

# POMPIGNAC

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
04 juin 2008	27 juin 2012	

Vu pour être annexé le .....

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,

## Sommaire

Thème 1 : Maîtriser l'urbanisation communale .....	2
Thème 2 : Développer le centre en créant les conditions d'une intensité urbaine maîtrisée .....	6
Thème 3 : Favoriser l'intégration harmonieuse des fonctions urbaines dans l'environnement naturel.....	8
Thème 4 : Conforter l'accès au logement, et développer la mixité de l'habitat .....	10
Thème 5 : Améliorer les déplacements .....	12
Thème 6 : Conforter le tissu économique local.....	14
Thème 7 : Développer l'accueil de tourisme, sportif et de loisirs.....	16

## Thème 1 : Maîtriser l'urbanisation communale

### Objectif 1 :

**Organiser et réguler l'occupation du territoire, en améliorant et harmonisant les répartitions concentriques existantes.**

Préciser les limites de l'urbanisation pour organiser et réguler l'occupation du territoire, en créant des secteurs partitionnant le territoire communal :

- cercle 1 → centre bourg,
- cercle 2 → le bourg,
- cercle 3 → la ceinture verte qui entoure le bourg,
- cercle 4 – a → les zones d'urbanisation résidentielle (opérations groupées denses),
- cercle 4 – b → les zones d'urbanisation résidentielle (pavillonnaire moyennement à peu dense),
- cercle 5 → espace agricole avec habitat patrimonial historique,
- cercle 6 → espace artisanal et activités économiques,
- cercle 7 → espace loisirs et sport (équitation, etc....).

→ Voir carte jointe : « cercles et espaces délimitant le territoire communal ».

### Objectif 2 :

#### Eviter l'étalement urbain

- Préserver l'espace agricole, naturel et paysager (cercles 3 et 5),
- Eviter l'urbanisation en nappe des lotissements sur terres agricoles (cercles 3, 4 et 5),
- Renforcer le centre bourg et le bourg (cercles 1 et 2),
- Encadrer l'expansion des hameaux existants (cercles 5),
- Reconnaître le bâti isolé (cercles 3 et 5),
- Respecter l'objectif du Programme Local de l'Habitat en matière de densité urbaine et de logements conventionnés.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre de la révision du présent Plan Local d'Urbanisme, la commune de POMPIGNAC s'est fixée des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour cela, elle a :

- 1- déterminé son objectif de développement urbain à 14 ans (2008-2022) sur la base du développement observé sur les 9 années précédentes (1999-2008) , au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à 3 200 habitants en 2022. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 37,4 ha à la construction (espace à consommer) et donc de réduire les zones constructibles du P.L.U. initial,
- 2- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de densifier le centre-bourg (suppression du C.O.S. en zone urbaine UA et à urbaniser AU) en mettant en place une politique de réappropriation du centre-bourg (aménagement urbain, développement des commerces de proximité, construction d'équipements collectifs), de « remplir les dents creuses » dans les

hameaux et en extension du centre-bourg, et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,

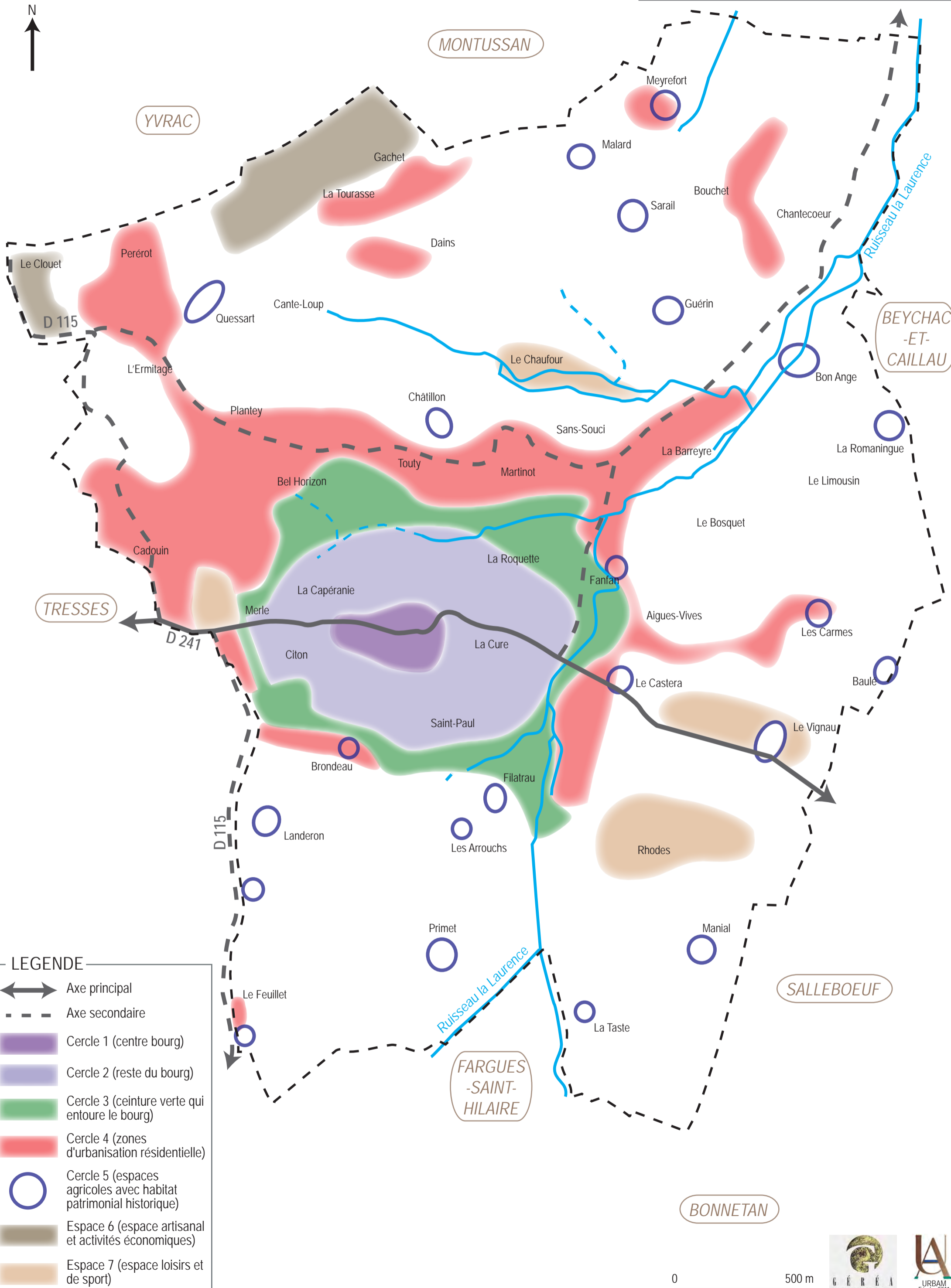
- 3- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme proposant un jeu de règles relatives à la forme urbaine (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables selon les secteurs,
- 4- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (création de secteurs spécifiques en zone naturelle N).

