

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE POMPIEY

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

*Pièce 1*

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

**Etienne BDIANE**  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLU	Le 31 janvier 2014
---	--------------------

---

DEBAT SUR LE PADD	Le 5 février 2015
-------------------	-------------------

---

ARRET DU PLU	Le 28 juillet 2016
--------------	--------------------

---

ENQUETE PUBLIQUE	Du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016
------------------	--

---

APPROBATION DU PLU	
--------------------	--

---



# SOMMAIRE

Préambule	4
<b>CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>9</b>
Situation et articulation avec les autres documents	11
La démographie	17
Equipements, services, réseaux	19
Equilibre social de l'habitat	25
Economie	29
Mobilités	33
Amenagement de l'espace	37
Gestion économe de l'espace	45
Bilan analytique	51
<b>CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>53</b>
Contexte hydrographique	55
Contexte écologique	60
Patrimoine naturel et biodiversité	62
Réservoirs de biodiversité et corridors biologiques	70
<b>CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>74</b>
Les motifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	75
Les caractéristiques des différentes zones	78
Autres délimitations	86
<b>CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE</b>	<b>93</b>
Evaluation des incidences sur la démographie	95
<b>CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ACTIVITE AGRICOLE</b>	<b>97</b>
Evaluation des incidences sur l'agriculture	99
<b>CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE</b>	<b>100</b>
Evaluation des incidences sur l'environnement et le cadre de vie	101
<b>CHAPITRE VII : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU A 9 ANS</b>	<b>107</b>
Indicateurs d'évaluation du PLU à 9 ans	108

# PREAMBULE

## 1. Les objectifs de l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 31 Janvier 2014.

La délibération a fixé les objectifs poursuivis par l'élaboration du P.L.U en application de l'article L123-6 du code de l'urbanisme.

### Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU sont de tenir compte :

- de l'évolution des dispositions issues de lois récentes dont la loi n°2012-788 portant Engagement National pour l'Environnement<sup>a</sup> (E.N.E) ;
- du futur Schéma de Cohérence Territoriale<sup>b</sup> (S.CO.T) du Pays d'Albret ;
- du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) porté par le Conseil Général du Lot-et-Garonne validé le 18 janvier 2012 ;
- de la Charte Paysagère et OPAH du Pays d'Albret ;
- du risque naturel retrait gonflement des argiles ;
- des perspectives démographiques évaluées par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ;
- du Schéma Départemental des Carrières.

### Les motivations de la commune sont les suivantes :

- Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et en particulier celles existantes sur la commune ou limitrophe ;
- Encourager et favoriser le développement des ventes à ferme existantes ou à venir ;
- Préservation du caractère forestier de la commune et du paysage qui en découle ;
- Gestion et contrôle des surfaces à urbaniser par rapport au document supérieur que sera le SCOT Val d'Albret.

## 2. Les modalités de concertation

La délibération du conseil municipal du 31 Janvier 2014 a conformément à l'article L-300-2 du Code de l'urbanisme, fixé les modalités de concertation selon deux principes. La participation aux réunions d'une part et l'assistance à la commune pour la concertation d'autre part.

### 2.1 La participation aux réunions

Le bureau d'études s'engage, tout au long de la procédure, à participer à toutes les réunions avec les élus, les personnes et organismes publics associés conformément au Code de l'urbanisme, les agriculteurs.

Seront associées à ces réunions, les personnes et organismes publics suivants :

- l'Etat,
  - la région et le département,
  - les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains,
  - les chambres consulaires (commerce et industrie, agriculture, métiers).
- D'autres personnes devront être consultées obligatoirement à leur demande,
- les présidents et représentants des personnes et organismes publics associés,
  - les maires des communes limitrophes,
  - les présidents de l'EPCI chargé du SCoT,
  - les représentants des associations locales d'usagers et de protection de l'environnement agréées
- Dans certaines situations, d'autres organismes : INAO, ABF etc.

### 2.2 L'assistance aux communes pour la concertation

Dans le but d'accompagner toute personne désireuse de participer à l'élaboration de ce document d'urbanisme, le bureau d'études s'engage à assister la commune dans la mise en place d'une concertation prenant les formes suivantes :

- Des articles dans le bulletin municipal,
- La tenue d'une ou plusieurs réunions publiques d'information,
- L'affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du P.L.U, faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu de P.L.U et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- La mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées.

## 3. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.

Pour rappel :

- Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement

urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.

- Les PLU ont rapidement été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre.

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires.

Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

Ainsi les articles L.101-1 et L.101-2<sup>c</sup> du Code de l'urbanisme qui fixent les règles générales d'utilisation du sol clarifient les attendus pour la mise en œuvre d'un PLU.

#### **4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme**

Un Plan local d'Urbanisme comprend les pièces mentionnées ci-dessous.

##### **4.1 Le rapport de présentation**

Le rôle du rapport de présentation est mentionné par l'article R\*123-2-1 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu lorsque le PLU est soumis à évaluation environnementale (cf. Préambule ; Titre 1). Ainsi, il :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1<sup>d</sup> et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4<sup>1</sup> du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse es incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R.214-18 à R.214-22 (1) du code de

l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n°2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000<sup>e</sup> ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du 'a' de l'article L.123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

##### **4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)**

Conformément à l'article L.151-5, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

##### **4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)**

Les dispositions concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décrites dans les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

1 D'après cet article, le PLU doit notamment prendre en considération le site Natura 2000 FR7300889 – Vallée de l'Adour.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1°- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2°- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3°- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4°- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5°- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6°- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

#### **4.4 Le règlement**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Le règlement délimite les zones urbaines, ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la

destination et la nature des constructions autorisées.

#### **4.5 Les annexes**

Définies dans la section 5 à l'article L.151-43, les annexes des plans locaux d'urbanisme comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

### **5. La procédure**

#### **5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal**

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, est obligatoire tout au long de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. A l'issue de la concertation, l'autorité compétente, à savoir l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public, en arrête le bilan.

#### **5.2 La conduite de la procédure**

A partir de la notification prescrivant la révision du P.L.U, les Présidents des conseils départementaux et régionaux, des chambres consulaires, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) compétents en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains, les Maires des communes voisines peuvent être consultés à leur demande.

Le projet d'élaboration du PLU arrêté par le conseil municipal est transmis à l'Etat et aux personnes publiques associées qui donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois.

Le dossier de l'enquête publique, laquelle doit au minimum durer un mois, doit comporter les pièces énumérées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexes, les avis émis par les personnes publiques associés lors de l'arrêt du projet. Les mesures de publicité sont alors obligatoires (affichage, parution dans deux journaux quinze jours avant

le début de l'enquête et dans les huit jours qui suivent le début de celle-ci).

En vertu de l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet de mesures de publicité et d'information :

- la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU ;
- la délibération approuvant la révision du PLU.

Ces actes doivent être affichés pendant un mois en Mairie et publiés dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs.

### **5.3 Pendant la procédure**

En application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, le pétitionnaire ne prend pas toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer. Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer. En effet, le sursis à statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire (ou plus généralement, selon l'article L111-7 du code de l'urbanisme, toute autorisation de travaux, constructions ou installations) qui aurait dû être accordé au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.



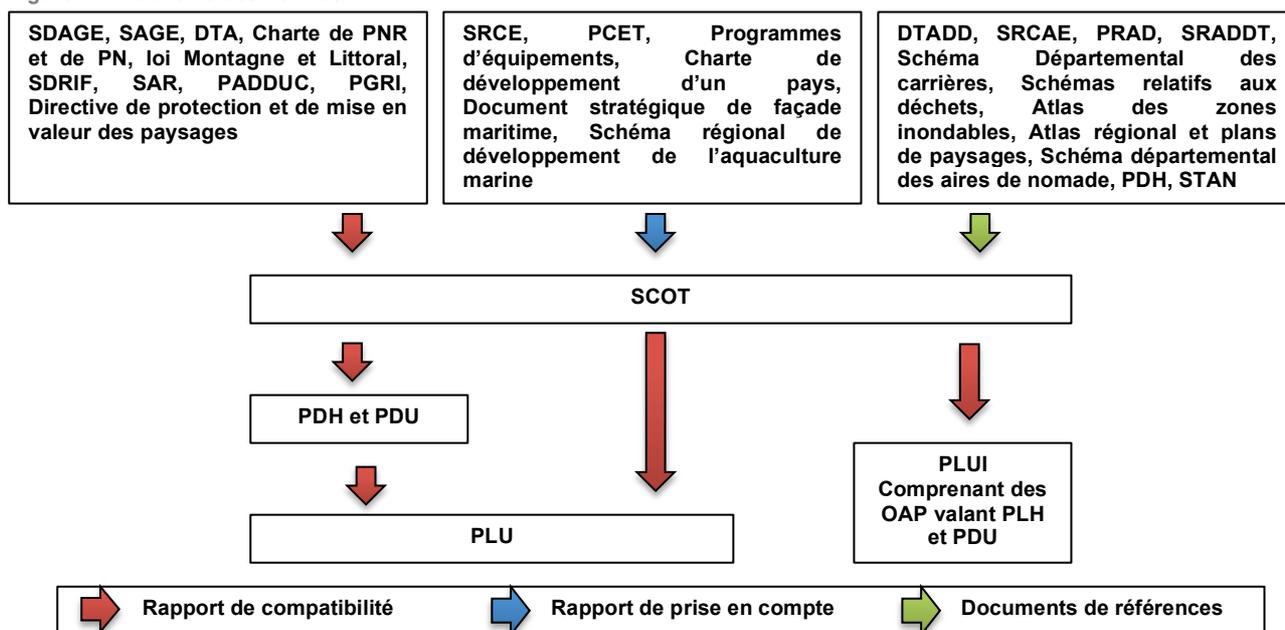
---

## **CHAPITRE I: EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Hiérarchie des normes



**Notion de compatibilité :** Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

**Notion de prise en compte :** En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

AAAAA : Documents applicables sur la commune

Tableau 1 : Compétences de la communauté de communes du Val d'Albret

Développement économique	Aménagement de l'espace communautaire	Equilibre social de l'habitat	Politique de la ville
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire</li> <li>- Actions de développement économique d'intérêt communautaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charte intercommunale d'aménagement et de développement</li> <li>- Schéma directeur et schéma de secteur</li> <li>- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire</li> <li>- Organisation des transports urbains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement de lotissement d'habitations dans les communes de : Barbaste, Bruch, Buzet-Sur Baïse, Saint-Laurent, Thouars sur Garonne et Xaintrailles</li> <li>- création - étude et d'opérations concourant à la réalisation ou à la réhabilitation de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale</li> <li>- Dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance</li> </ul>
Voirie	Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie	Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs	Autres compétences
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire</li> <li>- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collecte et traitement des ordures ménagères</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Animations incluses dans le cadre de la programmation de l'opération Festi Val d'Albret, pour le développement touristique et le rayonnement du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueil des gens du voyage</li> <li>- école de musique et danse</li> <li>- appui et réalisation aux projets intercommunaux en faveur de la jeunesse</li> <li>- réseaux et services locaux de télécommunication</li> <li>- prise en charge financière des trajets aller-retour à la piscine de Nérac des écoles maternelles ou primaires du territoire pour l'apprentissage de la natation</li> </ul>

# SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

## 1. L'articulation avec les autres documents

La commune est insérée dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux. Le Plan Local d'Urbanisme devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent.

### 1.1 Les documents de référence

Le PLU devra faire référence ou prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique<sup>1</sup> en cours d'approbation début 2015 qui arrêtera le Comité Régional Trame Vertes et Bleues d'Aquitaine ;
- le Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T) d'Aquitaine approuvé le 18 novembre 2010<sup>2</sup> ;
- le Schéma Régional Climat Air Energie (S.R.C.A.E) adopté le 15 novembre 2012<sup>3</sup> ;
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (S.R.A.D.D.T) d'Aquitaine adopté en Septembre 2006 ;
- le Schéma Départemental des Carrières du Lot et Garonne approuvé le 29 juin 2006<sup>4</sup> ;
- le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé par le Préfet du Lot et Garonne le 26 février 2011 et mis à jour en Août 2012, même si ce document ne contient pas d'orientations spécifiques au territoire communal ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Lot et Garonne<sup>5</sup> (S.D.T.A.N) adopté le 21 avril 2011

### 1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le PLU devra être compatible avec :

- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin

<sup>1</sup> Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement

<sup>2</sup> Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement

<sup>3</sup> Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement. Par décision n°2014-395 QPC du 7 mai 2014 a décidé que la première phrase du premier alinéa de l'article L.222-2 du code de l'environnement est contraire à la constitution. Or celui-ci renvoi au SRACE

<sup>4</sup> Cf. Chapitre I ; Economie

<sup>5</sup> Cf. Chapitre I : Réseaux

Adour-Garonne approuvé le 16 novembre 2009<sup>6</sup> ;

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la vallée de la Garonne dont la réalisation est en cours et l'approbation prévu en 2015<sup>7</sup> ;

- Le Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H) adopté le 18 janvier 2012 ;

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T) du Pays d'Albret dont la procédure est en cours.

## 2. L'inscription territoriale

Commune rurale située dans le bassin de vie de Nérac, à vingt minutes de la ville centre, Pompiey est également sur l'axe autoroutier A62, le rapprochant de l'agglomération d'Agen. Le village forestier s'inscrit sur un territoire dynamique à l'identité rurale affirmée.

## 3. La communauté de communes du Val d'Albret

### 3.1 Le territoire administratif

La communauté de communes du Val d'Albret regroupe quatorze communes qui composent un territoire d'une superficie de 288,9 km<sup>2</sup> peuplé de 18 289 habitants (contre 330 866 pour l'ensemble du département). 41 % de la population est active, ce qui représente 6474 professionnels qui pour la plupart travaillent sur le territoire (89,7 %). La communauté de communes se développe autour d'une économie rurale où la part de l'agriculture est importante. Par ailleurs, les secteurs de l'industrie, de la santé et de l'action sociale sont bien développés. Concernant le logement, il s'agit d'un territoire où la part de résidence principale est de 79,4 % sur un parc total de 9705 logements.<sup>8</sup>

### 3.2 Les compétences exercées

Parmi ses compétences obligatoires, l'intercommunalité participe aux actions de développement économique et d'aménagement de l'espace. La première passe notamment par l'aménagement et la gestion des zones d'activité et touristiques, par l'accueil et l'installation des entreprises et l'aide à l'insertion professionnelle, par la promotion touristique ou encore par la gestion des maisons de santé.

La seconde compétence consiste en la gestion et l'aménagement des cours d'eau et bassins versants, ou encore à la mise en place de projets structurants tels que la charte et le Schéma de Cohérence Territoriale.

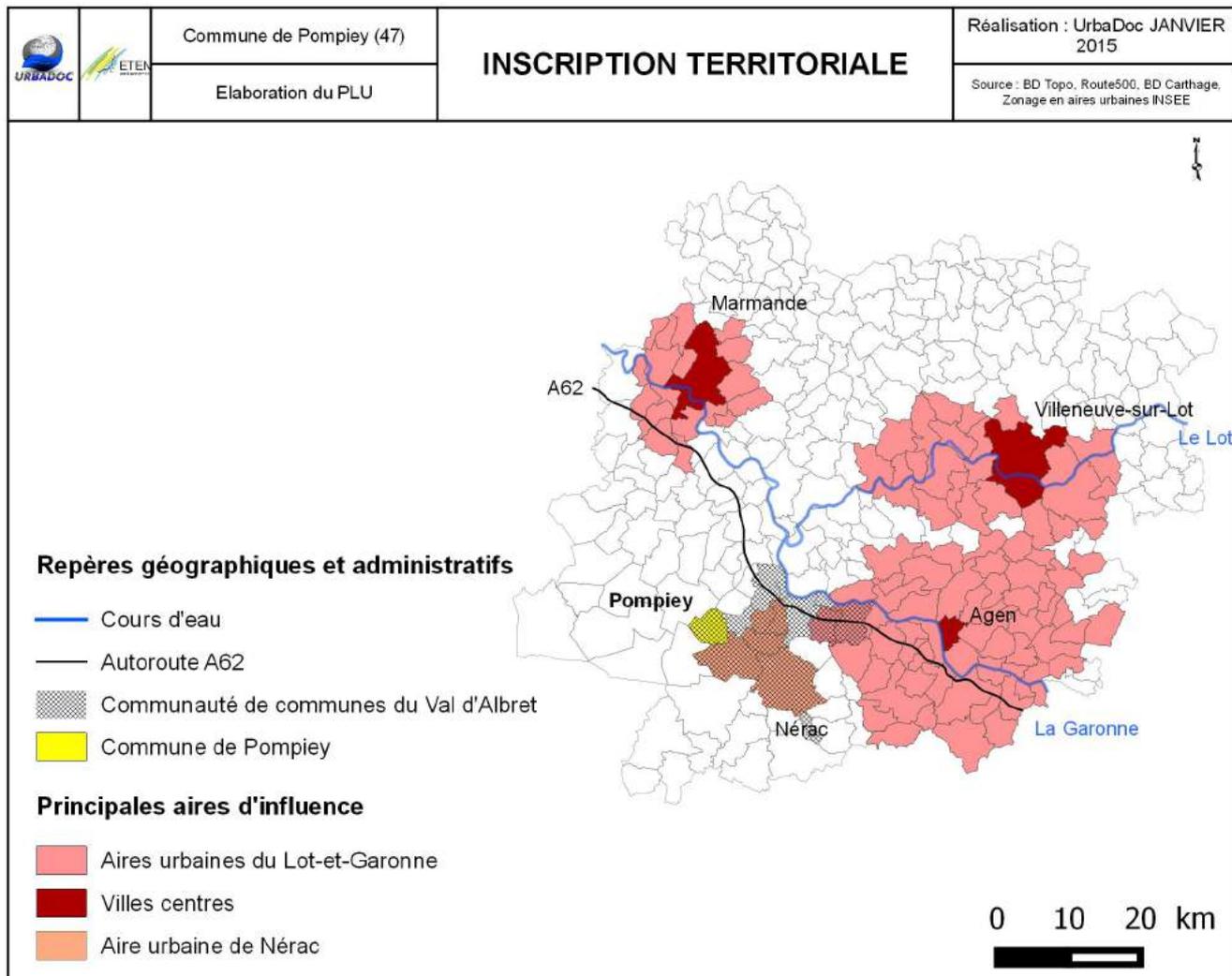
<sup>6</sup> Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement

<sup>7</sup> Source : Site Internet du SAGE Vallée de la Garonne

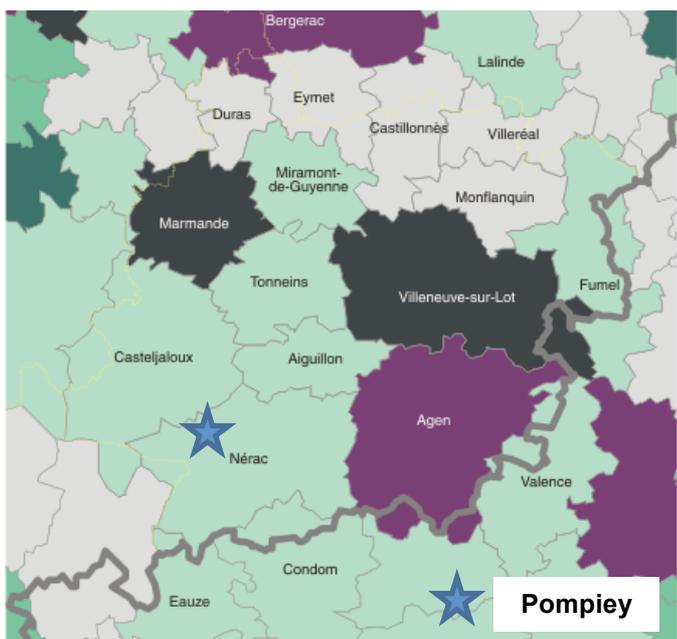
<sup>8</sup> Source : INSEE RGP 2011

# TABLEAU DE BORD

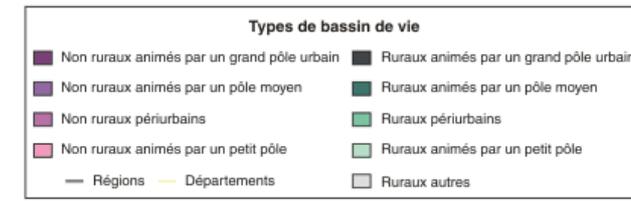
Carte 1 : Inscription territoriale ; BD Topo, Insee 2012 ; UrbaDoc ; Janvier 2015



Carte 2 : Bassins de vie ; Insee 2012



**Une commune sous influence :**  
 Commune rurale, éloignée des principales aires urbaines départementales, Pompiey n'en demeure pas moins sous l'influence d'un pôle urbain secondaire. Il s'agit de Nérac qui centralise, avec quelques petits pôles relais, la plupart des emplois, équipements et services du territoire (3429 emplois à Nérac en 2011). D'un point de vue démographique, c'est donc tout le territoire du bassin de vie qui sera dépendant du dynamisme économique de ces pôles. Les questions de mobilité, d'offre en équipements, d'économie et, à fortiori d'attractivité du territoire et de logement sont donc à appréhender en ayant à l'esprit cette dimension systémique des phénomènes à l'échelle du bassin de vie. Le tout en intégrant une dimension environnementale si importante pour l'identité rurale et donc pour l'attractivité de la commune.



Typologie des bassins de vie rural/non rural 2012  
 Sources : Insee, RP 2009, Base permanente des équipements 2010  
 © IGN - Insee 2010

## 4. Le Programme Départemental de l'Habitat

Le P.D.H, engagé par le Conseil Général le 27 Avril 2011 puis validé le 18 Janvier 2012, fixe des orientations en matière d'habitat à l'échelle du département pour les 6 années suivant son approbation. En partant d'un état des lieux des dynamiques démographiques du Lot-et-Garonne (croissance de la population, baisse de la taille des ménages), le P.D.H fixe les grandes orientations suivantes :

- Répartition plus équilibrée de la production de logements conventionnés et des programmes de rénovation entre les différents territoires ;
- Privilégier la densification et les constructions en continuité urbaine ;
- Améliorer l'attractivité résidentielle du département en apportant, par le Conseil Général, un soutien aux travaux de rénovation et d'amélioration thermique ;
- Accompagner les parcours résidentiels en facilitant notamment l'accès des jeunes à la location et à la propriété ;
- Soutenir les travaux d'adaptation au vieillissement du parc privé pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Lutter contre la dégradation et la dévitalisation des bourgs.

## 5. Les servitudes d'utilité publique<sup>1</sup>

Le PLU doit également considérer un ensemble de servitudes d'utilité publique qui grèvent l'utilisation du sol.<sup>f</sup>

Il s'agit ici, entre les documents d'une articulation plus forte encore, puisque le PLU doit tenir compte des servitudes d'utilité publique dans un rapport de « de conformité »<sup>g</sup>.

### 5.1 La servitude AC1 – protection des monuments historiques

De par la présence du château Guillery et de l'allée couverte préhistorique de Dolmens, la commune est concernée par une servitude de protection des monuments historiques. Le château est caractérisé par son logis et ses deux ailes basses, son étang, son jardin et son potager, ses communs et la fontaine. L'emplacement de l'ancienne allée centrale est également concerné. Ce sont donc les parties est des secteurs du bourg et de Coupard qui sont concernés par le périmètre de protection. Ainsi, les permis de construire situés dans les cônes de co-visibilité avec ces monuments, ne pourront être délivrés qu'avec l'accord du ministre chargé des monuments historiques et

<sup>1</sup> L'ensemble des servitudes d'utilité publique avec effets et conséquences est annexé au PLU

des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection. Cependant, ces cônes de visibilité seront certainement inexistant du fait de la couverture forestière quasiment intégrale du territoire.

### 5.2 La servitude AS1 – servitude résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales

Ces servitudes sont liées aux sources de Clarens et de Guillery et impactent la moitié sud-ouest du territoire (en périmètre de protection éloigné). Celle-ci instaure certaines limitations au droit d'utiliser le sol. Par exemple, tous travaux en souterrains sont interdits. Peuvent également être interdits ou réglementés toutes activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.<sup>2</sup>

### 5.3 La servitude PM1 – Risques naturels – Plans de Prévention des Risques (P.P.R)

Le P.P.R Naturel prescrit le 21/12/2012 et approuvé le 02/02/2016 concernant le tassement différentiel lié au retrait gonflement des argiles est applicable à plusieurs secteurs de la commune. Cette servitude limite les possibilités d'utiliser le sol pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

### 5.4 Le projet de lignes nouvelles Toulouse - Bordeaux et Bordeaux - Dax

Un périmètre portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles du grand projet ferroviaire du Sud-Ouest a été défini par arrêté préfectoral du 25 février 2014. Ce périmètre de prise en considération correspondant à un fuseau d'une largeur de 500 m génère une servitude d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique du projet de lignes nouvelles Toulouse-Bordeaux et Bordeaux-Dax étant intervenue par le décret n°2016-738 en date du 2 juin 2016.

## 6. Autres prescriptions

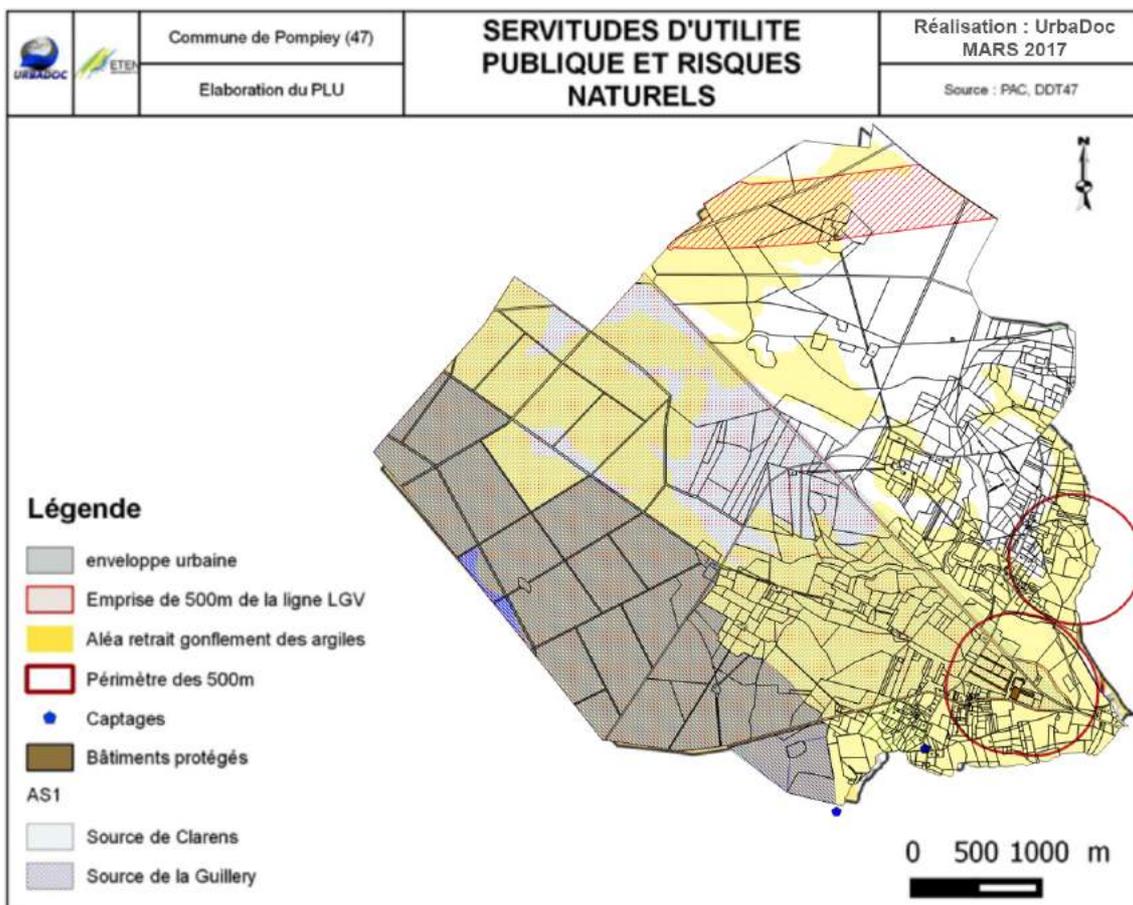
### 6.1 Sismicité

Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique classe le département en zone 1 (sismicité très faible). De fait, il n'impose pas de règles de construction parasismique.

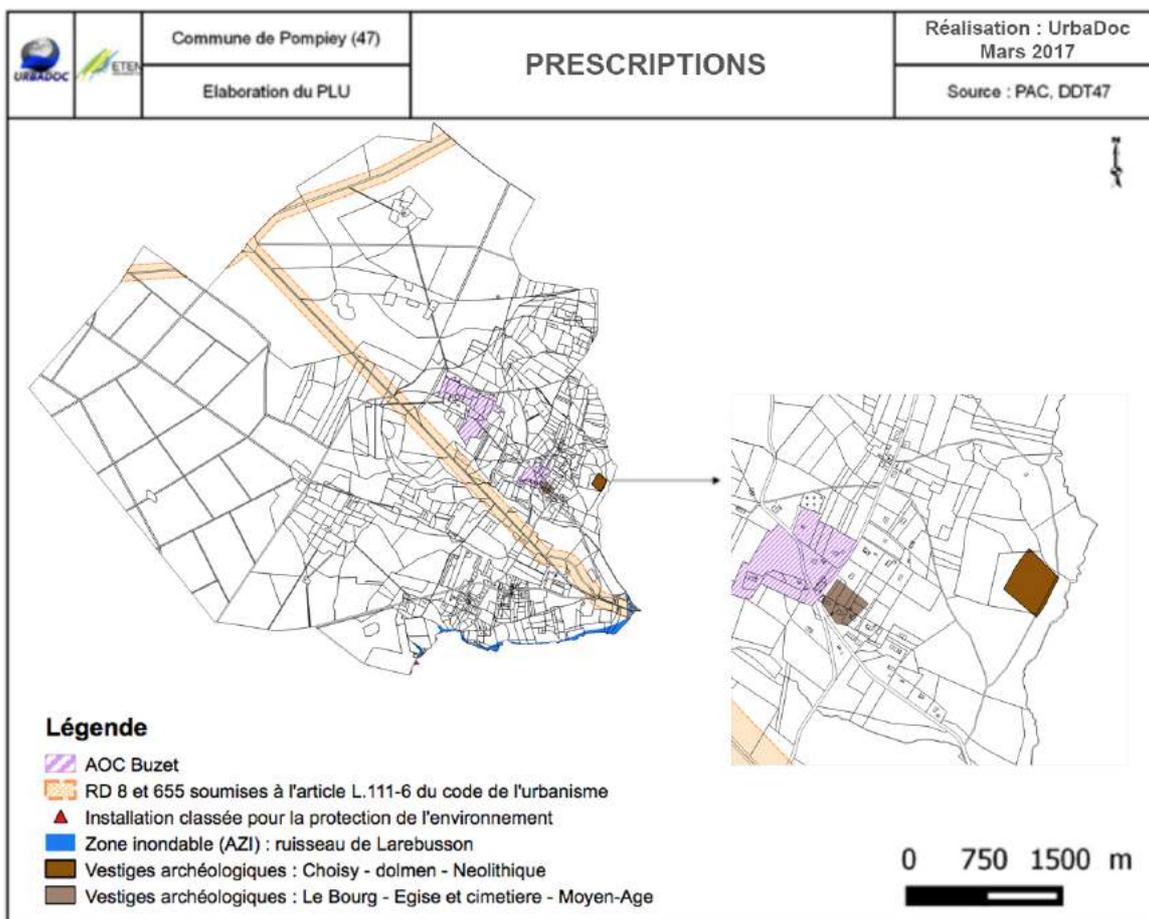
<sup>2</sup> Voir article L1322-3 du code de la santé publique

# TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Servitudes d'utilité publique ; PAC ; DDT47 ; UrbaDoc ; Mars 2017



Carte 4 : Prescriptions ; PAC ; DDT47 ; UrbaDoc ; Mars 2017



## 6.2 Feux de forêts

Les feux de forêt représentent un risque important pour la commune étant donné que plus de 90% du territoire est boisé. Le cadran Sud-Est du territoire est globalement moins exposé à ce risque ; le bourg de Pompiey et les entités de Coupard et de Mounon sont concernés par un aléa faible. La commune figure à l'annexe 10 du règlement départemental relatif à l'emploi du feu et à la protection de la forêt contre l'incendie. Elle est mentionnée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) en ce qui concerne le massif des Landes de Gascogne qui concerne 32 communes.

## 6.3 Aléa inondation

Le risque inondation par crue fréquente et par crue exceptionnelle est présent sur la partie Sud-Est de la commune ; il est généré par le ruisseau de Larebusson lequel est inclus dans l'atlas des zones inondables du Manet et du Trec aval, diffusé le 17 juillet 2013.

## 6.4 Sites archéologiques

Les potentialités de découverte de vestiges à Pompiey existent, notamment sur deux secteurs sur le bourg et à Choisy.

Conformément à l'article 531-14 du code de l'archéologie, toute découverte doit être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles<sup>1</sup>.

## 6.5 Le projet de la ligne à grande vitesse (LGV) Toulouse-Bordeaux

Le tracé du projet de la LGV traverse le nord du territoire communal d'est en ouest. Il s'agira de tenir compte des emprises prévisionnelles de ce tracé, lesquelles ont été augmentées de 25 m de part et d'autre, cela afin de garantir davantage de souplesse pour la mise en place finale du projet. La surface des emprises prévisionnelles est de 25 ha, représentant 1,3% de la superficie communale. La surface globale des emprises intégrant la majoration de 25 m de part et d'autre portent sur une superficie de 38,23 ha.

## 6.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Un établissement est recensé au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit de la pisciculture de Guillery Latou, située au Sud du territoire et dont le fonctionnement est soumis à autorisation.

## 7. Conclusion

L'ensemble des attendus législatifs repris dans le code de l'urbanisme<sup>2</sup>, ajouté aux prescriptions des documents applicables au PLU dans divers rapports de prise en compte, de compatibilité, ou de conformité pose un cadre très précis au développement communal.

