



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 Martillac
dans sa version arrêtée le 06 juin 2006
(dossier reçu le 13 juin 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.

1 - PADD

P5 1.1 – La phrase « préserver les spécificités territoriales comme les terres de culture du muguet en les classant en zones agricoles différenciées des espaces viticoles sanctuarisés » ne trouve pas sa traduction dans le zonage ni dans le règlement. Un indice pourrait différencier les secteurs de culture du muguet.

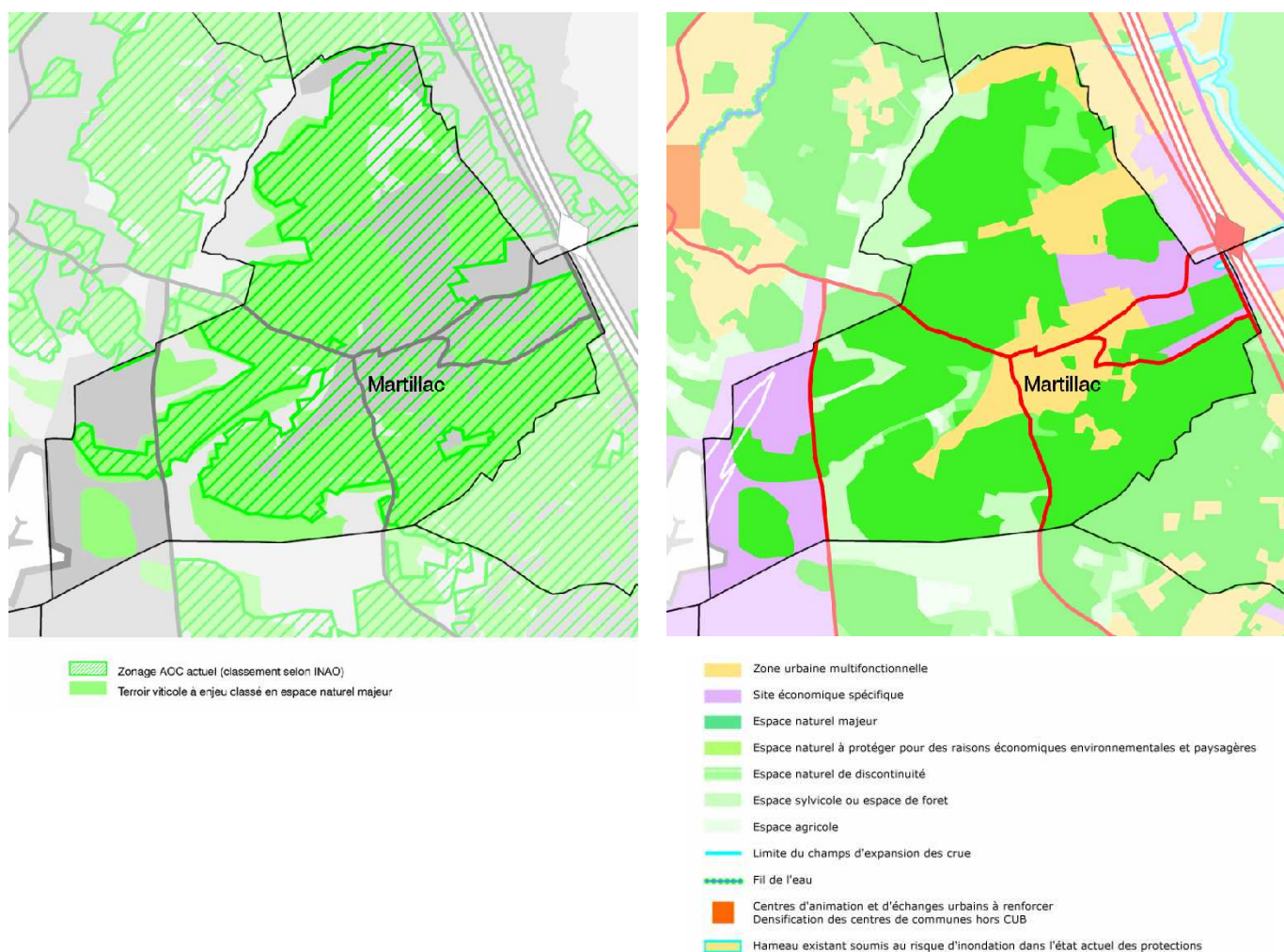
P5 1.1 – Bien qu'au regard du Schéma Directeur, le classement en zone N stricte (constructions nouvelles interdites) de terres agricoles permette de protéger les terroirs de toute incursion de l'urbanisation, la phrase « préserver les terres viticoles en les maintenant en zone agricole sur la base des documents contractuels... se traduira dans le PLU par un classement spécifique patrimonial de ces espaces » ne trouve pas sa traduction dans le zonage. Il conviendrait de modifier cette phrase.

