



MIEUX VIVRE A POMPIGNAC

Association régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901,
déclarée à la préfecture de la Gironde le 23 JUILLET 2003 (N°1029)
Siège social : 12 chemin de Brondeau, 33370 POMPIGNAC

☎ Sièges : 05 56 72 92 99 ☎ secrétariat : 05 56 72 41 06, fax : 05 56 72 46 95, courriel : vivreompignac@free.fr
site web : <http://socrates.free.fr/mvp.htm>

Le président

Monsieur Pierre Baseilhac,
Commissaire enquêteur

Objet : Enquête publique sur le PLU de Pompignac

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-dessous les observations faites par notre association sur le projet de PLU de Pompignac mis à l'enquête publique du 19 septembre au 20 octobre 2006.

Ces observations sont complétées par un dossier annexe comprenant :

- l'analyse du Rapport de présentation, 24 pages,
- l'analyse du PADD, 8 pages,
- l'analyse du Règlement, 41 pages,
- L'analyse du plan de zonage, 11 pages,
- L'analyse de la liste des emplacements réservés, 14 pages.

Documents non collés dans les registres, vu leur volume, mais joints en dossier annexe.

En tout 100 pages annexes, en plus des 6 pages des présentes observations générales. L'ensemble de ces 106 pages constitue l'intervention de l'association dans le cadre de la présente enquête et sa participation à l'élaboration du PLU, les propositions que contient le dossier valant réécriture du présent projet, trop souvent fautif, illégal et inacceptable dans ses orientations.

Voici d'abord les observations générales :

Pompignac : du village rural à la ville dortoir :

Nous souhaitons que Pompignac conserve son caractère rural. Le village doit pouvoir accueillir de nouveaux arrivants mais d'une manière pondérée, en conservant ses activités agricoles, ses paysages, ses forêts et ses autres espaces naturels. Le « Rapport de présentation », dossier fondamental du Plan Local d'Urbanisme, annonce un projet qui va dans ce sens (p. 60) : **un objectif de 3000 habitants à l'horizon 2015** avec un besoin estimé de 170 à 200 logements et pour ce faire un « **besoin foncier de 1 à 2 ha environ pour les programmes locatifs et de 30 à 35 ha environ pour l'habitat individuel libre** ». Par ailleurs ce même « rapport de présentation » indique (p. 59) qu'il reste encore environ **32 ha** de terrains libres pour la construction dans les secteurs urbains actuels.

Les besoins en terrain à bâtir pour atteindre 3000 habitants sont donc **déjà presque couverts**. Le Plan d'Occupation des Sols élaboré en 1982 avait d'ailleurs prévu que l'on pouvait accueillir, avec les surfaces réservées à cette époque-là pour la construction, jusqu'à 4000 habitants en tout. (« Rapport de présentation » du POS, p. 36).

Or le zonage proposé dans le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de **51,7 hectares** supplémentaires (zones AU, secteurs 1 et 2), plus l'ouverture à la constructibilité de **89 hectares** de zones naturelles (N3 et N4), sans compter les augmentations de surfaces des zones dites « urbaines » (voir tableau des surfaces p. 78). Ceci permettrait d'attirer au moins 4000 nouveaux habitants, et même beaucoup plus selon les programmes d'habitat aggloméré (déjà prêts) que proposent les promoteurs



immobiliers. Le village de Pompignac, dont la population est actuellement de 2800 habitants, passerait à brève échéance à 7000 habitants et plus. Ce n'est pas un scénario fantaisiste, c'est la conséquence induite par l'ouverture à l'urbanisation de 150 ha (soit un doublement environ par rapport aux surfaces urbanisées actuelles). C'est ce que propose ce projet de PLU.

