



Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

**Avis du Sysdau, syndicat mixte  
du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,  
sur le projet de PLU de Le Pian  
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 Le Pian appelle les observations suivantes :**

**1 - Démographie, contraintes et choix de zonage**

- ◆ Au recensement de 1999 Le Pian comptait environ 5373 hab. pour 1791 résidences principales.  
Il serait souhaitable de faire apparaître une estimation de la population plus récente, intégrant par exemple les statistiques Sitadel qui décomptent 88 logements neufs commencés entre 1999 et 2005.
- ◆ Les capacités de la nouvelle station d'épuration ne sont pas présentées dans le rapport. Cela ne permet pas d'apprécier avec pertinence les tailles des emplacements réservés destinés au logement social, leur capacité d'accueil et le choix de 50% de la SHON réservés à un mode d'urbanisation classique. Certes cette dernière option favorise une mixité sociale tout à fait souhaitable, mais elle multiplie par 2 la population accueillie à court terme pour satisfaire le quota social exigé. La station d'épuration peut-elle répondre à un tel afflux ?
- ◆ Les perspectives démographiques qui amènent la commune à presque 10000 hab. horizon 2020 sont assez élevées par rapport aux prévisions initiales du Schéma Directeur. L'élaboration du PLH du Pays Médoc est en cours, ses conclusions devront être prises en compte lors des modifications ou révisions permettant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.
- ◆ Conformément au Schéma Directeur et à l'esprit de la loi SRU, la politique de l'habitat, présentée dans le PADD, démontre la volonté de la commune du Pian de rattraper son retard en matière de logement social.

Pour autant, les choix proposés présentent un risque. La mairie a opté pour la multiplication des emplacements réservés. Outre la question de l'assainissement,

qu'advierait-il si les propriétaires venaient à faire valoir leur droit de délaissement simultanément et/ou dans un délai très court après l'approbation du PLU? Le Sysdau attire l'attention de la municipalité sur les conséquences de ces dispositions au regard des finances de la collectivité et du maintien à long terme de l'objectif initial de réalisation de logements conventionnés.

**Compte tenu de ces éléments, rappelons qu'il est possible de traduire une volonté de mixité sociale différemment dans le PLU: par exemple par l'introduction d'orientations d'aménagements, ou encore, en incluant dans le règlement (option retenue dans la rédaction du PLU de Paris) une traduction réglementaire chiffrée, en % par exemple, de la mixité des opérations d'une certaine ampleur.**

**Au regard des orientations affichées très clairement par la commune dans le PADD, l'introduction d'orientations d'aménagements permettrait à la commune, à dominante fortement pavillonnaire, d'afficher clairement sa volonté de diversification de l'offre de logement et notamment d'offre locative.**

- ◆ L'ensemble des secteurs 2AU représente 107 ha avec une évaluation basée sur un ratio de 10 logements à l'hectare (cf Rapport de présentation du projet de PLU). Lors des modifications du PLU nécessaires à l'ouverture de ces zones, un usage économe du foncier de la commune voudrait que ce ratio soit revu à la hausse avec des enveloppes vouées à l'urbanisation plus restreintes. Lorsque cette faible densité répond à une stratégie paysagère, une autre voie est d'opter pour des règlements organisant un équilibre harmonieux entre les espaces non bâtis réservés à un usage collectif et les espaces privés dans le cadre d'opération d'ensemble. Une réflexion limitant l'extension des réseaux, l'artificialisation des sols et favorisant un accès aisé aux transports en commun par des cheminements doux pourra être menée à cette occasion.

## **2 – respect de la carte de destination générale des sols**

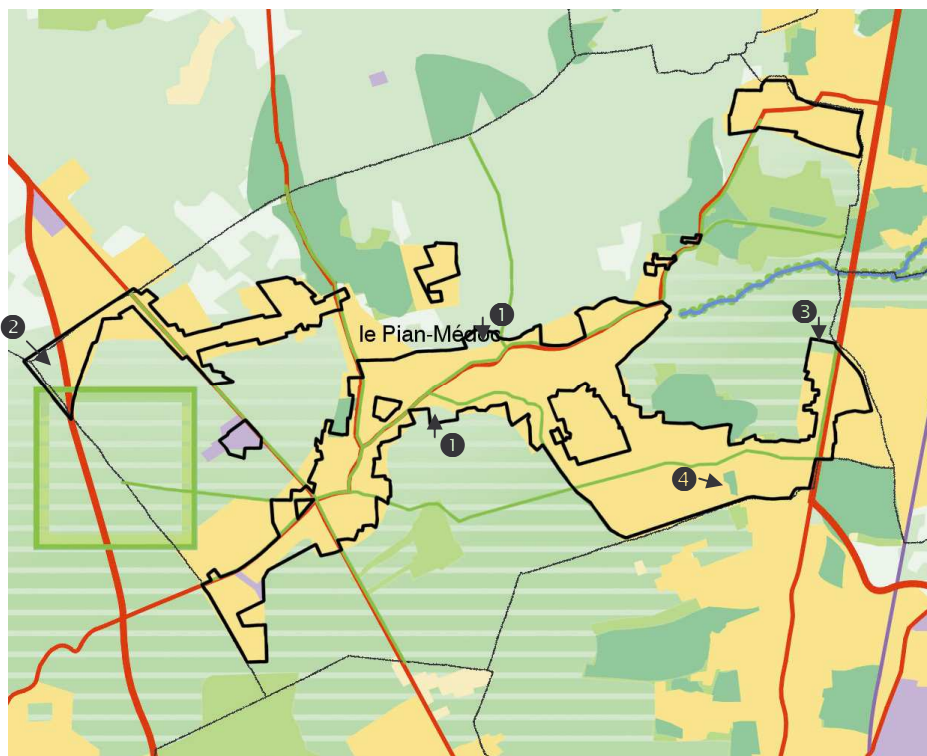
La carte ci-après présente l'enveloppe approximative des zones U et AU du projet de PLU reportée sur l'extrait de la carte de destination générale des sols

**La volonté de la commune du Pian de respecter l'enveloppe offerte à l'urbanisation par le schéma directeur est très nettement visible. Toutefois l'opportunité de quelques écarts constatés devra être justifiée lors de la réunion des personnes publiques associées qui suivra l'enquête publique .**

- ◆ Les secteurs indicés ❶ correspondent à des emplacements réservés à des fins de mixité sociale :  
Il serait souhaitable de présenter des orientations d'aménagement pour ces deux emplacements réservés afin d'expliquer l'extension du zonage en UC (avec un COS de 0,2) jusqu'aux berges des ruisseaux.  
Des projets permettant une appropriation collective des lieux, par exemple, pourraient justifier ces écarts.
- ◆ Le secteur indicé ❷ correspond au souhait de maintenir la partie ouest du projet de liaison Bordeaux-Le Verdon (RN215) en espace naturel de discontinuité:

l'emplacement réservé actuel a vu une variation de son positionnement par rapport au tracé indiqué sur la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur. Cela aboutit sur le projet de PLU à une augmentation non négligeable de la zone 2AUyb. Il conviendrait de justifier du besoin en surface de cette zone d'activité, d'autant que la zone 1AUya (indice ③) voit également ses limites déborder sur l'espace naturel de discontinuité.

- ◆ ④ l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture et de l'Inao sont prépondérants.



### **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 29 mai 2006

**Le Président du Sysdau,  
Serge LAMAISON**