



# **MIEUX VIVRE A POMPIGNAC**

Le président

Pompignac, le 12 décembre 2006

Objet : Plan Local d'Urbanisme

Mesdames, Mesdemoiselles et Messieurs  
les adjoints et conseillers municipaux  
Mairie de Pompignac.

Vous trouverez dans le présent dossier l'ensemble des analyses de l'association Mieux Vivre à Pompignac, relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme, mis à l'enquête publique entre le 19 septembre et le 20 octobre 2006.

Je veux m'assurer en effet que tous les adjoints et conseillers municipaux ont été dûment informés des enjeux et conséquences de ce projet. En effet, la commune y annonce d'abord un objectif de 3000 habitants à l'horizon 2015 avec un besoin estimé de 170 à 200 logements et pour ce faire un « besoin foncier de 1 à 2 ha environ pour les programmes locatifs et de 30 à 35 ha environ pour l'habitat individuel libre ». C'est un objectif raisonnable, qui correspond à ce que nous avons souhaité en tant qu'électeurs lorsque nous avons voté pour vous en 2001 : conserver à la commune son caractère rural, accueillir de nouveaux habitants, tout en maîtrisant l'urbanisation.

Mais le projet de P.L.U., notamment dans son règlement et dans son zonage, propose tout le contraire : l'ouverture à l'urbanisation de 51,7 hectares pour des quartiers agglomérés, où l'on pourra construire des immeubles R+1 ou R+2, sur la limite séparative et sur une hauteur pouvant aller jusqu'à 10 m (secteurs AU). Les particuliers, ceux qui souhaitent construire une maison sur une propriété familiale, ceux qui veulent proposer quelques parcelles à l'habitat individuel libre en seront empêchés, car il faut au moins un hectare et au moins 8 logements par opération pour pouvoir construire. Pompignac deviendra le paradis des promoteurs immobiliers, qui vont « rappeler » et se livrer à un bétonnage intensif.

A cela s'ajoutent plus de 89 hectares de zones naturelles qui deviennent constructibles, et dans certains lieux sans limitation. De plus, la surface minimum de constructibilité disparaît dans toutes les zones de Pompignac et l'on pourra donc scinder toutes les propriétés au sein même des lotissements existants. Ceci offre un potentiel de constructibilité très important. Il est facile de chiffrer ces paramètres nouveaux, en nombre de logements possibles et en nombre d'habitants. Nous l'avons fait et c'est édifiant. On est très loin évidemment des 200 habitants de plus que l'on nous annonçait pour 2015. Au bas mot, le P.L.U. s'il est voté tel quel, attirera 4000 habitants de plus à Pompignac, dans les deux ou trois ans à venir. Dire le contraire ne sert à rien quand l'évidence est là.

Il me faut être assuré aussi que tous les élus seront bien conscients du fait que ce projet de P.L.U. programme la désaffectation du centre bourg : l'école délocalisée à Lannegran (vous avez d'ailleurs voté cette disposition le 10 avril 2006), les activités du centre Arts et Loisirs (associations, bibliothèque, danse, judo...), délocalisées à Cadouin, un nouveau centre commercial installé à Citon avec une supérette, centre commercial évidemment concurrent des

## **MIEUX VIVRE A POMPIGNAC**

Association régie par la Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, déclarée à la préfecture de la Gironde le 23 JUILLET 2003 (N°1029)

Siège social : 12 chemin de Brondeau, 33370 POMPIGNAC

☎ Sièges : 05 56 72 92 99 ☎ secrétariat : 05 56 72 41 06, courriel : [vivreompignac@free.fr](mailto:vivreompignac@free.fr). WEB : <http://socrates.free.fr/mvp.htm>

commerces du centre bourg. Tout cela conduit à créer un pôle de vie en limite de commune, après avoir vidé le centre de sa substance.

Ce n'est pas tout pour le centre, car le projet de P.L.U. prend les dispositions qu'il faut pour faire diminuer considérablement les droits à construire (secteur Ua) :

- mise en place d'un Coefficient d'Occupation des Sols (de 0,9, alors qu'il n'y en a pas actuellement), ce qui figera le bâti sur les petites parcelles,
- baisse des hauteurs (10 m à présent, mais mesurés à l'égout de toiture alors que l'on propose dans le PLU de mesurer la hauteur au faîtage).

bref, tout ce qu'il faut pour que l'on ne puisse pratiquement plus construire ni reconstruire quoi que ce soit de structurant dans le centre bourg. Tout ceci est incompréhensible, alors que le projet annoncé de la commune insiste sur la dynamisation du centre.