L'avis de l'Etat (à consulter dans le dossier) est très largement défavorable au projet de PLU de Pompignac et en particulier à **cette augmentation abusive et incohérente des surfaces à bâtir**. Le préfet conteste en la matière « une consommation foncière qui ne répond pas à « un souci de gestion économe des sols ». Il appelle à un retour à la « cohérence entre l'étendue des zones urbanisables et les besoins résultant des choix de développement communaux » (p. 10). Il dénonce l'autorisation « de réaliser des constructions importantes dans des secteurs [naturels] qui ne peuvent être considérés de taille limitée » (p. 9, secteurs N3 et N4), et cela en violation de l'article R 123.8 du Code de l'Urbanisme. Il dénonce l'installation d'une « zone d'activité » (industrie, artisanat, commerces) sur un secteur classé en zone naturelle (Moulin de Fayet : route de la Poste à la limite de Montussan).

La Chambre d'agriculture déplore de même dans son avis cette surabondance de surfaces à urbaniser et estime que

« l'objectif communal semble largement dépassé ». Elle refuse la création en plus d'une zone AU2, pour l'urbanisation future : mesure « prématurée ». Elle conteste la possibilité d'autoriser des constructions nouvelles en zones naturelles N3 et N4 et trouve anormal que l'on ait plaqué sans discernement des « Espaces boisés à conserver » sur des habitations existantes ou sur de « vastes zones de prairies ». Elle conteste, comme le fait le préfet, l'installation d'une zone d'activité dans une « vaste parcelle bien structurée, classée en zone naturelle ». etc.

Le Syndicat du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SYSDAU) conteste aussi la constructibilité des zones naturelles N3 et N4 et la zone d'activité, illégalement prévue dans un espace à conserver en zone naturelle. Il conteste également les empiètements sur les zones agricoles en plein secteur classé AOC (c'est également l'avis de l'INAO - Institut National des Appellations Contrôlées).

En conséquence, nous demandons que l'actuel projet du PLU présenté à l'enquête publique **soit entièrement refondu**, pour respecter les avis des personnes publiques, pour se conformer aux objectifs de croissance modérée de la population et pour offrir au village le règlement et le zonage d'urbanisme qui le maintienne dans son caractère rural.

Pompignac : paradis immobilier :

Une grave incohérence de ce projet de PLU concerne les **51,7 hectares de zones prévues « A Urbaniser – AU »**. Vu le règlement qu'il est prévu d'y appliquer, ce seront de vastes espaces rendus inaccessibles à la construction particulière individuelle, et qui seraient uniquement réservés au contraire à la promotion immobilière, pour des « quartiers agglomérés » devenant des réservoirs à logements, entassés sur 1 ou 2 étages, à raison de 20 à 40 logements à l'hectare.

Ces secteurs sont matérialisés sur le plan de zonage par les couleurs **jaune** et **ocre**. Ils représentent à eux seuls une **augmentation de 30 % de la surface urbaine** de Pompignac.

Ils sont destinés à « la réalisation de nouveaux lotissements et de **nouveaux quartiers agglomérés** » (p. 21 du Règlement) ; on n'a le droit d'y construire qu'aux conditions suivantes :

- que l'opération porte **sur au moins 8 logements ou 1000 m² de SHON** (Surface Hors Œuvre Nette),
- qu'elle intéresse une unité foncière d'une **superficie minimum de 1 ha**.

Ces dispositions sont illégales. Elles empêchent un particulier qui posséderait une parcelle de moins d'un hectare de construire, ce qui est contraire à la loi. On ne peut imposer de surface minimum de constructibilité que pour favoriser l'urbanisation traditionnelle (et non pas les « quartiers agglomérés ») et que dans le cas d'assainissement non

collectif. D'après ce projet (illégal), un particulier serait contraint de **vendre sa parcelle à un promoteur** pour que celui-ci fasse une opération d'ensemble. Si un propriétaire possède au moins un hectare, il ne peut pas davantage agir comme il l'entend, car il lui faut construire au moins 8 logements et se transformer en opérateur. Rares sont ceux qui souhaitent ou peuvent le faire.

