

Observations concernant le projet de modification du PLU de La Brède

La modification du PLU a pour objet de transformer la zone du stade du centre bourg classée actuellement en UE (zone urbaine consacrée aux équipements sportifs) en zone UT pour permettre l'accueil d'une cinquantaine de logements.

Ce projet, s'il se réalise, va amputer définitivement une zone qui présente l'avantage de se trouver au pied du groupe scolaire public de La Brède, (composé du collège, de l'école primaire et de l'école maternelle, soit environ 1200 élèves) : La surface résiduelle qui serait disponible pour le sport, à l'issue du projet, serait beaucoup trop restreinte et difficilement compatible avec la proximité des futurs logements (nuisances sonores, ballons dans les fenêtres etc...) sans compter que le règlement du PLU dans son article 3 . 11 évoque la possibilité d'une extension ultérieure....

Il s'avérerait regrettable de ne pas conserver la partie constituée du terrain de sport dans sa totalité , à proximité immédiate du groupe scolaire, dans la mesure où il permet d'offrir aux élèves, un accès facile, sécurisé et rapide au stade, sans avoir à prendre le bus, comme c'est souvent le cas .

Il paraît clair en effet, qu'en réalisant l'opération annoncée, on se prive définitivement, non seulement d'un équipement sportif, mais aussi d'un espace stratégique lié au groupe scolaire qui peut être amené à évoluer dans le temps.

On peut déplorer également que la réalisation des constructions envisagées ait pour effet de créer une discontinuité entre le groupe scolaire, le stade et **la salle de sports**, ce qui ne va pas dans le sens d'une amélioration de l'accessibilité des élèves aux équipements sportifs.

Pour justifier l'intérêt de la réalisation de logements, la notice explicative du PLU, qualifie l'espace concerné de « dent creuse » et fait état de la vacance dans l'habitat ancien du centre bourg.

Il est évident qu'un stade n'est pas une « dent creuse » même s'il est entouré de constructions : il s'agit d'un équipement public, d'intérêt général..... et pour ce qui concerne la vacance du centre bourg ancien, qui est un phénomène fréquemment constaté, il peut être mis en œuvre des programmes de réhabilitation de l'habitat, avec des outils tels que les OPAH et autres aides prévues à cet effet, qui constituent une réponse bien mieux adaptée au traitement de la densification du centre bourg.

Cette « dent creuse » qui est par ailleurs jugée « inesthétique » dans la notice explicative du dossier de modification du PLU, fait paradoxalement partie de la perspective de la rue Capdeville sur l'église, identifiée au PADD du PLU approuvé en 2004, comme un point de vue d'intérêt majeur.

Il est à craindre plutôt que ce soient les différents blocs d'habitation envisagés, dont une barre de 11 m de hauteur, qui en s'inscrivant dans ce champ visuel, impactent véritablement cette belle perspective.

Ce projet va par ailleurs, avoir des impacts négatifs en matière de circulation : Si l' on compte qu'une centaine de voitures vont être amenées à entrer et sortir de cette zone et rejoindre la circulation des bus scolaires et des voitures aux heures d'entrée et de sortie des classes , on mesure les difficultés à venir, non seulement pour le stationnement des 10 ou 11 bus scolaires, mais aussi pour la circulation, notamment au niveau du rond-point situé en bas de la rue Capdeville.

« Dilapider » l'espace que constitue le stade, situé au pied du groupe scolaire, au bénéfice d'une opération privée, n'obéit pas à un objectif d'intérêt général et les motivations avancées pour justifier le projet qui nécessite la modification du PLU ne sont ni solides ni convaincantes.

En tout état de cause, ce nouveau projet, important pour le développement de la commune, ne saurait être traité dans le cadre d'une simple modification, d'autant que ce secteur ne fait pas partie des zones énumérées dans les orientations du PADD du PLU approuvé en 2004, comme secteur de développement urbain.

C'est un projet qui va avoir de nombreux impacts qui nécessitent une évaluation.