

COMMUNE
de
POMPIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU Arrêté

Avis de l'Etat



PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

REQU le

13 Mars 2006

REP. 323...

Direction des
Relations avec les
Collectivités
Territoriales

Bureau de l'urbanisme

Direction
Départementale de l'
Equipement

Bordeaux, le

13 JUIN 2006

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville

23 avenue de la mairie

33370 POMPIGNAC

Objet : Commune de POMPIGNAC
Avis de l'Etat sur P.L.U. arrêté

Par courrier en date du 07 mars 2006, reçu en préfecture le 07 mars 2006, vous m'avez adressé pour avis le Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2006.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, ci-joint, l'avis de synthèse des services de l'Etat vous exposant les points qui nécessitent une attention particulière.

Une reprise du document est nécessaire pour mieux assurer la cohérence de la prise en compte du risque lié aux carrières souterraines dans le rapport de présentation, le règlement et le zonage.

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.

Dans l'état actuel du document, l'avis de l'Etat ne peut donc qu'être défavorable.

Le PREFET

~~Philippe Chiffolle~~
Le Secrétaire Général

François PENY

P.J. : En rapport et ses annexes.

COMMUNE
de
POMPIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU Arrêté

Avis de l'Etat

SOMMAIRE

1. LES CHOIX D'URBANISME	3
2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	4
2.1. LES CARRIERES SOUTERRAINES	4
2.2. LE RISQUE INONDATION	4
3. OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER	4
3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION	4
3.2. LE PADD	6
3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	6
3.4. LE PLAN DE ZONAGE	6
3.5. LE REGLEMENT D'URBANISME	7
3.6. LES ANNEXES	9
4. CONCLUSION	10
5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	10

Le POS de Pompignac actuellement opposable a été approuvé le 28 février 1986

Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 20 juin 1996, l'étude étant confiée au bureau d'études CREHAM. La poursuite de la révision pour élaborer un PLU et définir les modalités de la concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 3 décembre 2001.

1. LES CHOIX D'URBANISME

Les objectifs retenus par la municipalité dans sa délibération du 3 décembre 2001 sont :

- Maîtriser l'évolution de la croissance urbaine et démographique de la commune
- Prévoir le renforcement des équipements et des services dans le centre bourg
- Organiser le développement du centre bourg en renouvelant l'offre foncière et de produits d'habitat avec un rééquilibrage vers la partie sud
- Préserver et mettre en valeur la qualité de vie et les caractères de ruralité associés aux espaces viticoles et à l'environnement paysager
- Prévoir des terrains pour l'accueil des activités économiques
- Assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme de la commune avec :
 - o La révision du Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de l'Agglomération Bordelaise
 - o Le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune
 - o L'entrée en vigueur de la loi Solidarité Renouvellement Urbain

Les choix d'urbanisme et d'aménagement effectués par la Commune sur la base de ces objectifs sont développés dans le PADD et la 3^e partie du rapport de présentation. Ils n'appellent pas d'observation particulière.

Compatibilité avec le schéma directeur :

ZONAGE

Au regard du schéma directeur de l'agglomération bordelaise, la zone d'activité future au lieudit « Moulin de Payet » est située dans une zone naturelle en continuité d'un site voué à l'urbanisation économique. La compatibilité de ce projet de zone d'activité avec le schéma directeur n'est donc pas avérée.

DEMOGRAPHIE

L'objectif d'évolution de la population fixé par le PLU respecte les orientations du schéma directeur relatives au secteur de l'Entre Deux Mers.

2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

2.1. LES CARRIERES SOUTERRAINES

Il est nécessaire que le rapport de présentation expose sur quelles bases repose la délimitation des secteurs à risques et comment ont été intégrées les données les plus récentes du service des carrières du Conseil Général. Il en est de même pour les marges de reculemement liées à la prise en compte du cône d'éboulement possible et de l'imprécision éventuelle des relevés. Ces secteurs doivent être strictement inconstructibles, y compris dans les marges de reculemement qui sont à intégrer dans la délimitation des zones soumises au risque d'éboulement.

2.2 LE RISQUE INONDATION

La commune de Pompignac est traversée du nord au sud par le ruisseau de la Laurence. Comme l'indique le PAC, le rapport de présentation doit préciser s'il existe localement un risque d'inondation et les mesures de précaution éventuellement mises en place dans le PLU.

3. OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Contenu : Conformément à l'article R123-2, le rapport de présentation doit :

- exposer le diagnostic prévu au 1^{er} alinéa de l'article L123-1,
- analyser l'état initial de l'environnement,
- expliquer les choix retenus pour établir le P.A.D.D
- exposer les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

L'article L123.1 stipule en outre que le PLU doit préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le plan de rédaction du rapport rend difficile la lecture de ces éléments. On n'y retrouve notamment pas de justification suffisamment claire ou complète de certains thèmes cités ci-avant, ni de l'ensemble des besoins énoncés à l'article L 123.1.

En particulier, il n'y a pas de justification des orientations particulières, ni des motifs des changements apportés par rapport au POS.