P6 1.3 – Pour apprécier les conséquences de l'intégration de la charte paysagère de la communauté de commune de Montesquieu dans la démarche de préservation des paysages sur Martillac, il serait utile de l'annexer à titre informatif.

P6 1.3 – Les éléments caractéristiques du paysage à préserver par l'application du L 123-1 7° font bien l'objet d'une liste en annexe, mais aucune prescriptions ni délimitations n'ont été définies, ce qui amoindrit considérablement la portée du paragraphe. Quant à l'usage d'emplacements réservés, il n'est utilisé que pour « le puits de Mondet ». On peut regretter que le PADD ne trouve pas de traductions plus formelles dans les autres éléments constitutifs du PLU.

P7 1.3 – On trouve en annexe la charte paysagère des territoires viticoles (ou charte paysagère de gestion du territoire agricole comme il est indiqué en pied de page ?) de Martillac évoquée au § 1.1. L'absence, dans cette charte, d'un document graphique permettant de prendre connaissance de l'étendue des territoires viticoles est d'ailleurs embarrassante. Par contre, on ne trouve pas de charte paysagère communale complémentaire au PLU. S'il s'agit du même document, il convient de l'expliquer.

P10 3 – Ce n'est pas le périmètre AOC qui définit des zones agricoles sanctuarisées puisqu'il couvre des zones urbanisables, mais la conjonction du zonage AOC, des limites des terroirs viticoles de qualité définies par l'étude menée par l'APIETA pour le compte du Sysdau dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur, de l'urbanisation existante, ainsi que la prise en compte des besoins en surface urbanisable exprimés par la commune qui ont débouché sur une cartographie des terroirs viticoles à protéger (cf carte de destination générale des sols du Schéma Directeur avec les espaces naturels majeurs et les espaces naturels à protéger ainsi que la carte de protection des terroirs viticoles).



P13 – Sur le plan apparaît un îlot violet clair, non justifié, dans la coupure verte entre La Morelle et Vigneau de Bas.

2 - Points du règlement

Il faut rappeler qu'une construction n'est généralement considérée comme extension d'une habitation existante que si elle est attenante au bâti existant. Il convient donc d'être prudent dans le libellé des occupations du sol autorisées. Se limite-t-on en zone U, pour les constructions existantes avant l'application du présent PLU, à l'extension limitée des constructions ?

En 1AU, il semblerait, de façon plus explicite, que pour les constructions existantes, les annexes ne soient pas autorisées alors qu'elles le sont pour les opérations. Si c'est bien l'interprétation qu'il convient de donner à l'article 1AU 2, est-ce raisonnable d'avoir englobé autant de bâti existant dans ces zones ?

De même tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, d'où l'usage fréquent à l'article 1 de « l'occupation et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ». En conséquence, si l'on considère dans l'expression « sont admis notamment », à l'article 2, « notamment » dans son acception « entre autres », il devient très compliqué d'interpréter les articles.

Les hameaux de La Morelle et de Vigneau de Bas représentent une surface considérable (près des 2/3 de la surface du Bourg). La poursuite immédiate de l'urbanisation n'y est autorisée qu'en Zone 1AUr pour laquelle le règlement impose une taille minimale de parcelle de 1000 m² en l'absence de réseau public d'assainissement. Dans la mesure où certains secteurs bénéficient d'une bonne aptitude des sols à l'épandage souterrain, il conviendrait, afin de ne pas limiter les possibilités d'économiser du foncier permises par un COS à 0,25, de reprendre un libellé comparable à celui du point 3 du même article : « doit être implanté sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif adapté ».

