

# COMMUNE DE POMPIGNAC

070348  
PREF 33

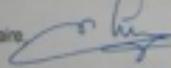
## Plan Local d'Urbanisme

### Dossier arrêté

Pièce n°1 : Rapport de présentation

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ... 3 MAR 2000

• Le Maire



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

Sommaire

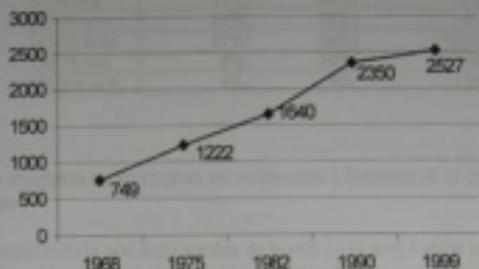
Pages

<b>I – Analyse socio-économique et de l'habitat</b>	<b>1</b>
1 – Population	2
2 – Le parc de logements	5
3 – Les activités économiques	8
4 – Les services et commerces	9
5 – Diagnostic des équipements communaux	10
<b>II – Analyse de l'environnement et des paysages</b>	<b>38</b>
1 – Les caractéristiques physiques	40
2 – Un environnement en mutation	44
3 – Un paysage "mosaïque"	46
4 – Synthèse des orientations paysagères	54
<b>III – Le projet de PLU et ses effets sur l'environnement</b>	<b>56</b>
1 – Rappel : le contexte de la révision du POS / PLU	57
2 – Le parti d'urbanisme retenu	57
3 – Explication des choix retenus et de leur incidence sur l'environnement	59
4 – Traduction réglementaire du parti d'aménagement	67
<b>IV – Justification des compatibilités du PLU</b>	<b>72</b>
1 – Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois d'aménagement et d'urbanisme	73
2 – Prise en compte des servitudes d'utilité publique et des P.I.G.	75
3 – Compatibilité avec les schémas directeurs	75
<b>Annexe : Tableau récapitulatif des superficies par zones</b>	<b>78</b>



## 1 - Population

### 1.1. Evolution démographique



La population de Pompignac ne cesse d'augmenter depuis les années 70 pour atteindre 2527 habitants en 1999.

En 30 ans (1968 - 1999), la population de la commune a plus que triplé (de 749 à 2527) selon une tendance générale observée dans tout le périmètre d'étude<sup>(1)</sup>. Cette progression est due essentiellement à un solde migratoire élevé dans les années 1970-1980 (94 % de l'augmentation totale de population), ce qui situe Pompignac parmi les communes les plus attractives du périmètre étudié.

#### Taux de mouvements annuels

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	+0,3%	+0,3%	0%
Solde migratoire	+4%	+4%	+0,8%

<sup>(1)</sup> Le périmètre d'étude retenu est composé de Pompignac et des communes environnantes : Artigues -Près-Bordeaux, Beynac-et-Cellaux, Bonnetan, Cargnan-de-Bordeaux, Fargues-Saint-Hilaire, Montussan, Salles-la-Belle, Tresses, Yzac.

## 1.2. Evolution de la structure par âge

Structure par âge de la population

	1990	1999	évo brute 90-99
0-19 ans	31%	26%	-71
20-39 ans	29%	25%	-41
40-59 ans	27%	34%	+299
60-74 ans	9%	10%	+46
75 ans et +	4%	5%	+34

Globalement, la population de Pompignac est vieillissante. L'évolution de la structure par âge de la population montre :

- Une diminution de la part et du nombre de jeunes (0-19 ans) dans la population, alors qu'au recensement précédent ils étaient les plus représentés,
- Une diminution de la part et du nombre des jeunes actifs (20-39 ans),
- Une hausse marquée de la part et du nombre des 40-59 ans. La hausse importante de cette classe d'âge est essentiellement due à la position de la commune, dans l'agglomération bordelaise, attractive pour l'établissement de population originaire de Bordeaux, à la recherche d'un cadre de vie plus agréable.

Population active ayant un emploi et travaillant dans la commune



En 2008, seulement 10% des habitants de Pompignac travaillent à l'étranger. La grande majorité travaille dans la commune et l'agglomération bordelaise, ce qui est dû à la proximité de la commune avec Bordeaux. Les habitants de Pompignac ont un niveau de qualification élevé, ce qui leur permet de travailler dans des entreprises de l'agglomération.

### 1.3. Augmentation de la population active

#### Evolution de la population active

Tableau 1.1 : Evolution de la population active

	Pompignac		Zone d'étude
	1990	1999	1999
Population active	1120	1261	11772
Population active ayant un emploi	1023	1152	10585
Nombre de chômeurs	97	109	1177
Taux d'activité	48%	50%	59%
Taux de chômage (INSEE)	9%	9%	10%

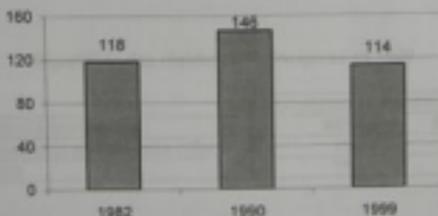
Parallèlement à la hausse de la population totale entre 1990 et 1999, la population active de Pompignac s'est accrue de 141 personnes.

L'analyse du tableau de l'évolution de la population active montre :

- la hausse de la population active représente 3% de l'augmentation de la population,
- le gain de population active ayant un emploi est quasiment identique à celui de la population active,
- un taux d'activité qui augmente et qui est identique à celui observé dans le périmètre d'étude,
- un taux de chômage (au sens INSEE) stable, légèrement inférieur à la moyenne des communes du périmètre d'étude.

#### Population active ayant un emploi et travaillant dans la commune

Tableau 1.2 : Population active



En 1999, seulement 10% de la population de Pompignac travaille dans la commune. Le nombre de personnes vivant et travaillant à Pompignac n'a quasiment pas évolué depuis la fin des années 1970 (de 118 en 1982 à 114 en 1999).

Cette configuration s'explique par la proximité de Bordeaux, principal pôle d'emploi de l'agglomération.

## 2 - Le parc de logements

### 2.1. Structure et évolution du parc

Evolution du parc de logements

	1990	1999	évo brute 90-99
Résidences principales	732	861	+129
Résidences secondaires	8	6	-2
Logements vacants	21	17	-4
Total	761	884	+123

Ce tableau de l'évolution du parc de logements montre :

- une hausse et une large domination des résidences principales dans le parc de logements de Pompignac,
- des résidences secondaires très largement minoritaire (0,7%) et en diminution,
- une vacance très faible avec seulement 17 logements vacants (2%).

### 2.2. Type de logements

Répartition des résidences principales en 1999

	Pompignac	Zone d'étude
Maisons individuelles	98%	98%
Logements en immeuble collectif	1%	2%
Autre	1%	2%

Presque tous les logements de la commune sont des maisons individuelles, renforçant une situation déjà observée au niveau du périmètre d'étude.  
Les logements en immeuble collectif sont d'ailleurs très peu représentés dans la commune.

### 2.3. Statut d'occupation

#### Occupation des résidences principales en 1999

	Pompignac	Zone d'étude
Propriétaires	87%	81%
Locataires	10%	15%
Logés gratuitement	3%	4%

87 % des logements sont occupés par leur propriétaire contre 81% sur le périmètre d'étude.

En 1999, il n'existe pas de parc locatif social à Pompignac, l'offre locative est donc privée et constituée en grande partie de maisons individuelles.

Cette tendance se confirme dans les communes limitrophes de Pompignac (zone d'étude), avec toutefois une part plus importante de locataires.

### 2.4. Des logements de grande taille

#### Taille des résidences principales en 1999

	Pompignac	Zone d'étude
1 pièce	0%	1%
2 pièces	2%	3%
3 pièces	8%	10%
4 pièces	30%	36%
5 pièces et +	60%	50%

La situation de Pompignac est similaire à celle du périmètre d'étude où les logements sont grands (90 % de logements de 4 pièces et plus à Pompignac, 85 % dans le secteur).

Il est également à noter qu'aucun logement de très petite taille (1pièce) n'est présent dans la commune. De même, seulement 10% des logements ont 1 à 3 pièces.

Le mode d'habitat dominant à Pompignac est donc la maison individuelle de 4 pièces au moins, occupée par son propriétaire.

## 2.5. Age du parc

### Epoque d'achèvement du parc de logement

Av 1949	15%
1949 - 1974	22%
1975 - 1981	21%
1982 - 1990	25%
1990 - 1999	17%

Globalement, la répartition par époques d'achèvement des logements montre un relatif équilibre dans l'âge des logements.

Les logements issus des années 1980 se distinguent toutefois avec une part représentant 25% du parc.

42% du parc de la commune a été construit à partir de 1982 d'où des logements relativement récents.

## 2.6. La construction neuve

### Statistique de la construction neuve (logements commencés) de 1989 à 1999

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ind	10	35	15	21	8	9	9	3	16	9	7	28	8	7
Coll.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	10	35	15	21	8	9	9	3	16	9	7	28	8	7

Le rythme de constructions neuves à Pompignac tourne autour d'une dizaine de logements par an :14 en moyenne.

Ce rythme de constructions s'est nettement ralenti depuis 1995 avec une moyenne de 9 logements commencés contre 18 pour la période 1989-1994.

L'année 1992 se distingue avec la construction de 35 nouveaux logements. Ceci s'explique par la réalisation du lotissement "Parc Saint Martin" cette année là.

## 2.7. L'habitat social

Il n'existe que 15 logements sociaux à Pompignac, ils sont localisés au niveau de "Les Hauts de Pompignac".

### 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.

#### 4 – Les services et commerces

Les services concernent essentiellement le domaine de la santé :

- 4 médecins généralistes,
- 1 dentiste,
- 3 infirmiers,
- 1 masseur-kinésithérapeute,
- 1 vétérinaire.

La commune dispose également d'une maison de retraite, d'une agence postale et d'une pharmacie.

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.

## 5 – Diagnostic des équipements communaux\*

Ce diagnostic est réalisé sous forme de fiches. Un rappel des éléments urbain et routier permet d'appréhender ce diagnostic des équipements :

- L'analyse du tissu urbain réel montre que l'urbanisation de Pompignac est dominée par l'habitat pavillonnaire. Ces quartiers d'habitat s'appuient principalement sur une boucle formée par la RD241, la route de Touty, la route de l'église et la RD115.
- Les équipements sont regroupés à proximité du bourg ancien, à l'exception des équipements sportifs situés aux entrées de ville.
- Le secteur Sud du bourg apparaît en retard d'évolution mais on note plusieurs constructions récentes qui témoignent de son intérêt et de ses grandes potentialités.
- Le système d'accès à la commune s'effectue principalement de 2 façons :
  - . depuis Bordeaux, accès par le réseau départemental à l'Ouest : RD241 et RD115,
  - . depuis Libourne, accès par la route de la Poste.
- Plusieurs problèmes et dysfonctionnements sont à traiter à Pompignac :
  - . manque de lisibilité et confusion dans la perception des carrefours d'accès à l'Ouest,
  - . problèmes de sécurité de la traversée par la RD241 et des liaisons piétonnes avec le centre,
  - . problèmes de voies communales supportant des circulations entre les routes départementales : route de la Poste, route de Touty.

\* Étude réalisée par BORDIN VERMESSE

## FICHE D'IDENTITE N°1 : Mairie (et logement de fonction)



Surface de la parcelle : 4000 m<sup>2</sup> environ (mairie+ école+logt de fonction).  
 Surface d'emprise au sol du bâtiment (brute) : 150 m<sup>2</sup> (locaux uniquement occupés par la mairie).  
 surface développée (brute) : 245 m<sup>2</sup> environ.  
 nombre de niveaux : 2 niveaux.

### EDUCATION

Bâtiment uniquement destiné à la gestion de la commune.

### OCCUPATION / FREQUENTATION

Occupé par les élus et le personnel salarié comptant 21 postes dont 5 permanents et 16 itinérants, employés à temps plein et partiel.

Fréquenté par tout public.



\*Immeuble datant de la fin du siècle (1884), ayant subi des transformations en 1984 et 1996

- restauration interne des locaux en rez de chaussée et étage (1984)
- modification d'ouvertures en façades (1984)
- adaptation d'un local en rez de chaussée (1996)

**ACCES / YRP / VOIRIE**

Accès aisé et évident depuis l'avenue de la mairie. Traversée piétonne protégée.

On compte 46 places de stationnement matérialisées dans l'environnement immédiat, mais celles-ci sont utilisées conjointement avec la galerie commerciale, la Salle Polyvalente et la Groupe scolaire. Des places supplémentaires sont donc nécessaires afin d'être en conformité avec le POS.