### Objectif 3 :










#### Conduire une politique d'acquisition foncière pour développer les services communaux et les équipements publics

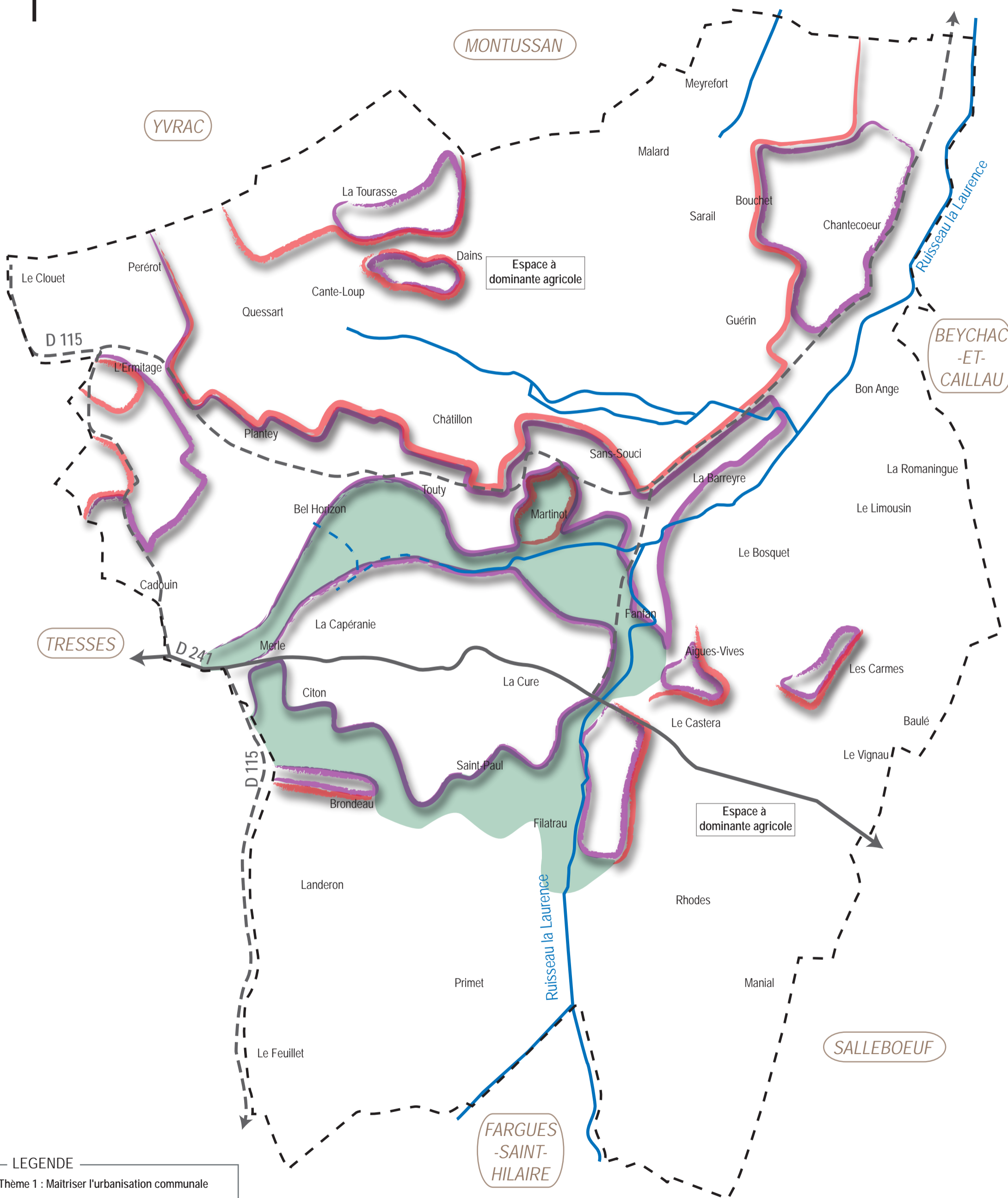
Acquérir des terrains (à l'amiable ou par l'exercice du droit de préemption si nécessaire) afin de :

