



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

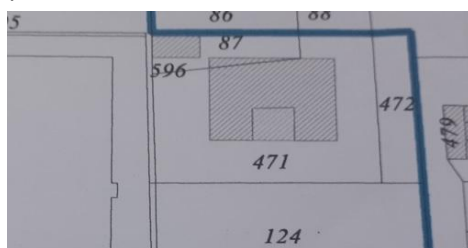
Concernant la DUP

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.

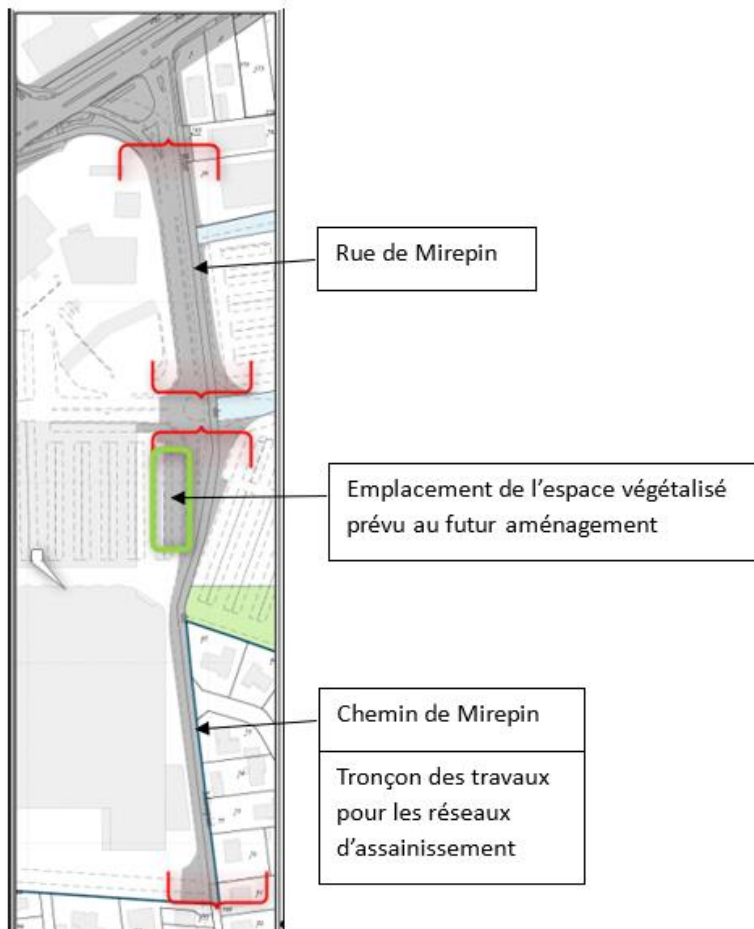
Le déposant précise qu'il est très favorable à la renaturalisation du site.

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)

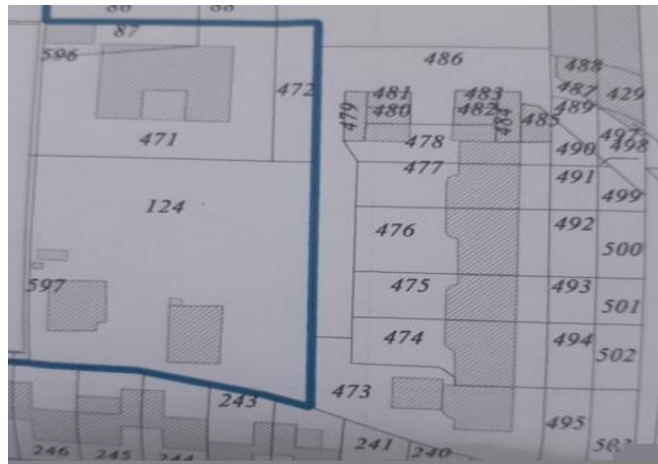
RPDUP5 : Mme PAROIX (15 mai 2023)

@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.

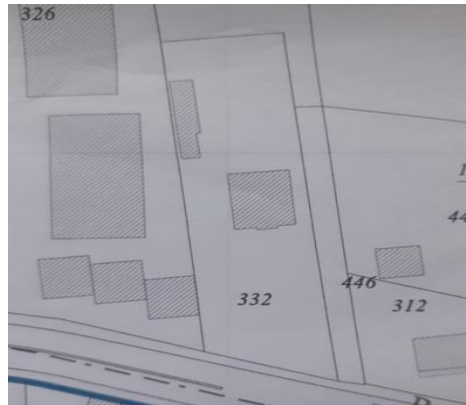
Commentaire du commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. Cette proposition constitue un porté à connaissance de la FAB.