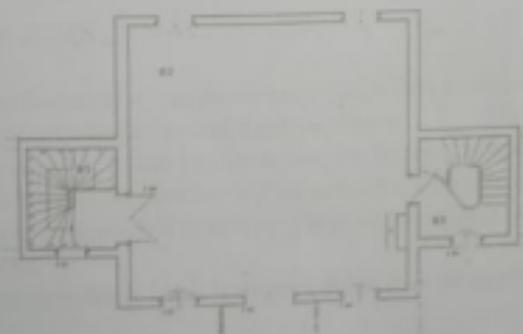
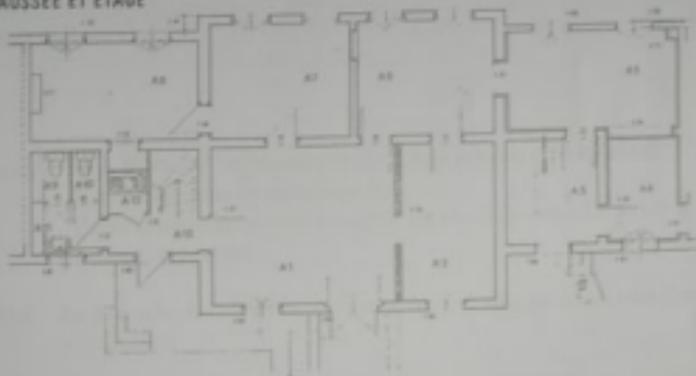
**REMARQUE :** Le logement de fonction est voisin de la mairie et de l'école.

Il est occupé actuellement par le Directeur de l'école.

Il n'a pas été visité, cependant l'état général de la construction paraît satisfaisant.



**PLANS DE LA CONSTRUCTION ACTUELLE**  
**REZ DE CHAUSSEE ET ETAGE**



## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

EXTERIEUR : ..... bon état général

- Couverture : traditionnelle en tuiles (refaite il y a 10 ans environs).
- Charpente : non vérifiée.
- Façades : rasées en pierre.
- Menuiseries : bois et alu.

INTERIEUR : ..... bon état général

- Planchers : dalle béton et plancher bois.
- Murs / refend : pierres et béton, cloisons traditionnelles.
- Menuiseries : bois.
- Revêtement / sol : carrelage et thermoplastique  
murs : papier peint et peinture.

Chauffage : électrique.

Électricité : sans objet

## CONFORMITE

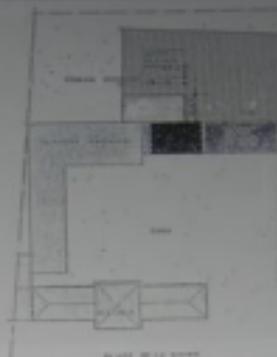
- Sécurité incendie : pas de PV sécurité sur l'ensemble du bâti. L'accès au public est limité au hall d'entrée. L'évacuation est conforme en réch.  
L'accès à l'étage n'est accessible au public que pour les mariages. Les sorties de secours sont conformes.
- Accès H/PMR : Pas de toilettes H/PMR au rez de chaussée. Travaux à envisager dans le cadre d'une restructuration.

## REFLEXION / PROPOSITION

Le bâtiment dans son fonctionnement semble convenir à l'usage d'une mairie compte tenu des besoins actuels. Il manque cependant un local d'archives récentes.  
Dans le cadre d'une extension, il serait possible de récupérer les locaux occupés actuellement par les deux classes primaires soit récupération d'une surface brute d'environ 80 m<sup>2</sup>.  
D'autres extensions en rez de chaussée ne semblent pas envisageables étant donné l'exiguïté du terrain et de l'école.  
Une surélévation est impossible du fait de la structure du bâti et de son caractère.

.....

## FICHE D'IDENTITE N°2 - Groupe scolaire



Surface de la parcelle : 4000 m<sup>2</sup> (cumul des trois parcelles: mairie, école, logt de fonction)  
 Surface d'emprise au sol du bâtiment (brute) : 710 m<sup>2</sup> environ.  
 surface développée (brute): 1310 m<sup>2</sup> environ.  
 nombre de niveaux : 2 niveaux.

### VOCATION

Bâtiment destiné à l'enseignement de classes maternelles et primaires.  
 Restauration sur place.

### OCCUPATION/FREQUENTATION

Occupée par 266 élèves (184 en primaire et 82 en maternelle) et leur enseignants.  
 3 classes de maternelle et 7 classes de primaire, dont 2 occupent partiellement les ailes de la mairie en  
 rai de chaussée et 1 occupe un préfabriqué dans la cour nord de l'école.  
 Fréquentée tous les jours de la semaine excepté le mercredi et le week-end.  
 La restauration fournit chaque jour 160 repas et fonctionne en deux services : 120 primaires et 60 "petits".



\* L'immeuble a subi plusieurs extensions de 1975 à 1988.





**ACCES / VRD / VOIRIE**

Accès unique sur l'école. Sortie protégée, tout particulièrement au moment de l'entrée et la sortie des élèves.

Stationnement déficient du fait du cumul avec les équipements environnants.

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

**EXTÉRIEUR :** .....état général moyen

- Couverture : toiture terrasse en béton et/ou bois acier.
- Charpente : non visible.
- Façades : structure poteaux/poutres, remplissage maçonné.
- Menuiseries : bois

**INTÉRIEUR :** .....état général moyen

- Planchers : béton.
- Murs/renfort : béton.
- Menuiseries : bois.
- Revêtement / sol : carrelage et thermoplastique.  
murs : peinture décorative.

Chauffage : par convecteurs électriques.

Electricité : sans objet.

**CONFORMITE**

- Sécurité incendie : Se référer au dernier PV de sécurité de 1995 ,concluant à la non conformité de l'établissement ( cuisine, issues notamment)
- Accès H/PMR : Non conforme du fait de l'inaccessibilité des H/PMR à l'étage.  
Manque des sanitaires spécifiques.

**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.

## FICHE D'IDENTITE N°3 - Salle Polyvalente

Surface de la parcelle : ZL 194- surface non fournie.  
 Surface d'emprise au sol du bâtiment (brute) : 740 m<sup>2</sup>  
 surface développée (brute) : 770 m<sup>2</sup>  
 nombre de niveaux : 2 niveaux.



### VOCATION

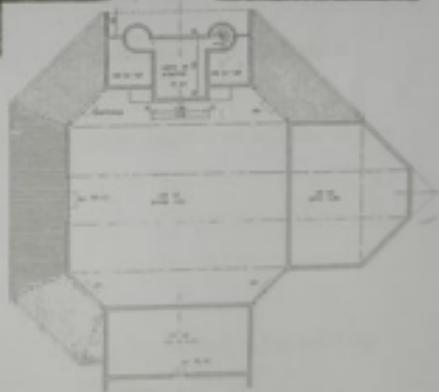
Immeuble destiné à des manifestations culturelles polyvalentes (théâtre, cinéma, réunions associatives...)

### OCCUPATION/FREQUENTATION

Ouvert à tous publics.

Effectif autorisé : 460 personnes.

\*Immeuble construit en 1988.  
 n'a subi à ce jour aucune modification  
 ou extension.



### ACCÈS / VRD / VISIBILITÉ

Accès évident depuis la RD 241 et le chemin rural longeant le bâtiment.

Assainissement : se référer aux demandes DASS (PC 1988) concernant les conditions à remplir avant le raccordement au réseau général (notamment les cuisines)

Le permis de construire a prévu 153 places de stationnement; à ce jour, elles ne sont pas matérialisées en totalité.

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

EXTERIEUR : ..... bon état général

- Couverture : tuiles mécaniques.
- Charpente : bois.
- Façades : mozaïques enduites et béton.
- Menuiseries : Aluminium laqué.

INTERIEUR : ..... bon état général

- Planchers : plancher bois et béton selon destination des locaux.
- Murs / cloisons : béton et cloisons bois amovibles.
- Menuiseries : bois.
- Revêtement / sol : bois - carrelage - béton peint  
murs : bois - peinture laquée.

Chauffage : électrique

Electricité : sans objet

### CONFORMITE

- Sécurité incendie : Rapport VERITAS 1993, indiquant quelques non conformités lesquelles semblent avoir été levées en 1995 [notamment la mise aux normes électricité].  
PV de sécurité de la commission départementale avec avis favorable (déc.1995).
- Accès H/PMR : Nécessité de quelques mises aux normes concernant les seuil d'entrée dans le bâtiment.

## REFLEXION / PROPOSITION

Une extension éventuelle du bâtiment semble difficile sur les façades nord, est et ouest du fait de la volumétrie du bâtiment et de l'environnement existant.  
Sur la façade arrière (sud), l'espace actuellement dégagé rendrait possible une éventuelle extension moyennant le déplacement de l'espace scénique et de l'entrée des décors ; il serait alors nécessaire de repenser l'organisation intérieure.

Surface de la parcelle : ZM 95 / 5930 m<sup>2</sup>  
 Surface d'emprise au sol du bâtiment (brute) : 670 m<sup>2</sup>  
 surface développée (brute) : 670 m<sup>2</sup> (terrasse entrée : 80 m<sup>2</sup>)  
 nombre de niveaux : 1 niveau



**VOCATION**

Destiné à l'animation culturelle et sportive (danse, judo, bibliothèque).

**OCCUPATION/FREQUENTATION**

Ouverte à tout public (bibliothèque notamment).

Fréquentation des salles variable en fonction d'un calendrier d'occupation mensuel.

\*Construction dont la partie arrière en préfabriqué, a été récupérée dans les années 80 /81.

Deux extensions ont suivies :

l'une ( extension de la salle de judo) en 1985,

l'autre ( la bibliothèque) en 1990.



**ACES / VFD / VOIRIE**

Facilité d'accès.

Assainissement raccordé au réseau général.

Stationnement non matérialisé, mais larges possibilités de parking.

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

BOB

MOY

CHA

**EXTERIEUR :**

- Couverture / partie arrière : terrasse + éanchère..... X  
parties avangées : tuiles mécaniques..... X
- Charpente / partie arrière : bacs acier non visible..... X  
parties avangées : bois- fermettes
- Façades / partie arrière : panneaux prefab..... X  
parties avangées : structure poteaux/poutres et maçonnerie
- Menuiseries/partie arrière : bois..... X  
parties avangées : bois..... X

**INTERIEUR :**

- Planchers / partie arrière : dalle béton  
parties avangées : dalle béton.
- Murs et cloisons / partie arrière : plâtrerie..... X  
parties avangées : sans objet
- Menuiseries / partie arrière : bois..... X  
parties avangées : bois..... X
- Revêtement / sol : partie arrière en carrelage..... X  
parties avangées : carrelage et sol spécifique au sport  
murs : partiellement peinture et panneaux menuisés en allège

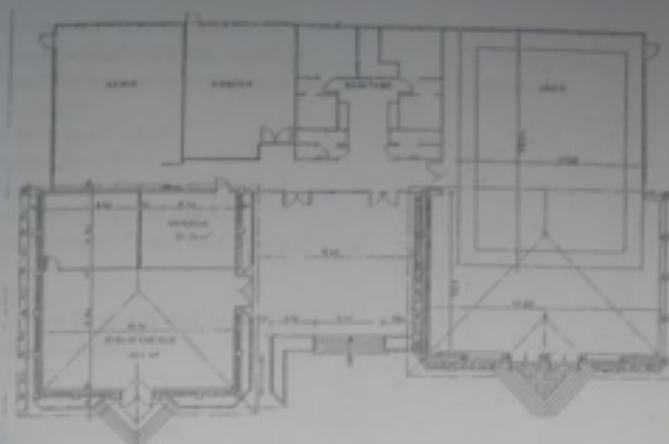
Chauffage : électrique - manque ventila tion dans les sanitaires

Electricité : -

**CONFORMITE**

- Sécurité incendie : quelques non conformités en partie arrière.  
parties avangées conformes.
- Accès H/PMR : non conformes - pas de toilette spécifique - seuil non conformes.

### PLAN DE LA CONSTRUCTION ACTUELLE / REZ DE CHAUSSEE



### REFLEXION / PROPOSITION

Compte tenu des problèmes engendré par son vieillissement et sa non conformité, la partie arrière du bâtiment 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 avancées sont dans un état correct. Quelques adaptations concernant la conformité sécurité incendie et H/PMR seront à prévoir.

## FICHE D'IDENTITE N°5 - Complexe Sportif de Cadouin

Surface de la parcelle : ZM 254 / 30.777 m<sup>2</sup>

Surface d'emprise au sol du complexe sportif bâti (bruts) : 1100 m<sup>2</sup>, répartis :

- salle : 800m<sup>2</sup>

- vestiaires basket : 115 m<sup>2</sup>

- vestiaires foot : 130m<sup>2</sup>

- club-house : 56 m<sup>2</sup>

surface développée (bruts) : 1100 m<sup>2</sup>

nombre de niveaux : 1 niveau (hauteur salle : 9.30 m)



### VOGATION

Entraînement des sportifs (foot, basket, tennis)

Vestiaires des joueurs.

club-house.

### OCCUPATION/FREQUENTATION

Effectif maximum autorisé en salle : 300 pers.