Il est rappelé que le rapport de présentation est un document important, dont le contenu doit absolument respecter l'article R 123.2, au risque d'entraîner une insécurité juridique de l'ensemble du PLU.

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.

Bâtiments communaux :

Le diagnostic présente un niveau de détails et des développements surabondants dont seule une synthèse devrait être conservée.

Sites archéologiques : le rapport sera complété par la mention indiquée dans le PAC du 30 janvier 1997.

Taille des parcelles : Il est rappelé que la suppression, dans le cas général, de la possibilité de fixer une taille minimale de parcelles est liée aux orientations de la loi SRU en ce qui concerne la notion de gestion économe de l'espace.

Lorsque le règlement prévoit pour certaines zones, à l'article 5, une taille minimum de parcelle, le rapport de présentation doit justifier les superficies imposées soit pour des raisons techniques liées à l'assainissement individuel, soit lorsqu'il s'agit de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée (art. R 123-9-5°)

Emplacements réservés : plusieurs emplacements mériteraient qu'une description et une justification plus précises soient apportées.

La défense incendie : il n'est pas précisé dans le rapport si tous les secteurs constructibles sont en totalité dotés des équipements de défense incendie nécessaires.

L'attention de la Commune doit donc être attirée sur la responsabilité du maire et l'obligation de réaliser ces équipements préalablement à toute autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur insuffisamment équipé engagerait en effet en cas de sinistre la responsabilité du maire au titre des articles L 2212.1 et L 2212.2 du code général des collectivités territoriales.

Les réseaux de viabilité : Le rapport de présentation ne précise pas si les zones urbanisables sont en totalité desservies par les réseaux de viabilité. Il est rappelé que les permis de construire ne peuvent pas, en zone urbaine, être refusés pour absence de desserte. Lorsque les réseaux n'existent pas, le classement en zone urbaine implique en effet que la Commune les réalise. Il en est de même pour les zones à urbaniser pour lesquelles les réseaux doivent exister, avec une capacité suffisante, en périphérie immédiate des zones concernées.

Le rapport ne précise pas non plus si en l'attente de l'extension de la station d'épuration les secteurs non couverts actuellement par l'assainissement collectif pourraient supporter un assainissement de type individuel. Ces éléments doivent être indiqués et cohérents avec le schéma d'assainissement qui a été approuvé le 16 juillet 2001.

Enfin, aucune information n'est donnée sur le délai de réalisation des travaux d'extension de la station d'épuration actuellement à la limite de la saturation.

Justification des compatibilités du PLU : le chapitre IV, qui était obligatoire dans les POS, ne l'est plus dans la même forme dans les PLU. La plupart des éléments qui y sont développés devraient par contre trouver leur place dans le chapitre III.

3.2. LE PADD

Le contenu du préambule est à adapter pour tenir compte de la nouvelle rédaction de l'article L123.1 issue de la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/03. Le PADD ne comporte dorénavant plus que les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Par ailleurs, le « Repositionnement d'un pôle économique principal sur la route de la Poste » (§ 3.4) nécessite qu'un réexamen soit effectué afin de vérifier sa compatibilité avec les orientations du Schéma directeur approuvé le 26/09/2001.

Le « Secteur de développement sud » identifié sur la carte relative aux « espaces verts et continuité piétonnes au cœur de Pompignac » ne correspond pas au contenu du plan de zonage.

Les esquisses relatives à la traversée et aux entrées du bourg sont du ressort des orientations d'aménagement (pièce 3.2).

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'Urbanisme, des orientations d'aménagement doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser AU, en complément des prescriptions du règlement.

Les schémas de desserte figurant sur le plan de zonage sont à intégrer dans la pièce n° 3.2.

3.4. LE PLAN DE ZONAGE

Délimitation des zones : le P.L.U. doit concerner l'intégralité du territoire communal, la délimitation des zones devant être fermée en limite de commune.

Zones d'assainissement : il est souhaitable de délimiter les zones d'assainissement visées à l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés : leur liste est à reporter sur le plan, en précisant leur destination et les organismes publics bénéficiaires (cf art. R.123-11 d). La pièce 5 du dossier est en conséquence à supprimer.

Zone de bruit (RN 89) : depuis l'adoption de la loi SRU, les éléments relatifs à cette servitude sont à reporter à titre d'information dans les annexes au PLU et non plus sur le plan de zonage. Les indications à y reporter sont énoncées aux articles R 123.13 13° et R 123.14 5°.

Schémas de desserte des zones AU : ils ne doivent pas figurer sur le plan de zonage et sont à intégrer dans la pièce n° 3.2.

Emplacements réservés : absence de représentation graphique de certains emplacements (N° 1,3,5,...).

Installations classées : comme le préconise le PAC, toute construction est interdite à moins de 200 mètres de l'installation classée gérée par la société ONYX. Il convient de vérifier que la délimitation de la zone N3 contiguë soit cohérente avec cette contrainte.

3.5. LE REGLEMENT D'URBANISME

Le présent avis ne porte pas sur la totalité du règlement dont le contenu, en particulier les articles 3 à 14, doit être la traduction réglementaire du projet communal. Il appartient à la Commune de veiller à n'y inscrire que des prescriptions, cohérentes avec son projet d'urbanisme et le PADD, justifiées dans le rapport de présentation, et clairement énoncées sans risquer d'entraîner des interprétations différentes.

