



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

**Avis du Sysdau,
Syndicat Mixte du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,
sur le projet de PLU de Montussan,
dans sa 2^{ème} version arrêtée le 4 juillet 2006**

(dossier reçu pour avis le 27 juillet 2006)

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.

Observations générales :

L'article L123-19 CU, instaurant des dispositions transitoires pour le passage du régime des POS aux PLU, prévoit que les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU demeurent applicables. Ils peuvent être modifiés tant qu'il n'est pas nécessaire de les réviser. Ils sont, dans l'attente, soumis en large partie au régime juridique des PLU.

Il bénéficie donc de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, lorsqu'un document d'urbanisme supérieur, tel le schéma directeur, est approuvé après l'approbation d'un PLU, un délai de 3 ans pour la mise en compatibilité de ce dernier est accordé.

Sur la base de ces dispositions, un certain nombre de permis de construire, contraires aux orientations du Schéma directeur, a été accordé depuis septembre 2001, en conformité avec le POS en vigueur.

Des décalages entre l'occupation des sols actuelle sur Montussan et le Schéma Directeur sont apparus.

Cela se traduit notamment par un mitage dans des secteurs de la carte de destination générale des sols qui n'étaient pas destinés à l'urbanisation, y compris dans des espaces naturels majeurs.

S'il peut paraître naturel de classer de tels secteurs en zone U pour acter un état de fait et permettre à l'occasion une poursuite de l'urbanisation, les incompatibilités avec le Schéma Directeur qui en découlent fragilisent le PLU en le soumettant au risque de contentieux.

Par ailleurs, le maintien du POS a favorisé la construction de vastes lotissements de faible densité, allant à l'encontre des orientations de loi SRU. Ainsi, l'enveloppe pressentie pour accueillir les objectifs démographiques retenus au Schéma Directeur (exprimés à l'horizon 2020) a été consommée dans sa presque intégralité.

Il devient aujourd'hui indispensable pour la commune d'entamer une réflexion sur les formes urbaines afin de limiter la consommation foncière nécessaire à son urbanisation.

Les orientations d'aménagement, la création de zones U différenciées et leurs règlements sont des outils qui permettent un usage optimal de l'ensemble des espaces libres insérés dans la zone urbaine.

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

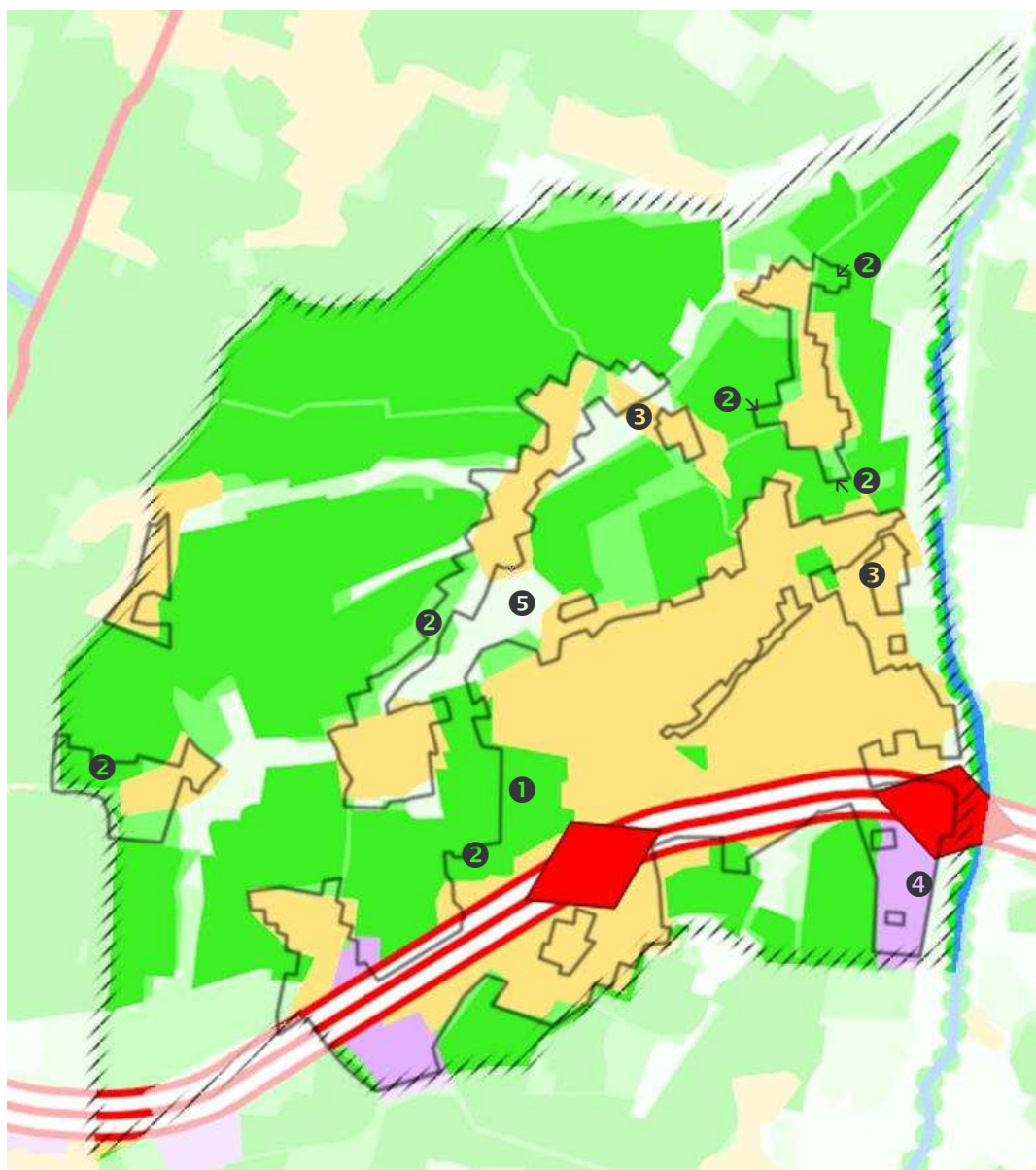
Tél. : 05 56 11 06 60 - Fax : 05 56 11 05 80

