



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

**Avis du Sysdau, syndicat mixte
du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,
sur le projet de révision du PLU de La Brède
dans sa version arrêtée le 10 mars 2006
(dossier reçu le 13 avril 2006).**

Rappel

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.

Préambule

Analysé ponctuellement on peut effectivement considérer que la présente révision du PLU de La Brède se compose essentiellement d'adaptations mineures de son zonage avec des extensions mesurées des zones constructibles.

Du point de vue de la compatibilité avec le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, plusieurs modifications intégrées au projet de révision du PLU ne peuvent pourtant s'appréhender sur cette base et justifie les remarques suivantes.

1 – respect de la carte de destination générale des sols

on peut constater que plusieurs zones UD, destinées à l'habitat, se sont développées à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvé en 2004 sur des espaces naturels majeurs et autres espaces naturels à protéger ou encore sur des espaces sylvicoles.

- Certains débordements ont été justifiés, sur la base de la compatibilité, par leur situation à la marge des limites de zones multifonctionnelles définies sur la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur et n'ont pas posé de problème au niveau de la concertation (exemple ❶).

- Plusieurs excroissances de la zone U et quelques îlots avancent par contre nettement au sein des espaces naturels et agricoles ❷.

Sur ces secteurs, à l'exception du lieu dit Moulin d'Augey, un développement d'habitat non agricole s'est effectué, incompatible avec les orientations du Schéma directeur, sur la base de l'ancien POS opposable (la loi offrant un délai pour la mise en compatibilité des documents) . C'est la prise en compte de l'existant qui a justifié le choix d'un zonage adapté lors de l'élaboration PLU.

Hangar G2 - Quai Armand Lalande - BP 88 - 33041 Bordeaux cedex

Tél. : 05 56 11 06 60 - Fax : 05 56 11 05 80

e-mail direction : sysdau.marierecalde@wanadoo.fr

e-mail secrétariat : sysdau@wanadoo.fr

Il convient pour éclairer ce choix de rappeler plusieurs notions :

Avec les modifications, apportées par la loi SRU, concernant les zones autorisées dans les plans d'occupation des sols des PLU et la disparition des zones NB des anciens POS, le traitement du bâti en zone naturelle ou agricole a fait l'objet de nombreuses questions (1).

Des éclaircissements récents conduisent à pratiquer, même s'il existe encore des divergences doctrinales entre les différents services, un pastillage N, éventuellement indicé, en zone A permettant au bâti existant, non agricole, de vivre, avec notamment la possibilité de construire des annexes. L'usage très limité de zones N incidées pour lesquelles, à la condition expresse que leur taille soit très restreinte afin de ne pas retomber dans l'esprit des zones NB, les constructions nouvelles dans quelques « dents creuses » de la zone sont autorisées, se pratique également.

Lors de l'élaboration du PLU de La Brède approuvé en 2004, la concertation avec les différents services a abouti à un classement de ces secteurs en zones U qui semblait alors plus approprié que les zones N.

Cela ne leur confère donc pas une forte légitimité en tant que zone urbaine et leur l'extension n'est pas dans la logique des choses.

Ainsi, s'il s'agissait, en 2004, d'acter l'existant, en englobant quelques « dents creuses », les modifications des limites de ces zones U dans le projet de révision du PLU de La Brède doivent être regardée comme extension du droit à construire en espace protégé.

A l'exception de la réparation d'erreurs matérielles pour les parcelles déjà bâties et touchant la zone U, le déplacement des limites de ces zones à l'intérieur des espaces protégés (**flèches rouges** sur la carte) du Schéma Directeur est incompatible avec ses orientations fondamentales :

- Concernant le lieu-dit Moulin d'Augey, l'extension de la zone U a été concédée au vu de l'opportunité de réaliser une opération de logements conventionnés portée par un office HLM, bien que l'insertion urbaine du projet soit contestable, car ce mode d'habitat est cruellement déficitaire sur la commune. La diversification de l'offre d'habitat est également un objectif

Poursuivre l'urbanisation dans cette direction, sans que le projet présente un caractère d'intérêt général, relève également de la poursuite de l'urbanisation en espace protégé et ne permet pas de trouver une justification en terme de compatibilité avec le Schéma Directeur ③.

