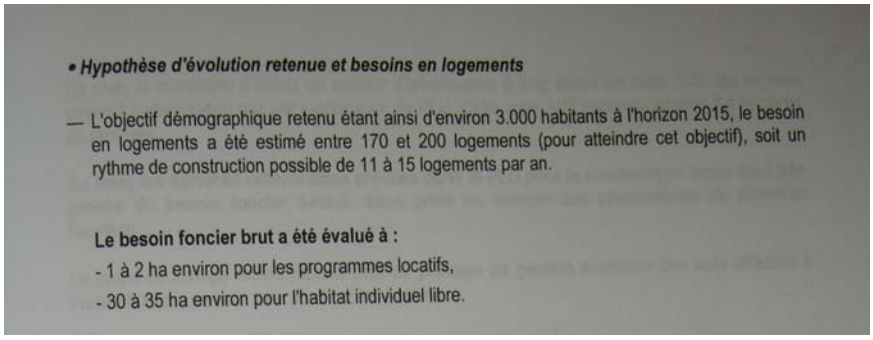
Analyse du Rapport de présentation

14 octobre 2006

Observations générales :

Le rapport de présentation semble avoir été en grande partie fait vers les années 2000-2001, car il se fonde essentiellement sur des données de 1999. Il apporte le reflet des projets municipaux de cette époque, celle du premier mandat de l'équipe actuelle, où la folie immobilière ne s'était pas encore emparée des esprits. Les élections municipales de 2001 se sont faites en effet sur la profession de foi électorale stipulant que la commune de Pompignac serait maintenue dans son caractère rural, que l'urbanisation serait maîtrisée, que le centre bourg serait dynamisé.

Le « Rapport de présentation », malgré ses imperfections, est en bien des lieux en phase avec cette orientation salutaire. Les prévisions de croissance de la population, les besoins de la commune en terrains constructibles, la prévision du nombre de logements à construire par année s'inscrivent dans cette perspective raisonnable. Cet extrait de la p. 60 est à ce titre fondamental :



• ***Hypothèse d'évolution retenue et besoins en logements***

— L'objectif démographique retenu étant ainsi d'environ 3.000 habitants à l'horizon 2015, le besoin en logements a été 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.

Mais le Rapport de présentation se contredit lui-même, comme s'il avait fait l'objet de compléments plusieurs années après le début de sa rédaction. Les orientations salutaires sont abandonnées et l'usage de langue de bois devient fréquent pour défendre l'inverse.

Parallèlement, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le règlement, le zonage, la liste des emplacements réservés... sont mis à l'enquête publique dans le même dossier de PLU et contredisent formellement les bonnes orientations du « Rapport de présentation ». Il est proposé en effet une urbanisation galopante, avec 150 ha ouverts à la constructibilité, dont 51,7 exclusivement réservés à des opérations d'ensemble, avec un COS permettant la construction de plus de 1300 logements nouveaux, sans compter ce qui peut se construire encore très largement en dehors des opérations d'ensemble. Cette vive contradiction entraîne « l'avis défavorable » de l'Etat, car « cette consommation foncière comparée à un besoin estimé à 170 à 200 logements à l'horizon 2015 ne correspond pas à un souci de gestion économe des sols ».

C'est l'observation principale faite sur l'ensemble du dossier : le rapport de présentation apporte de bonnes orientations réellement établies sur les besoins étudiés de la commune, et le reste du dossier contredit ces orientations et entraînerait, si le PLU était adopté en l'état, un basculement de la commune dans la catégorie des petites villes : 7000 habitants dans les quatre ou cinq années qui viennent.

On en peut que dénoncer cette démarche, destinée à tromper, par l'annonce d'objectifs satisfaisants au début du document de base, mais qui sont annulés par la mise en place parallèlement d'une traduction technique au niveau du zonage, du règlement et des autres documents réglementaires qui ne tiennent aucun compte de ce qui a été présenté et qui proposent une révolution urbanistique sans précédent pour le village.

Le « Rapport de présentation » est de plus mal rédigé, il est caractérisé par de multiples carences, notées par l'avis de l'Etat et d'autres Personnes Publiques Associées. Les remarques qui suivent ajoutent à ces avis en vue de l'amélioration du document, qui est fondamental dans le PLU, dans la mesure où il doit examiner la situation actuelle dans toutes ses dimensions, exprimer les besoins de la commune et apporter les premières préconisations pour l'avenir.

Il va de soi, toutefois, que les remarques qui suivent ne peuvent tenir lieu d'une nouvelle rédaction complète. Tout ou presque est en effet à reprendre et à harmoniser dans une refonte générale du document.

Association Mieux Vivre à Pompignac
12 chemin de Brondeau 33370 Pompignac
vivrepompignac@free.fr ; http://socrates.free.fr/mvp.htm

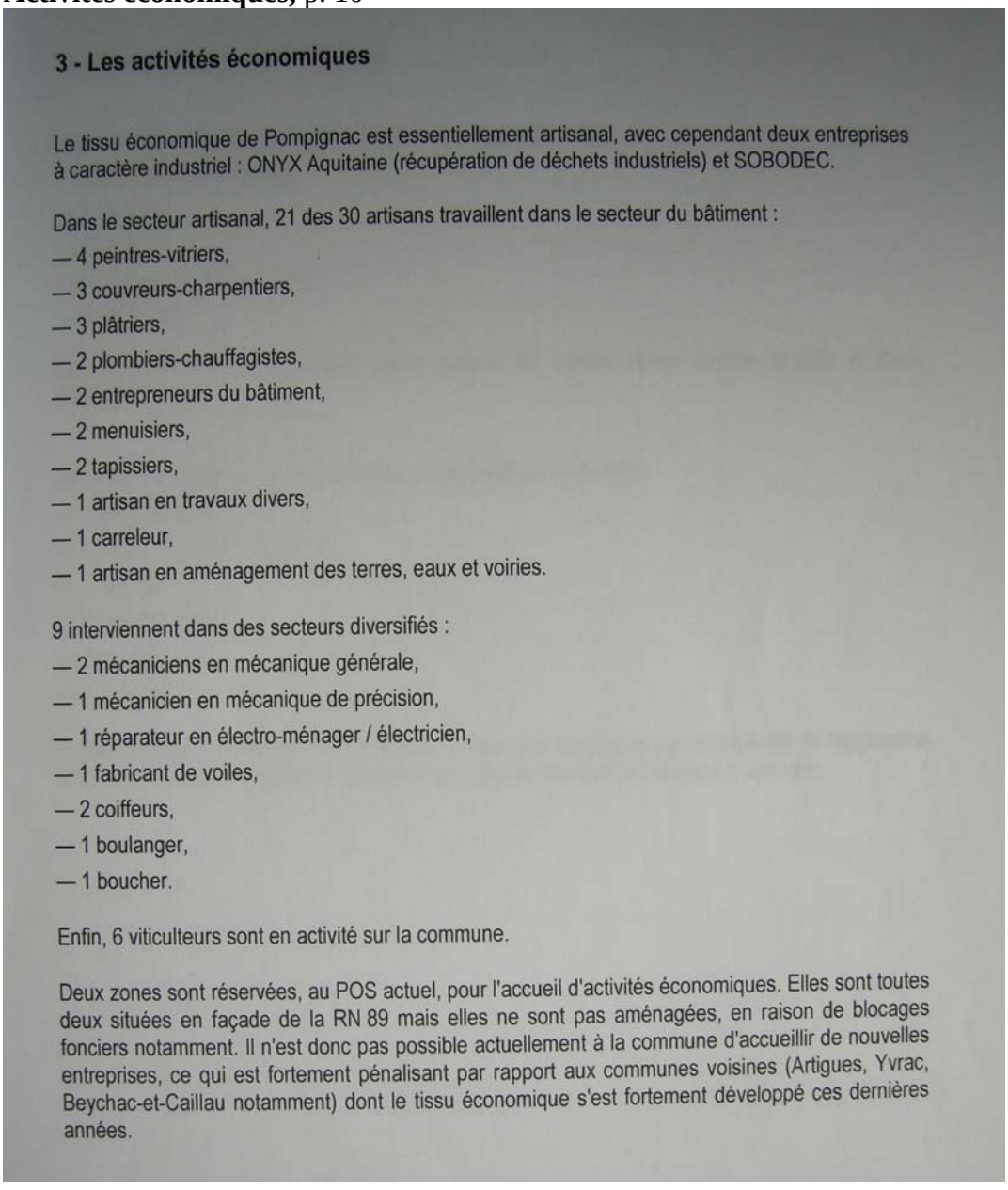
Remarques complémentaires

p. 2

Population

La plupart des études présentées par le « Rapport de présentation » s'appuient sur la situation de 1999.
La population est ainsi chiffrée à 2527 habitants. Or elle est de 2800 en 2006.
Il y aurait lieu de mettre à jour ce document pour tenir compte de sept années d'évolution entre ses indications et le moment où le PLU est mis à l'enquête publique.

Activités économiques, p. 10



3 - Les activités économiques

Le tissu économique de Pompignac est essentiellement artisanal, avec cependant deux entreprises à caractère industriel : ONYX Aquitaine (récupération de déchets industriels) et SOBODEC.

Dans le secteur artisanal, 21 des 30 artisans travaillent dans le secteur du bâtiment :
— 4 peintres-vitriers,
— 3 couvreurs-charpentiers,
— 3 plâtriers,
— 2 plombiers-chauffagistes,
— 2 entrepreneurs du bâtiment,
— 2 menuisiers,
— 2 tapissiers,
— 1 artisan en travaux divers,
— 1 carreleur,
— 1 artisan en aménagement des terres, eaux et voiries.

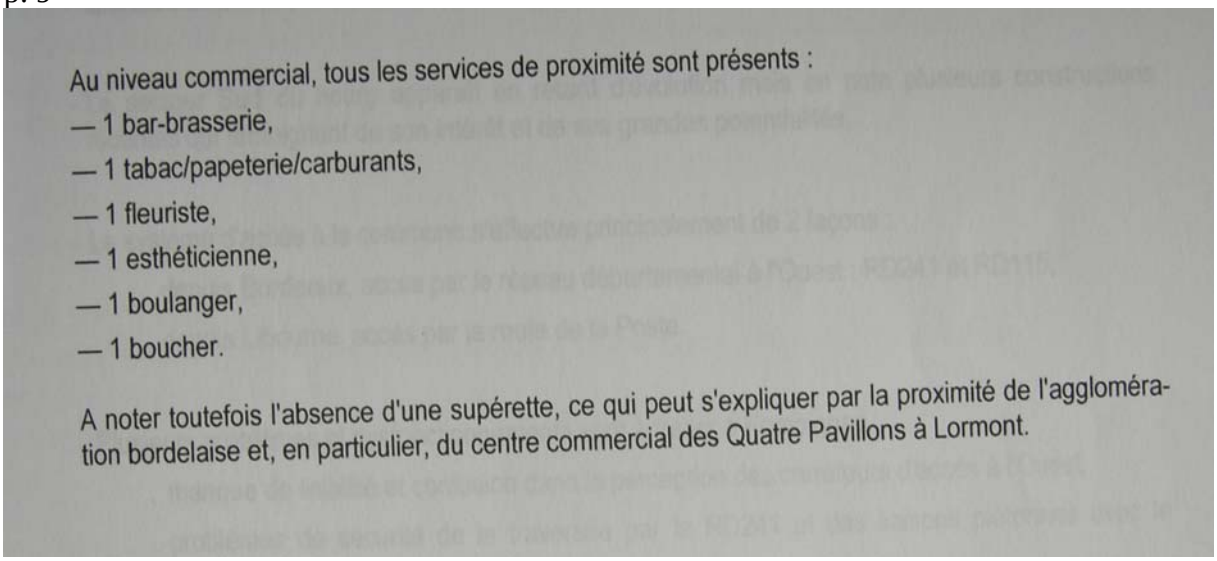
9 interviennent dans des secteurs diversifiés :
— 2 mécaniciens en mécanique générale,
— 1 mécanicien en mécanique de précision,
— 1 réparateur en électro-ménager / électricien,
— 1 fabricant de voiles,
— 2 coiffeurs,
— 1 boulanger,
— 1 boucher.

Enfin, 6 viticulteurs sont en activité sur la commune.

Deux zones sont réservées, au POS actuel, pour l'accueil d'activités économiques. Elles sont toutes deux situées en façade de la RN 89 mais elles ne sont pas aménagées, en raison de blocages fonciers notamment. Il n'est donc pas possible actuellement à la commune d'accueillir de nouvelles entreprises, ce qui est fortement pénalisant par rapport aux communes voisines (Artigues, Yvrac, Beychac-et-Caillau notamment) dont le tissu économique s'est fortement développé ces dernières années.

Cette liste commence à dater et il y aurait lieu de la mettre à jour ou d'en compléter les carences.
Il n'y a pas de fleuriste, pas de boucher.
Il y a plus de 6 viticulteurs.
Il existe une ferme avicole, qui n'est pas signalée.
On ne parle pas du ranch.

p. 9



Au niveau commercial, tous les services de proximité sont présents :

— 1 bar-brasserie,
— 1 tabac/papeterie/carburants,
— 1 fleuriste,
— 1 esthéticienne,
— 1 boulanger,
— 1 boucher.

A noter toutefois l'absence d'une supérette, ce qui peut s'expliquer par la proximité de l'agglomération bordelaise et, en particulier, du centre commercial des Quatre Pavillons à Lormont.

