

Observations générales.

Le Plan d'aménagement et de Développement durable du PLU de Pompignac devrait donner la philosophie générale du projet de la commune pour l'évolution du village et les grandes orientations retenues notamment en matière d'urbanisme.

Au lieu de cela, le PADD reprend d'une manière redondante quelques éléments du « Rapport de présentation », en contredit d'autres, donne quelques éléments dispersés, incohérents par rapport au reste des documents du PLU et ne peut être considéré comme un véritable projet organique.

Le PADD se manifeste ainsi par son indigence. C'est pourtant le seul document qui ait été mis à la disposition du public pendant toute la période dite de « concertation », et qui a duré 6 ans.

2/ A ce jour, la seule pièce constitutive retenue du PLU a été le PADD, débattue en conseil municipal le 12 juin 2002 et présentée à la population le 30 janvier 2003. Il a donc été mis à disposition du public dans un dossier enrichi par des informations complémentaires (planning prévisionnel, programme d'aménagements communaux de type groupe scolaire, point sur les lois SRU et Urbanisme et Habitat).

(Dossier de présentation du bilan de la concertation, 3 mars 2006).

Ce PADD inepte, constitué de 13 pages seulement, seule pièce qui ait été présentée à la population, fruit de 10 années de « travail » assidu de l'équipe municipale sur la révision du POS, puis sur le PLU, avait été contesté très largement, avec le règlement et le zonage par une analyse très sévère de la Délégation Départementale de l'Équipement (DDE), analyse que l'association avait commentée en 2004. Le PADD apparaît aujourd'hui à l'enquête publique, comme le reste des documents du PLU, sans modification depuis 2003, sans qu'ait été tenu compte de la moindre remarque faite par la DDE. Lire l'analyse de la DDE sur le site de l'association (http://socrates.free.fr/association/analyse_DDE.pdf)

Le PADD, institué document d'importance par la loi SRU de décembre 2000 a été en fait considérablement diminué dans son importance par la loi UH de juillet 2003. A présent il n'est plus « opposable ». Autant dire qu'il n'a plus de véritable valeur. Cela explique peut-être pourquoi au lieu de fournir tout ce qu'il devait proposer à l'origine, il se soit réduit à une sorte de texte parasite des autres documents du PLU, informe et sans réel intérêt.

Si l'on souhaite qu'il représente toutefois les orientations de la commune en matière d'évolution urbanistique, le PADD est à réécrire en totalité.

Voici quelques observations néanmoins sur ce document inepte et indigent, par acquit de conscience.

Préambule :

p. 1

1 – Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la Commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD, nouvelle pièce du document de planification urbaine, instituée par la loi du 18 décembre 2000 dite loi "Solidarité et Renouvellement Urbain", peut préciser, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le PADD retenu sur Pompignac, en tenant compte des dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, constitue un document d'orientation générale qui définit le projet communal mais n'est pas opposable aux permis de construire.

On ne trouve rien dans le PADD qui réponde à ces exigences pourtant imposées par la loi. Le document qui prétend être un **Plan d'Aménagement et de Développement Durable** est un « torchon » de 13 pages, fait de collages inorganiques et qui ne révèle aucun projet construit.

Le centre :

4 - Dynamiser le centre bourg au travers de sa requalification et de l'implantation d'équipements / commerces / services.

Reprise textuelle du « Rapport de présentation », non suivi d'effet, comme on l'a vu (voir analyse du « Rapport de présentation »). Les commerces, l'école, les activités sportives, culturelles et de convivialités doivent toutes être délocalisées à Cadouin-Lannegrans, en périphérie de commune. Ce qui est bien loin d'offrir des solutions pour dynamiser le centre.

Le Centre encore, p. 3

3.1. En matière d'urbanisme

• *Projet centre ville : dynamisation et développement*

Le centre bourg de Pompignac possède aujourd'hui un regroupement d'équipements publics et de services, de part et d'autre de l'avenue de la Mairie (RD241), axe de développement principal de la commune.

Ce site présente différents enjeux d'aménagement auxquels la commune se propose de répondre :

- sécuriser la traversée du centre bourg,
- intégrer à ce secteur central des programmes favorisant le dynamisme du cœur de bourg,
- organiser un stationnement cohérent à la mesure des besoins de ces équipements et commerces,
- mettre en valeur le site et notamment le balcon dégageant des vues sur le vallon au sud du centre bourg,
- organiser la desserte et le maillage avec le futur quartier d'habitat au sud.

