

COMMUNE DE POMPIGNAC

07030
PREF 33

Plan Local d'Urbanisme

Dossier arrêté

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ... 3 MAR. 2006

• Le Maire



• Bureau d'études : CREHAM
67 rue Chevalier
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

Sommaire

	Pages
1 - Préambule	1
2 - Eléments de cadrage	1
3 - Objectifs de la commune de Pompignac	2
3.1. En matière d'urbanisme	3
3.2. La protection de l'environnement et la mise en valeur des paysages	5
3.3. En matière d'habitat	7
3.4. En matière économique	9
3.5. En matière d'équipements et de services publics	10
3.6. En matière de déplacement urbain et d'infrastructures de transport	11

1 – Préambule

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

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

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

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

2 – Eléments de cadrage

La Commune de Pompignac est située dans le canton de Créon, à 9 km à l'est de Bordeaux, sur la rive droite de la Garonne. D'une superficie de 1.162 hectares pour 2.529 habitants en 1999, elle est bordée au nord par la RN89 reliant Bordeaux à Libourne.

Elle est incluse dans l'aire du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisation de l'Agglomération Bordelaise (SDAU) approuvé le 09.02.01, mais à l'extérieur de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB).

Incluse dans l'aire d'influence de l'agglomération bordelaise, son positionnement en bordure de la RN89 la soumet également à l'influence de l'agglomération de Libourne, plus à l'est.

3.1. En matière d'urbanisme

• **Projet centre ville : dynamisation et développement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Les secteurs d'habitat éloignés

Le patrimoine architectural de la commune est fortement lié à son caractère agricole.

Ainsi, un certain nombre de fermes et domaines (viticoles ou autres) ponctuent le territoire communal et lui confèrent une grande qualité et des éléments de repère intéressants dans le paysage.

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

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

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

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

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

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

3.2. La protection de l'environnement et la mise en valeur des paysages

• Protection et mise en valeur de la vallée de la Laurence

Axe "vert" à l'échelle communale et intercommunale (SDAU), la vallée de la Laurence est une structure paysagère et environnementale majeure.

Ce patrimoine particulier a été largement pris en compte dans l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, se traduisant par :

- des dispositions de classement en zone naturelle distincte et stricte, correspondant à la vallée elle-même et aux secteurs de risques naturels (galeries souterraines, carrières),
- une volonté de mise en valeur du patrimoine architectural (moulins, sources, ...) et paysager (ripisylve, prairies),
- la volonté d'aménager un sentier de découverte associé à la vallée.

• Vallon de la Capéranie : espace vert central, liaison interquartiers

Le vallon de la Capéranie joue un rôle important d'espace vert structurant entre le centre bourg et les quartiers du Chemin de Touty notamment.

Il répond à des objectifs de :

- continuité des espaces verts avec la vallée de la Laurence,
- liaison et continuité piétonne entre les quartiers, les équipements sportifs et scolaires futurs, et le centre,
- espace de nature central et de proximité, qualité du cadre de vie et mise en valeur du patrimoine paysager,
- mise en valeur des points de vue sur le centre bourg et l'église.

Cela se traduira par un zonage particulier à vocation naturelle et de loisirs.

• Préserver la mosaïque des paysages Pompignacais

La richesse et la variété des paysages locaux sont générées par :

- le relief, découpant des micro-vallées au cœur du territoire,
- le maillage bocager et les masses boisées, qui ponctuent les horizons,
- les occupations du sol multiples et la variété des cultures (céréales, maïs et surtout vigne).

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

- d'une large protection des espaces agricoles, zonage dominant sur la commune,
- d'une prise en compte de l'identité des micros-paysages dans l'élaboration de projets sectoriels tels que le développement des nouveaux quartiers d'habitat au sud du bourg ou la mise en valeur du vallon de la Capéranie,
- de la volonté de mettre en place un réseau communal de sentiers de découverte du paysage et du patrimoine local, montrant cette variété.

— Ces travaux ont été réalisés par le conseil municipal de Pongignac de mai 2001 à l'automne 2003. Ils ont été financés par les communes de la communauté de communes.