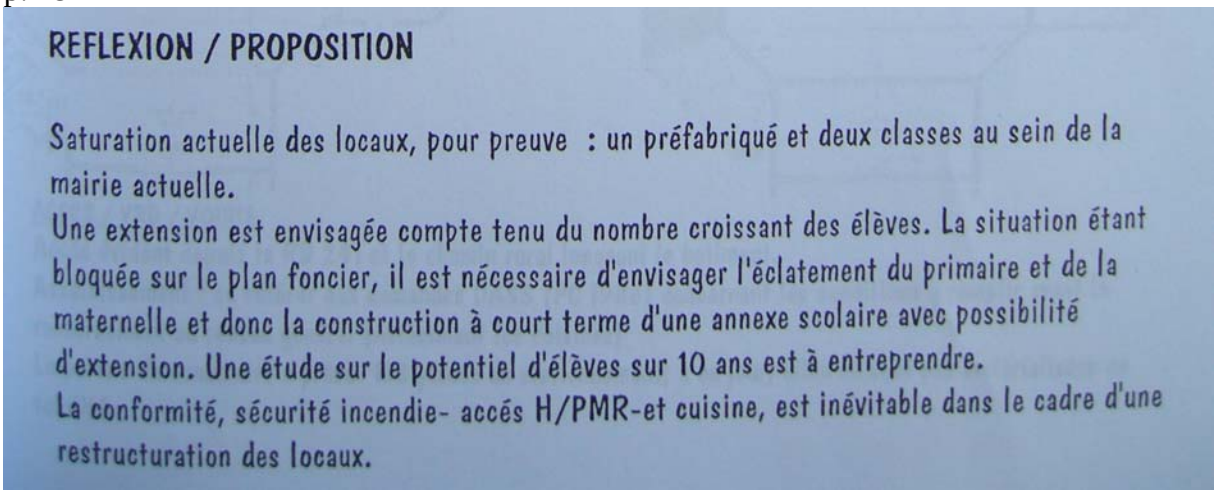
Mention redondante en partie par rapport à la p. 8.

Mais on ne peut dire que « tous les services de proximité sont présents », avec le peu de commerces signalés et avec la mention indiquant l'absence d'une supérette.

Il y a au contraire un manque assez flagrant de commerces dans le centre bourg.

L'Ecole :

p. 18

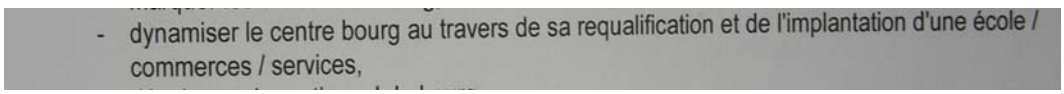


REFLEXION / PROPOSITION

Saturation actuelle des locaux, pour preuve : un préfabriqué et deux classes au sein de la mairie actuelle.
Une extension est envisagée compte tenu du nombre croissant des élèves. La situation étant bloquée sur le plan foncier, il est nécessaire d'envisager l'éclatement du primaire et de la maternelle et donc la construction à court terme d'une annexe scolaire avec possibilité d'extension. Une étude sur le potentiel d'élèves sur 10 ans est à entreprendre.
La conformité, sécurité incendie- accès H/PMR-et cuisine, est inévitable dans le cadre d'une restructuration des locaux.

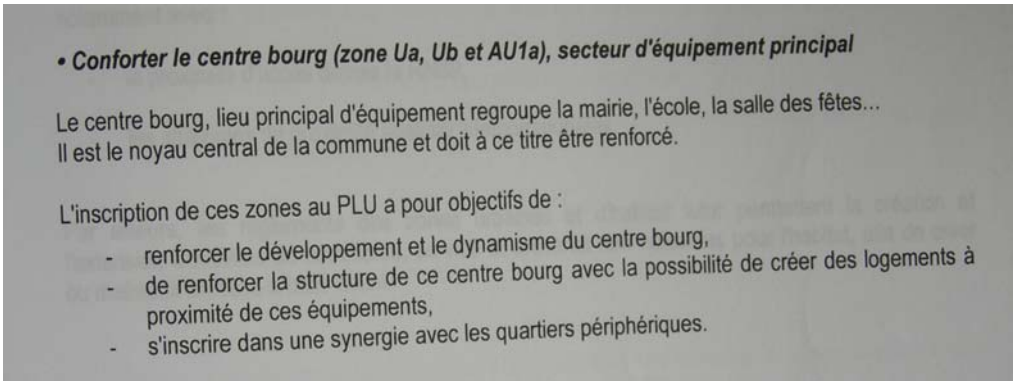
Il n'est pas question de délocaliser l'école. Mais de procéder à « l'éclatement du primaire et de la maternelle » avec une annexe scolaire à construire. Un terrain a d'ailleurs été acheté par la commune au centre bourg pour construire cette « annexe ». L'école devait donc rester dans le centre.

p. 57 du Rapport de présentation », les objectifs de la commune sont d'ailleurs rappelés :



- dynamiser le centre bourg au travers de sa requalification et de l'implantation d'une école / commerces / services,

Ce qui est réitéré p. 61 :



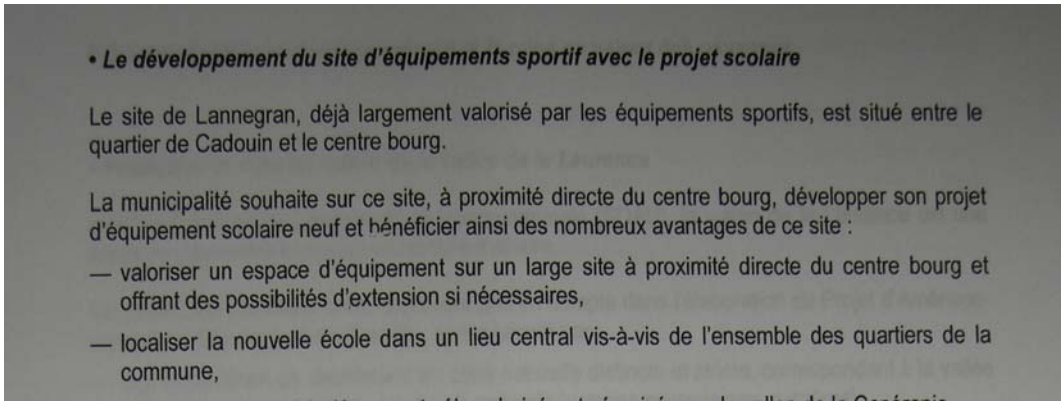
• Conforter le centre bourg (zone Ua, Ub et AU1a), secteur d'équipement principal

Le centre bourg, lieu principal d'équipement regroupe la mairie, l'école, la salle des fêtes...
Il est le noyau central de la commune et doit à ce titre être renforcé.

L'inscription de ces zones au PLU a pour objectifs de :

- renforcer le développement et le dynamisme du centre bourg,
- de renforcer la structure de ce centre bourg avec la possibilité de créer des logements à proximité de ces équipements,
- s'inscrire dans une synergie avec les quartiers périphériques.

Or, le PADD, p. 4 annonce, en contradiction totale, la délocalisation de l'école :



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

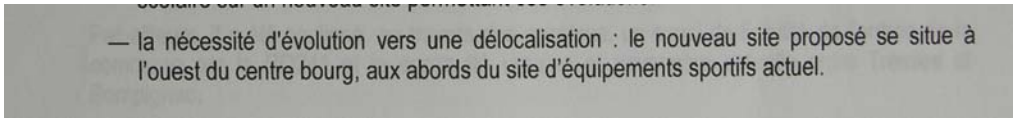
Le site de Lannegran, déjà largement valorisé par les équipements sportifs, est situé entre le quartier de Cadouin et le centre bourg.

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,

de même, p. 10 du PADD :



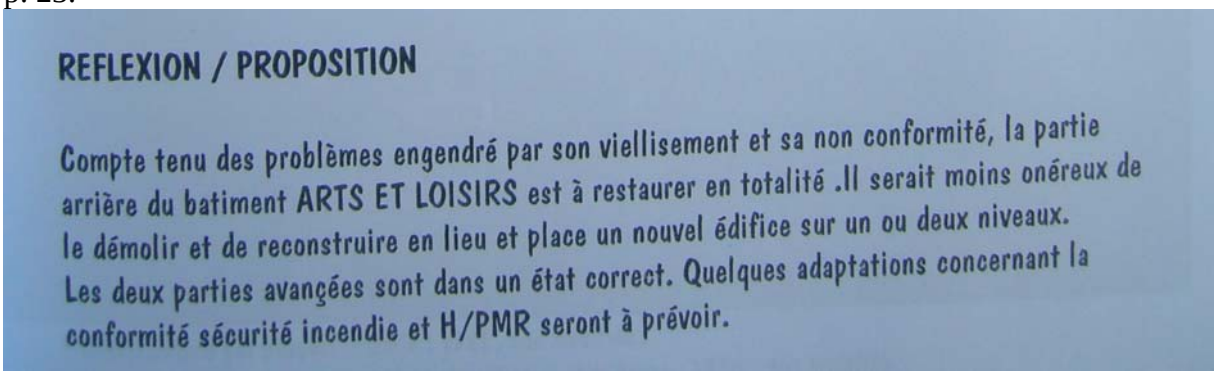
— la nécessité d'évolution vers une délocalisation : le nouveau site proposé se situe à l'ouest du centre bourg, aux abords du site d'équipements sportifs actuel.

De même au zonage (voir ci-dessous), dans les emplacements réservés (22) et dans le règlement (AUL), l'école est prévue sur ce nouveau site excentré :

Il y a donc incohérence entre le rapport de présentation, le PADD, le zonage, les emplacements réservés et le règlement. Ce n'est pas par cette délocalisation que le centre bourg sera dynamisé. Il est par ailleurs aberrant de placer l'école dans un site excentré, à la périphérie de la commune.

Le Centre Arts et loisir :

p. 23.

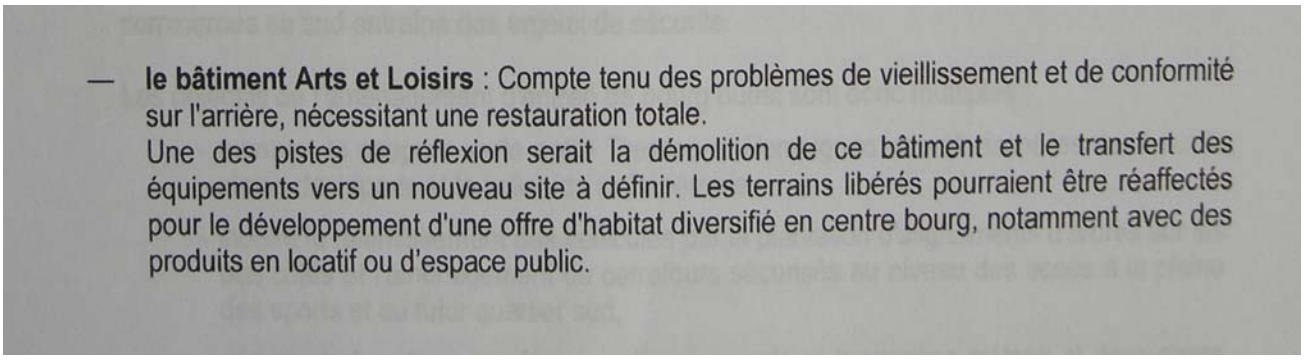


REFLEXION / PROPOSITION

Compte tenu des problèmes engendré par son viellisement et sa non conformité, la partie arrière du batiment ARTS ET LOISIRS est à restaurer en totalité .Il serait moins onéreux de le démolir et de reconstruire en lieu et place un nouvel édifice sur un ou deux niveaux. Les deux parties avançées sont dans un état correct. Quelques adaptations concernant la conformité sécurité incendie et H/PMR seront à prévoir.

Analyse satisfaisante de la situation, d'autant que les « deux parties avancées » sont effectivement dans un état satisfaisant.

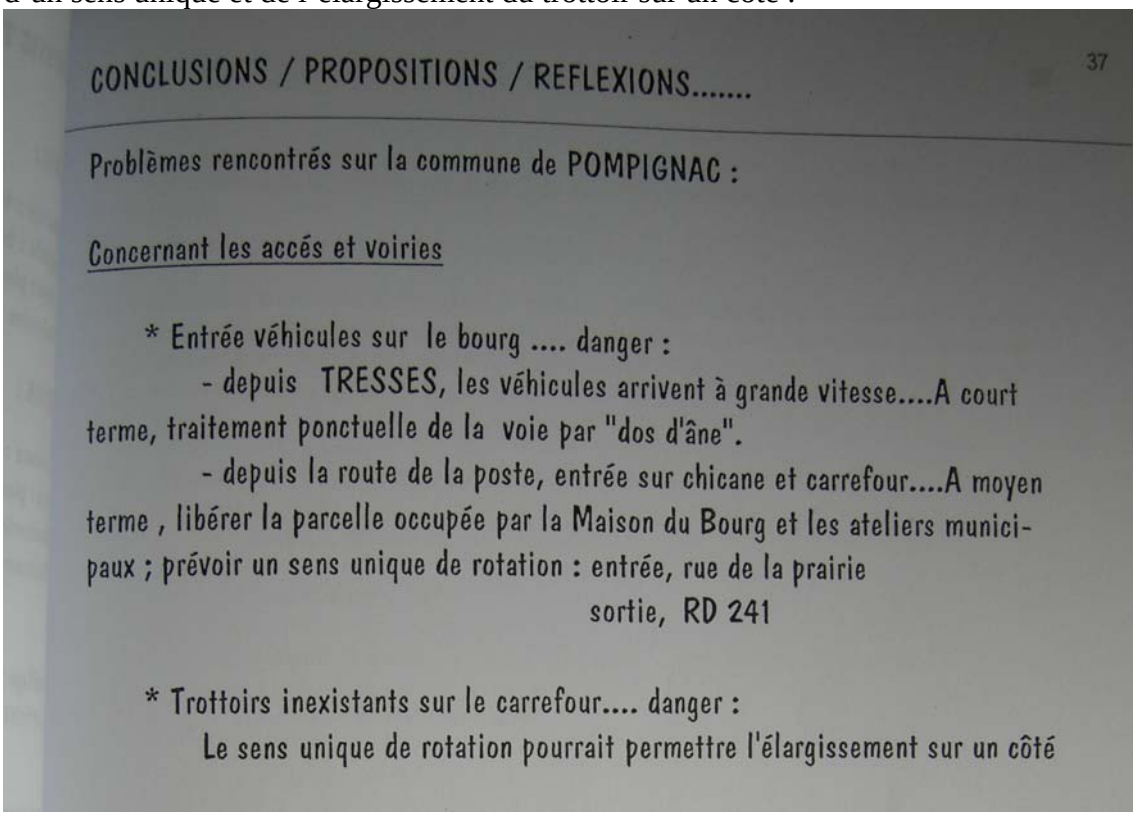
Il n'y a pas lieu de démolir l'ensemble du bâtiment pour délocaliser ses activités (danse, associations, bibliothèque...) sur un autre site, comme le préconise en contradiction le PADD (p. 10) :



— **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.