De plus dans ces secteurs quand les promoteurs immobiliers auront récupéré tous les terrains, puisque le règlement les favorise et leur en donne les moyens, on pourra construire beaucoup plus que les 8 logements par hectare. En effet, en secteur **AU1a**, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est de **0,6**, c'est à dire que l'on peut construire **6000 m² de Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON) par hectare** (10.000 m²). Le secteur AU1a (« Le Maine ») fait 5,8 hectares. Le calcul est vite fait : 35.000m² de surface de plancher, soit 350 logements de 100m², soit 1000 habitants. On peut construire à 10 m de hauteur, soit des logements en R+2 et la construction sur la limite séparative (sans recul) est autorisée : on peut édifier donc des immeubles de 10 m de haut sur la clôture des riverains.

En **AU1b**, le COS est de 0,2, et l'on peut donc construire **2000 m² de SHON par hectare**. Les secteurs AU1b font 40,3 hectares. Le calcul est vite fait également : 80.000 m² de surface de plancher, soit 800 logements de 100 m², soit 2400 habitants. On peut mettre beaucoup plus de logements si ceux-ci font moins de 100 m², ce qui sera le



cas, l'objectif annoncé au rapport de présentation étant la création de « petits logements » (p. 60). On peut construire à 7 m de haut, soit R+1, mais à 10 m de haut pour les constructions mixtes et les commerces, soit R+2. Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative, sans recul par rapport aux propriétés voisines.

Quels sont ces secteurs classés AU (A Urbaniser) ? Il s'agit d'abord du **quartier du « Maine »**, qui se découvre à partir du point de vue de l'esplanade de l'Entre-Deux-Mers, et qui est présenté dans le « Rapport de présentation », comme un paysage remarquable à valoriser : « le point de vue à l'angle sud-est de [la place de l'Entre-Deux-Mers] est un élément majeur de l'identité du centre bourg ancien, qu'il faut mettre en valeur » (p. 53). Or, c'est exactement ce secteur que le zonage du PLU classe en **AU1a**, où l'on pourra édifier des immeubles R+2 et construire 350 logements agglomérés. Une préfiguration de ce qui se passera, c'est le lotissement en cours de réalisation chemin de Saint-Paul : 8000 m² environ, 17 logements serrés. Allez voir. On pourra faire bien pire encore avec le nouveau règlement. Ce sera effectivement un « paysage remarquable ».

Les autres secteurs **AU** sont les suivants :

1. Les terrains agricoles au sud du bourg, au **sud du chemin de La Lande et du Chemin du Maine**. Or, la Chambre d'Agriculture déplore par deux fois dans son avis que le « rapport de présentation », qui présente pourtant toutes les activités économiques de la commune, ne signale pas « la présence d'un élevage avicole (JUGE) à Brondeau, qui génère un périmètre *non aedificandi* [non constructible] non pris en compte ». En effet tous les terrains avoisinants sont prévus « A Urbaniser » et pourtant c'est illégal.

2. Les terrains agricoles au sud du bourg dans le lieu-dit **Saint Paul** : de très vastes surfaces d'un vallon naturel et agricole remarquable, qui seraient tous bâtis en « quartiers agglomérés » à raison de 2000 m² par hectare, soit 20 à 40 logements à l'hectare suivant la taille des appartements. Ces terrains couvrent 20 hectares environ, soit 400 à 800 logements. C'est ce que dénonce l'Etat dans son avis : les objectifs de la commune sont largement dépassés.

3. Les lieux-dits « **Le Clouet** », 5 ha environ, « **l'Ermitage** », 7,5 ha environ, au Nord-Ouest de la commune, plus 1,5 ha environ donnant sur le **chemin des Graves**, mais déjà construits, une surface de 2,5 ha environ **passage de Touty**, s'enfonçant dans la zone naturelle du vallon de la Capéranie, un terrain de 5 ha environ à **Martinot-Est**. Tous ces nouveaux quartiers agglomérés, prévus sur le linéaire de la route de Touty et de ses prolongements, sont contraires aux préconisations du « Rapport de présentation »,

qui parle d'un rééquilibrage au Sud du bourg, alors que presque la moitié des surfaces à urbaniser, soit **21,5 ha** environ, sont ici prévues au Nord pour de nouveaux « quartiers agglomérés ».