Public non admis.

Occupation journalière pour tous membres inscrits.

Public en extérieur.

### ACCÈS / VRD / VOIRIE

Accès facile depuis la RD241 et l'allée des pins.

Un raccordement au réseau général a été demandé par la DASS en juin 1995.

Stationnement non matérialisé et non entretenu ; places de stationnement manquantes du fait de la création des deux vestiaires et du club-house.



- \* Constructions par phases :
- Salle : 1981, non modifiée.
  - Vestiaires foot et club-house : 1986, non modifiés.
  - Vestiaires basket : 1995, non modifié.

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

### \*SALLE

**EXTERIEUR:** ..... Etat moyen nécessitant un entretien

- Couverture : amiante-ciment
- Charpente : métallique, visible.
- Façades : bardage métallique simple peau
- Menuiseries : alu. (désofumage)

**INTERIEUR:** ..... Etat satisfaisant

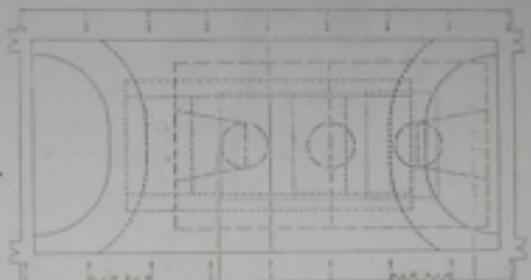
- Plancher : dalle béton
- Murs : -
- Menuiseries : -
- Revêtement / sol : revêtement de type industriel
- murs : -

Chauffage : gaz de ville

Electricité : sans objet

#### CONFORMITE

- Sécurité incendie : conforme
- Accès H/PMR : seuil d'accès non conforme.



### \*VESTIAIRES BASKET

**EXTERIEUR:** ..... Bon état

- Couverture : bacs acier
- Charpente : métallique, non visible
- Façades : maçonnerie enduites
- Menuiseries : alu.

**INTERIEUR:** ..... Etat satisfaisant

- Plancher : béton
- Murs/cloison : plâtrerie- plafond fibres en mauvais état
- Menuiseries : bois
- Revêtement / sol : carrelage
- murs : peinture

Chauffage : gaz de ville

Electricité : sans objet

#### CONFORMITE

- Sécurité incendie : rapport contrôle technique SOCOTEC, attestant la conformité en juin 96
- Accès H/PMR : conforme.

**\*VESTIAIRES FOOT****EXTERIEUR**

- Couverture : zinc
- Charpente : métallique, non visible
- Façades : maçonnerie enduites
- Menuiseries : als.

état satisfaisant-  
entretien nécessaire

**INTERIEUR**

- Plancher : béton
  - Murs/cloison : plâtrerie
  - Menuiseries : bois- en mauvais état-
  - Revêtement / sol : carrelage  
murs : peinture - mauvais état-
- Chauffage : gaz de ville - manque ventilation-  
Electricité : sans objet

nécessite un entretien

**CONFORMITE**

- Sécurité incendie : semble conforme.
- Accès H/PMR : non conforme.  
absence de toilette H/PMR.

**\*CLUB-HOUSE****EXTERIEUR**

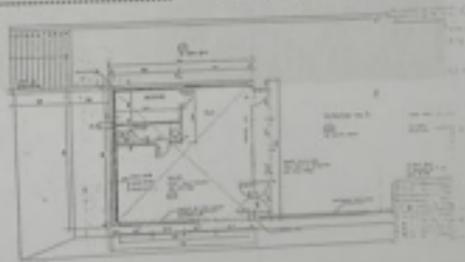
- Couverture : zinc
- Charpente : bois.
- Façades : menuiseries bois sur allèges maçonnées.
- Menuiseries : bois.

état satisfaisant-  
entretien nécessaire

**INTERIEUR**

- Plancher : béton
  - Murs/cloison : -
  - Menuiseries : bois.
  - Revêtement / sol : carrelage  
murs : peinture
- Chauffage : gaz de ville - manque ventilation-  
Electricité : sans objet

nécessite un entretien

**CONFORMITE**

- Sécurité incendie : semble conforme.
- Accès H/PMR : non conforme. (absence de toilette H/PMR - accès difficile)

## REFLEXION / PROPOSITION

Un entretien régulier des menuiseries extérieures de la salle de sports est d'autant plus nécessaire que celles ci participent au désenfumage; Il semble difficile de les manœuvrer.

Les vestiaires du foot seront à mettre en conformité dans l'éventualité de travaux ultérieurs.

Une extension de la salle peut être envisagée en façade nord, moyennant le déplacement du terrain de basket.

Si nécessaire, une extension de locaux peut se créer en mitoyenneté des vestiaires et du club house, soit environ 80 à 100 m<sup>2</sup>.

Le terrain non bâti en fond de parcelle (ZM/312) est exigü pour envisager une construction. Elle peut cependant accueillir une activité de jeux.

Par contre, la parcelle (ZM/110) contigue au terrain de foot et longeant le "parcours santé" se prête parfaitement à une extension éventuelle du bâti ou du stationnement.

Dans ce cas, il serait judicieux de repenser l'accès au complexe sportif.





**ACCES / VSD / VSDRIS**

Accès donnant sur la RD 241 dans une zone à visibilité réduite et donc dangereuse.

**DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

**EXTERIEUR :** ..... Bon état général

- Couverture : tuiles
- Charpente : bois
- Façades : maçonnées enduites
- Menuiseries : métalliques galvan.

**INTERIEUR :** non visité

- Planchers
- Murs
- Menuiseries
- Revêtement / sol  
murs

Chauffage :  
Electricité

**CONFORMITE**

- Sécurité incendie : l'ensemble des bâtiments n'étant pas accessible au public, il n'est pas sujet à une conformité sécurité et accessibilité H/PNR. Cependant le volume de stockage de matériaux divers oblige à un minimum de sécurité en cas d'incendie, et il serait judicieux de prévoir deux extincteurs

- Accès H/PNR : sans objet

**REFLEXION / PROPOSITION**

Il faut retenir que la fréquence des entrées et sorties des véhicules de service à cet endroit de la RD 241 présente un danger potentiel permanent.

## FICHE D'IDENTITE N° 7 - BEL HORIZON



Surface de la parcelle : ZM / 583 - non fournie

Surface d'emprise au sol des bâtiments (brute) / chais : 215 m<sup>2</sup> env.

habitation : 75 m<sup>2</sup> env.

surface développée (brute) / chais : 350 m<sup>2</sup>

habitation : 75 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> env. exploitable sous toiture.

nombre de niveaux / chais : 1,5 niveaux

habitation : 1 niveau

### VOCATION

Chais : dépôt de matériel récupéré

Habitation : logement locatif.

### OCCUPATION / FREQUENTATION

Chais : non occupé - fréquenté à l'occasion  
par le personnel chargé de l'entretien de la commune.

Habitation : privé - sans objet-

### ACCES / VRR / VOIRIE

Accès aux chais depuis la route de Touty  
par un chemin très étroit permettant difficilement  
à un véhicule de service de manœuvrer.

Chemin non entretenu, débouchant sur l'espace vert "Bel Horizon"



## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

### EXTERIEUR :

- Couverture : tuiles
- Charpente : bois
- Façades : pierres - ouverture anarchiques dans mur de pierres
- Menuiseries : inexistantes

### INTERIEUR :

- Plancher : partiellement construit - bois-
- Murs / refend : pierres
- Menuiseries : -
- Revêtement / sol : -
- murs : -

Chauffage : inexistant

Electricité : -

### CONFORMITE

- Sécurité incendie : nécessité de se prémunir d'un incendie éventuel.
- Accès H/PMR : sans objet

## REFLEXION / PROPOSITION

L'occupation actuelle du dépôt semble n'être exploitée que partiellement.

Le dépôt n'est pas fermé.

Son accès actuel est difficile.

Il serait possible à moindre frais d'entreprendre une meilleure exploitation de la capacité du volume donné et de rendre l'accès plus aisé en modifiant l'entrée sur la limite séparative opposée. Le potager serait alors déplacé ; l'annexe bois en mauvais état, démolie.

L'avantage serait de concentrer dans ce lieu, toutes les activités concernant l'entretien voiries et équipements communaux.

Il est envisageable de récupérer partiellement les ateliers communaux actuels et de les réimplanter sur ce terrain.



## FICHE D'IDENTITE N° 8 - Maison du Bourg

Surface de la parcelle : 900 m<sup>2</sup> y compris les ateliers municipaux.

Surface d'emprise au sol du bâtiment (brute) : non relevé

surface développée (brute) : non relevé

nombre de niveaux : 2 niveaux

### VOCATION

Bâtiment inhabité .

Dépôt d'archives administratives anciennes à l'étage.

### OCCUPATION / FREQUENTATION

Occupé exceptionnellement par le club de foot.

### ACCES / VRS / VOIRIE

Accès dangereux du fait de sa situation sur un carrefour sans visibilité, protégé cependant par des feux et par l'absence de trottoir.



## DIAGNOSTIC TECHNIQUE

**EXTERIEUR :** ..... Etat médiocre

- Couverture : tuiles
- Charpente : bois - en mauvais état (infecté par insectes xylophages)
- Façades : peintes
- Menuiseries : bois - mauvais état

**INTERIEUR :** ..... Mauvais état - non entretenu

- Planchers : bois - mauvais état
- Murs / cloisons : plâtrerie
- Menuiseries : bois - mauvais état
- Revêtement / sol : bois - mauvais état
- murs :

Chauffage

Electricité

## CONFORMITE

- Sécurité incendie : En raison du stockage d'archives, il serait nécessaire de mettre en place un dispositif de sécurité contre l'incendie.
- Accès H/PMR : sans objet

## REFLEXION / PROPOSITION

La maison du Bourg dans son état très vétuste ne présente aucun intérêt.  
 Son implantation à l'entrée du bourg favorise l'étranglement visuel et visière.  
 Sa démolition serait à envisager.  
 Elle présentera l'avantage d'ouvrir visuellement l'entrée sur POMPIGNAC -  
 de désengorger le carrefour -  
 de laisser disponible une parcelle de terrain - laquelle pourrait être  
 agrandie dans l'éventualité du déplacement des ateliers municipaux.

## FICHE D'IDENTITE N°9 - Maison des associations

Surface de la parcelle : 600 m<sup>2</sup>  
 Surface d'emprise au sol du bâtiment (brute) : 230 m<sup>2</sup>  
 surface développée (brute) : 450 m<sup>2</sup>  
 nombre de niveaux : 2 niveaux



### VOCATION

Ancienne maison d'habitation (Maison "HEUZE") acquise par la commune.  
 Projet en cours de restructuration pour une "Maison des Associations".

### OCCUPATION / FREQUENTATION

Sera occupée, uniquement en rez de chaussée partiel, par des associations de jeunes et de personnes âgées et de manière temporaire selon un calendrier mensuel.

La capacité d'accueil de public sera d'environ 100 personnes.

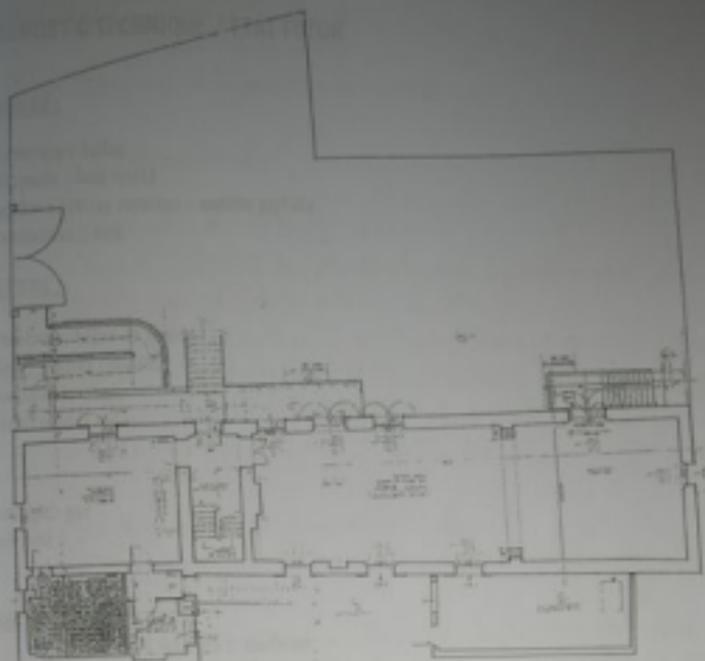
L'étage est inaccessible au public.

Il n'est pas prévu d'aménagement, excepté un plancher béton pouvant recevoir un complément d'archives administratives.