D'une manière générale on peut mentionner que :

- *Le titre 1 concernant les dispositions générales n'a pas de caractère obligatoire ; toutefois, s'il est maintenu, il convient de n'y mentionner que des éléments en cohérence avec le reste du document, notamment en ce qui concerne les articles réglementaires applicables sur le territoire communal.*
- *Le rappel du caractère de chaque zone n'est pas obligatoire, la définition de chaque zone et sa justification étant du ressort du rapport de présentation.*
- *les occupations et utilisations du sol énoncées aux articles 1 et 2 doivent figurer parmi celles mentionnées à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'article R.442.2 pour les installations et travaux divers et à l'article L 443.1 pour le camping et le stationnement de caravanes.*
- *L'article 1 ne doit comporter que les occupations et utilisations du sol interdites, sans rajouter de critère particulier.*
- *L'article 2 ne peut comporter que les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Le type de construction autorisée n'est pas en lui même une condition.*

- En conséquence, tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 ou autorisé sous condition à l'article 2 est autorisé.

- **Articles 5 :** une superficie minimum ne peut être imposée que soit pour des raisons techniques liées à l'assainissement individuel, soit lorsqu'il s'agit de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée. Le rapport de présentation doit apporter la justification des valeurs retenues pour ces superficies. (art. L.123-1-12° et R.123-9-5°)
Les prescriptions ayant un autre objet ne sont pas du ressort de l'article 5, notamment celles relatives à l'assainissement qui sont éventuellement à faire figurer à l'article 4.

- **Zone U :**

- Le PLU prévoyant 4 zones Ua, Ub, Uc et Ud soumises au même règlement, il s'agit de secteurs et non de zones.
- Le sous-secteur Udr qui distingue les terrains concernés par le risque naturel lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées doit faire l'objet d'une totale inconstructibilité.
- Le sous-secteur Udp distingue les sites présentant un caractère patrimonial particulier méritant d'être préservé. Le règlement doit énoncer les prescriptions de nature à assurer cette protection sans en renvoyer la charge vers les futurs pétitionnaires.

- **Zone A**

En zone A, les seules constructions admises sont :

- celles énoncées à l'article R 123-7 :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
 - le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en application du 2° de l'article R. 123-12 (bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial)
- la reconstruction à l'identique après sinistre
- les constructions et installations constituant une activité accessoire à l'activité agricole (à préciser) à condition qu'il s'agisse d'un aménagement des bâtiments existants, ou d'extension limitée, ou de construction nouvelle accolée aux constructions existantes. Dans le cas d'une extension ou de construction nouvelle, il convient de fixer une S.H.O.N. maximale. Toute précision complémentaire est à proscrire, notamment pour ce qui concerne les piscines et autres annexes non nécessaires à l'exploitation agricole.

- **Zone AU1 :**

La préservation de 5% des emprises pour réaliser des programmes d'habitat localif conventionnés doit se faire dans le cadre d'emplacements réservés tels que définis aux articles L. 123.2.b et R. 123.12.c. Ces emplacements réservés ne peuvent être prévus qu'en zone U.

- **Zones N :**

- Le règlement des zones N1 et N2 d'une part, N3 et N4 d'autre part mélange les zones et secteurs et présente de ce fait une certaine ambiguïté. En particulier, il n'apparaît pas de règles différenciées entre N1 et N2.

- En zone N1 – N2 il est nécessaire de préciser la nature des « éléments complémentaires de confort/loisir » visés à l'article 2 et d'en limiter l'importance, notamment en superficie et en emprise au sol.
- 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.
- En zone NL le règlement est trop permissif ; les habitations légères de loisirs y sont en effet autorisées avec pour principale limite une emprise au sol de 10 % (figurant par erreur à l'article 5 au lieu du 9). De plus, alors que le rapport de présentation et le caractère de la zone affiché en en-tête du règlement parlent de « tourisme et loisirs », les seules constructions autorisées sont essentiellement tournées vers les activités équestres. Or le rapport de présentation n'apporte pas les justifications correspondantes.
- L'extension des bâtiments existants ne peut être autorisée que sous réserve de rester modérée. L'augmentation de la SHON de 50 % est à cet égard trop importante.
- Il n'est pas du ressort du règlement d'autoriser ou non les cheminements piétonniers et cyclistes ainsi que les objets mobiliers.
- Les sous-secteurs N1r et N4r qui distinguent les zones concernées par le risque naturel lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées doivent faire l'objet d'une totale inconstructibilité. Il n'est pas possible d'imposer aux pétitionnaires une étude préalable des sols.

• **Annexe 3 :**

Il n'est pas utile de faire état des règles d'urbanisme particulières concernant les lotissements de moins de 10 ans. Seuls les lotissements de plus de 10 ans dont le règlement est maintenu en vigueur en application de l'article L 315.2.1 sont à faire figurer en annexe au PLU.