<sup>1</sup> Service Régional de l'archéologie, 54 Rue Magendie, 33000 Bordeaux Cedex ; 05-57-95-02-02

<sup>2</sup> Cf. Préambule

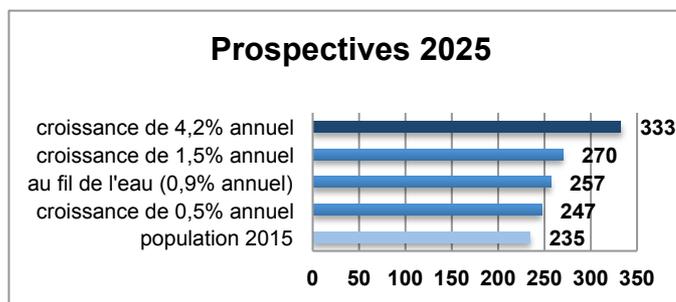
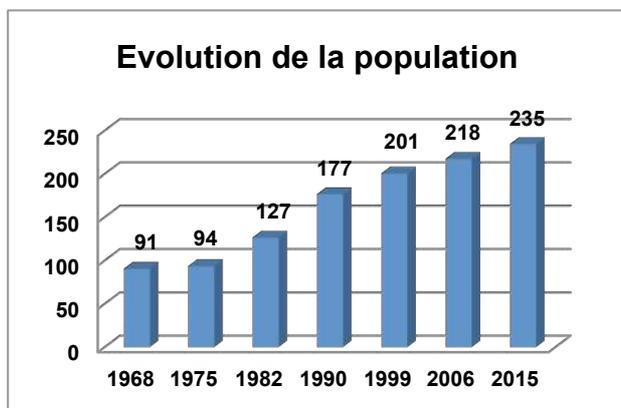
# TABLEAU DE BORD

Tableau 1 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; Insee 2011

	densité	variation annuelle de la population	variation annuelle de la population due au solde naturel	variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 ans et plus	Taille des ménages	indice de jeunesse
France métropolitaine	116	0,5	0,4	0,1	24,4	58,3	17,2	2,3	0,96
Aquitaine	78,8	0,8	0,1	0,7	22,4	57,7	19,8	2,2	0,84
Lot-et-Garonne	61,7	0,5	0	0,5	21,8	55,1	23,1	2,2	0,72
CC du Val d'Albert	65,2	0,3	-0,2	0,5	21,3	53,2	25,5	2,3	0,64
Pompiey	11,6	0,9	-0,5	1,4	22,4	57,9	19,8	2,4	0,93

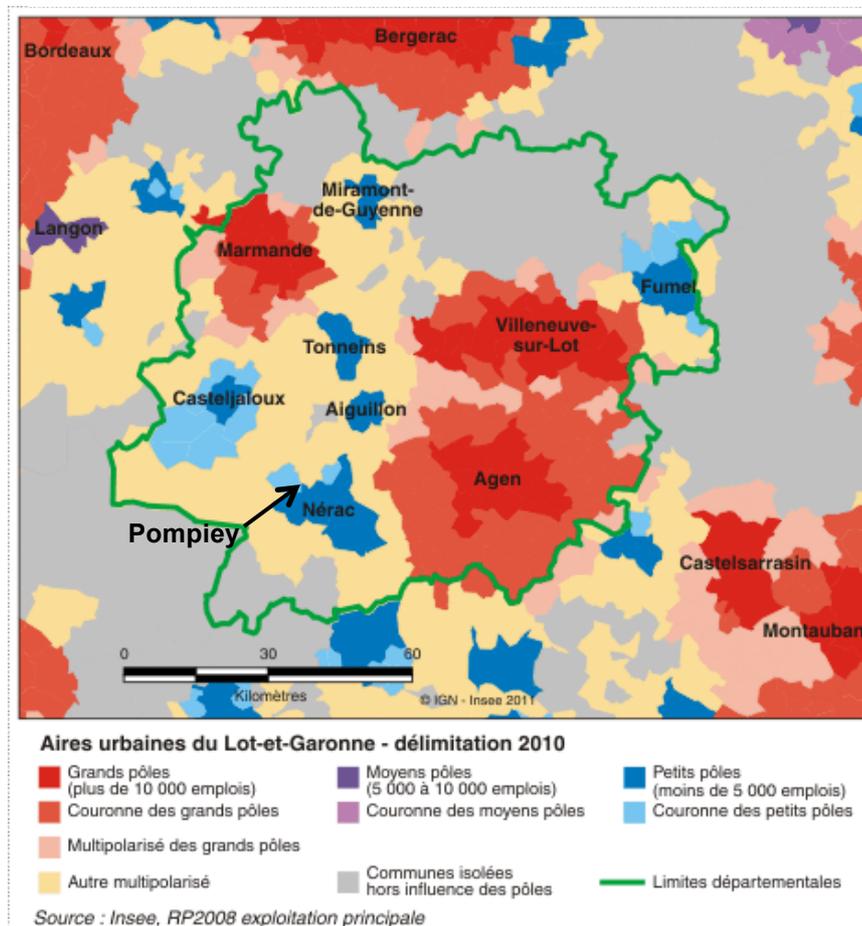
La densité est exprimée en nombre d'habitants au km<sup>2</sup>  
 L'ensemble des autres données est exprimé en pourcentage  
 Les variations sont exprimées sur la période 2006-2011  
 Les autres données sont exprimées pour l'année 2011

Graphique 1 et 2 : Evolution de la population communale Insee 1968-2011 et prospective 2025



**Méthodologie :**  
 La croissance estimée à partir des effectifs 2015 a été calculée par année et reportée sur la période 2016/2025.

Carte 5 : Aires urbaines du Lot-et-Garonne ; Insee 2012, RP 2008



Si le département est constitué de la population la plus âgée d'Aquitaine (l'âge moyen est passé de 41,9 à 43,7 ans en 11 ans), il peut tout de même s'afficher comme le département le plus fécond de la région avec une moyenne de 202 naissances pour 100 femmes en 2010. Cela permet à peine de maintenir l'équilibre naissance/décès qui reste déficitaire (-370 en 2012). L'augmentation de la population est donc exclusivement due à l'installation de nouveaux arrivants. Le maintien de ces jeunes ménages est donc un enjeu important et devrait pouvoir garantir une dynamique démographique positive sur les prochaines décennies.

Située dans la partie méridionale du département, Pompiey est située à l'écart des principales aires d'influences que sont Agen, Villeneuve-sur-Lot et Marmande (cf. carte 4). La commune est cependant au contact du petit pôle constitué par Nérac (à 13km) et les communes limitrophes. Les habitants bénéficient également de la proximité d'un axe autoroutier très structurant dans la région reliant les deux métropoles Toulousaine et Bordelaise (A62). Cet axe permet de rejoindre le pôle d'emploi de l'agglomération Agenaise. Cette situation a longtemps tiré la croissance démographique vers le haut, même si celle-ci connaît une relative stagnation depuis la crise de 2006 qui n'a pas épargné le territoire.

# LA DEMOGRAPHIE

## 1. Une population qui augmente

Avec ses 228 habitants en 2011, Pompiey connaît un pic de population jamais atteint. Après une période de stagnation entre 1968 et 1975, la hausse de la population est constante jusqu'au dernier recensement. La population a plus que doublé en 35 ans (134 nouveaux habitants ont garni l'effectif communal). Si l'augmentation en nombre, est à relativiser par rapport au poids démographique de la commune, ce constat est vraisemblablement le signe du potentiel d'attraction de ce territoire inhérent à un cadre de vie agréable et à un secteur économique assez performant pour attirer une population active.

Cependant, la croissance démographique a fléchi légèrement à partir de la seconde partie des années 2000. Le territoire n'aurait donc pas échappé à la crise qui a été pour de nombreux ménages, un frein dans leur quête d'accès à la propriété.<sup>1</sup>

## 2. Une population en renouvellement

### 2.1 Un équilibre générationnel entretenu par les nouveaux arrivants

Comme sur l'ensemble du département, l'augmentation de la population est exclusivement due à l'arrivée d'une population extérieure. Effectivement, le solde naturel, déficitaire sur la période 2001-2011 (12 naissances pour 21 décès) est contrecarré par les migrations profitables au dynamisme démographique. Cette nouvelle population est prédominée par des actifs (57,9% de 20-64 ans) qui recherchent des propriétés aux prix intéressants afin de profiter d'une ambiance rurale tout en restant à distance raisonnable des emplois, des équipements et des services.

C'est l'arrivée de ces familles qui participe à l'équilibre générationnel. En effet, les enfants des familles qui s'y installent pèsent dans l'indice de jeunesse qui côtoie l'équilibre (0,93 en 2011). D'autre part, la population la plus âgée, moins mobile, a tendance à se rapprocher des équipements de proximité en s'installant dans les petits bourgs tels que Barbaste<sup>2</sup>.

Ce sont donc, les familles, aux capacités de déplacement plus importantes, qui privilégient l'installation à Pompiey dans de grands logements profitant de terrains moins onéreux.

Tout ceci est cependant à relativiser car, dans un objectif d'équilibre territorial, Pompiey ne

devrait pas avoir vocation à attirer qu'une partie de la population.

### 2.2 Une baisse de la taille des ménages

La baisse observée de la taille des ménages à l'échelle du département est une évolution conjoncturelle due au triptyque : vieillissement de la population, fuite des jeunes vers les pôles universitaires et d'emplois et évolution des modes de formation des couples. Une baisse qui continuera très probablement dans les années à venir.<sup>3</sup>

Cette situation se retrouve sur Pompiey où la taille des ménages est passée de 2,8 à 2,3 entre 1968 et 2010. Une taille des ménages qui baissera probablement moins que pour d'autres communes étant donné le caractère résidentiel très marqué. Effectivement, compte tenu de son caractère rural, de son relatif éloignement par rapport aux pôles économiques, de l'absence d'équipements, services et de transports en commun, les jeunes actifs, les étudiants et les personnes âgées ne formeront certainement jamais la structure démographique de Pompiey.

## 3. Prospectives : les enjeux

Dans le cas où la croissance annuelle observée entre 2006 et 2015 (0,9%) serait conservée, la commune compterait 257 habitants en 2025, soit une augmentation moyenne annuelle de 2,2 habitants. Ce rythme, bien que légèrement inférieur au taux observé lors des 16 dernières années (1,06%), pourrait s'avérer optimiste si l'augmentation continuait de décroître (0,5%), dans ce cas, les effectifs s'élèveraient à 247. A l'inverse, si la conjoncture observée avant les années 2000 reprend (1,5%), l'augmentation serait de 3 à 4 nouveaux habitants par an. A noter que la commune a connu sa croissance la plus élevée sur la période 1982-1990 avec 4,2% annuel. Dans ce cas, la population serait de 333 en 2025.

L'objectif est ici de déterminer le scénario d'évolution qui aboutira ou non à l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Or, urbaniser avec excès pourrait nuire à l'identité rurale de la commune. Et c'est cette identité qui fait son attractivité. Le choix est donc crucial pour le devenir proche de la commune.

En rappelant qu'il s'agira également de respecter une logique supra-communale de rapprochement de la population vers les pôles du territoire, il reste à savoir si Pompiey veut ou pas se positionner comme une commune réceptacle de la dynamique démographique de l'ensemble du territoire.

1 Cf. Graphique 1, page 14

2 Cf. Tableau 1, page 14

3 A l'avenir l'Insee prévoit que la taille moyenne devrait approcher les 2 personnes par ménage en 2030, Source : Centre d'observation de la société

# TABLEAU DE BORD

## Info pratique sur la réalisation des équipements publics et d'intérêt général :

Plusieurs outils peuvent permettre à une collectivité qui élabore un document d'urbanisme de préserver les possibilités d'aménagement des équipements d'intérêt général. En application du V de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU « peut également **fixer les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

**Le droit de préemption** défini à l'article L213-1 du code de l'urbanisme est une procédure permettant à une personne publique (d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

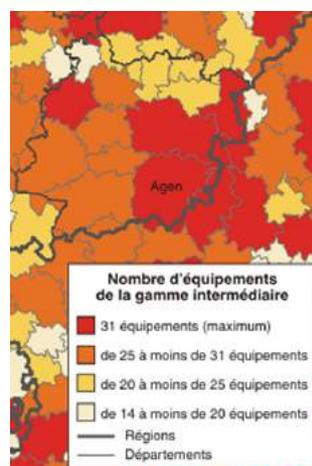
Tableau 2 : offre en équipements et services des pôles extérieurs les plus proches selon la classification du RPE ; Insee 2010

Lavardac-Barbaste	Nérac	Agen
pôle quotidien	pôle intermédiaire	pôle supérieur
Banque, Caisse d'Epargne	Soins de beauté	Athlétisme
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Boulodrome	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle
Réparation automobile et de matériel agricole	Tennis	Produits surgelés
Maçon	Police, gendarmerie	Centre de formation d'apprentis hors agriculture
Plâtrier, peintre	Centre de finances publiques	Etablissement de santé de court séjour
Menuisier, charpentier, serrurier	Blanchisserie, teinturerie	Etablissement de santé de moyen séjour
Plombier, couvreur, chauffagiste	Magasin de vêtements	Etablissement de santé de long séjour
Electricien	Magasin d'équipements du foyer	Etablissement psychiatrique
Entreprise générale du bâtiment	Magasin de chaussures	Maternité
Coiffure	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Structures psychiatriques en ambulatoire
Restaurant	Parfumerie	Dialyse
Agence immobilière	Magasin d'optique	Spécialiste en cardiologie
Epicerie, supérette	Pédicure, podologue	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie
Boulangerie	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Spécialiste en gynécologie
Boucherie, charcuterie	Garde d'enfant d'âge préscolaire	Enfants handicapés : hébergement
Fleuriste	Bassin de natation	Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
Ecole maternelle	Salle ou terrain de sport spécialisé	Adultes handicapés : hébergement
Ecole élémentaire	Agence de travail temporaire	Adultes handicapés : services
Médecin omnipraticien	Hypermarché	Aide sociale à l'enfance : hébergement
Chirurgien-dentiste	Magasin de revêtements murs et sols	
Infirmier	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	
Masseur kinésithérapeute	Spécialiste en ophtalmologie	
Pharmacie	Audio prothésiste	
Salle ou terrain multisports	Théâtre	
Terrain de grands jeux		
Pompes funèbres		
Ecole de conduite		
Vétérinaire		
Supermarché		
Librairie, papeterie, journaux		
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo		
Magasin de meubles		
Magasin d'articles de sports et de loisirs		
Station-service		
Collège		
Pédicure, podologue		
Lycée d'enseignement professionnel		
Personnes âgées : soins à domicile		

**Méthodologie :** A partir de la classification de la BPE 2010 de l'Insee en Aquitaine, les équipements ont été affectés à la commune la plus proche de Pompiey proposant le service en question.

### Types d'équipements

- Gamme quotidienne
- Gamme intermédiaire
- Gamme supérieure



Carte 6 : Nombre d'équipements des bassins de vie du Lot-et-Garonne ; RPE Insee 2010

## Des équipements moins nombreux et plus dispersés dans les zones rurales :

A l'échelle régionale, l'offre en équipements est moindre dans les bassins de vie ruraux. Si parfois, la majorité des équipements sont présents sur le territoire (bassin de vie), ils sont dispersés dans plusieurs petits pôles qui ne regroupent que 50% des équipements nécessaires à tous citoyens pour satisfaire ses besoins quotidiens ou hebdomadaires. Les pôles urbains regroupent la plupart des équipements de gamme supérieure.

Pour les pôles ruraux, les manques se situent surtout au niveau des équipements sportifs, de loisirs, touristiques et d'éducation.

Le bassin de vie de Nérac, auquel appartient Pompiey se situe dans la moyenne départementale avec entre 25 et 31 équipements de la gamme intermédiaire, ce qui demeure bien plus que certaines zones plus isolées encore, notamment au Nord du département.

Source : Insee Aquitaine, Le quatre pages n°204, Décembre 2012

# EQUIPEMENT, SERVICES, RESEAUX

## 1. Le scolaire et périscolaire

Il n'y a aucun établissement scolaire sur la commune. Si l'on met à part les quatre enfants scolarisés à domicile, la question des équipements scolaires s'interroge donc à l'échelle supra communale. Pour la municipalité, face à l'augmentation toute relative de la population, la principale problématique sera celle du ramassage scolaire vers les établissements extérieurs. Il s'agira également de mesurer la capacité d'accueil des établissements extérieurs pour contenir si besoin la croissance de la population par une réduction des secteurs ouverts aux nouvelles constructions.

### 1.1 La vie scolaire

Ce sont les écoles de Barbaste et Nérac qui accueillent les primaires et maternelles. Sur les 14 enfants concernés en 2015, 12 se rendent aux écoles primaires et maternelles de Barbaste alors que 2 vont à Nérac.

Concernant les collégiens, 3 sont scolarisés à Lavardac alors que 7 le sont à Nérac.<sup>1</sup>

Enfin, les lycéens sont quasiment tous rattachés aux lycées de Nérac excepté deux qui sont scolarisés à Agen.

Globalement, c'est le pôle Barbaste-Lavardac qui capte le plus de scolaires Pompieyens avec 15 élèves (42% du total). Le reste se rend à Nérac (33% du total). Le ramassage scolaire est organisé vers ces deux pôles. La plupart d'entre eux profitent donc de l'unique arrêt situé sur l'axe D665 à Coupard.

### 1.2 Perspective et besoins en fonction du développement

Si l'on conserve l'évolution démographique enregistrée sur les neuf dernières années et un taux annuel de 0,9%, en considérant que la part des jeunes se stabilise, la commune compterait alors 5 enfants de plus qu'en 2011, soit 41 élèves. Il est donc nécessaire d'évaluer les possibilités d'accueil des établissements scolaires extérieurs afin de jauger la capacité qu'aura la commune à accueillir de nouveaux jeunes dans des conditions d'accueil optimales.

L'objectif pour la commune sera également, dans une logique d'optimisation des services de ramassage scolaire, de faire en sorte que

l'arrêt de bus soit accessible aux potentiels nouveaux enfants. Pour cela, regrouper les nouvelles constructions autour des pôles existants est une nécessité, notamment sur le hameau de Coupard. Pour le reste, l'accessibilité des enfants devra vraisemblablement passer par la création d'un cheminement sécurisé depuis le bourg vers cet arrêt de bus, ou au contraire créer un second arrêt au cœur du bourg de Pompiey.

## 2. L'équipement public structurant

### 2.1 Le cimetière

A Pompiey, l'accueil des sépultures se fait sur l'unique cimetière situé dans le bourg, légèrement à l'écart de l'axe traversant. Celui-ci dispose, selon la mairie, d'une cinquantaine de places libres. Les capacités de stationnements semblent suffisantes pour l'accueil des visiteurs.

### 2.2 Des équipements publics éloignés

Qu'il s'agisse des équipements sportifs, de loisirs et culturels, ils sont tous regroupés dans des pôles extérieurs. En effet, la commune ne dispose d'aucun équipement de ce genre. Le pôle composé des communes de Barbaste et Lavardac propose de petits équipements sportifs et terrains de jeux. Pour trouver des équipements publics d'une gamme supérieure, il faut, pour les Pompieyens, se déplacer vers le pôle de Nérac (un théâtre, un bassin de natation et des salles de sport spécialisées) ou plus encore à Agen qui propose des installations d'envergure départementale.

### 2.3 La mairie et la salle communale

La Mairie est située au cœur du bourg, dans un bâtiment typique et ancien. Elle est joutée par la salle communale. L'ensemble étant bordé de places de stationnement. Elle ne semble pas nécessiter d'aménagement ou d'extension.

## 3. Les associations

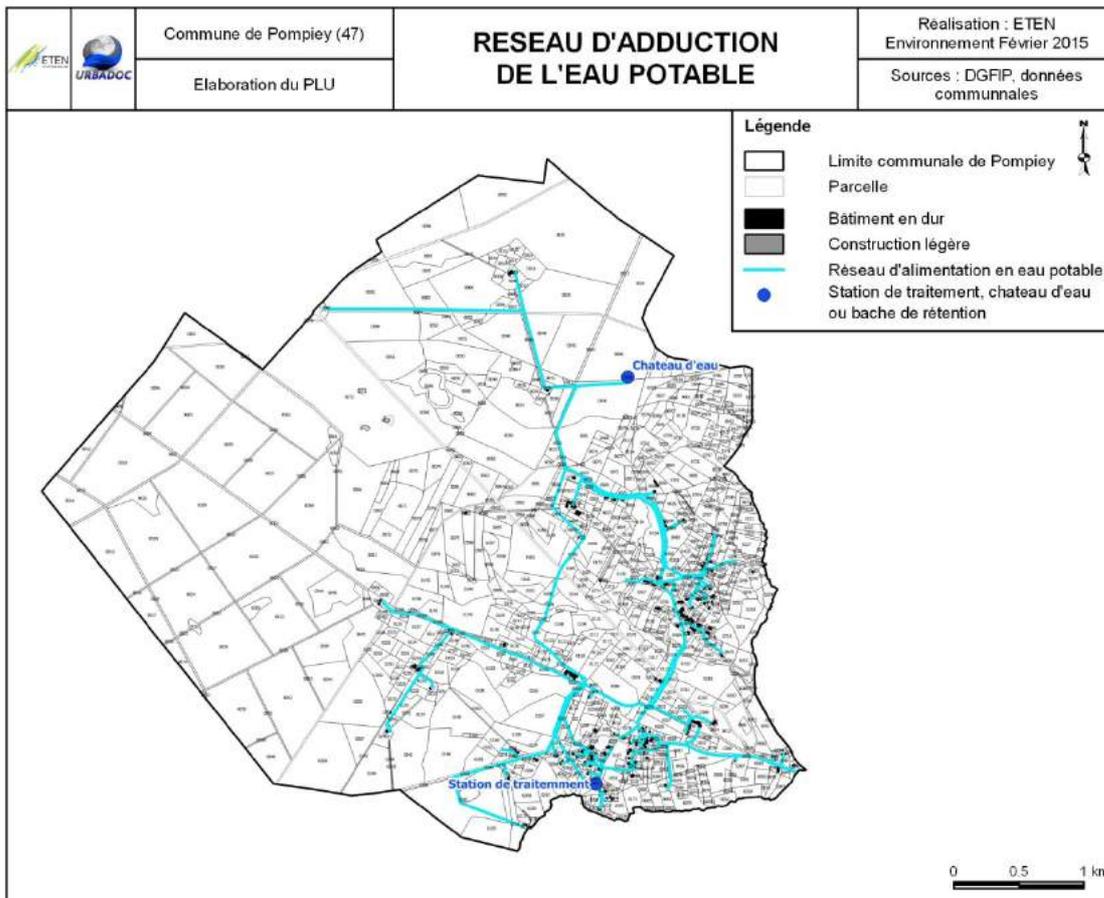
Cinq structures composent le tissu associatif. Deux associations de loisirs en font partie. Ce sont le comité des fêtes ainsi que l'association « Côté Poney » située au Poney Club du domaine de Guillery.

Deux associations sont consacrées à la chasse. Il s'agit de l'association des chasseurs de Pompiey et de l'association « La Diane » dont l'objet est la protection du gibier. Enfin, la dernière association, EDDIE, est caritative. Celle-ci a été créée pour subvenir aux besoins médicaux d'un enfant handicapé moteur, mais l'essentiel de ses activités (concerts, lotos) se déroule à Nérac.

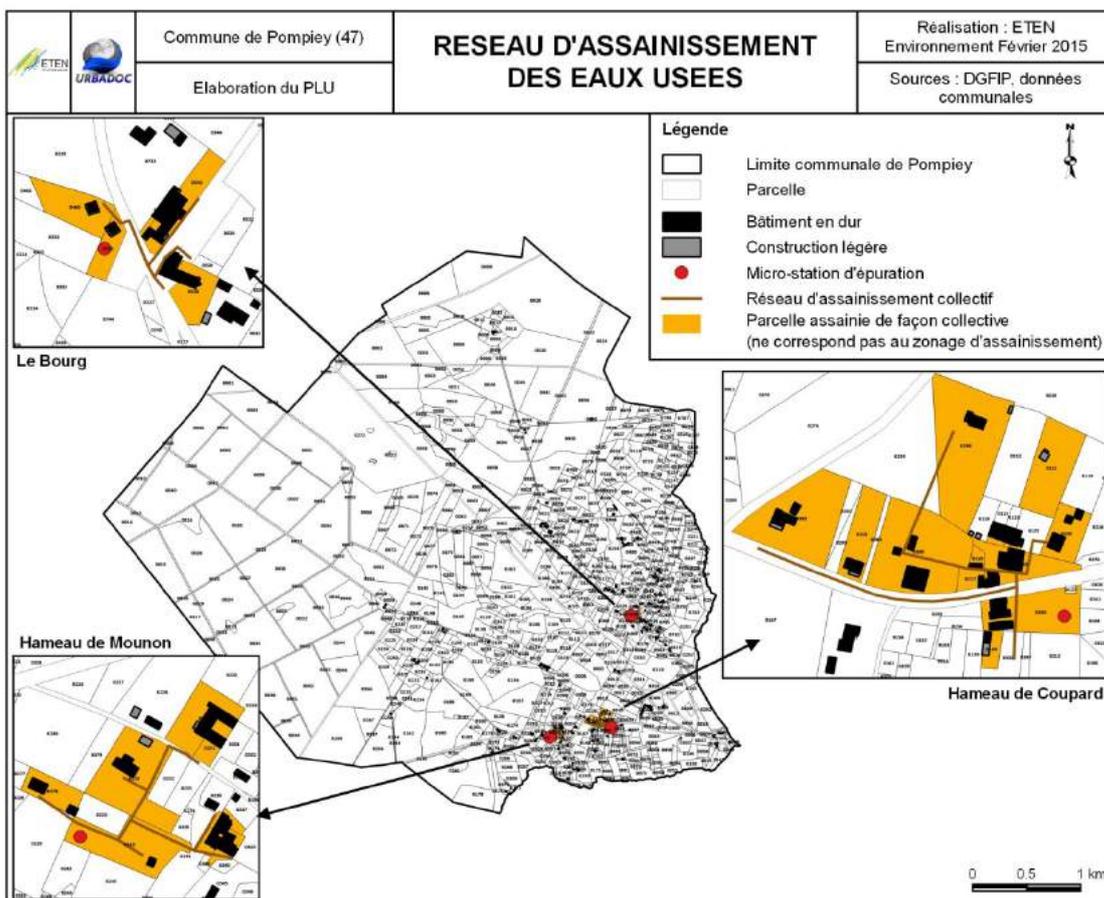
<sup>1</sup> Il apparaît aisé d'établir un lien entre le choix de l'établissement et le lieu de travail des familles qui déposent leurs enfants en allant travailler. Ceci est donc le signe du poids de Nérac sur l'emploi des actifs de Pompiey.

# TABLEAU DE BORD

Carte 7 : Distribution de l'eau potable ; Eten Environnement ; Février 2015



Carte 8 : Assainissement ; Zonage d'assainissement communal ; Eten Environnement ; Février 2015



## 4. Les réseaux

### 4.1 La distribution de l'eau potable

La compétence eau potable est exercée par la commune. Cette dernière en assure la gestion et la distribution en autonomie.

Le prélèvement s'effectue en totalité dans la masse d'eau souterraine : « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne ». En 2013, 228 habitants, représentant 113 abonnés, ont consommé en moyenne 45,99 m<sup>3</sup> d'eau potable par habitant et par an.

Aucune zone urbanisable n'est limitée par les capacités du réseau au vue de son étendue. De plus, la faible densité linéaire d'abonnés<sup>1</sup> (seulement 4,5 abonnés au km) est favorable au raccordement et à la réduction des pertes sur le réseau. En effet, de nouvelles obligations entraînent la nécessité de disposer d'un rendement de réseau<sup>2</sup> de distribution d'eau potable inférieur aux seuils qui ont été fixés par le décret 2012-97 du 27 janvier 2012. Or pour la commune, l'objectif est loin d'être atteint<sup>3</sup> en 2014. Cela équivaut à une perte de 1,99 m<sup>3</sup> par jour et par kilomètre de canalisation pour l'ensemble soit environ 49,4 m<sup>3</sup> d'eau potable par jour pour l'ensemble du réseau.

En 2015, la municipalité effectue des recherches de fuites pour améliorer son rendement et être compatible avec les objectifs du décret cité ci-avant et du SDAGE<sup>4</sup>.

### 4.2 L'assainissement

#### - L'assainissement collectif

Suite à la révision du zonage d'assainissement en 2004, la commune s'est dotée de micro-stations d'épuration pour les secteurs du bourg<sup>5</sup>, de Coupard et de Mounon. L'assistance et l'entretien de ses équipements sont assurés par l'entreprise installatrice Aquitaine BIO-TEST. Ces micro-stations assurent un rejet dans le milieu naturel superficiel garantissant le respect des normes européennes EN12566-3 grâce à un traitement biologique à biomasse libre et fixée. Le système se compose de plusieurs étapes de traitement, dans lesquelles des bactéries aérobies vont épurer les effluents en se nourrissant de la partie carbonée.

Pour le bourg, la mini-station permet d'épurer moins de cinquante équivalents habitants (EH)<sup>h</sup>. Elle est raccordée à deux chalets de

vacances<sup>6</sup>, la Mairie, la salle des fêtes, les bâtiments communaux et quelques maisons très proches, soit sept branchements au total.

Pour le hameau de Coupard, treize maisons mais dont 5 inoccupées sont reliées à un réseau d'assainissement collectif<sup>7</sup> d'une capacité de 50 EH.

Pour le hameau de Mounon, les constructions anciennes ont été reliées récemment à une mini-station pour pallier aux défauts d'assainissement. Cette dernière d'une capacité de 30 EH relie huit habitations et nécessite d'être clôturée.

Selon la direction départementale des territoires de Lot-et-Garonne, les trois installations disposent d'un traitement approprié répondant aux objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)<sup>i</sup> et par la directive Eaux Résiduaires Urbaines<sup>8</sup>. Cependant il est à noter qu'en 2012 et 2013, des déversements de fioul ont été constatés pour la station de Coupard et qu'il convient de sensibiliser les raccordés.

#### - L'assainissement non collectif

Sur le restant de la commune, l'habitat est très dispersé et seul l'assainissement non collectif peut être proposé pour des raisons logistiques et économiques.

Les sols sablonneux<sup>9</sup> sont plutôt favorables à l'épuration des eaux. Cependant, pour toute nouvelle installation, une étude de sol doit être envisagée pour vérifier la perméabilité du sol et identifier la hauteur de la nappe en période de pluie. Cela dans le but de prescrire le meilleur assainissement possible et d'assurer une épuration des eaux suffisantes avant leur dispersion dans le milieu naturel.

Le dispositif le plus souvent proposé est une fosse toutes eaux avec tranchées d'épandages dimensionnées en fonction du nombre d'habitant desservis<sup>10</sup>. Une surface minimale de terrain doit alors être proposé en fonction de la surface qui sera imperméabilisée et de la longueur des drains afin d'assurer un bon fonctionnement du dispositif.

A noter, que ce type de traitement n'assure pas une épuration totale de l'azote et du phosphore et en raison de la présence d'une zone de vigilance pour les nitrates<sup>11</sup>, il conviendra de bien dimensionner les installations.

<sup>6</sup> Absence de fonctionnement de ces deux gîtes depuis près de deux ans

<sup>7</sup> Seules les maisons environnantes ne nécessitant pas la mise en place de pompe de relevage ont été raccordées

<sup>8</sup> Directive européenne n°91/271/CEE du 21 mai 1991

<sup>9</sup> A noter tout de même, la présence de zones argileuses et rocheuses aux abords du bourg et du hameau de Coupard ou aucun assainissement autre que collectif ne peut être prescrit.

<sup>10</sup> Rapport final – Révision Zonage d'assainissement communal – Commune de Pompiey

<sup>11</sup> Cf. Chapitre 2, Contexte hydrographique, 3. Un territoire aux forts enjeux

<sup>1</sup> Nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement

<sup>2</sup> Indicateur permettant de connaître, par km de réseau, la part des volumes mis en distribution qui ne sont pas consommés sur le périmètre du service

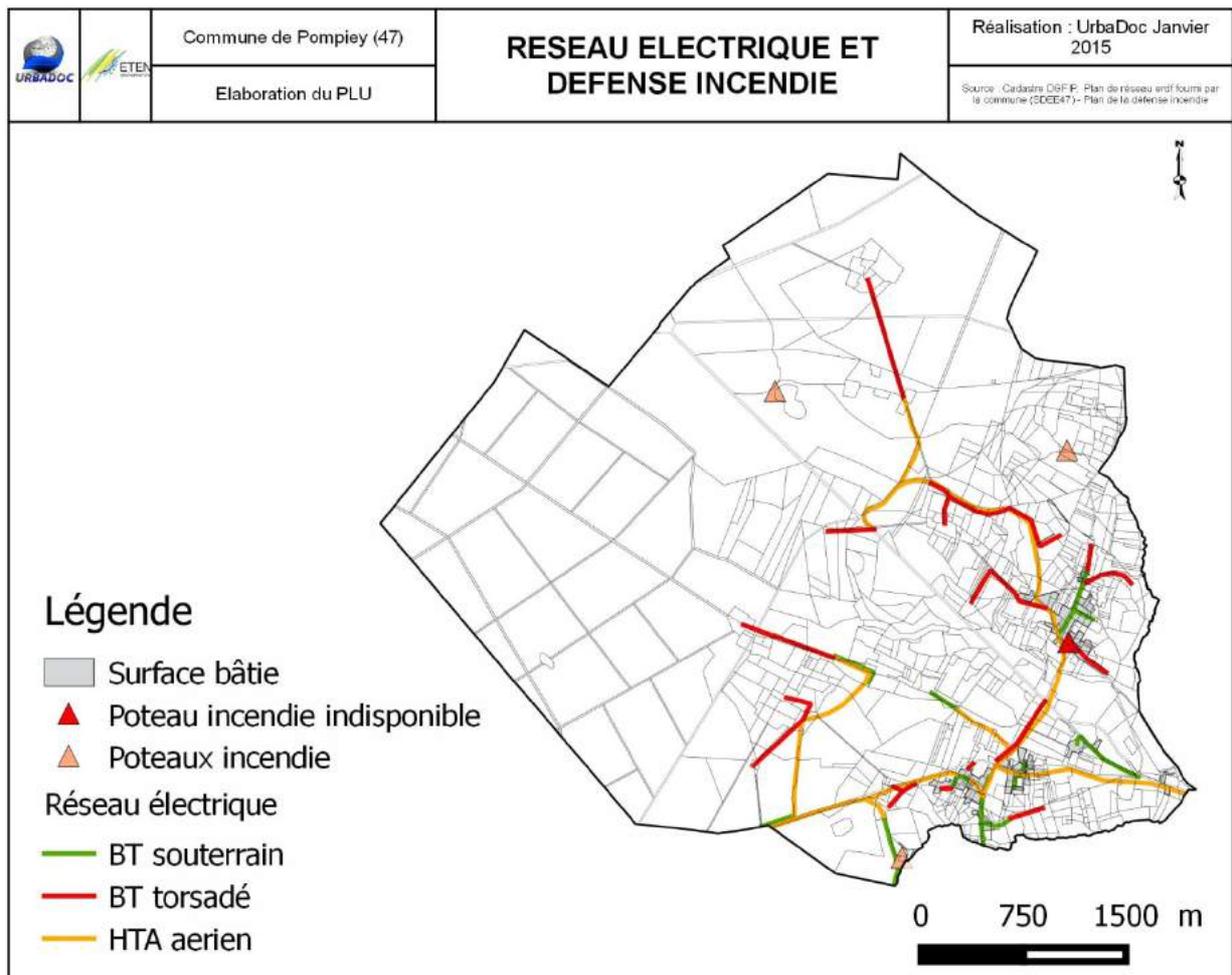
<sup>3</sup> Rendement de 36,7 % en 2013 au lieu des 65,23% fixés par le décret, à savoir que les volumes perdus autorisés n'ont pu être utilisés pour ce calcul

<sup>4</sup> Cf. Chapitre 2, Contexte hydrographique, 3. Un territoire aux forts enjeux

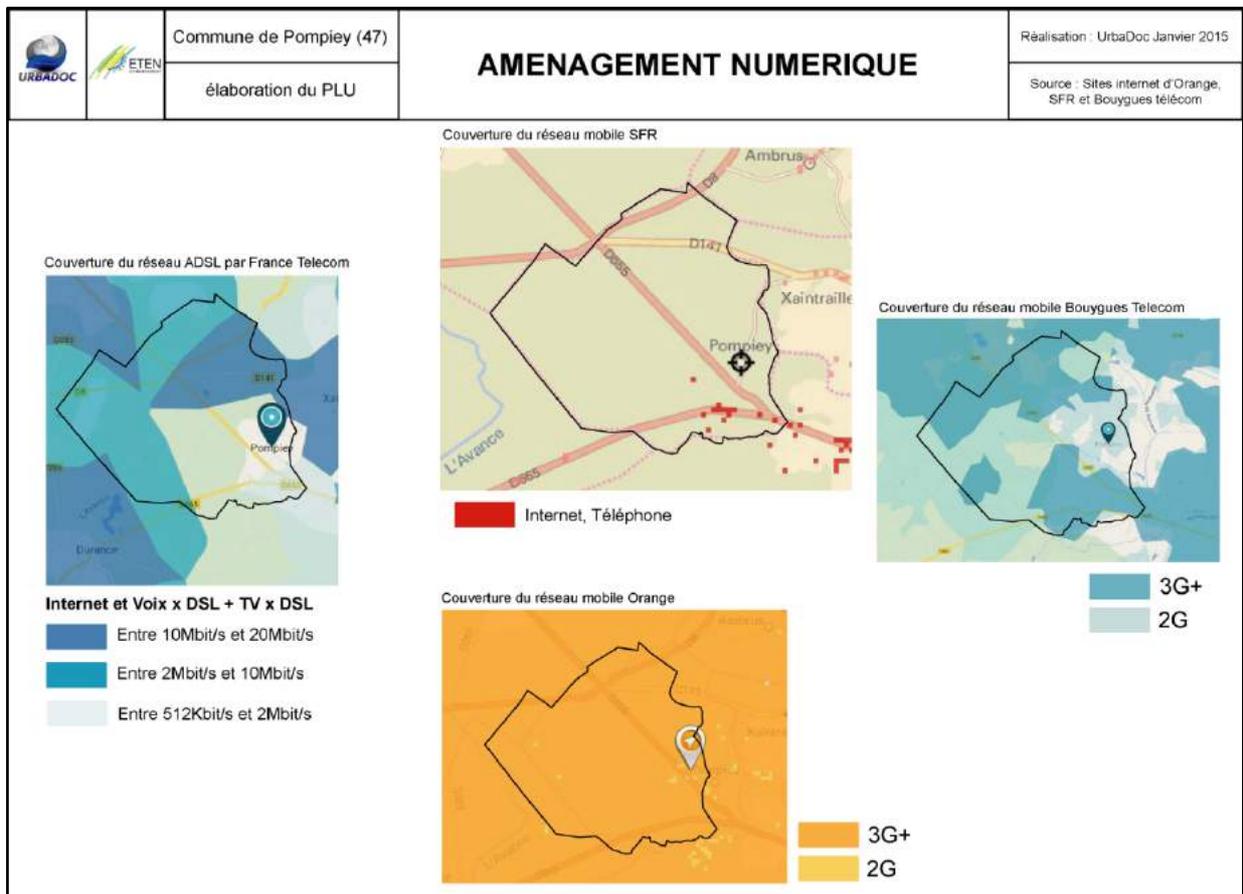
<sup>5</sup> Cette station était déjà effective en 2004

# TABLEAU DE BORD

Carte 9 : Réseau d'électricité et défense incendie ; SDEE 47 et Plan de défense incendie ; UrbaDoc ; Janvier 2015



Carte 10 : Aménagement numérique ; Sites internet des opérateurs ; UrbaDoc ; Janvier 2015



### 4.3 La distribution de l'électricité

Au même titre que la distribution de l'eau potable, l'ensemble des secteurs agglomérés est desservi par le réseau électrique. Néanmoins, toute opération d'aménagement devra se faire en parfaite coopération avec le SDEE 47 afin de vérifier les possibilités des postes de transformation.