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

e-mail secrétariat : sysdau@wanadoo.fr

Une vaste zone comme la zone UC avec un règlement adapté au lotissement classique (ordre discontinu, COS plutôt faible) présente un potentiel urbanisable très restreint, alors qu'avec un règlement travaillé, elle peut offrir de belles possibilités d'accueil dans le respect tout à la fois d'objectifs de mixité sociale, de construction HQE et de cadre de vie qualitatif. Cette réflexion pourra être menée ultérieurement, elle évitera à la commune de se retrouver à nouveau avec un potentiel urbanisable contraignant son développement.

Observations au regard de la destination générale des sols:



Le Schéma Directeur a valeur de SCOT. Dans l'attente d'une révision approuvée, la carte de destination générale des sols conserve son caractère opposable. Il convient donc d'alerter sur les incompatibilités, sources de contentieux, des projets de PLU avec le Schéma directeur.

La carte ci-dessus présente le contour des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLU reporté sur un extrait de la carte de destination générale des sols concernant Montussan.

L'extrait de carte est ici zoomé pour une meilleure visualisation mais, l'échelle de référence pour la carte de destination générale des sols du SD/SCOT reste 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.

L'étude comparative du projet de PLU de Montussan avec la carte de destination générale des sols, en tenant compte du caractère des différentes zones traduit dans le règlement, amène Le Sysdau à formuler les observations suivantes :

❶ Cette zone est un espace naturel majeur au schéma directeur, protégé au titre de la viticulture. L'implantation du crématorium sur ce site était incompatible avec le schéma directeur. L'implantation du lotissement au nord du cimetière était également problématique (débordement important sur l'espace viticole).

Le PLU prend acte de cet état et l'extension du cimetière et du funérarium se conçoit du fait de l'enclavement des parcelles concernées par le positionnement du crématorium.

Dans cette 2^e version de son projet de PLU, la commune maintient la poursuite de l'urbanisation au nord du crématorium comme un axe essentiel à son développement.

