant sur les îlots de construction que sur les chantiers d'espace public, pendant toute la durée de l'opération. Elle sera réévaluée dans le cadre de l'actualisation de l'étude Air et santé en 2024 en intégrant plus précisément le phasage de réalisation des tranches opérationnelles de travaux d'espace publics et des îlots.

D'autre part, La Fab met en place le contrôle de ces nuisances dans le cadre :

- Des chartes de chantiers à faible nuisance afin de sensibiliser les entreprises sur ces aspects. Celles-ci seront contextualisées pour chaque projet et chantier.
- Le règlement de chantier élaboré à destination des opérateurs immobiliers. Il est annexé aux cessions de terrains et aux conventions de partenariat.
- Une grille des engagements contextualisée à chaque projet (présence de riverains, enjeux de mobilité, stationnements, accès, enjeux environnementaux et dossiers

règlementaires, etc). Chaque engagement fait l'objet de pénalités applicables par le mécanisme du dépôt de garantie chantier décrit aux promesses de vente.

Question n° 7 du commissaire enquêteur

Concernant le périmètre du projet, il est demandé à la FAB de préciser la nature des aménagements prévus sur les parcelles suivantes :

au Nord du zonage UPXX en zonage UM20 :AV111 et AV154 (propriétaire Mr Yannick YETNA), AV7, AV8, AV342 et AV348

à l'extrémité Est du périmètre en zonage UM16 : AV87, AV472 et AV471 (propriétaire Mr Antonio MORENO), AV124.

Si aucun projet d'aménagement est clairement identifié, il est demandé à la FAB d'étudier les éventualités de retrait de ces parcelles du périmètre opérationnel du projet.

28/ Réponse du maître d'ouvrage :

La Fab est favorable à ces ajustements du périmètre, en excluant les emprises appartenant à ces propriétaires. La modification du périmètre sera actée dans le cadre de la déclaration de projet prise par le conseil métropolitain.

Concernant la MECDU

Question n° 8 du commissaire enquêteur

La lecture détaillée des pièces écrites de la MECDU laisse apparaître des « coquilles » qu'il est souhaitable de corriger avant l'édition des nouveaux documents du PLUi intégrant la MECDU. Il s'agit notamment :

- erreur sur carte de zonage Z37 : n° de servitude de localisation IG X1 et non IG VX1
- reprendre sur la carte de zonage Z37 le nouveau périmètre de l'EBC sur la parcelle AW75
- évaluation environnementale p.31 problème d'impression : il manque la carte des sites BASIAS :
- évaluation environnementale p.157 mesure de réduction : R5.1 et R5.2 au lieu de R6.1 et R6.2 :
- évaluation environnementale p.162 mesure de réduction : R8.1 et R8.2 au lieu de R7.1 et R7.2 :
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.41 : figure 7 lire encadré1 : EBC et encadré 2 : arbre isolé
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.52 : 2 paragraphes Identiques
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.66 emplacement réservé de voirie TX7 : erreur sur la nomination de la parcelle AY65 et non 281AY65
- pièce J Rapport de présentation – Documents du PLUi nécessitant d'évoluer p.66 : vérification des noms de rue : confusion entre les limites de la rue de Mirepin et le chemin de Mirepin ; A priori lire : « Création d'une voie nouvelle rue de Mirepin entre l'avenue de la Somme et la limite Nord de la parcelle AY65 du chemin de Mirepin. »

29/ Réponse du maître d'ouvrage :

La Fab prend en considération les remarques du commissaire enquêteur et procédera aux corrections des « coquilles » repérées dans le cadre de la déclaration de projet à intervenir.

Concernant l'EBC sur la parcelle AW 75, il est maintenu tel quel au PLU.