Seule pourrait être acceptée la construction en linéaire le long de cet axe communal et ses dépendances, pour compléter les espaces libres, en respectant le caractère des lieux, comme le préconise le « Rapport de présentation : « le bâti résidentiel plus ou moins diffus et le gabarit relativement étroit de la voie dégagent une ambiance de campagne habitée qu'il est bon de préserver. » (p. 51). On respectera aussi les « coupures d'urbanisation » (notamment vers Bel Horizon), mais l'on pourra ajouter quelques éléments à ce linéaire (route de l'Ermitage, passage de Touty, Martinot), sans rechercher toutefois l'agglomération de vastes surfaces pour des opérations d'ensemble. Il s'agira d'offrir au contraire des possibilités à « l'habitat individuel libre », comme cela est préconisé dans le même « Rapport de présentation » (p. 60).

4. S'ajoute encore à cette gabegie de terrains sacrifiés un secteur coté **AU2**, de 3,4 ha environ, prévu pour une « urbanisation future », **route de la Poste**, dans une zone agricole. Réserve « prématurée », à supprimer, comme le recommande la Chambre d'Agriculture. Il y a pléthore de surfaces à urbaniser et les objectifs de la commune sont à cet égard largement dépassés.

Nous préconisons au contraire, pour aboutir à une « gestion économe des sols », les mesures suivantes :

- un **nouveau zonage** se plaçant dans la continuité du Plan d'Occupation des Sols actuel et augmentant raisonnablement les surfaces constructibles dans la mesure des besoins véritables de la commune.
- la réintroduction du critère de « **superficie minimale des terrains constructibles** », car la loi UH de juillet 2003 autorise les maires à prendre cette mesure pour « préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » (article R 123-9 du Code de l'urbanisme).
- de nouvelles règles de **recul des constructions** par rapport aux limites séparatives, recul équivalent à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m (sauf dans la partie classée Ua du centre bourg, où les maisons se touchent en façade sur rue.)
- De multiples améliorations du règlement allant dans le sens du respect du caractère du village et de la pondération dans l'urbanisation, toutes propositions publiées sur le site Web cité et déposées dans le cadre de cette enquête publique (voir dossier annexe).

Pompignac à grande vitesse :

Il est prévu au PLU une liste des « **emplacements réservés** », c'est à dire des réservations foncières que fait la commune, généralement sur les propriétés privées, pour des

équipements publics. Les terrains sont de ce fait aliénés et on ne peut plus en disposer.



La plupart des emplacements réservés consistent en des créations de voies nouvelles, en élargissements de voies et en aménagements de carrefours. Rien qu'au titre de ces créations ou aménagements, la commune se propose de prélever environ 10 ha sur les propriétés privées.

Ces voies nouvelles et élargissements aboutiront, si on les aménage, à faire de Pompignac un village que l'on traverse à vitesse élevée. Le PLU prévoit en effet un axe Ouest-Est, Route de Touty (8-9 m actuellement), chemin de Bellevue, de Martinot, le tout élargi à 12 et à 10 m d'emprise.

Puis un axe Sud-Nord, commençant au chemin du Maine, élargi à 10 m, mais avec de chaque côté des surlargeurs de 10 m, (soit 30 m de largeur en tout pour cette voie ! Rappelons qu'une autoroute à quatre voies tout compris, c'est 27 m de large). Le chemin du Maine se continuerait par une voie nouvelle dans le vallon de Saint Paul (30 m de large aussi !), pour rejoindre la route de la Poste à Pont-Castaing, route elle-même élargie sur toute sa longueur à 15 m d'emprise jusqu'à Montussan.