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.

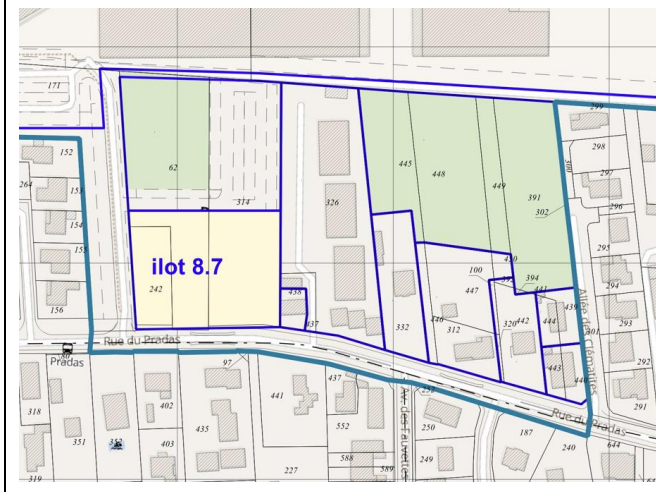


Commentaire du commissaire enquêteur : Les déposants sont situés à l'intérieur du périmètre du projet. Il est demandé à la FAB d'apporter des informations complémentaires sur les aménagements prévus dans la partie Sud de la voisinée 8.

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

visent 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.

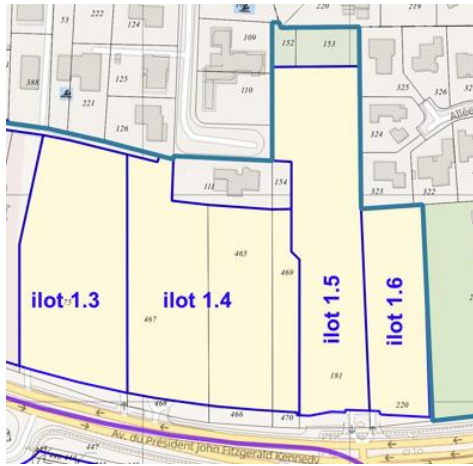
14/ Réponse du maître d'ouvrage :

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.

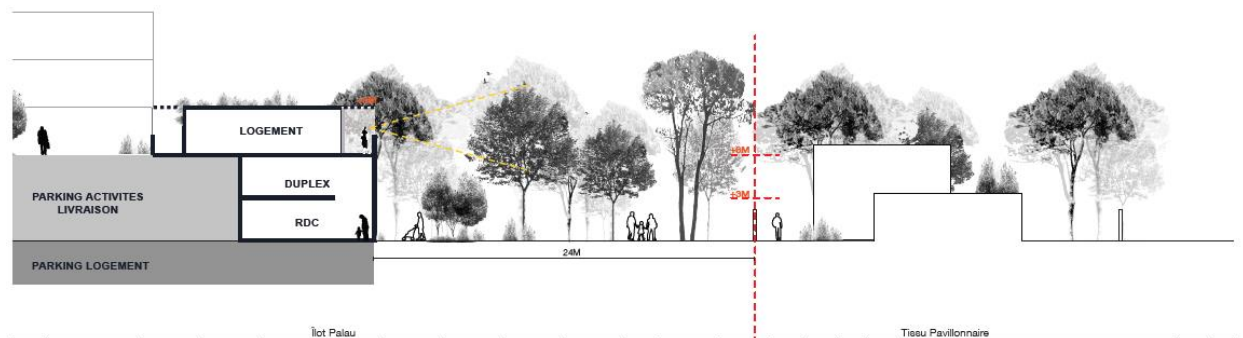
Dans le cadre de la MECDU, le zonage des parcelles n'est pas impacté non plus.

