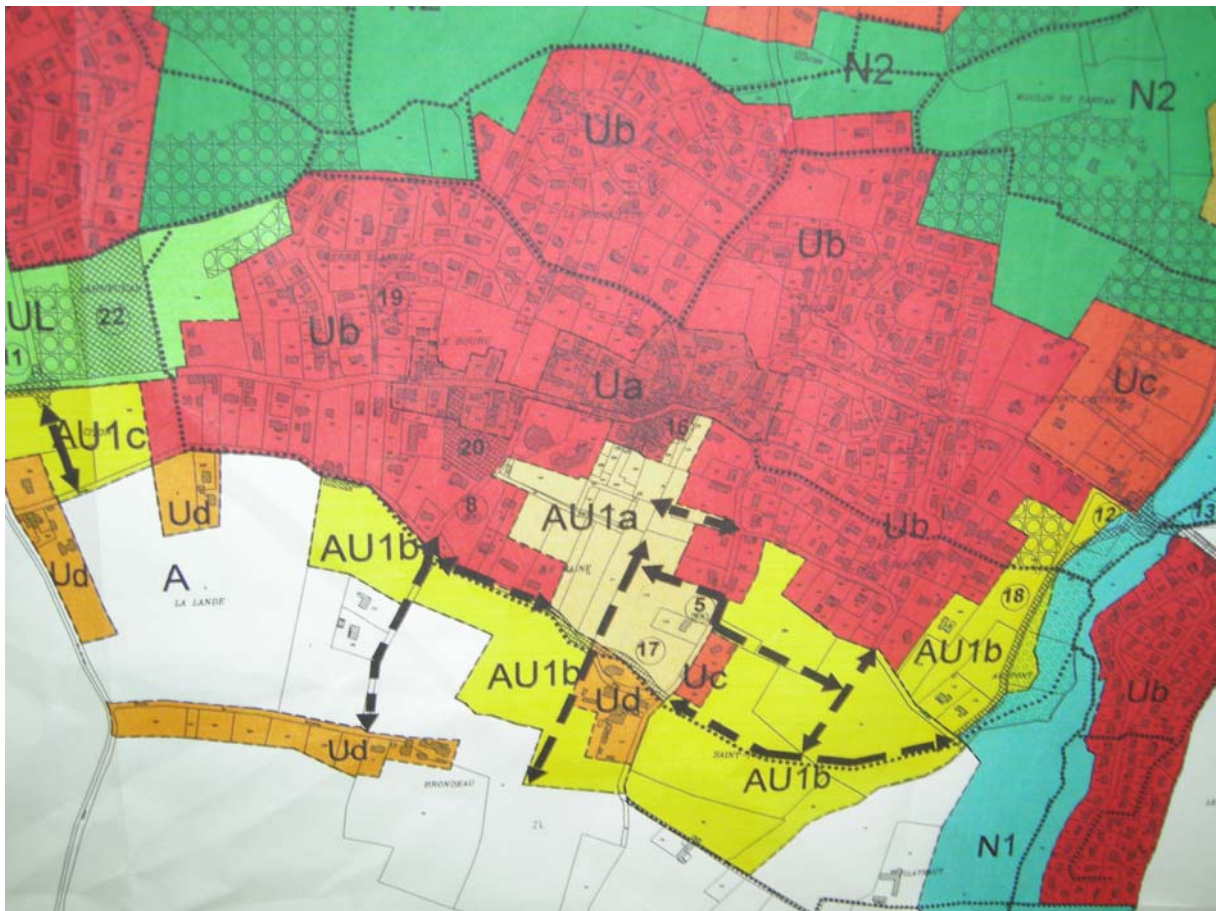


Analyse du Zonage



Zone U :

Constituer une seule zone U, avec des secteurs : Ua, Ub (et sous secteur Uba), Uc, Ud

Ua

Le secteur Ua actuellement proposé sur le plan de zonage est élargi par rapport au POS, puisqu'il prend à l'Ouest les îlots au droit de la D 241, de part et d'autre. Mais ce secteur serait encore trop étroit pour réaliser un réel centre bourg. Il faut l'étendre au Sud-Ouest et au Sud pour englober l'actuel bâtiment Arts et Loisirs, la totalité de l'ER 20 et une partie des terrains actuellement classés AU1a, ceux qui se trouvent sur le même niveau avant la dépression vers le vallon.

Rappel des caractéristiques préconisées pour le secteur Ua :

- Ordre continu ou semi-continu dans une bande de 14 m par rapport à l'alignement.
- Ordre continu pour les parcelles de moins de 10 m de façade
- Construction à l'alignement, ou retrait de 4 m.
- Pas de superficie minimale de constructibilité
- Retrait par rapport aux limites séparatives : 3 m dans la bande des 14 m, H=L avec un minimum de 4 m au-delà
- Pas de COS

- Pas de limitation d'emprise dans la bande des 14 m, 60 % du terrain restant au-delà.
- Hauteur limitée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 11 m au faîtage.