### 4.4 La défense incendie

La défense incendie est assurée sur le territoire grâce à la présence de 4 bornes incendie.

Cependant, il est à noter que le bourg n'est pas protégé directement des incendies étant donnée qu'une borne incendie a été jugée défaillante. Dans une logique de densification des secteurs protégés, il conviendra donc, dans le cadre du PLU, de privilégier l'urbanisation des secteurs protégés et au cas échéant, de mettre aux normes les bornes incendie. Il est précisé en outre que la défense incendie est assurée par des lacs accessibles. Précisément il s'agit :

- lac au lieu-dit Jeanette pour le bourg,
- lac de SEITA au lieu-dit Richet pour Cabeil et les bois
- lac de la Laguë pour le secteur haut de la commune et les bois
- lac de Laroussat pour le secteur de Coupard et de Mounon.

### 4.5 L'aménagement numérique

Le territoire de la commune n'est pas desservi par le réseau 4G que ce soit pour les opérateurs Bouygues Telecom ou Orange. Cependant, la quasi-totalité du territoire peut profiter du réseau 3G+ et 2G. En ce qui concerne le réseau SFR, seuls quelques points du Sud-Est de la commune profitent du réseau internet et mobile. Le centre bourg, n'est quant à lui pas couvert par SFR. Il n'est pas non plus couvert par le réseau ADSL de France Telecom. Globalement, le constat d'une faible couverture des zones habitées est à mettre en avant dans ce diagnostic. Afin de remédier à ces vides, le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Lot-et-Garonne (SDAN47) a pour objectif le passage progressif au très haut débit sur l'ensemble du territoire départemental.

## 5. Perspectives

### 5.1 Les réseaux déterminent la capacité d'accueil

Intensifier les formes urbaines, c'est avant tout optimiser le rapport entre urbanisation et offre en réseau. En d'autres termes, il s'agit de privilégier l'urbanisation de secteurs proposant une desserte en réseaux pouvant accueillir de nouvelles constructions. Le diagnostic exhaustif

de ces réseaux a fait ressortir deux secteurs dont l'offre en réseaux est favorable à l'urbanisation : Coupard et le Bourg.

Ces secteurs agglomérés ne sont pas limités par les capacités des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

La seule interrogation concerne l'aménagement numérique qui n'offre pas aux habitants une couverture optimale, notamment pour le réseau ADSL. En effet, les habitants des deux secteurs en question ne bénéficient pas des plus hauts débits. Ainsi, dans une logique de développement des communications numériques, est-il légitime d'urbaniser en priorité des zones qui ne permettent pas le télétravail notamment ?

Il s'agit donc de prendre en compte ce constat pour évaluer la capacité d'accueil de la commune sur les prochaines années.

### 5.2 Face au manque d'équipements structurants : La vie associative, pilier de la vie communale

Mis à part les équipements de base (mairie, salle communale, cimetière), c'est le tissu associatif qui compose intégralement l'offre en équipements. Des associations qu'il sera donc nécessaire de préserver en leur garantissant une capacité d'accueil évolutive en fonction de leurs besoins. A première vue, aucun besoin d'extension n'est cependant à signaler.

Le reste des équipements structurants pour le territoire est situé dans les pôles voisins. La commune doit pleinement intégrer ce constat afin de mesurer sa capacité à accueillir de nouveaux arrivants. De ce fait, Pompiey devra rester une commune à vocation résidentielle dont les habitants profitent des équipements regroupés dans des pôles extérieurs.

# TABLEAU DE BORD

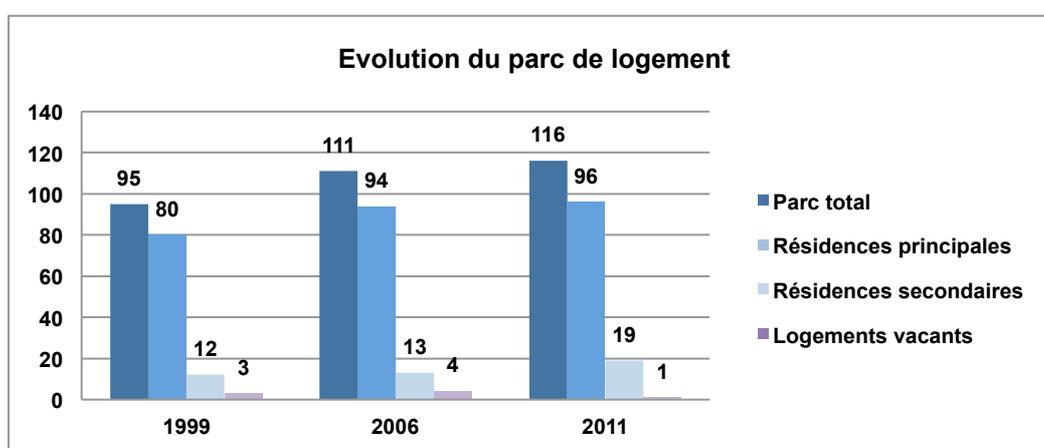
Tableau 3 : Chiffres clés sur le logement et les occupants ; Insee 2006-2011

	Evolution du nombre de résidences principales	Evolution de la part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Part de propriétaires	Part de logements individuels	Part de T1 et T2	Part de T4 et plus
France métropolitaine	+4,9	-0,4	7,3	57,8	55,9	19,1	60,1
Aquitaine	+7,1	-0,6	7,2	60,4	66,9	15	67,2
Lot-et-Garonne	+5,7	+0,2	10,2	63,8	79,5	10,3	72,8
CC du Val d'Albret	+2,1	+3,1	12,3	67,7	83,7	7,4	75,3
Pompiéy	+2,1	+4,4	0,8	74,2	100%	4,1	78,1

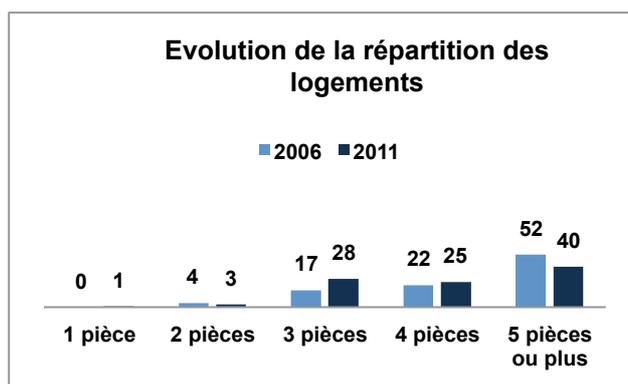
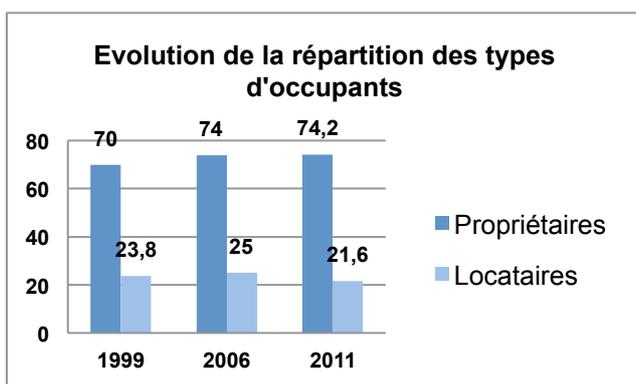
Les variations sont exprimées sur la période 2006-2011

Les autres données sont exprimées en pourcentage

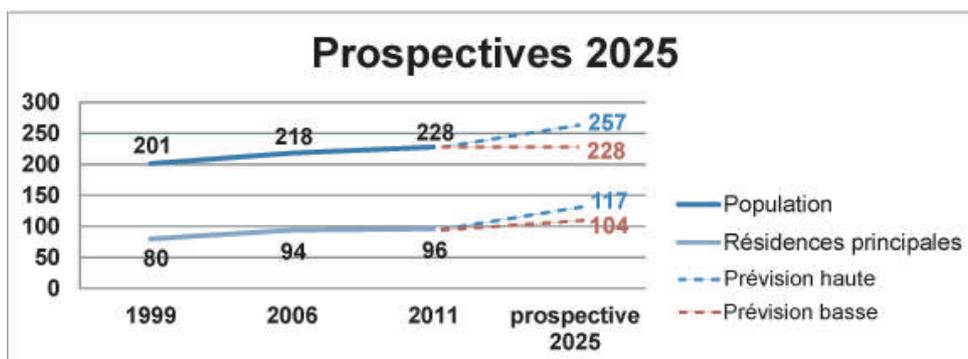
Graphique 3 : Evolution du parc de logements ; Insee 1999-2006-2011



Graphiques 4 et 5 : Evolution de la répartition des types d'occupants des logements et évolution de la répartition par tailles des logements ; Insee 1999-2006-2011



Graphique 6 : Prospective d'évolution des logements sur 10 ans ; Insee 2006-2011



## Méthodologie :

En considérant un desserrement des ménages mesuré portant à 2,2 le nombre de personnes par logement, deux scénarii ont été calculés. Le premier (rouge) s'appuie sur un maintien de la population. Le second (bleu) prend en compte la prospective démographique calculée au fil de l'eau. Pour avoir le parc total en 2025, il faut ajouter les 16% de logements correspondant à la part actuelle des logements secondaires. Pour la prévision haute, il faut ajouter 3 logements et 1 pour la prévision basse.

# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

## 1. Un parc en évolution et des atouts certains

### 1.1 Une augmentation constante du parc de logement

La croissance constante du parc communal épouse celle de la croissance démographique. Même si 2006 marque une légère rupture du fait notamment de la crise du logement, une légère augmentation est tout de même à noter.

Sur la période 2006-2011, la production de logements est passée à 2 logements par an (10 unités) contre 4,5 sur la période précédente<sup>1</sup>. Ainsi, c'est l'équivalent de 22% du parc total qui a été produit après 1999. La totalité de ces nouveaux logements sont des maisons comme l'ensemble du parc.

### 1.2 Un seul logement vacant en 2011

Au regard de ce qui est observé au niveau national sur les petites communes, le second constat est très symbolique de l'attractivité de la commune. Il s'agit du taux quasi insignifiant des logements vacants qui est passé de 3 à 1 unité en 2011. En cas de besoins, il n'y aura cependant ici, aucun potentiel mobilisable pour adapter l'offre de logement aux évolutions démographiques des prochaines années.

### 1.3 Des propriétaires de grands logements

En rapport avec les chiffres de l'intercommunalité, la part des propriétaires est importante. En effet, un quart du parc est occupé par des propriétaires contre 67% pour le Val d'Albret. De plus, le parc est en majorité constitué de grands logements individuels (100% de maisons individuelles dont 67% de T4 et plus). Ceci est le signe de l'attraction du territoire sur les familles désireuses d'accéder à la propriété en profitant d'un foncier accessible. Les autres logements (21,6%) sont occupés par des locataires. Il ne faut cependant pas y voir le signe de l'attractivité de la commune pour des jeunes actifs ou des personnes seules car cela reste de grands logements éloignés des services et des emplois. Au contraire, ceux-ci permettent à des familles de vivre dans une maison sans pour autant en devenir propriétaires dans l'immédiat. Il faut donc voir ces locations comme un tremplin vers l'accès à la propriété pour des jeunes couples qui, pour

beaucoup, franchiront le pas dès lors qu'ils trouveront plus de stabilité et que leurs moyens financiers le permettront. Cette part de locataires peut également être perçue comme un atout permettant un renouvellement naturel garantissant un équilibre générationnel.

## 2. Des logements adaptés aux mutations des ménages ?

L'habitat est caractérisé par de grandes résidences dépassant pour beaucoup les 5 pièces habitables.

Or la taille des ménages a fortement baissé depuis la fin des années 60<sup>2</sup>. La question de l'adaptation de l'offre à la demande de familles de plus en plus morcelées se pose<sup>3</sup> t-elle ? Premier élément de réponse, la baisse de la taille des ménages sera probablement plus mesurée à Pompiey. Effectivement, les familles se morcelant quitteront probablement le village et seront remplacées par d'autres familles.

Commune résidentielle relativement éloignée des pôles d'emplois et des services structurants, Pompiey n'aura vraisemblablement jamais vocation à attirer une population fait de jeunes célibataires et de personnes âgées. Les premiers privilégieront les pôles urbains tels que Nérac, ou l'agglomération Agenaise profitant des emplois, des équipements et d'une offre en logements plus propice à leur installation. Les seconds, beaucoup moins mobiles, recherchent également la proximité et des logements plus adaptés. Les petits bourgs comme Lavardac sont donc plus favorables à leur installation.

## 3. Prospectives

### 3.1 Perspectives quantitatives

La taille des ménages baissera certainement moins qu'ailleurs. En considérant des ménages de 2,2 personnes, pour maintenir la population actuelle, il faudrait permettre la construction de 9 nouveaux logements en résidence principale d'ici à 2025. La production serait alors moitié moindre que pour la période 1999-2011. Or, la prospective démographique au fil de l'eau table sur l'arrivée de 29 nouveaux habitants entre 2011 et 2025. Dans ce cas, en conservant cette moyenne de 2,2 personnes par logement, 24 logements seraient produits au total.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> 51% du parc de logements date de la période 1946-1990 et 17,7% datent de l'avant-guerre

<sup>3</sup> Cf. partie Démographie, pages 14 et 15

<sup>4</sup> A ces deux scénarii ont été additionnés 1 et 3 logements compte tenu de la part actuelle des résidences secondaires qui est de 16%

# TABLEAU DE BORD

Tableau 3 : Les outils du PLU en faveur de la production de logements sociaux ; *UrbaDoc*

Les outils réglementaires du PLU en faveur de la production de logement social	Où les trouver dans le PLU ?
<p><b>Echéancier prévisionnel</b> de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants inclus dans le rapport de présentation du PLU (article L.123-1). Cet outil est facultatif et n'a pas de portée juridique. Son objectif est de rendre le PLU davantage opérationnel. Cet échéancier peut se contenter de fixer des objectifs quantitatifs ce qui peut permettre d'éviter une spéculation foncière.</p> <p>En terme de procédure, un débat au sein du Conseil Municipal est obligatoirement organisé 6 ans après l'approbation du PLU portant sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel (article L.123-12-1).</p>	<b>Rapport de Présentation</b>
<p><b>Les emplacements réservés</b>, dans les zones U et AU (article L.123-2 b). Cette servitude permet d'inscrire un ou plusieurs terrains en emplacement réservé "en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit". Le plus souvent, ces emplacements réservés font clairement état d'un ratio minimum de logements sociaux à y construire. Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.</p>	<b>Rapport de présentation Documents graphiques Règlement (article 2)</b>
<p><b>Secteurs de diversité sociale</b> dans les zones U et AU (article L.123-1-5 II 4°). Le Code de l'urbanisme prévoit la définition de zones où les programmes de logements doivent comporter un pourcentage de logements définis pour atteindre les objectifs de mixité sociale. Cette règle peut néanmoins donner lieu à "l'effet pervers" des seuils... Exemple : "pour toute opération de plus de 20 logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements locatifs aidés" : les aménageurs peuvent délibérément mettre en place des programmes de 19 logements...</p>	<b>Documents graphiques Règlement : article 2 et/ou "dispositions générales" du règlement</b>
<p><b>Majoration de la constructibilité</b> pour la réalisation de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.127-1 et Article 4 de la loi Engagement National pour le Logement) Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut. Le Conseil Municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration de la constructibilité est généralement de 20%. Toutefois, cette majoration peut aller jusqu'à 50% si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.</p>	<b>Document graphique pour les zones concernées. Règlement</b>
<p><b>Minoration des normes de stationnement</b> pour les logements locatifs aidés bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.123-1-13). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logements locatifs aidés. Le PLU peut en outre ne pas imposer de normes lors de la construction de ces logements.</p>	<b>Règlement Article 12</b>

Figure 2 : Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

Figure 2 : Les Etablissements Publics Fonciers Locaux (art L123-4-1 CU)

(...) Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources;

3° (...)

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, (...)

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. (...)

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Figure 4 : Le BIMBY pour répondre aux besoins de logements sociaux ; colloque bimby 2012

Pour répondre aux besoins de logements toujours croissants, surtout dans les zones urbaines déjà denses et proches de bassins d'emplois, de nouvelles solutions doivent être développées pour tous et plus particulièrement pour les ménages aux plus faibles revenus. Dans une logique de développement durable de l'habitat dont on ne peut s'extraire aujourd'hui, et au-delà de la production classique dite de « logements sociaux », c'est l'ensemble de la société qui doit tendre vers une production d'habitat adapté et aux coûts maîtrisés. Travailler en diffus et avec le tissu pavillonnaire existant constitue une piste de recherche et d'expérimentation à développer : densification sans étalement urbain, alternative à un foncier inaccessible pour beaucoup de ménages, terrain propice à la mise en œuvre de matériaux et de moyens de construction légers, économes en énergie et durables, maîtrise des charges liées au logement après leur mise en service, montages financiers et juridiques qui répondent à des réalités territoriales de plus en plus

### 3.2 Perspectives qualitatives

L'attractivité de la commune pour des familles a abouti à la construction de 12 logements en 10 ans. Si l'évolution démographique suit une évolution au fil de l'eau<sup>1</sup>, 21 logements seront construits d'ici à 2025. La production serait donc équivalente à celle de la période 1999-2011.

Compte tenu de la forte attractivité du territoire, construire plus pourrait également être évoqué comme une solution permettant un développement plus important de la commune.

Dans ce cas il faudrait permettre la construction de plus de 30 nouveaux logements d'ici à 2025. Le tout sera de faire en sorte que ces nouveaux logements restent habités afin de conserver un taux de vacance quasi nul. Cela passe par le maintien du cadre vie et donc par la maîtrise de l'urbanisation.<sup>2</sup>

De plus, il s'agira de respecter des normes de construction respectant l'identité architecturale et paysagère locale.<sup>3</sup>

### 4. Privilégier les constructions au cœur du tissu existant

Dans le département du Lot-et-Garonne, l'habitat est deux fois plus consommateur d'espace qu'au niveau national.

Face à ce constat et dans une logique d'intensification des formes urbaines prônée par la loi ALUR, un renouvellement performant du parc ne passera pas par l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine. Il s'agit avant tout dans le cadre du P.L.U d'évaluer le potentiel de construction au cœur du tissu bâti existant pour privilégier les constructions sur les délaissés urbains.<sup>4</sup>

Quelle que soit l'évolution démographique des prochaines années, l'objectif sera donc de continuer à proposer aux nouveaux arrivants un cadre de vie agréable tourné vers la nature pour maintenir l'identité rurale du territoire. En ce sens, le renforcement ou à minima le maintien de la qualité du cadre de vie est indispensable. Ceci passe notamment par la préservation des paysages, par la mise en valeur du patrimoine architectural et surtout par une maîtrise de l'urbanisation afin de conserver le caractère airial<sup>5</sup> de la commune. Garder des ouvertures depuis les clairières est donc une nécessité qui

<sup>1</sup> Taux annuel de 0,9% entre 2006 et 2011 reporté sur la période 2015-2015 ; cf. graphique 2 page 14

<sup>2</sup> Dans une logique de modération de la consommation foncière, construire plus nécessitera de construire mieux d'un point de vue qualitatif notamment, et en termes de densité. La densité devra être supérieure à celle observée sur les constructions des 10 dernières années ; cf. partie Gestion Économique de l'Espace

<sup>3</sup> Cf. partie Aménagement de l'espace

<sup>4</sup> Cf. partie Gestion économique de l'espace

<sup>5</sup> Cf. partie Aménagement de l'espace

implique le refus d'un étalement urbain anarchique.

### 5. Autre enjeu : la ligne LGV

Le passage de la ligne LGV Toulouse-Bordeaux n'entraînera aucune démolition de construction. L'étude d'impact réalisée précise que « le projet s'implante en léger remblai à 220 m au nord du bâti remarquable de Peyré au sein de la forêt landaise<sup>6</sup> ».

<sup>6</sup> Cahier géographique n°6, p. 154.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 4 : Chiffres clés sur l'activité ; Insee 2006-2011

	Nombre d'emplois en 2006	Nombre d'emplois en 2011	Variation du nombre d'emplois	Taux de variation du nombre d'emplois	Population active en 2006	Population active en 2011	Variation du nombre d'actifs	Taux de variation du nombre d'actifs	Indicateur de concentration en 2011	Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs
France métropolitaine	25259786	25753052	493266	13,2	28563492	29488474	924982	3,2	98,6	0,87
Aquitaine	1261721	1311408	49687	3,9	1418985	1491233	72248	5,1	98,8	0,88
Lot-et-Garonne	124799	125025	226	0,2	139722	143147	3425	2,5	99,9	0,87
CC du Val d'Albret	5693	5810	117	2,1	7261	7033	-228	-3,1	89,7	0,83
<b>Pompiery</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>4</b>	<b>13,8</b>	<b>137</b>	<b>136</b>	<b>-1</b>	<b>-0,7</b>	<b>34,1</b>	<b>0,24</b>

Les variations sont exprimées en effectifs et les taux de variation sont exprimés en pourcentage

Tableau 5 : Chiffres clés sur les établissements actifs ; Insee 2011

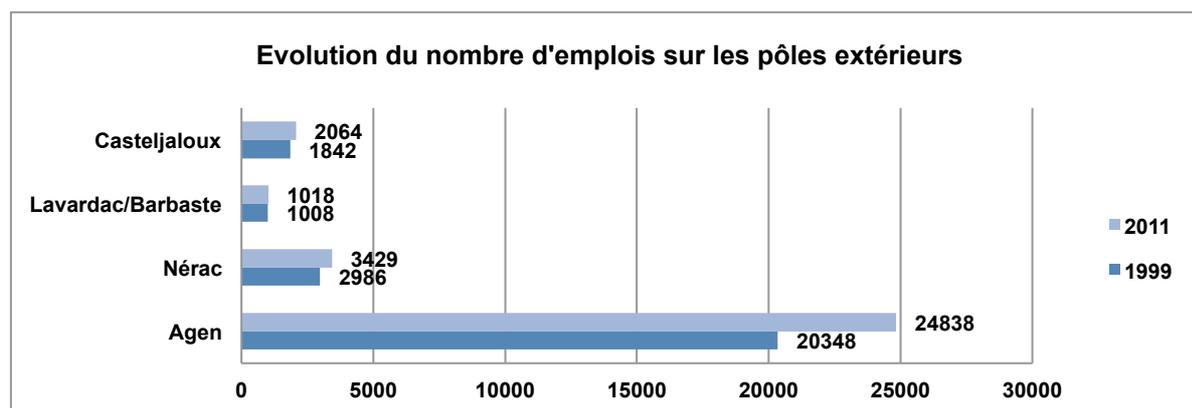
	Nombre d'établissements	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerce, des transports et des services	Dont commerces	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part des établissements de 1 à 9 salariés	Part des établissements de 10 salariés ou plus
France métropolitaine	6707943	10,6	5,1	9,7	61,9	15,4	12,6	22,1	5,5
Aquitaine	401236	17,1	5,1	10,0	55,4	14,5	12,4	21,1	4,8
Lot-et-Garonne	41162	22,9	6,1	9,7	50,3	14,4	11	21,5	4,6
CC du Val d'Albret	2407	23	6,1	8,1	53,8	13,5	9	19,9	3,6
<b>Pompiery</b>	<b>27</b>	<b>22,2</b>	<b>3,7</b>	<b>18,5</b>	<b>51,9</b>	<b>11,1</b>	<b>3,7</b>	<b>22,2</b>	<b>0</b>

Les parts sont exprimées en pourcentage

Tableau 6 : Chiffres clés sur l'activité agricole ; Insee RGA 1988-2000-2010

	1988	2000	2010	Evolution
Exploitations agricoles ayant leurs sièges sur la commune	8	5	2	-6
Superficie agricole utilisée en hectare	98	66	39	-49
Superficie en terres labourables en hectare	26	24	5	-21
Superficie en cultures permanentes en hectare	5	5	5	0
Superficie toujours en herbe en hectare	62	21	5	-57
Cheptel	113	148	2	-111

Graphique 7 : Evolution de l'emploi sur les principaux pôles voisins ; Insee 1999-2011



# ECONOMIE

## 1. Situation Générale

### 1.1 Une économie résidentielle

Prendre sa voiture pour aller travailler<sup>1</sup> dans les pôles d'emplois extérieurs, c'est le quotidien de 72 actifs.<sup>2</sup> Pompiey est donc structuré sur un modèle résidentiel. Des pôles comme Nérac et dans une moindre mesure Lavardac-Barbaste captent la plupart des actifs de la commune. Pour appuyer ce constat, le chiffre de l'indicateur de concentration de la communauté de communes montre que très peu d'actifs travaillent dans des pôles lointains tels qu'Agen.<sup>3</sup>

Pour les 37 autres actifs, l'emploi sur place est composé en majorité d'établissements commerciaux, de transport et services (51,9%). L'agriculture et la construction suivent avec respectivement 22% et 18,5% des établissements. La part non négligeable de la construction peut s'expliquer par la présence d'une entreprise de maçonnerie et de deux micro entreprises espaces verts. Il est très probable que ces entreprises profitent des nombreuses constructions et des travaux réalisés par des familles qui voient en leur logement un de leurs biens les plus chers et n'hésitent pas à y investir.

Très peu d'entreprises sont donc installées sur la commune. En 2016, 3 artisans et 2 exploitants agricoles ayant leur siège sur le territoire sont installés. Les entreprises privilégient en effet l'implantation au sein de zones où leur visibilité sera plus importante. En l'occurrence, elles s'installent au contact des pôles de population comme Nérac, proche d'un échangeur autoroutier à Damazan et Faugarolles, ou encore à l'entrée de petits bourgs tels que Lavardac et Barbaste. Evaluer la dépendance de Pompiey à l'économie extérieure nécessite donc d'analyser la santé économique des pôles d'activité voisins.

### 1.2 Des pôles d'emplois dynamiques

L'attractivité de Pompiey se mesure à la santé économique des pôles extérieurs. Une chance, ceux-ci ont tous vu leur nombre d'emplois augmenter entre 1999 et 2011<sup>4</sup>. Ceci est bien un signe de vitalité économique à l'échelle du bassin de vie. Pôle vecteur d'emplois le plus proche, le duo Lavardac-Barbaste a connu une légère augmentation. Mais les pôles les plus

importants ont connu une hausse plus significative. C'est notamment le cas de Casteljalous (+222 emplois) et de Nérac (+443 emplois) qui est le pôle urbain le plus proche de Pompiey.

En dehors du bassin de vie, la ville d'Agen, hors agglomération, a également vu son nombre d'emplois croître de près de 25%.

## 2. Prospectives

### 2.1 Prospectives quantitatives

Sans réaliser de prospective chiffrée sur le nombre potentiel d'actifs en 2025, mais en se référant simplement au taux d'évolution du nombre d'actifs qui reste relativement stable (-0,7% entre 2006 et 2011), il semble raisonnable d'affirmer qu'il ne sera pas nécessaire d'augmenter significativement l'offre d'emploi sur la commune.

### 2.2 Ne pas bouleverser l'économie locale

Tant que les pôles situés à proximité proposeront des emplois, avoir un emploi sur place ne sera pas a priori un critère d'installation pour les futurs arrivants. D'autant plus qu'en s'installant à Pompiey, les actifs privilégient le cadre de vie à la proximité immédiate domicile-travail.

A l'inverse, la loi ALUR prône le renforcement des pôles d'activités existants plutôt que l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans les communes rurales.

L'aspect environnemental doit également entrer en considération dans ce choix. Quand l'on connaît le rôle du paysage dans la qualité du cadre de vie, et que ce sont les agriculteurs et exploitants forestiers qui le façonnent, toute la question réside dans l'utilité de bouleverser l'économie locale. En effet, l'implantation d'une zone d'activité pourrait, par son impact visuel, dénaturer ce paysage.

En optant pour la mise en place d'une politique de transport plus efficace et sur le développement du télétravail<sup>5</sup>, il serait plus judicieux de compter sur le développement économique, à l'échelon intercommunal, c'est-à-dire en privilégiant l'ouverture et la gestion de zones d'activités économiques (ZAE) confortant les pôles productifs du territoire. Effectivement, ces derniers favorisent par leur densité, une offre et un accès rapide aux emplois, services et commerces pour la population.

<sup>1</sup> 93,8% des actifs utilisent leur voiture ; Cf. partie Mobilité

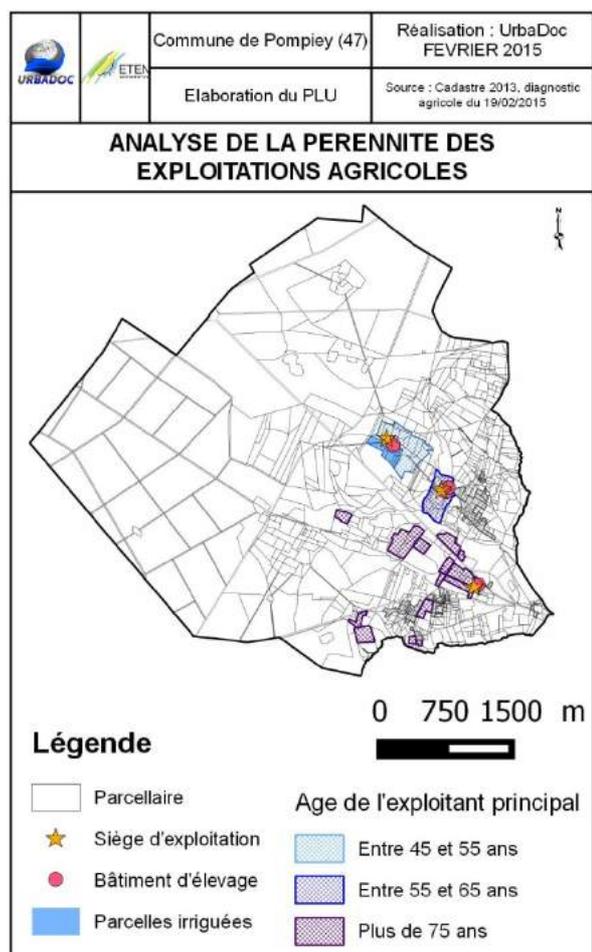
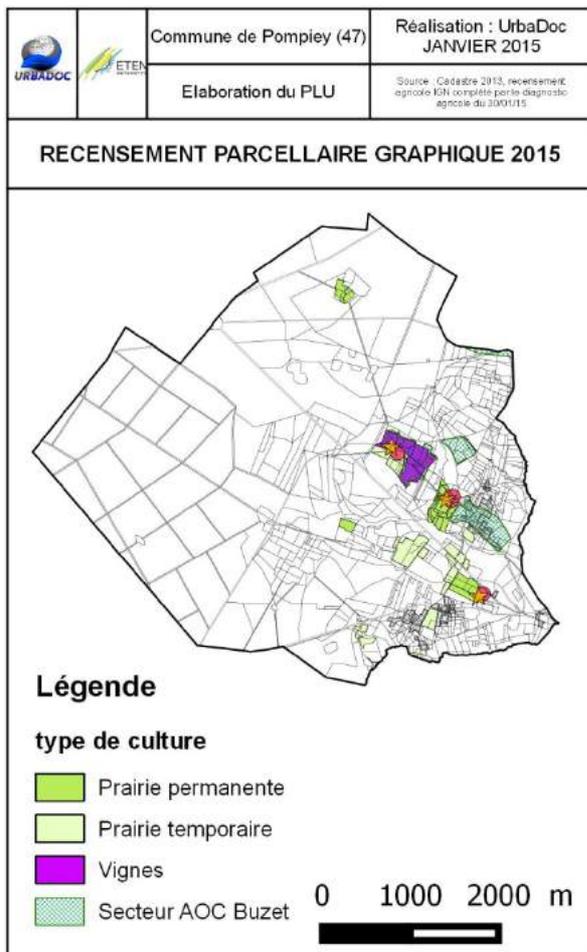
<sup>2</sup> 66% des actifs ayant un emploi travaillent dans des communes extérieures

<sup>3</sup> Cf. tableau 4 page 26

<sup>4</sup> Cf. graphique 7 page 26

<sup>5</sup> Cf. partie sur l'aménagement numérique page 21

# TABLEAU DE BORD



Carte 11 : Utilisation des sols, RPG 2010 ; UrbaDoc ; Janvier 2015

Carte 12 : Etat des lieux de l'activité agricole ; UrbaDoc ; Janvier 2015

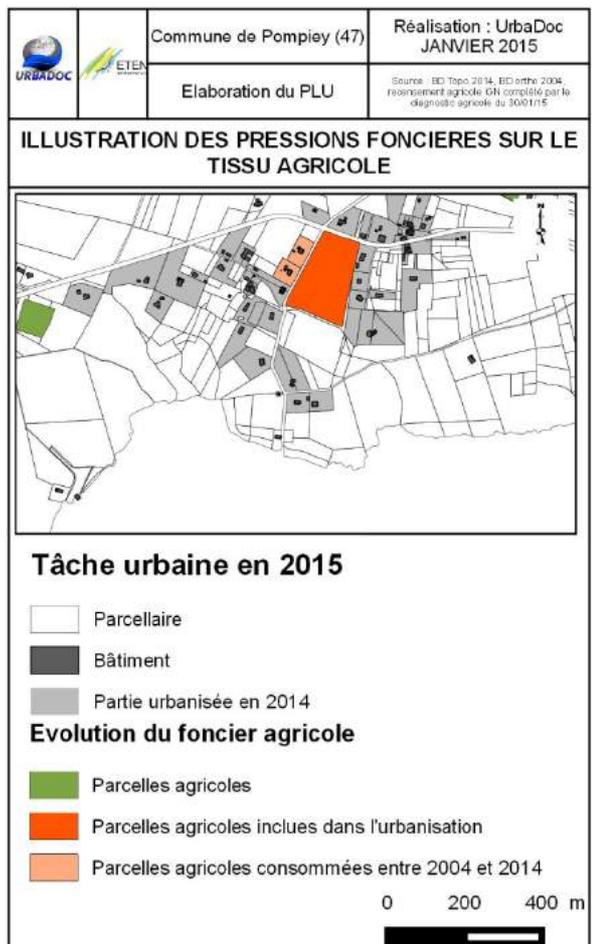
Carte 13 : Les pressions sur l'activité agricole ; UrbaDoc ; Janvier 2015



Photo 1 : Les vignes - AOC Buzet ; Mairie



Photo 2 : Illustration de l'exploitation des forêts par les particuliers ; Mairie



### 3. Le secteur primaire

En termes de surface, le secteur agricole est résiduel sur la commune avec seulement 2% de la superficie totale. Le reste est occupé en majorité par la forêt et une infime partie est urbanisée. Outre ce constat purement physique, comment le secteur se porte-t-il en termes d'activité ?