### ACCES / VRD / VISIBILITE

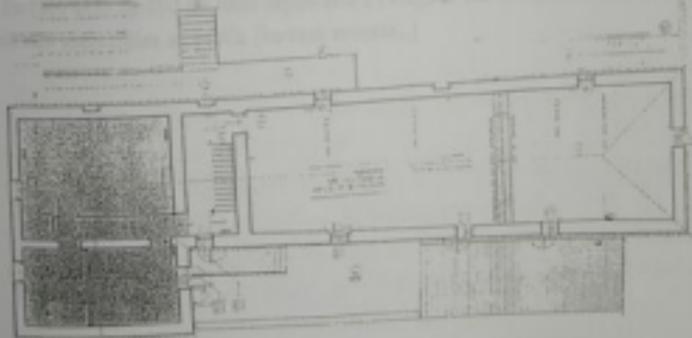
Accès depuis la route de l'église. Possibilité de places de stationnement sur la place de l'église.





## ANZIOVA / PROPOSTA

La proposta di intervento è basata sulla lettura del programma e sul rispetto delle esigenze di



# DIAGNOSTIC TECHNIQUE / ETAT FUTUR

## EXTERIEUR :

- Couverture : tuiles
- Charpente : bois traité
- Façades : pierres cavilées - enduits partiels
- Menuiseries : bois

## INTERIEUR :

- Planchers : béton de quartz
- Murs : pierres cavilées
- Menuiseries : bois
- Revêtement / sol : -
- murs : -

Chauffage : gaz

Electricité : -

## CONFORMITE

- Sécurité incendie : conforme
- Access H/PMR : conforme

## REFLEXION / PROPOSITION

Une surface utile de 150 m<sup>2</sup> reste exploitable à l'étage en vue d'une éventuelle extension de locaux non accessibles au public (bureaux annexes...)

Les caractéristiques des surfaces utiles de la salle 1 : Réception des visiteurs, accueil administratif par les services de proximité (20 à 30 m<sup>2</sup>)

de l'étage : traitement de proximité et de la sécurité... (20 m<sup>2</sup>)

de l'étage et quel serait le programme d'extension.

Aménagement des locaux de type et d'étage... (20 m<sup>2</sup>)

Aménagement de l'étage ? (20 à 30 m<sup>2</sup>)

Aménagement et rénovation partielle ? (20 à 30 m<sup>2</sup>)

Aménagement et rénovation partielle ? (20 à 30 m<sup>2</sup>)

## 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 menuisiers ; prévoir un sens unique de rotation : entrée, rue de la prairie  
sortie, RD 241

## \* Trottoirs inexistantes sur le carrefour.... danger :

Le sens unique de rotation pourrait permettre l'élargissement sur un côté

## \* Déficience de stationnement sur l'ensemble des équipements communaux....

Le règlement du POS actuel préconise un nombre de places de stationnement par catégorie de fonction de bâtiment. Malgré la son conformité au POS, les usagers de la commune ne semblent pas souffrir de ce manque.....

Sur les équipements communaux

## \* les nécessités en surfaces utiles

de la mairie : Récupération des surfaces occupées actuellement par les deux classes de primaires (80 à 100 m<sup>2</sup>)

de l'école : Eclatement du primaire et de la maternelle....qui part ?  
où ? et quel serait le programme d'actions.

\* Regroupement des ateliers de dépôt et stockage.... à "BEL HORIZON" ?

\* Restructuration du bâtiment " ARTS et LOISIRS" ....La partie arrière est vétuste, démolition et construction partielle ? (sur 1, 2 niveaux ?)

\* Salle polyvalente : Utilisation maximale de cet équipement ?

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

La population est composée de résidents de longue et courte durée, de résidents permanents et de résidents temporaires. La population est composée de résidents permanents et de résidents temporaires. La population est composée de résidents permanents et de résidents temporaires.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

Le territoire de l'habitat rural est à l'heure de son plein essor, à l'heure de son développement et de son renouvellement.

## II – Analyse de l'environnement et des paysages

La commune de Pompignac est située à 15 km à l'est de Bordeaux, à l'est du département de la Gironde.

Sa population est concentrée au niveau du bourg. L'habitat y est aggloméré. Il est situé le long de la Route Départementale 241. Le reste de la population de Pompignac est dispersé sur l'ensemble du territoire communal, le long des autres axes de communication. L'habitat est alors constitué de fermes et pavillons épars.

La commune de Pompignac est ceinte des communes de :

- au nord : Montfussan,
- au nord-ouest : Yrac,
- à l'ouest : Tresses,
- au sud : Fargues-Saint-Hilaire,
- à l'est : Salleboeuf,
- au nord-est : Beynac-et-Callau.

La ville de la commune de Pompignac est classée bourg.

- La zone urbaine de la commune de Pompignac est classée bourg.
- La zone rurale de la commune de Pompignac est classée zone rurale.
- La zone agricole de la commune de Pompignac est classée zone agricole.
- La zone industrielle de la commune de Pompignac est classée zone industrielle.

La commune de Pompignac est classée zone rurale.

## 1 – Les caractéristiques physiques

### 1.1. Le relief

Le relief de la commune de Pompignac est accidenté. En effet, il est découpé par la vallée de la Laurence et ses petits affluents.

Cette vallée traverse la commune du sud au nord ; elle prend sa source au sud de Pompignac sur la commune de Fargues-Saint-Hilaire et passe ensuite à l'est du bourg de Pompignac (lieu-dit "Pont Castaing") pour rejoindre au nord la limite communale entre Pompignac et Beychac-et-Cailau.

Globalement, le territoire de la commune de Pompignac peut se diviser en trois grands secteurs :

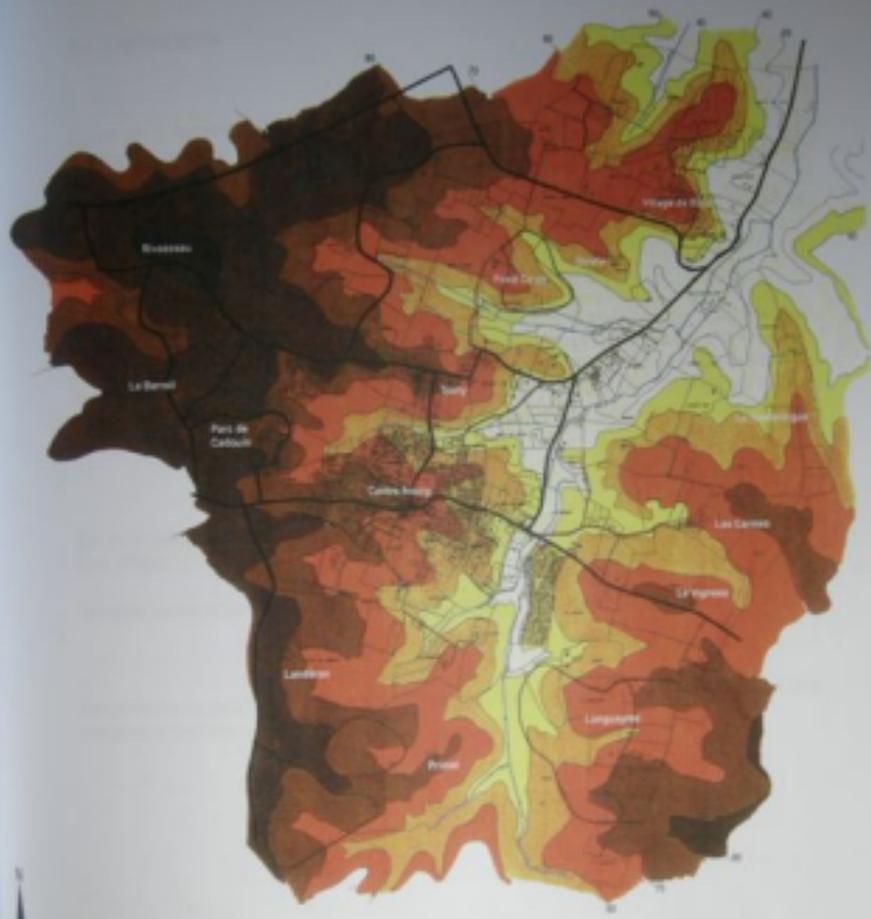
- la vallée de la Laurence et les vallées adjacentes, dont l'altitude varie de 50 m au sud de la commune à 20 m en limite de Montussan au nord,
- les coteaux sud-est de la commune en bordure de la commune de Salleboeuf, dont l'altitude varie de 50 à 80 m,
- les coteaux ouest qui constituent la plus grande partie de la commune.

Les coteaux est et ouest sont très découpés par une multitude de petites vallées qui descendent vers la Laurence.

Le relief de la commune de Pompignac est donc constitué :

- d'une vallée basse et humide inclinée légèrement vers le nord de la commune,
- de deux flancs de vallées très accidentés, très découpés, très morcelés par les petites vallées adjacentes,
- de deux plateaux à l'ouest en limite de Tresses et d'Yvrac et à l'est en limite de Salleboeuf, qui sont plus élevés (70 à 90 m) et plus plats.

Les pentes sont généralement faibles (2 à 4 %) mais peuvent être ponctuellement chahutées.



 Masses locales structurantes dans le paysage karstique  
 Cours d'eau

## 12. L'hydrographie (Schéma 12)

Le territoire de la commune de Fontagnan, situé dans le Basque Aquitain, se situe dans le bassin

Autour de la colonne vertébrale qu'est la Garonne, le réseau d'eau que sont les jallies et les ruisseaux constituent la charpente fondamentale des paysages girondins, comme le souligne le SDAU.

La Laurence et ses ramifications constituent un des trois cours d'eau principaux au sein des reliefs de l'Entre-Deux-Mers.

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Sur le territoire communal, les eaux de surface sont donc drainées par un réseau hydrographique bien différencié. Les eaux sont drainées du sud vers le nord par un seul ruisseau, celui de la Laurence.

La commune se caractérise en outre par un réseau de fossés le long des routes, plus ou moins bien marqués et entretenus.

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

### Annexe 12 - Schéma

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

Le SDAU rappelle ici que "dans le contexte particulier de cet Entre-Deux-Mers sous influence urbaine (grande diffusion de l'habitat avec peu de structures urbaines fondamentales pour organiser la dynamique d'urbanisation), les vallons formés par ces cours d'eau deviennent des éléments essentiels de la charpente paysagère de cette partie de l'agglomération : c'est autour d'eux que les espaces non bâtis ont vocation à se cristalliser et que les continuités de circulations douces peuvent exister et se ramifier."

### 1.3. Hydrogéologie – Géologie

Le territoire de la commune de Pompignac, situé dans le Bassin Aquitain, se trouve dans la région de l'Entre-Deux-Mers. Il présente un sous-sol particulièrement riche en niveaux et ressources aquifères. Parmi les aquifères les plus sollicités par les captages, on citera en particulier la nappe des calcaires stampiens et celle des calcaires et sables éocènes, alors que des ressources souterraines en eau, plus accessibles, restent encore disponibles dans les formations quaternaires.

La région géologique de Bordeaux recouvre plusieurs régions naturelles qui offrent une synthèse géographique et géologique des terrains nord-aquitains :

- la plaine sans relief recouverte par la formation fluvo-éolienne du Sable des Landes,
- la zone des terrasses fluviales anciennes de la Garonne.  
La plaine alluviale est surtout développée sur la rive gauche ; sur la rive droite, elle est séparée de la plaine alluviale de la Dordogne par le bourlet du Bec d'Ambès à remplissage flandrien.
- enfin, à l'ouest d'une diagonale Bordeaux / Saint-André-de-Cubzac apparaissent les plateaux constitués par les calcaires oligocènes de l'Entre-Deux-Mers.

L'examen de topographies souterraines montre que les structures profondes, héritées des mouvements hercyniens et ayant rejoué durant les périodes secondaires et surtout tertiaires, font de cette région une zone charnière entre le plateau continental à l'ouest, submergé à différentes époques, et le domaine émergé à l'est.

De façon plus précise, de la plus récente à la plus ancienne, les couches géologiques présentes sur le territoire communal sont les suivantes :

- Cf. Limons et argiles sableuses colluvionnées,
- Fyb. Formation des argiles de Mattes,
- g2. Oligocène moyen : stampien. Calcaire à Astéries, calcaire à Archiacines,
- g1C. Marnes et calcaires lacustres, type Castillon,
- g1M. Molasse du Fronsadais,
- Fu-p. Pléistocène inférieur basal. Formation attribuable à la Garonne. Sables argileux et graviers.

#### Forage - Captage

Il faut noter ici la présence d'un forage d'eau potable sur la commune, dit "forage de Roquebert". Ce forage a pour coordonnées X = 382,90 / Y = 289,25 / Z = 22.

L'importante épaisseur de la couche argileuse située au-dessus de la zone captée empêche pratiquement toute relation verticale entre la surface et la nappe.

En conséquence, seule la création d'un périmètre immédiat sera nécessaire : il aura la forme de l'enceinte de la station (50 x 30 m). A l'intérieur de cette aire, qui devra être clôturée, toute activité et tout dépôt y seront formellement interdits à l'exception des travaux concernant la distribution d'eau.