Il n'y a rien qui précise ce qui dynamisera le centre bourg. Comme tout doit être délocalisé, et que rien n'est prévu pour dynamiser effectivement le centre bourg, le PADD ne peut que répéter stupidement qu'il faut « intégrer à ce secteur des programmes favorisant le dynamisme du centre bourg ». Oui mais lesquels ? On en restera là.

le nouveau quartier au sud, p. 3.

• *Un nouveau secteur d'habitat au sud du centre bourg*

Les analyses successives réalisées sur Pompignac ont montré un certain déséquilibre dans le développement urbain de la commune.

En effet, le développement nord de la commune s'est bien organisé entre le centre bourg, Touty et le parc de Cadouin. En revanche, on peut constater que le développement sud reste diffus malgré le net positionnement de la RD241 comme axe central de développement urbain.

Par-delà ce constat, un "rééquilibrage" urbain a été décidé par la création de nouveaux quartiers d'habitat, au sud du centre bourg. Ce secteur de développement urbain a pour objectif de répondre à plusieurs enjeux :

- offrir un développement cohérent de l'urbanisation autour d'un secteur à proximité du centre bourg,
- répondre à la forte pression urbaine que subit la commune,
- organiser et limiter le développement urbain autour d'une nouvelle voie interquartiers sud,
- insérer le développement urbain dans le cadre paysager local en tenant compte des éléments de patrimoine paysager (relief, notamment) et agricole (vignes),
- offrir un aménagement de qualité au travers de l'organisation et de la réalisation des espaces publics.

Ce projet de « rééquilibrage urbain » au sud du bourg n'est qu'un leurre, au vu du zonage prévu : en effet parmi les secteurs AU d'urbanisation intensive confiée aux promoteurs immobiliers, la majorité des surfaces se situe au Nord (Le Clouet, l'Ermitage, Passage de Touty, Martinot Est : 24 ha environ). Au Sud, une vingtaine d'ha, ce qui est déjà exorbitant par rapport aux besoins exprimés, mais ce qui ne fait pas le poids par rapport à la charge majeure placée sur le nord du village. Voir l'étude de cette contradiction dans l'analyse du « Rapport de présentation ».

« Répondre à la forte pression urbaine que subit la commune » indique le PADD. Traduction : offrir aux promoteurs immobiliers ce qu'ils demandent depuis longtemps : des terrains pour faire des opérations lucratives massives. Aucun intérêt pour la commune, qui ne tient pas à devenir un vaste dortoir ni à perdre sa qualité de commune rurale. Ce n'est pas la vocation d'une commune de répondre en priorité aux besoins extérieurs à la commune et de faire des cadeaux aux promoteurs immobiliers au détriment de l'harmonie d'un village.

« Organiser et limiter le développement urbain autour d'une nouvelle voie interquartier sud ».

Cette voie a été contestée par la DDE et son tracé a été annulé par le Tribunal Administratif. On la réintroduit au PADD, dans les Emplacements Réservés (17 et 18), au zonage et au règlement, en la déplaçant sur les chemins du Maine, de Callonge, prolongés par une voie nouvelle descendant jusqu'au Pont Castaing et rejoignant la Route de la Poste.

Cette voie est inutile : elle détournera la circulation du centre bourg, qui a au contraire bien besoin des retombées économiques du passage. Elle s'inscrit dans la logique d'un programme de constructions abusives sur des terrains agricoles déclassés en AU1b, et que l'association et la population refusent. Ces zonages empêchent en effet la construction individuelle libre et offrent exclusivement les terrains aux promoteurs immobiliers, qui sont invités à aménager de nouveaux quartiers agglomérés et des lotissements d'une densité encore jamais vue sur Pompignac (entre 20 et 40 logements à l'hectare).

Nouveau centre scolaire, p. 4

• Le développement du site d'équipements sportif avec le projet scolaire

Le site de Lannegran, déjà largement valorisé par les équipements sportifs, est situé entre le quartier de Cadouin et le centre bourg.

La municipalité souhaite sur ce site, à proximité directe du centre bourg, développer son projet d'équipement scolaire neuf et bénéficier ainsi des nombreux avantages de ce site :

- valoriser un espace d'équipement sur un large site à proximité directe du centre bourg et offrant des possibilités d'extension si nécessaires,
- localiser la nouvelle école dans un lieu central vis-à-vis de l'ensemble des quartiers de la commune,
- avec une accessibilité piétonne et vélo valorisée et sécurisée par le vallon de la Capéranie,
- avec une accessibilité par le RD241 totalement sécurisée par les aménagements d'entrée de bourg.