#### 3.1 L'agriculture

Il s'agit tout d'abord de noter la présence, sur le territoire, d'une exploitation viticole produisant du vin AOC et AOP Buzet. La commune participe donc à l'identité du terroir Lot-et-Garonnais. Il sera donc primordial dans le P.L.U de protéger ces terrains agricoles dont la production a une forte valeur ajoutée.

D'un point de vue plus global, la situation du secteur agricole s'inscrit dans une dynamique départementale de baisse de la SAU.

Cette perte de terres agricoles est significative de la perte d'activité des petites exploitations qui éprouvent une difficulté à adapter leur production à l'évolution global du secteur (morcellement des terres par l'urbanisation, concurrence, regroupement des exploitations, non reprise des exploitations par les jeunes).

Sur les trois exploitations que compte la commune, une n'aura certainement pas de repreneur lorsque son chef d'exploitation ne pourra plus assurer sa continuité<sup>1</sup>. C'est vraisemblablement un tiers du secteur agricole qui sera alors mis à mal. C'est dire les difficultés que connaît ce secteur à Pompiey.

Outre l'impact très mesuré sur l'emploi local, l'agriculture joue un rôle significatif dans l'évolution des paysages. A Pompiey, ces espaces jouent également un rôle de transition écologique entre l'urbanisation et la forêt, laissant place parfois à des petites clairières. Il s'agit donc de faire en sorte de préserver ce secteur, qui, s'il n'est pas un moteur très puissant de l'économie locale, participe à la qualité du cadre de vie et donc à l'attractivité de la commune.

#### 3.2 Une agriculture qui subit la pression de l'urbanisation

La commune n'échappe pas au constat départemental qui indique une baisse significative de la surface agricole.<sup>2</sup> Elle a vu en effet, sur ces 22 dernières années (88-2010), sa surface agricole régresser de 49 hectares, soit

plus de la moitié. Aujourd'hui, seuls 39 hectares sont destinés à un usage agricole.

L'étude des pressions foncières sur le tissu agricole sur la période 2004-2014 montre une consommation de deux parcelles pour une surface totale de 6250m<sup>2</sup>. Une troisième parcelle n'a, pour sa part pas été consommée mais est désormais incluse dans le tissu urbain, ce qui y rend complexe l'activité des engins agricoles notamment. Si rien n'est encadré, il est fortement imaginable qu'à terme, l'urbanisation continue sa progression en morcelant toujours plus l'espace agricole. L'objectif sera donc de limiter ce processus en optant pour l'urbanisation de secteurs non agricoles. Cela aura également pour effet positif de préserver le peu d'emplois agricoles qui subsistent à Pompiey.

#### 3.3 L'exploitation du bois par les particuliers

La forêt représente plus de 90% du territoire communal, il est donc fort logique que de nombreux propriétaires de ces parcelles boisées usent de cet apport naturel comme appoint financier, souvent à côté d'un emploi qu'ils exercent dans un autre domaine. Ainsi le bois récolté est destiné à l'ameublement et à la construction. Cette réalité est donc à intégrer au raisonnement globale du projet de PLU.<sup>3</sup>

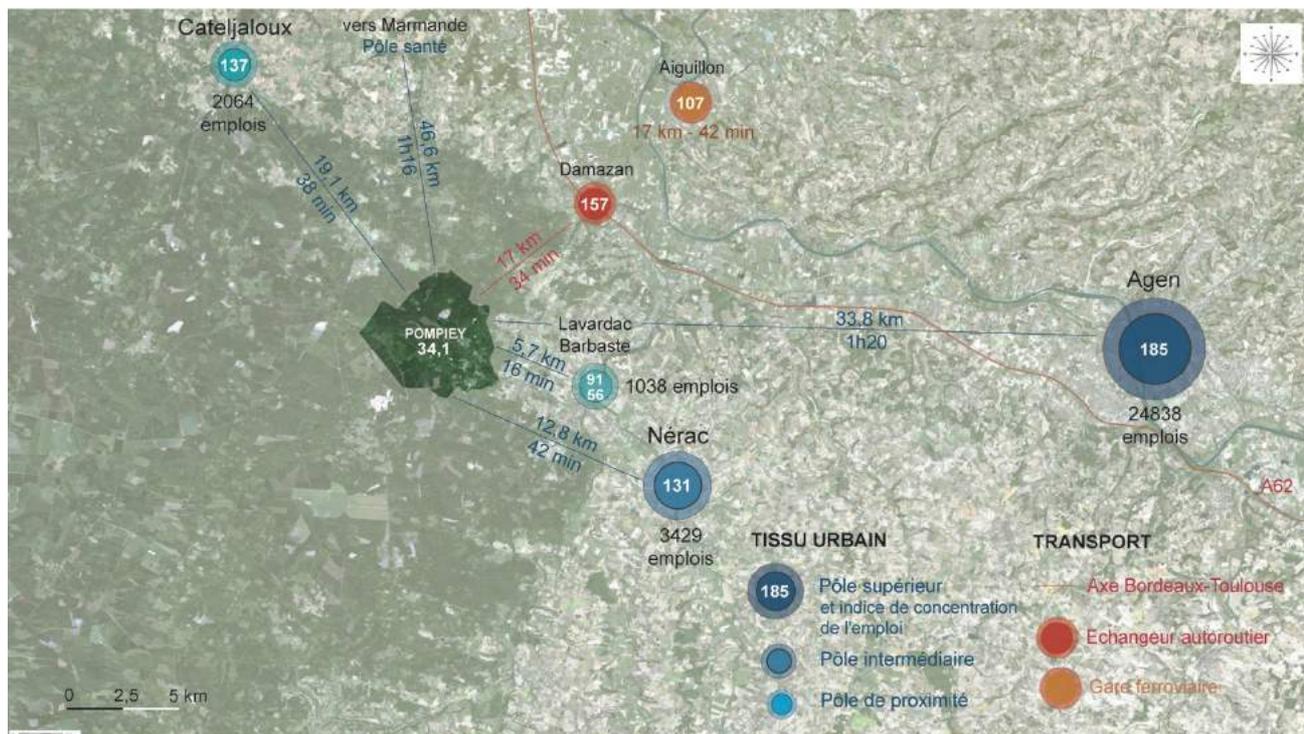
<sup>1</sup> Cf. carte 11, page 28

<sup>2</sup> Le Lot-et-Garonne est classé au 29ème rang national dans le secteur agricole, et le rythme de de perte de SAU y est deux fois plus élevé qu'au niveau national ; Source : Les Etats Généraux de l'agriculture, Etat des lieux 2010-2011, CG 47

<sup>3</sup> Pour illustration, les services de la mairie ont convoqué 70 personnes pour le diagnostic agricole du 30 janvier 2015. Une part très importante de ces personnes était des propriétaires de parcelles boisées qui signifiaient l'importance de cette manne financière

# TABLEAU DE BORD

Carte 14 : Distance-temps aux principaux pôles d'équipement du territoire ; UrbaDoc; Janvier 2015



L'indice de concentration désigne le nombre d'emplois pour 100 actifs. C'est un indicateur de l'attractivité des communes. Plus celui-ci est élevé et plus la commune draine des actifs de l'extérieur, profitant ainsi aux actifs des communes rurales comme Pompiéy.

**Méthodologie :** travail réalisé sur la base de la BPE 2010 de l'Insee en Aquitaine à laquelle ont été ajoutées les données de Pompiéy calculées à partir de recherches internet.

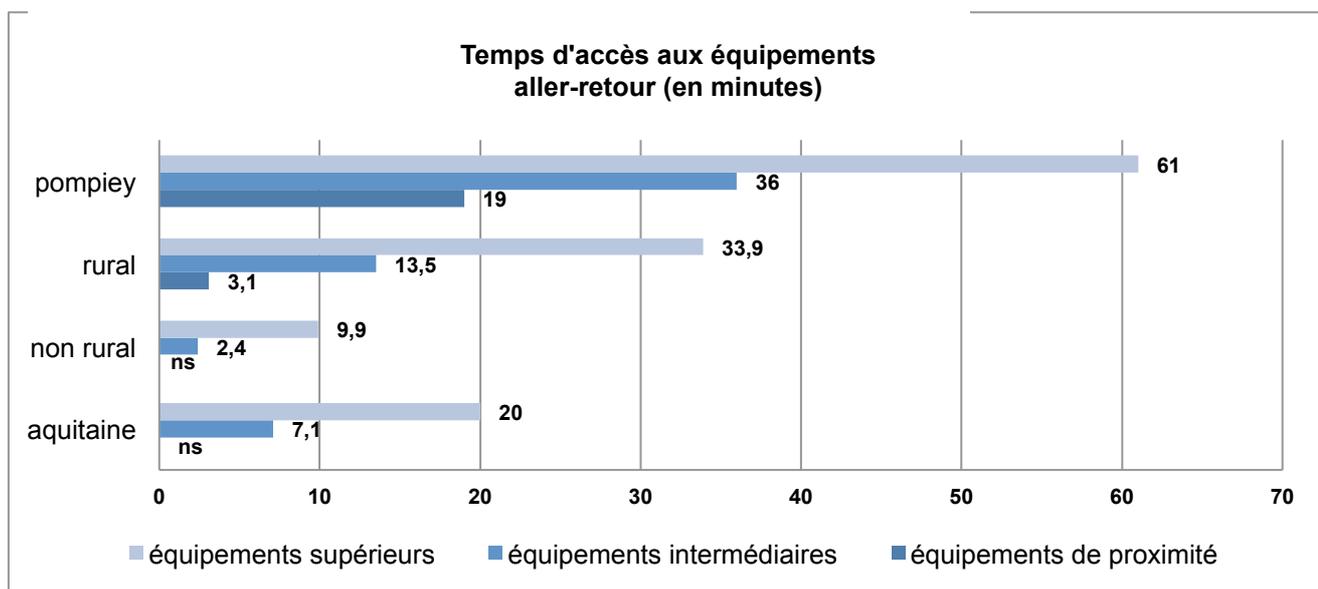
Les temps de parcours sont ceux d'un aller-retour depuis la commune de résidence vers les pôles de services les plus proches.

Les équipements primaires correspondent à des services et commerces d'utilité quotidienne (bureau de poste, boulangerie, école primaire, médecins généralistes).

Les équipements secondaires correspondent à des services et commerces d'une utilité hebdomadaire ou mensuelle (coiffure, maçons, agence immobilière).

Les équipements supérieurs correspondent à des services et commerces d'une utilité plus rare (médecins spécialistes, magasins spécialisés, agence d'intérim, hypermarché).

Graphique 8 : Temps d'accès aux équipements – aller-retour (minutes)



# MOBILITES

## 1. Rappel législatif

L'article L121-1 modifié par la loi ALUR expose que le PLU doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés<sup>1</sup> et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Reposent sur cette nouvelle législation les piliers du développement durable initiés par la loi SRU. Plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables. Pour autant, Pompiey est une commune isolée où l'automobile garde une place prépondérante dans les modes de déplacement.

## 2. Des déplacements contraints par la distance-temps

Vivre dans une commune rurale comporte des avantages certains pour la qualité du cadre de vie. Mais un des principaux inconvénients est l'accessibilité aux zones d'emplois et aux équipements. Ainsi en Aquitaine, depuis les communes rurales, il faut en moyenne cinq fois plus de temps pour accéder aux commerces, équipements et services<sup>2</sup>. Pompiey, commune isolée n'échappe pas à ce constat et la configuration interne rend difficile l'utilisation des modes doux pour les déplacements intra-communaux.

### 2.1 Les déplacements intercommunaux

Une part très importante des habitants est contrainte de se déplacer vers d'autres communes pour accéder aux emplois et services.<sup>3</sup> Or, les deux gares ferroviaires les plus proches se situent à 15km (Aiguillon et Port-Sainte-Marie), et le réseau de bus départemental est absent de la commune. En dehors du ramassage scolaire, les déplacements intercommunaux à Pompiey s'inscrivent donc dans une logique quasi exclusive d'auto-mobilité.

<sup>1</sup> D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le ministère de l'écologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.

<sup>2</sup> Insee – étude BPE 2013 en Aquitaine

<sup>3</sup> Cf. partie Equipements, services et réseaux, page 17

Pour juger de l'accessibilité de Pompiey, il faut la comparer aux communes semblables, c'est-à-dire aux communes rurales de la région. Les habitants de ces communes sont par définition plus éloignés des équipements et services. Plus isolée encore, Pompiey en est plus distante que la moyenne des communes rurales d'Aquitaine<sup>4</sup>. Le constat est encore plus criant lorsqu'il s'agit d'accéder aux services de type supérieur tels que les médecins spécialistes ou les lycées. Pour cette gamme d'équipements, le temps de parcours moyen dépasse l'heure aller-retour contre 33,9 min en moyenne pour les communes rurales d'Aquitaine.

Concernant les équipements de gamme intermédiaire, là aussi, Pompiey est bien plus isolée que la moyenne des communes semblables (36 min contre 13 min). Pour ce type d'équipements, le pôle de Nérac est le plus proche et est accessible en 42 minutes aller-retour.

Les pôles de Lavardac-Barbaste et de Casteljaloux, proposant des services de proximité sont respectivement situés à 16 et 38 minutes aller-retour du centre de Pompiey.

Tous ces constats peuvent s'expliquer à la fois par l'absence d'un gros pôle à proximité et par l'isolement de la commune par rapport aux principales infrastructures de transport. Le territoire est situé à l'écart des grands axes routiers que sont les autoroutes et les routes nationales structurantes. Cependant, la commune se trouve non loin de l'A62. L'échangeur situé à Damazan se trouve à 17 km, ce qui permet aux habitants de rejoindre l'agglomération Agenaise en 40 min.

Cette analyse pourrait être similaire pour les emplois. Les pôles les plus proches que sont Nérac, Damazan et Casteljaloux ont un pouvoir d'attraction important pour les actifs de Pompiey.<sup>5</sup> De nombreux actifs utilisent donc leurs voitures pour leurs déplacements domicile-travail. Tous ces déplacements engendrent donc des flux qui semblent inexorables tant l'offre en transports alternatifs est faible.

### 2.2 Les déplacements intra-communaux

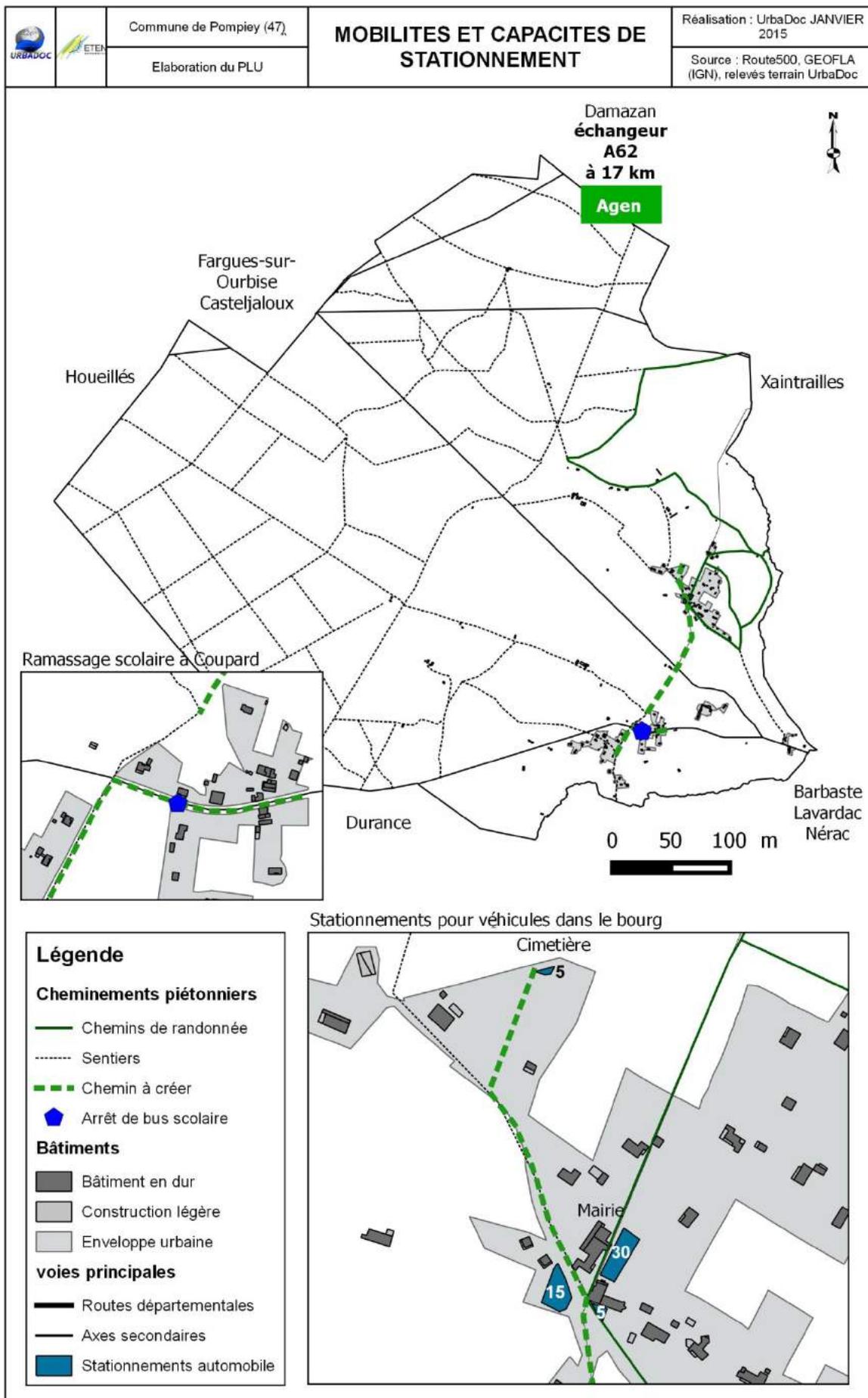
Si la voiture semble indispensable pour les déplacements supra-communaux, il reste à proposer une alternative en termes de mobilités douces pour les déplacements quotidiens sur la commune.

<sup>4</sup> Cf. graphique 8 page 30 – temps d'accès aux équipements

<sup>5</sup> L'indice de concentration de ces communes est compris entre 131 et 157. Cela signifie que pour 100 actifs, ces communes comptent entre 131 et 157 emplois. Ces emplois sont donc disponibles pour les actifs extérieurs à ces mêmes communes ; cf. Carte 14 page 30

# TABLEAU DE BORD

Carte 15 : Répartition des axes routiers, cheminements et transport en commun ; Route 500, IGN ; UrbaDoc ; Janvier 2015



Ainsi, comment faire en sorte qu'en dehors des randonneurs, les Pompiyens privilégient l'utilisation de modes doux (vélo, marche, cheval) pour se déplacer dans le cœur du village (mairie, cimetière, Poney-club...)? Par définition, ces derniers veulent se déplacer en toute sécurité et en tout confort. Une politique de valorisation des cheminements existants ou de création d'autres voies si nécessaire ne serait donc pas usurpée. De la même manière, comment peut-on optimiser le ramassage scolaire vers les établissements scolaires de Nérac et Barbaste ? L'unique arrêt de bus de la commune est situé à Coupard le long de la RD665 en direction de Durance. Un des enjeux du Plan Local d'Urbanisme est donc dans l'intensification des ensembles agglomérés que sont Coupard et le bourg de Pompiy. Il s'agirait également de créer du cheminement sécurisé sous forme de trottoirs par exemple vers le secteur résidentiel de Coupard qui s'étale le long de la RD665 puis pour relier le bourg et le hameau de Coupard distants de plus de 400m à vol d'oiseau et seulement reliés par la route.

### **3. Des capacités de stationnement suffisantes**

Nouveauté de la loi ALUR, le diagnostic du PLU doit au regard de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

L'estimation de la capacité de stationnement automobile est de 55 places ouvertes au public<sup>1</sup> sur le secteur du bourg au contact de la salle communale, de la mairie et du cimetière qui sont parmi les seuls équipements présents sur la commune. Ceci ne prend évidemment pas en compte les places de stationnement privées que possèdent la quasi-totalité des logements de la commune. Sur le secteur de Coupard qui s'est développé sur un modèle résidentiel, chaque logement est doté d'un stationnement privatif et donc aucun parking public n'y a été implanté. Compte tenu de l'évolution démographique de la commune qui conservera encore très longtemps son caractère rural<sup>2</sup>, les équipements n'évolueront certainement pas. Les capacités de stationnement semblent donc suffisantes.

### **4. Analyse prospective et vision globale**

Du fait de l'éloignement de la commune avec les pôles d'emploi et d'équipements, et de la structure urbaine très dispersée, l'automobile est le moyen de transport incontournable. L'idée de faire de Pompiy une commune piétonne n'est pas envisageable à court et moyen termes. Cependant, s'agissant des déplacements vers les équipements internes, l'objectif est d'amener la population vers une mobilité plus douce. Plusieurs leviers pourraient être intégrés au présent PLU.

Parmi eux, affirmer la centralité du bourg et de Coupard/Mounon est une nécessité. Cela passe par une intensification urbaine sur ces secteurs au détriment des écarts. Le but sera de rapprocher la population des principaux équipements que sont la mairie et la salle communale et de l'unique arrêt de ramassage scolaire afin qu'ils aient, dans ces cas, la possibilité de renoncer à sortir leur véhicule personnel. Les cheminements piétons devront alors, si besoin, être adaptés pour favoriser les déplacements en toute sécurité notamment pour les enfants se rendant à l'arrêt de bus situé le long de la RD655.

<sup>1</sup> C'est une estimation donnée par le maire et vérifiée sur place étant donné qu'aucune place de stationnement n'est marquée au sol

<sup>2</sup> Cf. partie Démographie, page 15

# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Carte des enjeux paysagers ; UrbaDoc, Janvier 2015

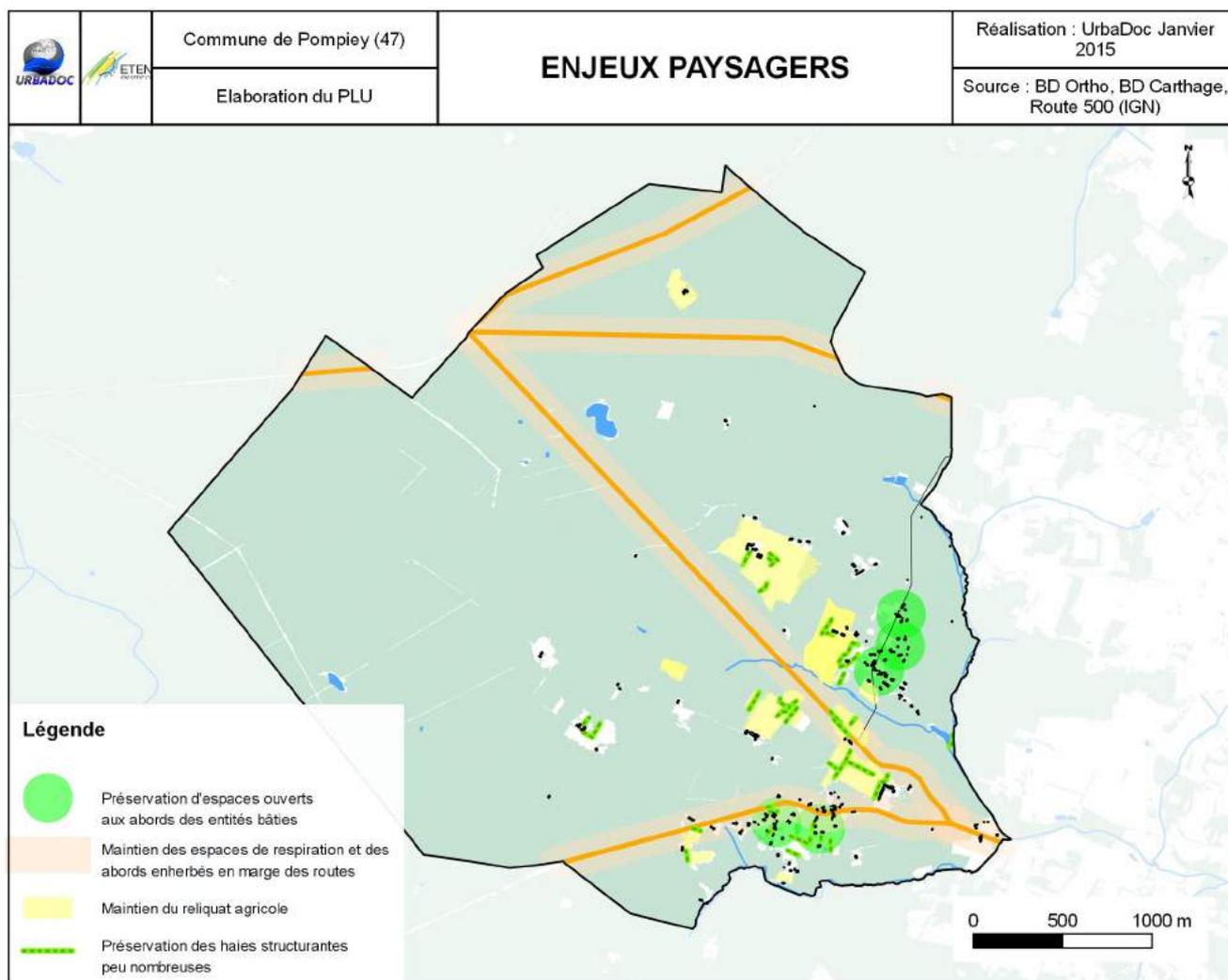


Photo 3 : Infrastructure routière créant une coupure dans le massif boisé et générant un espace de respiration ; Mairie



# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

## 1. Les paysages, toujours un atout ?

Élément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun<sup>a</sup>.

Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'une commune. Or les parties précédentes ont démontré l'attraction du territoire du fait notamment de sa situation à proximité de Nérac et Barbaste. Quels sont les éléments garants du maintien d'une identité et d'une qualité de vie à Pompiey et quels sont les enjeux de ce maintien ? Car la poussée urbaine peut contribuer à modifier le visage communal et le cadre de vie.

### 1.1 Éléments clés pour le maintien d'une identité paysagère à Pompiey

Le couvert boisé constitue la signature paysagère la plus significative de la commune ; La forêt domaniale de Campet qui déborde également sur les communes voisines de Durance et de Fargues-sur-Ourbise, couvre une superficie de près de 16,50 km<sup>2</sup>. Il s'agit de l'unique forêt domaniale du département. Elle est constituée principalement de futaies de pin maritime et aussi par quelques reboisements en chêne rouge d'Amérique et résineux divers : pin laricio, pin noir, douglas.

Le territoire communal est inscrit au sein de deux entités paysagères : « La Forêt des coteaux » et « la Forêt des Plateaux »<sup>b</sup>. Ainsi le territoire se situe en interface entre la terminaison des coteaux de Buzet au Nord-Est et l'amorce du plateau landais à l'Ouest.

La forêt des coteaux se caractérise par son aspect ondulé tandis que la forêt des plateaux offre des nuances plus subtiles ; le massif forestier des Landes dans le Lot-et-Garonne est circonscrit clairement à la vallée de la Gélise qui constitue une limite visible depuis le plateau du Mézinis et les coteaux du Buzet. En s'approchant de Durance, les reliefs s'estompent totalement, les routes deviennent rectilignes et la forêt de pin est omniprésente.

Pour autant, ce qui pourrait présenter une image plutôt monotone, est en fait un paysage aux variations multiples et sensibles dues à :

- l'accompagnement végétal en sous-étage qui diffère selon l'humidité du sol,
- l'âge des peuplements forestiers et leur densité car les pins s'associent parfois à quelques feuillus (chênes),
- la présence plus ou moins visible de l'eau qui stagne parfois en marais ou en étang,
- les clairières occupées par les implantations humaines (airials).

La linéarité des routes confère de plus une signature paysagère des plus spectaculaires : les routes, si elles sont rectilignes, n'en sont pas moins sensibles dans le rapport qu'elles entretiennent avec la forêt : les légères surélévations favorisent les vues et l'enherbement des bas-côtés égaye et donne un air soigné à la route, en limitant l'effet de couloir et de cloisonnement qui en découle.

Dans ce paysage uniforme où les espaces de respiration paysagère sont rares, les constructions et les infrastructures revêtent dès-lors une dimension particulière et constituent des marqueurs paysagers à part entière. C'est le cas de la RD 665 dont le tracé suit les ondulations de la pente et permet dans sa première séquence, en provenance de Barbaste, de créer une animation et de rompre avec la monotonie du paysage forestier.

Aussi le carrefour du Placiot situé à l'Ouest de la commune, en limite avec Fargues-sur-Ourbise, constitue une porte d'entrée signifiante du territoire. Il est aménagé sous la forme d'un giratoire au niveau duquel se croisent les RD 655, RD 8 et RD 141.

Ainsi Pompiey se caractérise par une identité forestière très marquée mais avec toutefois quelques nuances et perceptions différentes suivant que l'on se situe sur la partie Est ou Ouest du territoire. Au sein des entités boisées, l'urbanisme demeure très aéré avec des espaces de respiration, ouverts, en opposition à l'espace plein de la forêt. Le village de Pompiey, la poche urbaine structurée sur le secteur de Coupard et de Mounon, en marge de la RD 665, et le bâti diffus se référant à des maisons-fermes, ponctuent le paysage forestier.

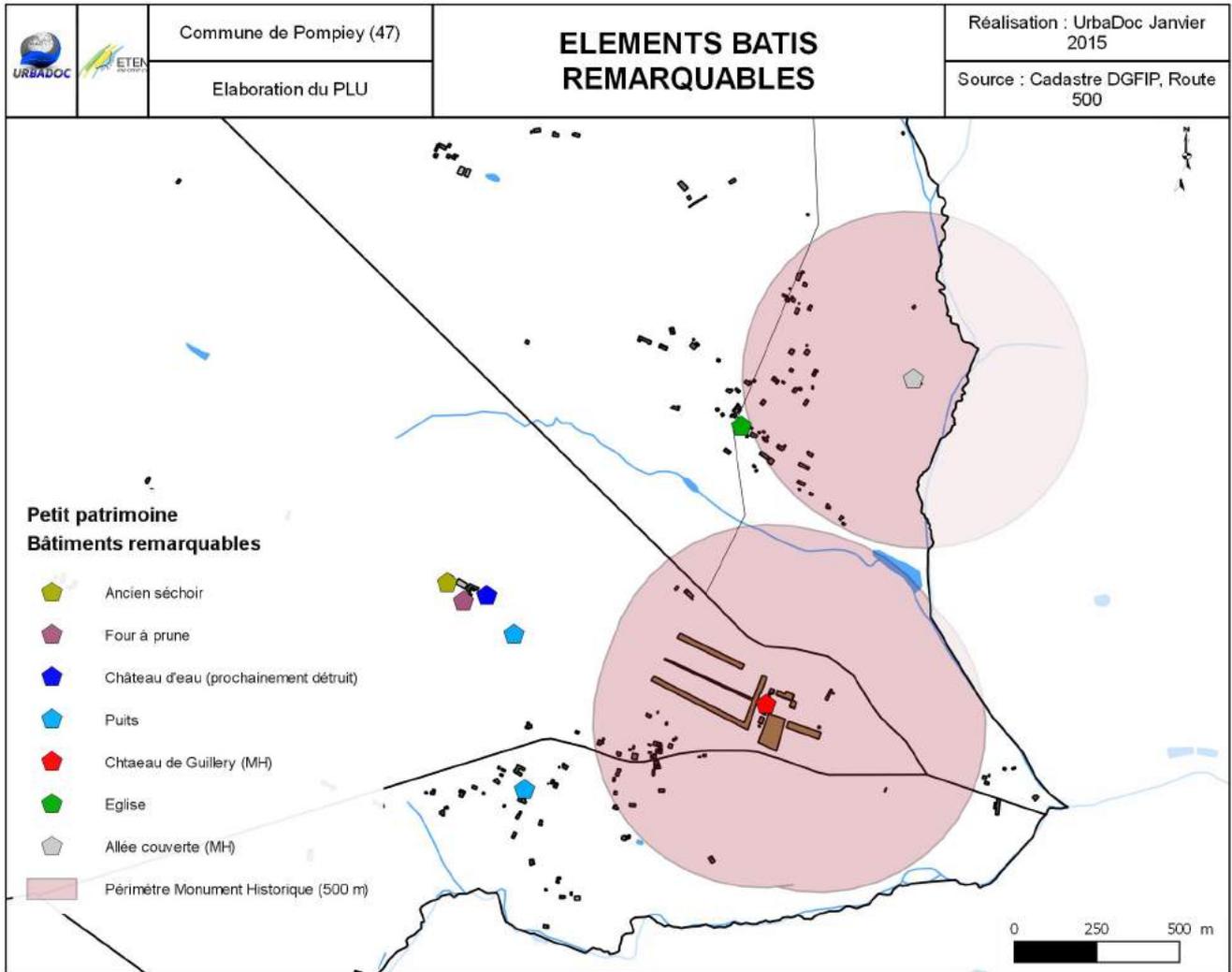
L'urbanisation récente s'est opérée en appui du village et du bâti traditionnel présent à Coupard. Ces deux entités présentent un poids sensiblement égal regroupant chacune une vingtaine d'habitations. Le secteur de Coupard a servi en particulier de support à une urbanisation récente et soutenue compte tenu notamment des facilités de desserte (RD 665). Mais l'urbanisation sur ce secteur dont les disponibilités foncières semblent plus facile à mobiliser – planéité du site, emprise foncière

<sup>a</sup> Source : convention européenne du paysage

<sup>b</sup> Guide paysage et urbanisation pour le département de Lot-et-Garonne, septembre, Folléa et Gautier.

# TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Carte des éléments remarquables ; UrbaDoc, Janvier 2015



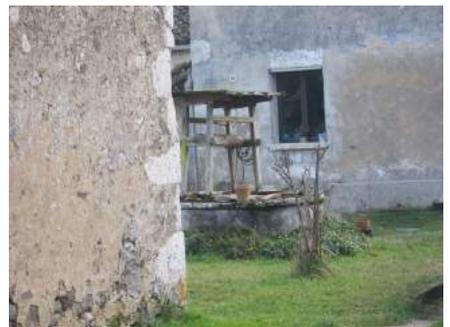
Ecurie, jardin et ancien chenil, château de Guillery



Four à prune, Burenque



Ancien séchoir, Burenque



Puits, Mounon

d'un seul tenant relativement conséquente (plus de 2,5 ha) – ne risque-t-il pas de minorer le poids du village et déplacer la centralité communale ?

## 1.2 Quels enjeux pour le maintien du cadre de vie ?

Plusieurs enjeux de préservation du cadre paysager peuvent être pointés :

- la préservation d'espaces ouverts aux abords des entités bâties,
- le maintien de distances entre les habitations et de clôtures transparentes,
- le traitement des espaces publics avec un enherbement maximum,
- le maintien des plantations de feuillus isolés (abords de la mairie),
- la mise en valeur des routes d'arrivée dans l'airiel et le maintien des bas-côtés enherbés le long des infrastructures routières

Aussi, au-delà de la valeur économique que la sylviculture représente, cette activité parce qu'elle recouvre l'ensemble des méthodes et pratiques permettant d'agir sur le développement, la gestion et la mise en valeur du boisement, participe à sa mesure au maintien du cadre de vie. La gestion durable des forêts intègre de plus l'importance de préserver, voire de restaurer le cas échéant la capacité de résilience écologique du milieu forestier.

L'agriculture, bien qu'elle constitue une activité anecdotique au sein de la commune, se doit d'être valorisée, notamment parce qu'elle contribue au maintien de rares espaces de respiration. Le reliquat agricole est occupé par la viticulture et profite aussi au petit élevage. Peu de haies subsistent en limite des parcelles agricoles et en bordure de voiries. La préservation de ces éléments qui constituent autant de témoins d'un parcellaire agricole antécédent à toutes formes de remembrement, devra faire l'objet d'une attention toute particulière compte tenu de leur faible représentation et de leur fonction au sein de la trame verte, en tant qu'élément de liaisons entre les différents réservoirs de biodiversité.

En termes de répartition du bâti, le projet se doit de maintenir un poids équilibré entre le village de Pompiey et le secteur de Coupard, cela afin :

- d'éviter de créer un effet de concurrence entre ces deux foyers d'urbanisation ;
- de conforter le noyau villageois comme centralité communale regroupant l'ensemble des marqueurs structurants<sup>a</sup> ;

Pour le quotidien des habitants, le projet est également de faciliter les mobilités, particulièrement en sécurisant les déplacements entre les secteurs d'urbanisation

récente et les principaux équipements présents au village mais aussi au château de Guillery qui accueille un poney club.

Enfin, il conviendra de veiller, dans les logiques d'urbanisation future, à ce qu'un équilibre soit recherché entre les enjeux de modération foncière et le maintien des caractéristiques des formes bâties de la commune, à savoir celles façonnant des espaces largement ouverts sur la nature au sein des hameaux et des villages arials.

## 1.3 Les éléments et secteurs de paysages à protéger

La commune compte deux éléments référencés au titre des monuments historiques : le château de Guillery (19<sup>ème</sup> s.) inscrit en 2001 et l'allée couverte de dolmens classée en 1969. Outre ce bâti monumental, le territoire abrite des éléments paysagers et bâti plus modestes mais non dénués d'intérêt. L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet de protéger tout élément et secteur de paysage remarquable, cette protection pouvant assurer le maintien d'un élément végétal ou encadrer l'intervention sur des éléments bâtis. Le patrimoine vernaculaire, composé de four à pain, pigeonnier, maisons-fermes, pourra être protégé selon le projet communal.

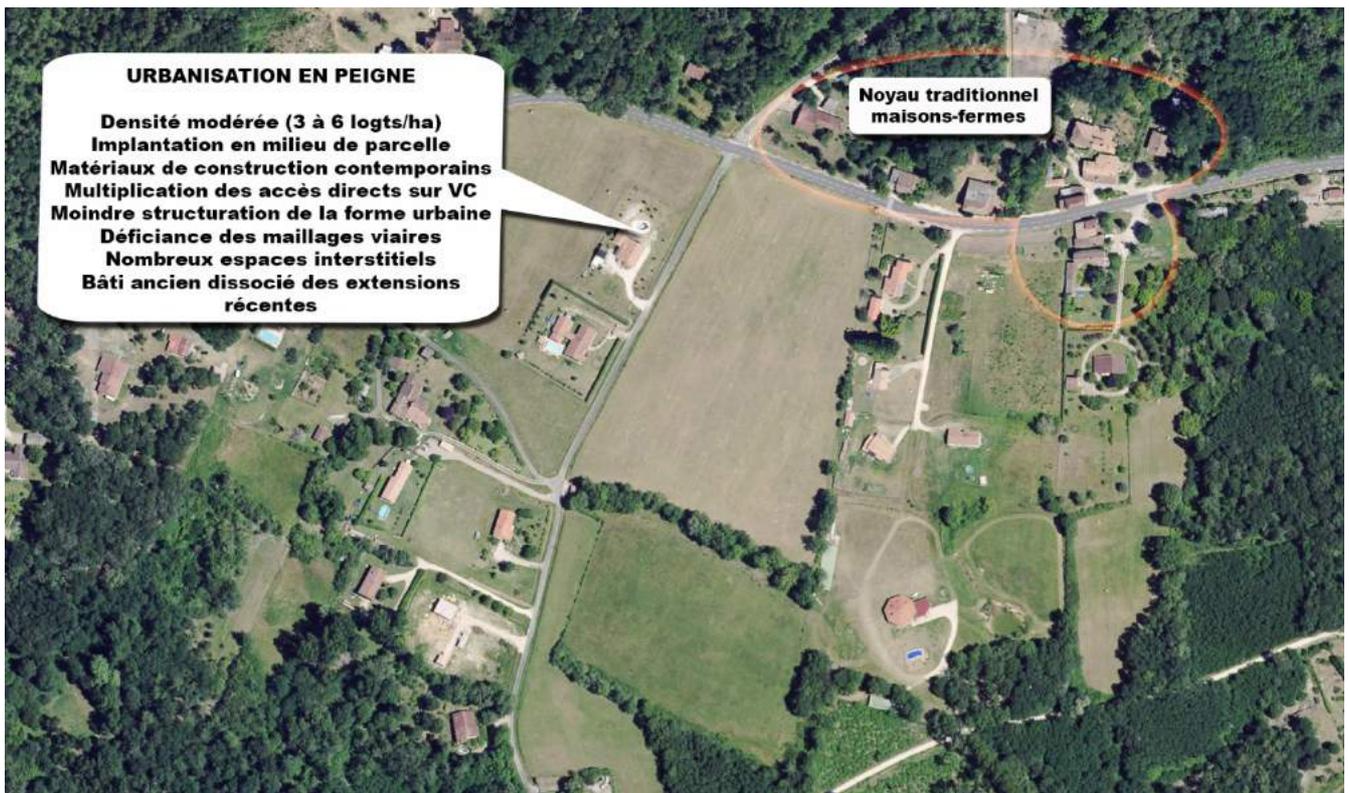
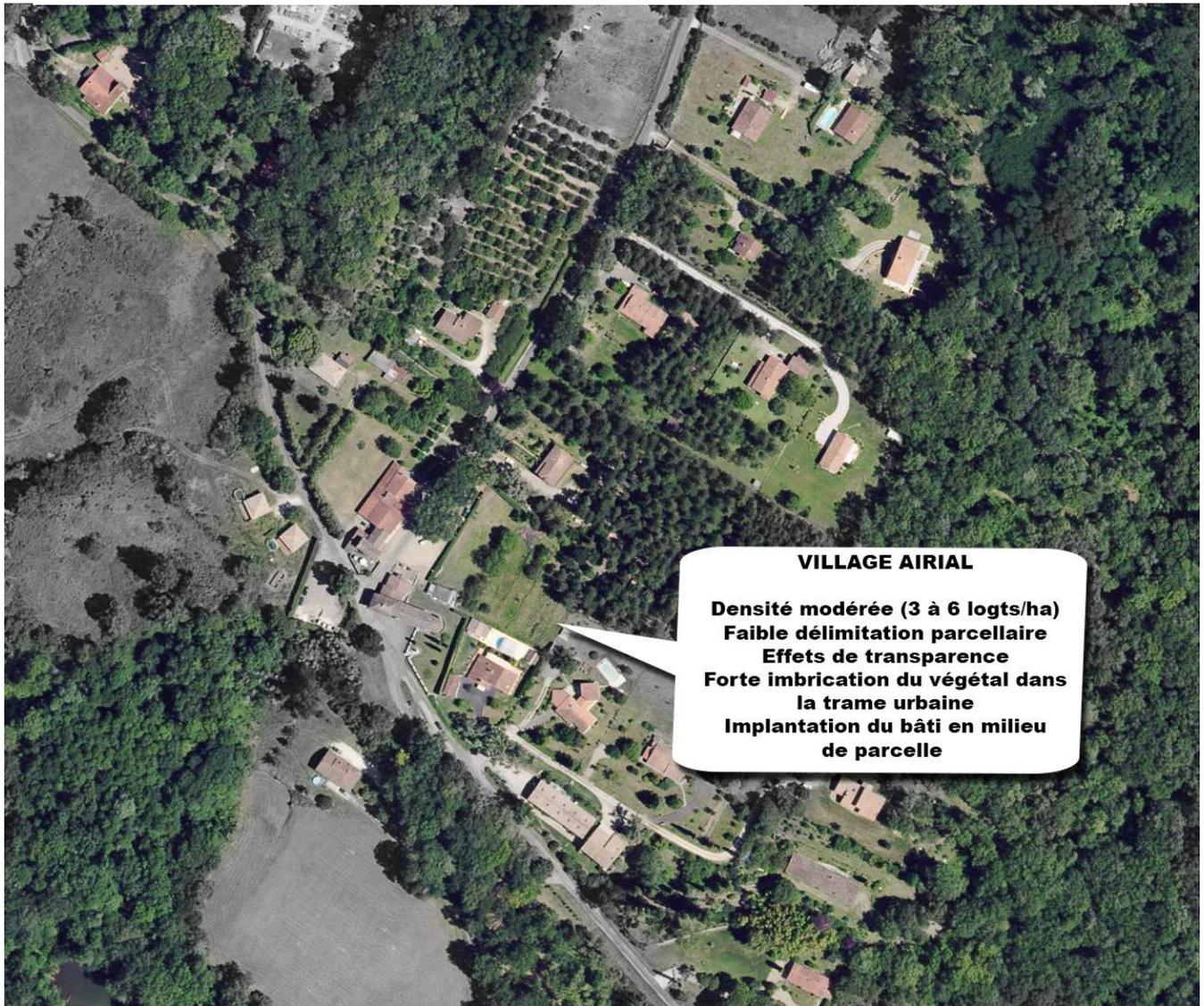
Aussi, les secteurs de paysages – arbre isolé au sein des arials, haies paysagères en limite des quelques reliquats agricoles, fenêtres paysagères et cônes de visibilité, pourront faire l'objet de mesures de protection particulières. Compte tenu de la présence très marquée du couvert boisé qui obstrue le champ de visibilité, la commune n'offre qu'un nombre limité de points de vue aussi bien sortants qu'entrants. Les percées visuelles découlent en grande partie des axes de circulation (RD 655, RD 665, RD 141) lesquels créent des saignées au sein des masses boisées. Ces voies coupent les espaces forestiers de façon linéaire et offrent ainsi des visibilités lointaines mais très étroites puisqu'elles se concentrent uniquement sur l'espace public dédié à la voirie et ses abords. A de rares exceptions, quelques espaces non boisés ponctuent le cheminement et offrent davantage de profondeur quant aux visibilités ménagées : petites parcelles agricoles laissées en friche et espace prairial en marge de la RD 655 à hauteur du croisement permettant de se rendre au village de Pompiey (voie communale n°2 dite de Larrouset à Pompiey).

Il en est de même concernant les points de vue entrants, limités en nombre et en profondeur par le couvert forestier. En entrée Sud du village, la présence d'un vaste espace prairial bordant le ruisseau de Couloumat, permet de créer un point d'appel visuel en direction du village. Sur le secteur de Coupard/Mounon,

<sup>a</sup> Est étudiée notamment sur le village la possibilité de créer une maison de répit pour les patients atteints d'Alzheimer.

# TABLEAU DE BORD

Figure 26 : Les formes urbaines à Pompiet et Coupard ; UrbaDoc, Janvier 2015



l'urbanisation est entrecoupée par des parcelles laissées en prairie et qui confèrent quelques visibilitées sur ces poches d'urbanisation récente. Aussi, des trouées paysagères se forment momentanément à la faveur des campagnes d'abattage d'arbres. D'autres points de visibilitées sont ménagés en rebord de pente, lesquels s'accompagnent parfois d'espaces de respiration, comme à Burrenque (secteur du château d'eau), à Lauran, à Guiron, etc.

Le rapport de présentation et le règlement écrit feront alors état du degré de protection à assurer sur ces différents éléments de paysage.

## **2. La morphologie urbaine : une faiblesse inéluctable des logiques urbaines inhérentes aux villages-airials**

Comme évoqué précédemment, la commune est marquée par une forme urbaine intrinsèque aux paysages des Landes de Gascogne avec la structuration de villages et de hameaux sous forme d'airials, encore nommés villages clairière.

A Pompiey, le bâti traditionnel apparaît minoritaire au sein de ces entités – village et secteur de Coupard – du fait que ces foyers d'urbanisation sont quantitativement marqués par les formes pavillonnaires plus récentes. L'acuité avec laquelle le secteur de Coupard s'est développé ces dix dernières années avec 7 constructions contre 5 à l'échelle du village, témoigne d'une dynamique qui à terme peut contribuer à minorer le poids du village. Fort de la desserte par la RD 665 menant à Nérac, ce secteur s'organise selon des logiques d'évasion et d'entre-soi qui ne jouent pas en faveur du renforcement des logiques urbaines. De plus, l'urbanisme semi-dense qui caractérise les villages airials ne contribuent pas à étayer le poids de ces entités urbaines. En fait, le territoire est aujourd'hui majoritairement composé de formes urbaines pavillonnaires structurées en fonction du tracé de voie riveraine greffées sur des axes plus importants et répondant à des logiques d'opportunisme foncier. Le bâti diffus est limité en nombre et reste contenu essentiellement aux maisons-fermes héritées de l'activité agricole.

### **2.1 Un habitat ancien minoritaire avec peu de référence au sein des entités les plus densément structurées**

Le noyau villageois se caractérise par la présence de deux bâtisses anciennes construites à l'alignement de l'emprise publique (VC n°503 et VC n°201 de Pompiey à Campet). La première est attenante à la mairie tandis que la seconde s'inscrit dans le

prolongement de l'Eglise. Le bâti répondant à des logiques d'urbanisation traditionnelle apparaît mineur ; Compte tenu de la faiblesse du bâti ancien au sein de cette entité, et des caractéristiques spécifiques aux villages airials qui n'offrent qu'une densité bâtie somme toute limitée, la perception d'un bourg structurant et rayonnant à l'échelle communale se trouve grandement pondérée.

A Coupard le bâti traditionnel est réduit à la présence de quelques maisons-fermes installées en marge de la RD 665.

Le noyau villageois et le hameau de Coupard sont revendicatifs des villages-airials, où les maisons sont séparées par des prairies ouvertes. L'implantation des constructions au sein des villages airiaux apparaît aérée, en retrait des emprises publiques, souvent au sein de parcelles enherbées, d'emprise confortable, avec des densités comprises le plus souvent entre 3 et 5 logts/ha.

Compte tenu de cette configuration, du village, Pompiey n'en a que la structure administrative avec le regroupement de marqueurs structurants (mairie, salle communale, et Eglise). Les espaces publics reliant les maisons ou ces édifices n'offrent, tant dans leur organisation fonctionnelle que sur leurs marges, qu'un aspect villageois limité : absence de trottoir, peu ou pas de sol imperméable mais essentiellement de la terre battue et de l'herbe, etc. Ce type de traitement des espaces publics est spécifique aux villages-airials et façonnent ainsi leur identité.

### **2.2 L'habitat pavillonnaire : forme urbaine majoritaire**

Les formes bâties d'urbanisation récente sont visibles au sein du village. Les marqueurs bâtis les plus anciens (Eglise, abords mairie) ont permis sur leur marge de catalyser une urbanisation plus récente avec en marge Sud un linéaire constitué par des logiques d'opportunisme foncier. Au Nord, la forme bâtie est également revendicative d'une extension du village par le développement de l'habitat pavillonnaire ; il en résulte une forme urbaine réalisée au coup par coup avec des constructions implantées en deuxième voire troisième rideau à la faveur de voies de desserte riveraines.

Sur le secteur de Coupard, on observe le socle d'un noyau plus ancien de par la présence de maisons-fermes distribuées en vis-à-vis de la RD 665. A proximité immédiate, le château de Guillery constitue un marqueur identitaire de premier plan mais est peu visible depuis l'extérieur du domaine, y compris à partir des voies départementales délimitant ses abords (RD 655 et 665).

# TABLEAU DE BORD

## Caractéristiques architecturales du bâti traditionnel

### Volumétrie / Hauteur des constructions

Le bâti présente le plus souvent la forme d'un parallépipède rectangle. La hauteur du bâti se présente généralement en R+1 (un étage sur rez-de-chaussée avec ou sans comble).



Bâti traditionnel en R+1 à Pompiey



Aspect massif des maisons-ferme

### Ouvertures :

Elles sont plus hautes que larges, de type fenêtre à la française. La taille des ouvertures varie selon les usages. Il est noté que certaines constructions traditionnelles ont des encadrements soulignés par l'utilisation de pierre apparente de compositions et de couleurs distinctes des tons de la façade.

### Toitures :

Les constructions anciennes exposent généralement des toits à deux ou quatre pans avec l'utilisation de la tuile canal. Plus rarement, d'autres constructions présentent des toits à quatre pans avec demi-croupe. Quelques bâtisses anciennes présentent des toitures à deux pans et demi croupe.

### Colorimétrie observée, menuiserie, teinte et recouvrement :

Les enduits et badigeon recouvrant l'ensemble des façades, lorsque la pierre n'est pas laissée apparente, sont choisis dans des tonalités rappelant le plus souvent les tons de la pierre locale avec des nuances de jaune ou bien des tonalités plus claires titrant dans les blancs. Les menuiseries se caractérisent par une palette de couleurs orientée essentiellement vers des déclinaisons récurrentes de nuances de marron ou de blanc.



### Matériaux mis en œuvre et façades :

Les caractéristiques vernaculaires du bâti sont mises en évidence avec l'utilisation de matériaux de construction traditionnels : les unités bâties anciennes présentent des murs en pierre de taille, recouverts ou non d'enduits ; l'emploi de matériaux locaux confère une plus-value certaine à ce patrimoine bâti.

Le bois est aussi utilisé notamment pour la construction de séchoirs.



## Caractéristiques architecturales des formes urbaines contemporaines



Habitation en bois en marge du cimetière, une pente de toit



Originalité des formes bâties (octogonale) pour certaines réalisations contemporaines, Coupard



Habitation pavillonnaire, forme et volumétrie standardisées

Les constructions pavillonnaires sont agencées en fonction d'une voirie spécifique. Malheureusement, ces aménagements réalisés au coup par coup se succèdent les uns aux autres sans créer de réelle urbanité. Ces logiques d'urbanisation en peigne tiré à partir des principaux axes de circulation tendent à étirer les formes urbaines. Ils sont aujourd'hui le reflet de la pression foncière sur l'espace agricole et forestier (Coupard /Mounon) et créent des effets d'allongement, phénomène perturbant la lisibilité du territoire, y compris au niveau du village arial dont la densité bâtie observée reste très modérée.

A Coupard, cet agencement de la forme bâtie a contribué à générer de nombreux espaces interstitiels qui posent aujourd'hui la question de leur traitement.

### **2.3 Villages arials et gestion économe du foncier : quelle compatibilité ?**

Le desserrement de la trame urbaine est favorisé par la présence des infrastructures viaries ; le bâti se développe souvent sur un parcellaire confortable en milieu de parcelle, à l'image des réalisations antécédentes. Ce modèle urbain engendre des investissements importants en réseaux divers. La densité est faible et cette forme urbaine ne répond pas aux valeurs mises en avant par la loi SRU et rappelées par la loi ENE tant en termes de gestion économe du foncier que de la sécurisation des accès le long des linéaires routiers. Par ailleurs l'implantation, en milieu de parcelle empêche souvent toute densification ultérieure de la parcelle stérilisant de fait le foncier consommé. Si les caractéristiques d'un habitat semi-dense pourraient être maintenues, afin notamment de préserver les spécificités des villages arials, le projet veillera tout de même à régler de manière opérante l'implantation du bâti en limites des emprises publiques, des voies de circulation à créer et des limites parcellaires, cela afin d'initier à terme des possibilités de densification ultérieure par redécoupage parcellaire.

### **2.4 Des entités rurales caractéristiques des productions agricoles d'antan**

Le territoire compte une douzaine de maisons-fermes, témoin du passé agricole de la commune orienté vers le polyélevage et la petite viticulture.

L'implantation des constructions au sein des écarts et des maisons-fermes se caractérise par l'organisation d'unités bâties, le plus souvent non jointives, autour de la construction principale (habitation, hangars, granges

dévolues au stockage du matériel et de la production). Le bâti se distingue par l'homogénéité de ses volumes ; la hauteur est généralement d'un étage sur rez-de-chaussée.

L'architecture des bâtiments agricoles traditionnels est à l'image de l'architecture vernaculaire. L'appareillage des murs est réalisé le plus souvent en pierre de taille calcaire disposée en assise régulière et façonnée en rectangle afin de faciliter sa mise en œuvre. La tuile canal est utilisée comme matériau de recouvrement des toits. Certaines maisons-fermes se distinguent également par leur toiture enveloppante à long pan qui protège d'un seul tenant, locaux d'habitation et unité servant au stockage.

## **3. Enjeux architecturaux**

L'identité communale se caractérise tant par le paysage naturel que urbain. Si la forme urbaine est souvent prépondérante pour caractériser l'identité d'un secteur, l'architecture est aussi un élément clé.

A l'image des formes urbaines où se distinguent fortement les constructions traditionnelles et l'habitat pavillonnaire, l'architecture locale présente également deux visages.

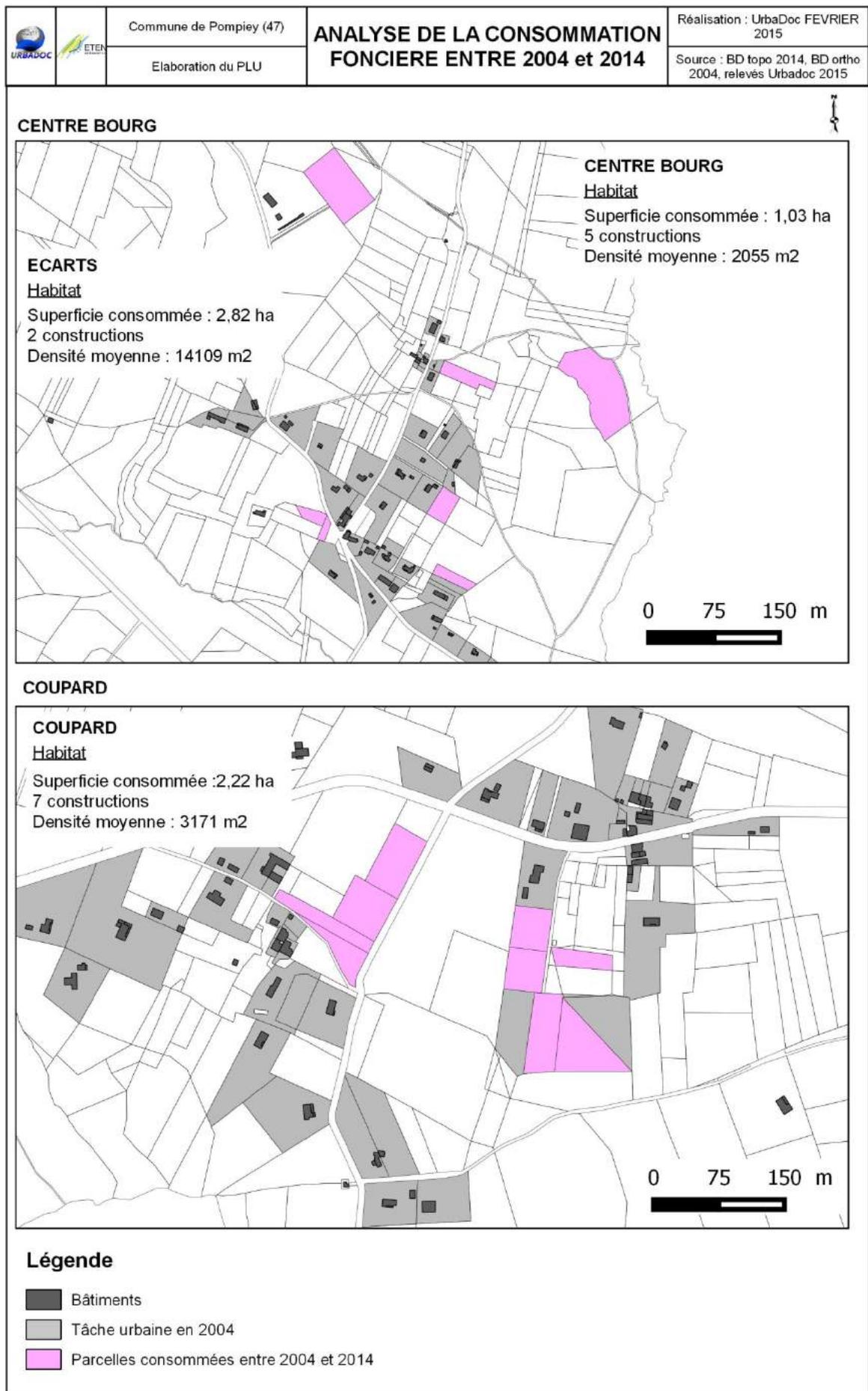
L'architecture du bâti traditionnel (cf. tableau de bord) est bien différente des formes pavillonnaires observées. Les formes bâties et l'utilisation des matériaux dans le cadre des réalisations récentes s'éloignent le plus souvent du modèle traditionnel (toiture, matériaux, etc.) pour produire des formes originales plus ou moins bien intégrées dans la trame bâtie (complexité des volumes, couleurs, matériaux). Le bâti présente le plus souvent des façades dont les teintes de recouvrement tirent dans des tonalités plus chaudes (nuances de jaunes, etc.). Les toitures sont généralement à double pan recouvertes de tuiles de type canal. Il s'agit de constructions pavillonnaires de plain-pied ou d'un étage sur rez-de-chaussée, implantées en milieu de parcelle.

Quelques constructions en bois sont également présentes en marge du village (entrée Sud, abords du cimetière) et concernent pour partie des gîtes.

Enfin, la clôture est l'élément qui caractérise le rapport entre l'espace public ou privé, créant soit un lien, soit une frontière. La transparence des limites parcellaires constitue un point important pour l'aménagement communal, cela afin de conserver la spécificité du village arial avec une ouverture sur l'extérieur et des effets de cloisonnement limités.

# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Analyse de la consommation foncière sur 10 ans ; BD ortho 2004, BD topo 2014 et relevés terrain ; UrbaDoc ; Février 2015



# GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

## 1. La gestion économique de l'espace : une nécessité

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. Face à ce constat frappant, les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont, depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines. Ce phénomène est extrêmement lié au processus d'étalement urbain. Ce dernier, qui a guidé les politiques d'aménagement jusqu'à la fin du XXème siècle, est source de nombreux désagréments d'ordre environnementaux, économiques ou même sociaux. L'artificialisation des sols, l'empiètement sur les espaces d'intérêt biologique, l'impact social causé par la perte d'espaces agricoles, l'augmentation des coûts de réseaux, les émissions de gaz à effet de serre, sans négliger l'impact de certaines formes urbaines sur les paysages, sont autant de maux qu'il est désormais indispensable d'affronter.

L'objectif est donc d'inverser le raisonnement en se plaçant du côté des espaces dits « vides » de toutes constructions. Le PLU est l'outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis de construire. En ce sens il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants.

## 2. Plus de 6 hectares urbanisés en 10 ans

### 2.1 14 maisons construites

A partir d'une analyse diachronique opérée sur les BD Ortho de 2004 et 2014, permettant de mesurer une évolution sur 10 ans, 14 nouvelles constructions ont été repérées soit une moyenne annuelle de 1,4 constructions. Toutes ces constructions sont des logements individuels qui se sont implantés dans les deux tissus urbains existants. Cela semble cependant une évidence puisque la quasi-totalité du territoire communal est boisé. Cependant, deux constructions se sont implantées dans les écarts au nord du centre bourg. De vastes parcelles (1,2 et 1,6 ha) dont les propriétaires ont profité de l'accès aux réseaux pour construire, et ce en l'absence de document d'urbanisme pouvant les en

empêcher. L'urbanisation s'est donc appuyée sur les réseaux existants et les espaces non boisés. Sur l'ensemble des deux secteurs agglomérés, c'est une surface de 3,2 hectares qui a été bâtie pour une densité moyenne proche des 2666 m<sup>2</sup>. Ce total n'incluant pas les axes et aménagements qui accompagnent ces logements, le chiffre pourrait de surcroît être plus important. Si l'urbanisation continuait sur ce rythme de consommation foncière, ce seraient encore plus de 6 hectares qui seraient grignotés sur l'espace naturel et agricole, rapprochant toujours plus l'urbanisation de la forêt.

### 2.2 L'urbanisation se concentre dans les deux tissus existants

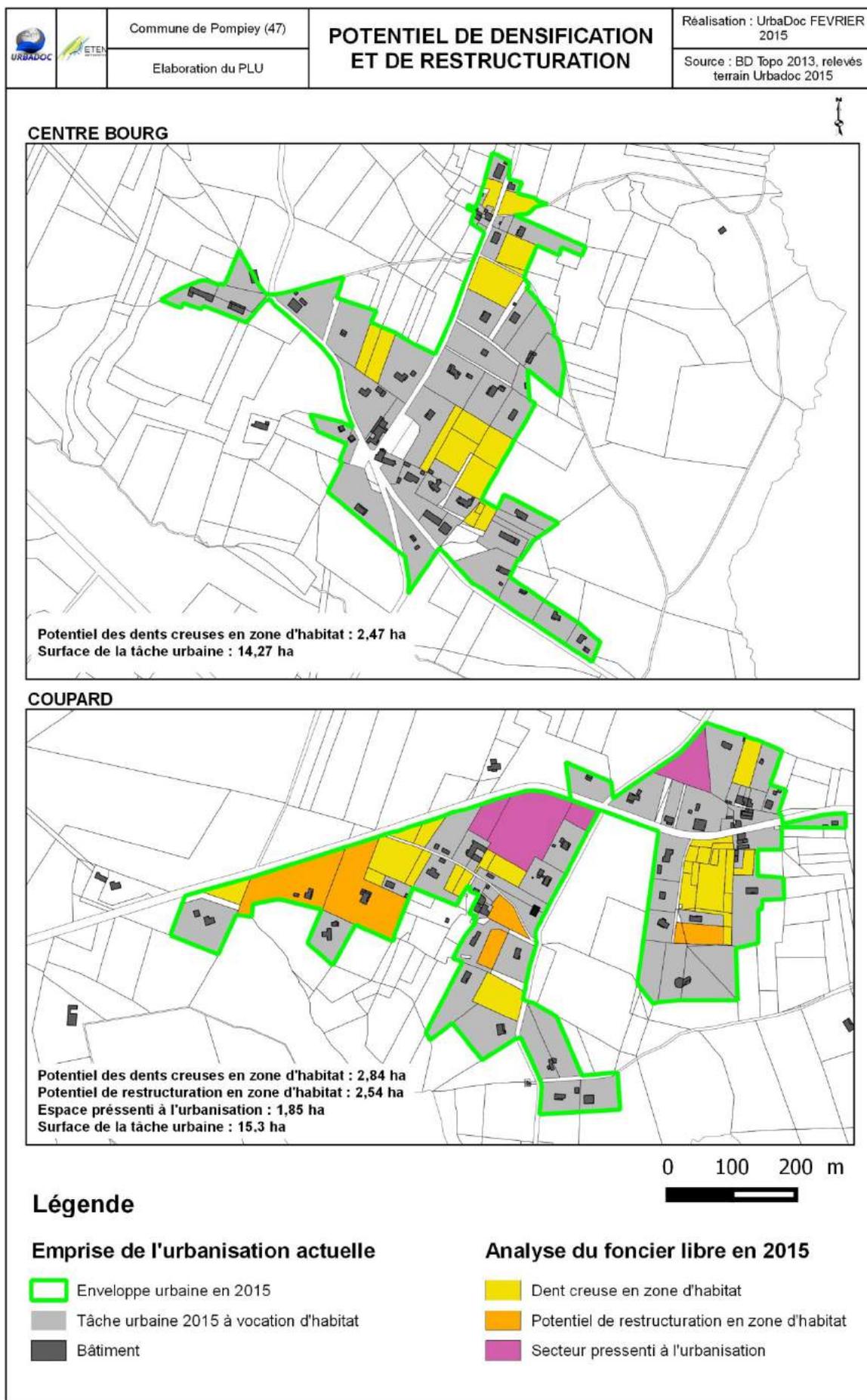
Si à Pompiey l'étalement est tout relatif, en rapport à son caractère très rural, cela se manifeste néanmoins par la formation de deux hameaux d'une quarantaine d'habitations implantées le long des routes. Mis à part les deux écarts, les constructions, sur les dix dernières années se sont concentrées exclusivement sur ces deux entités (bourg et Coupard). C'est le hameau de Coupard qui s'est le plus urbanisé avec 7 constructions consommant une moyenne de 3171 m<sup>2</sup> par logement (2,22 ha au total). Le centre bourg a vu l'implantation de 5 maisons d'habitation sur des parcelles d'une moyenne de 2055 m<sup>2</sup> (1,027 ha au total). Ce développement, pas totalement maîtrisé, notamment du fait de l'absence de document d'urbanisme, a laissé place à des parcelles vides cloisonnées entre plusieurs bâtiments. Sur le secteur de Coupard, deux parcelles nouvellement urbanisées ont acté la liaison des parties est et ouest, fermant ainsi une coupure verte dont l'unique relique est une micro parcelle cloisonnée entre deux routes.