Il faut aussi constater dans le projet de P.L.U. que les espaces réservés prévus conduisent à prélever de nombreux hectares de terrains sur les propriétés privées, pour des élargissements de voie démesurés :

- 10 m de large pour le chemin du Maine, le chemin de Callonge et dans le prolongement une voie nouvelle qui descendrait dans le vallon jusqu'à Pont Castaing, mais avec en plus 10 m de surlargeurs de chaque côté, ce qui amènerait cette voie à la largeur totale ahurissante de 30 m (c'est dans le projet de P.L.U., il n'y a qu'à lire).
- 15 m de large pour la route de la Poste,
- 12 m pour le chemin de Touty,
- 10 m pour le chemin de Bellevue et le chemin de Martinot, etc.

S'ajoutent des ronds points dispendieux, dont certains se suivent à 20 m de distance, comme à l'entrée de Pompignac en venant de Tresses, en face de Cadouin et Citon.

Par ailleurs, l'espace réservé (n° 16) prévoit l'élargissement de la rue qui traverse le centre (D 241), à raison de 1,20 m de chaque côté, pour y installer des trottoirs. Ceci ne peut se réaliser que par la démolition de 11 maisons. Pauvre centre ! Après avoir tout fait pour que l'on ne puisse plus y construire et que toutes ses activités soient délocalisées, voilà maintenant qu'on veut raser presque tout l'ancien bourg !

On entend dire malheureusement, face à cet état du projet : « mais cela ne se fera pas, on ne laissera pas faire cela... ». Pourquoi le prévoir au règlement et au zonage dès lors ? De plus, croire que l'on peut empêcher ce qui est devenu réglementaire équivaut à montrer que l'on ne connaît pas le fonctionnement des lois et des règlements. Le P.L.U. a un caractère juridique « opposable », et dans les deux sens : il permet d'imposer un certain nombre de règles à ceux qui veulent construire, et il oblige les responsables à accorder les autorisations pour des projets qui respectent ces règles. On ne peut surtout pas empêcher un projet qui serait conforme aux prescriptions prévues et votées.

Un exemple : le lotissement qui se fait actuellement chemin de Saint-Paul : 17 logements sur 8537 m<sup>2</sup> de terrain, ce qui fait plus de 20 logements à l'hectare : allez voir ce chantier en cours, fait de bâtiments doubles ou triples, serrés les uns contre les autres sur moins de 300 m<sup>2</sup> de terrain par logement (bâtiment compris) et pour des logements de 99 m<sup>2</sup> de SHON, ce qui fait 85 m<sup>2</sup> habitables. (PC 3333004 D 1034, dossier consultable en mairie). Cela préfigure ce qui pourra se faire dans tous les secteurs Ub, Uc et AU1 et 2 du village si le P.L.U. est voté en l'état. Demandez-vous si c'est ce que vous voulez pour Pompignac à l'avenir.



Le maire dit à qui veut l'entendre qu'il n'a pas pu s'opposer à ce projet parce que le règlement du P.O.S. l'autorisait. C'est bien cela. Cependant avec le P.L.U. on met des règles encore plus favorables aux promoteurs, et ces règles permettront de faire bien pire en densité, en hauteur, en occupation de l'espace, sans retrait par rapport au voisinage... On ne pourra pas plus s'opposer aux futurs projets de construction. Lisez le règlement, vous verrez, c'est instructif. Lorsque les bulldozers seront là pour entamer les travaux, il ne sera plus temps de se lamenter. On ne pourra rien faire d'autre que d'assister impuissant aux chantiers qui feront du village une ville dortoir informe : ce que vous voyez sur 0,8 ha chemin de Saint-Paul se fera, inéluctablement et avec une charge bâtie plus lourde encore, sur les 50 hectares environ des secteurs AU, et il y aura des possibilités proches partout ailleurs, puisque l'on a fait disparaître la surface minimum de constructibilité. Les promoteurs, qui ont senti le vent, sont déjà sur place et très actifs. Les propriétaires sont fortement sollicités, plusieurs projets sont prêts à être lancés.