Ub : Cette sectorisation couvre les lotissements déjà faits, avec des surfaces de parcelles qui sont en moyenne de 1200 m²

Pour la limite de la sectorisation Ub, une demande : que soit remise en Ub la poche située au Nord de Terres Blanches et du chemin de la Capéranie. Le POS avait classé cet espace en Ub et il est actuellement entièrement construit.

En revanche, pour éviter des partitions de terrain qui morcelleraient trop les lotissements actuels, (qui entrent progressivement dans le PLU), il y a lieu d'introduire dans le secteur Ub une superficie minimale de constructibilité. 800 m² semble une valeur acceptable.

Rappel des caractéristiques préconisées pour le secteur Ub :

- Ordre discontinu
- Retrait par rapport à la voie publique : 4 m
- Retrait par rapport aux limites séparatives H=L avec un minimum de 4 m
- superficie minimale : 800 m²
- limitation d'emprise, 30 %
- Hauteur maximum : 6 m à l'égout de toiture, 8 m au faîtage.
- COS : 0,25

Création d'un sous secteur Uba : pour l'ensemble des terrains actuellement classés en AU1a (Le Maine) exception faite de ceux qui rejoignent le secteur Ua (voir plus haut), et pour des parcelles actuellement classées en Ub au sud du chemin de Callonge, avec même classement Uba sur le secteur Uca du POS actuel.

Mêmes caractéristiques que le secteur Ub

Mais superficie minimale de constructibilité : 1000 m²

Uc : secteur pavillonnaire, généralement construit ou à construire en habitat individuel libre.

Le secteur recouvre les secteurs Uc du POS à quelques exceptions près.

Un secteur toutefois devait être classé dans ce type de zonage après modification du POS, une partie de la poche 2 NA, au Nord de la route de Touty, lieu dit Plantey. Toute la poche repasse en terrain agricole, et c'est une bonne chose, exception faite d'une petite bande autour des habitations existantes qu'il y aurait lieu de classer en Uc pour l'extension des habitations et l'éventualité de bâtir une ou deux habitations en linéaire sur la route de Touty. C'est un classement du même ordre qui a été effectué dans le zonage proposé au PLU chemin des Carmes, plus vaste encore, sur des terrains agricoles. Revoir donc la limite du secteur Uc au Plantey.

En revanche, pour la protection de l'habitat traditionnel et des paysages, il y a lieu de rétablir une superficie minimum de constructibilité. Le secteur UC du POS proposait une superficie minimum de 1000 m². C'est insuffisant et cela a pu donner lieu à des lotissements trop agglomérés, qu'il y a lieu à présent d'éviter. Une superficie minimale de 1200 m² est demandée, ce qui correspond à la surface moyenne des parcelles de la plupart des lotissements de Pompignac. Le secteur Uc ayant vocation à fournir des terrains pour l'habitat individuel libre, cette superficie minimum de 1200 m² devrait permettre le maintien de ce type d'habitat non aggloméré.

Rappel des caractéristiques préconisées pour le secteur Uc :

- Ordre discontinu
- Retrait par rapport à la voie publique : 5 m
- Retrait par rapport aux limites séparatives H=L avec un minimum de 4 m
- superficie minimale : 1200 m²
- limitation d'emprise, 20 %
- Hauteur maximum : 6 m à l'égout de toiture, 8 m au faîtage.
- COS : 0,20

Ud :

Secteur à faible constructibilité, hameaux, proximités des zones agricoles ou naturelles...

Ce secteur nouveau insère certains anciens secteurs NB : « zone peu équipée au caractère rural à protéger pouvant permettre une faible urbanisation compatible avec les équipements existants ». Il y avait une superficie minimum de constructibilité de 2000 m². Il n'y a pas lieu de supprimer cette nécessaire protection, qui a pourtant disparu des caractéristiques du secteur Ud proposé au PLU.

Rappel des caractéristiques préconisées pour le secteur Ud :

- Ordre discontinu
- Retrait par rapport à la voie publique : 6 m
- Retrait par rapport aux limites séparatives H=L avec un minimum de 4 m
- superficie minimale : 2000 m²
- limitation d'emprise, 15 %
- Hauteur maximum : 6 m à l'égout de toiture, 8 m au faîtage.
- COS : 0,15

Demande d'aménagement du zonage :

L'association demande la suppression des zones AU1, 2 et L dans leur ensemble.

AU1a au Maine à remplacer par une partie en Ua et une autre dans un nouveau secteur Uba.

AU1b : suppression totale de cette sectorisation, qui impose des quartiers agglomérés aménagés par des promoteurs sur plus de 40 ha.