3.6. LES ANNEXES

Annexes sanitaires :

Lorsqu'un schéma d'assainissement a été approuvé, et dans les zones où l'assainissement individuel est autorisé, si la rédaction de l'article 4 renvoie aux annexes sanitaires, il est nécessaire de joindre la carte de délimitation des zones d'assainissement collectif et individuel, la description des filières de traitement autorisées selon les types de sols rencontrés et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Saturnisme : Conformément à l'article R.123-13-14°, il convient d'indiquer en annexe que la totalité de la commune est soumise au risque d'exposition au plomb, en application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

Lotissements : Conformément à l'article R.123-14-2°, il convient d'indiquer s'il y en a la liste des lotissements dont le règlement a été maintenu en application de l'article L 315.2.2.

Zone de bruit le long de la R.N. 89 : ajouter les éléments mentionnés aux articles R 123.13.13° et R 123.14.5°.

Périmètre de mise à l'étude de la RN 89 : ajouter le périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10 (mise à l'étude du schéma d'aménagement de la RN 89). Ce périmètre a été défini par l'arrêté préfectoral du 24/05/2002 dont une copie a été notifiée à la Commune de Pompignac.

4. CONCLUSION

Le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 03/03/2006 nécessite un réexamen des points détaillés ci avant, une attention particulière devant être apportée :

- à la prise en compte du risque présenté par les carrières souterraines,
- à la compatibilité vis à vis du Schéma directeur,
- à la rédaction du rapport de présentation (respect des articles L 123.1 et R 123.2),
- à la cohérence entre l'étendue des zones urbanisables et les besoins résultant des choix de développement communaux, dans le souci d'une gestion économe des sols,
- à la délimitation des zones N et à la nécessité de veiller à une limitation stricte des constructions susceptibles d'y être admises.

5. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Il sera tenu compte des observations formulées par :

- Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (pièce annexe 1).
- Direction Régionale des Affaires Culturelles (pièce annexe n° 2) dont les éléments seront à intégrer dans le rapport de présentation.

~~~~~

*Commune*

*de :*

*POMPIGNAC*

*AVIS DE L'ETAT*

*Annexes*

COURRIER / PRIVE

- 3 AVR. 2008

MINISTRE DE LA CULTURE

PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

REÇU le

13 AVR 2008

REP. 3153...  
Bordeaux, le 30 mars 2008

RECEVÉ LE 03 AVR 2008  
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

SILVAIN N. 1266  
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES  
CULTURELLES

Service régional de l'archéologie  
54, rue Magendie  
33074 BORDEAUX Cedex

Téléphone 05 57 95 02 36  
Télécopie 05 57 95 01 25

NRéf. : AC/06-1814

VRéf. :

Objet :

PLU arrêté de **POMPIGNAC**

Affaire suivie par Annie Collier et  
Frédéric Berthaut

Le conservateur régional de l'archéologie

à

Monsieur le directeur départemental de  
l'Équipement  
Service urbanisme  
Cité administrative - BP 90  
33090 Bordeaux Cedex

En réponse à votre consultation concernant le dossier visé en objet, je vous fais part des observations suivantes :

En vue d'une meilleure prise en compte du patrimoine archéologique il conviendrait d'intégrer dans le rapport de présentation les données ci-jointes : liste et plans des zones archéologiques actualisées.  
Il faudra également retranscrire intégralement les mentions légales suivantes :  
"Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine."

Par autorisation du directeur régional  
Le conservateur régional de l'archéologie

  
Dany BARRAUD

MINISTÈRE DE LA CULTURE  
PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE

---

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES  
CULTURELLES

Service régional de l'archéologie  
54, rue Magonde  
33074 BORDEAUX Cedex

Bordeaux, le 30 mars 2006

Téléphone 05 57 95 02 36  
Télécopie 05 57 95 01 25

Objet :

PLU arrêté de POMPIGNAC

Liste des zones sensibles :

- 1 - La Tourasse : motte castrale médiévale.
- 2 - Guézin : château médiéval.
- 3 - La Romaningue : occupation antique.
- 4 - Le Bourg : église et cimetière, Moyen-Age. Vestiges gallo-romains.
- 5 - Le Castéra : château, atelier de tuteur, Moyen-Age. Vestiges gallo-romains.
- 6 - A Fouest de Marial, Lataste : occupation protohistorique.



Préfecture de la Région Aquitaine  
Direction régionale des affaires culturelles

PRÉFECTURE DE LA RÉGION AQUITAINE  
Direction régionale des affaires culturelles



Document issu du service PACT/URAC/DR (état au 01/01/2004) - Fond de Plan

P.L.U.  
POMPIGNAC  
Zones archéologiques







Limousin - Aquitaine - Poitou  
Nouvelle-Aquitaine

PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE  
Direction régionale des affaires culturelles



P.L.U.  
POMPIGNAC  
Zones archéologiques







Données base vectorielle PASTORIS (pour les 20/10/2008), pdf (1) (2)

P.L.U.  
POMPIGNAC  
Zones archéologiques





RECU le

15 MAI 2006

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

Le Directeur,

à

Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement  
S.U.A.D.E.L. - Unité planification  
Cité Administrative  
Rue Jules Ferry - B.P. 90  
33099 BORDEAUX CEDEX

à l'attention de Mme MONGES

Bordeaux, le 03 MAI 2006

COURRIER ARRIVE

- 9 MAI 2006

SDADEL N°

Groupeement Opération Prévision

N°Réf : GOR/SDIS/2006/IA-33194/2006-20417

Affaire suivie par Major Serge LLORET/Sapeur MARTIN Thibault ☎ 0556018440

- Objet :** Plan local d'urbanisme  
commune de **POMPIGNAC**
- Réfer :** Votre transmission reçue le 17 mars 2006
- Ed. :** un dossier  
caractéristiques d'une réserve incendie  
caractéristiques des voies engins

Par courrier cité en référence, vous sollicitez l'avis du service départemental d'incendie et de secours sur le projet de plan d'urbanisation de la commune de POMPIGNAC dans le cadre de l'Arrêté.

Après examen des zonages proposés dans le projet, veuillez trouver mes observations venant en complément de celles formulées précédemment par mes services.

**1. Rappels généraux sur les besoins en défense incendie et accessibilité**

Il conviendra d'implanter des points d'eau incendie de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une défense incendie à moins de 200 m. Ces points d'eau devront permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 120 m<sup>3</sup> en 2 heures.



La circulaire du 10 décembre 1951 définit les besoins et les moyens pour y parvenir. Elle permet, par ailleurs, un certain nombre d'ajustements, notamment en ce qui concerne le risque faible. La distance peut être portée à 400 m pour la défense incendie du risque faible, défini pour le département de la Gironde dans une circulaire du Préfet en date du 10 mai 2004.

Les zones ouvertes à l'habitat devront être desservies par des voies répondant aux caractéristiques énoncées dans la fiche annexée.

Les voies en cul de sac de plus de 60 m devront permettre le retournement et le croisement des engins de secours. Toutefois pour les voies privées desservant un seul logement, il est admis que la bande de roulement ne fasse que 3 m de large lorsque le retournement est rendu possible sur la parcelle.

Les voies sous porche ou pont devront permettre le passage des engins de secours, le gabarit étant de 3 m en largeur et 3,5 m en hauteur.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs pompiers.

## **2. Etude des secteurs à ouvrir à l'urbanisation**

- **Zones AUv**: Moulin de Fayet, Maison neuve et le Clouet, ne sont pas défendues.

La défense incendie des zones industrielles précitées devra, en fonction des projets, permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 120 à 240 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures. Toute parcelle devra disposer d'un point d'eau à moins de 100 mètres. Un minimum de 50 % des besoins devra être implanté à moins de 200 m, la totalité à moins de 400 m par les voies utilisables par les engins de secours.

- **Zone AU1b**: située le long du chemin de la lande, elle n'est pas défendue.

Les zones d'extension de l'habitat précitées sont dépourvues aujourd'hui de toute défense incendie. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

