



Scot de l'aire  
métropolitaine  
Bordelaise

**Avis du Sysdau, syndicat mixte  
du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,  
sur le projet de PLU de Pompignac  
dans sa version arrêtée le 3 mars 2006  
(dossier reçu le 13 mars 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.

**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 Pompignac appelle les observations suivantes :**

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

- ◆ Les objectifs démographiques du PLU sont en accord avec le Schéma Directeur et le projet de PLU de Pompignac veille à ne pas utiliser l'ensemble de la zone multifonctionnelle ouverte.  
Néanmoins, compte tenu du souhait de la commune de conserver de vastes zones naturelles en cœur d'agglomération qui assurent une proportion urbanisation/espaces naturels très appréciable en terme de qualité de vie, il est regrettable de ne pas en profiter pour densifier un peu les zones d'habitat. En effet, passer directement d'un COS de 0,9 en zone UA à un COS de 0,2 en zone UB et AU limite fortement les possibilités des opérateurs et la consommation de foncier afin de répondre aux besoins devient quasi inévitable.

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

La carte ci-après présente l'enveloppe approximative des zones U et AU, ainsi que l'enveloppe approximative des zones N3 et N4, du projet de PLU, reportées sur l'extrait de la carte de destination générale des sols.

**La volonté de la commune de Pompignac de respecter l'enveloppe offerte à l'urbanisation multifonctionnelle par le schéma directeur est très nettement visible.**

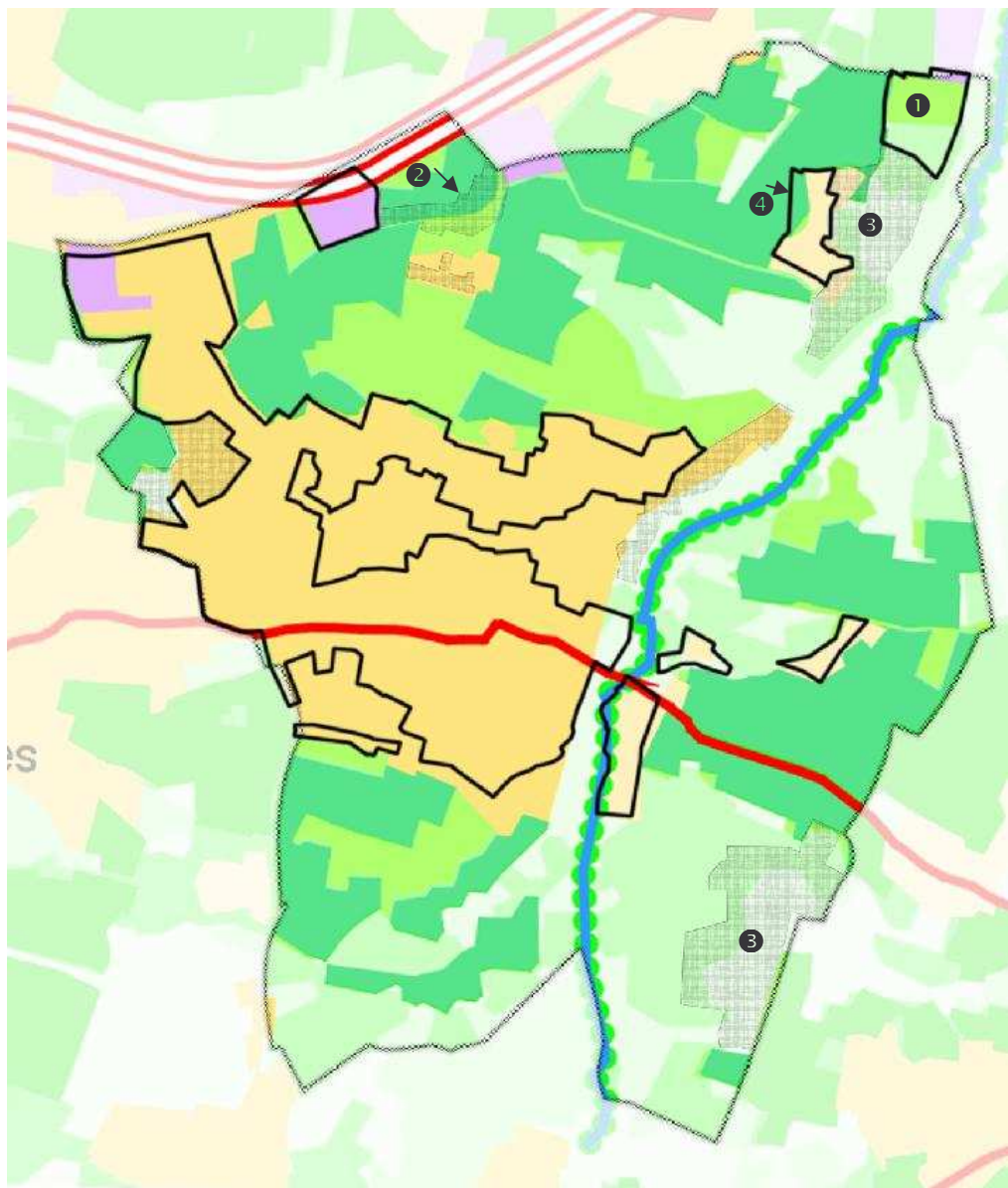
**Néanmoins, quelques écarts constatés appellent des remarques et devront être examinés lors de la réunion des personnes publiques associées qui suivra l'enquête publique.**