Or la plupart des voies de Pompignac ont déjà le gabarit habituel des voies départementales ou communales. Il n'y a pas lieu de les augmenter, l'élargissement amenant inmanquablement un accroissement de la circulation. Il y a lieu au contraire de pincer la circulation, déjà trop vélocé dans certains endroits, et non pas d'aménager des voies à grand débit. Rappelons que le « Rapport de présentation » vante pour la route de Touty « le gabarit relativement étroit de la voie dégageant une ambiance de campagne habitée qu'il est bon de préserver. »

Le PLU veut aussi créer des voies nouvelles pour alimenter les futurs quartiers agglomérés, que nous refusons. Il n'y a donc pas lieu d'aménager toutes ces voies, sur les finances de la commune. Celle-ci ne pouvant pas, selon toute vraisemblance, assumer ces dépenses trop importantes, le résultat serait que les terrains privés classés en « emplacements réservés » seraient gelés indéfiniment.

A ces projets démesurés s'ajoute l'emplacement réservé (16) pour l'élargissement au centre du bourg de la D 241 entre la Mairie et le chemin de Saint Paul, de manière

à aménager un trottoir de chaque côté de la chaussée de 1,20 m. Il faudrait donc démolir toutes les maisons. Certes, il faut aménager des trottoirs dans ce passage étroit du village, véritable goulet d'étranglement, mais est-ce au prix de la démolition de tous les bâtiments, habitations et commerces ? Il y a d'autres solutions, bien entendu (un sens unique par exemple) et nous demandons qu'elles soient mises à l'étude.

Il y aurait aussi de nombreux petits chemins communaux élargis à 10 m d'emprise, Chemin des Carmes, chemin de Saint Paul, chemin de Brondeau... Aménagements inutiles, nuisibles à l'environnement, attirant de la circulation qu'on veut éviter au contraire. Personne ne souhaite transformer Pompignac en zone de transit pour norias de véhicules circulant à grande vitesse.

Enfin le PLU se propose d'aménager cinq ronds-points : D 241, à l'entrée du village côté Tresses : deux ronds-points, espacés de 20 m ; D 241, à l'entrée du village côté Salleboeuf, 2 ronds-points, espacés de 30 m ; D 115 (intersection route de l'Ermitage/route de Touty) un rond-point. L'Etat recommande à présent d'éviter de construire de nouveaux ronds-points, excessivement onéreux (1 million d'euros environ). Les cinq que prévoit notre commune sont de plus inutiles, vu le peu de circulation observée à présent. Ils le seraient peut-être si l'on créait effectivement ces voies à grand gabarit et à circulation rapide que prévoit le PLU, mais que nous refusons.

Le préfet remarque que « plusieurs emplacements réservés mériteraient qu'une description et une justification précise soit apportées » (p. 5). De notre côté nous constatons effectivement ce manque de justification et nous refusons tous les emplacements réservés concernant les voies nouvelles les élargissements des voies et les ronds-points.

La commune de Pompignac, petit village au demeurant, qui aspire à conserver son statut de commune rurale, n'a, en aucune manière, besoin de ces équipements dignes de grandes cités. Elle pourrait bien se contenter, pour commencer, d'entretenir le réseau routier existant, qui est sous sa responsabilité et qui se dégrade faute de soins depuis de nombreuses années.

Pompignac décentré

Le « Rapport de présentation » indique en bien des endroits la nécessité de valoriser le centre bourg. C'est l'un des « huit objectifs cadres » qui structurent « le projet urbain de Pompignac ». Il s'agit, en effet, de « dynamiser le centre bourg au travers de sa requalification de l'implantation d'une école / commerces / services » (p. 57). Nous partageons ce point de vue. Mais nous déplorons que le zonage et le règlement du PLU soient en totale contradiction avec ce projet salutaire.

De vastes terrains sont réservés en effet à l'entrée de la commune (en venant de Tresses) pour y délocaliser l'école, le centre arts et loisirs, la danse, le judo, les associations, la bibliothèque et pour créer un nouveau centre

commercial. Il ne restera presque plus aucune activité au centre.

Le plan de zonage réserve d'abord le lieu dit Citon en périphérie du bourg en face de Cadouin (entrée en provenance de Tresses), pour y installer un nouveau centre commercial. Un terrain de 4 ha environ, retiré à un propriétaire privé, est classé AU1c, « à vocation principale de commerce ». L'argumentaire du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se passe de tout commentaire : il s'agirait d'effectuer une « stimulation de l'activité commerciale du centre bourg élargi en 2 sites proches complémentaires ». Comme si le terrain de Citon à la limite de la commune était « proche du centre », et



comme si l'on pouvait dynamiser les commerces du centre en leur opposant un centre commercial concurrent !

