



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

**Avis du Sysdau, syndicat mixte
du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,
sur le projet de PLU de Cadaujac
dans sa version arrêtée le 21 décembre 2005**

L'avis du Sysdau s'exprime dans un rapport de compatibilité du projet de PLU avec le Schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, ayant valeur de SCOT, approuvé le 26 septembre 2001.

Cette compatibilité s'apprécie au regard des objectifs retenus exposés dans le rapport de présentation du Schéma directeur. Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations stratégiques d'aménagement développées dans le rapport de présentation et leurs transcriptions cartographiques, dans le respect des contraintes (gestion des ressources naturelles, services et équipements publics, risques naturels et technologique).

Le Schéma Directeur a valeur de SCOT, jusqu'à sa révision la carte de destination générale des sols conserve son caractère opposable.

L'échelle de la carte de destination générale des sols du SD/SCOT est le 1/50000, l'appréciation de la compatibilité est menée sur cette base et sur la base des documents de travail ayant servi à sa réalisation, tels les plans identifiant les terroirs viticoles à protéger.

Dans ce cadre le projet de PLU de Cadaujac appelle les observations suivantes :

1 - Démographie, contraintes et choix de zonage

- ♦ Au recensement de 1999 Cadaujac comptait environ 4400 hab. Avec environ 190 logements neufs commencés de 1999 à 2005, la population peut s'estimer aujourd'hui aux environs de 4900 hab. La commune de Cadaujac présente un taux moyen d'accroissement, d'environ 1,8, proche du constat fait pour l'ensemble du secteur Landes et graves dans le cadre de l'évaluation du Schéma Directeur valant SCOT, actuellement menée par le Sysdau

Périmètre actualisé	Population INSEE	projection à l'horizon 2020 selon l'hypothèse haute H2 du schéma directeur		estimation 2004 (évaluation schéma directeur) données A'urba			projection 2020 / 2004 avec maintien du tma 99-04 (poursuite de la tendance)		
		population	Tma%	population	évolution 04/99	tma %	population	dépassement objectif	année d'atteinte de l'objectif 2020
secteur	1999								
Bordeaux	215363	255290	0,81	229100	13737	1,24	279227	23937	2013
Nord Ouest	180552	225087	1,06	195088	14536	1,56	249943	24856	2013
Sud Ouest	165521	200000	0,91	177993	12472	1,46	224575	24575	2012
Rive droite CUB	98562	110012	0,52	104240	5678	1,13	124702	14690	2009
CUB	659998	790390	0,86	706421	46423	1,37	878073	87683	2012
Médoc	21515	26198	0,94	23065	1550	1,40	28816	2618	2013
Landes Graves	63711	86235	1,45	69642	5931	1,80	92592	6357	2016
Entre deux mers Cubzagaïs	66353	79312	0,85	71428	5075	1,48	90426	11114	2011
Hors CUB	151579	191740	1,13	164135	12556	1,60	211739	19999	2014
Total SD	811577	982583	0,91	870556	58979	1,41	1089660	107077	2013

A ce rythme, Cadaujac devrait effectivement voir sa population atteindre 6000 hab. vers 2015 et 6500 vers 2020

Ce chiffre est assez élevé par rapport aux prévisions initiales du Schéma Directeur. C'est dans ce contexte démographique dynamique que la cdc de Montesquieu a engagé l'élaboration de son PLH afin de pouvoir programmer son évolution en logement. Les équilibres nécessaires à trouver pourront ainsi se régler à l'échelle de la communauté de commune.

- ◆ En Préambule, notons que la commune a veillé à maintenir son extension dans les espaces ouverts à l'urbanisation prévus par le Schéma Directeur, exercice difficile sur un territoire fortement contraint par le risque inondation et la présence de terroirs viticoles de grande renommée.

Il semble cependant difficile de maintenir une progressivité de l'évolution démographique par le seul usage du zonage 1AU, surtout si l'extension de la station d'épuration intervient rapidement et que les réseaux d'eau potable satisfont à la demande.

La distorsion apparente entre l'objectif affiché dans le PADD de permettre 39 à 57 constructions neuves / an et l'absence d'outil réglementaire (tel que le zonage 2AU) permettant de différer l'urbanisation n'est-elle pas préoccupante ?