2 – Argumentation sur les incidences de la révision du PLU concernant les espaces agricoles, les espaces naturels et la notion d'équilibre

Les arguments avancés dans le rapport de présentation (p 95) concernant la seconde révision du PLU de La Brède sont intéressants par le fait qu'elles soulèvent un certain nombre de questions :

Comment traiter une crise viticole dont il n'est pas prouvé qu'elle soit permanente au regard de la notion de développement durable ?

Comment traiter les surfaces viticoles situées à proximité de l'urbanisation, sachant que les urbaniser sans prévoir de solutions d'accompagnement pour le traitement de cette mitoyenneté ne fait que déplacer le problème de quelques dizaines ou centaines de mètres ?

Le rapport de présentation remet en cause la pertinence des espaces protégés du Schéma Directeur.

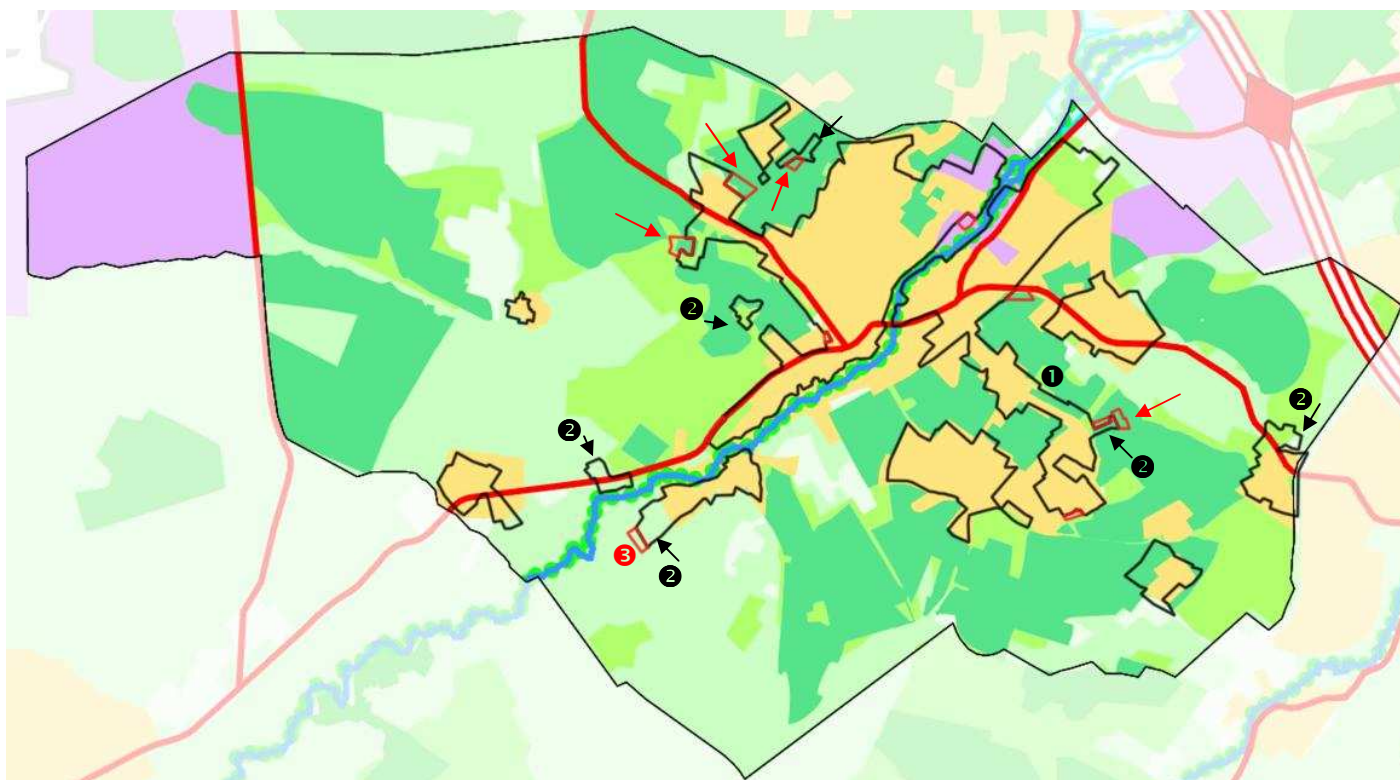
Il est possible que la protection des terroirs viticoles ait été surestimée lors de l'élaboration du schéma directeur. Mais si ce périmètre doit être réduit, il convient de le faire dans le cadre légal d'une révision du Schéma Directeur.