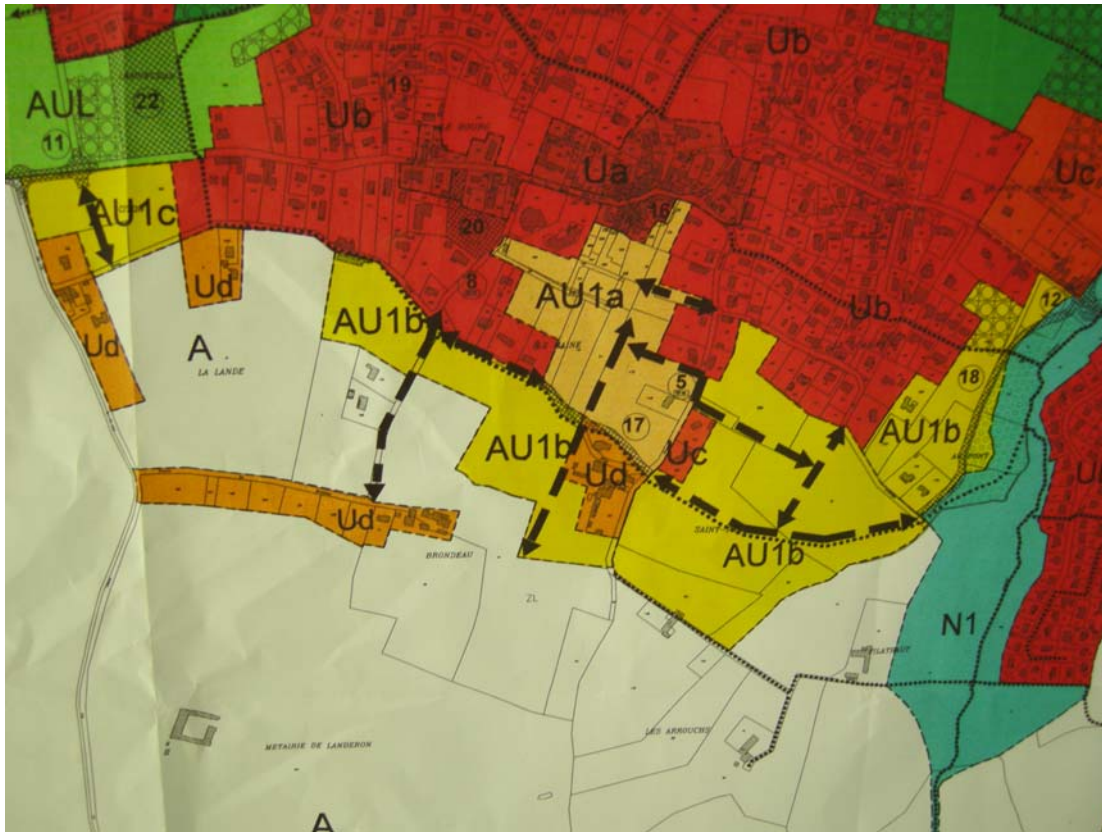
AU2 : mêmes caractéristiques, réserve pour une future modification du PLU. Suppression de la zone AU2, retour au classement agricole du terrain.

AU1c : refus de la réservation du terrain de Citon pour un centre commercial périphérique concurrent de celui du centre bourg. Retour en secteur U.

AUL : refus du classement de Lannegran en secteur constructible pour y placer un nouveau groupe scolaire délocalisé, au détriment de l'implantation au centre bourg. La partie sports est à classer dans un nouveau secteur UGES, adapté aux nécessités de construction des zones sportives, et l'ensemble de Lannegran doit revenir à la zone naturelle.

De ce fait, un certain nombre de terrains, essentiellement en bordure de voies existantes et classés en AU1b sont susceptibles d'être classés en Ud, pour ouvrir à la construction individuelle libre un certain nombre de surfaces, en fonction des besoins exprimés par la commune dans le « Rapport de présentation ». Ces classements en Ud devront toutefois ne pas être massifs, de façon à respecter les exigences de gestion économe des sols.

Propositions :



Classement en Uc de l'ensemble du terrain défini en AU1c au projet de PLU : lieu dit Citon
 Classement en Ud d'une partie du terrain situé à l'angle du chemin de Lalande et du Chemin de Brondeau (1,2 ha).

Classement en Ud des terrains au sud, au droit du chemin de Brondeau, déjà construits.

Classement en Ud d'une partie des propriétés situées au sud du chemin du Maine et en bordure du chemin de Saint Paul (en linéaire de préférence). Le zonage exact devra être établi en concertation avec toutes les parties et sans dépasser 3 ou 4 ha au total pour l'ensemble de ce qui était proposé au classement AU1b.

Maintien en A de l'essentiel des propriétés citées pour conserver des terrains classés AOC et maintenir l'aspect paysager du vallon de Brondeau Saint-Paul.