En 2004 (2003-2004), le conseil municipal de Pongignac a financé les travaux de réhabilitation des espaces agricoles situés au sud du bourg, ainsi que la mise en place de sentiers de découverte du paysage et du patrimoine local.

Par ailleurs, un acte de reconnaissance a été pris en 2004 par le conseil municipal de Pongignac pour reconnaître les travaux réalisés par les communes de la communauté de communes.

Enfin, tous les habitants de la commune ont été impliqués dans la mise en place de ce patrimoine local. Cette implication a été réalisée par le conseil municipal de Pongignac et par les associations locales.

— Le système de planification a été mis en place en 2001. Il est composé de 10 documents : le plan local d'urbanisme, le plan de zonage, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole, le plan de zonage agricole.

Ces documents ont été mis en place par le conseil municipal de Pongignac et par les associations locales.

3.3. En matière d'habitat

• Bilan de la situation actuelle

1975	1982	1990	1999
1.222 hab.	1.640 hab.	2.355 hab.	2.529 hab.

— Ces quelques chiffres rappellent que la population de Pompignac n'a pas cessé d'augmenter depuis les années 70 pour atteindre 2.529 habitants en 1999.

En 15 ans (1975-1999), la population de la commune a plus que doublé. En revanche, la dernière décennie montre un infléchissement à la baisse du solde migratoire, qui était le principal moteur de la croissance pompignacaise.

Par ailleurs, on note une baisse notable de la taille des ménages qui passe de 3,2 personnes par foyer en 1990 à 2,9 personnes en 1999.

Presque tous les logements de la commune sont des maisons individuelles occupées par leur propriétaire. L'offre locative est essentiellement privée et constituée uniquement de maisons individuelles.

— Le rythme de construction neuve s'est nettement ralenti depuis 1993 : de 28 logements par an entre 1986 et 1992 à 13 logements par an entre 1993 et 1996, puis 9 logements par an entre 1996 et 1999, avec une reprise entre 2000 et 2002 caractérisée par un rythme de 15 logements par an en moyenne. Ceci s'explique d'une part par le recul de l'accession à la propriété ces dernières années, mais également par une offre foncière devenue rare.

• Objectifs et projet communal

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

Le besoin foncier brut a été évalué à :

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

- Parallèlement, la diversification de l'offre d'habitat sur Pompignac apparaît comme un des enjeux d'importance à la fois pour :

- répondre aux besoins des jeunes ménages en quête d'habitat locatif,
- trouver des petits logements,
- assurer les objectifs de mixité sociale prescrits par la loi SRU.

- Dans le cadre des objectifs retenus, la Commune prévoit :

- le développement de programmes locatifs à loyer conventionné dans le secteur du centre bourg. Ces opérations pourront comporter de l'individuel groupé ou du petit collectif,
- le développement de nouvelles opérations d'habitat, permettant de soutenir et de maîtriser le développement démographique de Pompignac, s'établira principalement dans le site sud, en rééquilibrage du bourg.

Un schéma d'organisation d'ensemble de ce site a été défini de façon à fixer les principes directeurs pour un aménagement harmonieux et progressif.
Ce site est également en cohérence avec les choix de périmètres d'assainissement collectif prévus par la commune.

3.4. En matière économique

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

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

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

• 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.

3.5. En matière d'équipements et de services publics

Les principaux problèmes et les pistes de réflexion sur les équipements et services publics ont été examinés depuis 1997.

Aujourd'hui, les principaux projets sur lesquels la Municipalité axe le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont sur :

- **Renforcement du site d'équipement de Cadouin.**
- **le groupe scolaire** : plusieurs extensions ont été nécessaires pour répondre aux besoins croissants de locaux ; plusieurs problèmes de non conformité (sécurité incendie, cuisines, sanitaires, ...) ; saturation actuelle des locaux, compensée par des préfabriqués ; espaces extérieurs insuffisants et inadaptés (cour de la mairie-école).

De plus, l'effet de saturation des équipements scolaires risque ainsi de générer :

- des tensions par rapport aux équipements actuels et aux attentes des habitants,
- des scolarisations plus importantes en dehors de la commune.