#### 1.4. La pédologie

La commune de Pompignac est occupée en majeure partie par le système de sols de l'Entre-Deux-Mers.

Ce sont des sols bruns, leur texture est moyenne et donne une bonne réserve hydrique, les matières organiques peu abondantes et en raison du manque de perméabilité, la migration d'argile n'est que peu importante ; ils sont légèrement acides.

Ce sont des sols aptes à la polyculture, la vigne, les arbres fruitiers et l'élevage.

Ce type de sols, dominant dans la commune, est coupé par la vallée de la Laurence où l'on trouve :

- des bas-fonds inondables,
- et, sur les versants, des boubènes et des calcaires tertiaires.

Les bas-fonds inondables sont des sols à gley de surface, souvent gorgés d'eau. Ils sont peu ou pas calcaires et présentent une nappe peu profonde à peu près permanente.

Ils sont occupés par des prairies humides, des cultures de maïs ou des peupleraies.

Les coleaux (boubènes et calcaires tertiaires) sont des terrains aptes à la polyculture et à la culture de la vigne.

## 2 - Un environnement en mutation

### 2.1. Le paysage agricole

La localisation de la commune à proximité directe de l'agglomération bordelaise a engendré certaines mutations au sein du paysage agricole.

Le remembrement opéré en 1968 a largement participé à la transformation du territoire communal.

Les recensements, entrepris par le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche (Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt Aquitaine), permettent en général d'obtenir une assez bonne vision de ce que représente l'agriculture sur les territoires communaux.

Cette image "instantanée", réalisée à l'échelle communale, est souvent ancrée dans la réalité pour les communes rurales.

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.

	1970	1979	1988	2000
SAU (ha)	618	560	410	156
Nb d'exploitations	61	57	33	15
Surface moyenne des exploitations (ha)	-	10	12	10
Terres labourables (ha)	168	124	90	51
Surface en herbe (ha)	287	313	201	9
Vignes (ha)	127	91	93	82
Bovins (nb)	328	335	125	0
Ovins (nb)	-	111	45	(S) <sup>1</sup>
Volailles (nb)	-	995	5.832	1.073

<sup>1</sup> (S) = secret statistique

Même s'il ne faut pas exclure la possibilité d'erreurs lors de ce dernier recensement, l'explication la plus plausible à cette dégradation 2000 du paysage agricole est le transfert de sièges d'exploitation. En effet, l'image donnée par le recensement agricole est avant tout une image administrative qui répercuté l'ensemble des surfaces recensées sur les communes où se situe le siège d'exploitation.

Dans les communes rurales, les sièges d'exploitation sont souvent sur la commune où les terrains sont exploités. En revanche, sur une commune péri-urbaine comme Pompignac, on peut penser qu'un certain nombre de transferts de sièges d'exploitation se sont faits durant ces dernières années. Le nombre d'exploitations recensées sur la commune pourrait appuyer cette thèse.

Ainsi, on peut dire que l'image de Pompignac reste malgré tout essentiellement rurale, avec une occupation du sol répartie entre vignes, maïs et prairies d'élevage.

On peut donc noter une répartition agricole avec :

- sur les plateaux et les pentes, la vigne partage l'espace avec des boisements plus ou moins importants,
- en fond de la vallée de la Laurence, c'est le maïs qui profite de cette terre propice,
- les fortes pentes et les petits vallons sont plutôt le siège des prairies d'élevage.

La mosaïque pompignacaise se met ainsi en place, adaptée aux terroirs locaux.

## 2.2. Les boisements

Les boisements communaux sont relativement disséminés sur l'ensemble du territoire. De taille et de qualité variables, on les retrouve en masse ou en cordons sur les plateaux, en fond de vallon ou sur des secteurs de forte pente incultes et instables.

Chemins et limites séparatives sont souvent soulignés par des alignements de type bocager.

On trouve beaucoup de taillis sans valeur économique d'exploitation, quelques bois de chênes, des saulaies et peupliers en fond de vallée et quelques pins<sup>1)</sup>.

Cette grande variété :

- localisation,
- typologie,
- palette végétale,

offre un grand intérêt dans la diversité écologique sur l'ensemble du territoire communal ainsi que sur la variété des ambiances paysagères.

1)

Note : les tempêtes de 1999 et 2003 ont causé de nombreux dégâts à ces masses forestières.



### 3 - Un paysage "mosaïque"

#### 3.1. Les grandes structures du paysage à l'échelle géographique

##### 3.1.1. Un paysage organisé autour de la vallée principale de la Laurence

La vallée de la Laurence constitue une coupure majeure dans le territoire pompignacais. La topographie et la végétation qui y sont associées marquent un peu plus cette limite. Plusieurs bosquets accompagnent le cours d'eau (peupliers et saules en majorité) et la ripisylve, plus ou moins dense, forme un cordon continu le long des deux berges.

Cette sensation de coupure entre l'est et l'ouest du territoire est renforcée par le faible nombre de traversées possibles sur la Laurence. En effet, le Pont Castaing sur la D241 offre un véritable franchissement par son statut et par sa proximité du centre bourg.

Seuls deux franchissements supplémentaires sont à noter mais font figure de chemin rural : au nord de la D241, aux lieux-dits "Bon Ange" et "La Rivière".

On peut donc dire que le territoire communal est coupé en deux avec :

-> **sur la rive droite, un territoire faiblement urbanisé où le caractère rural mixte reste marqué :**

- par un boisement en grande masse au sud sur le plateau de Longueyres notamment et au nord sur les fortes pentes de la Romaningue,
- par la présence de grands ensembles viticoles au Vigneau et à Baulé.

La transition entre les communes de Pompignac et de Saliebauf est ici clairement marquée par un espace rural à caractère viticole, porte de l'Entre-Deux-Mers.

-> **sur la rive gauche, c'est un caractère beaucoup plus urbain, avec la présence du centre bourg et des opérations d'urbanisation récentes des Cadours, Bel Horizon, Rivasseau, et l'urbanisation linéaire le long de la route de Touly.**

Cet effet est accentué par une urbanisation qui s'est faite quasiment en continu le long des principaux axes de circulation, fortement visible, même si elle ne constitue que le premier rideau devant des espaces agricoles ou naturels.

La dissémination des hameaux plus ou moins importants sur le reste de la rive gauche de la Laurence rappelle également sans cesse cette occupation humaine de plus en plus présente.

# La Vallée de la Laurence

## Les différents caractères de la Laurence



Un cours d'eau parfois mal entretenu



Une ripisylve peu dense bordée de potagers privés



Des saules singuliers à valoniser



Un cœur végétal dense au milieu d'une plaine maïsicole ouverte



Une végétation au caractère ornemental au niveau du Pont Castang

### 3.1.2. Une structure vraie qui a conditionné l'implantation urbaine

Concentrée sur la rive gauche de la Laurence, l'implantation urbaine s'est organisée autour des principales voies de circulation :

-> **le centre bourg s'est développé autour de la D241**, sur un des versants les plus accentués de la vallée aux abords de la Laurence, entre deux affluents majeurs, traversant la commune d'est en ouest.

Ce micro-relief est le siège du noyau ancien aujourd'hui ouvert au sud-est par une terrasse "panoramique" autour de nouveaux équipements.

Le développement s'interrompt aux alentours de la côte 50 NGF alors que la pente s'accroît vers la Laurence et se boise, marquant ainsi la "fin" du bourg.

A l'ouest, le développement du bourg sur le plateau est beaucoup plus accentué.

En direction de l'agglomération bordelaise et à proximité du bourg voisin de Tresses, la pression urbaine, plus forte, a suscité des extensions plus importantes.

-> **autour de la route de Touty, s'est développé un urbanisme plus récent**

Orienté est/ouest puis remontant la vallée de la Laurence au nord, il reste très linéaire et ne se développe que très peu en épaisseur (sauf opération de lotissement groupé ponctuelle).

Ces deux routes (route de Touty et D241), support des principaux secteurs d'urbanisation, conditionnent aujourd'hui le paysage urbain de Pompignac. L'urbanisation de ces deux secteurs parallèles proches est clairement dissociée :

- peu de liaisons routières entre les deux secteurs bâtis,
- le vallon de la Capéranie, affluent de la Laurence, comme coupure verte en cœur de ville.

L'urbanisation de Pompignac s'est donc principalement développée dans un quart nord-ouest de la commune en raison de la présence de ces infrastructures routières, majoritairement axées vers l'agglomération bordelaise, et interrompues par la vallée de la Laurence.

### 3.1.3. Des masses boisées structurantes dans le paysage lointain

Trois masses boisées principales créent une impression de densité forestière sur la commune de Pompignac :

- Fond Cauja, au nord,
- les Longueyres et Peron, au sud.

Cette impression d'horizon boisé constant est accentuée par les boisements plus petits qui accompagnent la vallée de la Laurence et ses affluents, et par la multiplication des micro-reliefs qui créent des effets de crêtes depuis à peu près tous les lieux du territoire.



### 3.2. Un paysage quotidien en mosaïque

À côté de ces grandes lignes qui définissent le paysage pompignacais, une impression de fragmentation, d'espaces multiples et variés reste prégnante sur le territoire communal.

Cet effet de mosaïque, qui crée la richesse et la variété des ambiances locales, est dû à trois causes principales :

- le relief, constamment redécoupé de micro-vallées, crée des sous-espaces au sein du territoire,
- un maillage bocager qui s'appuie sur les boisements existants et encadre le parcellaire,
- des occupations du sol multiples à l'image d'une commune en pleine mutation.

#### 3.2.1. Les micro-vallées

Composantes essentielles du paysage de la commune, les vallons qui créent les affluents de la Laurence et qui redécoupent le territoire sont autant d'unités paysagères.

Elles créent des ambiances locales variées, qui reflètent l'identité d'un lieu, d'un quartier, d'un domaine, qui parle de l'histoire des gens.

Ainsi, au nord, le vallon du Sans-Souci est lié aux grands domaines viticoles du nord de la commune, comme une coupure de verts pâturages avec le secteur urbanisé.

Entre la route de Touty et le centre bourg, le vallon de la Capéranie crée un cœur vert à l'agglomération pompignacaise, liaison entre les différents quartiers d'habitation, de l'est de l'agglomération et la vallée de la Laurence à l'ouest jusqu'au stade.

La singularité et le caractère de ces micro-vallées jouent donc un rôle primordial dans l'identité du paysage communal et qu'il convient de conserver et de mettre en valeur.

# Mixité du paysage communal



Résumé de la mosaïque pompiénoise



Paysage de vignes aux abords du bourg



Une bosse de Longueyres, horizon de la commune



La Laurence structure majeure du paysage local



Château de Landeron ponctué par les fermes agricoles



Quélin et le vallon du Sans-Souci, exemple d'un micro-paysage

### 3.2.2. Le maillage bocager

L'ambiance intimiste de ces micro-vallées est accentuée par le maillage bocager qui vient conforter, voire redécouper, ces espaces paysagers.

Présents le long des routes et des chemins en limite de parcelles, en ligne de crête ou en fond de vallon, cette trame verte crée des espaces à l'échelle humaine et contribue à l'identité et l'appropriation du lieu.

### 3.2.3. Les différentes composantes de la mosaïque

Les profondes mutations que subit le paysage pompignacais depuis plusieurs années ont participé à la diversité des occupations du sol que l'on y trouve :

- vignes, en grands domaines ou en parcelles privatives,
- boisements de diverses échelles et de composition d'espèces variées,
- maïs et peupleraies, plutôt en fond de vallée,
- friches, reflets de la déprise,
- prairies de pacage d'un vert assourdissant,
- hameau ancien ou lotissement neuf,
- maison isolée et son jardin ornemental,
- parcelles de potager ou de fruitiers plantés.

Tout cela compose l'identité de la commune, participant dans des proportions variables à la construction du paysage communal, à son évolution, mélange de son histoire et privatisation de son avenir possible.

Le travail de la commune sur le plan local d'urbanisme va ainsi consister à "imaginer" le paysage de demain, à prévoir son évolution et à choisir, parmi les différentes images venant à l'esprit, celle qui trouvera l'équilibre entre la nécessaire urbanisation et la gestion du patrimoine environnemental et paysager.

Proportions et localisation des différentes occupations du sol possibles vont créer la nouvelle mosaïque communale, garante de la qualité du cadre de vie de Pompignac.

# Entrée d'agglomération ouest



Entrée d'agglomération ouest en quasi-continuité avec l'agglomération de Tressais



Une coupure verte entre les deux communes est marquée par ce bosquet assez dense...



...par la large ouverture sur les terrains de sport...



