

direction  
départementale de  
l'Équipement de la  
Gironde



Service  
d'aménagement  
territorial de l'Aire  
Bordelaise

Bordeaux, le 25 AVR. 2003

Le Chef du Service d'Aménagement Territorial  
De l'Aire Bordelaise  
à  
Monsieur le Maire  
33370 POMPIGNAC

**objet :** Révision du PLU  
**référence :** réunion du 17 mars 2003  
**affaire suivie par :** Philippe BACHE ☎ 05 56 24 84 50

**intranet :** Philippe.Bache@equipement.gouv.fr



Monsieur le Maire,

Lors de la réunion du 17 mars 2003 en Mairie, vous nous avez remis le projet de zonage ainsi que le projet de P.A.D.D., afin de recueillir les premiers commentaires sur ce projet. Ces documents ne comprenaient ni le rapport de présentation ni les annexes au PADD.

Je vous rappelle donc que le rapport de présentation devra se conformer aux termes de l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment expliciter les choix retenus pour établir le P.A.D.D. et le plan de zonage., exposer les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement, justifier les changements apportés à ces règles par rapport à l'ancien document d'urbanisme, évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et exposer la manière dont il prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

Le porter à connaissance faisait apparaître notamment la nécessité de prendre en compte:

- les risques liés aux carrières souterraines abandonnées en rendant ces secteurs inconstructibles. (notamment Le Bosquet)
- l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme concernant les routes à grandes circulation (R.N.89 – au lieu-dit Maison Neuve), introduit par la loi « environnement » du 2 février 1995
- L'aspect paysager, notamment pour toute route nouvelle
- La limitation du développement de zones à dominante industrielle, en limitant les zones d'activité spécialisées aux périmètres déjà urbanisés

Ces protections n'apparaissent pas de façon explicite à la lecture des documents en notre possession.

L'examen des pièces communiquées soulève de notre part quelques interrogations et observations :

### **1- Le zonage et règlement**

#### **Commentaires valable sur l'ensemble des zones :**

Il serait souhaitable pour le plan du règlement d'adopter une rédaction claire et du même type que les anciens P.O.S.. Vous pouvez vous reporter pour cela à l'article A.123-2 du code de l'Urbanisme..

#### **Articles 1 et 2 du règlement :**

Dans le cas général, tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé, sauf ce qui est explicitement cité à l'article 2 qui est soumis à conditions. Il est donc inutile de rappeler à l'article 2 ce qui est autorisé sans conditions particulières, sous peine de confusion. De plus, les constructions et installations citées à l'article 2 doivent correspondre à de vraies conditions.

**Article 5 du règlement** Je vous rappelle que l'article L.123-1 du code de l'urbanisme ne permet plus d'imposer une surface minimale des parcelles constructibles, sauf, lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques relatives à l' assainissement individuel. Dans ce cas le rapport de présentation devra en donner les justifications, en s'appuyant sur une étude particulière concernant le secteur, ou sur les termes du schéma d'assainissement s'il est suffisamment précis

**Les articles 3 à 14 :** le présent avis ne porte pas sur ces zones (sauf article 5) dont les prescriptions doivent résulter notamment du PADD et éventuellement de réflexions spécifiques et n'être qu'une traduction réglementaire du projet communal. Elles sont alors faciles à justifier. J'insiste toutefois sur l'importance que revêt la rédaction de ces articles vis à vis de l'instruction des actes d'A.D.S. : il convient de ne mettre que de vraies prescriptions, en évitant autant que possible d'éventuelles interprétations.

#### **Les zones à urbaniser :**

S'agissant de 3 zones distincte, les zones AU1 AU2 et AU3 doivent faire l'objet d'un règlement distinct. La zone AU3 , d'urbanisation future, non ouverte à l'urbanisation doit faire l'objet d'un règlement, même si tout y est interdit, sauf éventuellement les équipements nécessaires aux services publics...

- Un des objectifs affiché par la commune lors de la mise en révision de son P.O.S. était de maîtriser l'évolution de la croissance urbaine et démographique de la Commune en fonction de la capacité des équipements publics. Or le plan de zonage proposé prévoit des surfaces urbaines et à urbaniser beaucoup plus importantes que ne le prévoyait l'ancien document d'urbanisme.

Cette évolution correspond en grande partie à une large extension de l'urbanisation au sud du bourg.

Basée sur un besoin évalué dans le P.A.D.D. à 90 à 100 hectares pour accueillir 470 nouveaux habitants, elle est excessive et met en évidence un problème de pertinence dans le dimensionnement des zones A.U, avec un coefficient de rétention foncière important. Elle doit être réexaminée dans le souci d'une gestion économe de l'espace telle que définie par les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation devra montrer la prise en compte de l'aspect paysager de cette zone Sud.

En outre, l'extension de l'urbanisation envisagée sur les secteurs AU<sub>3</sub> après une simple modification, telle que prévue, au sud de la voie risque d'augmenter la pression.