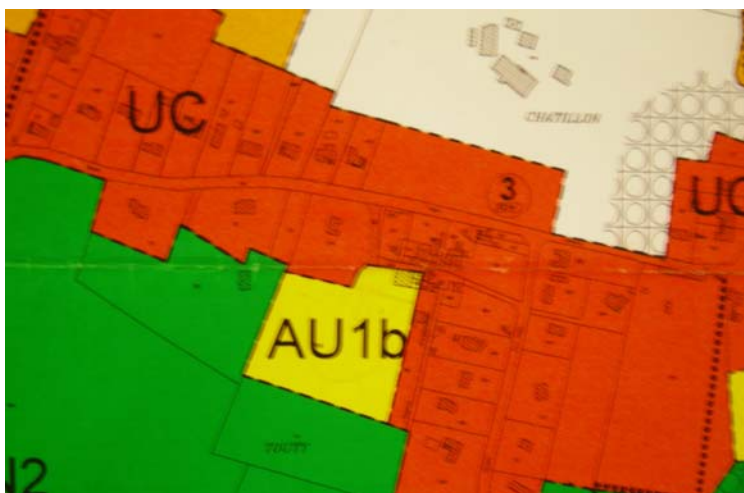
Classement en N1 de la totalité des terrains situés entre le chemin de Callonge et le Pont

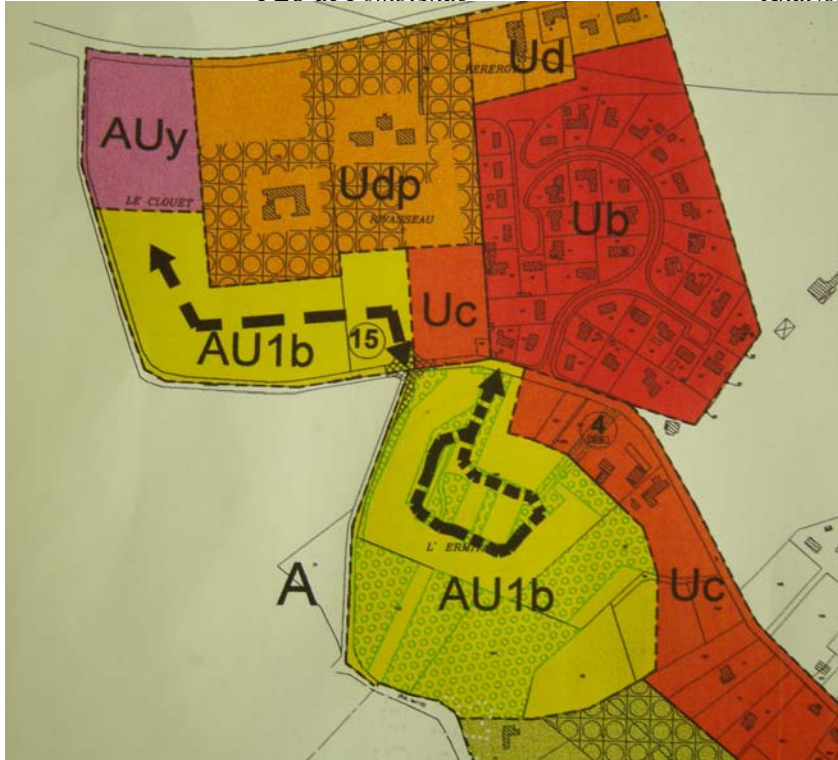
Castaing, actuellement proposés en AU1b. Exception faite des parcelles déjà construites et classées UCa au POS actuel et à classer en UBa (voir plus haut).

Classement en Ud de la partie supérieure de la poche du Passage de Touty (environ la moitié) actuellement proposée en AU1b.

La partie basse (l'autre moitié) est à classer en N1.

Limites précises à définir en fonction du parcellaire.





Réflexion à mener quant au déclassement proposé au PLU de la zone agricole du château de Rivasseau en zone constructible. Le classement Udp actuellement proposé n'apporte aucune précision quant aux protections particulières qui permettrait de maîtriser l'urbanisation de cet îlot.

Refus catégorique du classement de l'ensemble du terrain du Clouet en AU1b. Classement d'une partie du terrain du Clouet

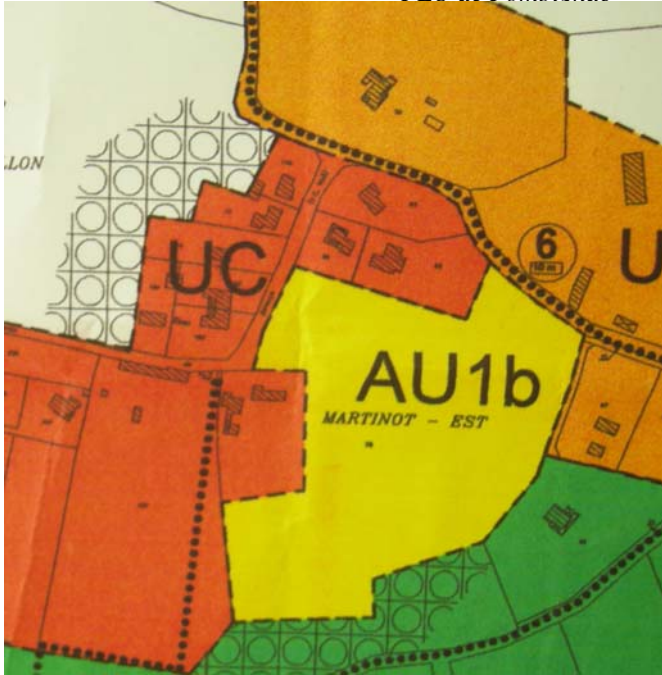
en Uc, en stricte bordure de l'actuel lotissement « Le Clos du Vigneron ». Réflexion à mener pour le classement du reste du terrain du Clouet en constructible Uc, à faible densité (Ud), en réserve d'urbanisation après révision du PLU, ou pour le maintien en zone d'activité AUy.