- **Zones AU1b**: L'Ermitage et celle située à proximité de le Clouet sont partiellement défendues, respectivement par le PI n° 26049 et le PI n° 26048. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

- **Zones AU1b**: Martinot Est et celle située au Nord de Touty sont partiellement défendues respectivement par le PI n° 26049 et la BI n° 26013.

- **Zone AU1c**: Le Citon est partiellement défendue par le PI n° 26049. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

- Zone AU1b: Saint Paul et celle situé à l'ouest de cette dernière sont partiellement défendus par le PI n° 26023. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

- Zone AU1b: Au pont est partiellement défendue par le PI n° 26010. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

- Zone AU1a: Le Maine est partiellement défendue par les PI n°26003 et n° 26023 ainsi que la BI n° 26006. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

### 3. Modification du Plan

Tout projet ultérieur de modification devra faire l'objet d'une consultation du service départemental d'incendie et de secours de la Gironde.

Le Directeur départemental,



Colonel Jean-Paul DECELLIERES

#### Copies pour information à :

- Chef de Groupement Centre
- Chef du CES de La Bonette
- Mairie de POMPIGNAC

**Demi-raccord de 100 mm :**

- situé de 0,80 à 1 mètre max. du sol,
- auto-étanche de type AR (à spiration-refoulement),
- équipé de bouchon obturateur,
- tenons disposés en priorité verticalement et protégés de toute agression mécanique.

**CRÉPINE D'ASPIRATION**

Ø de 100 mm

(NF S 61 042) située à :

- 0,30 mètre au moins sous la nappe d'eau
- 0,50 mètre minimum du fond

Colonne  
d'aspiration  
Ø de 100 mm

3 mètres max.

PROTECTION CONTRE  
LES AGRESSIONS

ATTENTION ! Le tuyau d'alimentation ne devra pas réaliser de " Col de Cygne " afin de ne pas provoquer de problème d'amorçage pour les pompes

GRILLAGE DE  
PROTECTION



Portance

16 tonnes

90 kN

90 kN

◆ **Remarques complémentaires :**

• La réserve d'eau sera signalée, accessible, aménagée et utilisable en tout temps.

Si la capacité pourra être éventuellement diminuée en fonction du débit horaire de l'apport, si celui-ci est au moins égal à 15 m<sup>3</sup>/h.

• L'aire d'aspiration :

- sera de 4 mètres de large sur une longueur de 8 mètres,
- aura une pente de 2% environ,
- peut être parallèle ou perpendiculaire à la réserve,
- sera balisée.

• Le volume d'eau nécessaire au service d'incendie devra être assuré en tout temps par le propriétaire. Celui-ci devra prendre toute disposition lors des opérations de nettoyage pour répondre aux besoins évalués.

# VOIES UTILISABLES PAR DES ENGIN DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

## VOIES ENGIN

La voie engin est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

**Largeur utilisable** : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;

**Force portante** calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum) ;

**Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface maximale de 0,20 m<sup>2</sup> ;

**Rayon intérieur minimum** de braquage : 11 mètres ;

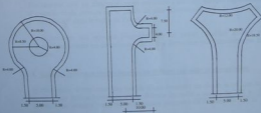
**Sur largeur** :  $S = \frac{15}{R}$  dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres  
R

(S et R étant exprimés en mètres) ;

**Hauteur libre** autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

**Pente** inférieure à 15 %

**Cul de sac** : Dans le cas de voies collectives, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y aura lieu de porter la largeur utilisable à 5 mètres et mettre en place une des trois solutions suivantes :



RAQUETTE CIRCULAIRE

RAQUETTE EN T

RAQUETTE EN Y



- Zones AUIh: Saint Paul et celle située à l'ouest de cette dernière sont partiellement défendues par le PI n   26023. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.
- Zone AUIh: Au pont est partiellement défendue par le PI n   26010. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.
- Zone AUIa: Le Maine est partiellement défendue par les PI n   26003 et n   26023 ainsi que la BI n   26006. Il conviendra de permettre aux sapeurs pompiers de disposer de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures à moins de 200 m de chaque parcelle.

### 3. Modification de Plan

Tout projet ultérieur de modification devra faire l'objet d'une consultation du service départemental d'incendie et de secours de la Gironde.

Le Directeur départemental,



Colonel Jean-Paul DECELLIERES

#### Copies pour information à

- Chef du Groupement Centre
- Chef du CIS de La Bourgnon
- **Mairie de POMERONAC**



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
GIRONDE  
SERVICE  
AMENAGEMENT

Dossier suivi par  
Laurent COURAU

REPUBLIQUE FRANÇAISE

REQU. le  
15 Juin 2006  
REP. J.L.M...

Monsieur le MAIRE  
Hôtel de Ville  
23 avenue de la mairie  
  
33370 POMPIGNAC

BORDEAUX, le 13 Juin 2006

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé, pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération de votre Conseil Municipal et vous en remercions.

L'examen du dossier présenté apporte de notre part un certain nombre de remarques que nous souhaitons voir réexaminer.

#### Rapport de Présentation/PADD :

Il eut été intéressant de signaler la présence d'un élevage avicole sur la commune et d'expliciter l'existence de prairies et pâturages, cités à plusieurs reprises, alors qu'il est mentionné l'absence de bovins et ovins sur la commune (?).

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.

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.

#### Zonage :

Les principales entités agricoles sont globalement bien protégées par le zonage.

- Zone AU : Au vu de l'importante capacité d'accueil, la création de la zone AU2, même fermée, nous paraît prématurée.
- Zone AU1 : Cette vaste parcelle bien structurée, bien que non vilicoïlé, paraît classée en zone naturelle par le SYSDAU ; elle constitue l'entrée de l'axe vert indiqué comme majeur dans le PADD (p 5).
- Zone Ud : La présence d'un élevage avicole (JUGE) à "Brondeau" génère un périmètre non adificandi non pris en compte. La poursuite de l'urbanisme en linéaire le long des voies à "La Lande" n'est pas justifiée :  