Problèmes rencontrés par la commune de Pompignac : **accès et voirie,** p. 37

La question de la sécurisation du centre bourg D 241 entre la mairie et le chemin de Saint-Paul : une réflexion est menée ici qui apporte déjà des possibilités de solution, avec la mise en place d'un sens unique et de l'élargissement du trottoir sur un côté :



CONCLUSIONS / PROPOSITIONS / REFLEXIONS..... 37

Problèmes rencontrés sur la commune de POMPIGNAC :

Concernant les accès et voiries

* Entrée véhicules sur le bourg .... danger :
- depuis TRESSES, les véhicules arrivent à grande vitesse....A court terme, traitement ponctuelle de la voie par "dos d'âne".
- depuis la route de la poste, entrée sur chicane et carrefour....A moyen terme , libérer la parcelle occupée par la Maison du Bourg et les ateliers municipaux ; prévoir un sens unique de rotation : entrée, rue de la prairie
sortie, RD 241

* Trottoirs inexistants sur le carrefour.... danger :
Le sens unique de rotation pourrait permettre l'élargissement sur un côté

Or la « liste des emplacements réservés » prévoit au contraire un élargissement des deux côtés pour aménager un trottoir de 1,20, sans que soit prévu de sens unique de circulation. Cet aménagement (indiqué par l'Emplacement Réservé n° 16) aboutirait à la démolition de 11 maisons du centre bourg. Curieuse façon de le « dynamiser » !

ER 16**. Sécurisation du centre bourg, de la Mairie jusqu'à l'intersection avec le chemin de Saint-Paul,* ***avec mise en place de trottoirs de 1,20 de large de chaque côté de la voie. 616 m²

Une contradiction de plus entre le « Rapport de présentation » qui apporte une proposition raisonnable et le reste du PLU qui impose une « solution » destructrice, aberrante et irréalisable, dont la conséquence serait que l'ensemble des propriétés et bâtiments existants en bordure de voie seraient frappés d'alignement, invendables, réduits à peu de chose quant à leur valeur.

La diminution des activités agricoles et des terrains agricoles utiles, p. 44

Pour la commune de Pompignac, commune péri-urbaine, un certain nombre de questions se sont posées suite aux chiffres émis par le recensement 2000 :

— sur une commune de 1.162 hectares, la SAU (surface agricole utile) est passée de 618 ha (soit 53 % du territoire) en 1970 à 156 ha (soit à peine plus de 13 % du territoire) en 2000,

— les surfaces en vigne stagnent à moins de 100 ha malgré de récentes plantations,

— les bovins ont disparu du paysage agricole,

— les surfaces en herbe ont, elles aussi, quasiment disparu.

Les surfaces en herbe n'ont pas disparu. Si « les bovins ont disparu », on pratique encore largement la fenaison sur Pompignac, pour des élevages voisins (Tresses, Yvrac...)

Paysage routier

La traversée du bourg, en venant de Tresses, p. 50

L'arrivée sur le stade et la vue plongeante vers le vallon de la Capéranie marquent une coupure verte de 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.

Constat réitéré p. 77 :

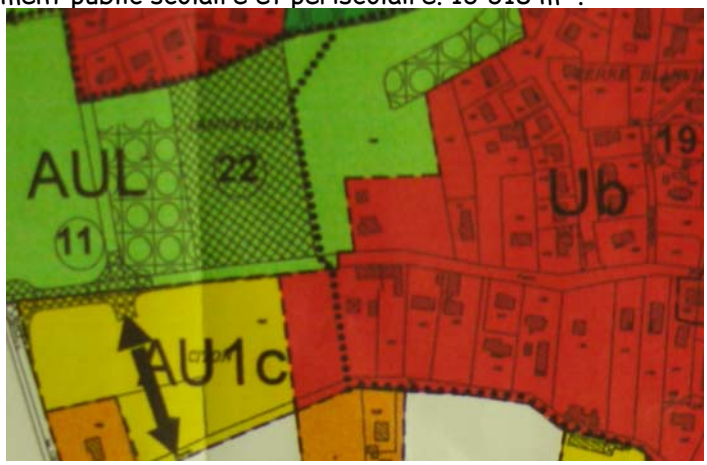
3.5 Affirmation de coupure verte d'urbanisation, notamment aux abords des axes routiers

L'étude paysagère réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a affirmer la nécessité le long de la RD241 de :

- valoriser **le site d'équipement à l'entrée ouest** de la commune afin de mieux matérialiser la coupure d'urbanisation entrte Tresses et Pompignac

Ce constat correspondant à la réalité et qui est contredit pourtant par le PADD (p. 10), le zonage, le règlement (AUL) et la liste des Emplacements réservée (22), qui envisagent de placer la nouvelle école délocalisée dans cette « coupure verte » :

ER 22 : Equipement public scolaire et périscolaire. 13 318 m².



La route de Touty
p. 51

3.3.2. La route de Touty, voie rurale résidentielle

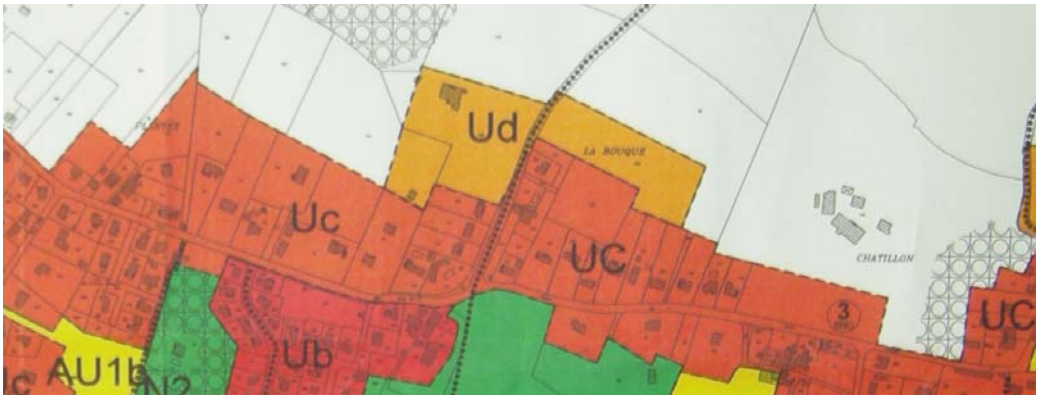
L'unité créée par le chemin de Touty et de Martinot est, comme nous l'avons déjà vu, le lieu d'implantation d'une urbanisation linéaire.

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.

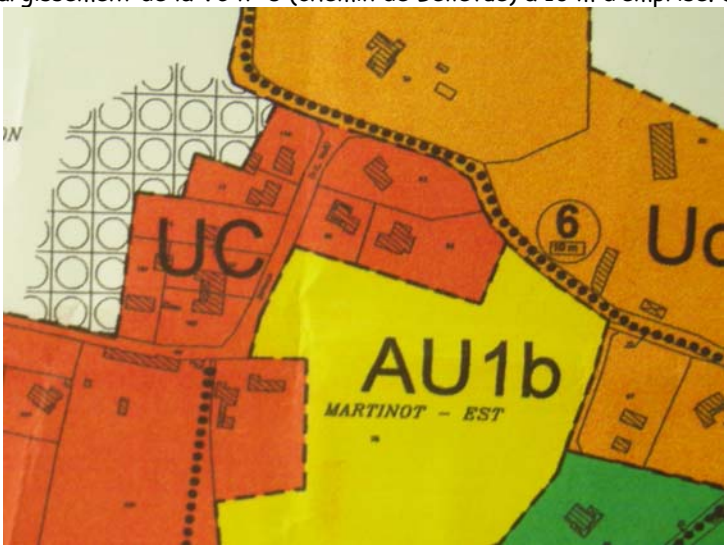
Les coupures d'urbanisation sont des éléments essentiels participant à cette ambiance.
Ainsi, le point de vue remarquable que l'on a au carrefour avec le chemin de la Tourrasse est un élément essentiel à mettre en valeur. Il permet la vue sur le centre bourg, le clocher de l'église et la vallée de la Capéranie, éléments identitaires de la commune.

Ce constat correspondant à la réalité est se trouve pourtant contredit par la liste des emplacements réservés qui prévoit l'élargissement de la route de Touty à 12 m d'emprise et du chemin de Bellevue et de Martinot à 10 m d'emprise.

ER 3. Elargissement de la VC n° 2 (route de Touty) à 12 m d'emprise.

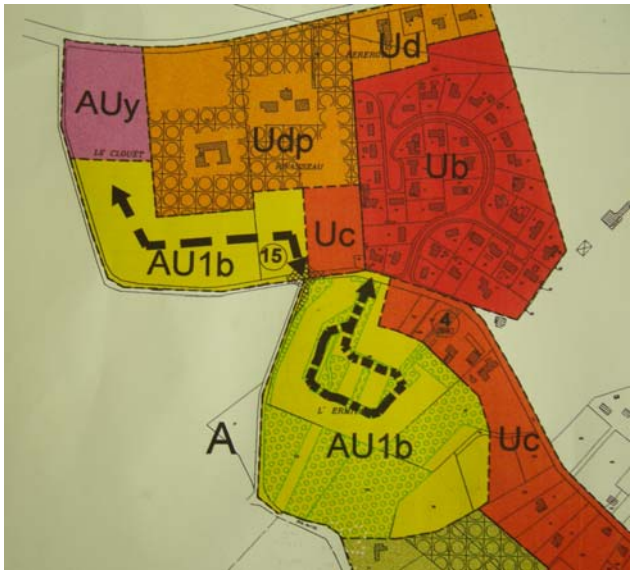


ER 6. Elargissement de la VC n° 8 (chemin de Bellevue) à 10 m d'emprise. Surface non calculée.



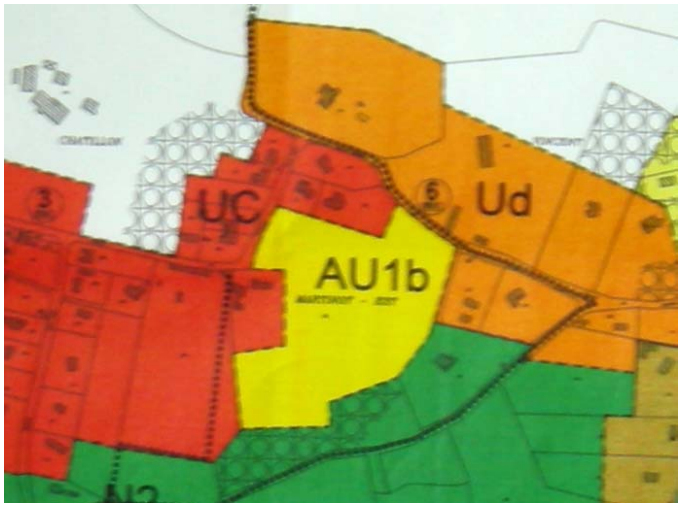
Par ailleurs il y a une forte contradiction entre cette volonté de maintenir un bâti résidentiel linéaire « plus ou moins diffus » et le classement de vastes terrains en AU1b, pour y mener des très lourdes opérations d'ensemble pour de nouveaux quartiers agglomérés sur toute la longueur de ce viaire de Touty, Bellevue, Martinot : lotissements prévus aux lieux dits Le Clouet, l'Ermitage, Passage de Touty, Martinot-Est, soit 24 ha environ. En jaune (AU1b) sur les extraits suivants du plan de zonage :

Le Clouet et l'Ermitage : 12 ha environ

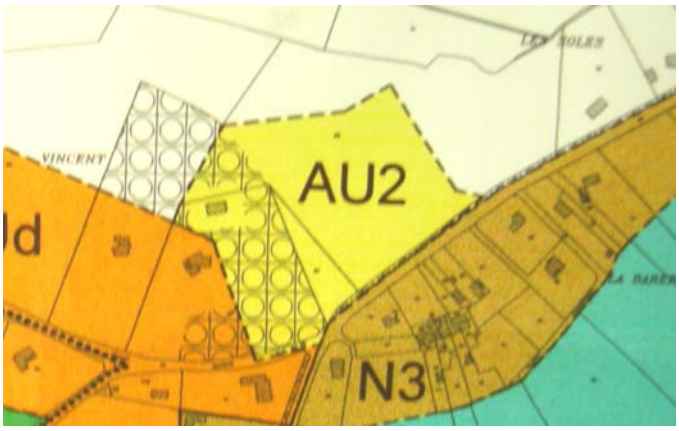


Passage de Touty, 3 ha environ

Martinot Est : 5 ha environ



Fin du chemin de Martinot et Route de la Poste, 3,4 ha.



De ce fait, le « Rapport de Présentation » est contredit par le zonage et le règlement, ce qui introduit une irrégularité de plus, remettant en cause la validité de l'ensemble du projet.

