



## Un jour, une info n°03

# Urbanisme

**L'urbanisation à venir n'existe pas encore à Roquettes  
mais elle arrive à grand pas.**

### **Nous changerons les règles de l'urbanisme pour :**

- **Empêcher les promoteurs de racheter, détruire et remplacer des maisons individuelles par des immeubles y compris dans les lotissements**
- Interdire de comptabiliser des parkings et des toits enherbés en tant qu'espaces verts.
- Ralentir le nombre de constructions et imposer aux promoteurs d'être plus respectueux du cadre de vie.
- Augmenter les espaces verts.
- Poursuivre la création de logements sociaux de manière raisonnée.

**La modification d'un petit coefficient, instauré en décembre 2018 va avoir de graves conséquences pour l'urbanisation de Roquettes.**

Le **Coefficient d'Emprise au Sol**, a fortement augmenté lors de la dernière modification du PLU. Il a été porté de **0.20** à **0.35** pour une grande partie du village.

Cela signifie que sur **un terrain de 1000 m<sup>2</sup>** un promoteur a dorénavant le droit de construire **un immeuble de 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur 2 niveaux**. Ce qui correspond à **700 m<sup>2</sup> habitables**.

Un promoteur peut même **supprimer la verdure et les arbres** s'il construit un **toit terrasse et des parkings enherbés** qui remplaceront la majeure partie des espaces verts obligatoires.

**Aucune construction n'a encore à jour été bâtie selon ces nouvelles règles de densification.**

**Rue de l'Hers, un premier permis de construire vient d'être validé avec cette configuration. Une maison individuelle de lotissement et des arbres centenaires risquent d'être rasés et remplacés par un immeuble de 17 logements. D'autres sont à venir.**

Lisez l'article de la page suivante et vous en comprendrez les conséquences pour tout riverain. **C'est une dévaluation de 25% de tout bien immobilier à cause de la perte d'intimité subie.**

**Il n'y a pas qu'à Roquettes que ça arrive mais si on ne change pas cette règle rapidement, ce n'est pas prêt de s'arrêter.**

**Roquettes Village à Vivre est la seule liste qui s'engage à revoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) voté par les 2 autres listes issues de la majorité municipales.**

# Vue plongeante sur leur piscine et les pièces de vie

**VILLENAVE** Des cas de constructions qui troublent l'intimité des voisins, il en existe partout dans l'agglomération. Entre justice et échéances électorales

**Hervé Pons**  
h.pons@sudouest.fr

Marie-Adeline et François Ferchaux et leurs deux jeunes garçons vivent dans une maison achetée il y a quatre ans, chemin de Leyran, près du Vieux-Bourg de Villenave-d'Ornon et du quartier du Bocage édifié en quelques années.

Une belle maison avec piscine, située dans une rue tranquille, qui avait pour vis-à-vis une vieille bâtisse et son jardin. Puis, comme cela arrive partout et en permanence dans l'agglomération bordelaise, une pelleteuse a rasé la vieille maison vendue par son propriétaire et dans la foulée Bouygues Immobilier a construit un immeuble d'un étage, long de 14 mètres, dont les 20 fenêtres, deux balcons et deux terrasses ont vue plongeante chez les Ferchaux et trois de leurs voisins.

« Cette construction a détruit notre bien-être, nos intimités », se désolent Marie-Adeline et François Ferchaux. S'ils s'expriment en leur nom, ils le font aussi au titre du Collectif des citoyens du bourg en colère, qu'ils viennent de créer avec d'autres familles qui jugent être atteintes dans leur cadre de vie.

« Nous avons fait estimer notre maison par trois agences immobilières : la perte varie entre 120 000 et 130 000 euros, soit le quart de sa valeur. C'est l'investis-



Marie-Adeline et François Ferchaux au bord de leur piscine désormais surplombée par des fenêtres et balcons. PHOTO: H. P.

sement d'une vie que nous voyons sacrifié. » L'immeuble n'est pas achevé : il sera habité fin mars. « Nous avons déjà une idée du résultat : sans qu'ils le fassent exprès, nous sentons le regard des ouvriers jusque dans le salon, la cuisine, les chambres. On n'ose imaginer quand les habitants seront là tous les jours, à toute heure. »

## Une plainte au tribunal

Les époux Ferchaux ont déposé une plainte pour « trouble anormal de voisinage » auprès du tribunal de grande instance de Bordeaux et, aussi, lancé une pétition dont les termes sont « vous êtes scandalisés par ce bétonnage effréné ; par des infrastructures qui

ne suivent plus ; vous êtes inquiets pour votre bien et pour votre intimité ».

Si Marie-Adeline et François Ferchaux sont – c'est évident ! – sincèrement affectés par la construction, on ne peut ignorer que leur combat fait le jeu d'opposants à la majorité municipale (de droite, centre, société civile) qui dénoncent, en autres choses, l'urbanisation de la ville.

Côté Bouygues Immobilier, le directeur régional Charles-Emanuel Kuhne répond (à la demande de « Sud Ouest ») que cette réalisation, comme toutes celles conduites par le groupe, est en parfaite conformité avec le plan local d'urbanisme (PLU) ; qu'il s'agit d'un immeuble en R+1

(sous-entendu de faible hauteur) de 30 logements ; que Bouygues est toujours vigilant aux nuisances pour le voisinage autant que pour les nouveaux habitants, et qu'il apporte des solutions adaptées, notamment paysagères (ce qu'il prévoit ici). Ce qui rejoint les propos du maire, Patrick Pujol, qui dans un courrier rappelle aux voisins la conformité de la réalisation, assure de la bonne écoute de ses services, et énumère les végétaux à venir (hauts de 5 à 20 mètres) qui assureront une isolation visuelle. La parole sera désormais à la justice, auprès de laquelle les époux Ferchaux demandent une compensation de la perte de valeur et des protections efficaces de leur vie privée.

Article publié dans le journal Sud-Ouest du 19/10/2019

Article repris avec l'accord du journaliste qui nous a souhaité bonne chance dans notre combat.