Question n° 9 du commissaire enquêteur

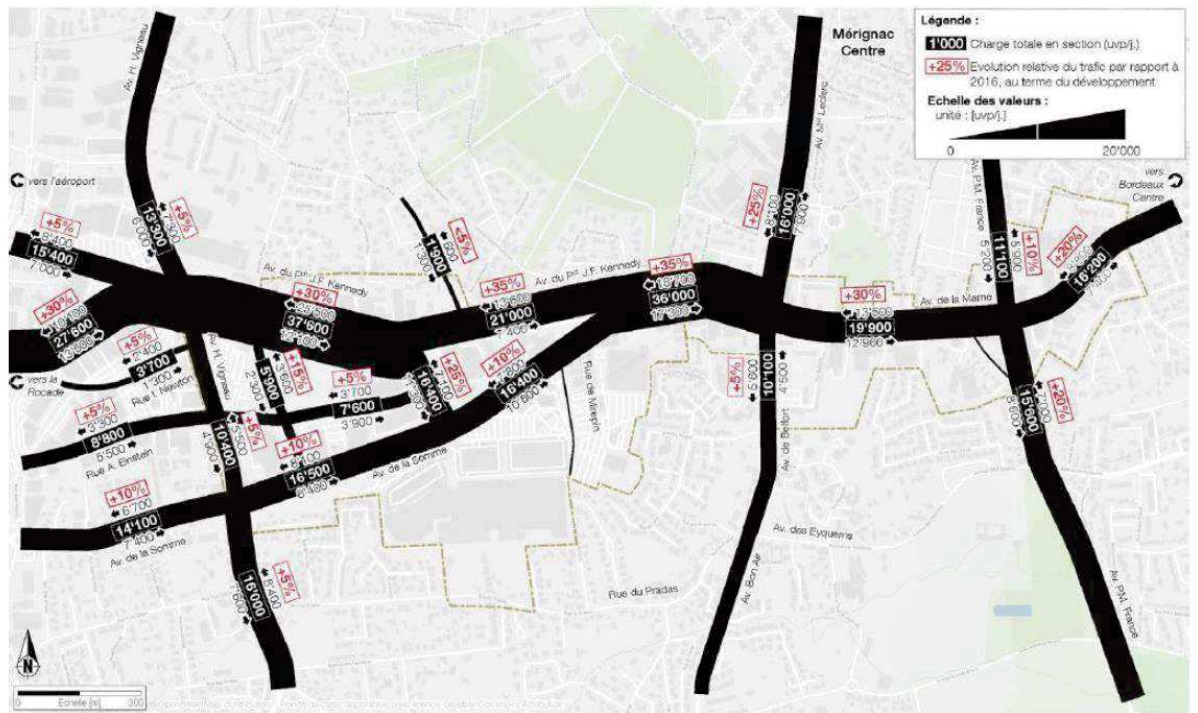
Concernant les perspectives d'évolution de trafic, l'évaluation environnementale de la MECDU p.161 et 162 présente l'étude de déplacements menée par le bureau d'études Transitec d'octobre 2017 comme présenté sur la carte ci-dessous :



La carte laisse apparaître une évolution de trafic entre 2020 et 2035 de l'ordre de 30% à 35% le long de l'avenue Kennedy et de l'ordre de 10% le long de l'avenue de la Somme. Ces valeurs sont très nettement supérieures à celles qui sont prévues dans le dossier « L'évolution du trafic est de moins de 15% à l'heure de pointe du matin (HPM) et de moins de 5% à l'heure de pointe du soir (HPS) ».

Quelles méthode et base de données a permis à la FAB d'obtenir des résultats d'évolutions de trafic de moitié inférieur à celle de l'étude Transitec qui a servi de support d'étude ?

30/ Réponse du maître d'ouvrage :



Charges de trafic journalières à terme (2020-2035) pour un jour ouvrable - Source : Transitec, octobre 2017

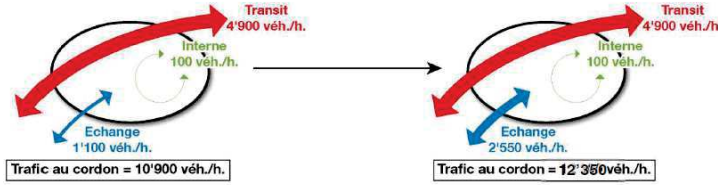
La Fab a fondé ces indications sur les données du bureau d'étude TRANSITEC.

Il s'agit de données correspondant à des situations différentes :

- La carte présentée dans l'évaluation environnementale de la MECDU présente l'évaluation de l'augmentation moyenne de la circulation sur un jour ouvré, toutes heures confondues.

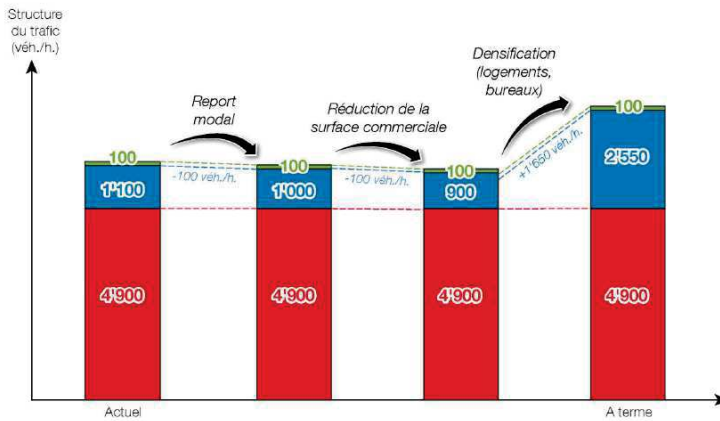
- Le texte (données de +15 et 5%) précise l'évaluation des augmentations de trafic moyennes uniquement sur les heures de pointe (matin et soir) illustrés par le schéma ci-dessous (étude Transitec). Pour précision, le cordon représente les flux entrants et sortants dans le périmètre de projet.