Parcelle de pré (n°4), 1 grand parc (n°105 p -7-) ainsi qu'un bois (n° 85 p -7- "Métairie de Landerron") doivent revenir en A.

Correspondance à adresser à

Chambre d'Agriculture de la  
Gironde

17 cours Xavier Arnaux  
33062 BORDEAUX CEDEX

Tel : 05 56 79 64 12  
Fax : 05 56 79 80 30

E-mail :  
amenagement

@gironde.chambagri.fr

www.gironde.chambagri.fr

- Zone N1 : Le fait d'autoriser quelques constructions supplémentaires à "Gacher" 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.
- Zone N4 : Le secteur autorisant des constructions nouvelles devrait 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 "Marial", incluant des constructions existantes (!) sur de vastes zones de prairies, est illusoire : aucun décret d'application n'est en effet venu exploiter la mise en œuvre d'espaces boisés à créer.

#### Règlement :

- Zone A : Conformément à la doctrine aujourd'hui présentée par l'État, le règlement doit autoriser toutes les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone, sans exclusive ; le fait, par exemple, de limiter les constructions "accessoires à l'activité agricole" en surface ou d'autoriser la restauration ou l'hôtellerie non liée à l'exploitation agricole, serait illégal.

En conséquence, notre Compagnie émet un avis favorable au dossier présenté, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur Général,



Alain LIADOUZE



Sysdau

Seul de l'aire  
métropolitaine  
bordelaise

RECU le

13/03/06

REP. 7278

M. Denis ELISSALDE  
Maire de Pompignac  
23 avenue de la Mairie  
33370 Pompignac

Bordeaux, le 12 juin 2006

Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 13 mars 2006 et en application des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, vous avez transmis au Sysdau le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pompignac arrêté le 3 mars 2006, pour avis.

J'ai l'honneur de vous informer que ce document appelle de ma part quelques observations détaillées dans le document ci-annexé.

Le travail réalisé a débouché sur un document de qualité qui devrait permettre, après prise en compte de ces observations lors de la réunion des personnes publiques associées à l'issu de l'enquête publique, de le considérer en compatibilité avec les dispositions du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 26 septembre 2001, valant Schéma de Cohérence Territoriale.

Je reste à votre disposition pour examiner les remarques formulées préalablement à la réunion si vous en exprimez le souhait.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Sysdau,  
Serge LAMAISON

p/o  
Marie Récaide - Directrice



Rangier 02 - Quai Armand Lotande - BP 88 - 33041 Bordeaux cedex

Tel. : 05 56 11 06 60 - Fax : 05 56 11 06 80

e-mail direction : sysdau.marierecaide@wanadoo.fr

e-mail secretariat : sysdau@wanadoo.fr

L'avis du Sysdau s'exprime dans un rapport de compatibilité du projet de PLU avec le Schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, ayant valeur de SCOT, approuvé le 26 septembre 2001.

Cette compatibilité s'apprécie au regard des objectifs retenus exposés dans le rapport de présentation du Schéma directeur. Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations stratégiques d'aménagement développées dans le rapport de présentation et leurs transcriptions cartographiques, dans le respect des contraintes (gestion des ressources naturelles, services et équipements publics, risques naturels et technologique).

Le Schéma Directeur a valeur de SCOT, jusqu'à sa révision la carte de destination générale des sols conserve son caractère opposable.

L'échelle de la carte de destination générale des sols du SD/SCOT est le 1/50000, l'appréciation de la compatibilité est menée sur cette base et sur la base des documents de travail ayant servi à sa réalisation, tels les plans identifiant les terroirs viticoles à protéger.

Dans ce cadre le projet de PLU de Pompignac appelle les observations suivantes :

### **1 - Démographie, contraintes et choix de zonage**

- Les objectifs démographiques du PLU sont en accord avec le Schéma Directeur et le projet de PLU de Pompignac veille à ne pas utiliser l'ensemble de la zone multifonctionnelle ouverte.

Néanmoins, compte tenu du souhait de la commune de conserver de vastes zones naturelles en cœur d'agglomération qui assurent une proportion urbanisation/espaces naturels très appréciable en terme de qualité de vie, il est regrettable de ne pas en profiter pour densifier un peu les zones d'habitat. En effet, passer directement d'un COS de 0,9 en zone UA à un COS de 0,2 en zone UB et AUB limite fortement les possibilités des opérateurs et la consommation de foncier afin de répondre aux besoins devient quasi inévitable.

### **2 - respect de la carte de destination générale des sols**

La carte ci-après présente l'enveloppe approximative des zones U et AU, ainsi que l'enveloppe approximative des zones N3 et N4, du projet de PLU, reportées sur l'extrait de la carte de destination générale des sols.

La volonté de la commune de Pompignac de respecter l'enveloppe offerte à l'urbanisation multifonctionnelle par le schéma directeur est très nettement visible.

Néanmoins, quelques écarts constatés appellent des remarques et devront être examinés lors de la réunion des personnes publiques associées qui suivra l'enquête publique.

**D'autre part la réglementation des zones N3 et N4 offrant la possibilité de constructions nouvelles appelle également des remarques qui devront 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.

Il serait prudent, si la commune de Pompignac souhaite maintenir ce projet, que la commune de Montussan et les communautés de communes concernées ( cdc de St-Loubès et cdc des coteaux Bordelais) prennent explicitement position sur ce projet et assure qu'elles ne remettront pas en cause, à court terme, leurs choix, à l'occasion de révisions des PLU.

D'autre part, s'agissant de sols identifiés en espèces naturels à protéger du fait de leur classement AOC et en espaces sylvicoles ou de forêts au Schéma Directeur, les accords de l'ONAD et de la chambre d'agriculture sont requis.