Refus catégorique du classement en AU1b des terrains de l'Ermitage, le secteur AU1 devant totalement être exclu du PLU (de même que l'ensemble des zones AU). En conséquence, classement d'une partie des terrains de l'Ermitage en Uc et Ud :

- En Uc, parcelles en bordure de voie (route de Touty) excepté une bande de terrain boisé longitudinale route de Touty, à classer en N pour assurer le débouché de la zone N des Graves.
- Classement en Ud des parcelles en bordure de la route de l'Ermitage.
- Classement de l'intérieur de l'îlot de l'Ermitage en N pour assurer la continuité de la zone naturelle des Graves.

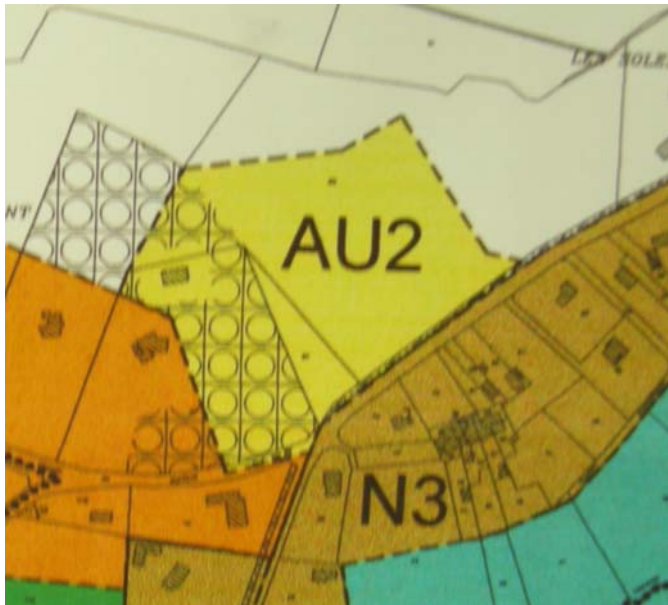


Classement en UC de la poche du Chemin des Graves, actuellement proposée en AU1b, mais déjà construite.



Suppression du classement en AU1b du terrain de 5 ha à Martinot Est :

- Retour de la partie de ce terrain au droit du chemin de Bellevue en secteur Uc (5000 m² environ).
- Classement de l'ensemble restant en A ou en N (pour compléter la coulée verte du vallon de la Capéranie vers la vallée de la Laurence).



Suppression du classement en AU 2 du terrain de 3,4 ha situé au Nord du chemin de Martinot et de la Route de la Poste à leur jonction.

Maintien du classement en A.

Les zones N du PLU

Les zones N1 et N2 ayant un règlement rigoureusement identique, il y a lieu de regrouper les espaces qu'elles délimitent en un seul secteur N1 de la Zone N : actuellement colorés en bleu et en vert (coulées vertes Capéranie et prolongements et vallée de la Laurence).

Ce classement en secteur naturel de ces coulées vertes est satisfaisant, sauf à définir plus précisément leur contour exact.

En revanche certains secteurs actuellement classés dans le POS en Nba, NBb et NBc sont proposés à un classement en N3 et N4 au PLU, classement vivement contesté par les personnes publiques associées, pour les raisons suivantes :

Il y avait au POS des limitations à la constructibilité dans ces vastes secteurs naturels présentant souvent des couvertures forestières serrées.

