

## Observations sur le positionnement des bâtiments

### **1- Orientation :**

□ **Beaucoup trop de façades sont orientées au Nord.**

Même dans l'hypothèse où le projet abouti ne retiendrait que des appartements 'traversants' dans la zone UT3 (R+2), ce n'est pas la meilleure exposition.

D'autre part, ce positionnement des bâtiments entrave fortement l'application de l'article UT15 du règlement traitant des performances énergétiques et environnementales qui recommande de :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;

- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;

□ **Beaucoup de logements seront face aux 3 groupes scolaires**, donc très exposés aux nuisances sonores liées à cette activité (récréations bruyantes, sonnerie, etc..). Cette exposition sera plus particulièrement gênante pour les logements situés en hauteur, dans la zone UT3(R+2).

### **2- Implantation : pas de distance minimale entre constructions.**

□ Article UT8 : *l'Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.*

**Il est important qu'une distance minimale à respecter entre deux constructions soit fixée.** Sans ça, ce règlement autorisera une densité maximale, avec une proximité qui posera des problèmes d'accès, de vis-à-vis, de luminosité, surtout dans les angles et dans les logements voisins de hauteur différente R+1/R+2.

□ Article UT11.3 : *Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants.*

La Brède a déjà, à 5 reprises depuis 2003, bénéficié d'arrêtés reconnaissant l'état de catastrophes naturelles pour '*des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols*' (cf. doc. Ci-joint). Sur 7 périodes identifiées, ces mouvements ont causé de graves dégâts sur des constructions d'administrés dont aucune n'était pourtant du R+2. **Cet article rédigé pour être à l'abri de ce genre de mauvaises surprises n'est pas assez clair pour que ce soit le cas.**

D'autre part, le fait que le rez-de-chaussée des bâtiments R+1 et R+2 soit réservé à la voie de circulation et au stationnement des véhicules n'est-il pas directement incompatible avec cet article ?

### **3- Emprise au sol : pas de limite à l'étalement des constructions**

□ Article UT9 : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Un SHON global devrait être fixé** avec une superficie maximale d'occupation des sols sur le périmètre total de la zone UT, ou mieux encore, pour chacun des 4 secteurs, comme il est fixé dans le règlement actuel de la Zone d'Aménagement Concerté de Filleau, (article UZ14 de la zone UZ de notre PLU actuel)

### **4- Longueur des bâtiments :**

Les articles ci-dessus n'étant pas réglementés, pour des critères de rentabilité du promoteur, on peut s'attendre à une urbanisation maximale sur chacun des 4 secteurs de la zone, la plus sensible étant la zone UT3, longue de 100 m (vs 75m de longueur du gymnase). Si c'était le cas, une barre continue, haute de 11 mètres, avec un rez-de-chaussée réservé aux voitures serait particulièrement inesthétique.

En conclusion, il est clair que ce projet modifiera fortement le joli point de vue sur l'Eglise et le bourg, dont on bénéficie en descendant l'avenue Capdeville, au niveau du collège.

Pourtant, ce point de vue est clairement identifié sur le plan du PADD 2016 (base de la révision du PLU en cours) comme un panorama et point de vue à préserver. (cf. Symbole T jaune sur la carte du PADD 2016 ci-joint).

**Les critères de distance entre bâtiments, d'emprise au sol, de % d'espaces verts, de hauteur maximale inférieure à 11M n'autorisant pas de R+2, sont indispensables pour permettre de respecter ce point du PADD et donc de notre prochain PLU.**