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



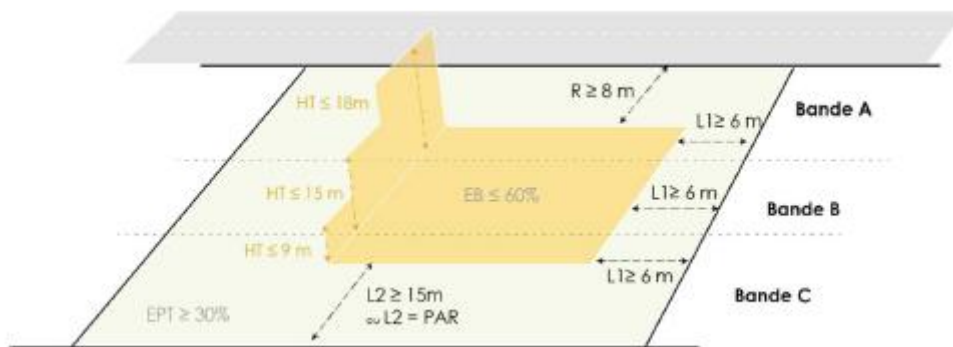
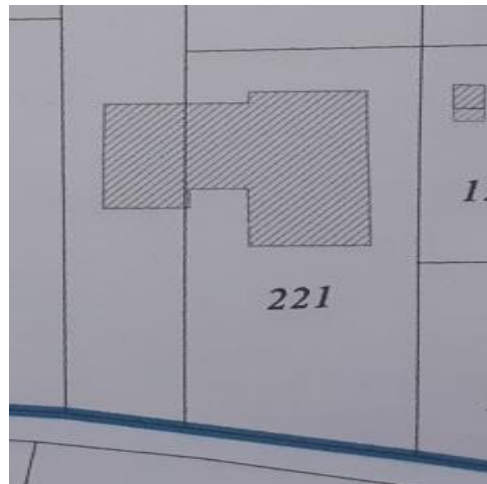
Il est à noter que la MECDU prévoit une bande de « Plantation A Réaliser (PAR) » d'une épaisseur de 25m depuis la limite de fond de parcelle sur toutes les parcelles limitrophes à cette propriété, imposant donc des reculs aux futures constructions. De plus, les hauteurs sont calibrées dans le règlement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

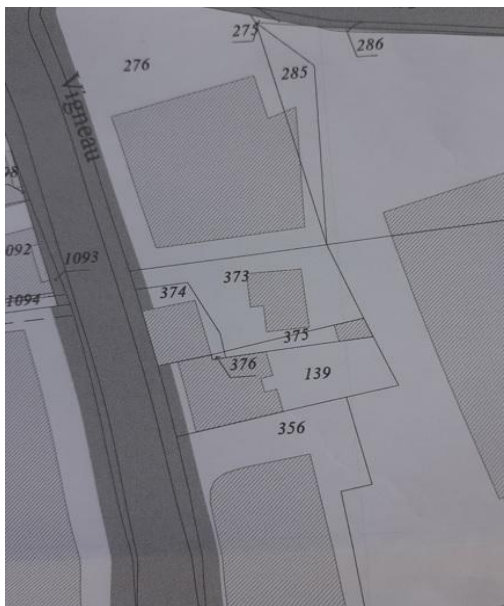
Commentaire du commissaire enquêteur : Ces contributions constituent un porté à connaissance de la FAB.

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 ?

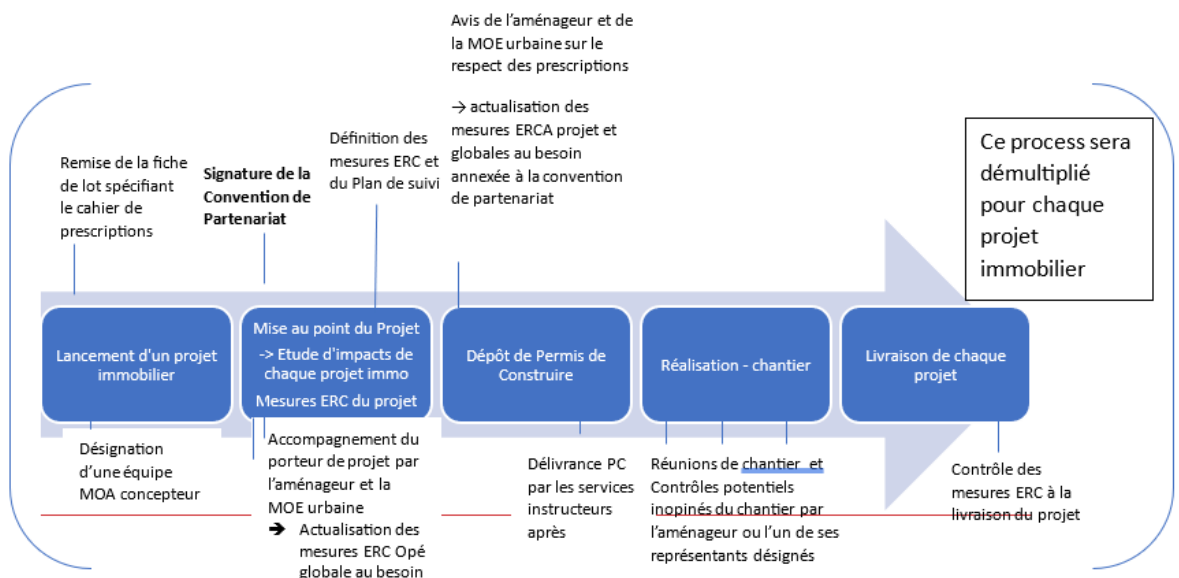
22/ Réponse du maître d'ouvrage :