2 – orientations du Schéma Directeur/SCOT relatives à l'habitat

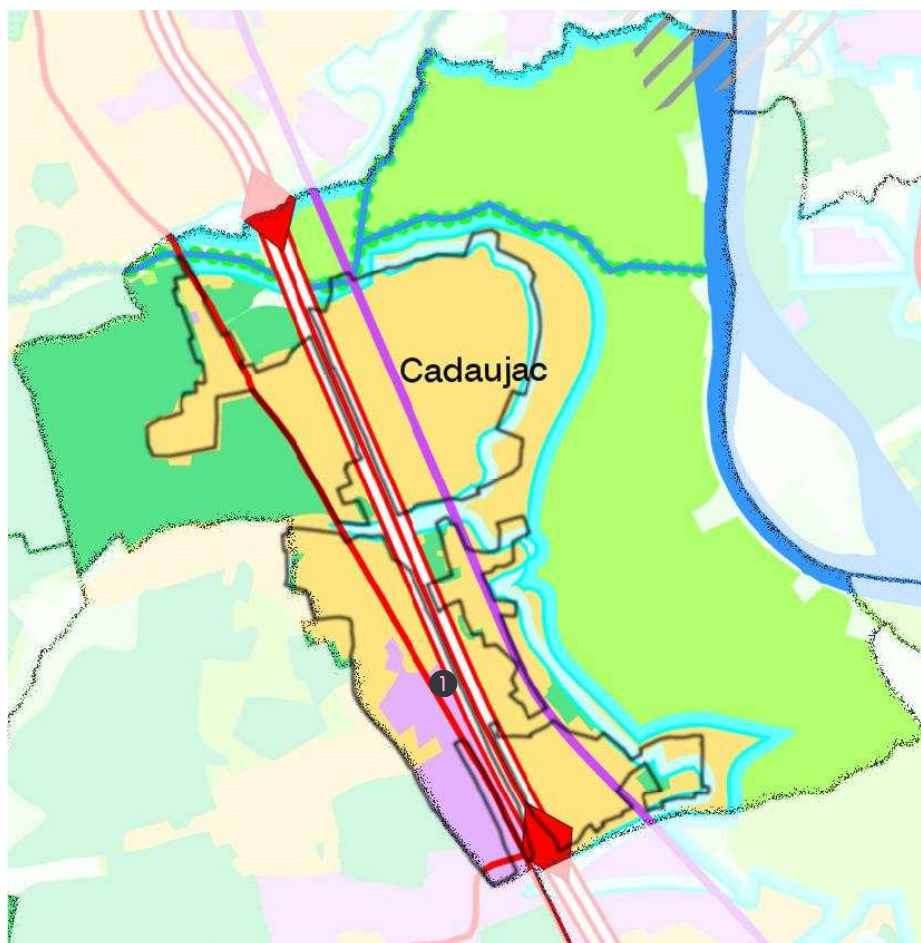
- ◆ Conformément au Schéma Directeur et à l'esprit de la loi SRU, la politique de l'habitat, présentée dans le PADD, décide que toute « opération de plus de 10 logements devra viser à la mixité » en incluant des logements sociaux et une diversification de l'offre.

Pour autant, cette prescription et les orientations d'aménagements prévoyant « 50 à 60 logements locatifs sociaux » sur le site « La Pièce de Devant », une « tranche de locatifs sociaux » (sans plus de précision) sur « Delube » et les emplacements réservés sur la « rue des Marguerites » s'avéreront-ils suffisants pour répondre au besoin estimé par la Préfecture de 250 logements sociaux ?

Peut-être pourrait-on envisager une traduction réglementaire chiffrée, en % par exemple, concernant la mixité des opérations d'une certaine ampleur, incluse dans le règlement de chaque zone (option retenue par exemple dans la rédaction du PLU de Paris).

3 – respect de la carte de destination générale des sols

La carte ci-après présente l'enveloppe approximative des zones U et AU du projet de PLU reportée sur l'extrait de la carte de destination générale des sols



La volonté de la commune de Cadaujac de respecter l'enveloppe offerte à l'urbanisation par le schéma directeur apparaît clairement.

- ◆ Le secteur indiqué ① appelle cependant la remarque suivante :

Le projet de zonage du PLU montre ici une zone UC, enclavée dans un zonage UY, identifiée pour moitié en site « économique spécifique » au schéma directeur.

Compte tenu des surfaces qui l'entourent, allouées à un zonage UY et prenant en partie sur la zone multifonctionnelle du Schéma Directeur, la commune de Cadaujac assure amplement son rôle au regard des orientations de la carte de destination générale des sols en terme de compatibilité.

De plus les règlements des zones UC et UY instaurent des distances d'implantation respectables entre les constructions des 2 zones

Pour autant, il convient d'attirer l'attention sur le bâti d'activité existant, au sud de la zone et pour lequel le zonage UC ne permet plus aucune évolution.

Conclusion :

L'avis du Sysdau est globalement favorable. La prise en compte des remarques précitées pourra être étudiée lors de la réunion réunissant les personnes publiques associées qui suit l'enquête publique.

Fait à Bordeaux le 11 avril 2006

**Le Président du Sysdau,
Serge LAMAISON**