...et par le point de vue offert vers le vallon de la Capérane (espace central de l'agglomération)



La traversée du centre bourg ou l'aménagement des espaces publics pourrait mieux révéler les qualités du site

## Points de vue remarquables



Vue panoramique sur le sud-est de la commune depuis l'angle de la place centrale



Vue plongeante sur le vallon de la Capérone à l'entrée ouest du bourg



Vue dominante sur l'ensemble du centre bourg et notamment sur le clocher de l'église depuis le chemin de Tourly



Vue au croisement des lignes sur la D 241 à l'est de la commune



Entre les quartiers de Tourly et le centre bourg, le franchissement du parc offre des points de vue panoramiques sur le vallon de la Capérone

### 3.3. Paysage "routier"

#### 3.3.1. La traversée de bourg

La traversée du bourg par la D241 est à l'image des paysages de Pompignac :

- à l'ouest, en venant de Tresses, c'est l'image urbaine qui prédomine sur la route de Bordeaux, les communes périphériques se densifiant.

Le lotissement du parc Cadouin marque l'entrée dans le bourg, sur une route sinueuse au travers du relief découpé du plateau ouest. Les vues sont limitées et les horizons proches, parcelles bâties et groupements d'arbres en sont la cause.

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.
- le centre bourg de Pompignac est marqué par le regroupement de plusieurs équipements autour d'un espace central composé :
    - d'une étendue de pelouse libre,
    - d'un parking en terrasse,
    - du parvis de la mairie,
    - de l'avenue de la Mairie, avec trottoirs et barrières de sécurité, signalétique et passages piétons.

Cet espace, déjà bien identifié par l'espace qu'il ouvre et les architectures spécifiques qui le cadrent, offre un potentiel qualitatif qui peut être valorisé essentiellement au niveau du traitement de l'espace public (place, parking, voirie, point de vue).

Le carrefour avec la route de l'église et la route du Pont Castaing, par sa configuration, reste peu lisible et rend difficile la continuité entre les deux places notamment.

- à l'est, en venant de Salleboeuf, la D241 est à l'image du territoire qu'elle traverse en véhiculant une image rurale, marquée par les exploitations viticoles toutes proches.

Cette image rurale trouve son aboutissement par un point de vue panoramique magnifique qui permet d'embrasser tout le quart sud-ouest du territoire communal, avec son relief découpé et sa mosaïque de vignes, de prairies et de bois. Le centre bourg, et surtout le clocher de l'église, reste ici un point de repère majeur dans le paysage.

La descente vers la vallée de la Laurence annonce l'arrivée dans le centre bourg. Le Pont Castaing offre la transition entre espace rural à l'est et début de l'agglomération, ouvrant sur le paysage singulier des prairies humides du fond de vallée.

Il faut noter ici que la présence du lotissement de la Laurence, outre le fait qu'il ne corresponde pas au caractère rural de la rive gauche du ruisseau, est perçue comme un point noir aux abords de celui-ci.

Les habitations tournant le dos à la vallée offrent ainsi des arrière de parcelles où les abris de jardins côtoient des extensions de briques ou de parpaings au bord d'un talus nu de toute végétalisation.

Cette image, au sortir de Pompignac, est en rupture totale avec le caractère à la fois de la vallée et de sa rive droite.

### 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 Tourasse 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 Capérannie, éléments identitaires de la commune.

### 3.3.3. Façade économique

La nationale N89, par son caractère particulier de "vitrine économique" en entrée de l'agglomération Bordelaise, a généré un urbanisme d'activité singulier sur la commune.

Ce paysage de "couloir" économique est très marqué sur de nombreuses communes où les zones d'activité s'égrainent le long de la voie.

Pompignac se distingue à ce niveau, avec la société ONYX principalement et d'autres activités de gabarits moins imposants qui se situent en retrait le long de la D115 E7, ancien tracé de la nationale.

Ce type d'urbanisation, même s'il est peu dense sur la commune, ne présente aucun caractère qualitatif avec un fonctionnement qui tourne le dos à la commune sans être le reflet sur la nationale de la qualité de son cadre de vie.

### 3.4. Eléments remarquables du paysage

#### 3.4.1. Les points de vue remarquables

Les paysages dégradés sont rares et relativement discrets (anciennes carrières et décharges vers Le Chay).

La présence de l'église sur un point haut de la commune la rend visible depuis de nombreux endroits du territoire communal et en fait un point de repère emblématique.

Les points de vue et les perspectives remarquables sont assez nombreux et les plus marquants sont :

- les vues panoramiques depuis le secteur de Bel Horizon vers le Parc de Cadouin, le bourg et le clocher de l'église,
- l'entrée de ville depuis Salleboeuf avec la vue lointaine du clocher, à travers le paysage viticole,
- le parcours en lisière des quartiers vers le Parc de Cadouin,
- les parcours le long de la route de la Poste vers la vallée de La Laurence,
- les vues de paysages agricoles et d'espaces bocagers vers Beau-Chêne et vers Guérin.

#### 3.4.2. Archéologie et patrimoine

Aucun site ou bâtiment remarquable ne fait l'objet d'un classement, d'une inscription ou d'un inventaire sur la commune.

En revanche, 4 sites de vestiges médiévaux gallo-romains sont recensés par le Service Régional de l'Archéologie (église, le Castéra, la Romaringut, Guérins).

#### 3.4.3. Espaces publics

- **le parc Saint-Martin**, situé à l'amont du valon de la Capéranie est une coupure verte majeure au sein de l'agglomération.  
Elle joue un rôle de centralité entre les différentes opérations de lotissements et le centre bourg. Elle est le support de parcours verts et s'articule avec la plaine des sports.  
C'est un élément majeur de qualité, poumon vert au sein d'une agglomération pompignacaise en plein essor.

- la place de l'Entre-Deux-Mers et dans une moindre mesure la place de l'église constituent des espaces majeurs du centre ville ancien.  
Le point de vue offert à l'angle sud-est de cette première est un élément majeur de l'identité du centre bourg ancien qu'il faut mettre en valeur.

- L'aire réservée aux boulistes associée aux ruines du moulin offrent un ensemble tout à fait charmant dans le cadre bucolique de la vallée de la Laurence.

#### 3.4.4. Liaisons douces (piétons / cycles)

##### - A l'échelle intercommunale :

La vallée de la Laurence représente un lieu de mise en valeur à fort potentiel malgré un aspect actuel peu entretenu.

Liaisons cyclistes et promenades piétonnes à l'échelle intercommunale pourraient y être aménagées relativement facilement en créant les continuités entre les espaces déjà réalisés.

##### - A l'échelle communale :

- La traversée du centre bourg, entre la plaine des sports et le Pont Castaing pourrait faire l'objet de liaisons piétonnes sécurisées, et les liaisons avec la place de l'église affirmées.

- Les continuités entre la plaine des sports, le parcours de santé, le percé St-Martin et la vallée de la Capéranie jusqu'à la Laurence pourraient constituer les bases d'un parc urbain pour Pompignac.

## 4 – Synthèse des orientations paysagères

### 4.1. Le paysage à l'échelle communale et intercommunale

#### • Valoriser et entretenir la vallée de la Laurence, axe "vert" à l'échelle intercommunale

- patrimoine environnemental et paysager,
- composante essentielle de l'image du territoire communal.

#### • Préserver les unités paysagères majeures et identitaires du territoire

- à l'est de la Laurence, un territoire dont la vocation repose sur l'image agricole et "campagnarde" de "belle nature",
- Prinet, au sud de la commune, un ensemble agricole et forestier qui s'appuie sur un ancien domaine,
- Le Barrail, espace viticole intercommunal, vallonné, qui s'adosse à des boisements de pente,
- Fond Cauja, unité d'un valon ample et encaissé, à l'image agricole de prairies humides et bocagères, alternées de masses boisées.

#### • Conforter le centre ville

- en rééquilibrant le développement au sud,
- en créant un lieu central, lien entre les quartiers nord et le centre autour de la vallée de la Capéranie,
- en réaménageant les espaces publics du centre,
- en préservant et en valorisant les points de vue sur le centre et son clocher notamment,
- en marquant les entrées d'agglomération par une coupure verte, rupture entre les urbanisations linéaires des communes limitrophes.

#### • Maîtriser l'urbanisation du secteur nord (Bouchet, ...) afin de garantir sa qualité et son intégration au sein du projet d'ensemble de la commune

- en veillant à une bonne intégration paysagère,
- en empêchant les effets de mitage.

# Une maîtrise du paysage à retrouver



Configuration routière complexe au sortir du bourg



Une vitrine économique sur la Nationale qui ne reflète pas la qualité du paysage communal



Les moulins et le moulin le long de la Laurence offrent un ensemble à valoriser



La qualité architecturale du Village de Boucher offre parfois des images surprenantes et peu intégrées à leur environnement



Le franchissement de la Laurence au Port Castang offre une image totalement dévalorisée

#### 4.2. Le paysage pratiqué au quotidien

- **Aménager le vallon de la Capéranie comme "parc urbain", liaison entre quartiers, équipements et patrimoine communal**

- assurer les continuités piétonnes,
- densifier le maillage vert et les accroches aux quartiers et aux équipements,
- mailler les liaisons interquartiers avec les axes de randonnée communale,
- équiper et entretenir cet espace central (jeux, pelouses, berges, ...).

- **Valoriser les entrées de bourg et la traversée du centre**

- marquer la coupure verte entre Tresses et Pompignac et conforter le pôle d'équipements sportifs et de loisirs associé,
- mettre en valeur et embellir la traversée de la Laurence, entrée est du bourg,
- valoriser les équipements du centre et "gommer" la rupture entre nord et sud de l'avenue de la Mairie,
- mettre en valeur le point de vue de la place centrale en belvédère,
- sécuriser la traversée et les accès aux équipements et aux futurs quartiers sud.

- **Intégrer l'extension sud du bourg dans le paysage existant, en s'appuyant sur ses qualités et ses composantes pour valoriser le projet**

- préserver les secteurs viticoles au cœur des nouveaux quartiers,
- s'appuyer sur les trames plantées pour ponctuer ou caractériser les espaces publics,
- s'intégrer dans la topographie locale (chemins de crêtes, voies de fond de vallon),
- assurer le maillage vert et piéton avec les autres quartiers et les différents équipements.



- 

La vallée de la Laurenceville, axe vert à l'échelle intercommunale à réhabiliter et à entretenir
- 

Unités paysagères majeures et identitaires du territoire communal, essentielles à préserver
- 

Espace vert central du village de la Capréolaine, pour interconnecter et lier avec la vallée de la Laurenceville
- 

Lignes intercommunales à réhabiliter au travers du parc de la Capréolaine
- 

Principaux quartiers de la commune, espaces de densification urbaine et d'équipements
- 

Secteur d'extension urbaine à organiser
- 

Secteur résidentiel dont le profil architectural s'accorde peu l'habitat de village
- 

Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager local (vallée verte)
- 

Mettre en valeur le franchissement de la Laurenceville et récupérer les points noirs
- 

Espaces publics du centre (voirie à aménager, table, et mobilier)
- 

Points de vue remarquables et emblématiques à préserver



## 1. – Rappel : le contexte de la révision du PLU / PLU

Le Plan d'Urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

Le Plan de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

## 2. – Le projet d'urbanisme actuel

Le projet d'urbanisme actuel a permis de définir le projet global de Thionville, tout en maintenant les zones d'urbanisme existantes dans le PLU, ainsi que le plan de l'Etat de l'arrondissement de Thionville.

Le projet d'urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

## III Le projet de PLU et ses effets sur l'environnement

- l'impact sur l'environnement;
- l'impact sur la qualité de l'air;
- l'impact sur la qualité de l'eau;
- l'impact sur la qualité de l'habitat;

Le projet d'urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

Le projet d'urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

Le projet d'urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

Le projet d'urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

Le projet d'urbanisme de l'Etat de l'arrondissement de Thionville a été révisé en 2004. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a permis de passer de PLU à PLU.

## 1 – Rappel : le contexte de la révision du POS / PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Pompignac a été approuvé en février 1986. Il a subi une modifications approuvée en juin 1988.

La révision du POS de Pompignac et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2001.

## 2 – Le parti d'urbanisme retenu

L'ensemble des réflexions a permis de définir le projet urbain de Pompignac, dont les orientations thématiques sont développées dans le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier de PLU) et sont présentées de manière synthétique ci-après.

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,
- développer la partie sud du bourg,
- intégrer la ou les zones d'activités dans le paysage,
- maîtriser l'urbanisation future (construction, architecture, typologie, surfaces, implantation, ...),
- maîtriser les réseaux.