- ouvrir des cheminements doux,
- préserver les espaces naturels et paysagers remarquables,
- créer ou étendre des espaces publics (parc communal, plaine des sports, ...),
- créer ou développer des équipements publics,
- créer ou développer des espaces de stationnements,
- sécuriser la circulation,
- développer l'habitat social,
- favoriser le développement économique,



LEGENDE

-  Axe principal
-  Axe secondaire
-  Cercle 1 (centre bourg)
-  Cercle 2 (reste du bourg)
-  Cercle 3 (ceinture verte qui entoure le bourg)
-  Cercle 4 (zones d'urbanisation résidentielle)
-  Cercle 5 (espaces agricoles avec habitat patrimonial historique)
-  Espace 6 (espace artisanal et activités économiques)
-  Espace 7 (espace loisirs et de sport)



**LEGENDE**

**Thème 1 : Maîtriser l'urbanisation communale**

- Préserver l'espace agricole, naturel et paysager ceinturant le bourg
- Eviter l'urbanisation en nappe de l'habitat pavillonnaire sur les terres agricoles
- Renforcer le centre bourg et le bourg, encadrer l'extension des hameaux existants et reconnaître le bâti existant

## Thème 2 : Développer le centre en créant les conditions d'une intensité urbaine maîtrisée

### Les bâtiments publics,

- maintenir et implanter dans le centre bourg des bâtiments de service public : administration, bâtiments scolaires et périscolaires, école de musique, bâtiments sportifs, culturels, artistiques, associatifs...

### Les espaces publics,

- aménager des places, des espaces verts, une halle, des circulations douces de liaison entre les espaces urbains...

### Les logements,

- implanter des logements, dans une forme urbaine compatible avec un centre de village (maisons de ville, rues bâties, places urbaines...),
- favoriser une offre de logements diversifiée et la mixité urbaine.

### Les commerces et les services, il s'agit de créer les conditions de réussite économique des commerces et des services de proximité.

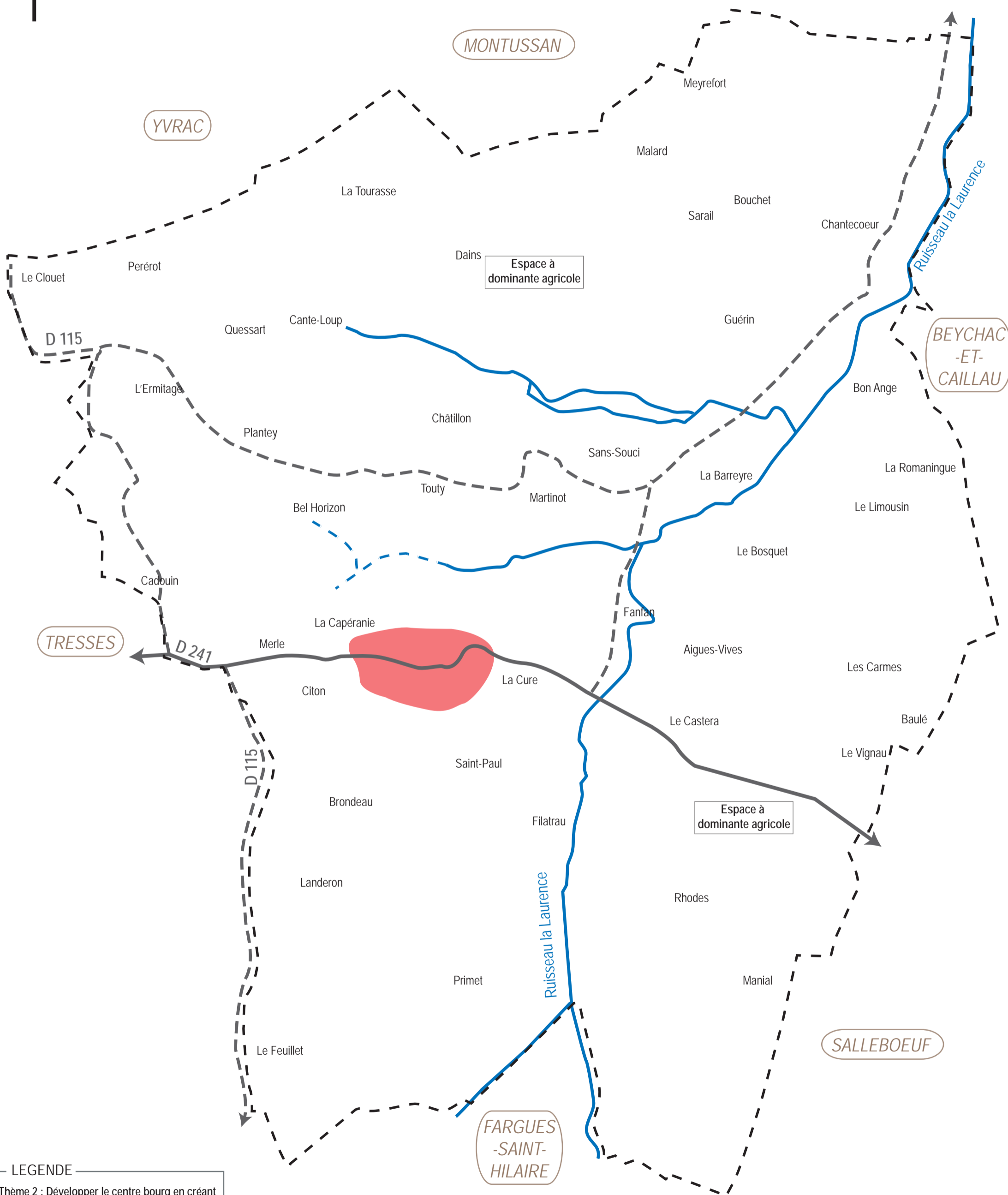
- favoriser la construction de bâtiments adaptés à l'activité commerciale, à l'exercice professionnel et aux services,
- favoriser les services aux personnes : bureau de poste, santé, vie au quotidien.