Comme ceci est une évidence, l'on voit les documents du PLU faire des contorsions rhétoriques pour faire admettre que ce qui se trouve en périphérie peut être aussi au centre : « **deux sites proches** », dit-on, le projet de Citon ferait partie de la « dynamisation du centre bourg », l'école déplacée elle aussi près de la plaine des sports se trouverait dans « un lieu **central** vis-à-vis de l'ensemble des quartiers de la commune ». Ce que la réalité ne donne pas, on l'invente par la parole. Pascal présentait l'univers comme « une sphère infinie dont le centre est partout, la circonférence nulle part ». Personne ne savait que notre petit village de Pompignac pouvait prétendre à cette vocation universelle !

Bref, au-delà de la langue de bois qui ne trompe personne, on a compris que le projet espère vider le centre de toutes ses activités. Il y avait eu un premier projet, on s'en souvient, pour dévier la circulation, en la faisant passer par le vallon de Bondeau - Saint-Paul. Malgré la condamnation en justice de ce projet, il n'est pas abandonné, comme nous l'avons vu avec l'idée d'une voie nouvelle de 30 m de large chemin du Maine, puis dans le vallon de Saint Paul, jusqu'au Pont-Castaing.

On délocalisera aussi toutes les activités de convivialité qui se rassemblent actuellement dans le centre « **Arts et Loisirs** » : bibliothèque, associations, danse, judo... Le PADD annonce en effet la démolition du centre « Arts et Loisirs » et son transfert dans un lieu à définir. (p. 10). Depuis la présentation publique du projet CALEC (Centre Arts et Loisir de **Cadouin**), faite par le maire le 28 juin 2006, on sait que ce lieu d'implantation serait en périphérie de commune à Cadouin.

On délocaliserait aussi l'école, contrairement aux préconisations du « Rapport de présentation », qui annonce comme on l'a vu la construction de nouveaux bâtiments pour

l'école dans le centre. Or, en parfaite contradiction, le PADD annonce « la nécessité d'évolution vers **une délocalisation** : le nouveau site proposé se situe à l'**ouest du centre bourg**, aux abords du site d'équipements sportifs actuels » (p. 10). Il n'est plus question à présent de faire de la périphérie le centre. On avoue que l'école sera « délocalisée ». Que de contradictions pour arriver à ce constat évident ! C'était plus simple de le dire dès le début. Le débat aurait été : « faut-il mettre l'école près de la plaine des sports ou dans le centre » ? Et la discussion aurait été constructive autour de cette problématique. Au lieu de cela on veut faire croire que le centre est partout et l'on omet de parler de la perte de substance qu'il subirait à voir partir l'école.

Par ailleurs, et ce n'est pas la moindre des contradictions du dossier, le terrain choisi pour l'éventuelle future école délocalisée, se trouve sur un espace (classé ici en AUL) identifié par le « Rapport de présentation » comme indispensable pour maintenir une coupure verte à l'entrée de l'agglomération : « L'arrivée sur le stade et la vue plongeante vers le vallon de la Capéranie marquent une coupure verte d'une grande qualité avant l'arrivée en centre bourg. Elle permet - d'interrompre la continuité bâtie entre Tresses et Pompignac et ainsi de préserver l'identité communale, - d'ouvrir le regard sur le vallon, espace central entre les principaux quartiers habités de Pompignac, - de rompre la « monotonie » du parcours automobile en suscitant un appel visuel potentiellement ralentisseur de vitesse. » (p. 50) Ce n'est pas nous qui parlons mais le « Rapport de présentation » du PLU. Nous sommes bien d'accord avec ce constat, réitéré p. 54.

Mais tout le reste contredit le projet initial. On veut mettre la nouvelle école et ses bâtiments, qui ne pourront être que massifs, au sein même de cet espace qu'il faudrait laisser libre dans sa fonction de coupure verte.