**D'autre part la réglementation des zones N3 et N4 offrant la possibilité de constructions nouvelles appelle également des remarques qui devront être prise en compte par le PLU approuvé.**

- ◆ Le secteur indiqué ❶ correspond au souhait de la commune de Pompignac de développer une zone d'activité en limite de Montussan à proximité de l'A89. Bien que la carte de destination générale des sols du Schéma directeur ne comporte pas les limites de communes dans sa version opposable, il apparaît assez clairement, y compris à l'échelle originale, compte tenu du tracé de l'A89 qui fournit un repère indéniable, que la zone d'activité prévue par le schéma directeur n'entraîne pas de façon remarquable dans le périmètre de la commune de Pompignac. Ce projet présente donc un risque contentieux élevé. Il serait prudent, si la commune de Pompignac souhaite maintenir ce projet, que la commune de Montussan et les communautés de communes concernées ( cdc de St-Loubès et cdc des coteaux Bordelais) prennent explicitement position sur ce projet et assure qu'elles ne remettront pas en cause, à court terme, leurs choix, à l'occasion de révisions des PLU. D'autre part, s'agissant de sols identifiés en espaces naturels à protéger du fait de leur classement AOC et en espaces sylvicoles ou de forêts au Schéma Directeur, les accords de l'INAO et de la chambre d'agriculture sont requis. **Le Sysdau sera donc particulièrement attentif aux interventions des personnes publiques associées lors de la réunion qui suit l'enquête publique.**
- ◆ Le secteur indiqué ❷ Ce zonage couvre, au nord de la voirie des espaces naturels majeurs au schéma directeur et au sud des espaces naturels à protéger du fait de leur classement AOC. Le secteur de Gachet, d'après le rapport de présentation du PLU, « se limite strictement aux parcelles déjà urbanisées ». Il est compréhensible que le bâti non agricole puisse bénéficier d'un classement en zone N, mais les zonages N1 ou N2 autorisant la reconstruction, les extensions et les annexes, permettent à ces bâtis de vivre. **Un zonage en N3 autorisant les constructions nouvelles apparaît excessif et à prohiber.** Rappelons que la proximité des exploitations agricoles avec de l'habitat classique et souvent cause de conflits et de réclamations lors des traitements phytosanitaires.
- ◆ Les secteurs indiqués ❸ Ces secteurs sont identifiées au Schéma directeur en espaces sylvicoles ou de forêt, ou en espaces agricoles et bénéficient d'une protection moins stricte que les espaces naturels majeurs ou les espaces naturels à protéger. Au regard de l'article R123-8 du code de l'urbanisme qui autorise, sous condition d'une bonne intégration, des constructions en zone N, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la possibilité de construire quelques habitations supplémentaires sur les secteurs de Bouchet, Chante Cœur et aux Longueyres n'est pas incompatible avec le Schéma directeur. Par contre, pour les constructions existantes au milieu des EBC qui constituent l'essentiel de ces zones, un zonage en N4 ne semble pas justifié. **Il apparaît donc excessif de mettre en place des zones N4 couvrant de telles surfaces.**

Si, dans le PLU arrêté, l'ensemble des EBC devait être maintenu en zone N4 dont le règlement autorise un certain nombre de constructions, il est nécessaire de vous informer que l'autorisation de construire présentée à l'alinéa 2 de l'article L130-2 du code de l'urbanisme, sur une partie du terrain classé, serait considérée par le Sysdau comme incompatible avec le Schéma Directeur.

- ◆ ④ cette extension de la zone Ud se fait au détriment d'un espace naturel majeur, en limite de la zone multifonctionnelle du Bouchet. Les avis favorables de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO seront prépondérants pour juger de la compatibilité avec le Schéma Directeur, sur la base d'un projet clairement identifié et justifié.



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, des zones U et AU du projet de PLU (en noir), des zones N3 et N4 (fond grisé en surimpression)

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.mariercalde@wanadoo.fr](mailto:sysdau.mariercalde@wanadoo.fr)  
 e-mail secrétariat : [sysdau@wanadoo.fr](mailto:sysdau@wanadoo.fr)

—

**Conclusion :**

La prise en compte des remarques précitées devra être étudiée lors de la réunion réunissant les personnes publiques associées qui suit l'enquête publique.

Fait à Bordeaux le 12 juin 2006

**Le Président du Sysdau,  
Serge LAMAISON**