### La circulation,

- sécuriser la traversée du bourg notamment par l'aménagement et/ou le déplacement de la voie départementale n°241,
- limiter les nuisances de la circulation motorisée,
- aménager des zones piétonnes et/ou semi-piétonnes.

### Le stationnement,

- créer ou aménager des parcs de stationnement, des stationnements le long des voies et à proximité des logements, commerces et services,
- prévoir des espaces de stationnement temporaires pour l'accueil d'animations et événements urbains (foires, marchés, festivals...).



LEGENDE

Thème 2 : Développer le centre bourg en créant les conditions d'une intensité urbaine maîtrisée

Mise en oeuvre d'une politique d'amélioration et de développement des bâtiments publics, des espaces publics, de l'offre en logements (diversifiée), de commerces et de services, des circulations motorisées et douces, et des stationnements



BONNETAN



## **Thème 3 : Favoriser l'intégration harmonieuse des fonctions urbaines dans l'environnement naturel**

### **Objectif 1 :**

#### **Préserver la qualité du cadre de vie et protéger les espaces naturels d'intérêt local**

- Sanctuariser les espaces verts, naturels ou agricoles, communaux et privés, ceinturant le centre bourg (cercle 3),
- Protéger et valoriser les espaces naturels et leurs abords (cercles 3, 4 et 5),
- Préserver les zones humides (cercles 3, 4 et 5),
- Assurer les continuités écologiques.

### **Objectif 2 :**

#### **Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune**

- Lister et classer les paysages et percées visuelles spécifiques sur le bourg et le territoire, les maintenir, les protéger et les valoriser,
- Assurer des entrées de bourg harmonieuses et attrayantes par l'aménagement paysager,
- Réguler la localisation des nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles, sportifs et/ou de loisir, en assurant leur intégration au paysage,
- Protéger les bois et forêts présentant un intérêt sylvicole et/ou paysager avéré, en créant des espaces boisés classés et en mettant le classement en conformité avec la réalité du territoire,
- Créer des espaces boisés nouveaux dans des secteurs à revaloriser et/ou pour améliorer les paysages et ouvertures visuelles,
- Classer des sujets végétaux remarquables,
- Classer et mettre en valeur les ruisseaux du village (protection, accès, valorisation des berges et des cheminements...),
- Définir le périmètre et l'extension du parc communal, le valoriser pour l'agrément, le loisir, les sports, les circulations douces, les paysages et l'environnement.