Mais, compte tenu de son incompatibilité avec le schéma directeur, elle diffère cette extension en classant les vignes existantes en zone 2AU, réclamant une procédure de modification du PLU préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

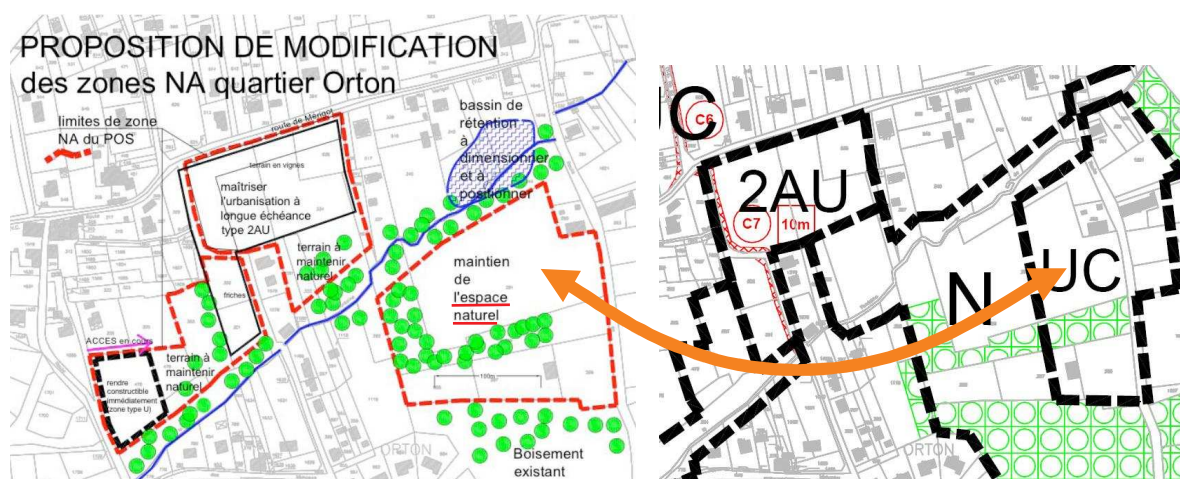
De plus dans le cadre de l'orientation d'aménagement du quartier de La Loubère, elle affiche clairement la destination des sols: extension urbaine envisageable pour des équipements ou des opérations publiques ou privées d'intérêt général dans le domaine de l'habitat visant à la mixité sociale. Elle soustrait ainsi le secteur au risque d'une opération immobilière sans intérêt pour l'équilibre de la commune et répond aux orientations du Schéma Directeur de renforcement des centres bourgs et de rééquilibrage des modes d'habitat.

Le Sysdau, à l'occasion de la notification de modification, sera attentif à ce que les orientations d'aménagement soient respectées et traduites sans ambiguïté dans le règlement.

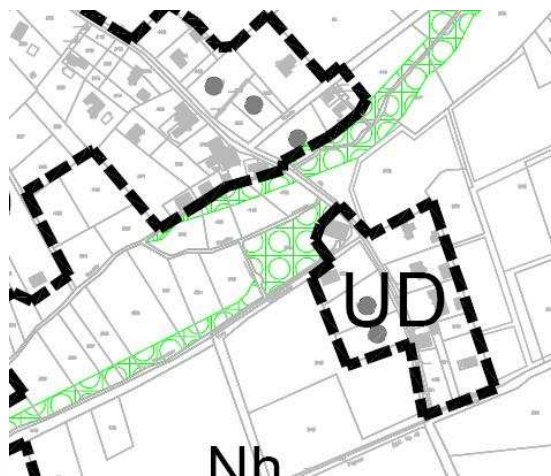
② Ces secteurs, bien que partiellement bâtis, font partie de zones viticoles et agricoles protégées. Un classement en zone Nh permettant au bâti non viticole de vivre sans permettre une urbanisation nouvelle conviendrait mieux.

On conçoit néanmoins que l'élargissement du classement en zone UD aux constructions existantes permettra dans plusieurs cas de combler quelques "dents creuses" sans nuire. Par contre, lorsque les parcelles vierges ne sont pas strictement enclavées, les avis de l'INAO et de la chambre d'agriculture seront réclamés, pour juger de l'opportunité d'ouvrir ces parcelles à l'urbanisation et vérifier de l'innocuité de la décision au regard des exploitations encore existantes à proximité.

③ Ces points ne présentent pas d'incompatibilité avec le schéma directeur. Mais il faut noter qu'il s'est glissé une incohérence entre l'orientation d'aménagement du quartier Orton et sa traduction au zonage: empiètement d'une zone UC sur une orientation d'aménagement signifiant la volonté de maintenir l'espace naturel.