Dans cette optique, les choix de la Commune, qui se traduisent par les options mises en œuvre dans le PLU, ont été guidés par **la volonté d'aboutir au maintien des grands équilibres et à un développement durable sur le plan :**

- **de l'urbanisme** avec la mise en place d'un projet centre ville, renforçant son dynamisme et son développement en articulation avec un rééquilibrage des quartiers, organisé grâce au développement d'un nouveau secteur d'habitat au Sud du centre bourg,
- **de l'habitat** avec le maintien du rythme de croissance actuel et une diversification de l'offre d'habitat,
- **de l'économie** avec le repositionnement d'un pôle économique principal intégré dans son environnement local et intercommunal et la dynamisation du centre bourg avec des offres commerciales complémentaires,
- **des équipements et services publics** avec le projet majeur de relocalisation du groupe scolaire et l'amélioration des équipements de sport et de loisirs

- de la **protection de l'environnement et des paysages** avec :
  - la protection et la mise en valeur de la vallée de La Laurence, comme axe vert majeur à l'échelle intercommunale,
  - la valorisation du vallon de la Capèrnie comme espace vert central de liaison interquartiers,
  - la préservation des terroirs agricoles locaux et la limitation de l'habitat isolé,
  - le développement d'un réseau communal de liaisons douces mettant en scène le patrimoine et le cadre de vie de Pompignac
- des **déplacements et des infrastructures de transport** avec l'aménagement de la traversée du centre bourg et des entrées Est et Ouest de la RD 241.

### 3 – Explication des choix retenus et de leur incidence sur l'environnement

#### 3.1. L'évolution démographique et les zones d'habitat

##### 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.

##### 3.1.2. Les perspectives d'évolution démographique et les besoins en logements

###### • Cohérence avec les documents cadres que sont le SDAU et le PLH

- Le Schéma Directeur de l'agglomération Bordelaise fixe des hypothèses d'évolution démographique pouvant être évaluées pour la commune de Pompignac à environ 3.450 habitants à l'horizon 2020.
- Le PLH du Pays Cœur Entre 2 Mers fixe des hypothèses d'évolution démographique pouvant être évaluées dans le cadre de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais pour la commune de Pompignac à environ 2950 habitants à l'horizon 2010, et 3.300 habitants à l'horizon 2020.

La réflexion communale pour l'élaboration de son document d'urbanisme s'inscrit dans ce cadre.

### • 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.

- 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 : ils pourraient se situer dans la zone de restructuration du complexe Art et Loisirs actuel et/ou sur les terrains libres existants à proximité sud 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 déjà arrêtés par la commune.

### • 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).

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.

### 3.1.3. Les choix stratégiques pour les zones d'habitat

#### • 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.

#### • 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 Marinot-Est, Touty l'Ermilage et Le Clouet

La définition quantitative et qualitative de ces zones dans le PLU résulte tout d'abord d'un certain nombre de constats :

- le développement de l'urbanisation au Nord du bourg nécessitait un rééquilibrage vers le Sud afin de conforter le centre bourg dans sa position de pôle principal d'animation et d'équipement,
- la préservation des secteurs viticoles notamment dans le cadre du SDAU limite les potentialités de développement de l'urbanisation au Nord du territoire.

### 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.

### 3.3. L'organisation du réseau de voiries et les déplacements

Outre le contexte réglementaire lié à l'aménagement des entrées de ville (application du L.111.1.4 en bordure des routes à grande circulation), la Commune entend améliorer le fonctionnement et la sécurité des déplacements mais également la lisibilité sur son territoire.

#### ➤ Concernant la voirie départementale

Les problématiques identifiées lors du travail d'élaboration du PLU concernant la sécurité des entrées du bourg. Plusieurs emplacements réservés ont été prévus pour permettre des aménagements de sécurité :

- ER 10 : aménagement de sécurité d'entrée de ville, à l'intersection des RD241 et RD115
- ER 11 : aménagement d'accès sécurisé entre la RD241 et les secteurs d'urbanisation d'équipements AUL et AULc
- ER 12 : aménagement de sécurité à l'intersection de la RD241 et de la route de la Poste
- ER 13 : aménagement de sécurité à l'entrée est du bourg par la RD241

- ER 14 : aménagement de sécurité du carrefour d'accès au lotissement de la Laurence par la RD241
- ER 15 : aménagement de sécurité au carrefour de la RD115 et de la route de Touty
- 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 mètres de large de chaque côté de la voie.

#### ➤ 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 liés à l'élargissement de voiries et chemins communaux et concernant les emplacements réservés ER 2 à ER ER 9, deux emplacements réservés sont prévus en vue d'une amélioration 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

### 3.4. La protection des espaces agricoles

Le projet de PLU s'est attaché à préserver le potentiel et la vocation des espaces agricoles majeurs de la commune.

Dans l'élaboration du projet de PLU, il a notamment été tenu compte des prescriptions et des protections d'espaces agricoles viticoles découlant du Schéma Directeur d'Agglomération.

Au total, le PLU réaffirme la vocation agricole et le classement en zone A :

- de tout le secteur nord (Quexart, Fond Cauja, Guérin).
- du secteur est (La Romaningue, Les Carmes, Le Vigneau, Longueyres).
- du sud de la commune (Landéron, Prinel).
- et en cohérence avec la commune voisine de Tresses, à l'ouest du secteur du Barral.

### 3.5. La protection des paysages, des sites naturels et boisés

Le projet de zonage du PLU a largement pris en compte la **protection des paysages, sites naturels et boisements**.

Au-delà de la qualité des paysages générée par l'agriculture et protégée en tant que telle (cf. chapitre précédent), deux stratégies ont été élaborées au travers du PLU pour garantir la protection de ceux-ci :

- **les zonages en zone naturelle N** qui se déclinent en fonction du degré de protection avec :
  - le **N1** pour les espaces naturels stricts et notamment la vallée de la Laurence,
  - le **N2** qui favorise la protection et la mise en valeur de l'espace central de la vallée de la Capéranie comme coulée verte urbaine,
- **les espaces boisés classés (EBC)** qui protègent les grandes masses boisées structurantes du paysage pompignacais.

### 3.6. La protection de l'environnement

#### • L'eau et les ressources en eau

La mise en place d'un Schéma Directeur d'Assainissement a permis de déterminer :

- l'aptitude des sols à l'assainissement autonome avec des préconisations de filières adaptées permettant la préservation de la qualité des eaux,
- le dimensionnement des équipements d'assainissement collectif nécessaires à l'évacuation et au traitement des eaux usées produites par la commune.

#### ➢ Eau potable

Le captage de "Roquebert", situé sur la commune, est protégé (périmètre de protection immédiat préconisé) et ne subit aucun effet du projet de PLU.

Il représente un prélèvement en 2004 de 984 610 m<sup>3</sup> (913 414 m<sup>3</sup> en 2002) pour un débit nominal de 150 m<sup>3</sup>/h, soit environ 20,08 % des prélèvements gérés par le **SIAEP** (syndicat d'alimentation en eau potable de Carbon-Blanc).

Ce syndicat regroupe et dessert 14 communes, dont 4 partiellement.

La commune de Pompignac représente moins de 5 % environ des abonnés du syndicat.

Le volume produit par l'ensemble des captages gérés par le SIAEP était excédentaire de près de 14 % au volume total consommé en 2002 (volume exporté vers la CUB).

Il faut noter une augmentation de 2 % de la consommation totale entre l'année 2001 et l'année 2002.

Par ailleurs, le SAGE des Nappes Profondes en Gironde a été approuvé en novembre 2003 et retient 3 objectifs principaux visant à remédier à l'appauvrissement inquiétant des nappes d'eau profondes qui alimentent les captages d'eau potable notamment :

- Un diagnostic réseau obligatoire et une connaissance fine des utilisations de l'eau
- Développer les ressources de substitution
- Mise en place de mesures d'accompagnement économique

Il propose ainsi d'effectuer une économie d'eau potable de 30 millions de m<sup>3</sup> d'ici 2010, soit 20% de la consommation. Plusieurs propositions comme la surtaxe des pollueurs, le pompage dans la Garonne, l'utilisation des eaux grises (pluviales)... sont abordées.

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée définies par le décret n°94-841 du 25 septembre 1994 transmises par la DDASS qualifient l'eau mise à la disposition de l'utilisateur sur l'ensemble des communes du Syndicat de Carbon-Blanc d'eau de très bonne qualité".

#### ➤ Eaux usées

Le service de l'assainissement collectif est assuré par le SIVOM de Saint Loubès et de la Vallée de la Laurence, et regroupe 6 communes avec la Lyonnaise des Eaux France pour délégataire.

La Commune de Pompignac possède, au Moulin de Fanfan, une station de traitement biologique par boues activées d'une capacité de 1.600 EH (équivalent habitant) dont le milieu récepteur du rejet est la Laurence.

Le système d'assainissement doit être soumis à auto-surveillance et équipé des dispositifs de mesure et de prélèvements réglementaires avant le 31 décembre 2005.

La station est actuellement à la limite de la saturation, puisque son aérateur à une capacité de 1600 équivalent/habitant.

La DDAF, pense que l'autorisation de rejet qui nous sera accordée par la Préfecture, sera pour un équivalent/habitant de 3500 correspondant aux hypothèses d'évolution démographiques de la commune. Elle a donc prévu une extension de la station à 3500 équivalent/habitant. Cette extension nécessite de doubler les installations sur le site actuel et fait l'objet d'un emplacement réservé à cet effet au projet de PLU (ER 21).

Par ailleurs, des extensions du réseau réalisées en 2002 par le Syndicat concernent le lotissement Les Jardins de l'Hermitage, Chemin de Touty, Chemin de Bellevue et route de Beychac-et-Cailau.

D'après les sources INSEE du recensement de 1999, le nombre de clients actifs sur l'année est en baisse de 1,3 % sur la commune (575 en 2002 contre 685 en 2000 et 2001) sur une tendance globale d'augmentation de 4 % pour l'ensemble du Syndicat.

### • Le sol et le sous-sol

Les sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie sont situés dans le projet de PLU, soit en zone agricole (A), soit en zone naturelle (N), à l'exception de l'église.

Par ailleurs, les sites de carrières et galeries souterraines recensés ont fait l'objet d'un classement en sous-secteur d'indice "r" (risque) permettant de prendre en compte au mieux cette contrainte.

En conclusion, le projet de PLU permet de garantir la prise en compte de la qualité des sols et sous-sols sur l'ensemble du territoire communal.

### • Le bruit

De par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, le décret n°85-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté préfectoral du 30 mai 1995, la RN89 a été classée comme infrastructure bruyante de catégorie 1, ayant un effet sur la commune de Pompignac dans la limite de 300 m de part et d'autre de la voie. Le projet de PLU a tenu compte de cette contrainte en ne développant pas les zones existantes au document d'urbanisme précédent, certaines étant même largement diminuées.

### • Les déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères est assuré par le SEMOCTOM (Syndicat de l'Entre-deux-Mers Ouest pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères). Ce syndicat regroupe une population de 83.152 habitants pour un tonnage d'ordures ménagères collectées de 28.660 tonnes.

La commune de Pompignac fait l'objet d'une collecte mécanisée, réalisée au porte-à-porte à une fréquence de deux collectes par semaine sans tri sélectif.

Elle est équipée d'un ou plusieurs points d'apport volontaire pour les 6 matériaux recyclables (verre, cartons d'emballage, journaux/magazines, plastiques, acier et aluminium).

Par ailleurs, le SEMOCTOM gère directement 3 déchetteries (St Léon, Béguey, St-Caprais-de-Bondeaux) et participe, en cogestion avec la commune, au fonctionnement de la déchetterie située à Saint Loubès pour un tonnage global s'élevant à 6.448 tonnes (hors matériaux recyclables).

Le traitement des ordures ménagères est réalisé en deux points :

- par incinération par le biais de la société d'incinération Astria (à Bègles) pour 15.342 tonnes, soit 53,53 %,
- à défaut par enfouissement au Centre d'Enfouissement Technique de Lapouyade pour 13.318 tonnes, soit 46,47 %.

Le traitement des matériaux recyclables est assuré par différentes sociétés ou associations pour un volume annuel de 4.644 tonnes.