### 3. Pour réduire la consommation de l'espace, des leviers existent

A Pompiey, commune boisée, l'impact des futures constructions doit également se mesurer par rapport à la proximité des hameaux avec la lisière forestière qui doit continuer à assurer ses rôles de transition écologique et paysagère. Il s'avère donc nécessaire de conserver les rares espaces de prairie situés entre le bâti et la forêt pour en faire de véritables espaces de transition écologique, d'autant qu'il existe un potentiel non négligeable constitué par les dents creuses et les parcelles à restructurer. Pour exemple, si le choix d'abaisser les superficies moyennes de construction à 1500 m<sup>2</sup> avait été fait, cela aurait permis d'économiser un total de 1,63 hectare.

# TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Foncier libre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en 2015 ; BD topo 2013 et relevés terrain ; UrbaDoc ; Février 2015



Sur le secteur de Coupard, ce sont 11697m<sup>2</sup> qui auraient pu être économisés, soit le double de la somme des deux parcelles situées le long du chemin en direction du lieu-dit Larrouset (6250 m<sup>2</sup>). Les deux enveloppes urbaines seraient alors restées distantes, préservant ainsi la coupure verte mise en avant précédemment.

Attention, il ne s'agit pas de remettre en cause la quête d'une maison individuelle avec jardin pour des propriétaires attirés par un foncier accessible. Le tout est de savoir encadrer ces nouvelles constructions.

Mais avec quels outils cela aurait pu être réalisable ? La question se pose également pour les politiques foncières à venir.

La question de la densité est souvent posée. Dans le cas de Pompiey, il ne s'agit pas de voir dénaturer le paysage et l'âme même du village en construisant du logement collectif comme cela pourrait se faire dans les secteurs plus urbains.

La densité peut, au contraire s'appréhender par le biais d'une politique de division parcellaire permettant de créer plusieurs habitations sur un terrain qui, jusqu'à présent n'en aurait accueilli qu'une. Il s'agit d'user au mieux du potentiel foncier situé au cœur du tissu existant : les dents creuses et les parcelles déjà bâties à restructurer.

### **3.1 Les dents creuses : un réservoir foncier à combler**

La première manette à actionner pour une gestion économe de l'espace est de s'appuyer sur le potentiel foncier fourni par les dents creuses qui s'élève à 5,31 hectares, soit 1 ha de moins que ce qui a été consommé en l'espace de 10 ans. A priori, si le rythme de construction restait comme tel, cela serait largement suffisant pour contenir l'urbanisation au cœur du tissu pour les 10 prochaines années. La réserve est donc plus qu'intéressante. De plus, cela permettrait d'optimiser l'utilisation des réseaux existants (eau électricité) déjà tous présents sur les secteurs du centre Bourg et de Coupard.<sup>1</sup>

Cependant, dent creuse ne signifie pas nécessairement parcelle à bâtir. Encore faut-il qu'elle réponde à des critères de constructibilité et d'accès aux réseaux. L'enjeu sera donc de classer les dents creuses selon plusieurs critères qui décideront si oui ou non, il est intéressant d'y implanter un bâtiment. Les

critères ou plutôt les questions à se poser sont les suivantes :

- La dent creuse fait-elle partie d'un îlot agricole plus important dont elle est l'accès ?
- La dent creuse est-elle située dans une zone où les réseaux structurants sont suffisants et notamment ceux permettant d'assurer la défense incendie ?
- la poursuite de l'urbanisation du secteur ne risque-t-elle pas d'aggraver la pollution par une augmentation de la concentration des rejets dans le milieu naturel ?
- l'urbanisation de la dent creuse ne remet-elle pas en cause une continuité écologique ?
- la dent creuse fait-elle partie d'une zone où les cheminements piétonniers permettent d'assurer les déplacements jusqu'à l'arrêt de bus situé à Coupard, notamment pour les enfants.<sup>2</sup>

### **3.2 Un potentiel de restructuration**

La restructuration urbaine consiste en une réorganisation du tissu urbanisé par la division parcellaire. Littéralement, restructurer signifie s'adapter aux besoins, et en l'occurrence, à Pompiey, le principal besoin est la construction de logements moins consommateurs d'espace. Le potentiel de restructuration se concentre exclusivement sur le secteur de Coupard avec un total de 2,54 hectares. Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité évoquées dans le cas des dents creuses, sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès, à l'avant, à l'arrière ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès.

Comme vu précédemment, les parcelles nouvellement construites dans les secteurs du bourg (2055m<sup>2</sup>) et de Coupard (2463m<sup>2</sup>) sont de taille importante. Au regard des politiques qui sont de guise actuellement sur beaucoup de communes du Lot-et-Garonne ayant adopté leur PLU, des parcelles situées entre 1500m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> pourraient suffire à accueillir de nouvelles constructions. Les parcelles les plus grandes pourraient donc, si les conditions sont réunies, faire l'objet d'une restructuration parcellaire.

Si cette solution apparaît comme une solution intéressante, celle-ci doit toutefois se faire avec l'accord des propriétaires. Cette expérience,

<sup>1</sup> Cf. partie Réseaux, pages 19 à 21

<sup>2</sup> Dans le cas contraire, des cheminements seraient à créer ou à sécuriser, Cf. Carte 15 page 32

déjà menée sur beaucoup de communes dotées d'un PLU dépend donc d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir céder une partie de leur terrain.

### **3.3 Scénarii de prélèvement**

Urbaniser dans les secteurs du Bourg et du hameau de Coupard apparaît comme une nécessité, d'autant plus que le foncier y est disponible.

Le premier scénario aurait pour effet de re-densifier le cœur historique du village, rapprochant alors la population de l'âme historique de Pompiéy caractérisé par son cimetière, son bâti atypique, ou encore la salle communale et la mairie.

En suivant les chiffres calculés par l'analyse prospective, le nombre de constructions serait compris entre 9 et 24 d'ici à 2025. Si la superficie moyenne des terrains est abaissée à 1500 m<sup>2</sup> au maximum, il faudrait mobiliser entre 1,35 et 3,6 hectares.

Le premier scénario pourrait prioriser l'urbanisation des dents creuses situées dans le bourg. En effet, le potentiel foncier y est de 2,47 ha avec des parcelles d'une surface moyenne de 2000 m<sup>2</sup>. Ainsi, ce sont environ 16 nouvelles habitations qui s'implanteraient sur le bourg, rapprochant ainsi la population du cœur historique du village.

Si dans ce cas, les réseaux présents pourraient suffire, la remise en état du poteau incendie serait une nécessité.

Le second scénario se base sur le même principe de densification. Cependant, celui-ci accentuerait le poids relatif du hameau de Coupard sur la commune. Un poids qui ne cesse de croître au vue des 6 logements qui y ont été construits depuis 2004. Cela permettrait de rapprocher les nouveaux habitants de l'unique arrêt de ramassage scolaire. Le potentiel foncier des dents creuses y est de 2,84 ha, soit 4000 m<sup>2</sup> de plus que le bourg. De quoi y intégrer trois maisons supplémentaires et cela sans compter les potentiels de restructuration sur les plus grandes parcelles (2,54 ha), ainsi que des zones à aménager (1,85 ha).

### **3.4 Près de 10 hectares dans l'enveloppe urbaine**

Avec un total proche des 10 hectares, et pour une superficie moyenne abaissée à 1500m<sup>2</sup> par construction, ce sont plus de 60 logements qui pourraient être construits au cœur du tissu existant.

Le choix qui sera à opérer concernera la part de chacun des leviers dans l'urbanisation future.

Ouvrir à l'urbanisation le bourg ou le secteur de Coupard sont deux projets non antinomiques qu'il s'agira certainement d'associer dans une approche globale nécessitant de recréer du lien entre ces deux ensembles distants.



# TABLEAU DE BORD

HABITAT

## Etat des lieux / Chiffres clés

- 116 logements en 2011 dont 96 résidences principales
- 21 logements de plus en 12 ans
- 75% de propriétaires et 21% de locataires
- 7 résidences secondaires de plus en 12 ans
- 0,8% de logements vacants
- 100% de maisons
- Une prédominance de grands logements
- 4% de 2 pièces et moins

Une part du locatif privé intéressante, permettant un certain renouvellement de la population et une mixité intergénérationnelle et sociale. Très peu de petits logements et que des maisons individuelles pouvant accueillir en priorité de grands ménages.

**Prévision de logements en 2025 : entre 9 et 24**



MOBILITES

## Etat des lieux / Chiffres clés

- l'omniprésence de l'automobile dans les déplacements
- un réseau important de sentiers forestiers
- un temps d'accès aux équipements supérieur à la moyenne des communes rurales
- un arrêt de bus assurant le ramassage scolaire vers Barbaste et Nérac
- l'échangeur autoroutier de Damazan à 17 km

Installés dans une commune rurale et relativement isolée des grandes infrastructures de transport, les habitants sont contraints d'utiliser leurs véhicules pour accéder aux équipements et aux emplois.

Avantages d'un cadre de vie agréable et accessible, inconvénients des distances à parcourir pour accéder aux services et emplois, une chose est certaine, les futurs nouveaux arrivants s'installeront à Pompiéy en toute connaissance de cause. Ils feront le choix de la qualité du cadre de vie, quitte à devoir prendre leur voiture quotidiennement sur de longues distances.



DEMOGRAPHIE

## Etat des lieux / Chiffres clés

- 228 habitants en 2011
- Une croissance annuelle de 0,9%
- 27 habitants de plus en 12 ans
- Un indice de jeunesse équilibré (0,93)
- Une variation annuelle due au solde naturel de -0,5 %
- Une variation annuelle due au solde migratoire de 1,4 %
- Des ménages de plus en plus petits : 2,4

Une santé démographique intéressante pour une commune rurale avec un équilibre générationnel stable dû à l'arrivée d'une population extérieure. Des familles de plus en plus morcelées.

**Prévision démographique en 2025 : entre 247 et 333 habitants**

## Etat des lieux / Chiffres clés

- aucun équipement sur la commune
- des équipements dispersés sur les communes voisines
- un pôle d'équipements quotidien situé à 5 km
- un pôle intermédiaire situé à 12 km
- une couverture du réseau complète sur les hameaux

Une commune plus isolée des équipements que la moyenne des communes rurales. Des pôles extérieurs se partageant l'offre en équipements de gammes différentes.

**Des réseaux suffisant dans les secteurs agglomérés**



## Etat des lieux / Chiffres clés

- Un territoire recouvert de forêt
- Des formes architecturales traditionnelles
- Un foncier accessible
- Le vignoble comme symbole d'un terroir régional

Un cadre de vie tourné vers la nature s'appuyant sur des atouts certains : important espace forestier, chemins de randonnées, architecture traditionnelle, grands terrains accessibles financièrement. éléments remarquables.



## Etat des lieux / Chiffres clés

- 136 actifs en 2011
- Une population active qui stagne depuis 2006
- Un indicateur de concentration de 34,1% en 2011
- Une offre sur place de 24 emplois pour 100 actifs
- 27 établissements en 2011
- Des pôles voisins en bonne santé économique
- -6 exploitations agricoles et -49 ha de SAU depuis 1988
- La sylviculture comme économie d'appoint

Un modèle d'économie résidentielle impulsé par des pôles économiques voisins en bonne santé. Un secteur agricole en perte d'activité mais l'exploitation du bois comme économie d'appoint.

**Aucune zone d'activité à implanter, l'activité agricole et l'exploitation forestière à maintenir**

Equipements,  
services, réseaux

CADRE DE VIE

50

ECONOMIE

# BILAN ANALYTIQUE

Située sur un territoire structuré sur un modèle d'économie résidentielle, la santé économique de Pompiéy dépend largement de la dynamique positive de l'activité des pôles voisins. Pompiéy n'a donc pas vocation à devenir un pôle d'emploi important. Tant que les communes voisines proposeront des offres de services, d'équipements et d'emplois satisfaisants, la commune gardera son pouvoir attractif pour une des familles à la recherche d'un foncier accessible et d'un cadre de vie agréable. Le tout évidemment en comptant sur la bonne santé du territoire à l'échelle intercommunale. Puisque c'est bien le cadre de vie qui est l'atout majeur du territoire communal. Un territoire forestier doté d'un maillage de sentiers important et d'une qualité architecturale typique des Landes. Forte de ce potentiel naturel et anthropique, le P.L.U doit donc accompagner ce renouvellement de la population en offrant des possibilités de bâtir sa maison au cœur de l'enveloppe urbaine existante. Pour cela, l'intensification des formes urbaines doit être de guise afin de préserver le peu d'espaces ouverts si importants pour le paysage et la biodiversité locale. Ces derniers laissent en effet des ouvertures visuelles sur la forêt et garantissent la transition écologique. L'offre en réseaux, suffisante sur les secteurs du bourg et de Coupard, doit inciter à construire sur ces deux ensembles déjà bâtis afin de délaissier les écarts et ainsi de rompre l'étalement urbain source de nombreux désagréments financiers, sociaux et environnementaux.

Préservation du cadre de vie et urbanisation doivent être considérés dans une démarche de projet global. Le premier ne devant pas limiter le second et inversement. Construire doit se faire en toute conscience de l'environnement du site. Les objectifs suivants peuvent donc légitimement faire l'objet du présent Plan Local d'Urbanisme :

- **Améliorer l'accessibilité vers l'unique point de ramassage scolaire situé à Coupard ;**
- **Optimiser le rapport logement/espace consommé en priorisant l'urbanisation des délaissés urbains ;**
- **Mettre en valeur ou à minima préserver le cadre de vie qui est un atout certain du territoire et le principal vecteur d'installation des familles. Cela pourrait passer par la remise en état des sentiers et par la mise en valeur de certains éléments remarquables ;**

- **Protéger le peu d'espaces agricoles, si importants pour l'équilibre environnemental et social du territoire, en encourageant la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs et en limitant son morcellement par l'étalement urbain.**

- **Permettre les extensions des exploitations agricoles et entreprises qui souhaitent se développer sans pour autant ouvrir des secteurs à la construction de zones d'activités ;**

- **Mener à l'échelle intercommunale, une politique confortant les pôles économiques structurants du territoire tout en favorisant l'accès depuis les petites communes telle que Pompiéy.**



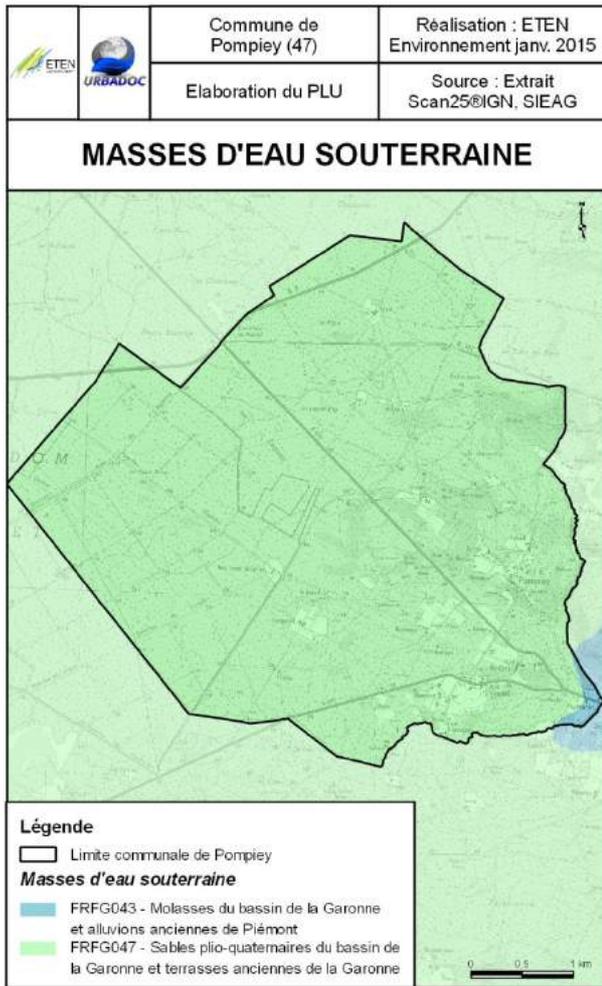
---

## **CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

# TABLEAU DE BORD

Carte 3 – Masses d'eau souterraine



Carte 4 - Réseau hydrographique

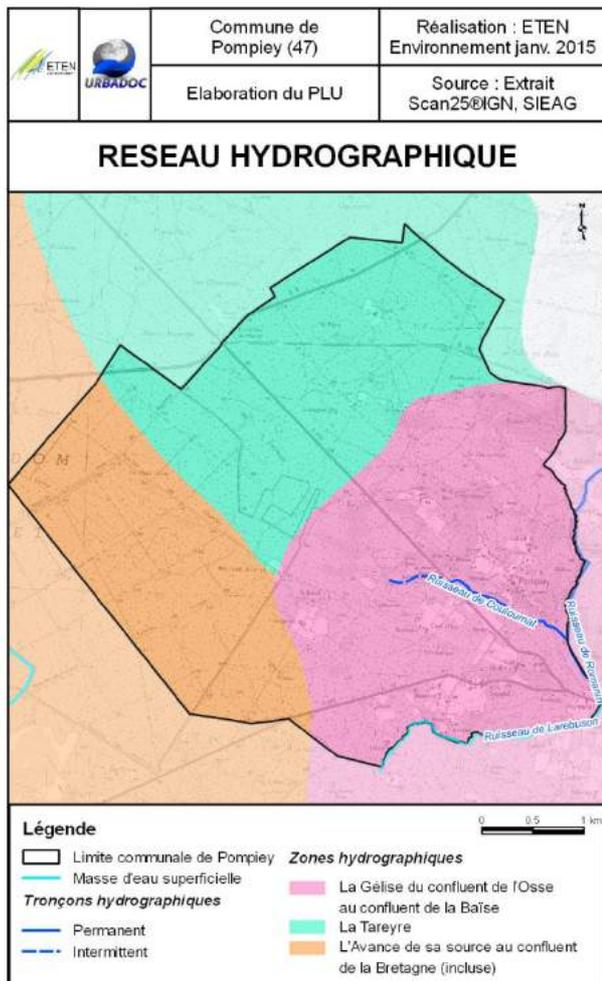


Tableau 1 - Données DCE des masses d'eau souterraine (SDAGE 2010/2015)

	FRFG043	FRFRG047
<b>Pression qualitative</b>		
<b>Occupation agricole des sols</b> (répartition des cultures, azote organique et phytosanitaires)	Forte	Moyenne
<b>Elevage</b>	Forte	Moyenne
<b>Non agricole</b> (nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles, sites et sols pollués,...)	Moyenne	Moyenne
<b>Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine)	Inconnue	Inconnue
<b>Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels)	Inconnue	Inconnue
<b>Pression quantitative</b>		
<b>Prélèvement agricole</b>	Moyenne	Forte
<b>Prélèvement industriel</b>	Faible	Moyenne
<b>Prélèvement eau potable</b>	Moyenne	Forte
<b>Recharge artificielle</b> (par modification directe ou indirecte de la recharge)	Absente	Absente
<b>Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine)	Inconnue	Inconnue
<b>Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels)	Inconnue	Inconnue
<b>OBJECTIF ETAT GLOBAL</b>	2021	2015

Tableau 2 - Données DCE des masses d'eau superficielle (SDAGE 2010/2015)

	FRFR224_3
<b>Etat écologique (mesuré)</b>	Moyen
<b>Etat chimique</b>	Bon
<b>Objectif état global</b>	2021
<b>Objectif état quantitatif</b>	2021
<b>Objectif état chimique</b>	2015

# CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Selon le code de l'urbanisme, le PLU se doit d'être compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE de la vallée de la Garonne<sup>2</sup>. L'adéquation entre les propositions d'aménagements et les objectifs fixés dans ces deux documents est alors essentielle.

## 1. Masses d'eau<sup>3</sup> souterraine, une ressource indispensable

Les masses d'eau souterraine représentent une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes dans les couches du sol. Leur utilisation première consiste en l'alimentation en eau potable des populations et l'irrigation.

Dans le sous-sol de la commune, sept masses d'eau souterraine sont recensées. Elles se superposent horizontalement les unes par rapport aux autres.

Celles contenues dans les niveaux profonds du sol<sup>3</sup> sont impactées essentiellement sur le plan quantitatif. En effet, Pompey assure son alimentation en eau potable grâce à la masse d'eau « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne ». Il est essentiel de s'assurer que le projet de PLU est compatible avec la disponibilité de cette ressource en eau.

Celles de niveau 1<sup>4</sup> : « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont » (FRFG043) et « Sables plio-quaternaires du bassin de la Garonne et terrasses anciennes de la Garonne » (FRFG047) sont quant à elles impactées principalement sur le plan qualitatif. Celles-ci, très superficielles, sont directement touchées par les activités humaines. Dans le cadre du PLU, l'impact sur les masses d'eau souterraine est à mettre en relation avec l'assainissement non collectif et l'imperméabilisation des sols. Ces masses d'eau souterraine sont actuellement plus ou moins dégradées en lien avec les pollutions de surfaces qui s'y infiltrent et les prélèvements d'eau. La DCE leur fixe un objectif de bon état à atteindre en fonction de leur état initial mesuré en 2010. Pour FRFG043 qui occupe la quasi-totalité du sous-sol du territoire, le bon état est attendu pour 2021 et au jour d'aujourd'hui il y a encore des efforts à faire pour améliorer son état chimique<sup>5</sup>. Pour FRFG047, le bon état était envisagé pour 2015 et selon les dernières mesures, il a été atteint aussi bien sur le plan quantitatif que sur le

qualitatif. En 2015, la pression domestique<sup>6</sup> reste modérée et tant à s'améliorer grâce à la révision du zonage d'assainissement qui conduit à la mise en place de micro-station d'épuration au niveau de trois secteurs : le bourg, le hameau de « Coupard » et le hameau de « Mounon ». La poursuite du développement de l'urbanisation ou de la densification de l'habitat doit être réfléchi au cas par cas en fonction du type d'assainissement<sup>7</sup> qui sera retenu pour ne pas augmenter la pression domestique sur les masses d'eau souterraine.

## 2. Un réseau hydrographique superficiel bien ramifié

Le réseau hydrographique est concentré sur la partie Sud-Est du territoire. On y dénombre trois zones hydrographiques différentes. Une seule de ses dernières présente, sur le territoire communal, une partie des cours d'eau qui lui sont associés dont un est identifié comme masse d'eau superficielle.

Au vue de la dégradation générale de la qualité des eaux de surfaces, la DCE a fixé par arrêté des objectifs<sup>8</sup> à atteindre. Le PLU se doit, dans ses aménagements, de proposer des solutions qui répondent voir même qui surpassent les objectifs dans le but d'améliorer la qualité de vie mais aussi la santé ses habitants.

Une masse d'eau superficielle « Le Ruisseau de Larebuson » (FRFR221\_9) assure la frontière du territoire au Sud-Est. Cette dernière présente sur la totalité de son cours un état global médiocre (objectif de bon état pour 2021). Le caractère le plus dégradant est l'état écologique puisqu'il est identifié comme moyen en 2010. Selon les dernières données<sup>9</sup> ce dernier ne s'est pas amélioré. L'état chimique quant à lui, est classé en bon.

Le PLU se doit d'initier l'amélioration de l'état général en préservant le bassin versant de ce cours d'eau et ses affluents de toutes pollutions (essentiellement domestique en adaptant la taille des parcelles, le type d'assainissement et la superficie des zones imperméabilisées) et des dégradations physiques aux abords des cours d'eau (maintien des ripisylves<sup>k</sup>).

1 Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne(SIEAG)

2 Cf. Chapitre 1 : Situation et articulation avec les autres documents

3 De niveau 2 à 10

4 La plus proche de la surface

5 Noté comme mauvais en 2013

6 Liée à l'assainissement essentiellement

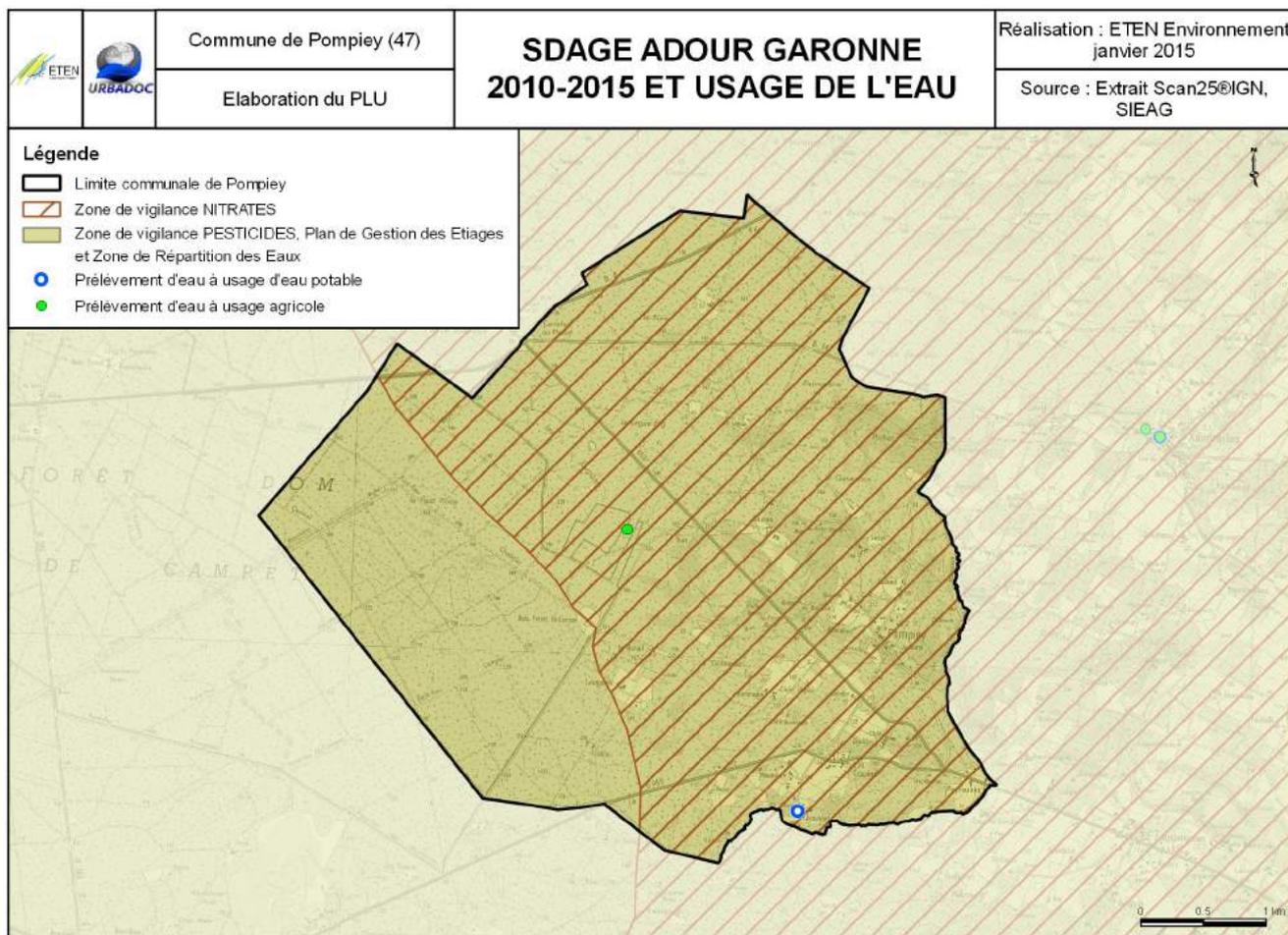
7 Etude de sol systématique en assainissement non collectif

8 Les objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau des rivières ont été fixés par Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R. 212-10, R. 212-11 et R. 212-18 du code de l'environnement en tenant compte des usages connus et futurs de l'eau, ainsi que des réglementations européennes sur l'eau potable et les baignades

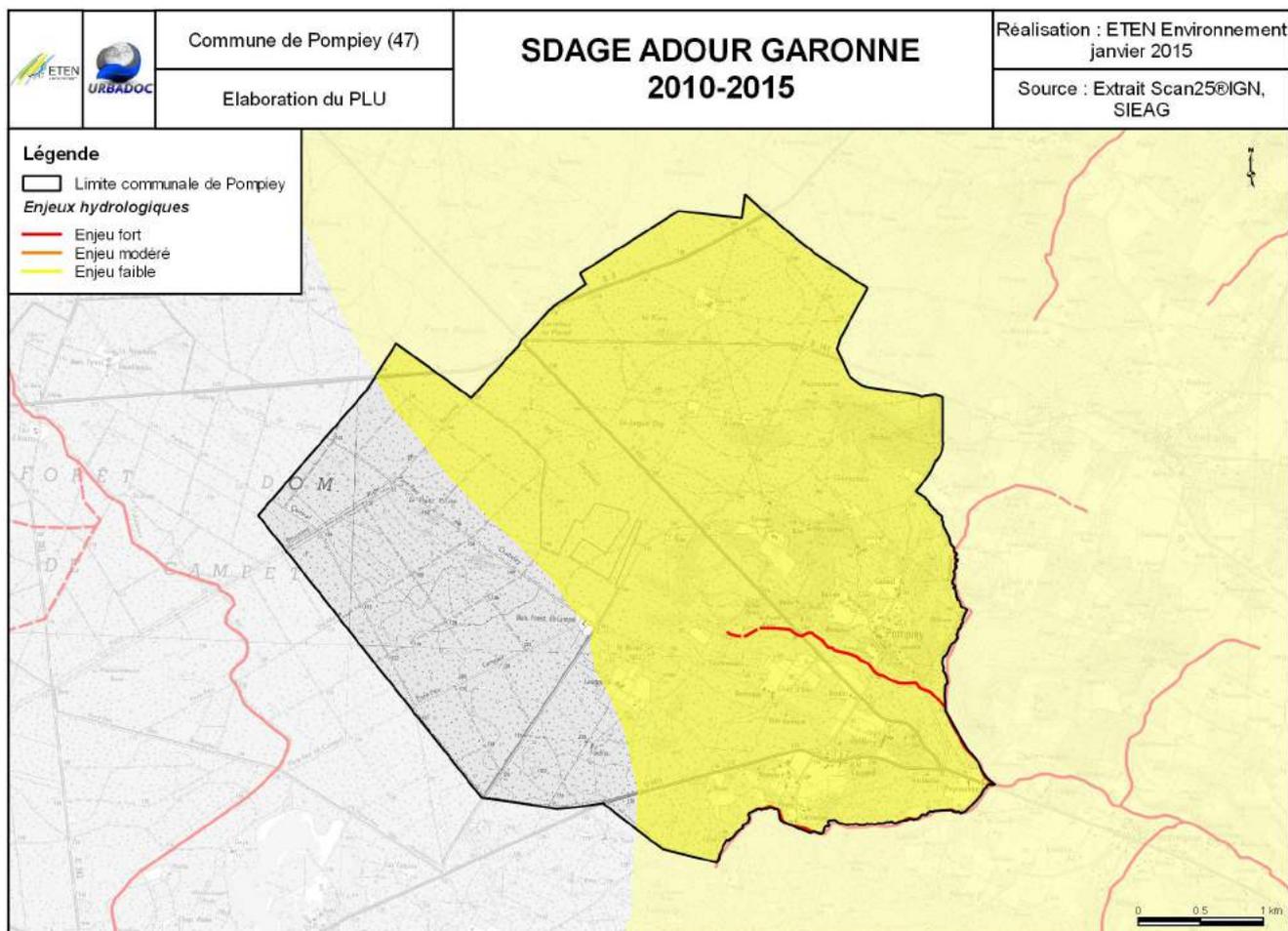
9 Etat des lieux validé en 2013

# TABLEAU DE BORD

Carte 5 – SDAGE et usage de l'eau



Carte 6 – Enjeux hydrographiques



### 3. Un territoire aux forts enjeux

Le SDAGE Adour-Garonne définit des zonages réglementaires ou des territoires de gestion concernant la ressource en eau<sup>1</sup>.

#### 3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

Le mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraine empêche d'atteindre les objectifs environnementaux des eaux de surfaces associées, entraîne une détérioration importante de l'état de ces eaux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres qui en dépendent. De plus, la grande majorité de l'eau consommée est issue des eaux souterraines, et c'est le cas pour Pompiey.

Le SDAGE définit des Zones de Répartition des Eaux (ZRE<sup>1</sup>) qui correspondent à des portions de territoire où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, de la ressource par rapport aux besoins. La commune est intégralement concernée par ce zonage. Concrètement cela implique que tous nouveaux forages ou tous nouveaux prélèvements dans les eaux superficielles fera l'objet d'une demande d'autorisation démontrant sa nécessité. De plus, un Plan de Gestion des Etiages (PGE<sup>m</sup>) est engagé, ce qui affirme le déficit en eau. L'état des lieux est validé mais les scénarii et le protocole sont en cours.

A l'heure actuelle, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée par un captage<sup>2</sup> qui alimente, sans autre apport nécessaire, la totalité des abonnés. L'état quantitatif de la masse d'eau dans lequel la ressource est prélevée n'est pas préoccupant puisque identifié comme bon par la DCE. Par contre, Pompiey produit un volume de plus de 28 000 m<sup>3</sup> dont plus de 40 % est perdu dans le milieu naturel cause de fuites... Il est donc important d'essayer de localiser ses pertes d'eau et d'envisager des travaux.

La commune n'est pas concernée par un classement en zone d'alimentation en eau potable future.

#### 3.2 Pour la qualité du milieu aquatique

L'ensemble du territoire communal est concerné par une zone de vigilance<sup>n</sup> pour les pesticides et 74,5 % par une zone de vigilance nitrates. Ce zonage démontre que la commune est touchée sur une grande majorité du territoire par des pollutions azotées et agricoles.

La protection des milieux aquatiques des pollutions azotées dans un PLU passe par une bonne gestion de l'assainissement. Une fois de

<sup>1</sup> Le SAGE en cours d'élaboration ne définit pas encore de zonages réglementaires

<sup>2</sup> Un second de secours est présent sur la commune de Barbaste

plus, Pompiey doit être très vigilante quant à ses rejets domestiques non collectifs. En effet, les assainissements autonomes épurent peu voire pas les nitrates et rejettent donc ses éléments dans le milieu aquatique. La mise en place de micro-stations sur les trois secteurs les plus urbanisés est une réponse positive pour réduire les rejets azotés. L'étude de sol réalisée systématiquement pour chaque installation en zone d'assainissement non collectif est également un aspect non négligeable favorable à la protection des milieux.

### 4. Prélèvements et rejets et ses conséquences

Pompiey dispose sur son territoire d'un point de prélèvements en eaux souterraines pour l'alimentation en eau potable. Ce forage prélève l'eau en profondeur dans la masse d'eau « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne » (FRFG083)<sup>3</sup>. Un autre point de prélèvements est recensé mais dont l'usage est agricole<sup>4</sup>.

Trois points de rejet d'eaux usées traitées sont comptabilisés sur la commune, tous trois issus des micro-stations d'épuration<sup>5</sup>. Il faut ajouter à cela, tous les rejets ponctuels liés aux assainissements non collectifs.

Une augmentation de l'urbanisation s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des pollutions du milieu aquatique en lien avec les rejets associés. Ces évolutions urbaines engendrent également des prélèvements d'eau plus importants pour subvenir aux besoins de l'alimentation en eau potable. Une réflexion se doit d'être engagée dans la construction du PLU pour assurer le développement de la commune tout en limitant l'atteinte à la pollution du milieu aquatique et à la consommation des eaux.