### **Objectif 3 :**

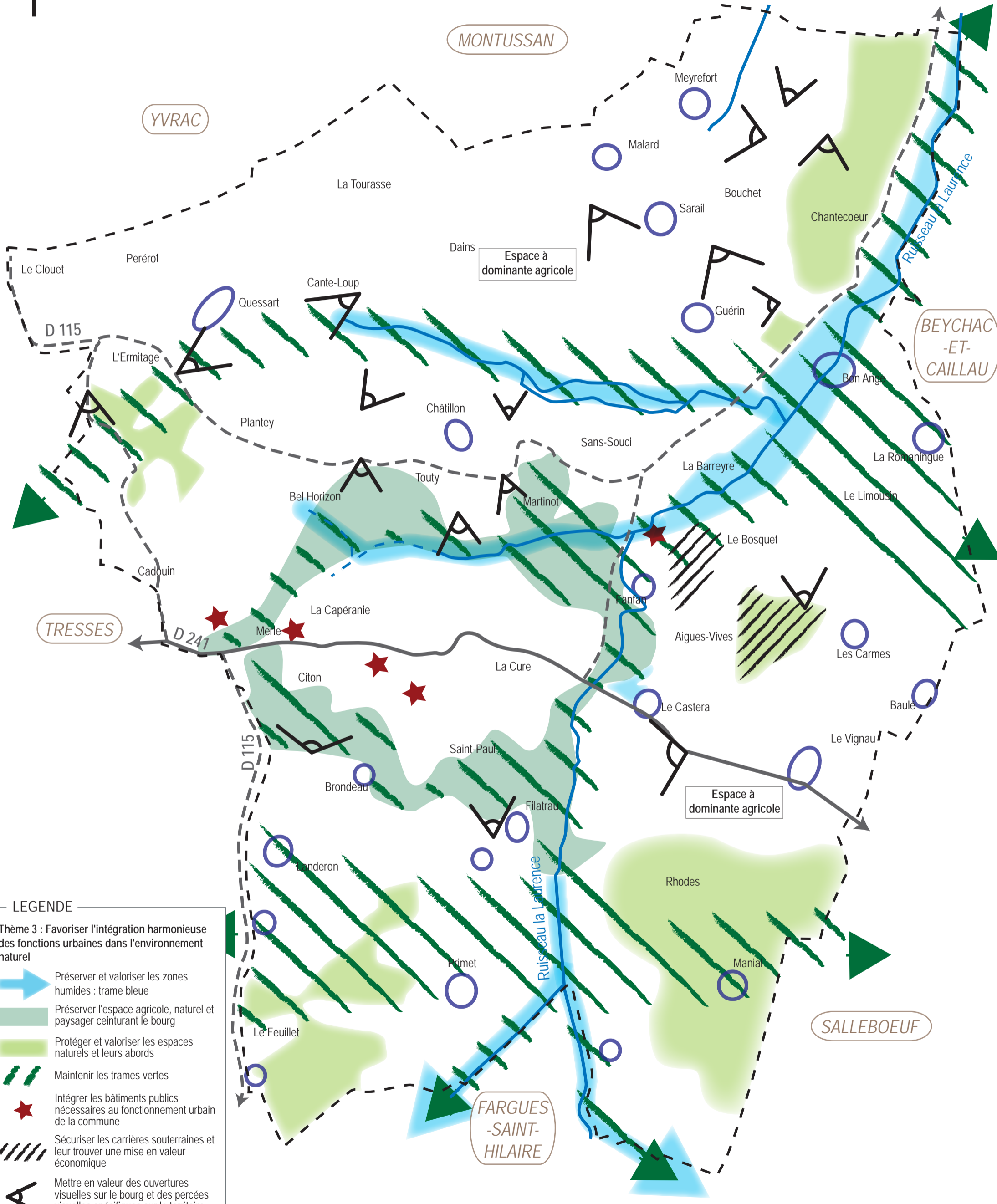
#### **Sauvegarder le patrimoine bâti local**

- Préserver les calvaires, puits, moulins, lavoirs, vestiges, église, ... présents sur la commune,
- Sécuriser les carrières souterraines, envisager une mise en valeur économique,
- Maintenir l'intégrité des bâtiments et ensembles remarquables (châteaux et propriétés agricoles, hameaux), en protéger les abords.

### **Objectif 4 :**

#### **Intégrer à l'environnement les bâtiments nécessaires au fonctionnement de la commune**

- Intégrer les ateliers municipaux, les terrains de sports et les activités culturelles et de loisirs, les extensions de la station d'épuration, les dispositifs de récupération des déchets, ...



**LEGENDE**

Thème 3 : Favoriser l'intégration harmonieuse des fonctions urbaines dans l'environnement naturel