Il est peu probable que l'objectif de protection des terroirs viticoles sur la région bordelaise soit remis en cause. Les études veilleront donc à ce que le meilleur de cette protection soit conservé et il n'est pas sûr que leurs conclusions serviront systématiquement la poursuite de l'urbanisation de certains hameaux.

Même dans l'optique d'une justification à l'échelle d'un PLU, des études de terrains et l'avis des professionnels de la viticulture sont à minima nécessaires pour proposer un abandon anticipé de parcelles à l'extension urbaine.

En tout état de cause, ces justifications permettraient de conforter la position de la commune, mais ne la mettrait pas à l'abri dans le cadre d'un quelconque recours contentieux de se voir opposer l'incompatibilité avec le Schéma Directeur dans sa version actuelle.

La carte ci-après présente l'enveloppe approximative, entourée d'un trait noir, des zones U et AU du PLU après sa première révision, reportées sur l'extrait de la carte de destination générale des sols. Le tracé rouge matérialise l'emprise des extensions de l'urbanisation proposée dans le projet de 2^e révision du PLU.



Extrait de la carte de Destination générale de sols du Schéma directeur établies sur la base d'un Fond IGN au 1/50000 (la taille d'origine n'est pas ici respectée), avec report des limites approximatives de la commune.

Hangar G2 - Quai Armand Lalande - BP 88 - 33041 Bordeaux cedex
Tél. : 05 56 11 06 60 - Fax : 05 56 11 05 80
e-mail direction : sysdau.marierecalde@wanadoo.fr
e-mail secrétariat : sysdau@wanadoo.fr



Conclusion :

dans l'attente de la prise en compte des remarques précitées, qui seront étudiées lors de la réunion réunissant les personnes publiques associées qui suit l'enquête publique, l'avis du Sysdau est défavorable

Fait à Bordeaux le 7 juillet 2006

**Le Président du Sysdau,
Serge LAMAISSON**

Arguments supplémentaires si besoin à mettre éventuellement dans un autre document

Par ailleurs, réduire les surfaces protégées au titre de leur potentiel agricole et viticole, afin de résoudre la crise viticole en substituant des revenus basés sur l'immobilier à des revenus de l'agriculture n'est pas une solution sans conséquence.

C'est une solution temporaire qui répond à l'urgence du moment. Sans une politique agricole offrant aux petits exploitants la possibilité de vivre de leur revenus professionnels, elle se réduit à engager le monde agricole à poursuivre progressivement sa déprise foncière.

Elle pourrait même favoriser pour les plus petites exploitations une culture intensive, à l'encontre des principes de développement durable, en imposant une augmentation de la production à l'hectare afin de faire rentrer un revenu équivalent sur une surface plus petite.

On conçoit que ces considérations ne peuvent être débattues que dans le cadre d'une concertation élargie car elles mettent en cause plusieurs des objectifs des SCOT.

Le principe même des SCOT est de répondre à l'article L 121-1. Ce besoin d'équilibre amène à opposer des objectifs parfois antagonistes et à rechercher les solutions optimales parmi des options imparfaites, c'est là même le fondement du développement durable. C'est seulement par la concertation, la confrontation des enjeux en présence, défendus sur des bases les plus objectives possibles, en présence de représentants d'obédiences différentes, que la notion de compatibilité peut se dégager sur des projets complexes.