- Cette partie à urbaniser s'étend de part et d'autre d'une voie nouvelle, déclarée dans le P.A.D.D. intercommunale. Il serait opportun de revoir la vocation exacte de cette voie, et d'en limiter les accès, la vocation intercommunale n'étant pas compatible avec la desserte des zones d'urbanisation future.

L'importance du secteur traversé par la voie nouvelle nécessite la prise en compte de la préservation des paysages au regard, notamment, de sa situation en fond de vallon, que le rapport de présentation devra développer. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone devront être définies dans le P.A.D.D. et le règlement selon les termes de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme. En matière de voirie, le développement des zones AU doit être exprimé sur le zonage soit par l'indication des accès à la voirie publique et des points de passage obligés, soit sous forme d'emplacements réservés. L'indication faite au plan de zonage sous forme de flèches continues sur l'ensemble du tracé n'est pas satisfaisante.

- La loi sur l'air impose une maîtrise des déplacements, et une utilisation rationnelle de l'énergie. En 1999 près de 73 % des actifs de la commune de POMPIGNAC travaillaient déjà sur la CUB, alimentant ainsi largement les déplacements pendulaires vers l'agglomération; il est à craindre que l'augmentation du potentiel constructible aggrave ce phénomène, et ses conséquences .
- Les zones d'activités : Le Porter à connaissance mettait l'accent sur la nécessité de limiter les espaces à dominante industrielle et artisanale à l'existant. Le Schéma directeur a pris en compte un secteur d'activité au Nord Est de la commune, cependant, il conviendra de vous assurer auprès du SYSDAU, de la comptabilité de cette zone qui à nos yeux apparaît plus large que prévue.

### La zone naturelle

- Pour le règlement de la zone N il convient d'appeler « secteurs » et non « zones » les périmètres de N<sub>1</sub> à N<sub>4</sub>.
- Le zonage prévoit près de 115 ha (N<sub>3</sub>-N<sub>4</sub>) de zones naturelles dans lesquels il sera possible de construire. Je vous rappelle les termes de l'article R.123.8 du code de l'urbanisme qui stipule dans son dernier paragraphe que des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de **taille et capacité limitées**. Si le C.O.S. prévu dans le règlement en limite bien la capacité d'accueil, en revanche on peut

s'interroger sur l'étendue de ces zones qui couvrent une partie très importante des zones naturelles. Le rapport de présentation devra donc en justifier les raisons.

- **Rédaction de l'article 2 du règlement**

- secteurs N<sub>1</sub> et N<sub>2</sub> :

Cet article ne concerne que les occupations ou utilisations du sol réglementées par un acte A.D.S., il ne concerne donc ni les cheminements piétonniers et cyclistes, ou objets mobiliers, ni les aménagements autres que ceux concernés par cette réglementation.

Cette zone n'autorisant aucune construction nouvelle ni extension de bâtiments existants,

il n'y a pas lieu d'y autoriser lors de la reconstruction après sinistre, l'agrandissement des bâtiments existants, ce qui serait incohérent avec le caractère de protection de cette zone

De plus le Porter à connaissance du préfet, vous signalait que le secteur du Bosquet, dont une partie se situe en zone N<sub>1</sub> est concerné par une zone de carrière souterraines. Il vous appartient donc de demander au bureau des carrières du Conseil général, la délimitation exacte des sites concernés, qui devront être impérativement situés en zone inconstructible, tant pour les constructions neuves que pour les extensions.

- secteurs N<sub>3</sub> et N<sub>4</sub> :

Il y a lieu de préciser les conditions d'autorisation des constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de services, les termes «qu'ils s'intègrent bien dans le secteur bâti » étant trop subjectifs.

Le périmètre du secteur N<sub>4</sub> situé au Sud Est de la commune est caractérisé par un bâti très diffus. La vocation naturelle de ce secteur mérite d'en limiter l'étendue au bâti existant, sans possibilité de constructions nouvelles, respectant les termes de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme. Dans ce sens l'extrémité Sud de ce secteur serait à conserver en zone A.

- secteur N<sub>L</sub>

Même remarque que pour les zone N<sub>1</sub> et N<sub>2</sub> concernant les reconstructions après sinistre.

### Zones agricoles

Je vous rappelle les termes de mon envoi du 31 mars 2003 concernant les constructions en zone agricole. Seules peuvent y être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole, les autres constructions pouvant y être admises devant en demeurer l'accessoire. La rédaction de l'article 2 est donc à reprendre.

## 2 - Le P.A.D.D.

En l'absence du rapport de présentation il nous est difficile de commenter ce document, qui en outre ne comprend pas les annexes annoncées.


Il énonce les choix retenus par la commune, et exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il devrait donc être antérieur au règlement et au zonage du PLU.

Il est cependant nécessaire de veiller à ce que le P.A.D.D. soit essentiellement la description des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, leur justification devant figurer dans le rapport de présentation.

J'attire votre attention sur le fait que le présent avis, reste partiel et provisoire, en attendant le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, et ne saurait se substituer ni à celui des autres personnes publiques associées, ni à celui des autres services de l'Etat.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**L'ingénieur des Ponts et Chaussées,  
Chargé du S.A.T.A.B.**



**Jean Pierre GUELLEC**