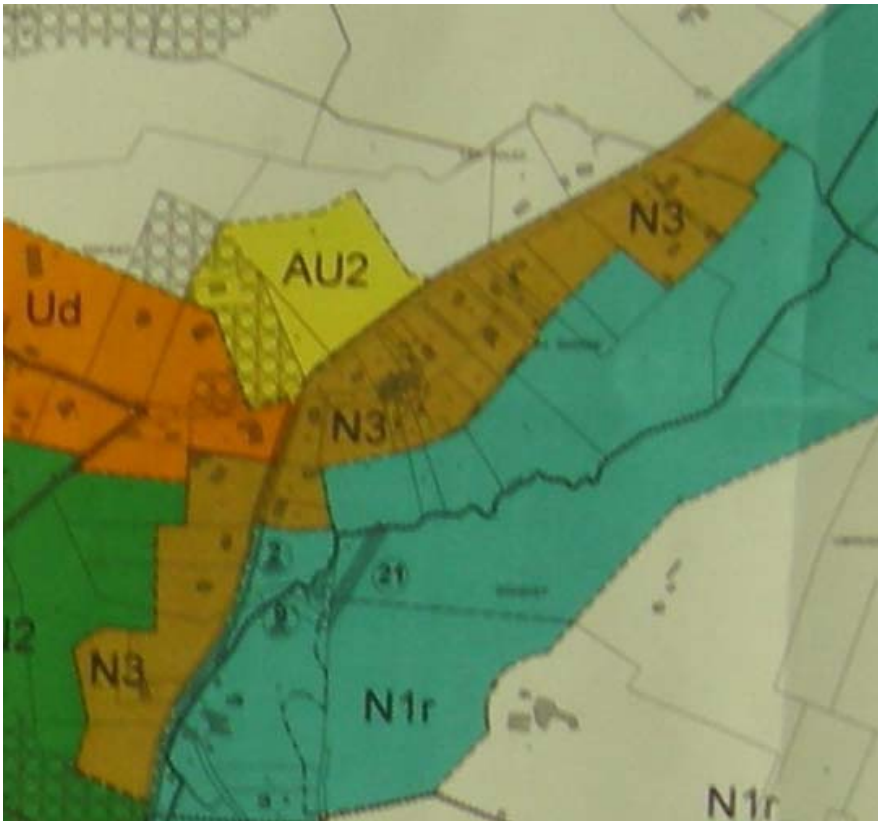
Ainsi pour le secteur Nba, la superficie minimale de constructibilité est au POS de 4000 m², avec un COS de 0,05, pour le secteur NBb superficie minimale de 20 000 m², COS de 0,02, pour le secteur NBc, superficie minimale de 6000 m², COS de 0,05.

Or voici que ces secteurs dits « Naturels » sont classés en N3 et N4 avec une réglementation où l'on abandonne presque toute restriction de constructibilité, superficie minimale et Coefficient d'Occupation des Sols. C'est l'ouverture à l'urbanisation intensive, quand bien même certaines zones seraient-elles protégées par des Espaces Boisés à Conserver (non conformes à la réglementation et qui sont ainsi susceptibles d'être annulés).

De plus, il n'y a pas de réelle différence entre N3 et N4.

Nous préconisons donc une refonte de la structure réglementaire de la zone N et la création des secteurs suivants :

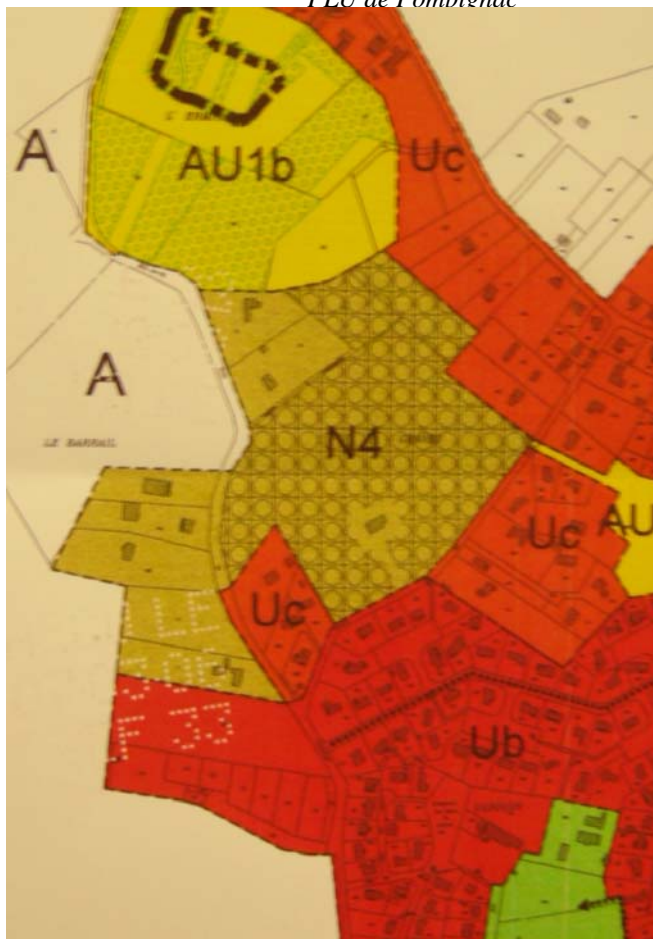
- N1 (regroupant les zones N1 et N2 actuelles du PLU), secteur naturel non constructible (les coulées vertes).
- N2, secteur naturel à faible constructibilité, avec 2 000 m² de surface minimale pour construire et un COS de 0,10, emprise maximum 20 % (ex N3 du PLU, ex secteur NB du POS).
- N3, secteur naturel à faible constructibilité, avec 4 000 m² de surface minimale, COS de 0,05, emprise maximum, 15 % (ex secteur NBa du POS).
- N4, secteur naturel à très faible constructibilité, avec 6 000 m² de surface minimale, COS de 0,04, emprise maximum 10 % (ex secteur NBc du POS).
- N5, secteur naturel à constructibilité extrêmement faible, avec 20 000 m² de surface minimale, COS de 0,02, emprise maximum 3 % (ex secteur NBb du POS).
- N6, secteur naturel de carrières, inconstructible.