Contrairement à tout ce qui a été préconisé précédemment et dans le « Rapport de présentation », voici que l'on propose maintenant de délocaliser l'école à Lannegran. Mais la langue de bois impose que l'on annonce que Lannegran, qui est en périphérie de commune se trouve pourtant au centre : « un site à proximité directe du centre bourg ». On affirme que l'on veut « localiser la nouvelle école dans un lieu central vis-à-vis de l'ensemble de quartiers de la commune » !

L'argumentaire est de ce fait incohérent.

D'ailleurs en guise de reconnaissance de l'évidence, en p. 10, le PADD, annonce sans ambages et sans se soucier de ce qui a été dit précédemment :

— le groupe scolaire :

— 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 actuel.

On avoue ainsi, comme il se doit, que l'entrée du bourg est à l'ouest du centre et non plus au centre.

Et l'on montre d'autant plus l'incohérence du projet, qui pour dynamiser le centre en exclut l'école pour l'exiler sur la limite de la commune.

Nouvelle urbanisation des secteurs d'habitat éloigné, p. 4

• Les secteurs d'habitat éloignés

Le patrimoine architectural de la commune est fortement lié à son caractère agricole. Ainsi, un certain nombre de fermes et domaines (viticoles ou autres) ponctuent le territoire communal et lui confèrent une grande qualité et des éléments de repère intéressants dans le paysage.

Ce bâti, associé au patrimoine agricole, doit rester isolé et ponctuel.

Par ailleurs, quelques quartiers neufs se sont développés autour de ces hameaux anciens :

- Bouchet et Chante-Cœur, au nord-est,
- Manial et Moulin de Cramat, au sud-est,
- l'Hermitage et Barrail, au nord-ouest.

Ce développement d'habitations d'assez bonne qualité ou de grandes parcelles et dans un cadre naturel largement préservé ne pose pas aujourd'hui de problème de qualité d'insertion architecturale ou urbaine.

En revanche, le développement de ces quartiers, hors du schéma d'assainissement et dans des secteurs paysagers sensibles, doit être limité et maîtrisé de manière à préserver la qualité environnementale et des paysages.

Cela se traduira dans les dispositions réglementaires par une très faible densité et des distances d'éloignement entre les constructions et par rapport aux voies.

Les constats sont acceptables : ces quartiers et secteurs sont à protéger. Toutes les affirmations de protection sont en revanche mensongères. L'Ermitage est classé en AU1b, avec une constructibilité très lourde de 20 à 40 logements à l'ha, en opérations d'ensemble de logements qui peuvent atteindre R+2 en immeubles denses, implantés à 10 de haut et sans retraits par rapport aux limites séparatives.

Les secteurs de Bouchet, Chante Coeur, Manyal, Barrail... sont classés soit en N3 soit en N4 soit en Ud, avec la suppression des surfaces minimales de constructibilité, la suppression du COS et de la plupart des limitations à la densification. Voir à ce titre l'analyse du rapport de présentation et l'avis des personnes publiques associées, très défavorable.

Tout contredit donc la volonté de protection annoncée.

Protection de l'environnement, p. 6

Ce patrimoine paysager et agricole est pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au travers :

- d'une large protection des espaces agricoles, zonage dominant sur la commune,

Affirmation contredite par le zonage et le règlement : 174 ha de terrains agricoles sont déclassés et deviennent constructibles. Il n'y a aucune mesure prise pour protéger le patrimoine agricole du village, qui est au contraire très largement diminué.

Objectif et projet communal, p. 8

• Objectifs et projet communal

— L'objectif démographique étant d'environ 3.000 habitants à l'horizon 2015, le besoin en logements est estimé entre 170 et 200 logements (pour atteindre cet objectif), soit un rythme de construction possible de 11 à 15 logements par an.

Le besoin foncier brut a été évalué à :

- 1 à 2 ha environ pour les programmes locatifs,
- 30 à 35 ha environ pour l'habitat individuel libre.