Objectif cadre : dynamiser le centre bourg.

p. 57 :

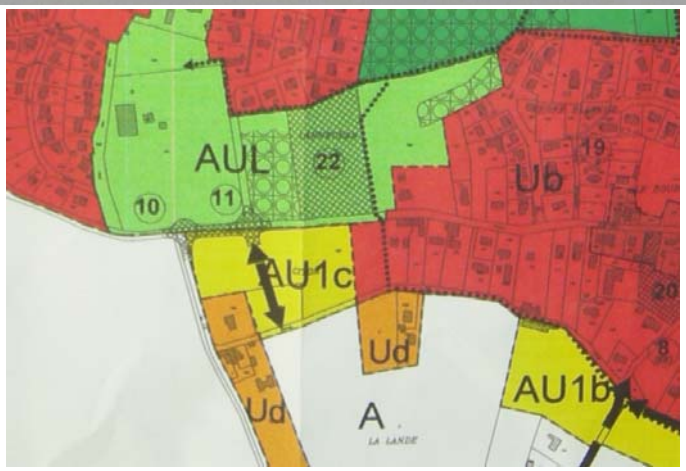
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Pompignac, **huit objectifs cadres** ont été définis par la Municipalité :

- trouver un projet en cohérence intercommunale et en phase avec le SYSDAU,
- mettre en place un maillage des espaces publics / verts / cheminements / loisirs,
- marquer les entrées du bourg,
- dynamiser le centre bourg au travers de sa requalification et de l'implantation d'une école / commerces / services,

« Dynamiser le centre bourg au travers de sa requalification et de l'implantation d'une école/ Commerces/ services » Cette orientation est satisfaisante et est, on le voit amplement répétée dans le « Rapport de présentation ». Elle est malheureusement contredite dans le PADD, le règlement, le zonage, la liste des Emplacements réservés », qui prévoient la délocalisation de l'école à Lannegran (voir plus haut) et la création d'un centre commercial concurrent de celui du centre bourg, en périphérie de commune.

Règlement p. 21 et zonage :

- ***le sous-secteur AU1c*** qui devra être affecté à l'accueil d'implantations tertiaires (commerces, services) éventuellement associées à de l'habitat.



De même le PADD, p. 9

- ***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 super-marché, 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.

C'est une marque nette de la « langue de bois » classiquement utilisée pour tenter de masquer une aberration majeure. On annonce une « stimulation de l'activité commerciale du centre bourg » en plaçant à Citon, donc en périphérie un autre centre commercial. On voudrait faire croire que ce sont « deux sites proches complémentaires », qui seraient quasiment dans la continuité. Et l'on affirme encore que l'on veut ainsi « dynamiser les commerces existants ».

On ne peut élaborer des documents d'urbanisme en se fondant sur une telle déficience logique.

Explication des choix retenus et de leur incidence sur l'environnement
L'évolution démographique et les zones d'habitat
p. 59

3.1.1. Bilan des capacités d'accueil dans le POS avant sa révision

L'inventaire des principaux terrains libres en zones U, NA et NB a été effectué pour apprécier les capacités d'accueil restant dans le POS de Pompignac avant révision.

Ces capacités concernent "l'habitat au sens large", c'est-à-dire les logements ainsi que les équipements, infrastructures et services qui y sont associés ou qu'il s'avérera nécessaire de renforcer en complément d'un développement de l'habitat.

Il en ressortait les constats suivants :

— en zone U : 7,21 ha restants, disséminés vers la route de Touty et à l'arrière du centre bourg,

— en zone NB : 7,12 ha restants, disséminés le long de la route de la Poste,

— en zone 1NA (lotissement à court ou moyen terme) : 13,3 ha, vers le complexe sportif, le Sud du Bourget et vers la route de l'église,

— en zone 2NA (bloqués au POS sauf modification au POS) : 4,6 ha vers la route de Touty,

— en zone NAy (activités) : 5 ha vers Le Clouet et 11 ha vers La Tourasse.

On montre ainsi qu'il reste environ 32 ha pour la construction d'habitation (U, NB, 1Na, 2Na)

• Hypothèse d'évolution retenue et besoins en logements

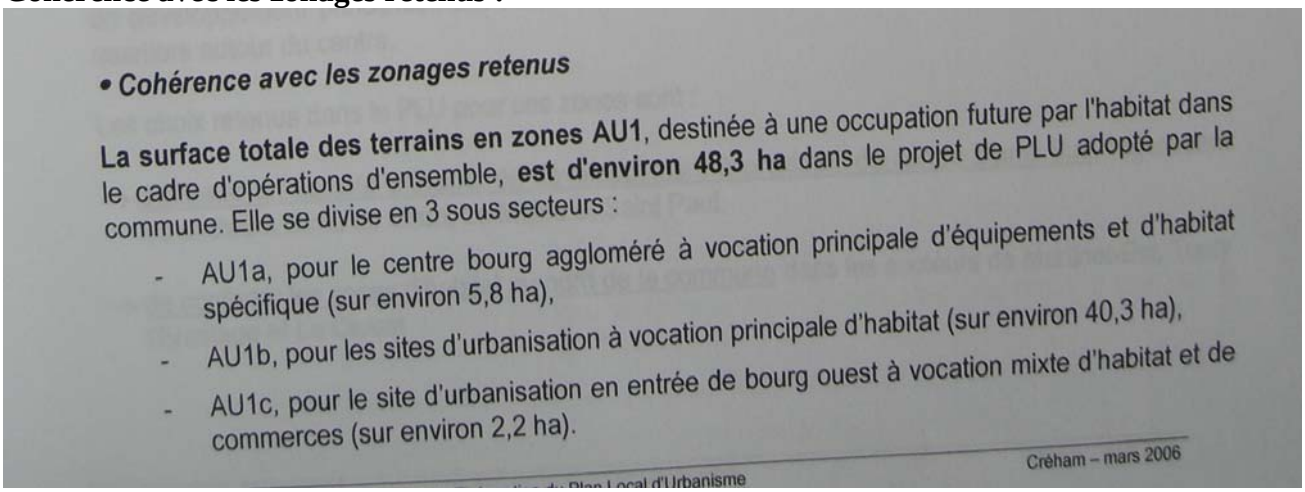
— L'objectif démographique retenu étant ainsi d'environ 3.000 habitants à l'horizon 2015, le besoin en logements a été estimé entre 170 et 200 logements (pour atteindre cet objectif), soit un rythme de construction possible de 11 à 15 logements par an.

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.

On annonce un besoin en extension déjà très large : 37 ha de plus, ce qui fait avec les 32 ha restants, environ 70 ha ouverts à la construction.
Or la suite du « Rapport de présentation », qui a dû être écrite à une autre époque, montre les contradictions les plus évidentes avec les besoins exprimés de la commune. Là se décèle une particularité rédhibitoire du PLU : le rapport de présentation est non seulement contredit par tous les autres documents du PLU, mais il est également en contradiction avec lui-même. Voir immédiatement ci-dessous :

Traduction en zonage, p. 60-61
Cohérence avec les zonages retenus :

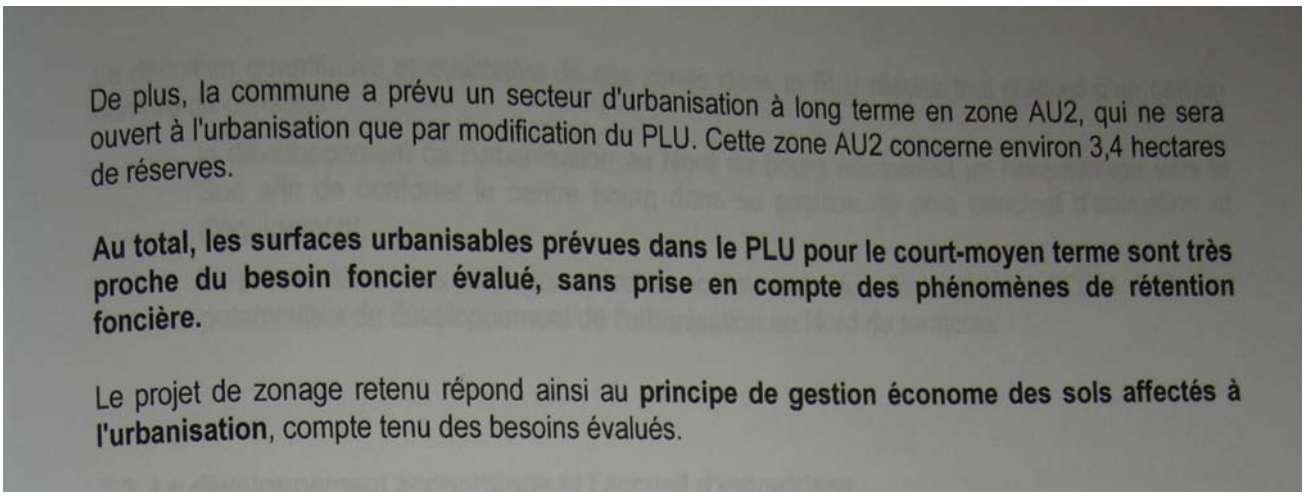


• ***Cohérence avec les zonages retenus***

La surface totale des terrains en zones AU1, destinée à une occupation future par l'habitat dans le cadre d'opérations d'ensemble, **est d'environ 48,3 ha** dans le projet de PLU adopté par la commune. Elle se divise en 3 sous secteurs :

- AU1a, pour le centre bourg aggloméré à vocation principale d'équipements et d'habitat spécifique (sur environ 5,8 ha),
- AU1b, pour les sites d'urbanisation à vocation principale d'habitat (sur environ 40,3 ha),
- AU1c, pour le site d'urbanisation en entrée de bourg ouest à vocation mixte d'habitat et de commerces (sur environ 2,2 ha).

Crèham – mars 2006



De plus, la commune a prévu un secteur d'urbanisation à long terme en zone AU2, qui ne sera ouvert à l'urbanisation que par modification du PLU. Cette zone AU2 concerne environ 3,4 hectares de réserves.

Au total, les surfaces urbanisables prévues dans le PLU pour le court-moyen terme sont très proche du besoin foncier évalué, sans prise en compte des phénomènes de rétention foncière.

Le projet de zonage retenu répond ainsi au **principe de gestion économe des sols affectés à l'urbanisation**, compte tenu des besoins évalués.

L'ensemble des secteurs AU destinés à la construction d'habitat nouveau (AU1a, AU1b, AU2) représente 51,4 ha. S'ajoute ce qui peut se faire comme logements sur AU1c, conjointement aux commerces.

Or tous les secteurs AU sont inaccessibles à la construction individuelle libre, contrairement aux besoins exprimés. Ils sont réservés à des opérations d'ensemble. Il y a incohérence avec l'expression des besoins : **1 à 2 ha pour le locatif et 35 ha pour la construction individuelle libre**.

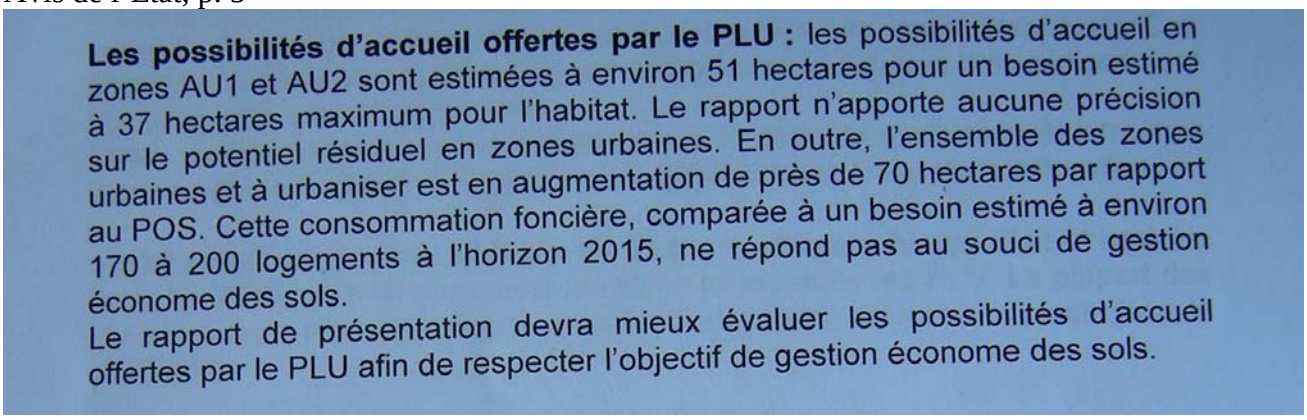
Il y a donc 51,4 ha réservés à des opérations d'ensemble pour des quartiers agglomérés (locatif en collectif...), alors que, dans la même page, le Rapport de présentation exprimait les besoins de la commune à 1 ou 2 ha. Cela fait environ 50 hectares de trop.

Le fait d'affirmer qu'ainsi « le projet de zonage répond au principe de gestion économe des sols affectés à l'urbanisation, compte tenu des besoins évalués », relève de la contrevérité, de la langue de

bois, fondée sur la négation même de ce que l'on accomplit et l'affirmation du contraire de ce que l'on impose. Cette conduite est insultante vis-à-vis de la population, car elle consiste à considérer que les administrés sont stupides au point de se laisser facilement berner par des manœuvres rhétoriques de bas étage.