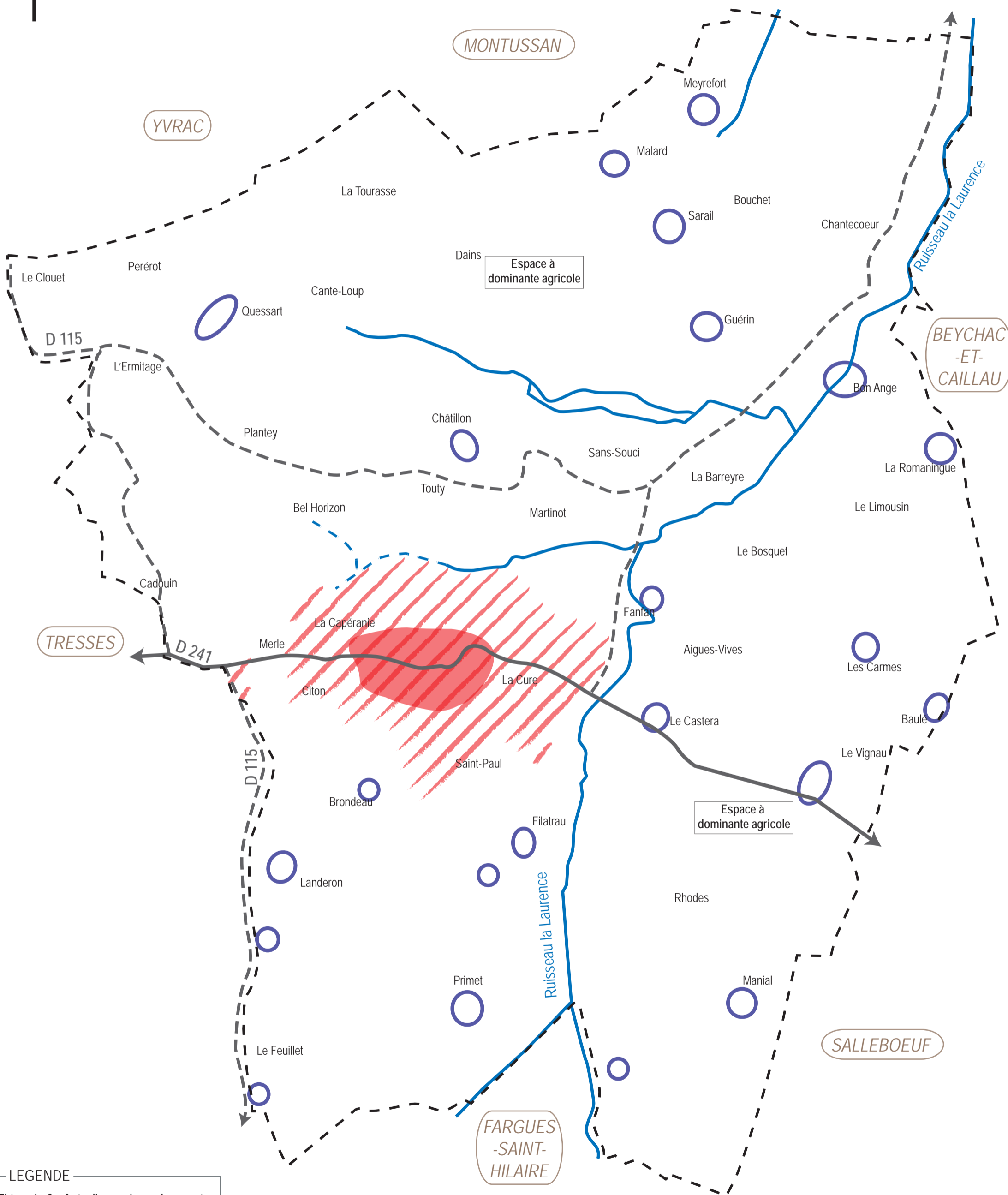
- Préserver et valoriser les zones humides : trame bleue
- Préserver l'espace agricole, naturel et paysager ceinturant le bourg
- Protéger et valoriser les espaces naturels et leurs abords
- Maintenir les trames vertes
- Intégrer les bâtiments publics nécessaires au fonctionnement urbain de la commune
- Sécuriser les carrières souterraines et leur trouver une mise en valeur économique
- Mettre en valeur des ouvertures visuelles sur le bourg et des percées visuelles spécifiques sur le territoire
- Valoriser les ruisseaux du village
- Maintenir l'intégrité des bâtiments et ensembles remarquables et en protéger les abords

BONNETAN





## Thème 4 : Conforter l'accès au logement, et développer la mixité de l'habitat

- Développer une offre correspondant aux besoins et aspirations de la population locale :
  - Habitations à loyers modérés, petit collectif, habitat intermédiaire, offre pour l'accession à la propriété dans la zone centre,
  - Favoriser la mixité urbaine, et une occupation intergénérationnelle de l'habitat notamment dans la zone centre,
- Permettre la conversion de bâtiments en habitations ou services,
- Favoriser l'implantation d'une offre d'hébergement pour personnes âgées et/ou handicapées,
- Conforter le parc communal de logements,
- Acquérir des terrains pour favoriser la primo-accession à la propriété,
- Respecter l'objectif fixé par le Programme Local de l'Habitat.

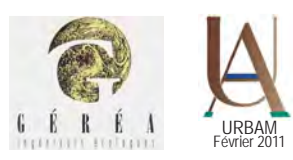


**LEGENDE**

Thème 4 : Conforter l'accès au logement et développer la mixité de l'habitat

-  Développer une offre en logement correspondant aux besoins et aspirations de la population locale
-  Permettre l'évolution de bâtiments en habitations et divers

BONNETAN





## Thème 5 : Améliorer les déplacements

- Mettre aux normes handicapées les circulations et l'accès aux bâtiments existants et à venir,
- Limiter la place de l'automobile dans les déplacements intra communaux (zones piétonnes et semi-piétonnes, cheminements doux et voies cyclables notamment en site propre, stationnement de délestage),
- Sécuriser la traversée du bourg notamment par l'aménagement et/ou le déplacement de la voie départementale n°241,
- Limiter la place de l'automobile dans les déplacements inter communaux (Tresses, Fargues-Saint-Hilaire, Salleboeuf, Montussan, Beychac-et-Caillau et Yvrac) par le rétablissement et l'interconnexion des circulations douces,
- Aménager des stationnements à la périphérie du centre bourg pour éviter l'engorgement de la zone centre et à proximité des arrêts de transports en commun,
- Acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de ces objectifs : cheminements doux, amélioration des voiries, équipements de sécurité, stationnements, ....