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 1 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

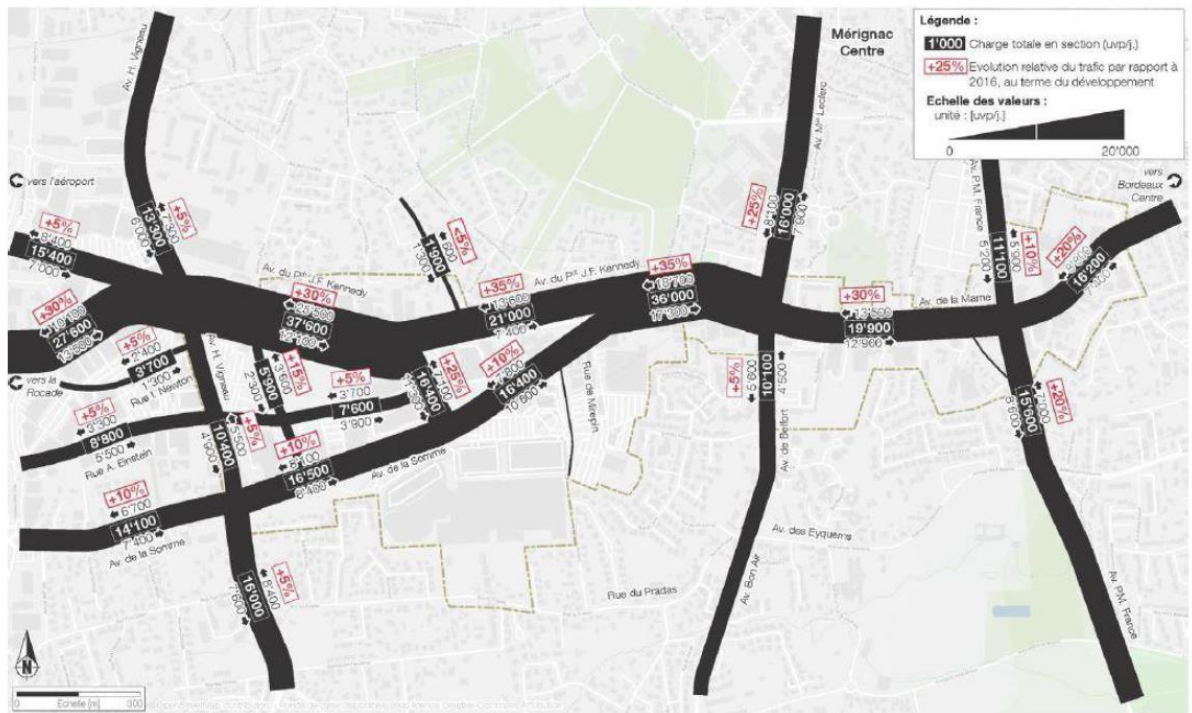
Concernant les perspectives d'évolution de trafic, l'évaluation environnementale de la MECDU p.161 et 162 présente l'étude de déplacements menée par le bureau d'études Transitec d'octobre 2017 comme présenté sur la carte ci-dessous :