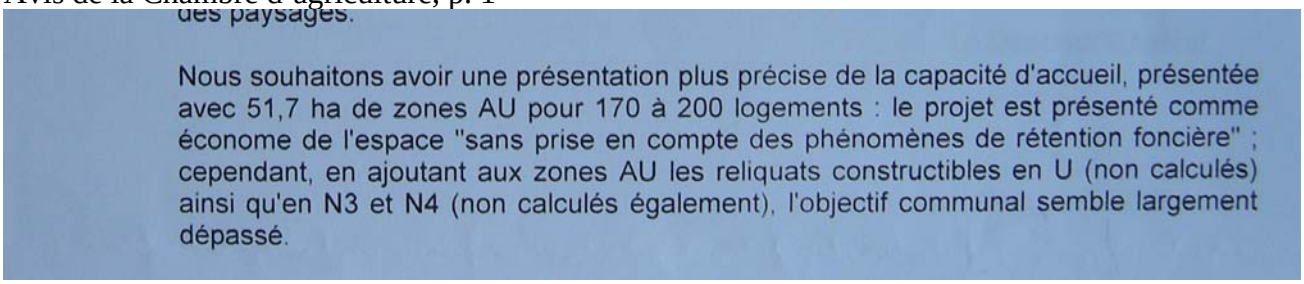
Cette incohérence entre la réalité et le discours n'a pas échappé aux Personnes Publiques Associées, qui constatent dans leurs avis la disparité entre les besoins exprimés et les réservations foncières :

Avis de l'Etat, p. 5



Les possibilités d'accueil offertes par le PLU : les possibilités d'accueil en zones AU1 et AU2 sont estimées à environ 51 hectares pour un besoin estimé à 37 hectares maximum pour l'habitat. Le rapport n'apporte aucune précision sur le potentiel résiduel en zones urbaines. En outre, l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser est en augmentation de près de 70 hectares par rapport au POS. Cette consommation foncière, comparée à un besoin estimé à environ 170 à 200 logements à l'horizon 2015, ne répond pas au souci de gestion économe des sols.
Le rapport de présentation devra mieux évaluer les possibilités d'accueil offertes par le PLU afin de respecter l'objectif de gestion économe des sols.

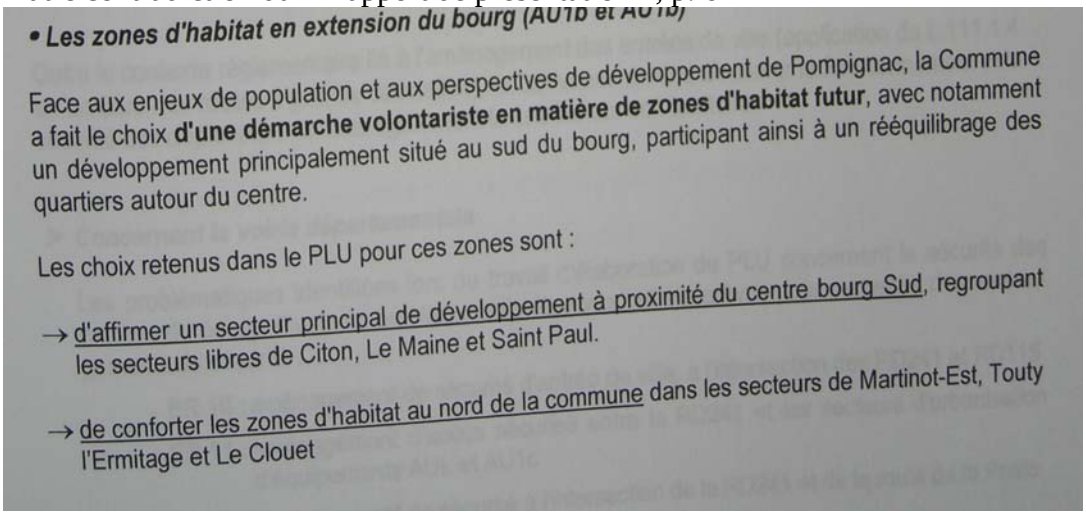
Avis de la Chambre d'agriculture, p. 1



des paysages.

Nous souhaitons avoir une présentation plus précise de la capacité d'accueil, présentée avec 51,7 ha de zones AU pour 170 à 200 logements : le projet est présenté comme économe de l'espace "sans prise en compte des phénomènes de rétention foncière" ; cependant, en ajoutant aux zones AU les reliquats constructibles en U (non calculés) ainsi qu'en N3 et N4 (non calculés également), l'objectif communal semble largement dépassé.

Autre contradiction du « Rapport de présentation », p. 61



• ***Les zones d'habitat en extension du bourg (AU1b et AU1b)***

Face aux enjeux de population et aux perspectives de développement de Pompignac, la Commune a fait le choix **d'une démarche volontariste en matière de zones d'habitat futur**, avec notamment un développement principalement situé au sud du bourg, participant ainsi à un rééquilibrage des quartiers autour du centre.

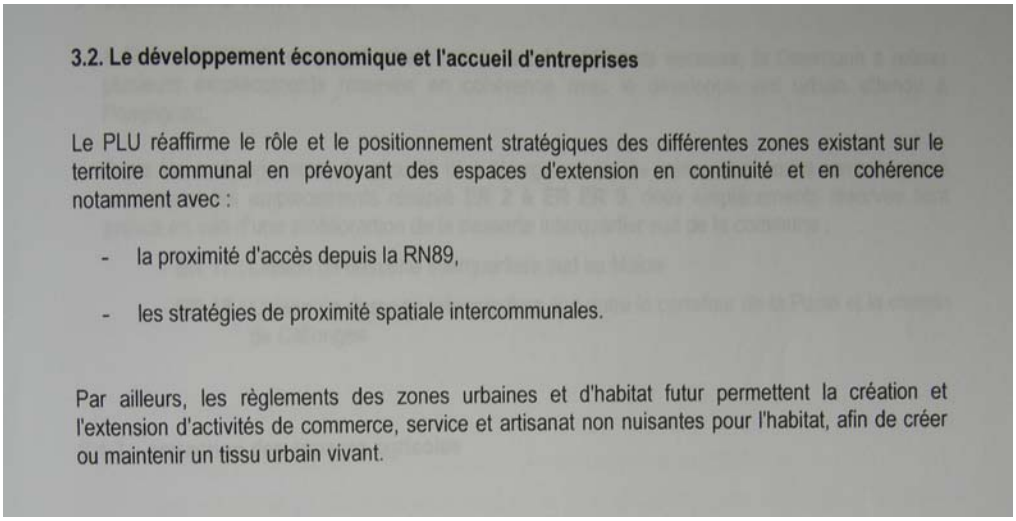
Les choix retenus dans le PLU pour ces zones sont :

→ d'affirmer un secteur principal de développement à proximité du centre bourg Sud, regroupant les secteurs libres de Citon, Le Maine et Saint Paul.

→ de conforter les zones d'habitat au nord de la commune dans les secteurs de Martinot-Est, Touty l'Ermitage et Le Clouet

Il était question partout ailleurs dans le Rapport de présentation de rééquilibrer le village par son développement au Sud, et l'on annonce à présent qu'il faut conforter les zones d'habitat Nord (Martinot-Est, Touty, l'Ermitage, Le Clouet). Cela pour 24 ha environ sur les 51,7 ha de secteurs AU. Le rééquilibrage ne tient donc plus dans la mesure où l'on construirait plus encore au Nord qu'au Sud. Les projets exprimés de la commune sont flottants, variables, jamais stables, contredits, au sein des mêmes documents, voire des mêmes pages de ces documents. Cette auto-contradiction du « Rapport de présentation » rend le PLU irrégulier.

Le développement économique et l'accueil d'entreprises



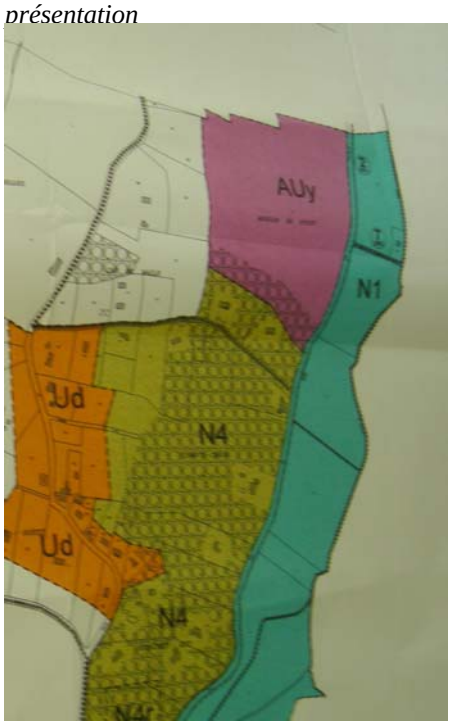
3.2. Le développement économique et l'accueil d'entreprises

Le PLU réaffirme le rôle et le positionnement stratégiques des différentes zones existant sur le territoire communal en prévoyant des espaces d'extension en continuité et en cohérence notamment avec :

- la proximité d'accès depuis la RN89,
- les stratégies de proximité spatiale intercommunales.

Par ailleurs, les règlements des zones urbaines et d'habitat futur permettent la création et l'extension d'activités de commerce, service et artisanat non nuisantes pour l'habitat, afin de créer ou maintenir un tissu urbain vivant.

p. 62



Cette affirmation est en contradiction avec le choix qui a été fait d'une zone d'activités, route de la Poste, loin de la N 89, sans infrastructures, contrairement au plan du Schéma de Cohérence Territoriale. Le projet d'implantation de cette zone d'activité au lieu dit Moulin de Fayet est de ce fait à juste titre contesté par les avis de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture, du Syndicat du Schéma directeur (SYSDAU)... Il s'agit de la zone AUy (en violet sur le plan de zonage).

Avis de l'Etat, p. 1

Parmi les réserves émises, de nombreuses sont susceptibles d'être traitées lors des étapes suivantes de la procédure. La prise en compte de certaines autres est par contre de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. Il s'agit notamment du souci de gestion économe des sols (cohérence entre l'ampleur des zones urbanisables et l'analyse argumentée des besoins, maintien de possibilité d'urbanisation en zone naturelle) et du projet de zone d'activité au lieu dit « Moulin de Payet » dont la compatibilité avec le schéma directeur n'est pas avérée.

Avis de la Chambre d'Agriculture, p. 1

- *Zone AUy* : Cette vaste parcelle bien structurée, bien que non viticole, paraît classée en zone naturelle par le SYSDAU ; elle constitue l'entrée de l'axe vert indiqué comme majeur dans le PADD (p.5).

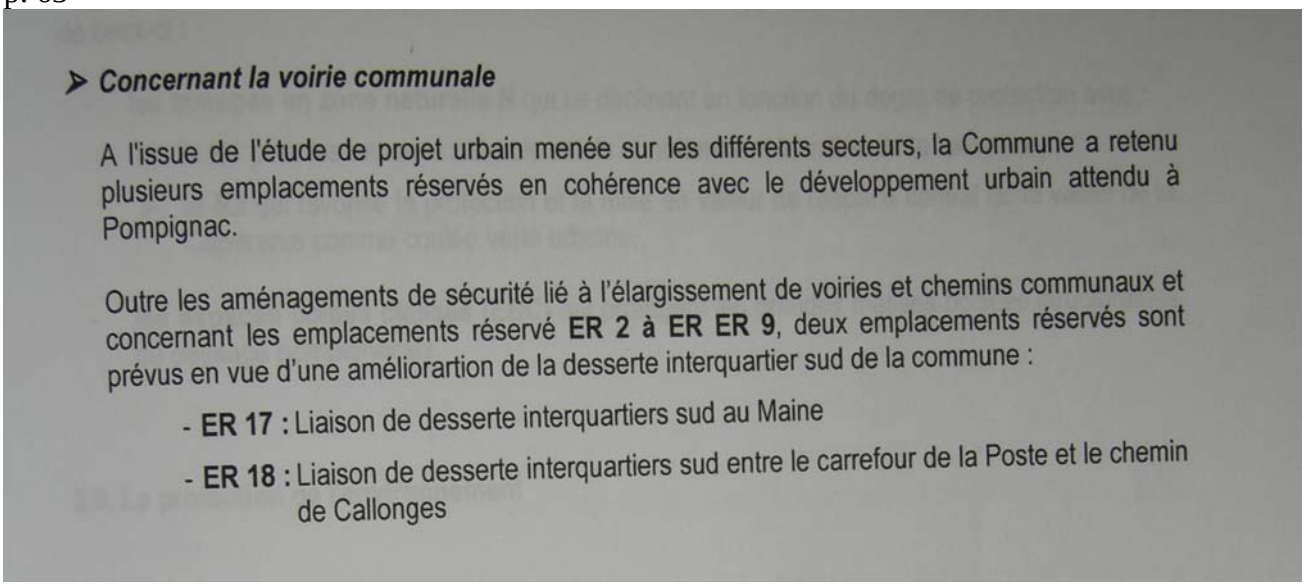
Avis du SYSDAU, p. 2

être prise en compte par le PLU approuvé.

- Le secteur indicé ❶ correspond au souhait de la commune de Pompignac de développer une zone d'activité en limite de Montussan à proximité de l'A89.
  Bien que la carte de destination générale des sols du Schéma directeur ne comporte pas les limites de communes dans sa version opposable, il apparaît assez clairement, y compris à l'échelle originale, compte tenu du tracé de l'A89 qui fournit un repère indéniable, que la zone d'activité prévue par le schéma directeur n'entrait pas de façon remarquable dans le périmètre de la commune de Pompignac.
  Ce projet présente donc un risque contentieux élevé.