**Le Sysdau sera donc particulièrement attentif aux interventions des personnes publiques associées lors de la réunion qui suit l'enquête publique.**
- Le secteur indicé ❷

Ce zonage couvre, au nord de la voie 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 bâti de vivre. **Un zonage en N3 autorisant les constructions nouvelles apparaît excessif et à proscrire.**

Rappelons que la proximité des exploitations agricoles avec de l'habitat classique et souvent cause de conflits et de réclamations lors des traitements phytosanitaires.
- 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 R.123-8 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, Charité Cœur et aux Longuevres 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.**

Si, dans le PLU arrêté, l'ensemble des EBC devait être maintenu en zone N4 dont le règlement autorise un certain nombre de constructions, il est nécessaire de vous informer que l'autorisation de construire présentée à l'alinéa 2 de l'article L330-2 du code de l'urbanisme, sur une partie du terrain classé, serait considérée par le Sysdeu comme incompatible avec le Schéma Directeur.

- **1** cette extension de la zone Ud se fait au détriment d'un espace naturel majeur, en limite de la zone multifonctionnelle du Bouchet. Les avis favorables de la Chambre d'Agriculture et de l'INAD seront prépondérants pour juger de la compatibilité avec le Schéma Directeur, sur la base d'un projet clairement identifié et justifié.



Extrait de la carte de Destination générale de sols du Schéma directeur établies sur la base d'un fond IGN au 1/50000 (la taille d'origine n'est pas ici respectée), avec report des limites approximatives ( de la commune, des zones U1 et AU du projet de PLU (en noir), des zones N3 et N4 (fond grisé en surimpression)

Ringard 92 - Quai Armand Lalande - BP 88 - 33041 Bordeaux cedex

Tel : 05 56 11 06 40 - Fax : 05 56 11 05 80

e-mail direction : sysdeu.marierescolde@wanadoo.fr

e-mail secretariat : sysdeu@wanadoo.fr

Sysdeu 

**Conclusion :**

La prise en compte des remarques précitées devra être étudiée lors de la réunion réunissant les personnes publiques associées qui suit l'enquête publique.

Fait à Bordeaux le 12 juin 2006

Le Président du Sysdau,  
Serge LAMAISON

p/o

Marie Récaide - Directrice





REÇU le

20 MARS 2006 INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE

REG. 69.75.

51, rue d'Anjou - 75008 PARIS

Téléphone : 01 53 89 80 00 Télécopie : 01 42 25 57 87

Service Juridique et International - Télécopie : 01 53 89 80 44

Service Juridique et  
International

Monsieur le Maire  
Mairie de Pompignac  
22, Avenue de la Mairie  
33370 POMPIGNAC

Paris, le

19 MAI 2006

Dossier suivi par Mme Sandrine MURCIA

Tel. : 33.1.53.89.80.44

E-mail : s.murcia@inao.gov.fr

N°Réf. : J.Juridique/Protection des terroirs/Actes 2006/Lettre 2006-031 (Pompignac)-doc

**OBJET : Projet de PLU – Commune de Pompignac**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 mars 2006, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier présenté par votre municipalité qui souhaite procéder à l'élaboration de son PLU.

La commune de Pompignac est incluse dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées « Entre-deux-Mers » et « Bordeaux ».

L'Institut constate que votre commune, dans son projet de PLU, s'est attachée à préserver le potentiel et la vocation des espaces agricoles classés majeurs dans le SDAU

Toutefois, certaines parcelles classées en AOC, dont les sols présentent de bonnes potentialités viticoles, n'ont pas été maintenues en zone agricole.

Les secteurs concernés sont les suivants :

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 « Sarraill-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.

L'Institut, sous réserve que les remarques ci-dessus développées soient prises en compte, ne s'oppose pas à la réalisation de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Chef du Service Juridique et  
International



Véronique FOUKS

Monsieur Denis ELISSALDE  
Maire  
Mairie  
23 avenue de la Mairie  
33370 POMPIGNAC

Ref : AG-MR-2006-18

Tresses, le 23 mai 2006

Objet : PLU

Monsieur le Maire,

Je vous remercie d'avoir sollicité la Communauté de communes " Les Coteaux Bordelais ", pour avis, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. La Communauté de communes peut ainsi exercer sa compétence de « coordination des POS et des PLU ... » prévue à l'article 7.2-1 de ses statuts.

La Communauté de communes est liée par les choix communaux, notamment en ce qui concerne le développement économique. En effet, la Communauté de communes ne peut promouvoir des zones d'activité que si les communes ont procédé au zonage adéquat et donnent à la Communauté de communes les moyens d'agir.

**Ainsi, les communes ont décidé que « la Communauté de communes se substitue aux communes membres dans l'exercice du droit de préemption pour l'acquisition des terrains nécessaires à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques d'intérêt communautaire ». Aussi, il me paraît opportun que le PLU de votre commune stipule expressément l'exercice du Droit de préemption afin de ne pas priver la Communauté de communes d'un outil de son développement.**

La mixité sociale est dans les objectifs de la Communauté de communes " Les Coteaux Bordelais " afin de répartir de manière harmonieuse les logements sociaux sur le territoire. Y a t il lieu de clarifier la formulation utilisée page 22 pour les zones AU1 = 5% des emprises au moins avec un minimum de 600m<sup>2</sup> de terrains réservés par hectare = ? Quant à la légalité d'une telle clause, on peut se reporter à l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme qui

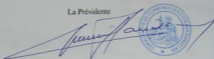
n'applique la mixité sociale que dans les « zones urbaines » et non dans les « zones à urbaniser » ?

Nous pensons que seuls ces commentaires concernent la Communauté de communes et c'est pour cela que nous vous en faisons part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

*Bien à toi,*

La Présidente



Annie GARRISSOU  
Maire de Fargues Saint Hilaire  
Conseiller Régional d'Aquitaine