Examen des secteurs classés N

Les parcelles classées N3 au PLU et qui longent la route de la Poste étaient auparavant classées NBa (au Sud) et NB (au Nord) dans le POS.

Il convient donc de classer ces parcelles dans les nouveaux secteurs que nous proposons :

- la partie Nord en N2 (secteur naturel à faible constructibilité, avec 2 000 m² de surface minimale pour construire et un COS de 0,10, emprise maximum 20 %).
- La partie sud en N3, secteur naturel à faible constructibilité, avec 4 000 m² de surface minimale pour construire, COS de 0,05, emprise maximum, 15 % (ex secteur NBa du POS).



La parcelle classée AU1b à l'Ermitage, suppose la suppression de la sectorisation AU1b et un reclassement en Uc (route de Touty) et Ud (route de l'Ermitage), en une bande constructible le long des voies.

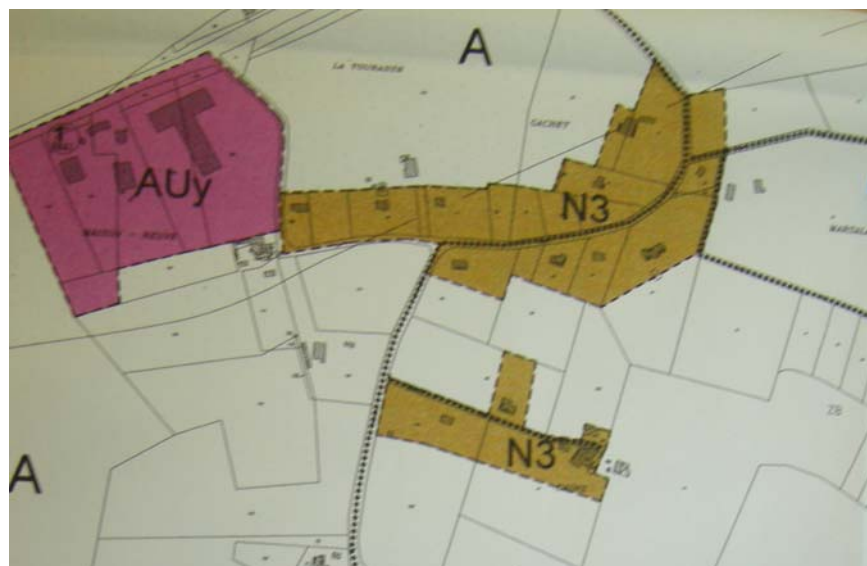
Excepté une bande boisée Route de Touty (à classer en N1) pour assurer la continuité de la zone naturelle vers Touty.

L'intérieur de la poche de l'Ermitage est à classer en N1, en continuité du terrain des Graves à classer en N1 également (voir plus bas).

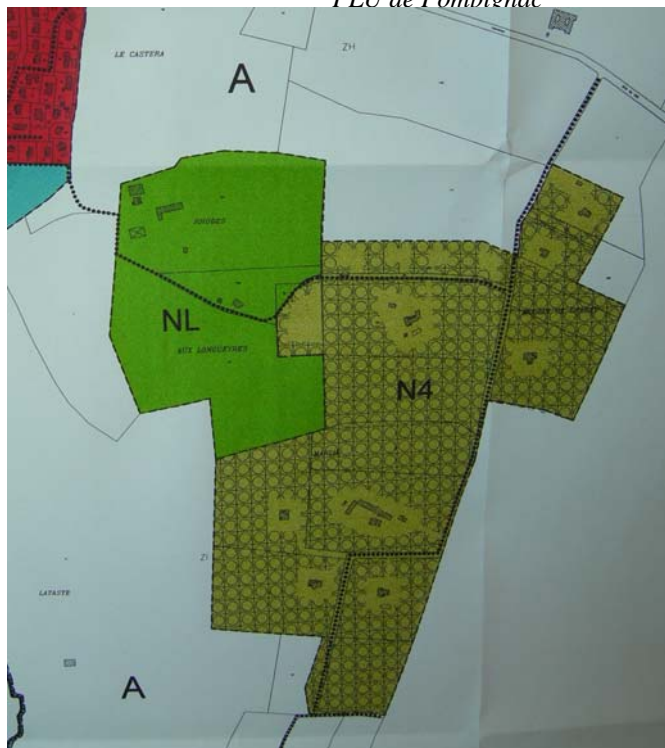
Deux parcelles suivantes actuellement classées en N4 le long de la Route de l'Ermitage, à classer en Ud dans la continuité du classement Ud en bordure de la Route de l'Ermitage.

