

Mail reçu le 23/02/2022 à 21h54

Bonjour,

j'aimerais émettre des observations quant à cette mise en compatibilité.
Sur la modification du zonage de UM12 à UP19 dans les sous secteurs A,B et C :

- On passe d'une règle limitant le pourcentage d'emprise bâtie à 40 % à aucune limitation
- pour l'emprise en pleine terre on passe d'un minimum de 35 % à 0% exigé et on le remplace par le coefficient de végétalisation de 30% et 20% pour le secteur A mais rien n'oblige à ce que les projets appliquent ce coefficient exclusivement sous la forme de pleine terre. En effet, le futur règlement met quasiment au même niveau "l'espace en pleine terre c'est à dire au sol" avec un coef de 1 et "l'espace en pleine terre sur dalle" avec un coef de 0.9 c'est à dire qu'on pourrait autoriser un projet qui imperméabiliserait 100% de la parcelle si celui ci prévoit de respecter le coef imposé en proposant seulement des espaces en pleine terre sur dalle que l'on retrouverait seulement sur les terrasses des bâtiments.
- En cumulant ces 2 modifications de règles, les promoteurs pourront imperméabiliser à outrance leur terrain. Cette zone de Floirac étant en zone inondable je me questionne sur la pertinence de cette modification. D'autant plus que les conséquences désastreuses de l'imperméabilisation des sols sont plus que d'actualité. On se demande si les personnes qui ont rédigé ces modifications suivent les actualités.
- l'epa assure que l'espace en pleine terre du projet sera de 39 % mais ce pourcentage prend en compte le parc Eiffel, peut être faudrait-il qu'ils précisent ce que représente le parc dans ces 39 % si le parc représente les 3/4 de ce pourcentage on est là face à une belle "arnaque"
- en ce qui concerne les hauteurs : on passe d'une HT 21m max (immeuble de 7 étage) à une ht pouvant aller jusqu'à 36 m ! soit potentiellement des immeubles de 12 étages ! L'EPA répond que *"EPA et Bordeaux Métropole ont privilégié une règle cadre pragmatique à une règle complexe difficile à mettre en œuvre et à instruire"* :il existe sur Bordeaux métropole des zones (par exemple UP12) où des sur-hauteurs sont autorisées sur un certain pourcentage de l'emprise bâtie ce qui permet de créer un épannelage. Ce calcul n'est pas très compliqué donc pas trop difficile à instruire... d'autant plus qu'il existe dans toutes les zones une règle permettant de modifier les hauteurs et permettre un épannelage lorsque l'on se trouve en limite de deux zonages.
- quant au recul il passe de 6 m mini pour les immeubles de plus d e 9 m à un recul de 0m. Supprimer ce recul sans penser aux habitants qui se retrouveront face à un immeuble de plusieurs étage sans recul n'est pas des plus judicieux et ne tient vraiment pas en compte leurs intérêts...
- Dans la continuité de cette problématique rien n'est précisé sur l'impact de cette évolution quand aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle
- enfin le peu de contraintes qui résultent de cette mise en compatibilité laisse peu de moyen aux voisins impactés de défendre leur cause en cas de recours contre un projet.

Je vous remercie de prendre en compte mes observations pour cette enquête publique.

Bien cordialement

Romain VINCENT