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

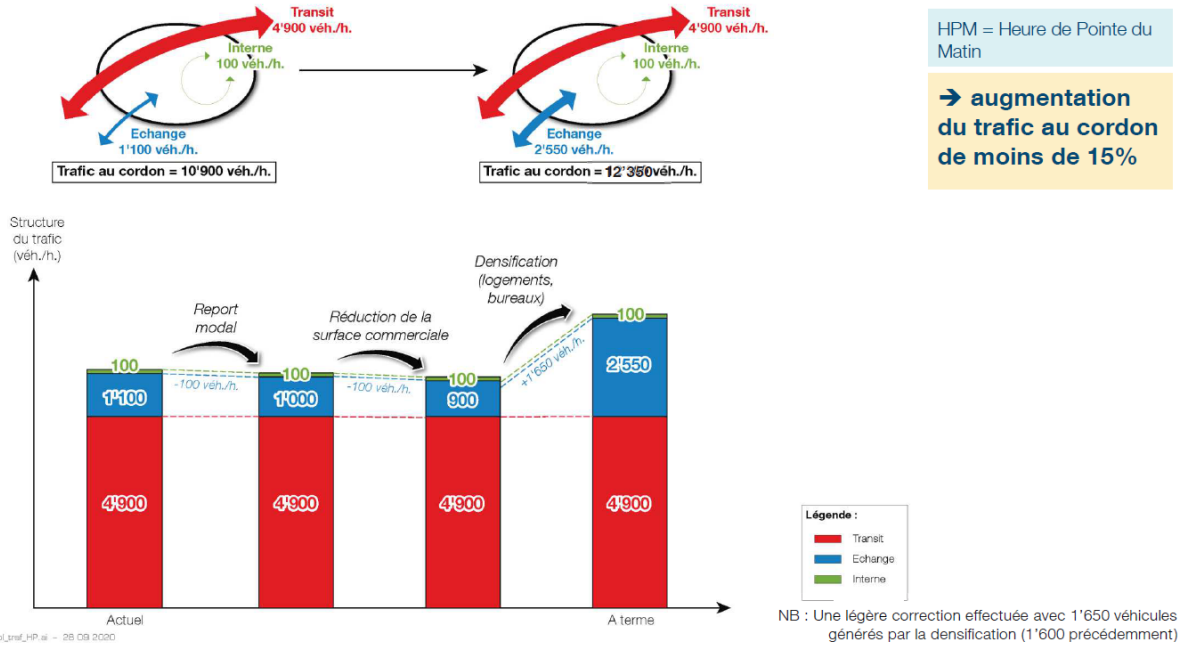
La Fab a fondé ces indications sur les données du bureau d'étude TRANSITEC.

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

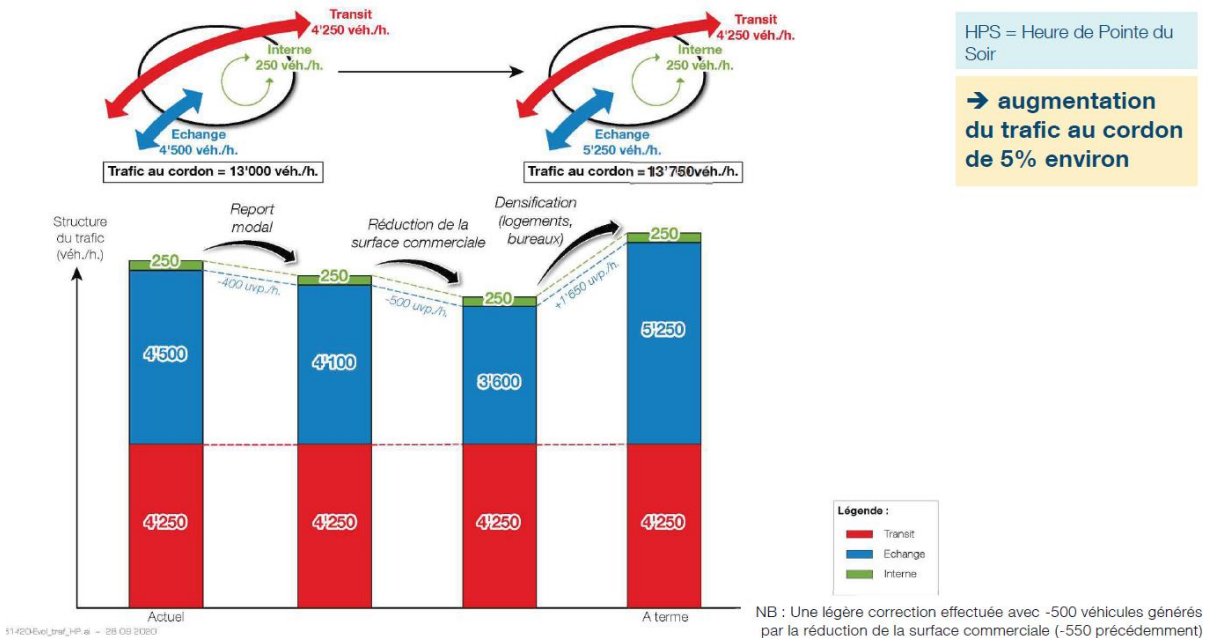
- La carte présentée dans l'évaluation environnementale de la MECDU présente l'évaluation de l'augmentation moyenne de la circulation sur un jour ouvré, toutes heures confondues.

- 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)



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



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 (ilote 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.