

Aquitaine

33 rue Edmond Michelet - CS 21037
33075 Bordeaux Cedex

Le 12 Juillet 2019

T +33 (0)5 56 33 13 36

Enquête publique sur le PLUi du Grand Périgueux

Observation sur l'OAP et le règlement de la zone 1AU lieudit Napoléon Magne commune de Trélissac, zone 1AU,

La hauteur envisagée des constructions nouvelles est indiquée en R+2 pour les habitations qui ne sont pas du logement social.

Afin de préserver l'environnement naturel du site et une cohérence avec l'environnement bâti, une hauteur de R+2+Attique serait plus appropriée.

Cela permettrait de ne pas gaspiller le foncier par une emprise au sol plus compacte, de réduire l'imperméabilisation du site tout en gardant un aspect mesuré de la hauteur. En effet l'attique permet de conforter mesurément la densité en préservant les aspects architecturaux et urbanistiques.

Le site possède des caractéristiques paysagères exceptionnelles qui doivent être conforter dans l'esprit du Château Napoléon Magne.

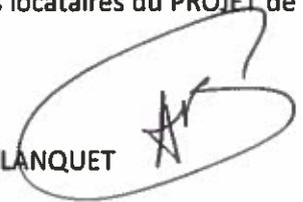
Une hauteur modérée telle que le R+2+Attique permet de répondre aux prérogatives de densification des centres-villes en vue d'éviter l'étalement urbain. Au regard de l'environnement urbanistique, à l'ouest le château et l'ancienne maison de retraite (bâti en étoile d'une hauteur en R+4), au nord le centre bourg (mairie, centre culturel, installations sportives), et à l'est une zone mixte entre commerces, résidence (d'une hauteur de R+2+Attique et R+3), le R+2+Attique est cohérent et acceptable.

Compte tenu de la topographie du terrain (plutôt plan), une hauteur R+2+Attique devrait être exprimée par une hauteur maximale de 13 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toit, permettant ainsi des effets architecturaux par des pentes de toitures terrasses.

Idéalement le R+3 accordé au logement social devrait être généralisé à la zone permettant un épannelage varié sur une même opération privée.

PJ :PLAN MASSE PROJET Résidence Seniors avec services mutualisés pour les locataires du PROJET de Résidence Multigénérationnelle de logements sociaux.

Coupe de bâti du projet de Résidence Seniors avec Services

A. BLANQUET 

Directeur du Développement