Incohérence et indigence

Ce qui marque en fait ce projet de PLU c'est son **incohérence**. Tout dit le contraire de tout. Par cette carence logique, le projet est irrégulier et **sera irrémédiablement annulé par le Tribunal Administratif**. Il y a lieu de procéder à une refonte complète du PLU, en concertation avec la population, qui a été écartée de son élaboration. L'association, quant à elle, a demandé à participer au travail sur le PLU dès 2004. Il lui a été opposé un refus offensant. On voit la suite, avec ce projet indigent, fruit de dix ans d'amateurisme aboutissant à un résultat pitoyable, que condamnent toutes les autorités.

Ainsi, nous partageons les avis des Personnes Publiques Associées qui contestent l'ouverture à l'urbanisation de 51,7 hectares de terres agricoles, auxquels s'ajoutent 89 hectares de zones naturelles et plus 15 ha de « zone d'activité » dans une zone classée zone naturelle, et diverses surfaces des secteurs classés AOC proposées pour être déclassées en zones urbaines.

Nous partageons les objectifs de la commune annoncés dans le début du « Rapport de présentation », visant une population de 3000 habitants en 2015 et annonçant ainsi un besoin modéré en surfaces constructibles pour les logements nouveaux. Nous souhaitons en effet que Pompignac conserve son caractère de commune rurale, capable toutefois



d'accueillir de nouveaux habitants, mais selon une progression raisonnable. Le rythme annoncé par la commune de 10 à 15 logements nouveaux par an nous semble un maximum et les surfaces correspondantes (de 37 ha environ) nous semblent largement suffisantes. Dans la mesure où le « Rapport de Présentation » indique qu'il reste encore sur Pompignac 32 hectares de surfaces constructibles non utilisés, le besoin en surfaces nouvelles ne devrait pas dépasser 5 hectares.

Nous nous opposons de ce fait fermement au projet de zonage et de règlement du PLU qui est excessif et contredit les objectifs annoncés par le « Rapport de Présentation », dans la mesure où le PLU propose à l'urbanisation (en plus des 32 hectares disponibles) 150 hectares nouveaux pris sur les zones agricoles et naturelles.

Nous nous opposons à ce titre à la création de zones « A Urbaniser » (AU) pour une surface de 51,7 hectares et n'acceptons que quelques aménagements de constructibilité sur des secteurs limités pour une urbanisation justifiée. Nous refusons catégoriquement que le règlement réserve quelque secteur que ce soit à des opérateurs au détriment des particuliers, en imposant une surface minimum de 1 ha et l'aménagement minimum de 8 logements ou 1000 m² pour qu'un terrain soit constructible. En revanche nous préconisons l'instauration de « superficies minimales » pour la constructibilité des terrains en secteur Ub, Uc, Ud et N pour « préserver l'urbanisation traditionnelle ».

Nous demandons la suppression de la zone d'activité que l'on veut installer en zone naturelle, en dehors de toute infrastructure suffisante et contrairement à la carte du Schéma de Cohérence Territoriale.

Nous refusons les emplacements réservés 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 22, onéreux, inutiles et contraires aux préconisations du Rapport de présentation et à l'intérêt de la commune.

Nous refusons les zonages en AU1c et AUL pour la création d'un centre commercial concurrent à celui du centre bourg et pour la délocalisation de l'école dans une coupure verte marquée comme nécessaire par le « Rapport de présentation ».

Nous souhaitons que l'avis de l'Etat soit respecté en ce qu'il indique qu'une refonte complète du projet est nécessaire. Vu l'état d'incohérence du projet actuel, les modifications nécessaires remettent en effet en cause l'équilibre général du projet et la procédure d'approbation du PLU ne peut plus suivre son cours.

Pour cette refonte complète, l'association fournit en annexe une étude complète des documents mis à l'enquête publique, qui vaut proposition de réécriture du PLU.

Fait pour valoir ce que de droit,

Le 17 octobre 2006

Le président

Denis LOPEZ