Classement en N1 de la propriété des Graves actuellement en N4 avec Ebc. Excepté un espace le long du chemin des Graves à classer en N4 nouveau secteur (6 000 m² de surface minimale, COS de 0,04, emprise maximum 10 %).

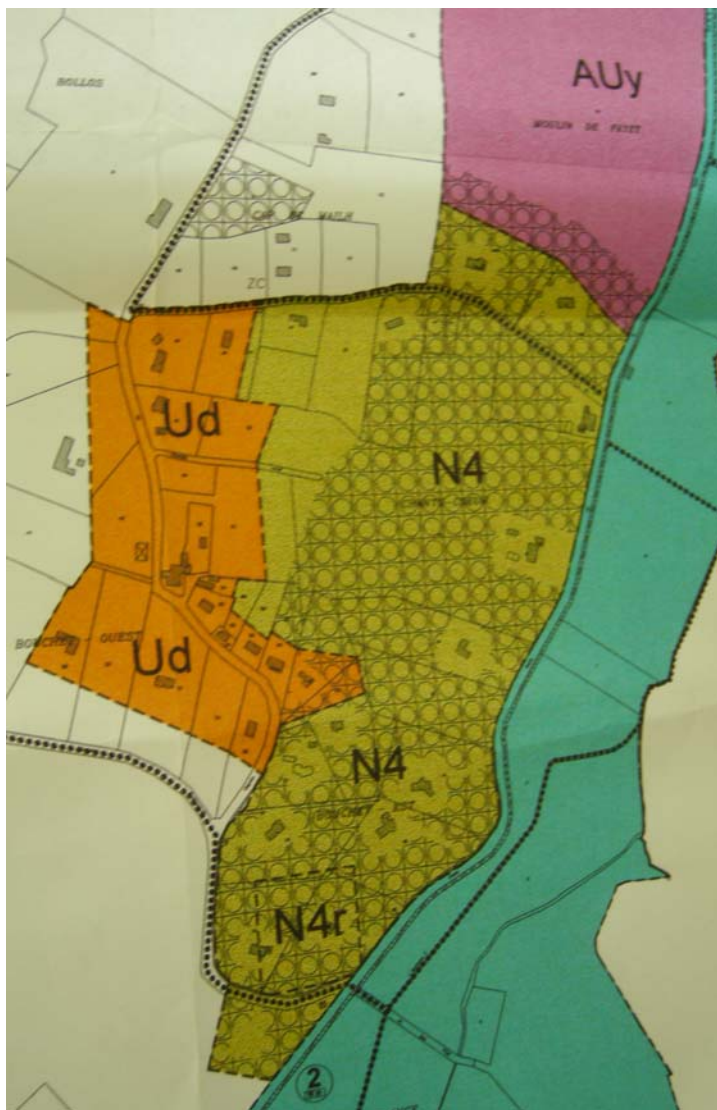
Classement en N3 nouveau secteur (4 000 m² de surface minimale, COS de 0,05, emprise maximum, 15 %) des parcelles situées à l'Ouest de la Route de l'Ermitage (Le Barrail).



Les parcelles de Gachet, La Tourasse et Le Daims classées en N3 au PLU, doivent être classées en nouveau secteur N2 : 2 000 m² de surface minimale, COS de 0,10, emprise maximum 20 % (ex N3 du PLU, ex secteur NB du POS), avec réexamen de leur contour.



Le secteur de Manial, actuellement classé N4 au PLU devra être classé en N5 nouveau secteur (N5, secteur naturel à constructibilité extrêmement faible, avec 20 000 m² de surface minimale pour construire, COS de 0,02, emprise maximum 3 %, ex secteur NBb du POS).



Le secteur de Cap de Mailh, actuellement en N4 est à classer en N3 nouveau secteur (secteur naturel à faible constructibilité, avec 4 000 m² de surface minimale, COS de 0,05, emprise maximum, 15 %).

Chante Coeur et Bouchet, actuellement en N4, à classer en N4 nouveau secteur (secteur naturel à très faible constructibilité, avec 6 000 m² de surface minimale, COS de 0,04, emprise maximum 10 % [ex secteur NBc du POS]).

Le secteur de Bouchet-Ouest, actuellement classé en Ud, à classer en N2 (secteur naturel à faible constructibilité, avec 2 000 m² de surface minimale et un COS de 0,10, emprise maximum 20 % (ex secteur NB du POS)).

Au Nord de Bouchet-Ouest, le secteur actuellement classé en Ud est à classer en N3 nouveau secteur (N3, secteur naturel à faible constructibilité, avec 4 000 m² de surface minimale, COS de 0,05, emprise maximum, 15 %).

A classer en **N6** nouveau secteur, strictement inconstructibles :

tous les terrains menacés par les risques liés aux **carrières souterraines**.

Valant propositions de base, à affiner après concertation avec toutes les parties.

Le Président de l'Association Mieux Vivre à Pompignac,

Denis Lopez.