Voirie communale

p. 63



➢ ***Concernant la voirie communale***

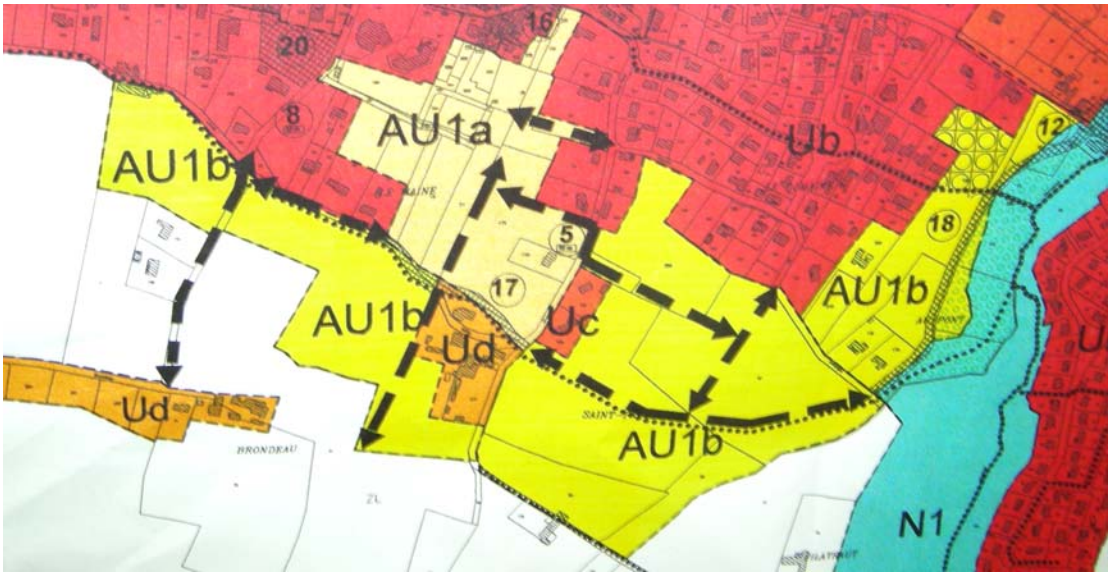
A l'issue de l'étude de projet urbain menée sur les différents secteurs, la Commune a retenu plusieurs emplacements réservés en cohérence avec le développement urbain attendu à Pompignac.

Outre les aménagements de sécurité lié à l'élargissement de voiries et chemins communaux et concernant les emplacements réservé **ER 2 à ER ER 9**, deux emplacements réservés sont prévus en vue d'une améliorartion de la desserte interquartier sud de la commune :

- **ER 17 :** Liaison de desserte interquartiers sud au Maine
- **ER 18 :** Liaison de desserte interquartiers sud entre le carrefour de la Poste et le chemin de Callonges

Ces emplacements réservés 17 et 18 sont prévus pour permettre l'aménagement d'une voie très large « de desserte interquartier sud de la commune » : chemin du Maine, de Callonge, construction d'une voie nouvelle traversant tout le vallon jusqu'à Pont Castaing. 10 m d'emprise, plus 10 m de sur-largeurs de chaque côté, soit 30 m de largeur au total ! (voir analyse des Emplacements réservés).

Ces dispositions sont contraires aux préconisations même du « Rapport de présentation », qui suppose que l'on ouvre à l'urbanisation uniquement 32 à 35 ha pour de l'habitat individuel libre et non pas 51,7 ha de secteur AU, pour des opérations d'ensemble (en jaune ci-dessous).

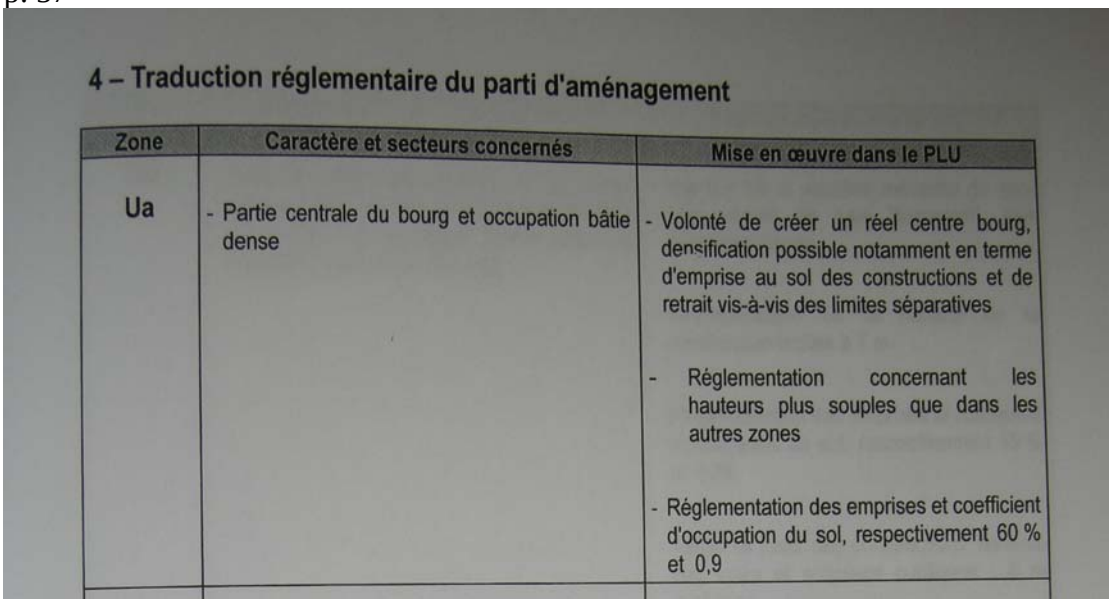


De ce fait les Emplacements réservés 17 et 18 sont non seulement inutiles, mais nuisible à l'équilibre du village. Ils installent un axe routier d'importance Ouest-Sud-Nord, qui est injustifié et ne peut qu'attirer une circulation de transit à débit élevé.

« Justifier » ces emplacements réservés dans le « Rapport de présentation » apporte une contradiction interne de plus, qui rend le PLU irrégulier.

Traduction réglementaire

p. 57



4 – Traduction réglementaire du parti d'aménagement

Zone	Caractère et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
Ua	- Partie centrale du bourg et occupation bâtie dense	- Volonté de créer un réel centre bourg, densification possible notamment en terme d'emprise au sol des constructions et de retrait vis-à-vis des limites séparatives - Réglementation concernant les hauteurs plus souples que dans les autres zones - Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement 60 % et 0,9

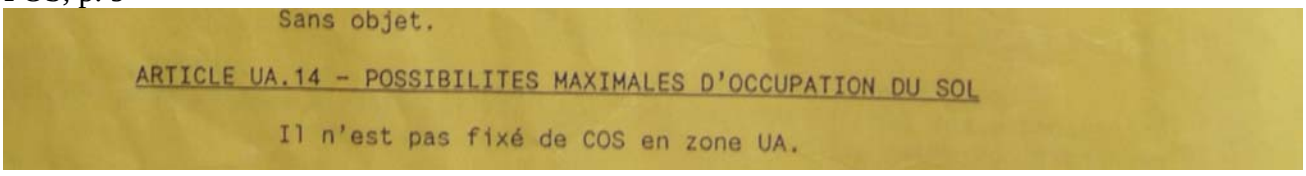
Les affirmations de la colonne de droite sont en contradiction flagrante avec le reste du PLU : il est en effet annoncé la volonté de « créer un réel centre bourg, densification possible en terme d'emprise au sol des constructions et de retrait par rapport aux limites séparatives – Réglementation concernant les hauteurs plus souples que dans les autres zones)

Or c'est tout le contraire qui est proposé par le règlement.

Coefficient d'occupation des sols

Actuellement dans le POS, le secteur UA n'a pas de coefficient d'occupation des Sols. On met au titre du PLU un COS de 0,9, ce qui aura pour effet d'empêcher toute construction sur deux niveaux sur les petites parcelles, d'empêcher les surélévations des bâtiments existants, d'empêcher les extensions... Une maison de 60 m² sur un terrain de 100 m² dépasserait le COS, qui limiterait à 90 m² de SHON la surface de plancher constructible, si elle devait être surélevée et passer à R+1 pour une surface équivalente (soit 120 m² de SHON en tout). Avec un COS de 0,9, il est ainsi impossible de faire un niveau supplémentaire complet.

POS, p. 9

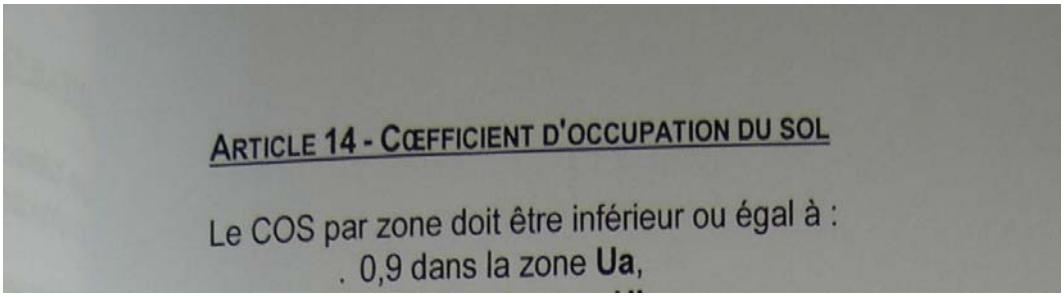


Sans objet.

ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.

PLU, p. 19



ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS par zone doit être inférieur ou égal à :
. 0,9 dans la zone **Ua**,

Emprise au sol :

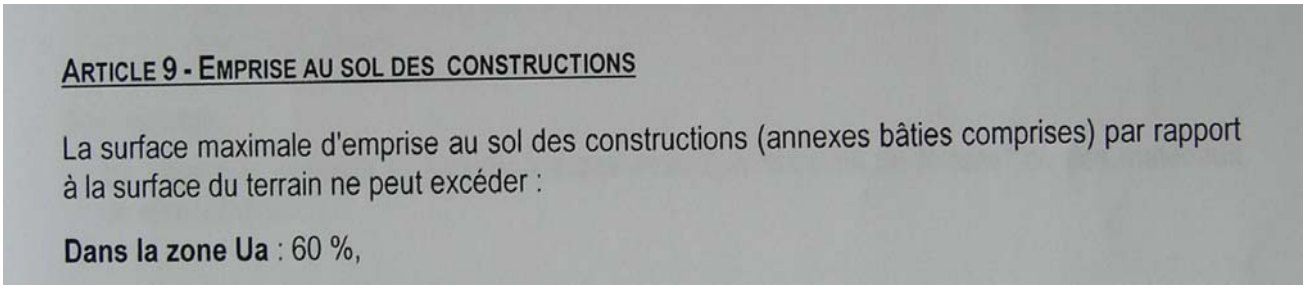
Par ailleurs, actuellement dans le POS, il n'y a pas de limitation d'emprise en zone Ua. On en fixe une à 60% du terrain au PLU, ce qui empêchera plus encore la construction sur les petites parcelles (majoritaires en centre bourg). Une petite maison de 60 m² d'emprise sur une parcelle de 100 m² aura ainsi atteint son maximum de constructibilité au niveau de l'emprise et aucune extension au sol ne serait plus possible.

POS, p. 7

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

PLU, p. 16



ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

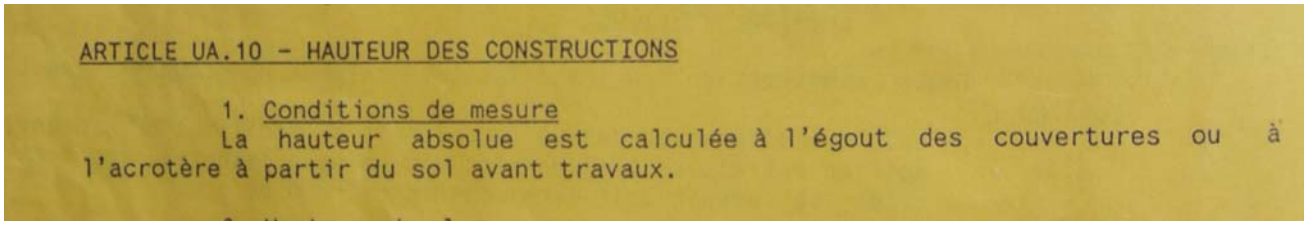
La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain ne peut excéder :

Dans la zone Ua : 60 %,

Hauteurs :

Enfin, actuellement dans le POS, le calcul de la hauteur se fait à l'égout de toiture ou à l'acrotère (suivant le type de toit). Dans le PLU la mesure se ferait au faîtage. La hauteur maximum en secteur Ua entre le POS et le PLU est de 10 m. Elle ne change donc pas. Mais comme dans le PLU la mesure se fait au faîtage ou à l'acrotère, cela empêche de construire des maisons de ville R+2 avec un toit aux normes ordinaires (un toit de 10 m au faîtage suppose une hauteur de façade de 7 m environ, soit R+1). En revanche un constructeur qui ferait un toit terrasse pourrait monter à 10 m à l'acrotère, soit R+2. Ceci entraînerait la généralisation des toits terrasse, ce qui n'est pas la meilleure des solutions esthétiques ni techniques.

POS, p. 10

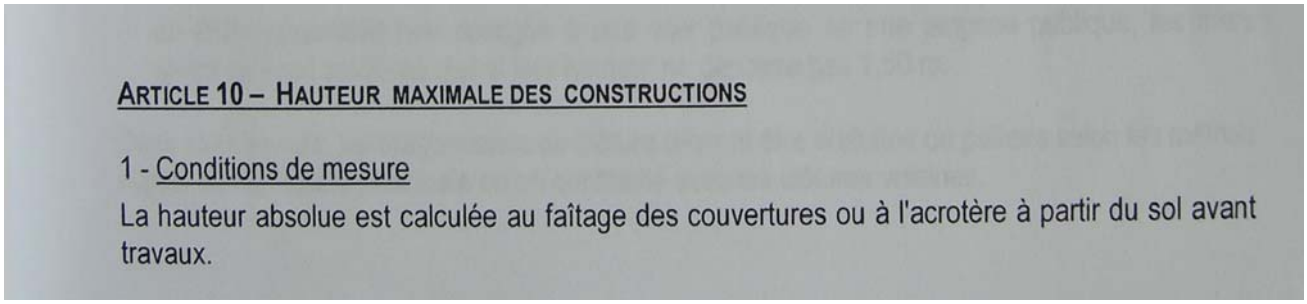


ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à l'égout des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

PLU, tous articles 10



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée au faîtage des couvertures ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

Retraits par rapport aux limites séparatives :

Il n'y a aucune modifications par rapport au POS. Il est donc inexact de dire que les dispositions prises dans le PLU faciliteront la densification du centre bourg.