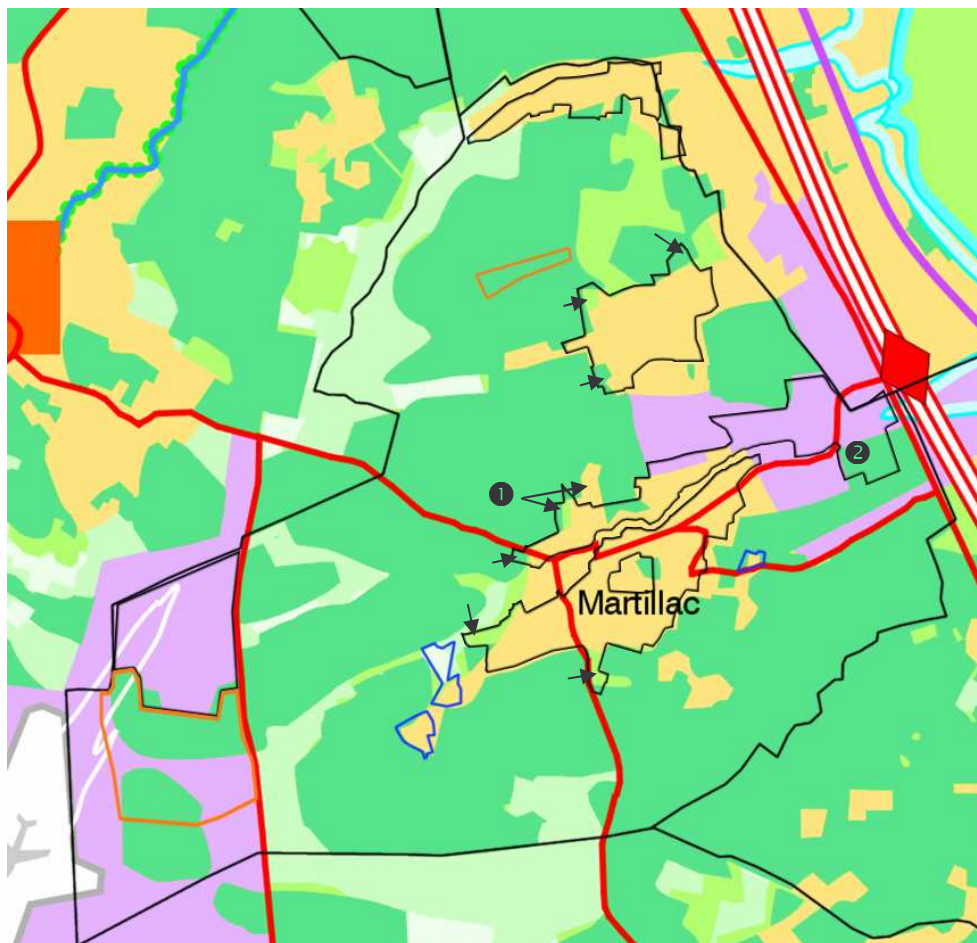
3 – Zonage

Zones At - Les réflexions menées par l'Etat et la Chambre d'Agriculture tendent à préférer un zonage N indicé avec un règlement adapté pour les activités de diversification. Plusieurs jurisprudences réclament une application stricte du code de l'urbanisme et les constructions n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont rejetées. Ainsi afin d'éviter tout risque contentieux, il conviendra, tout en conservant un règlement similaire de trouver pour les zones At1 et At2 une appellation en N dont l'indice exprimera le caractère viticole et touristique

Zones 1AU – un travail sur les parcelles déjà bâties et contiguës n'ayant plus de capacité d'accueil pourrait sans doute être mené, la prédominance des constructions existantes dans des zones « à urbaniser » étant quand même surprenante.

4 – respect de la carte de destination générale des sols

La carte ci-après présente différents contours du projet de PLU reportés sur l'extrait de la carte de destination générale des sols concernant Martillac : En noir pour les zones urbaines et à urbaniser, en bleu pour les zones Nh autorisant des constructions nouvelles dans des proportions limitées en application de l'article R 123-8 et en orange pour les zones At qui devront changer de nom.



Extrait de la carte de Destination générale de sols du Schéma directeur établie 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.