Une autre preuve que l'on ne pourra plus s'opposer à rien de ce qui est nuisible au village, c'est le procès fait par le promoteur Ranchère à la commune, pour le lotissement « Les Hauts de Pompignac », chemin de Bellevue. Le maire avait d'abord signé un permis pour 25 maisons, sur 16 000 m<sup>2</sup>, ce qui représente ce quota de 20 logements à l'hectare que permettent abusivement certains secteurs- heureusement limités- du P.O.S. actuel. Or, pensant sans doute (et à juste titre, mais un peu tard) que c'est bien trop, le maire a annulé ce permis (qu'il avait pourtant signé) et en a signé un autre à un autre promoteur, pour 15 maisons cette-fois-ci. C'est plus raisonnable en effet, mais c'est illégal : on ne peut pas retirer un permis à quelqu'un alors que le règlement autorise le projet (même en arguant du droit de préemption de la commune, car il aurait fallu l'appliquer dès le départ, et non pas après coup). Conclusion : la commune est condamnée en première instance puis en appel et elle doit maintenant verser une somme importante, de 100.000 € environ, soit 100 € par ménage fiscal. C'est cher payer la méconnaissance des lois et du bon fonctionnement des procédures en matière d'aménagement urbain.

Car l'important, c'est ce qui est écrit et voté et non pas les états d'âme que l'on peut avoir ensuite. On ne peut plus protéger la commune dès lors qu'on a fait voter un règlement qui la met en danger. Il est donc extrêmement important pour l'avenir de Pompignac que le P.L.U., qui est actuellement en cours d'élaboration, évite ces très nombreuses prescriptions dangereuses qui généreront des projets de construction abusifs, contre lesquels on ne pourra plus rien faire, et qu'il faudra laisser se réaliser, obligatoirement.

Ces points litigieux, ces abus, nous les montrons dans les analyses que je vous joins et nous avons fait des propositions de réécriture du règlement, de reconsidération du zonage... Nous avons déposé ce dossier dans le cadre de l'enquête publique et j'en ai transmis également une copie à M. le Maire, en lui demandant ce que j'avais déjà demandé en septembre 2004 : que l'on travaille ensemble pour mettre en commun nos compétences, celles de l'équipe d'urbanisme de notre association et celles de la commission d'urbanisme du conseil municipal. Déjà le commissaire enquêteur en rendant son rapport a proposé de diminuer de la moitié environ les surfaces prévues dans les secteurs AU, d'éliminer la prescription de 8 logements minimum nécessaires pour faire une opération, entre autres observations... Mais il faut aller au bout de la démarche d'analyse et de modification du projet pour aboutir à un outil satisfaisant, dans l'intérêt du village et de ses habitants.



Aurons-nous un nouveau refus de votre part ? De toutes manières, nous aurons fait ce qu'il nous a semblé nécessaire, en informant la population des enjeux du projet, par circulaire, par réunion publique, par la création d'un site WEB où se trouvent tous les documents (<http://socrates.free.fr/mvp.htm>), et notamment l'avis défavorable de la DDE en 2003, l'avis défavorable réitéré de l'Etat en 2006, les différents avis, négatifs et portant demande de modification, de la Chambre d'Agriculture, du SYSDAU, de l'INAO... Vous trouverez également sur ce site l'ensemble des analyses de l'association (celles que je vous joins dans le présent dossier), toutes les circulaires envoyées à la population, le texte et le zonage du P.L.U. mis à l'enquête publique, le rapport de la commission d'enquête, le P.O.S. actuel, et tous documents utiles pour avoir une information complète sur les matières d'urbanisme touchant à notre commune.

J'espère que la raison prévaudra dans ce qui est un véritable choix d'avenir pour le village. J'ai encore l'espoir qu'après un travail d'ajustage, fait en concertation, nous parviendrons à un projet rénové qui donnera satisfaction à la population tout en assurant une gestion économe des sols, comme le veut la loi, en ouvrant donc modérément à l'urbanisation, comme le prévoit le projet initial, tout en conservant au village son caractère de commune rurale, ses paysages, notamment ses vallons, son viaire campagnard esthétique et agréable et ses activités rurales, pour lesquelles il faut garder de la terre.

Dans cette attente, et voulant croire à évolution positive de la situation, je vous assure de mes sentiments les meilleurs.

Le président de l'association Mieux Vivre à Pompignac,

Denis LOPEZ,



*Copie : M. le Maire de Pompignac.*

*Pièces jointes :*

- *Analyse générale du projet de P.L.U.*
- *Analyse du Rapport de Présentation*
- *Analyse du Plan d'Aménagement et de Développement Durable*
- *Analyse du Règlement*
- *Analyse du Plan de zonage*
- *Analyse de la liste des Emplacements Réservés*