Evolution du trafic au cordon à l'HPM (8h-9h)



HPM = Heure de Pointe du Matin

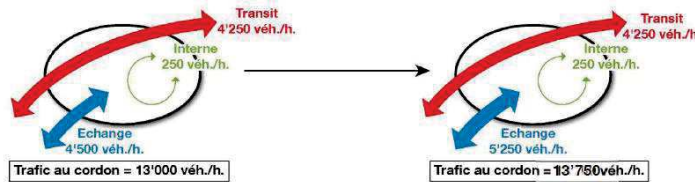
→ augmentation du trafic au cordon de moins de 15%



Légende :
■ Transit
■ Echange
■ Interne

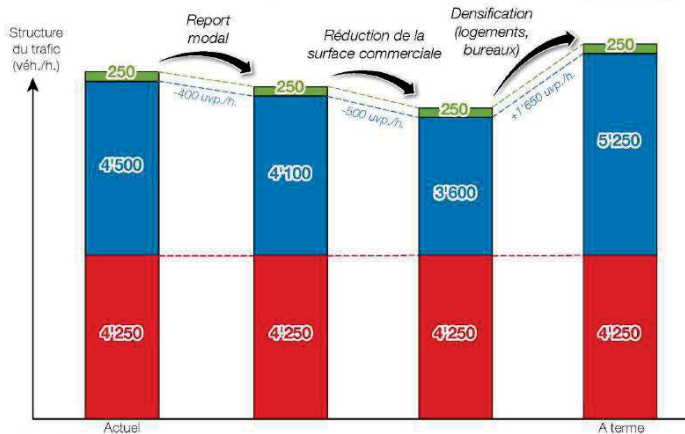
NB : Une légère correction effectuée avec 1'650 véhicules générés par la densification (1'600 précédemment)

Evolution du trafic au cordon à l'HPS (17h-18h)



HPS = Heure de Pointe du Soir

→ augmentation du trafic au cordon de 5% environ



Légende :
■ Transit
■ Echange
■ Interne

NB : Une légère correction effectuée avec -500 véhicules par la réduction de la surface commerciale (-550 précédemment)

Question n° 10 du commissaire enquêteur Selon les éléments du dossier, la proportion d'espaces en pleine terre imposée est de l'ordre de 20% à 30% de l'EB selon les zonages, auquel s'ajoute un coefficient de végétalisation de 5%. Ces valeurs permettent d'obtenir un pourcentage d'EPT moyen de 20,6% pour la totalité de l'aménagement.

La non prise en compte pour les calculs des 2 secteurs (F et E) en cours de réalisation et le vaste secteur très minéralisé du centre commercial Carrefour (H) aura pour conséquence de faire chuter le pourcentage d'EPT moyen vers une valeur probablement bien inférieure à 20,6%. De plus, la présence sur le site de secteurs correctement végétalisés mais très localisés (parc de 1 hectare en voisinée 4, création d'espaces verts 4.X2 pour 10924m² en secteur G, création de 2 EBC en zone UM17.....) risque de faire apparaître d'autres secteurs fortement déficitaires en EPT.

La valeur moyennée des EPT n'a pas de grande signification. Une étude fine par secteur est indispensable pour définir les besoins en EPT car les pourcentages imposés par secteur paraissent faibles pour lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbain.

Comment est quantifié le gain induit par les EPT sur la baisse des températures des îlots de chaleur urbain. Quels sont les objectifs attendus ?

31/ Réponse du maître d'ouvrage :

Chaque sous-secteur des zonages de la MECDU présente des ambitions d'EPT minimum (20 ou 30%) et d'emprises bâties maximum auxquelles tout projet immobilier assujéti à permis de construire devra répondre à l'échelle de son périmètre. Ils ne doivent pas être interprétés comme un pourcentage valable globalement pour un secteur. Ainsi, l'ensemble des sous-secteurs permettent d'assurer au projet d'aménagement une multiplicité d'espaces de PT et végétalisés répartis sur l'ensemble du périmètre car ces règles sont applicables individuellement à chaque projet immobilier et non de manière globale sectorisée.

Aujourd'hui aucun objectif quantifié n'a été défini quant au gain ICU (Ilot de Chaleur Urbain) induit par l'ensemble du dispositif de renaturation. L'objectif attendu est d'améliorer significativement la situation actuelle d'un site imperméabilisé à 75%. A titre d'exemple, le projet Castorama doit permettre de désimperméabiliser 1 ha sur les 3 ha et de planter 370 arbres.