Le « Rapport de présentation » est donc ici pris en défaut, un fois de plus, sur ses contradictions. Un objectif est fixé : créer un réel centre bourg, et l'on prend les mesures contraires. La logique est d'ailleurs la même que celle qui consiste à délocaliser toutes les activités du centre tout en disant que l'on cherche à le dynamiser. On voit ici que l'on veut aussi empêcher toute possibilité d'extension des constructions existantes (COS contraignant, emprise au sol limitée, hauteurs limitées.)

Cette contradiction majeure du « Rapport de présentation » et des autres documents du PLU rend celui-ci irrégulier.

L'école encore :

AUL	- Zone destinée à l'accueil des équipement scolaires, périscolaires, de sports ou de loisirs et leurs extensions, localisée en continuité du centre bourg - Concerne le secteur de Lannegran	- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 25 m au moins par rapport à l'axe des RD 789, RD 115; 15 m au moins par rapport aux à l'axe des autres voies publiques - Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 12 m

La zone délimitée au plan et dénommée AUL n'est pas en continuité du centre bourg. Elle se situe en périphérie et dans une coupure verte d'entrée de bourg considérée au même « Rapport de présentation » comme à préserver (voir plus haut).

Contradictions, contradiction...

Comparer au même rapport de présentation p. 50 (voir plus haut) :

L'arrivée sur le stade et la vue plongeante vers le vallon de la Capéranie marquent une coupure verte de 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.

Zones naturelles : Zone N3 :

N3	- Zone naturelle déjà caractérisée par une urbanisation linéaire limitée	- Réglementation des emprises au sol : 15% maximum - Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 8 m minimum - Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 7 m

Il s'agit généralement des anciens secteurs NB du POS, où la constructibilité était réduite et NBa où elle l'était plus encore.

On classe au PLU en N3 : **20,5 hectares** de ces anciens secteurs.

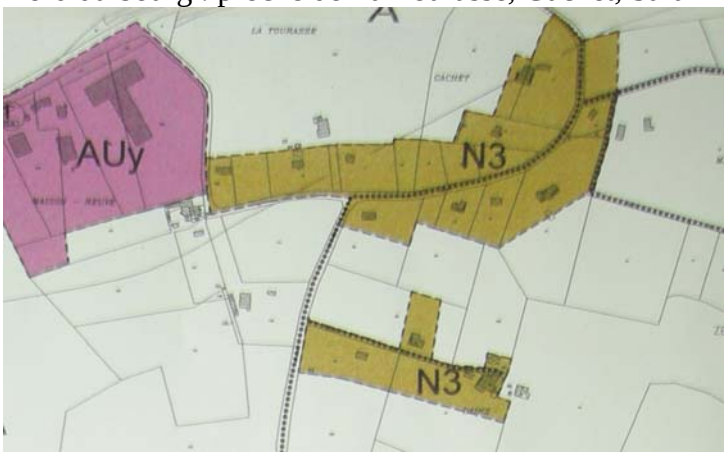
Or contrairement à ce qui est affirmé, l'urbanisation n'est pas limitée dans ces secteurs, elle est très largement accrue : suppression de la surface minimale de constructibilité (2000m² minimum en NB et 4000 m² minimum en Nba.), suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), qui était de 0,10 en NB et de 0,05 en NBa.

Il ne reste plus que la limitation d'emprise 15 % :ainsi sur 1 ha, il est possible de construire des bâtiments de 1500 m² d'emprise, mais cela n'empêche pas un niveau supérieur équivalent en SHON (en R+1, puisque la hauteur est de 7 m et qu'il n'y a pas de COS).

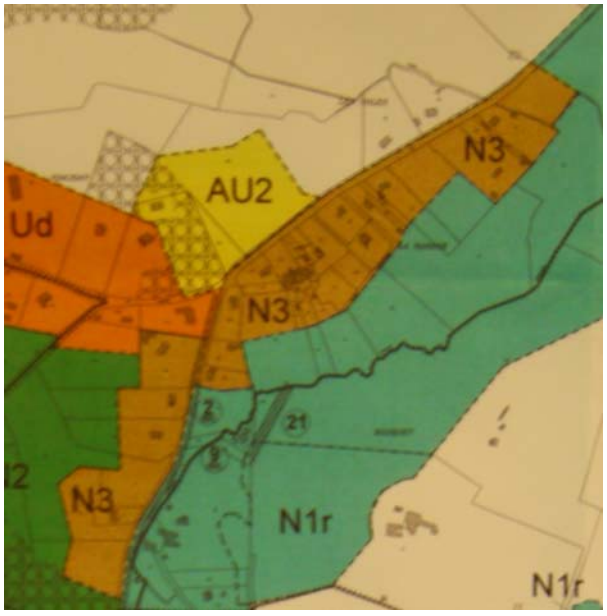
La limitation d'emprise constitue ainsi une bien piètre protection de ce secteur classé N3, soit disant « zone naturelle ». Il s'ensuivra une intense construction sur les terrains autrefois protégés.

Localisation des secteurs N3

Nord du bourg : proche de La Tourasse, Gachet, Sarail-Est



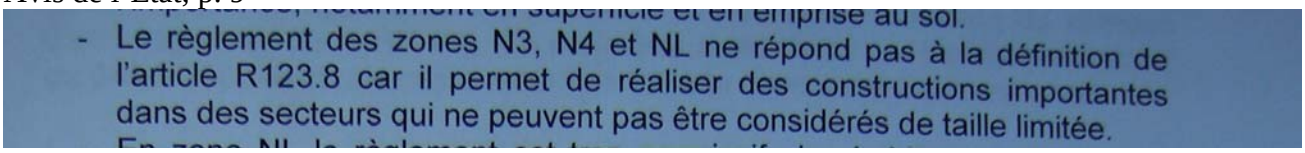
Route de la Poste



C'est l'ouverture à une urbanisation non limitée, plus massive encore qu'en AU.

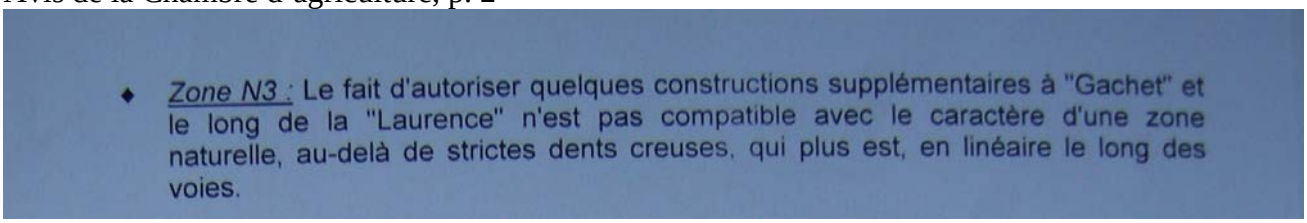
L'avis des Personnes Publiques Associées est défavorable à la création de ces secteurs N3, faussement « naturels », pleinement constructibles.

Avis de l'Etat, p. 9



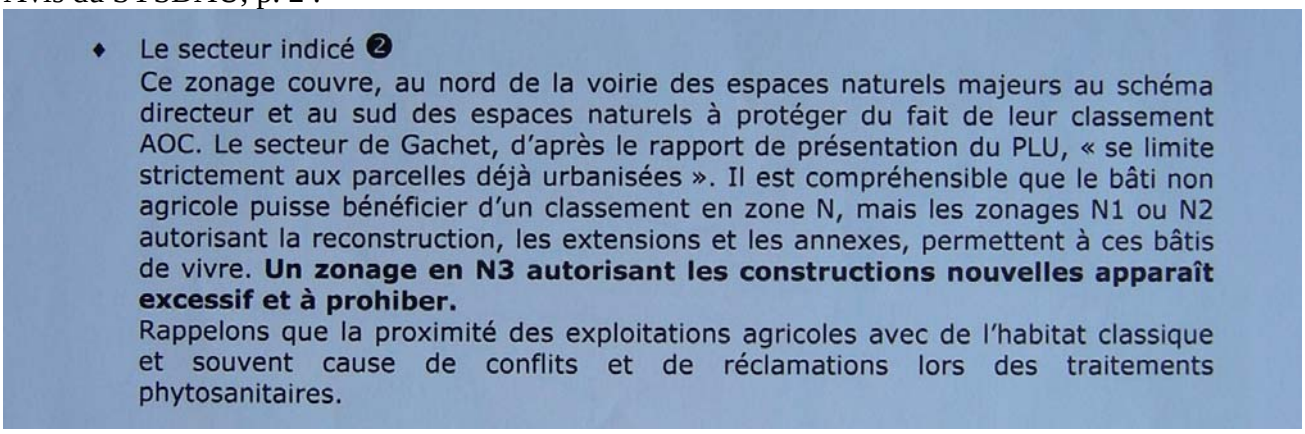
- Le règlement des zones N3, N4 et NL ne répond pas à la définition de l'article R123.8 car il permet de réaliser des constructions importantes dans des secteurs qui ne peuvent pas être considérés de taille limitée.

Avis de la Chambre d'agriculture, p. 2



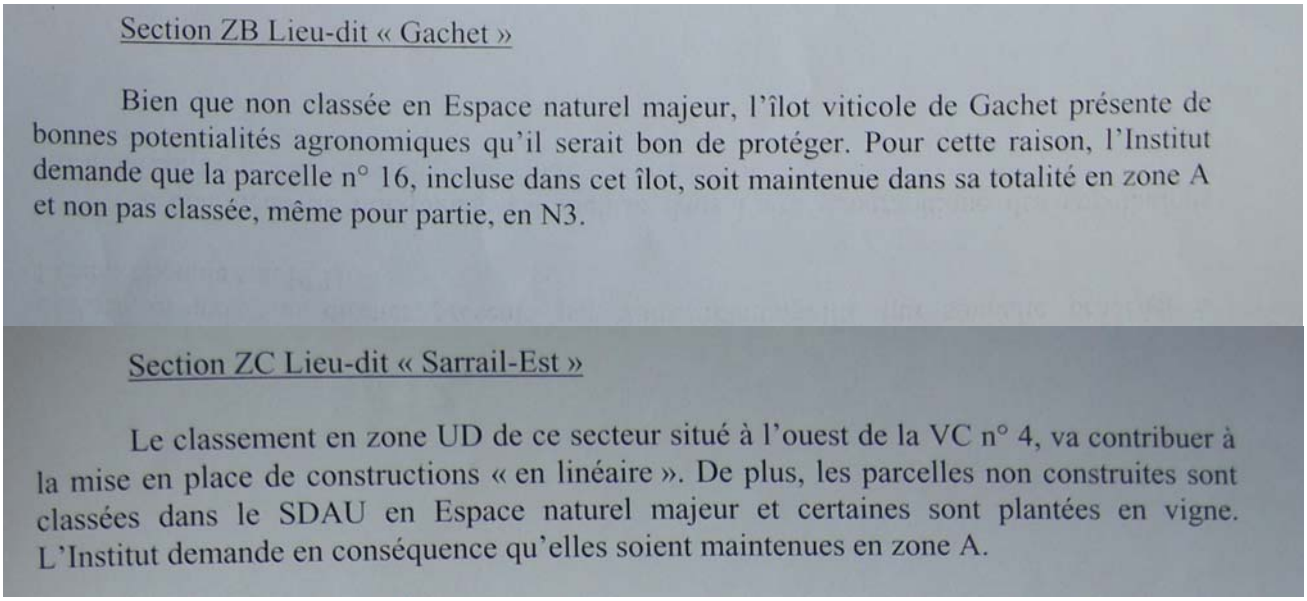
- *Zone N3 :* Le fait d'autoriser quelques constructions supplémentaires à "Gachet" et le long de la "Laurence" n'est pas compatible avec le caractère d'une zone naturelle, au-delà de strictes dents creuses, qui plus est, en linéaire le long des voies.

Avis du SYSDAU, p. 2 :



- Le secteur indicé ❷
  Ce zonage couvre, au nord de la voirie des espaces naturels majeurs au schéma directeur et au sud des espaces naturels à protéger du fait de leur classement AOC. Le secteur de Gachet, d'après le rapport de présentation du PLU, « se limite strictement aux parcelles déjà urbanisées ». Il est compréhensible que le bâti non agricole puisse bénéficier d'un classement en zone N, mais les zonages N1 ou N2 autorisant la reconstruction, les extensions et les annexes, permettent à ces bâtis de vivre. **Un zonage en N3 autorisant les constructions nouvelles apparaît excessif et à prohiber.**
  Rappelons que la proximité des exploitations agricoles avec de l'habitat classique et souvent cause de conflits et de réclamations lors des traitements phytosanitaires.

Avis de l'INAO :



Section ZB Lieu-dit « Gachet »

Bien que non classée en Espace naturel majeur, l'îlot viticole de Gachet présente de bonnes potentialités agronomiques qu'il serait bon de protéger. Pour cette raison, l'Institut demande que la parcelle n° 16, incluse dans cet îlot, soit maintenue dans sa totalité en zone A et non pas classée, même pour partie, en N3.

Section ZC Lieu-dit « Sarrail-Est »

Le classement en zone UD de ce secteur situé à l'ouest de la VC n° 4, va contribuer à la mise en place de constructions « en linéaire ». De plus, les parcelles non construites sont classées dans le SDAU en Espace naturel majeur et certaines sont plantées en vigne. L'Institut demande en conséquence qu'elles soient maintenues en zone A.

Il est évident que ce zonage N3 est à supprimer. Le classement en N1 est largement suffisant car il permet au bâti existant de vivre (reconstruction, extension).