### 5. Conclusion et recommandations

La ressource en eau de Pompiey témoigne d'une certaine vulnérabilité en lien avec la pression anthropique, qu'elle soit agricole et domestique. Le PLU se doit d'assurer le développement urbain tout en préservant voire même en améliorant la qualité et en pérennisant la quantité des eaux superficielles et souterraines.

Il est donc important d'anticiper les problèmes de ruissellement urbain et de maîtriser la qualité et la quantité des rejets (domestiques, issus des ruissellements, eaux pluviales).

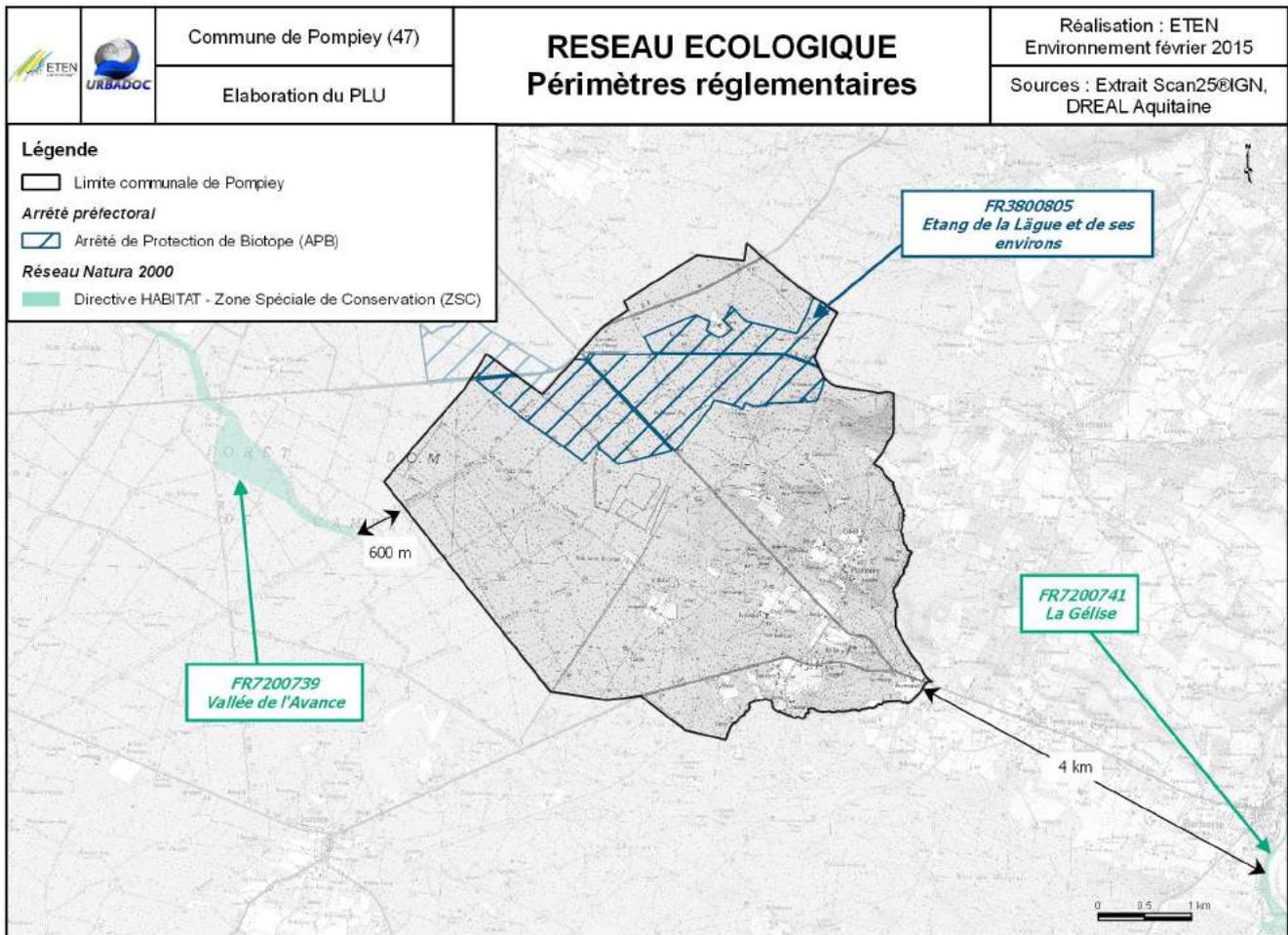
<sup>3</sup> Masse d'eau se trouvant plus profondément que celles de niveau 1

<sup>4</sup> Irrigation essentiellement

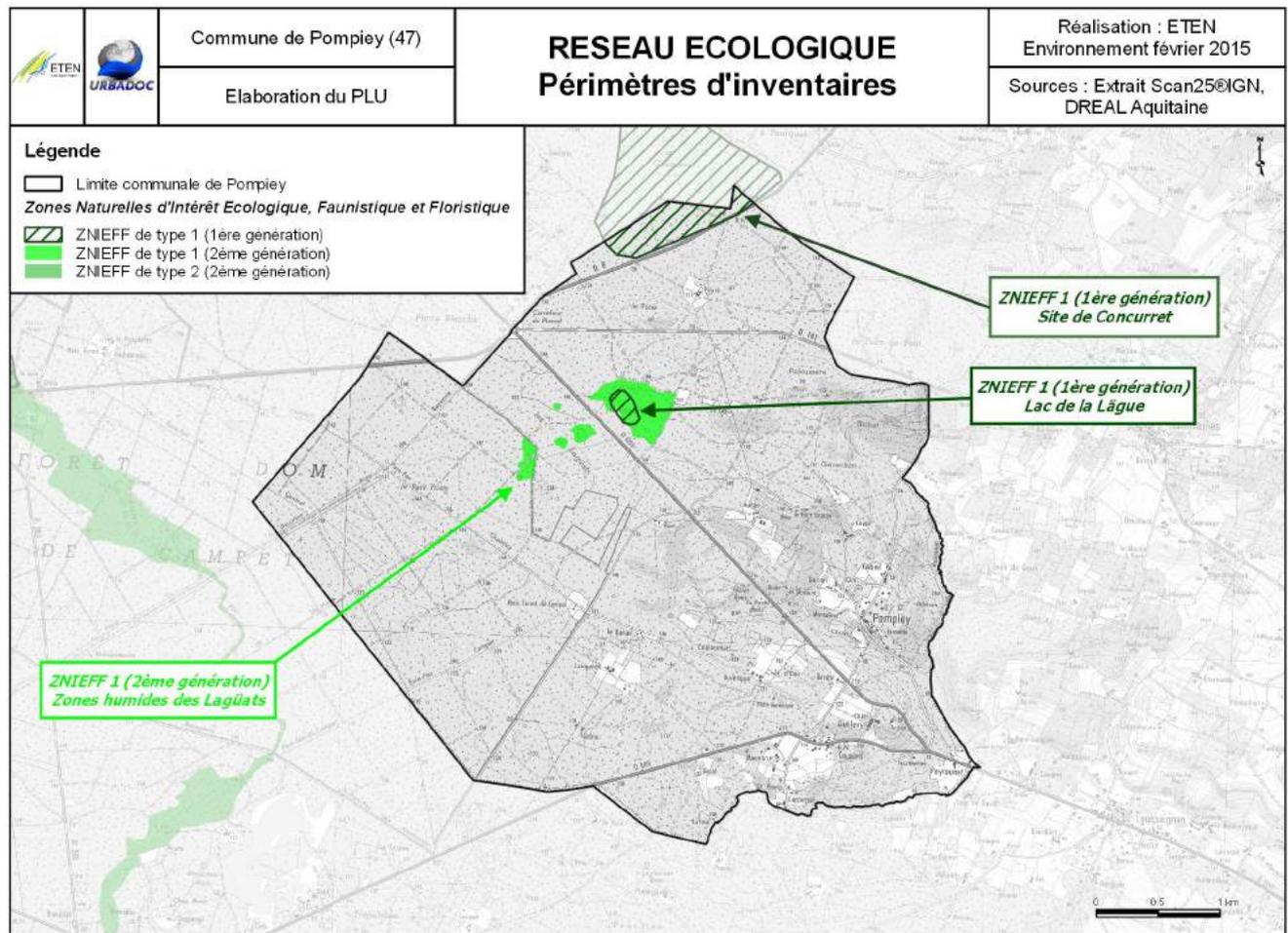
<sup>5</sup> Chapitre I : Equipements, services, réseaux

# TABLEAU DE BORD

Carte 7 – Périmètres réglementaires



Carte 8 – Périmètres d'inventaires



# CONTEXTE ÉCOLOGIQUE<sup>1</sup>

Sur le territoire français et européen, on recense des sites naturels présentant de fortes capacités biologiques dans un bon état de conservation. Le classement de ses zones a pour objectif d'enrayer l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans le PLU est fondamentale.

## 1. Réseau Natura 2000, des espaces protégés à proximité

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Toutefois plusieurs sites sont présents dans le secteur :

- FR7200739 - Vallée de l'Avance (à 600 m à l'ouest) dont la richesse environnementale provient de forêts alluviales et d'une grotte accueillant diverses espèces de chauves-souris ;

- FR7200741 - La Gélise (à 4 km au sud-est), site très étendu (90 km de cours d'eau) avec une mosaïque de milieux riches et variés et la présence d'espèces protégées comme la Loutre d'Europe, la Cistude d'Europe.

Les cours d'eau présents sur la commune sont tous des affluents de la Gélise ; la qualité des eaux influe donc sur l'intégrité du site Natura 2000 associé. Il convient d'être vigilant quant à la préservation des milieux naturels longeant ces cours d'eau (rôle de tampon pour prévenir des pollutions aquatiques, corridors écologiques, etc.).

## 2. Arrêté de Protection de Biotope, une protection stricte

L'Arrêté de Protection de Biotope<sup>o</sup> de l'étang de la Lägue et ses environs, du 10/10/2012 (FR3800805) concerne une zone présente sur la partie nord du territoire communale ; une petite partie est localisée sur la commune de Fargues-sur-Ourbise. Les milieux concernés par cet arrêté sont essentiellement des plantations de pins et des landes. Il s'agit d'un arrêté pris en faveur de nombreuses espèces animales (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes) et végétales, identifiées dans ce périmètre. Certains travaux sont réglementés ou interdits comme le drainage des terrains ; à noter que les travaux d'exploitation forestière sont autorisés.

## 3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF<sup>p</sup>), une prise en compte indispensable

Même si l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Il convient alors de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.

Depuis l'élaboration du premier inventaire dans les années 1990 en Aquitaine, les connaissances naturalistes et scientifiques ont progressé, le territoire a été modifié que ce soit naturellement ou sous l'effet du changement des pratiques agricoles et forestières, de l'urbanisation ou des nouvelles infrastructures. De même, la perception des milieux naturels par les différents acteurs de l'environnement a nettement évolué. Le ministère chargé de l'environnement a donc engagé en 1995, la modernisation de l'inventaire des ZNIEFF en vue de produire un inventaire dit « de deuxième génération ». Cette modernisation étant toujours en cours et non validée en Aquitaine, seules les ZNIEFF de 1<sup>ère</sup> génération sont prises en compte ; toutefois celles de 2<sup>ème</sup> génération sont présentées succinctement.

Au Nord du territoire, une ZNIEFF de type 1 (720012887) « Site de Concurrêt » est identifiée. Dans le cadre du programme de modernisation des ZNIEFF, cette zone est vouée à disparaître puisque les deux plantes protégées (*Daphne cneorum* et *Convallaria majalis*) n'y sont plus recensées.

Une autre ZNIEFF de type 1 est présente sur le territoire communal ; il s'agit du « Lac de la Lägue » (720012886). Cette ZNIEFF devrait voir son périmètre s'étendre et serait renommé « Zones humides de Lagüats » à l'issue de la modernisation. Elle se compose actuellement d'une lagune de 4,2 ha<sup>2</sup> et la modernisation permettra d'y rajouter des landes humides relictuelles et d'autres lagunes localisées au milieu de boisements de pins. Ces lagunes hébergent de nombreuses espèces animales patrimoniales dont plusieurs espèces d'amphibiens (Salamandre tachetée, Rainette verte et méridionale, etc.) ainsi que des espèces de reptile comme la Couleuvre à collier. A noter aussi la présence du Muguet, plante protégée dans la région aquitaine.

Une nouvelle ZNIEFF de type 2 devrait être inscrite : il s'agit des « vallées de l'Avance et de l'Avanceot, et zones humides associées », localisée à 800 mètres à l'ouest de la commune.

<sup>1</sup> Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

<sup>2</sup> Dans celle de seconde génération, six unités distinctes pour une superficie totale de 26,57 ha

# TABLEAU DE BORD

Ruisseau de Romanin, ruisseau de Couloumat (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Mares forestières au niveau de la source à Cabel et petit étang au niveau des Lagüats (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Etang de la Lagüe et étang au lieu-dit Jannette (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Les milieux aquatiques sont des milieux riches, diversifiés et très sensibles qui doivent être préservés. Ressource hydrique et énergétique, ils sont également source de diversité biologique. Toute urbanisation à proximité des cours d'eau et des plans d'eau est à proscrire. L'enjeu est d'autant plus important compte-tenu de leur position en aval de la Gélise.

# PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

La répartition des milieux est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie,...) et aux activités humaines (agriculture, pastoralisme, urbanisation,...).

Les espaces en cultures extensives ou non urbanisés (bois, haies, talus, mares, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement, d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique) et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors assurent donc le maintien des populations et la survie des espèces. Ils interviennent également dans la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les expositions, les pentes et les essences rencontrées modifient aussi l'intérêt de ces écosystèmes en offrant aux espèces animales des variations stationnelles assurant une grande diversité et la présence de refuges en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Le maintien des habitats et de leur connectivité est un enjeu qu'il est nécessaire d'intégrer dans les stratégies de développement communal.

Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

## 1. Milieux aquatiques, riches et diversifiés

### 1.1 Cours d'eau

Trois ruisseaux permanents sont localisés au sud-est du territoire dont deux marquent la limite communale. Les ripisylves associées sont relativement bien développées sauf lorsque le cours d'eau est plus encaissé, comme c'est le cas pour le Romanin. Quelques essences caractéristiques y sont retrouvées comme l'aulne et le saule. Ces linéaires boisés jouent un rôle fondamental, en particulier dans le maintien des berges, la filtration des eaux superficielles, le déplacement des espèces animales. Malgré que ces trois ruisseaux soient tous localisés en contexte forestier, la ripisylve n'en joue pas moins un rôle de corridor écologique.

La Fédération de pêche du Lot-et-Garonne a mené des inventaires sur le ruisseau de Larebuson, au sud-est de la commune. Les pêches électriques de juin 2009 ont mis en évidence la présence de huit espèces dont la Truite fario<sup>1</sup> et des espèces protégées comme la Lamproie de Planer ou l'Anguille<sup>2</sup>. Un certain déséquilibre des populations a été relevé avec l'absence de juvéniles ou d'alevins et un déficit en individus. A noter la présence de l'Ecrevisse de Louisiane, espèce nuisible susceptible de provoquer des déséquilibres biologiques car elle épuise les ressources alimentaires les unes après les autres. Outre les données piscicoles, un IBGN<sup>3</sup> a été réalisé sur le même secteur, en 2009. Il a ainsi été mis en évidence que ce cours d'eau est « préservé sur sa partie amont, tant en ce qui concerne la qualité de l'eau que de l'habitat, et ne pâtit pas de pressions accrues d'ordre quantitatif »<sup>3</sup>. Il est donc important qu'au travers du PLU le ruisseau du Larebuson soit préservé sur le plan morphologique et de qualitatif.

### 1.2 Plans d'eau

Les plans d'eau présents sur la commune sont au nombre d'une demi-douzaine. Ils sont localisés en contexte forestier et sont de taille variable : de la mare forestière d'une centaine de m<sup>2</sup> à l'étang de plus de 3 ha (étang de la Lagüe). Leur ripisylve est bien développée et présente pour certains d'entre eux des roselières.

Ces surfaces en eaux sont très favorables à l'accueil de la faune et de la flore et doivent être préservées. Parmi les espèces animales présentes, on peut trouver des espèces d'amphibiens qui viennent se reproduire comme la Salamandre tachetée (liée au contexte boisée et qui a besoin de berges peu abruptes) ou encore la Rainette verte et la Rainette méridionale. Les plans d'eau pourvus de poissons sont moins favorables à ce groupe d'espèce<sup>4</sup> ; la diversité biologique des petites mares forestières est donc potentiellement plus importante.

Le CEN Aquitaine a relevé la présence du Gomphe de graslin (libellule) sur un étang naturel proche du ruisseau du Romanin. Cette espèce considérée comme « quasi menacé » à l'échelle européenne, témoigne d'un milieu préservé.

1 Espèce la plus abondante

2 Espèce menacée, évaluée « en danger critique d'extinction »

3 Extrait de l'interprétation de la fiche de la station du Peyrounet

4 En raison de leur prédation sur ces espèces

# TABLEAU DE BORD

Boisement mixte et boisement feuillu de Chêne Tauzin (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Oiseaux photographiés au niveau de divers boisements : Pinson des arbres, Pouillot véloce, Grimpereau des jardins et Mésange huppée (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Plantes de sous-bois au niveau de boisements feuillus et mixtes : Primevère acaule, Fragon et Ajonc d'Europe en milieu semi-ouvert thermophile (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Les boisements feuillus et mixtes, les landes, les friches arbustives, constituent des réservoirs de biodiversité qu'il conviendra de préserver de tout aménagement. Ils représentent un enjeu écologique modéré à fort selon leur nature et leur configuration vis-à-vis de la trame verte communale. Les plantations de pins sont de manière générale, moins favorables à la biodiversité. Toutefois les plantations localisées au niveau de l'APPB et en marge des mares forestières ont été identifiées comme hébergeant une flore et faune plus diversifiée. Plus les forêts sont âgées et plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée : il est donc intéressant de conserver des îlots de vieillissement.

Les différents stades des plantations de pins, observés sur la commune : pins avant d'être coupés ; coupe rase ; Lande et jeune plantation (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



## 2. Milieux fermés, naturels ou artificiels

### 2.1 Boisements

Le territoire communal est extrêmement boisé, plus de 90 % de la superficie est concernée. Les boisements de feuillus sont localisés principalement sur la partie Est du territoire. Les essences les plus fréquemment rencontrées sont le chêne pédonculé, le charme ainsi que quelques châtaigniers. Localement, quelques petits bosquets de chêne tauzin sont retrouvés en marge des plantations de pins ; cette essence plus thermophile se retrouve sur les sols sableux. Certains de ces boisements de feuillus sont associés à des résineux, on parle alors de boisement mixte.

Les milieux forestiers sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux<sup>1</sup>, mammifères et coléoptères<sup>2</sup> nichent volontiers dans les cavités ou les branches des arbres. Ceux sénescents constituent en outre des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris (Murins, Noctules, Barbastelle d'Europe, etc.). Ils leur servent de gîte ou de zone de repos lors de leurs chasses nocturnes. Leur préservation est alors indispensable en particulier s'ils ne représentent aucun danger potentiel pour la population ou les biens. Plusieurs espèces de passereaux communs associés à ce type de milieux ont été observées sur la commune : Rougegorge, Mésange charbonnière, Sittelle torchepot, Pouillot véloce, Grimpereau des jardins.

L'Acacia (ou Robinier faux-acacia), espèce exotique envahissante, forme quelques petits bosquets, au sud-est de la commune. Sa croissance rapide, sa capacité de multiplication végétative importante, sa production abondante de graines toxiques, sa capacité à fixer l'azote atmosphérique et la toxicité de son bois et de ses feuilles en font une espèce pionnière compétitive capable de modifier profondément les écosystèmes locaux. Il est donc important d'en limiter sa propagation.

### 2.2 Plantations

Les plantations forment un massif forestier d'un seul tenant présent sur la majorité du territoire communal, excepté l'extrémité Est. Ces dernières, principalement composé de pins<sup>3</sup>, contiennent une diversité floristique et faunistique amoindrie par rapport aux boisements de feuillus. Ceci s'explique par la mono-spécificité<sup>f</sup> des espèces en place, l'alignement, la densité et la gestion sylvicole

<sup>1</sup> Petit oiseau, au cou court, souvent chanteur et nidifiant

<sup>2</sup> Insecte dont les ailes de la première paire, conformées en élytres coriaces et résistants, protègent les ailes postérieures motrices de la deuxième paire.

<sup>3</sup> Isolément quelques chênes pubescents, typiques des sols drainants, y sont rencontrés

empêchant d'autres espèces végétales de s'exprimer. Toutefois, les plantations de pins constituent un habitat de reproduction pour certains passereaux et une source de nourriture, notamment en période hivernale. L'exploitation du pin se fait en général par coupe rase, ce qui occasionne une perturbation importante sur des étendues plus ou moins vastes.

La Mésange huppée est un oiseau qui affectionne les boisements de résineux ; plusieurs individus ont d'ailleurs été observés.

## 3. Milieux semi-ouverts transitoires

Les friches arbustives peuvent prendre des configurations variées : milieux ouverts en cours de fermeture, terres agricoles à l'abandon, prairies rarement fauchées ou pâturées où se développent des plantes ligneuses... Elles sont composées d'un cortège d'épineux, comme la ronce, le prunellier, l'aubépine, le genévrier ou l'ajonc. Ce type d'habitat est généralement riche en diversité biologique notamment s'il est complété par un maillage de haies et d'arbres et cela même à proximité immédiate de l'urbanisation. Outre un habitat naturel de choix pour de nombreuses espèces, ces milieux sont une source de nourriture importante pour la faune, été comme hiver. Ce type de milieux est très ponctuel sur la commune et couvre de petites surfaces ; leur intérêt écologique est donc d'autant plus important.

Le Lézard vert occidental est un reptile qui apprécie ce genre de milieu, tout comme les broussailles en lisière de boisement ; l'espèce a d'ailleurs été signalée<sup>4</sup>. Il convient de préserver ce type de milieu pour pérenniser cette espèce qui présente une aire de répartition fragmentée dans le département du Lot-et-Garonne.

# TABLEAU DE BORD

Prairie pâturée et prairie de fauche (Pompiey, 2015)  
©ETEN Environnement



Espèces observées en milieu ouvert : Bergeronnette printanière et traces de Blaireau (Pompiey, 2015)  
©ETEN Environnement



Parcelle viticole (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Les prairies et les friches sont situées à proximité des réservoirs de biodiversité que sont les boisements. Ces milieux ouverts sont un facteur primordial d'attractivité pour la faune du fait du contexte local forestier. Ils sont en effet fréquentés par des espèces animales qui viennent s'y nourrir.

Les cultures et vignes présentent en général une faible diversité biologique mais leur faible surface les rend moins défavorables que les grandes monocultures.

## 4. Milieux ouverts localisés et minoritaires

### 4.1 Prairies

Les prairies s'étendent sur de faibles surfaces et sont surtout localisées au sud-est du territoire. Les prairies de fauche présentent une diversité végétale souvent importante. A contrario les prairies de pâture sont marquées par un fort recouvrement d'herbacées et sont de composition floristique variable en fonction des conditions stationnelles (niveau hydrique, exposition, substrat...) et des pratiques agricoles. Ces milieux ouverts sont situés en marge des boisements et occupent donc une place stratégique dans la trame très boisée de la commune qu'il convient de préserver. Quelques prairies sont accompagnées de haies, d'alignements d'arbres constituant des zones de refuge, d'habitat et de transit pour la faune.

### 4.2 Friches

Comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique (et donc faunistique) souvent intéressante. De fait, or période printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies des friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches mutent en friches arbustives puis deviennent des milieux boisés à part entière. Les quelques friches identifiées sur la commune ont été identifiées en marge des cultures et des zones urbanisées.

### 4.3 Landes

Sur ce type de territoire, les landes apparaissent à la suite des coupes rases de plantations de pins. Plusieurs grandes parcelles ont été identifiées sur la commune au niveau de la forêt domaniale de Campe<sup>1</sup>. Ces milieux se composent de plantes typiques : ajonc, bruyère, callune, etc. Certaines espèces d'intérêt peuvent s'y trouver, notamment le Damier de la succise (papillon protégé) qui a été observé sur une lande au nord de la commune<sup>2</sup> ; la parcelle en question était cependant en cours de reboisement. Les landes sont en effet des milieux temporaires qui connaissent une évolution rapide : ces

milieux sont soit reboisés, évoluent spontanément en fourrés, friches arbustives.

## 5. Milieux cultivés peu présents

### 5.1 Cultures

Les cultures sont très peu représentées. Les seules parcelles identifiées correspondent à des prairies temporaires. Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier, d'autant plus qu'elles peuvent être source d'engrais perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants.

Les cultures peuvent néanmoins présenter un intérêt en tant que zone de transit compte-tenu de leur continuité avec les boisements. En effet, les lisières sont des zones préférentiellement utilisées par la faune pour se déplacer.

### 5.2 Vignes

Les parcelles viticoles sont localisées dans la partie centrale et s'étendent une surface relativement faible (moins de 15 ha), à proximité des prairies temporaires.

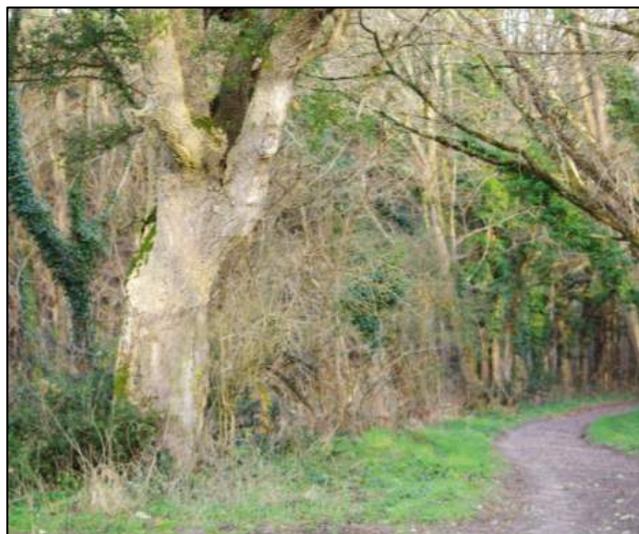
Les parcelles viticoles constituent un enjeu faible du fait de leur homogénéité même si la présence possible de zones enherbées entre les rangées est un élément plus favorable.

<sup>1</sup> La délimitation cartographique des habitats se fait à l'aide d'orthophotoplans datant de 2011 ; compte-tenu de l'évolution rapide de ces milieux, leur représentation reste plus approximative

<sup>2</sup> Donnée du CEN Aquitaine, 2011

# TABLEAU DE BORD

Arbres remarquables au bord d'un chemin, d'une route (Chêne liège)  
et haies en bordure de prairie (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Bâti récent et, maison abandonnée favorable à la faune (Pompiey, 2015) ©ETEN Environnement



Il convient d'être très vigilant sur le développement de l'urbanisation au niveau des différents hameaux. Des aménagements concentrés sont à favoriser par rapport à une urbanisation le long des routes coupant les continuités écologiques et les milieux naturels.

Il est important de préserver les rares prairies, qui sont surtout présentes en continuité des zones urbanisées. L'urbanisation sur Pompiey doit donc être privilégiée au niveau des boisements d'acacias et des plantations de pins (or APPB) qui constituent un enjeu écologique moindre.

## 6. Haies et linéaires arborés

Compte-tenu du caractère boisé du territoire, les linéaires de haies sont très marginaux, les alignements d'arbres tendent quant à eux à se confondre avec les boisements limitrophes.

La fonction des haies et des alignements d'arbres est essentielle dans les milieux ouverts. Pour l'agriculture elles contribuent, entre autre, au maintien des sols et permettent une meilleure infiltration des eaux de pluie. Elles sont également d'une grande importance en tant que corridor écologique pour la faune. Elles constituent en général des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts, utilisées par les espèces animales comme zones de transit ou de refuge. Leur préservation reste importante, bien que les lisières des boisements remplissent ici les fonctions de corridors écologiques. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert ou le long des routes, viennent compléter le réseau arboré. Lorsqu'ils sont de taille suffisante, ils peuvent constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux (rapaces nocturnes, passereaux cavernicoles, pics...) et de chauve-souris (noctules en particulier). On trouve ainsi de vieux chênes liège avec de belles cavités.

## 7. Milieux urbanisés et nature ordinaire

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales. Le tissu urbain de Pompey reste peu développé. Sa configuration est plus intéressante d'un point de vue écologique qu'une urbanisation le long des routes engendrant des ruptures de continuité écologique.

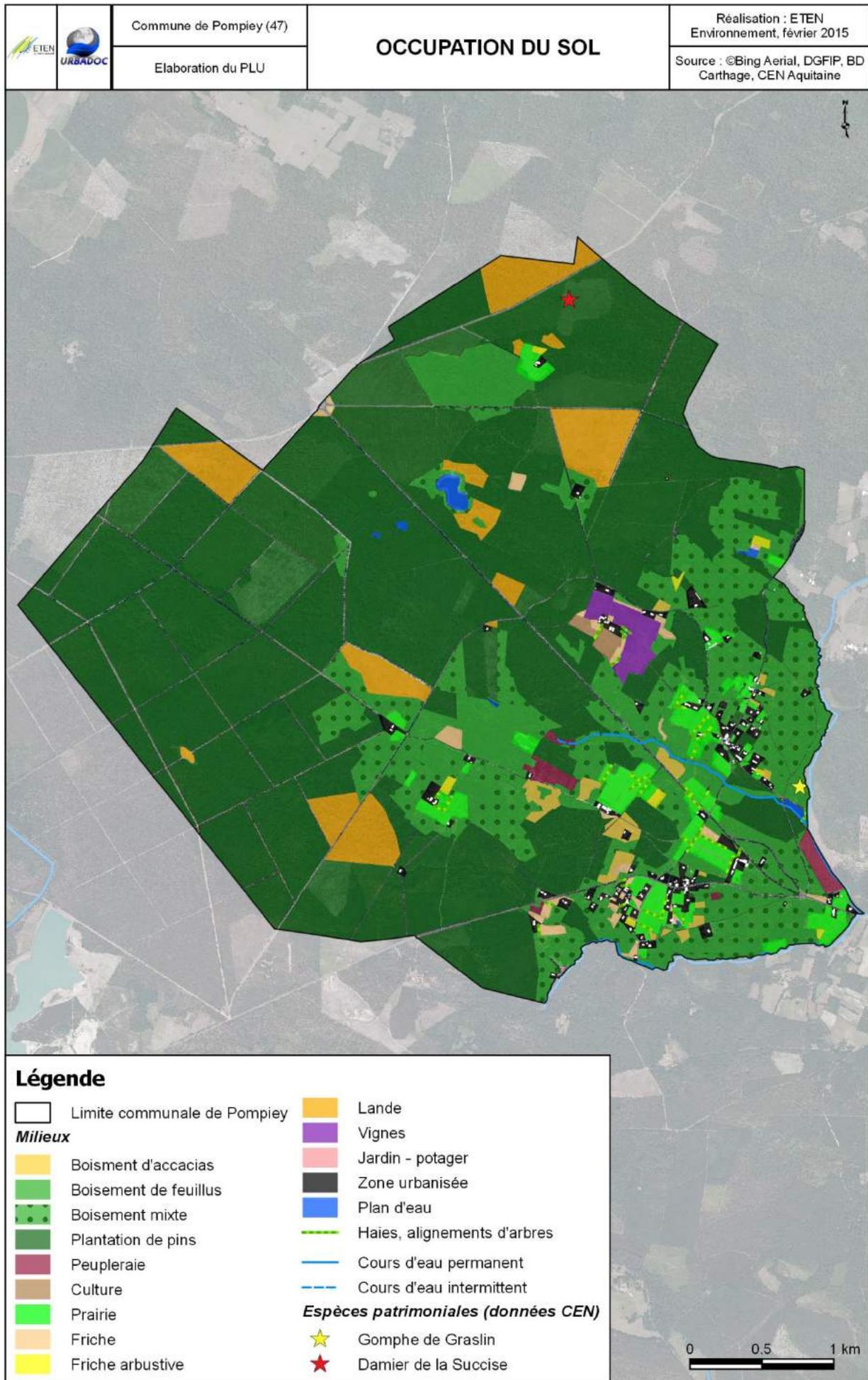
Les jardins ainsi que les potagers sont bien présents et constituent des zones de verdure permettant une meilleure transition avec le milieu naturel environnant ; de nombreuses parcelles sont d'ailleurs boisées. Les vieux arbres à cavité sont des éléments particulièrement intéressants pour la faune qu'il convient de préserver. Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs peuvent présenter des anfractuosités pouvant constituer des abris pour les reptiles, les oiseaux et les chiroptères. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles. Il convient de privilégier ce type de construction.

Les avancées de toits peuvent également être des structures intéressantes pour l'avifaune. Les granges, hangars et bâtis abandonnés peuvent rapidement être colonisés ; la présence de poutres et d'anfractuosités est très favorable à la faune anthropophile<sup>s</sup>.

En revanche, le bâti de type moderne ne présente souvent aucune attractivité pour les espèces animales (avancées de toit absentes ou réduites, murs dépourvues de cavités, etc.).

# TABLEAU DE BORD

Carte 9 – Occupation du sol



# RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS BIOLOGIQUES

## 1. Continuité écologique à préserver

Des réservoirs de biodiversité<sup>t</sup> et des corridors biologiques ont été identifiés en fonction des habitats et espèces qu'ils accueillent mais aussi de leur rôle dans le fonctionnement et le maintien de la biodiversité à l'échelle communale.

Les zones d'intérêt pour la faune et la flore correspondent à des ensembles fonctionnels, relativement préservés. Elles constituent des refuges biologiques, des zones de reproduction et d'alimentation pour la faune et la flore à l'échelle communale ou extra-communale (lien avec les habitats naturels périphériques à la commune). Elles accueillent une faune et une flore plus riches et plus diversifiées ainsi que les éléments biologiques les plus originaux de la commune (habitats naturels, espèces). Elles présentent des surfaces qui permettent aux espèces les plus sensibles aux dérangements d'assurer leur reproduction (grand gibier, rapaces, chiroptères...). Leur disparition entraînerait une perte forte de la biodiversité et de la richesse biologique communale.

Les zones de transit sont les couloirs de déplacements empruntés par la faune. L'ensemble de la faune (et non uniquement les grands mammifères) régit ses déplacements dans un objectif de sécurité face à ses prédateurs, de protection par rapport au vent et aux intempéries et selon les disponibilités de la nourriture. Ces déplacements peuvent être saisonniers, occasionnels ou réguliers entre une zone de nourrissage et une zone de repos. Elles sont alors fréquentées avec assiduité, ce qui implique de nombreux aller-retour. Entre ces secteurs de ressources alimentaires et de sites de reproduction, les espèces empruntent les « couloirs » les plus sécurisés et les moins hostiles. Les lisières de boisements, friches, de même que les haies (tous les milieux conservant des caractéristiques naturelles) sont alors largement privilégiées au détriment des milieux anthropisés, souvent très uniformisés, tels que les parcelles agricoles.