LEGENDE

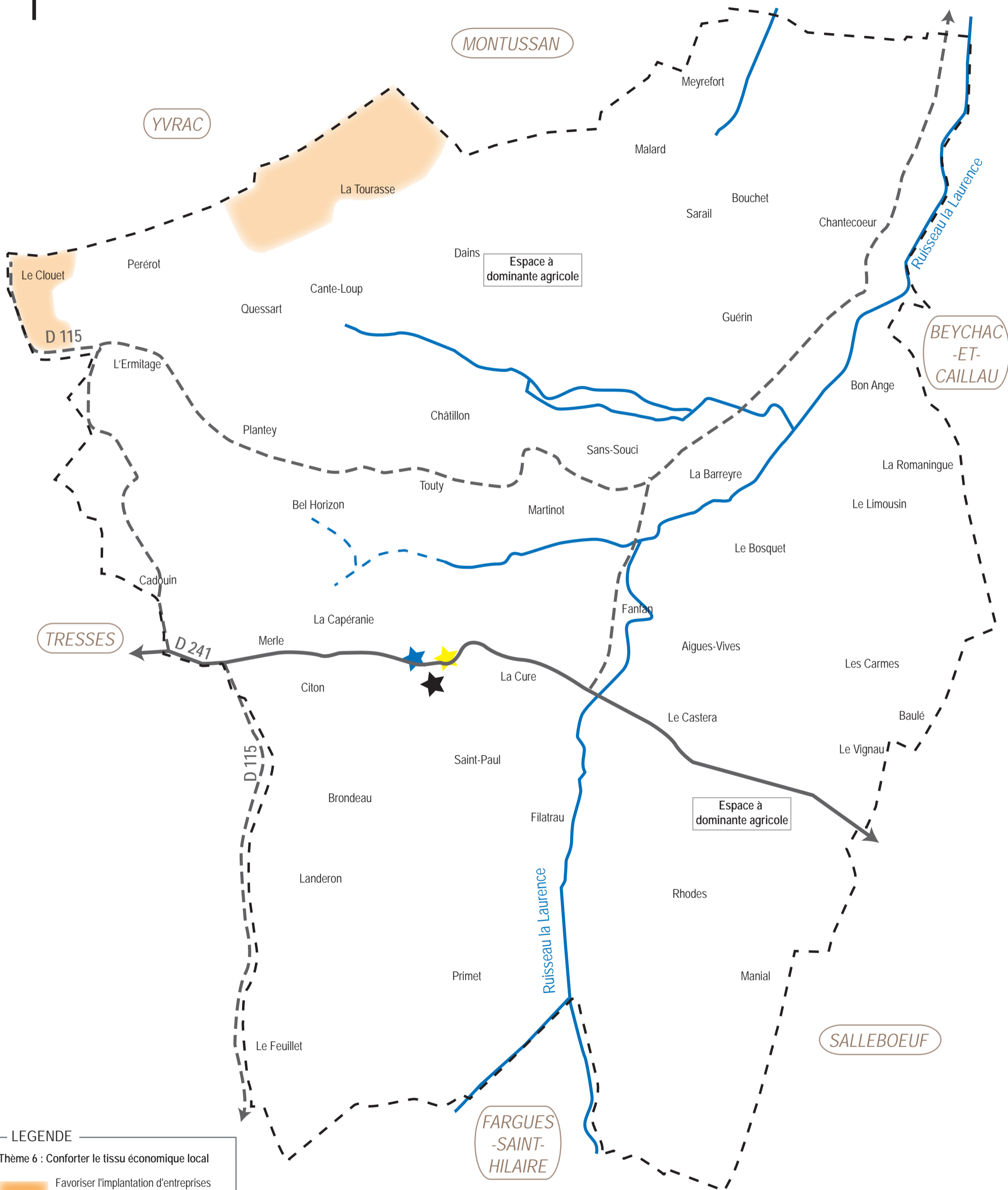
Thème 5 : Améliorer les déplacements

-  Sécuriser la traversée du Bourg
-  Développer les cheminements doux







## Thème 6 : Conforter le tissu économique local

- Favoriser l'implantation d'entreprises sur les zones d'activité (à proximité de l'axe de la RN89), notamment pour créer de l'emploi durable,
- Favoriser l'installation d'activités artisanales dans des zones spécifiques,
- Encourager l'installation d'activités tertiaires en zone urbaine,
- Favoriser l'installation de commerces et de services nécessaires à la satisfaction des besoins de la population,
- Développer, diversifier et maintenir les activités agricoles,
- Susciter l'installation de cultures vivrières et de circuits de distribution courts,
- Permettre l'installation d'activités artisanales et commerciales des zones spécifiques, liées à la culture, au tourisme, au sport et aux loisirs,
- Développer les réseaux de télécommunications.