Les stratégies d'amélioration possibles devront combiner :

- une diversification de l'accueil petite enfance, notamment entre 2 et 3 ans (crèche / halte-garderie),
- l'augmentation du nombre de classes en maternelle et primaire. Cette augmentation paraît irréalisable dans les locaux actuels et confirme l'intérêt de transférer le groupe scolaire sur un nouveau site permettant ces évolutions.
- 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.
- **la mairie** : problème d'insuffisance de locaux d'archivage, extensions possibles par la récupération d'une partie des bâtiments scolaires,
- **le bâtiment Arts et Loisirs** : Compte tenu des problèmes de vieillissement et de conformité sur l'amière, 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 localif ou d'espace public.

3.6. En matière de déplacement urbain et d'infrastructures de transport

• La traversée et les entrées du bourg

— La traversée du centre bourg pose aujourd'hui un certain nombre de problèmes.

Conjointement à la restructuration du centre, cette réflexion devra être intégrée en répondant aux objectifs suivants :

- assurer la sécurité par la réduction de la vitesse et l'aménagement des carrefours,
- étoffer et organiser la capacité d'accueil en stationnement associée aux équipements et aux commerces,
- sécuriser les traversées piétonnes et les accès aux équipements actuels et futurs depuis tous les quartiers,
- mettre en scène les points de vue sur la vallée sud en belvédère,
- marquer le centre comme lieu identifiant de la commune en "gommant" la rupture entre les équipements au sud et au nord de l'avenue de la Mairie.

Ces objectifs pourront être réalisés au travers d'un projet d'aménagement intégrant au moins l'ensemble de ces paramètres.

— L'entrée du bourg Ouest est caractérisée par la présence des équipements sportifs communaux (plaine des sports).

Par ailleurs, il a été souligné, au travers des analyses, un souci de lisibilité de l'entrée de la commune par la RD241 et la continuité urbaine et paysagère actuelle entre Tresses et Pompignac.

Enfin, la gestion des carrefours existants et nouveaux, notamment l'accès aux sites d'équipements publics (scolaire, périscolaire, sport et loisirs) au nord, et d'habitat et de commerces au sud entraîne des enjeux de sécurité.

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

- marquer la coupure verte entre Tresses et Pompignac en valorisant les vues sur la plaine des sports et le valon de la Capéranie,
- induire le ralentissement des véhicules par la plantation d'alignements d'arbres sur les bas-côtés et l'aménagement de carrefours sécurisés au niveau des accès à la plaine des sports et au futur quartier sud,
- sécuriser et mettre en valeur les cheminements et traversées piétons et deux-roues sur les surlargeurs publiques dissociées de la chaussée et par l'aménagement de revêtements de sol spécifiques,
- sécuriser l'accès aux quartiers d'habitat et aux équipements, actuels et projets.

- **L'entrée du bourg Est** est fortement liée à la traversée de la vallée de la Laurence, avec les notions de qualité paysagère et environnementale ainsi que le relief induit.

L'occupation du sol aux abords du ruisseau, la présence d'arrière d'habitat, de mobilier multiple et de bas-côtés hétérogènes offrent aujourd'hui une vision peu valorisée de cette entrée de bourg.

Les carrefours existants ou futurs avec des axes d'intérêt intercommunal (RD241, route de la Poste) et local (nouvelle voie vers les îles d'habitat au sud) notamment entraînant des enjeux de sécurité et de fluidité des flux de circulation.

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

- mettre en valeur et embellir la traversée de la Laurence en assurant une continuité piétonne et paysagère,
- induire le ralentissement des véhicules et sécuriser les flux par l'aménagement des bas-côtés, la réalisation d'un revêtement de sol spécifique et l'aménagement de carrefours sécurisés au niveau de l'accès au hameau de la Laurence et du croisement RD241 / route de la Poste / nouvelle voie Sud,
- aménager les bas-côtés de manière à mettre en valeur la traversée de la Laurence et l'entrée du bourg, sécuriser les déplacements piétons, intégrer les éléments de mobilier et l'arrêt de bus, organiser les accès privés aux parcelles.