Et dans le cas ci-dessous, on peut se demander si le zonage de l'EBC est bien adapté au positionnement actuel des boisements.



④ Le Sysdau prend acte du repositionnement de la commune de Montussan sur la vocation de ces espaces. En leur affectant un zonage en AUy et non plus en A comme dans la version précédente du projet de PLU, la commune de Montussan affirme sa volonté de maintenir, sur son territoire, le potentiel économique spécifique du site prévu par la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur. Ce repositionnement sera donc à prendre en compte lors de la réunion des personnes publiques associées qui se tiendra sur le projet de PLU de la commune voisine de Pompignac avant approbation de ce dernier.

⑤ Il s'agit d'une zone naturelle au schéma directeur, protégée à divers titres. Les terrains situés au nord-est du château Lamothe sont des terrains privés, non pris en compte dans l'orientation d'aménagement du parc de Gourrège en parc paysager. Ils ont été classés en zone Np pour ne pas se voir imposer une inconstructibilité drastique et autoriser, par exemple, le développement d'un centre équestre.

Dans cette 2^e version du projet de PLU, on constate toujours que le règlement de la zone Np autorise les constructions liées aux activités touristiques et de loisirs sans plus de précision, avec une emprise maximale de 10%, ce qui au regard de l'étendue de la zone est considérable.

Il est probable qu'il s'agisse d'un oubli, car suite à notre avis précédent qui précisait: "Il convient soit de réduire la zone Np, soit de délimiter clairement les espaces constructibles à l'intérieur de la zone en prenant soin de protéger les espaces naturels majeurs. Exprimer la constructibilité par une surface maximale de SHON serait peut-être plus judicieux"

la limite entre la zone Np et la zone A avait été déplacé. En effet la construction de bâtiments nécessaires au développement des centres équestres est autorisée en zone agricole.

Afin de mieux protéger le reste de la zone Np, le cabinet d'étude avait également proposé des modifications du règlement de la zone Np:

ART. N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes

7. Dans le **secteur Np**, *des activités de loisirs de plein air nécessitant peu d'équipement de superstructure et leurs voiries de desserte*, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site, ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés *et ne dépassent en taille -- m² de SHOB par bâtiment.*

ART. N 9 - Emprise au sol

1. Calcul de l'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10 %** de la superficie du terrain à l'exception du secteur Nh.

En secteur Np le total de la surface de plancher pouvant être autorisé ne devra pas dépasser --- m² de SHOB

Ce type de réserve est absolument indispensable afin de préserver le site de toute opération immobilière d'envergure, à vocation touristique...

Conclusion

Il est clair que la commune se trouve aujourd'hui confrontée à des possibilités d'extension urbaine physiquement très limitées dans le cadre de l'actuel Schéma Directeur. Pour assurer son développement, il aurait fallu que la commune décide de recourir à d'autres procédures de renouvellement urbain, comme elle l'a fait sur le hameau de Carsoule.

Cela est certes envisageable, mais difficilement applicable sur du pavillonnaire récent et requière un travail spécifique.

Il est compréhensible que la commune ait besoin de voir aboutir rapidement son actuel projet de PLU, aussi le Sysdau l'engage à lancer rapidement une réflexion complémentaire avant que la pression foncière subie par l'ensemble de l'agglomération ne diminue le potentiel d'action.

Dans ce contexte, les justifications et précautions déclinées dans les différents documents du projet de PLU permettent au Sysdau, Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, de prendre une position neutre vis-à-vis des orientations essentielles au développement du centre bourg de la commune dont la compatibilité n'est pas assurée.

Néanmoins, compte tenu des écarts constatés avec la carte de destination générale des sols du Schéma Directeur, il convient de rappeler que tout risque contentieux ne peut être exclu.

Ainsi, sous réserve que les autres remarques émises dans le document ci-dessus soient traitées lors de la réunion avec les personnes publiques associées qui aura lieu à l'issue de l'enquête publique et à la condition expresse, que le règlement de la zone Np soit modifié dans des termes similaires aux propositions (citées plus haut) du cabinet d'étude,

Le Sysdau émet un avis globalement favorable sur le projet de PLU de la commune de Montussan.

Fait à Bordeaux le 9 octobre 2006

**Le Président du SYSDAU
Serge LAMAISON**