**LEGENDE**

**Thème 6 : Conforter le tissu économique local**

-  Favoriser l'implantation d'entreprises sur les zones d'activités
-  Encourager l'installation d'activités tertiaires sur le centre-bourg
-  Favoriser l'installation de commerces et services
-  Développer les espaces et équipements publics

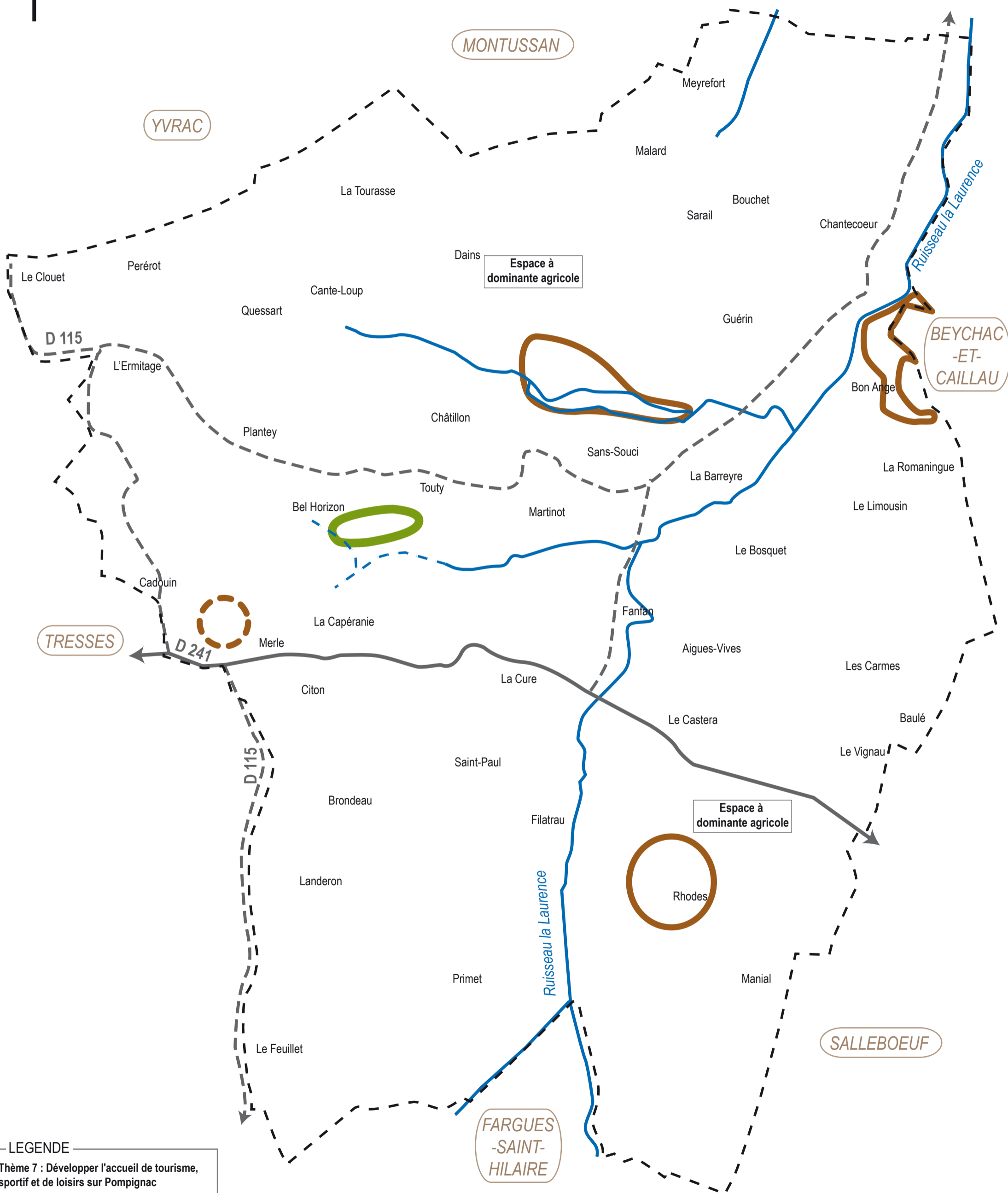
BONNETAN

0 500 m



## Thème 7 : Développer l'accueil de tourisme, sportif et de loisirs

- Prévoir la possibilité d'installation d'hôtelleries de plein air,
- Inciter à la création de gîtes de vacances ou d'hôtelleries, restauration et favoriser la reconversion des bâtiments agricoles à cet usage,
- Planter une ou des aires d'arrêt pour les camping-cars,
- Créer et mettre en valeur des itinéraires de randonnées pédestres, cyclistes et équestres et les intégrer au PDIPR (plan de départemental des itinéraires de promenades et randonnées),
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales de loisirs (accrobranche, golf, promenades équestres, cyclistes, ...),
- Consolider le pôle équitation,
- Développer les installations de sports, de loisirs et de détente dans les espaces publics,
- Prévoir l'extension des zones consacrées aux activités sportives,
- Permettre l'accueil d'activités culturelles et festives temporaires dans des espaces naturels identifiés (théâtre de verdure, festival musical ...).



**LEGENDE**

**Thème 7 : Développer l'accueil de tourisme, sportif et de loisirs sur Pompignac**

-  Développer la plaine des sports
-  Mise en valeur d'un théâtre de verdure à Bel Horizon
-  Développer des espaces de sports et de loisir

BONNETAN