L'objectif de l'aménageur est ici d'effectuer un suivi des ICU/IFU (ilot de fraîcheur urbain) au fur et à mesure du déploiement de l'opération d'aménagement. Les projets opérationnels et les phases de réalisation des espaces publics feront l'objet de modélisation ICU qui permettront d'apprécier l'évolutivité de ces thématiques ICU/IFU tout au long de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Question n° 11 du commissaire enquêteur

A l'intérieur des 69 hectares du périmètre de projet, un seul arbre remarquable isolé a été identifié sur la voisinée 1. L'inventaire des arbres remarquables a été réalisé à ce stade du projet essentiellement sur les espaces publics.

Quelle procédure administrative à FAB compte-elle entreprendre pour étendre l'inventaire des arbres remarquables sur le domaine privé ? La protection de ces arbres représentent un intérêt essentiel et ils doivent être préservés sur l'ensemble de la superficie du projet.

32/ Réponse du maître d'ouvrage :

Au gré des accessibilités foncières, les expertises arboricoles sont engagées. En cas d'impossibilité et de nécessité, il peut être demandé au préfet d'autoriser l'aménageur à pénétrer sur les parcelles privées. Cette procédure est soumise à l'obtention préalable de l'arrêté de DUP.

L'inventaire de l'ensemble de la zone n'est pas programmé à ce jour, la majorité des arbres identifiables par photo aérienne et accessibles ayant déjà été recensés. Dans le cadre d'une démarche amiable une enquête test pourra être envisagée sur un secteur non couvert à ce jour avant d'envisager au besoin la procédure d'arrêté préfectoral.

Sur les secteurs opérationnels, l'aménageur se donne pour objectif de préserver les sujets végétaux existants, notamment dans le cadre des fiches de lot.

Question n° 12 du commissaire enquêteur

Les espèces en pleine terre à conserver sous le houppier des arbres existants ou plantés ne figurent pas dans le règlement actuel de la zone UPZ7. Il est demandé que le règlement soit modifié en lien avec les ambitions affichées concernant la réduction de l'îlot de chaleur.

Cette modification du règlement UPZ7 sera-elle intégrée dans la MECDU ?

33/ Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage envisage de modifier le règlement du zonage UPZ7 en ce sens une fois l'enquête publique terminée, conformément aux dispositions de l'article L153-43 du code de l'urbanisme.

Question n° 13 du commissaire enquêteur

Sur la carte de zonage Z37, un EBC est matérialisé sur le futur zonage UPXX au nord de la parcelle AW75 :



La partie Nord de cet EBC n'existe plus. L'état actuel laisse apparaître un parking. La carte de zonage Z37 doit être modifiée en conséquence lors de cette MECDU.

Les coupes et abattages d'arbres à l'intérieur d'un EBC sont soumises à autorisation préalable selon les articles L113-1 et R.421-23 du Code de l'urbanisme. Sommes-nous dans ce cas de figure ?

La carte du diagnostic des enjeux écologiques (pièce J Rapport de présentation – Document du PLU nécessitant d'évoluer p.14) montre que cet EBC abrite plusieurs habitats : un habitat vital de passereaux des fourrés, un habitat de gîte larvaire et de Grand Capricorne.

Quel est la position de la FAB concernant cet événement ?

34/ Réponse du maître d'ouvrage :

Voir la réponse du maître d'ouvrage n°15-2. En complément, La Fab rappelle que cet îlot fait l'objet d'un programme de construction qui devra respecter l'ensemble des règles édictées au PLU et donc reconstituer cet Espace Boisé Classé.

Question n° 14 du commissaire enquêteur

Afin d'impliquer les locataires des îlots à l'entretien des plantations, l'ajout d'arbres fruitiers est peut-être une source de réflexion à envisager.

35/ Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre du plan guide et de l'étude environnementale qui lui est liée, une palette végétale a été définie et validée par la DREAL. Concernant les plantations sur le domaine privé, une marge de souplesse reste possible pour que les habitants puissent planter des arbres fruitiers en accord avec la copropriété dont ils dépendent.

Question n° 15 du commissaire enquêteur

Plusieurs participants souhaitent l'organisation d'un moratoire afin de permettre au public de proposer des ajustements au projet.

Quelle est la position de la FAB sur ce point ?

36/ Réponse du maître d'ouvrage :

Comme il a déjà été détaillé dans les réponses du maître d'ouvrage n°11 et 13, les différentes instances de concertations réglementaires ont été tenues et ont permis de faire évoluer le projet. Un dialogue participatif se poursuivra tout au long de la réalisation du projet, notamment au stade de la réalisation de chaque projet immobilier. La mise en suspens de la réalisation du projet aurait des impacts négatifs sur l'ensemble des objectifs poursuivis en termes environnementaux, sociaux et économiques.