• L'organisation de la desserte interquartiers au sud du bourg

Les réflexions conjointes menées sur les besoins d'urbanisation et de déplacement au sein de la commune ont mis en évidence l'intérêt de l'extension de l'habitat au sud du bourg à condition de le prévoir dans un projet d'ensemble cohérent et sécurisé.

Il paraît important en effet d'éviter l'aggravation des problèmes de circulation et de sécurité dans le centre bourg actuel. Pour cela, il convient de prévoir l'urbanisation nouvelle avec une organisation adaptée des espaces de voies et de cheminements vélos et piétons pour désenclaver le sud du bourg et favoriser une vie de quartier future bien intégrée au reste de la commune.

Les principes retenus ont été définis à la suite de la formalisation de plusieurs scénarios et d'une analyse multicritères menée par la Commission d'Urbanisme et de la concertation publique menée sur le PADD :

- développement le plus harmonieux possible du bourg,
- circulations affirmant une vocation communale et résidentielle de l'usage des voies,
- amélioration de la sécurité des piétons, vélos et voitures,
- impact d'amélioration sur le réseau existant (notamment les carrefours avec les RD),
- mieux équilibrer les échanges interquartiers nord et sud,

- maîtrise des coûts (infrastructures, assainissement, voirie) et participation de financement pour les futurs aménageurs,
- insertion paysagère adaptée au relief et aux contraintes de pertes,
- prise en compte du patrimoine agricole existant.

Pour la cohérence du désenclavement d'ensemble, le principe de voie nouvelle de liaison et de desserte interquartiers sud a été retenu et traduit des emplacements réservés et schémas d'orientations particulières dont le tracé prévisionnel s'inscrit à titre conservatoire dans les documents du PLU.

Les études topographiques et techniques pourront être menées par la suite afin de bien ajuster techniquement ce tracé et de l'adapter, si besoin, dans une démarche concertée avec les acteurs fonciers concernés.

• Développer et sécuriser les liaisons piétonnes

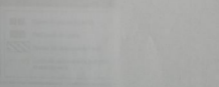
La richesse du patrimoine communal (paysages, panoramas, petit patrimoine, domaines agricoles, ...) a conduit à un projet de création de chemins de promenade balisés sur l'ensemble du territoire de Pompignac.

4 réseaux sont ainsi proposés :

- un réseau de proximité permettant de relier l'ensemble des quartiers du centre et des équipements publics,
- un réseau de découverte de la vallée de la Laurence et de son patrimoine,
- un réseau nord mettant en scène les différents paysages agricoles,
- un réseau sud traversant des espaces boisés.

Ce projet répond à deux échelles d'ambition possible, communale et intercommunale notamment au niveau de la Laurence.

Il est traduit par un document graphique du PADD et dans le plan de zonage du PLU (orientations particulières).



Espaces verts et continuités piétonnes au cœur de Pompiignac





Existant



Croquis illustratif



Existant



Croquis illustratif

ENTREE DE BOURG EST: La traversée de la Laurence-



Existant



Croquis illustratif

Projet de mise en valeur des réseaux piétons et du patrimoine associé





	<p>La vallée de la Laurens, axe vert à l'échelle intercommunale à valoir et à structurer</p>		<p>Lignes interquartier à valoir au niveau du pays de la Capéranie</p>		<p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager local (cèdre vert)</p>
	<p>Unités paysannes majeures et identitaires du territoire communal, susceptibles à préserver</p>		<p>Principaux quartiers de la commune, espaces de densification urbaine et d'équipements</p>		<p>Mettre en valeur le franchissement de la Laurens et suggérer les points noirs</p>
	<p>Espaces vert central du pays de la Capéranie, pays interquartier et liaison avec la vallée de la Laurens</p>		<p>Secteur d'habitat urbain à organiser</p>		<p>Espaces publics du centre bourg à structurer, valoriser et valoir</p>
			<p>Secteur résidentiel dans la qualité architecturale et celui qui offre le village</p>		<p>Points de vue remarquables accidentés susceptibles à préserver</p>