

1^{ère} remarque :

Notice explicative I Contexte réglementaire, page 3 : "... cette modification : 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ".

Ceci n'est pas exact sur plusieurs points :

- Le chapitre 2.2 du PADD définit les principes de développement et de renouvellement urbains; les zones concernées sont clairement identifiées; seul le quartier Filleau est mentionné pour le bourg; le secteur du Terrey n'est jamais mentionné.
- Le chapitre 2.1 du PADD définit les principes de fonctionnement et en particulier indique réserver les axes départementaux à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non plus support à l'urbanisation; or les deux axes concernés, l'avenue Capdeville et l'avenue des Lettres persanes, sont des axes départementaux.

Conclusion : au moins sur ces deux points, cette modification n'est pas conforme aux orientations du PADD de 2004.

2^{ème} remarque :

Notice explicative II Objet de la modification du PLU, page 4 : "*Une étude préalable menée par la commune montre que le stade de rugby et les ateliers municipaux peuvent être transférés à l'entrée Est de la commune au lieu-dit « La Sauque ».*"

Où est cette étude ? Est-elle référencée ? Que dit-elle dans sa globalité? Il est bien difficile de se faire une idée sans y avoir accès.

Conclusion : l'étude devrait être annexée à l'ensemble des documents pour consultation; en l'état, il est impossible de vérifier cette affirmation.

3^{ème} remarque :

Notice explicative II Objet de la modification du PLU, page 5: "*Cet aménagement permettra la suppression d'une « dent creuse » inesthétique en centre-ville qui deviendra ainsi une partie intégrante de celui-ci.*"

Le terme de dent creuse est ici inapproprié; cette expression définit une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties entourée de parcelles bâties; or il existe bien des bâtiments sur les parcelles concernées (locaux des services techniques, club house du rugby); de plus le terrain n'est pas en friche, il est bel et bien utilisé pour la pratique sportive par le club de rugby ainsi que par les établissements scolaires. Quant à l'adjectif *inesthétique* il est pour le moins incongru; combien de villes ou villages ont un stade en centre ville, et pour autant, ne le qualifient pas d'inesthétique! Bien au contraire, à La Brède, ce stade, les gymnases et les établissements scolaires forment un tout cohérent, et bien intégré au centre ville; un centre ville ce n'est pas que de l'habitat, ce sont aussi des espaces verts.

Conclusion : présenter ce projet comme la suppression d'une dent creuse inesthétique est un parti pris; cette modification va au contraire casser définitivement l'ensemble cohérent gymnases – stade - établissements scolaires .

4^{ème} remarque :

Notice explicative IV Création d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du Terrey, page 13 : "*L'objectif de l'aménagement à réaliser est de renforcer le centre bourg, de créer des liaisons douces en direction des établissements scolaires dans le cadre d'une urbanisation limitée tout en permettant le maintien des activités d'éducation physique et sportive de ces établissements.*"

Hormis les sports de salle pratiqués dans les gymnases, le reste d'espace vert entre les zones UT et le collège Montesquieu ne pourra plus accueillir la pratique de sports collectifs; ceci induit donc la mise en place de transport vers d'autre plateaux sportifs.

Conclusion : le projet est présenté d'une manière 'écologique' (liaisons douces, urbanisation limitée), mais il est évident que la pratique de sports collectifs d'extérieur ne pourra plus avoir lieu sur place, engendrant transport, donc pollution, perte de temps et coût pour la collectivité.

5^{ème} remarque :

Notice explicative IV.1 Orientations d'aménagement – Forme urbaine, page 13 :

"Afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, quatre îlots ont été créés en fonction du produit immobilier et sa volumétrie, à savoir :

- Ilot UT1 : maisons de ville le long de l'avenue de l'Esprit des Lois élevées en R+1

- Ilots UT2 : immeubles collectifs élevés en R+1

- Ilot UT3 : immeuble(s) collectif(s) élevé(s) en R+2, situé(s) dans le prolongement du gymnase"

Ces règles sont aussi reprises au chapitre V.2 Conséquences sur le règlement écrit - article 10 hauteur des constructions, page 23 . Le chapitre V.2 nous renvoie à la pièce 4 du dossier : Règlement de la zone UT; et en consultant ce règlement, on peut lire Article 10 hauteur des constructions, page 5 :

"10.1 – Les constructions doivent respecter les prescriptions de hauteur définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à savoir :

- Ilots UT1 et UT2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8m. Les constructions ne peuvent pas avoir une typologie supérieure à R+1+ Comble.

- Ilot UT3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m. Les constructions ne peuvent pas avoir une typologie supérieure à R+2+ Comble."

On peut noter une différence entre le règlement et la présentation de la notice explicative; en effet le règlement indique les hauteurs maximales, ainsi qu'une typologie avec 'combles', alors que la notice explicative ne mentionne qu'une typologie en R+1 ou R+2 sans indiquer les hauteurs maximales.

Conclusion : les hauteurs respectives de 8 mètres et 11 mètres, laissent à penser que ces combles peuvent être aménageables, voire aménagés, ce qui est contraire à l'image que l'on peut se faire à la lecture de la notice explicative où il n'est fait mention, ni de ces combles, ni des hauteurs maximales.