



Scot de l'aire
métropolitaine
Bordelaise

**Avis du Sysdau,
Syndicat Mixte du SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise,
sur le projet de PLU de Quinsac,
dans sa version arrêtée le 17 février 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.

Observations préliminaires et 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 et 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.

Par ailleurs l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme précise que 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, des permis de construire ou de lotir ont été accordés depuis septembre 2001, en conformité avec le POS en vigueur.

Un certain nombre de ces permis ont entraîné des décalages entre l'occupation des sols actuelle sur Quinsac et le Schéma Directeur. Du fait de l'intégration de l'existant dans les plans de zonages du projet de PLU, ces bâtis déjà construits ou en cours de réalisation, bien qu'ils génèrent une visible différence du projet de plan de zonage du PLU avec la carte de destination générale des sols du schéma directeur, ne font pas pour la plupart l'objet d'observations particulières...

L'échelle de la carte de destination générale des sols du SD/SCOT est le 1/50000, l'appréciation de la compatibilité a été 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.

Globalement, un certain nombre des orientations générales du Schéma Directeur approuvé valant SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise ont été déclinées dans le PADD du PLU de Quinsac et justifiées dans le Rapport de Présentation.

Mais, le projet de PLU arrêté de Quinsac, notamment au travers de ses documents cartographiques et du règlement ne semble pas en tous points compatible avec les orientations générales et l'état d'esprit du Schéma Directeur.

le Schéma Directeur a valeur de SCOT et la carte de destination générale des sols conserve son caractère opposable. L'étude comparative de son zonage avec celui du projet de PLU de Quinsac, en tenant compte du caractère des différentes zones traduit dans le règlement, amène le Sysdau à formuler les observations suivantes.

Observations sur le traitement du secteur Lalande

Le schéma directeur identifie clairement ce secteur sur la carte de destination générale des sols comme un « **espace naturel majeur** ».

Ce classement correspond aux zones viticoles à protéger repérées sur la cartographie communale au 1/25000e réalisée par l'Apieta en 2001, dont dispose les services de la mairie, et a fait l'objet d'une concertation avec la commune.

Il semble qu'un permis de lotir ait d'ores et déjà été délivré sur ce secteur sur la base du POS en cours de validité. On peut regretter que dans le cadre de l'élaboration du PLU la possibilité de surseoir à statuer fournie par l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme n'ait pas été utilisée pour s'opposer à la mise en place d'une telle incompatibilité.

La protection des terroirs viticoles de qualité est un objectif fort du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise.

Pour que la compatibilité avec le Schéma Directeur soit respectée, la déprise de cette importante surface classée en espace naturel majeur devra être réexaminée.

J'attire votre attention sur les risques contentieux importants risquant d'atteindre indirectement une autorisation de division et d'occupation du sol délivrée sur la base d'un document d'urbanisme qui serait incompatible avec le Schéma Directeur valant SCOT (cf jurisprudence constante du Conseil d'Etat sur l'exception d'illégalité) .

Observation portant sur le secteur Galleteau Ouest:

L'extension au sud du chemin Murielle et Alain de la zone UC se fait au détriment de l'espace naturel majeur

Observations portant sur le secteur Caillabet – chemin de Bécut:

En limite de bourg, au début du chemin du Follet, des permis de construire ont déjà été délivrés sur la base du POS, en contradiction avec le Schéma Directeur, mais qu'il est nécessaire d'acter.

Le projet de PLU réduit l'espace non urbanisable à l'identification en N d'une parcelle déjà bâtie de 40 m de large et au cimetière.

La carte de destination générale des sols du schéma directeur, elle, fait apparaître une large bande de 400m, protégée contre l'extension de l'urbanisation, assurant la continuité des espaces viticoles qui s'étendent de part et d'autre du Chemin de Bécut.

Certaines parcelles sont d'ailleurs actuellement plantées en vignes.

L'extension du cimetière est certes nécessaire, mais son intégration paysagère est possible.

Par contre, l'extension des zones U doit être réduite au strict minimum, le classement en zone U doit être étudié de façon à restreindre les nouvelles constructions à la frange de l'urbanisation actuelle, sachant que des grandes parcelles peuvent être classées pour partie en zone A ou N et pour partie en zone U.

Observation portant sur le secteur du chemin de la Garosse:

L'extension au sud du chemin en zone UC n'est pas souhaitable. Elle s'étend sur des parcelles classées en espace naturel majeur autour de Roquebert.

De plus, l'urbanisation de ce secteur, générant des surfaces imperméables supplémentaires pourrait accroître les risques hydrauliques existants, mis en évidence par l'étude de bassin versant de mars 2001, réalisée par la DDE pour le compte de la Mairie et dont les conclusions pourraient d'ailleurs être reprises par le PLU, comme le préconise le 4.3.2.1 B du rapport de présentation du Schéma Directeur.

Les permis déjà accordés peuvent être validés par un classement en N qui limite la constructibilité aux extensions de l'existant.

L'élargissement à 12m du Chemin de la Garosse ne paraît dès lors plus justifié et le caractère paysager du site avec son chemin de randonnée pourrait être conservé, conformément aux orientations stratégiques du schéma directeur qui préconise la protection et la mise en valeur des fils de coteaux (cf carte p 79 et le 4.2.1.2. B du rapport de présentation).

Conclusion

Faisant suite à ces observations et sous réserve de l'apport des modifications nécessaires, le Sysdau, Syndicat mixte du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise, émet un **avis défavorable** sur le projet de PLU de Quinsac.

Fait à Bordeaux le 27 mai 2005

Le Président du SYSDAU
Serge LAMAISON