Ces objectifs, qui reprennent textuellement ce qui est exprimé dans le « Rapport de présentation », sont acceptables. Ils sont cependant contredits par le zonage et le règlement, qui proposent à la constructibilité 150 ha nouveaux avec la possibilité de construire 1300 logements (fourchette basse) rien que dans les zones AU (51,4 ha) et bien plus encore dans les autres zones Urbaines et Naturelles. La commune accueillerait ainsi dans un bref délai 4000 habitants supplémentaires et atteindrait la taille d'une petite ville (7000 habitants) dans les 4 ou 5 ans à venir. Le PADD est ainsi bien mensonger.

Zone d'activité du Moulin de Fayet :

3.4. En matière économique

• *Repositionnement d'un pôle économique principal sur la route de la Poste*

- restriction des zones d'activités anciennement prévues en bordure de la RN89 (enjeu paysager ou viticole),
- repositionnement d'une seule zone principale pour l'accueil d'activités diverses, située au nord-est de la commune à proximité :
 - d'un échangeur de la RN89 à mi-chemin des agglomérations bordelaise et libournaise,
 - d'un site déjà aménagé sur la commune de Montussan,
 - de la route de la Poste, axe d'entrée principale depuis le nord de la commune.

Sa capacité raisonnée permet un développement économique local, à l'échelle des objectifs de la Commune.

La création de cette nouvelle zone d'activité est aberrante et irrégulière car non conforme à la carte du Schéma de Cohérence Territoriale. Elle est de plus installée en zone naturelle et sur des Espaces Boisés à Conserver, loin de toute infrastructure. Le projet est dénoncé par les personnes publiques. Il est en fait totalement aberrant. A supprimer.

« **Stimulation de l'activité commerciale** »

Stupidité aggravée et langue de bois : on affirme dynamiser les commerces du centre bourg en leur opposant un centre commercial concurrent en limite de commune !

• *Stimulation de l'activité commerciale du centre bourg élargi en 2 sites proches et complémentaires*

Les différents projets de développement et d'aménagement du centre bourg intègrent la volonté de :

- dynamiser les commerces existants,
- valoriser et simplifier l'accessibilité des commerces,
- choisir une organisation commerciale en deux sites proches et complémentaires :
 - maintenir le pôle de petits commerces du centre bourg (requalification avec les espaces publics du centre et dynamisation par la réimplantation de l'école à proximité),
 - permettre le développement d'un centre commercial de proximité de type mini ou supermarché, à proximité du pôle sportif, en situation de carrefour d'entrée de Pompignac.
Les terrains libres encore importants dans ce secteur permettent en effet le développement de nouveaux commerces ou services marchands avec les commodités de stationnement et d'accessibilité requises pour ce type d'implantation qui ne pourraient pas se trouver dans le centre bourg actuel.

Cela se passe de commentaire. La seule justification à ce projet de centre commercial rival de celui du centre bourg : tuer les commerces du centre pour supprimer encore un peu plus toute activité, tout passage, toute situation de réelle effervescence du centre. Pourquoi s'acharne-t-on ainsi à vider le centre de sa substance ?

Voir l'analyse des « Emplacements réservés » et du « Rapport de présentation ».

Arts et Loisirs

p. 10

- **le bâtiment Arts et Loisirs** : Compte tenu des problèmes de vieillissement et de conformité sur l'arrière, nécessitant une restauration totale.
Une des pistes de réflexion serait la démolition de ce bâtiment et le transfert des équipements vers un nouveau site à définir. Les terrains libérés pourraient être réaffectés pour le développement d'une offre d'habitat diversifié en centre bourg, notamment avec des produits en locatif ou d'espace public.

Contrairement à ce qui est proposé au Rapport de présentation, il est ici annoncé que l'on va démolir l'ensemble du bâtiment (pourtant encore valable dans sa partie frontale), et que l'on va délocaliser toutes les activités sportives, culturelles, associatives et de convivialité qui se trouvent au centre bourg.

Voir l'analyse du « Rapport de présentation ».

p. 11 : La coupure verte à l'entrée du bourg :

Les objectifs de l'aménagement d'entrée de bourg ouest sont donc multiples :

- marquer la coupure verte entre Tresses et Pompignac en valorisant les vues sur la plaine des sports et le vallon de la Capéranie,

Objectif non respecté par les Emplacements réservés, le zonage et le règlement, qui placent l'éventuelle future nouvelle école exactement dans la coupure verte, ici considérée comme indispensable. (ER n° 22).

Voir l'analyse du « Rapport de présentation » et l'analyse de la « Liste des Emplacements réservés ».

Le président de l'Association Mieux Vivre à Pompignac
Denis Lopez.