Zone N4 :

Zone	Caractère et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
N4	- Zone naturelle comprenant de l'habitat de très faible densité, inséré dans de grands ensembles boisés protégés	- Réglementation des emprises au sol : 10% maximum - Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 30 m minimum - Règle de recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives : 25 m minimum - Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 7 m

Ex secteurs NBb, NBc, voir NC (Agricole) du POS.
Pour **68, 5 hectares.**

Dans le POS actuel il y a une limitation de la constructibilité très importante dans ces secteurs naturels très boisés.

Un coefficient d'occupation des sols (COS) de 00,5 en Nbc et de 00,2 en NBb.
Il y a de plus des surfaces minimales de constructibilité : 4000 m² minimum en NBc et 20 000 m² minimum en NBb.

Pas de constructions nouvelles possibles en NC (Agricole) sauf pour l'activité agricole.

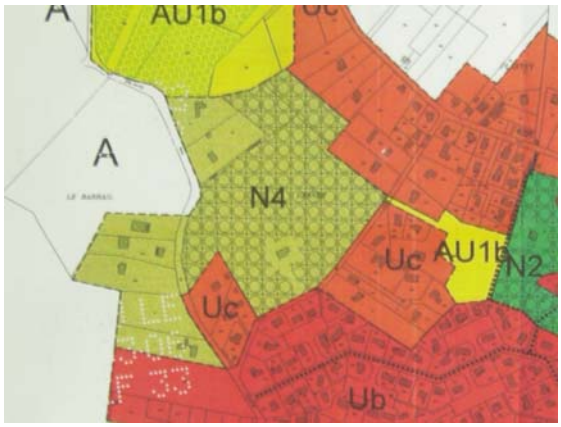
Le PLU classe tous ces secteurs en N4 et le rapport de présentation annonce ci-dessus, colonne de gauche du tableau ci-dessus : : « Zone naturelle comprenant de l'habitat de faible densité, inséré dans de grands ensembles boisés protégés »

Précisions apportées p. 76.

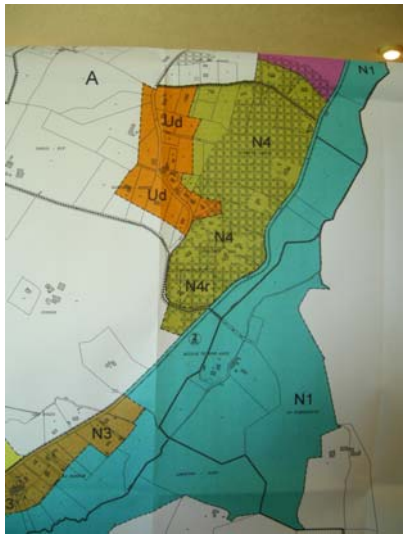
Par ailleurs, un large secteur N4 a été défini afin de permettre une réglementation particulière à ce secteur d'habitations existantes non liées à l'activité agricole. De large superficies ont ici été prévues en Espaces Boisés Classés afin d'éviter toute nouvelle construction et de préserver la couverture végétale de qualité présente aujourd'hui. Dans les secteurs non protégés par des EBC, la réglementation appliquée a été élaborée de manière à ne permettre que 3 ou 4 habitations supplémentaires (articles 6 à 9 concernant les reculs des constructions et leur emprise au sol) situées dans des dents creuses.

Au plan de zonage, les secteurs N4 sont en vert kaki :

Les Graves, Le Barrail



Bouchet, Cap de Mailh



Manial

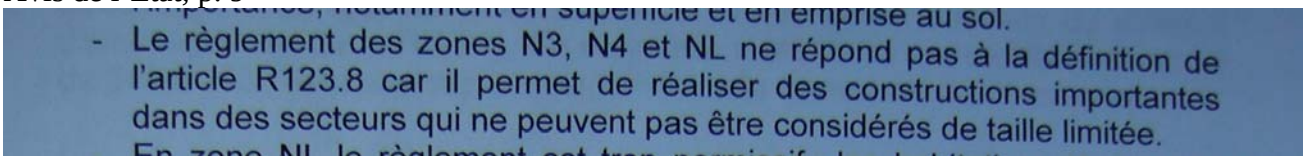
Or la réglementation du PLU pour le secteur N4 **supprime le COS** et **supprime la superficie minimale de constructibilité.** C'est bien plus que 3 ou 4 habitations supplémentaires que l'on pourra construire, mais toutes sortes d'habitations, des lotissements... en grand nombre, presque toute limitation ayant disparu, contrairement à ce qu'affirme le texte ci-dessus.

Certes on plaque sur une surface importante de cette zone N4 des Espaces Boisés à Conserver (EBc). Mais d'une part, il reste des surfaces importantes, non comprises dans les EBC, où la constructibilité peut donc être maximale. Et d'autre part, le PLU place ces EBc très largement là où il n'y a pas de bois, ni projet pour en aménager. Ce qui rend la création de ces EBc irrégulière. Les EBc seront donc annulés par le Tribunal, car non conforme à la réalité et à la loi.

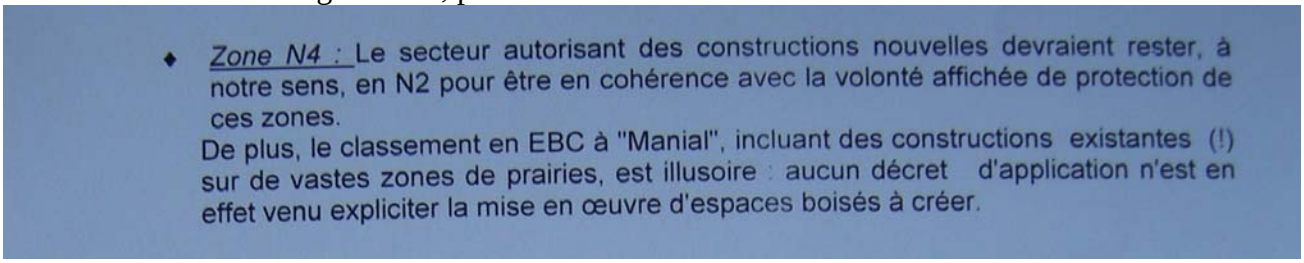
De ce fait, c'est la totalité des secteurs N4 qui seront « libérés » des EBc et rendus à une constructibilité maximum : Rappelons que cela concerne **68,5 hectares.**

Les avis des Personnes Publiques Associées sur la zone N4 sont de ce fait évidemment défavorables :

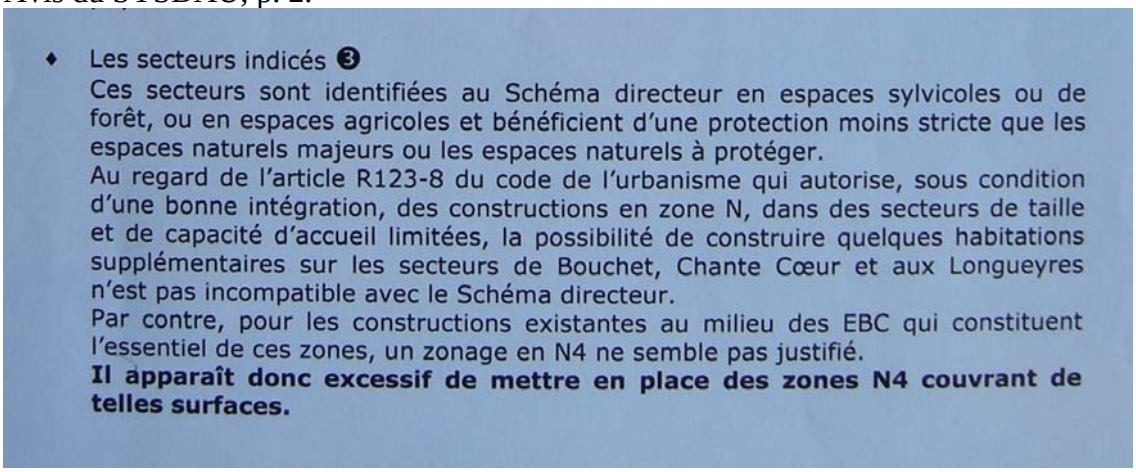
Avis de l'Etat, p. 9


- Le règlement des zones N3, N4 et NL ne répond pas à la définition de l'article R123.8 car il permet de réaliser des constructions importantes dans des secteurs qui ne peuvent pas être considérés de taille limitée.

Avis de la Chambre d'Agriculture, p. 2


- *Zone N4 :* Le secteur autorisant des constructions nouvelles devraient rester, à notre sens, en N2 pour être en cohérence avec la volonté affichée de protection de ces zones.
De plus, le classement en EBC à "Manial", incluant des constructions existantes (!) sur de vastes zones de prairies, est illusoire : aucun décret d'application n'est en effet venu expliciter la mise en œuvre d'espaces boisés à créer.

Avis du SYSDAU, p. 2.



- Les secteurs indicés ❸

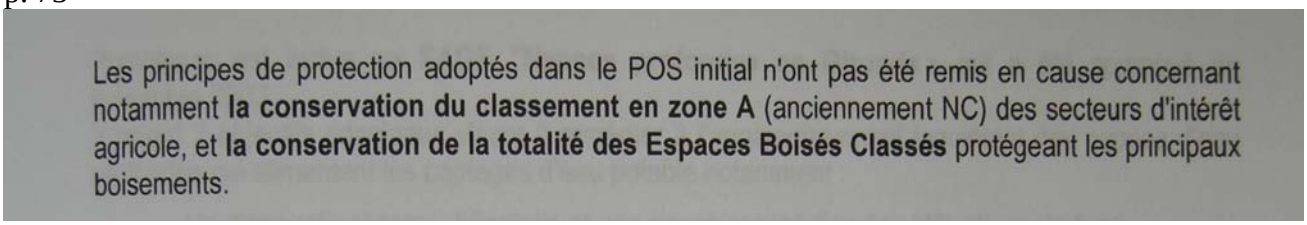
Ces secteurs sont identifiées au Schéma directeur en espaces sylvicoles ou de forêt, ou en espaces agricoles et bénéficient d'une protection moins stricte que les espaces naturels majeurs ou les espaces naturels à protéger.
Au regard de l'article R123-8 du code de l'urbanisme qui autorise, sous condition d'une bonne intégration, des constructions en zone N, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, la possibilité de construire quelques habitations supplémentaires sur les secteurs de Bouchet, Chante Cœur et aux Longueyres n'est pas incompatible avec le Schéma directeur.
Par contre, pour les constructions existantes au milieu des EBC qui constituent l'essentiel de ces zones, un zonage en N4 ne semble pas justifié.
Il apparaît donc excessif de mettre en place des zones N4 couvrant de telles surfaces.

Il faut donc supprimer ce type de zonage et revenir à des caractéristiques proches de celles du POS actuel, avec quelques aménagements autorisés par le Code de l'urbanisme, pour ces secteurs restent protégés et ne soient pas ouverts sans limite à l'urbanisation (Voir analyse du règlement et du zonage).

Le « Rapport de présentation » est en contradiction avec lui-même en désignant des zones dites naturelles, qui sont cependant ouvertes à l'urbanisation massive.

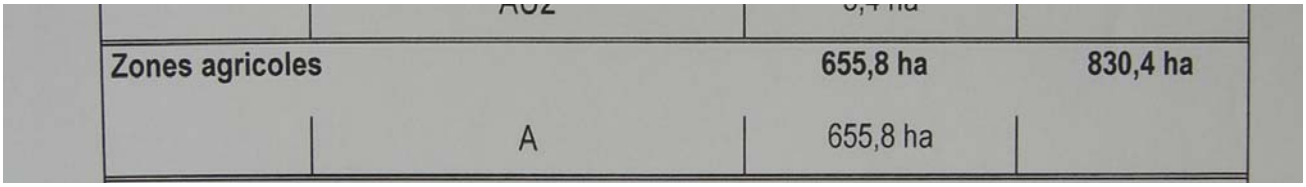
Protection des espaces agricoles

p. 73



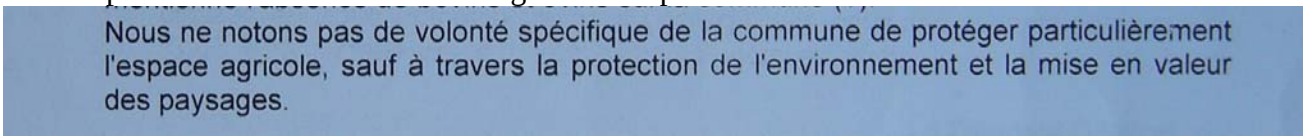
Les principes de protection adoptés dans le POS initial n'ont pas été remis en cause concernant notamment **la conservation du classement en zone A** (anciennement NC) des secteurs d'intérêt agricole, et **la conservation de la totalité des Espaces Boisés Classés** protégeant les principaux boisements.

Pour ce qui est de la protection des secteurs d'intérêt agricole, la contrevérité est flagrante.
Les zones agricoles passent de 830,4 ha dans le POS actuel à 655,8 dans le PLU. Cela se passe de commentaire. Le rapport de présentation fait le total lui-même p. 78



AU2		0,4 ha	
Zones agricoles		**655,8 ha**	**830,4 ha**
	A	655,8 ha	

On comprend l'avis de la Chambre d'Agriculture : p. 1



Nous ne notons pas de volonté spécifique de la commune de protéger particulièrement l'espace agricole, sauf à travers la protection de l'environnement et la mise en valeur des paysages.

Et c'est un euphémisme ! La perte est phénoménale en effet et concerne **174,6 ha**, ouverts pour la plupart à l'urbanisation.

Le « Rapport de présentation » pratique à nouveau la contrevérité, malgré l'évidence, qu'il montre d'ailleurs dans ses tableaux, sans s'inquiéter de la contradiction majeure que cela entraîne.

Bien d'autres imperfections se découvrent à chaque nouvelle lecture du « Rapport de présentation », qui propose au départ de bonnes orientations et qui ne cesse ensuite de les contredire.

Une refonte est nécessaire.

Le président de l'association Mieux Vivre à Pompignac

Denis Lopez