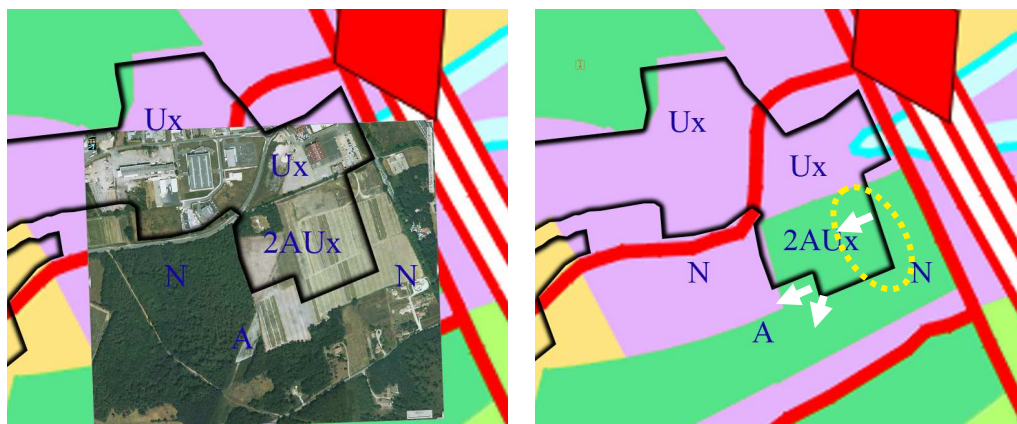
Les secteurs indicés renvoient aux observations suivantes :

- **Flèches seules**

Pour ces points, les secteurs étant partiellement bâtis, les limites de l'urbanisation devront être discutées lors de la réunion des personnes publiques associées avec les représentants de l'INAO et de la Chambre d'agriculture qui sont en mesure d'apprécier les enjeux à l'échelle de la parcelle et permettront d'établir les limites respectueuses de la compatibilité du PLU avec les exigences de protection des terroirs viticoles et des espaces agricoles que la carte de destination générale des sols a pour objet de traduire.

- **①** ce secteur est destiné à de l'habitat social par la mise en œuvre d'un emplacement réservé. Il déborde, certes, sur un espace naturel, mais répond à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat définie dans le Schéma Directeur et on peut considérer que son emprise est directement compensée par la préservation à proximité de surfaces exploitées, classement en A alors que le Schéma Directeur les avaient définies en potentiel urbanisable, sa compatibilité semble donc avérée en ce sens.

- 2



Les implantations d'activités escomptées par la commune sur ce secteur, stratégique du fait de sa proximité avec l'échangeur, représentent un enjeu fort pour le développement économique de la commune.

La commune ne souhaite pour autant pas sacrifier un boisement de qualité qui couvre l'essentiel de la zone classée au Schéma directeur en site économique spécifique. Elle projetait donc un zonage en 2AUx sur un secteur voisin, mais, classé en espace naturel majeur au Schéma Directeur et un zonage N pour le boisement.

Face à cette incompatibilité l'avis des professionnels de la viticulture a été réclamé.

Il s'avère après sondage qu'une partie des parcelles protégées présente une veine graveleuse dont la qualité ne permet pas d'envisager un déclassement en dehors d'une reprise des études à plus grande échelle de la protection des terroirs viticoles. Par contre, l'ouest de cette zone ne présente pas un intérêt majeur et laisse une marge de négociation.

En conséquence, la commune devra réétudier l'emprise de la zone 2AUx afin de prendre en compte les intérêts de la viticulture, soit en la réduisant soit en la déplaçant.

Dans ces conditions Sysdau pourra ne pas émettre un avis défavorable sur le projet, au regard des enjeux économique et environnemental du projet car :

- Il s'agit d'un projet présentant un intérêt général à la fois pour la commune et pour l'agglomération.
- Il répond à des objectifs de développement économique, et respecte les orientations en termes de transports routiers.
- Il est compatible avec la notion d'équilibre puisque la commune pratique à un échange dont le Sysdau prend note et ne manquerait pas de prendre en compte si la commune revenait dans l'avenir sur la protection des boisements dans le cadre d'une révision de son PLU.
- Il procède d'une concertation suffisante avec les personnes publiques.

En appliquant la règle de la proportionnalité, il est raisonnable d'avancer que les atteintes portées à la destination générale des sols définie par le Schéma Directeur ne sont pas excessives par rapport aux orientations générales développées dans le rapport de présentation du Schéma Directeur valant SCOT.

Toutefois, afin que le projet ne puisse être détourné de ses objectifs initiaux, il sera intéressant, lors de la modification du PLU pour rendre la zone 2AUx définitivement urbanisable, d'établir une orientation d'aménagement bien détaillée favorisant uniquement la mise en œuvre d'un projet d'activité présentant un réel potentiel d'emplois et de développement.

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 favorable.

Fait à Bordeaux le 13 septembre 2006

**Le Président du Sysdau,
Serge LAMAISON**