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Réglementation concernant les hauteurs plus souples que dans les autres zones</li> <li>- Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement 60 % et 0,9</li> </ul>
Ub	- Zone de lotissements de quartiers, occupation bâtie de moyenne densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la vocation existante d'un secteur urbain de quartiers, moyennement dense</li> <li>- Réglementation de la hauteur limitée à 7 m</li> <li>- Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement 30% et 0,2</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 5 m minimum</li> </ul>
Uc	- Zone d'habitat discontinu et de faible densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la vocation existante d'un secteur urbain de type "périphérique", peu dense</li> <li>- Réglementation de la hauteur de la construction limitée à 7 m</li> <li>- Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement 20 % et 0,15</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 5 m minimum</li> </ul>

Zone	Caractère et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
Ud	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteurs urbains caractérisés par un habitat de très faible densité et généralement situé en marge de périmètre d'assainissement collectif prévu par la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la vocation existante de secteurs urbains de type "hameaux", très faiblement dense</li> <li>- Réglementation de la hauteur de la construction limitée à 7 m</li> <li>- Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement 15 % et 0,10</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 8 m minimum</li> <li>- Règle de recul des constructions les unes par rapport aux autres : 12 m</li> </ul>
AU1	<p><u>Sous secteur AU1a :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur localisé au cœur du bourg, ouverte à l'urbanisation pour assurer le renforcement et le développement des services publics et équipements d'intérêt collectif du centre</li> <li>- secteur concerné : Le Maine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition que l'opération porte sur 8 logements au moins ou sur 1 000 m<sup>2</sup> de SHON au moins et qu'elle intéresse une unité foncière d'une superficie minimum de 1 ha</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 3 m minimum</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 10 m</li> <li>- Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement : 35 % et 0,6</li> </ul>

Zone	Caractère et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
<p><b>AU1</b></p> <p><u>Sous secteur AU1b :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à une urbanisation future organisée en lotissements et nouveaux quartiers agglomérés à vocation principale d'habitat.</li> <li>- Concerne principalement les secteurs de: Cilon, Le Maine sud, Saint Paul, Au Pont, Martinot-Est, Touty l'Ermitage, Le Clouet,....</li> </ul> <p><u>Sous secteur AU1c :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à l'accueil d'implantations tertiaires (commerces, services) éventuellement associées à de l'habitat.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation réalisée dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition que l'opération porte sur 6 logements au moins ou sur 1 000 m<sup>2</sup> de SHON au moins et qu'elle intéresse une unité foncière d'une superficie minimum de 1 ha</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 6 m minimum</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 7 m (sauf usages mixtes et commerces à 10 m)</li> <li>- Réglementation des emprises et coefficient d'occupation du sol, respectivement : 30 % et 0,20 (AU1b) et 0,45 (AU1c)</li> </ul>
<p><b>AU2</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à une urbanisation ultérieure.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU</li> </ul>
<p><b>AUY</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à une urbanisation future pour l'accueil d'activités économiques, localisée aux limites intercommunales Nord</li> <li>- Correspond aux secteurs : Le Clouet Nord, Maison-Neuve, Moulin de Fayet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 et Route de La Poste; 15 m au moins par rapport aux à l'axe des autres voies publiques</li> <li>- Réglementation des emprises au sol : 60% maximum</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 12 m</li> </ul>
<p><b>AUL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à l'accueil des équipements scolaires, périscolaires, de sports ou de loisirs et leurs extensions, localisée en continuité du centre bourg</li> <li>- Concerne le secteur de Lannegran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 12 m</li> </ul>

Zone	Caractère et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone à protéger en raison de la valeur agricole du sol</li> <li>- Concerne les secteurs d'exploitation de: Landeron/Primet; Le Vigneau/Les Carnes; Queysard / Marsais/ Beau Chêne/ Guérin / Sarail / Meyrefort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en conformité des dispositions réglementaires avec la législation actuelle, notamment sur le plan d'une urbanisation limitée aux bassins des exploitations agricoles (bâtiments et habitat).</li> </ul>
<b>N1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone naturelle inconstructible, de protection de la vallée de La Laurence et les secteurs de carrières souterraines proches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune nouvelle construction autorisée</li> <li>- Constructibilité du bâti existant limitée à l'agrandissement, avec augmentation de 50 % des surfaces de plancher hors œuvre nette</li> </ul>
<b>N2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone naturelle non constructible, de protection de la vallée de La Capéranie et de l'ensemble d'espace vert paysager central assurant le lien entre les quartiers et avec la vallées de La Laurence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune nouvelle construction autorisée</li> <li>- Constructibilité du bâti existant limitée à l'agrandissement, avec augmentation de 50 % des surfaces de plancher hors œuvre nette</li> </ul>
<b>N3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone naturelle déjà caractérisée par une urbanisation linéaire limitée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementation des emprises au sol : 15% maximum</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 8 m minimum</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 7 m</li> </ul>

Zone	Caractères et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
<b>N4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone naturelle comprenant de l'habitat de très faible densité, inséré dans de grands ensembles boisés protégés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementation des emprises au sol : 10% maximum</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 30 m minimum</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives : 25 m minimum</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 7 m</li> </ul>
<b>NL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur naturel "Aux Longueyres" destiné à des occupations de tourisme et de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques : 30 m minimum</li> <li>- Règle de recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives : 25 m minimum</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions limitée à 12 m</li> </ul>

## 4. Compatibilités des dispositions du PLU avec les lois d'urbanisme et d'environnement

### 4.1. La loi d'Orientation du 2 Janvier 1967

Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.

Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.

## IV - Justification des compatibilités du PLU

Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.

- Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.
- Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.

Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.

Les dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme, sont prises dans le respect et le règlement des dispositions de la loi n° 101 du 1er Janvier 1967, relative à l'orientation des programmes de développement de l'urbanisme.

## 1- Compatibilité des dispositions du PLU avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

### 1.1. La loi Paysage (du 8 janvier 1993)

Les paysages, tant ruraux qu'urbains, ont été pris en compte dans les analyses et dans l'élaboration du projet de PLU. Les dispositions sont prises dans le zonage et le règlement pour assurer la maîtrise de l'évolution des paysages les plus remarquables et les plus sensibles.

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.

Par ailleurs, une **démarche spécifique d'étude paysagère et urbaine** a été menée sur le territoire de Pompignac, dans le cadre de l'élaboration du PLU aboutissant notamment à :

- La conservation des espaces naturels et des paysages a été renforcée sur l'ensemble de la vallée de la Laurence et sur son affluent principal (la Capéranie) tous deux classés en zone naturelle,
- Les unités paysagères majeures, souvent liées à des ensembles agricoles ont été préservés en zone A,
- Les entrées de bourg et la traversée ont fait l'objet d'une réflexion visant à valoriser ces lieux et à renforcer leur identité paysagère ou urbaine.

### 1.2. Loi Barnier (du 2 février 1995), relative au renforcement de la protection de l'environnement

L'article L.111.1.4. s'applique à la RN 89, classée Route Express. Les abords non urbanisés de la RN 89 sont donc inconstructibles dans une bande de 100 m.

### 1.3. La loi sur l'Eau (3 janvier 1992)

#### 1.3.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

La commune de Pompignac est concernée par la **SDAGE du Bassin Adour Garonne** approuvé le 6 août 1996. Parmi les mesures du SDAGE figurent les zones vertes et les axes bleus.

Les zones vertes sont des écosystèmes aquatiques et des zones humides remarquables qui méritent une attention particulière et immédiate à l'échelle du Bassin Adour Garonne.

Les axes bleus sont les axes migrateurs prioritaires pour la mise en œuvre des programmes de restauration des poissons grands migrateurs du Bassin Adour Garonne.

Pompignac est inclus au **SAGE "Nappes profondes en Gironde"** qui a été approuvé en novembre 2003.

Il retient 3 objectifs principaux visant à remédier à l'appauvrissement inquiétant des nappes d'eau profondes qui alimentent les captages d'eau potable notamment :

- Un diagnostic réseau obligatoire et une connaissance fine des utilisations de l'eau
- Développer les ressources de substitution
- Mise en place de mesures d'accompagnement économique

Il propose ainsi d'effectuer une économie d'eau potable de 30 millions de m<sup>3</sup> d'ici 2010, soit 20% de la consommation. Plusieurs propositions comme la surtaxe des pollueurs, le pompage dans la Garonne, l'utilisation des eaux grises (pluviales)... sont abordées.

#### 1.3.2. Assainissement

Les **périmètres d'assainissement collectif** ont été pris en compte pour déterminer les principales zones d'extension future des espaces urbains dans le PLU.

Dans les zones d'assainissement individuel, la mise en place des dispositifs de traitement individuel doit être effectuée selon les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

#### 1.4. La loi sur le Bruit

Elle impose le classement des infrastructures terrestres suivant leurs caractéristiques sonores et le trafic. Toute construction concernée doit mettre en œuvre un isolement acoustique minimal déterminé à partir des indications fournies dans l'arrêté préfectoral.

Le projet de PLU prend en compte l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, de la RN 89 en tant qu'infrastructure de transport bruyante.

La largeur affectée par le bruit de part et d'autre de ce tronçon (RN 89) est de 300 m. Les constructeurs doivent donc prendre en compte cette largeur pour la construction et l'isolement acoustique des bâtiments.

## 2 – Prise en compte des servitudes d'utilité publique et des P.I.G.

Le PLU de Pompignac prend en compte les servitudes d'utilité publique portées à la connaissance par les services de l'Etat.

Il n'y a pas de Projet d'Intérêt Général sur le territoire communal.

## 3 – Compatibilité avec les schémas directeurs

Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré en tenant compte des dispositions du Schéma Directeur Révisé de l'aire métropolitaine bordelaise (SDAU) approuvé le 9 février 2001.

Il apparaît compatible avec ce document, notamment à travers le respect des principes de :

### 3.1 Renforcement des centres des communes hors CUB

La commune a principalement organisé le développement de son urbanisation par le renforcement de son centre ville et du site d'équipement et de services associé, et par son rééquilibrage vers le sud, confortant ainsi le noyau aggloméré de la commune.

RECUEIL  
070306  
VILLE DE PONGINAC

### 3.2 Extensions urbaines raisonnées pour l'habitat et l'activité

Le schéma directeur prévoit en terme de population des objectifs pour de l'ordre de 3.450 habitants à l'horizon 2020.

La commune a retenu des objectifs de croissance de l'ordre de 3.000 habitants à l'horizon 2015 s'inscrivant ainsi en dessous du cadre prévu au Schéma Directeur.

Par ailleurs, la commune a souhaité mettre en place une réflexion qualitative sur la gestion de ces sites d'activités. Elle a ainsi prévu de réduire les sites prévus au POS le long de la RN89, et d'envisager l'accueil des petites activités artisanales locales sur un site en continuité de celui de la commune riveraine de Montfussan et directement accessible depuis l'échangeur.

### 3.3 Protection des espaces viticoles, agricoles et des espaces naturels

Le projet de PLU élaboré par la commune prend en compte la protection des espaces naturels et notamment des « espaces naturels majeurs » comme définis au SDAU avec des classements très majoritairement effectués en zone A, principal zone de la commune avec une superficie de plus de 650 ha.

Toutefois, dans le cadre de sa réflexion, la commune souhaite proposer quelques ajustements :

- dans le **secteur de Gachet**, un hameau existant a été classé en zone N3 afin de définir une réglementation particulière à ce secteur d'habitations existantes non liées à l'activité agricole. Cette zone se limite strictement aux parcelles déjà urbanisées.
- au niveau du **hameau de Bouchet / Chante Cœur**, un ajustement à la marge a été souhaité par la commune à l'ouest de la zone Ud.

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.

- **Aux Longueyres**, dans le même esprit qu'à Chante Cœur, 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 4 ou 5 habitations supplémentaires (articles 6 à 9 concernant les reculs des constructions et leur emprise au sol).
- Enfin, en limite des zones urbanisables prévues par le SDAU, la commune a souhaité élargir deux sites en zone Ud : à **La Bouque**, au nord du chemin de Touty en continuité de la zone Uc ; à l'est et à l'ouest du **chemin de Fourguy**.

REOU LE  
07-03-06  
PREF 33

### 3.4 Protection des fils d'eau des jalles et ruisseaux

Le projet communal protège l'intégralité de la vallée de la Laurence, identifiée au SDAU, avec un zone N1 correspondant à une protection stricte. De plus, dans une démarche de valorisation de ce patrimoine, la commune souhaite mettre en place des cheminements piétons associés à la vallée.

### 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 affirmé 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 entre Tresses et Pompignac
- protéger le secteur du Vigneau (zone A), entrée Est viticole de la commune et mettre en valeur le franchissement de la Laurence (zone N1 et ER 12, 13 et 14) comme point d'entrée dans le bourg.

BOULE  
 070306  
 DEF 33

ANNEXE : TABLEAU RECAPITULATIF DES SUPERFICIES PAR ZONES

	Zones définies par le PLU	Superficies du PLU	Rappel POS modifié en 1988
<b>Zones urbaines</b>		<b>181,9 ha</b>	<b>107,7 ha</b>
	Ua	4,4 ha	
	Ub	50,9 ha	
	Uc	42 ha	
	Ud	44,6 ha	
<b>Zones à urbaniser et ouvertes à l'urbanisation</b>		<b>77,5 ha</b>	<b>81 ha</b>
	AU1	48,3 ha	
	AU	9 ha	
	AUv	20,2 ha	
<b>Zones à urbaniser après modification du PLU</b>		<b>3,4 ha</b>	<b>5 ha</b>
	AU2	3,4 ha	
<b>Zones agricoles</b>		<b>655,8 ha</b>	<b>800,4 ha</b>
	A	655,8 ha	
<b>Zones naturelles</b>		<b>247 ha</b>	<b>137,9 ha</b>
	N1	102,9 ha	
	N2	41,4 ha	
	N3	20,5 ha	
	N4	68,5 ha	
	NL	13,7 ha	
<b>Total général</b>		<b>1.162 ha</b>	<b>1.162 ha</b>

dont Espaces boisés classés (EBC) au PLU	101,8 ha
--	----------