L'impact sur la faune de la rupture de ces zones de flux par un aménagement ou une infrastructure serait, le cas échéant, important. Il induirait une augmentation de la mortalité (collision, prédation induite, rupture de transit et d'accès à des zones de nourrissage,...), et donc un déséquilibre possible de la dynamique propre à chaque espèce suivit d'une perte de biodiversité. Il convient par exemple d'être

vigilant à ne pas trop urbaniser le long des routes mais plutôt de favoriser un développement central afin d'éviter de couper les corridors. A l'échelle de la commune, les corridors de déplacement se superposent aux réservoirs de biodiversité du massif forestier ; il convient donc de préserver l'intégrité de l'ensemble des boisements tout en préservant les milieux ouverts et semi-ouverts ponctuels.

## 2. Corridors suffisant pour assurer le transit des espèces ?

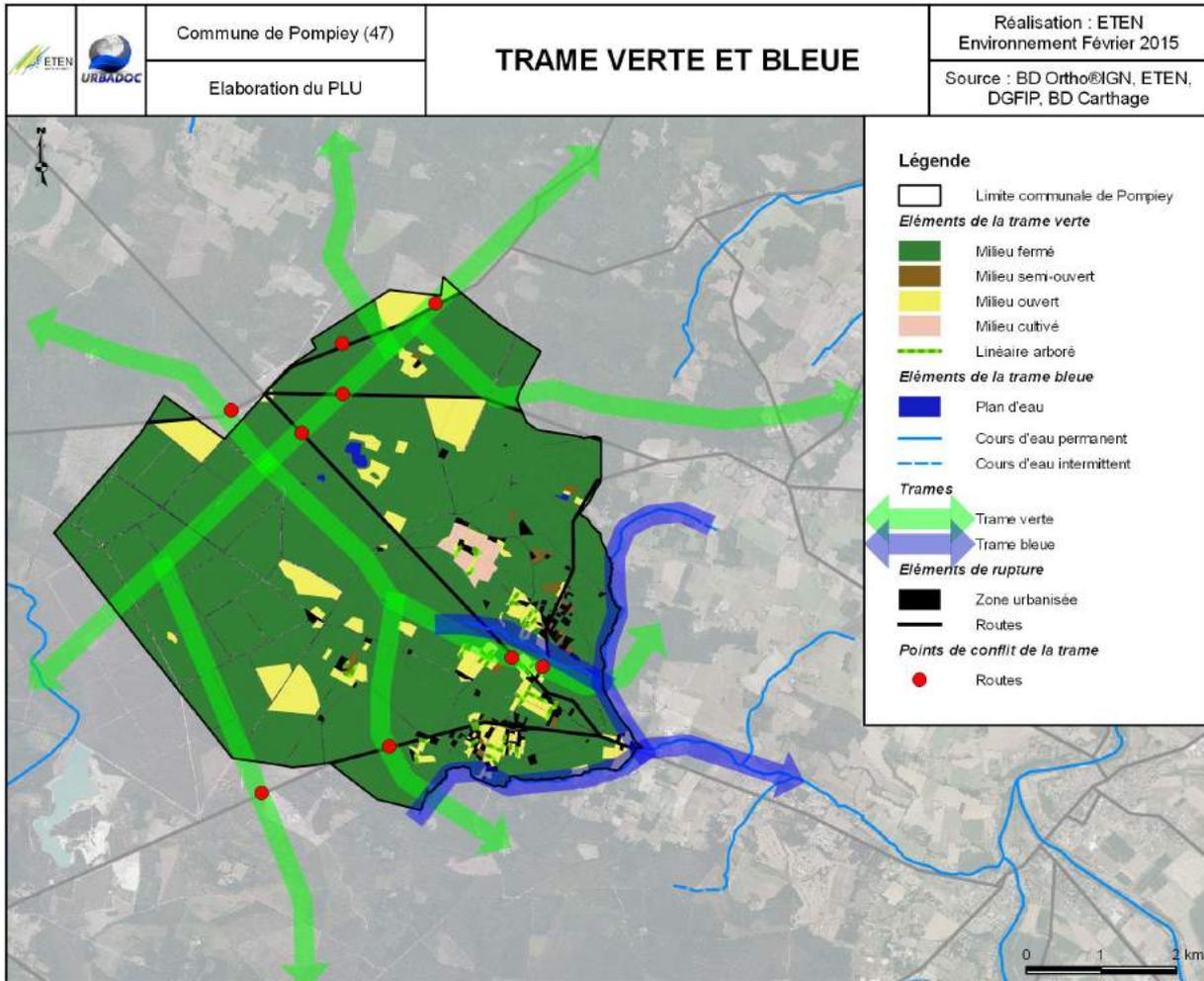
Du fait de la prédominance de la composante forestière sur la commune et de la quasi-absence de cultures, les continuités écologiques sont importantes et tendent à former une trame d'un seul tenant. Les lisières de boisements représentent les principaux corridors de la commune au niveau des milieux ouverts. La trame verte au sein de la commune est donc bien conservée.

Compte-tenu de ces caractéristiques, il n'a pas été identifié sur le territoire de corridors préférentiels de déplacement sur les milieux cultivés.

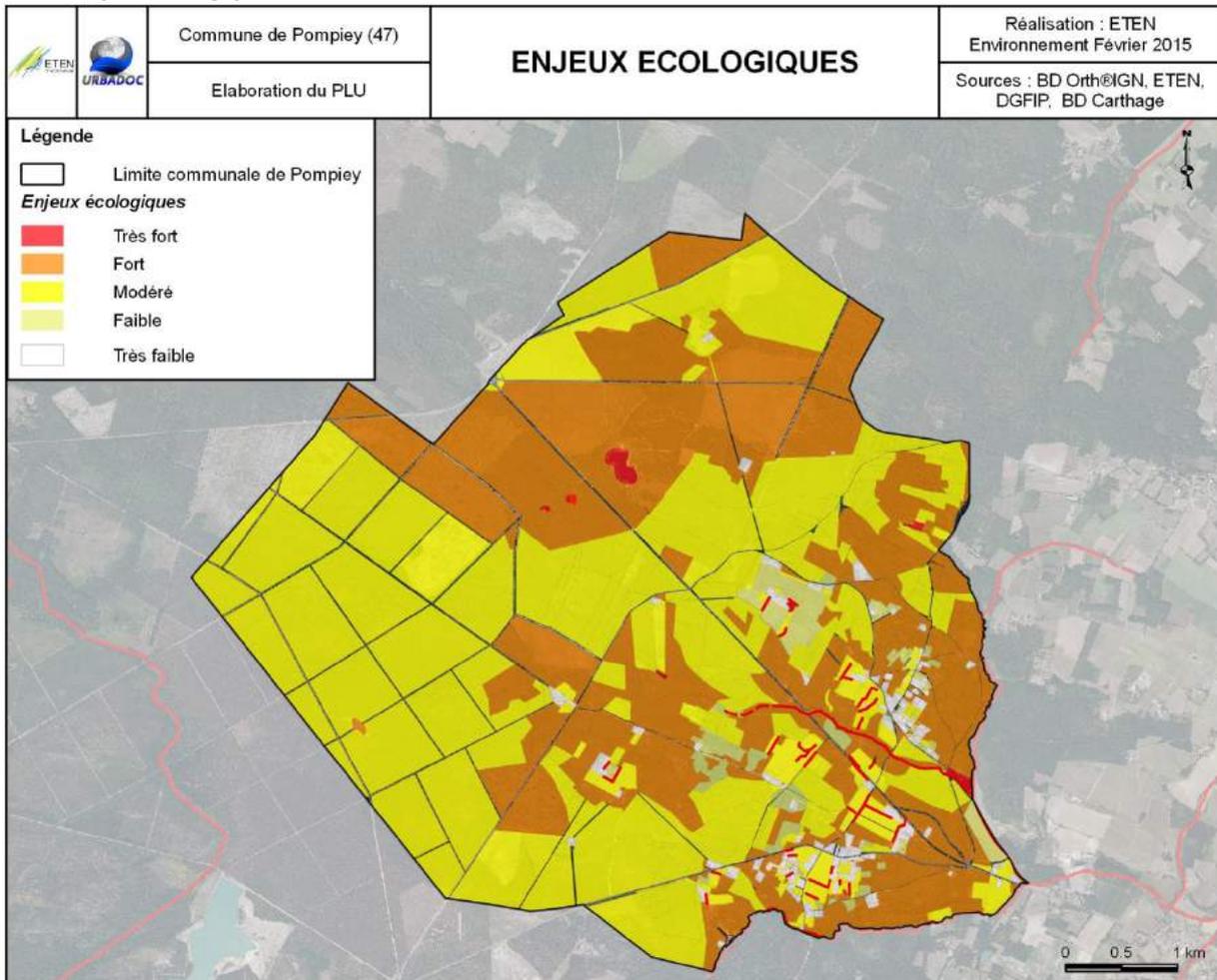
Les routes sont les principaux éléments de rupture de la continuité écologique ; les zones urbanisées peu étendues ne forme pas de rupture importante.

# TABLEAU DE BORD

Carte 10 – Trame verte et bleue



Carte 11 – Enjeux écologiques



### 3. Trame verte et bleue<sup>u</sup>, un outil d'aménagement indispensable

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Ainsi la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

Les continuités écologiques constitutives de la TVB comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ». La trame verte se définit à partir des différents boisements (milieux fermés), des friches arbustives (milieux semi-ouverts), des prairies et des friches (milieux ouverts) ainsi qu'à partir du réseau de haies et des alignements d'arbres. La trame bleue se compose des ruisseaux, des plans d'eau et des zones humides. Ces trames visent à définir les principales continuités écologiques à l'échelle de Pompiey et des communes limitrophes. L'approche cartographique de la TVB permet de visualiser des trames identifiées. Les connexions écologiques avec les communes périphériques sont principalement liées aux massifs forestiers (sur la majorité du pourtour du territoire).

A l'échelle locale, Pompiey occupe une place importante dans la trame verte, surtout vis-à-vis de la composante forestière. En effet, les boisements de la commune font partie de la forêt domaniale de Campet et constituent une zone de jonction entre les parties nord et sud du massif. Côté trame bleue, on distingue deux affluents du ruisseau de Larebusson ; ces cours d'eau se rejoignent en effet au sud-est du territoire en limite communale. Pour le ruisseau de Coumalet qui occupe une place centrale sur le territoire, l'enjeu est d'autant plus grand qu'il se situe à proximité des zones urbanisées. Les différents plans d'eau et mares sur la commune sont très isolés et apparaissent déconnectés du reste de la trame bleue.

### 4. Prise en considération des enjeux écologiques

Dans un souci de continuité écologique, il est vital de préserver les éléments structuraux du paysage et de limiter les aménagements aux zones de moindre intérêt. La carte ci-contre renseigne sur les zones à enjeux écologiques.

Les cours d'eau et les plans d'eau sont classés à enjeu écologique très fort car ils constituent des corridors fondamentaux utilisés par la flore et la faune. Les zones humides constituent également un enjeu très fort en tant qu'écosystème complexe et riche. Les zones à très forts enjeux ne doivent pas faire l'objet d'aménagements, dans une optique de préservation des habitats et des continuités écologiques.

Les boisements mixtes ou feuillus, les landes les haies, les alignements d'arbres et les ripisylves présentent un enjeu fort car ils sont source de diversité, en particulier animale. Certaines friches arbustives et ainsi que la majeure partie des prairies représentent également un enjeu fort (place stratégique dans la trame, fourrés attractifs pour la faune). Les milieux présents<sup>1</sup> au niveau de l'APPB et de la ZNIEFF de type 1 sont également à enjeux fort du fait de la présence d'espèces patrimoniales.

Les plantations de pins non contenues dans les périmètres naturels sont jugées à enjeu modéré car ces boisements monospécifiques représentent une biodiversité moins importante, il en est de même pour les friches. L'aménagement sur ces zones ne doit se faire que dans le cas où il n'y aurait pas d'alternative possible pour limiter au maximum leur morcellement.

Les vignes représentent un enjeu faible sur le plan environnemental. Il conviendra néanmoins de les conserver car elles sont minoritaires sur le territoire communal. Les jardins (lorsque la distinction est faite avec les zones urbanisées) et les peupleraies sont aussi classés à enjeu faible. Les cultures (prairies temporaires) sont spécifiées également en enjeu faible cependant leur lisière est intéressante pour le déplacement de la faune.

Il est nécessaire de ne pas aménager le long des routes, mais au contraire de regrouper les habitations, en veillant à préserver les linéaires boisés et sans isoler les secteurs à enjeux. La future urbanisation doit s'établir sur les parcelles à plus faibles enjeux telles que les boisements d'acacias et les plantations de pins hors ZNIEFF et APPB. Les espaces naturels doivent aussi s'inclure au sein des zones urbanisées, ce qui améliore sensiblement le cadre de vie et permet de limiter la fragmentation du paysage.



---

## **CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS**

---

# LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pour répondre aux enjeux du territoire communal, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de cette commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur territoire.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours et un contenu d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.

A partir des constats réalisés dans le diagnostic, le conseil municipal a défini les grandes orientations de développement du territoire pour les 10 ans à venir. Celles-ci ont été traduites dans le projet politique de la commune que représente le PADD.

## **1. Permettre un développement démographique raisonné en adéquation avec les équipements publics**

La commune s'inscrit dans une dynamique démographique caractérisée par une hausse continue depuis 1975 et, qui, sur la période récente (2006-2011) est 3 fois plus marquée que celle observée à l'échelle intercommunale. Le conseil municipal souhaite réunir les conditions permettant de poursuivre cette croissance démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants en lien avec les possibilités d'emploi offertes sur les pôles proches de Nérac et l'agglomération agenaise. Afin de proposer un habitat pour tous, la municipalité envisage, à l'horizon 2025, d'augmenter le parc de logements de 21 unités et de libérer une enveloppe foncière de 3,75 ha, cela en surestimant de près de 20% les besoins réels pour anticiper les effets liés aux logiques de rétentions foncières. Les objectifs démographiques affichés correspondent à un gain de 50 habitants d'ici 10 ans, soit une population totale de 285 habitants.

En parallèle, le conseil municipal souhaite maintenir le bon fonctionnement des équipements publics et des réseaux, ce qui se

traduit par la mise en place d'emplacements réservés dédiés au calibrage de la voirie et au dimensionnement du cimetière.

Enfin, le développement des activités économiques est conforté dans le sens où sont favorisés les projets d'activités compatibles avec la fonction résidentielle prédominant dans le bourg et au sein des futures zones à urbaniser.

## **2. Planifier, hiérarchiser et organiser le développement urbain**

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné.

Il convient de développer la commune tout en considérant ses composantes structurelles (secteurs soumis aux risques en présence feu de forêt et mouvement de terrain, ses composantes paysagères, ses zones naturelles et agricoles...).

Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole ».

En ce sens, le conseil municipal a fait le choix de recentrer l'urbanisation sur le bourg et le hameau de Coupard, cela en tirant profit des possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Les entités de moindre densité seront maintenues dans leur limite, en y autorisant uniquement les interventions sur le cadre bâti existant. Les dynamiques urbaines sont ainsi reportées prioritairement sur le bourg et à Coupard. Pour ce faire, l'objectif majeur en découlant est une qualification des dents creuses et espaces interstitiels inscrits dans la partie actuellement urbanisée du bourg et du hameau précité.

Le conseil municipal a fixé des règles pour favoriser une consommation foncière raisonnée : les densités recherchées dans les futures opérations seront comprises entre 6 et 7 logements à l'hectare pour tendre vers un objectif de réduction foncières de 25% au regard des réalisations passées.

## **3. Maintenir l'activité agricole et préserver l'identité naturelle du territoire**

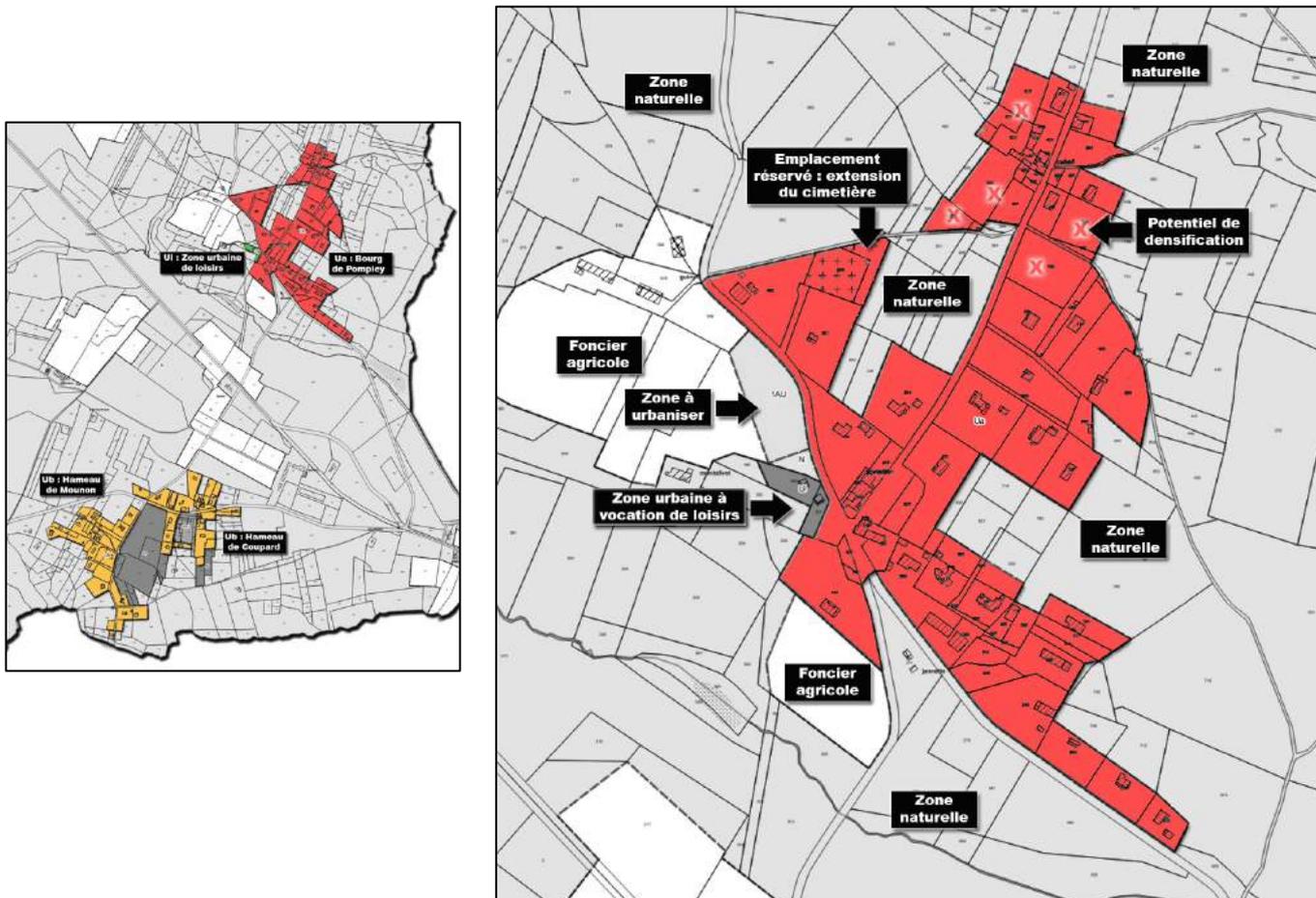
La pression urbaine se faisant essentiellement sur les milieux agricoles et naturels, il est nécessaire d'en assurer la pérennité. Le conseil municipal est conscient du rôle joué par l'agriculture, précisément par son rôle

économique et dans l'entretien et la qualité des paysages et des espaces, et cela même si le foncier agricole demeure limité sur ce territoire davantage forestier qu'agricole. Les orientations du PLU en la matière se positionnent en faveur d'un soutien maximum de cette activité, d'une volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation et de développement. Cette volonté a permis de dégager des objectifs en faveur de la conservation des espaces agricoles à fort enjeux agronomiques, du marquage et de la gestion des limites nettes entre urbanisation et espaces agricoles ainsi qu'en faveur de la gestion du bâti existant en zone agricole.

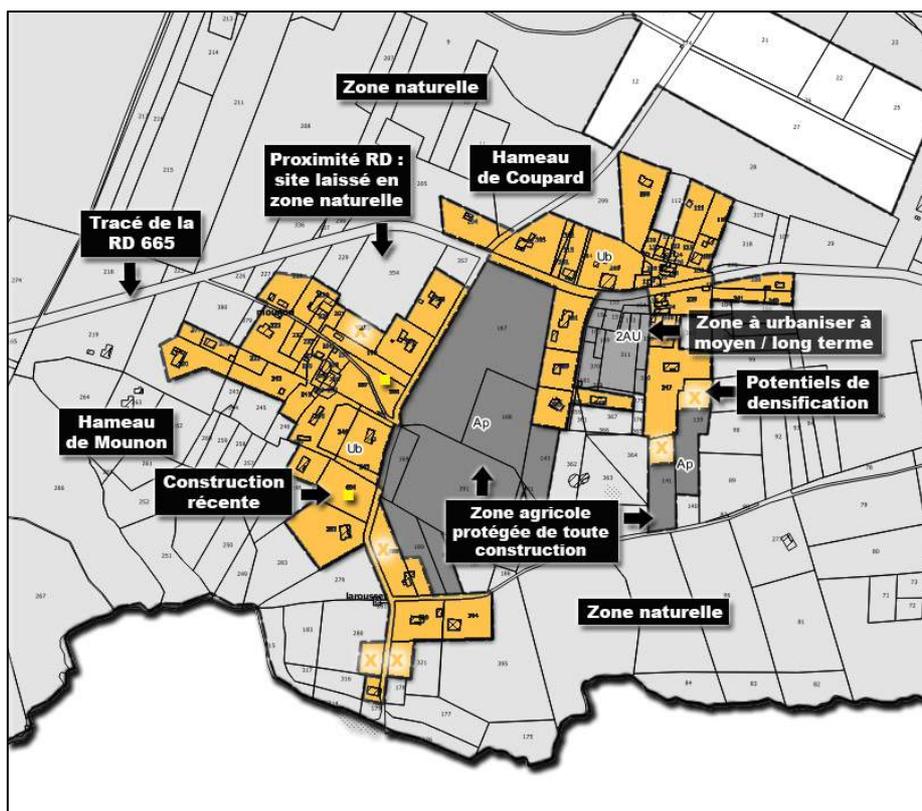
L'ensemble des espaces naturels représente un potentiel important à valoriser au regard des nombreux services rendus, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire communal. Il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant aux communes de se développer. En ce sens, l'objectif de la municipalité vise à ne pas compromettre la pérennité des services rendus par les espaces naturels ; les principales causes de cette perte étant la destruction, la réduction et la fragmentation des habitats naturels, il apparaît essentiel d'assurer voire de reconstituer l'intégrité des trames vertes et bleues.

# TABLEAU DE BORD

En médaillon, extrait du règlement graphique centré sur l'ensemble des zones urbaines (Ua, Ub et Uj).  
 En haut à droite, extrait du règlement graphique centré sur l'ensemble des zones urbaines (Ua, Ub et Uj), UrbaDoc, 2017



Extrait du règlement graphique centré sur les zones Ub à Coupard et Mounon, UrbaDoc, 2016



# LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

## 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la municipalité admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipement nécessaire à une urbanisation immédiate.

Ces zones se divisent comme suit :

- en zones Ua pour la partie la plus ancienne et la mieux structurée du bourg de Pompiey ;
- en zones Ub pour le tissu urbain mêlant extensions pavillonnaires et bâti plus traditionnel à Coupard et à Mounon ;
- en zone U1 pour le secteur à vocation de loisirs.

### 1.1 La zone Ua : le bourg de Pompiey

La zone Ua correspond au bourg de Pompiey. Il se caractérise par une forme composite mêlant bâti traditionnel, référent identitaire tel que la mairie et l'Eglise et constructions plus récentes ayant permis l'agrandissement du village. Le bâti traditionnel est doté d'une qualité architecturale et est implanté généralement en accroche ou léger retrait de l'emprise publique et ou des limites séparatives.

La délimitation de la zone Ua du bourg épouse au plus près les limites de l'enveloppe bâtie en y incluant les entre-deux présents au sein de cette trame urbaine très aérée. Le classement en zone Ua a pour première vocation de conforter le caractère urbain du bourg. Les espaces d'une superficie plus confortable et pouvant faire l'objet d'une extension mesurée du village au plus près des équipements et des services ont été systématiquement classés en zone à urbaniser tel le secteur noté AU présent en marge Sud-Ouest du village.

La zone Ua s'étire en linéaire du chemin communal de pour intégrer les constructions pavillonnaires installées sur sa marge. Le bourg s'inscrit au sein d'espaces boisés classés en zone naturelle.

Il existe de nombreux potentiels de densification à l'intérieur de la zone Ua compte tenu du caractère très aéré du village. Il est noté que l'ensemble de ces dents creuses a fait l'objet d'une orientation d'aménagement sectorielle permettant notamment de préciser les conditions d'accès et potentiel réel au regard des densités escomptées et des propriétés foncières. Au total, les dents creuses inscrites en zone Ua représentent une surface de 1,38 ha permettant la réalisation de 9 constructions, soit une densité moyenne de 6 logements à l'hectare conformes aux objectifs fixés en la matière dans le PADD.

Cette zone est desservie par les réseaux AEP, électricité et assainissement collectif (micro-station). Une borne de défense incendie est présente à proximité, sur le secteur les Jeannettes.

### 1.2 Les zones Ub : les entités de Coupard et de Mounon

La zone Ub correspond aux zones d'urbanisation à dominante pavillonnaire structurées sur les entités de Coupard et de Mounon qui se localisent en marge de la RD 665, à environ 1250 m au Sud du bourg. A Coupard, la zone Ub englobe également d'anciennes bâtisses traditionnelles installées en marge de la RD 665.

Le plus souvent, les formes urbaines répondent à une architecture contemporaine. L'urbanisation observée sur ces secteurs correspond au phénomène de résidentialisation qui a permis le développement de poches urbaines tirant profit des facilités d'accès en bordure de la route départementale et d'un foncier moins contraint par la topographie que celui observée sur certaine partie du village.

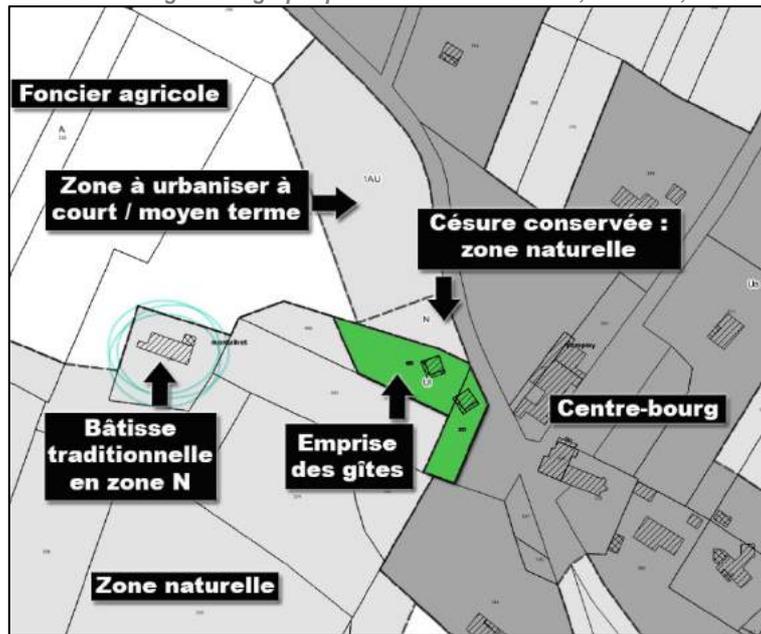
A l'instar du tissu urbain du bourg, la délimitation de ces deux zones Ub, à Coupard et à Mounon, intègrent quelques dents creuses. Distinctement la qualification de ces terrains permettra la réalisation de 2 constructions sur 0,26 ha à Coupard et de 4 constructions sur une emprise de 0,58 ha à Mounon. Entre ces deux entités, une vaste zone Ap permet de maintenir une césure non constructible et de limiter les conflits de voisinage avec les fonctions agricoles proches.

Le zonage retenu correspond aux limites de la partie actuellement urbanisée tout en intégrant des possibilités de densification via la qualification d'espaces interstitiels incorporés au sein du tissu urbain, cela uniquement lorsque les possibilités d'accès et de raccordement réseaux au droit de la parcelle existent.

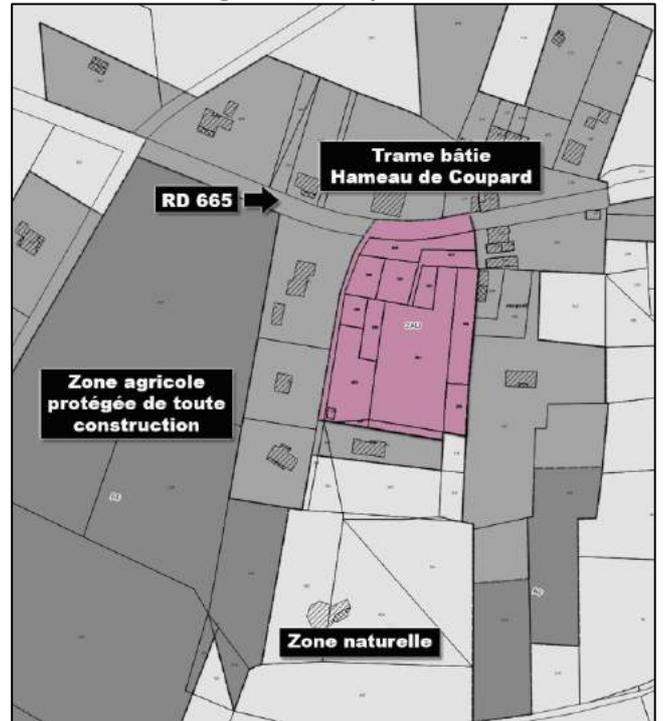
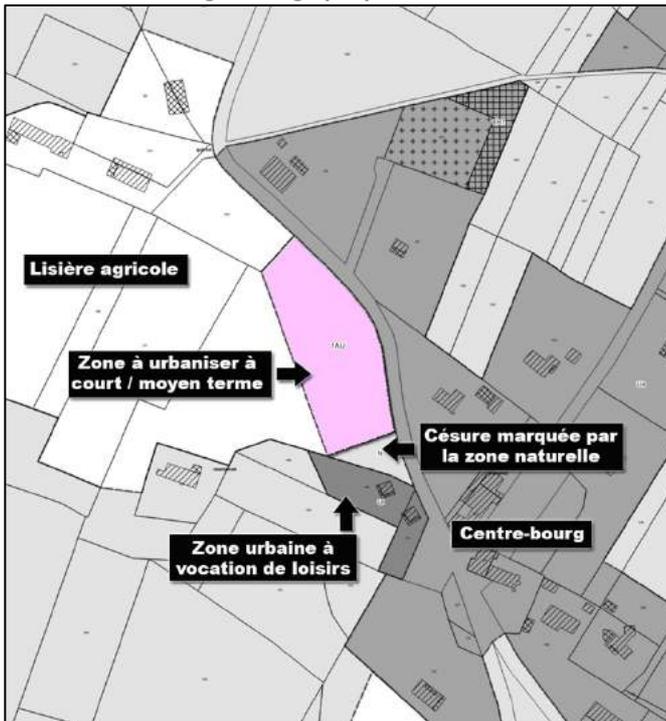
Une vaste emprise à Coupard, couvrant 1 ha a été inscrite en zone 2AU compte tenu des

# TABLEAU DE BORD

Extrait du règlement graphique centré sur la zone UL, UrbaDoc, 2016



Extraits du règlement graphique centrés sur les zones à urbaniser : 1AU sur le bourg et 2AU à Coupard, UrbaDoc, 2017



aménagements à réaliser et du renforcement des réseaux pour permettre l'urbanisation de cette zone. Les entités de Coupard et de Mounon sont assainies de manière collective par l'utilisation de micro-stations.

### **1.3 La zone UI : encadrer les activités de loisirs et de tourisme**

La zone UI correspond à l'emprise des terrains à vocation de loisirs regroupant deux gîtes installées en marge Ouest de la voie communale n°201, et à proximité immédiate de la Mairie et de l'Eglise présents dans le bourg. Cette zone qui couvre une superficie de 0,22 ha est délimitée par des espaces naturels qui permettent de créer une démarcation avec la zone AU matérialisée plus au Nord ainsi qu'avec la bâtisse positionnée à l'Ouest, à Montalivet, et qui est classée en zone naturelle. Les deux chalets de vacance sont correctement desservis par l'ensemble des réseaux compte tenu de leurs inscriptions au contact du bourg.

## **2. Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère agricole peu ou non bâtis. Elles sont destinées à accueillir un habitat organisé ainsi que des activités compatibles avec la fonction résidentielle qui y prédomine. L'ensemble de ces zones à urbaniser est délimité en fonction des réseaux et est destiné à une urbanisation à plus ou moins longue échéance. La définition des zones à urbaniser a fait l'objet d'une attention particulière car la mise en œuvre de ces zones peut entraîner un profond changement du paysage communal. Ainsi l'impact paysager de ces zones doit être maîtrisé à différents niveaux :

- par la localisation des zones ;
- par la configuration et l'étendue des zones ainsi que leur organisation et leur composition interne ;
- par le règlement, au travers de la forme du bâti, la hauteur des constructions, les caractéristiques des espaces non bâtis, etc.

Le document graphique du PLU identifie en continuité immédiate du bourg une zone 1AU et au sein du hameau de Coupard, une zone 2AU. Le zonage traduit ainsi la volonté exprimée dans le PADD d'une urbanisation recentrée sur le bourg et sur le hameau de Coupard (axe 2.1) et phaser dans le temps en fonction des équipements réseaux et voirie à réaliser.

### **2.1 La zone 1AU : organiser l'urbanisation à court et moyen termes**

La zone 1AU se localise en continuité du bourg, en frange Ouest, en bordure de la voie

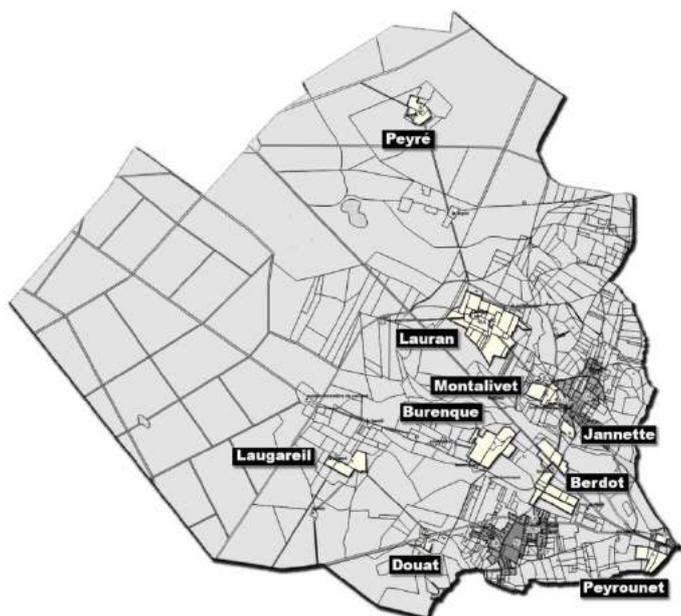
communale n°201 dite de Pompiey à Campet. L'identification de cette zone qui couvre une surface de 0,61 ha même si elle constitue une extension du village permet de rapprocher les principaux lieux de vie – mairie, salle communale, etc. – et de conforter le poids du bourg. Lors de la délimitation de cette zone, la municipalité a pris soin de limiter la profondeur accordée à ce secteur sur sa marge Ouest compte tenu des données topographique et des plus-values paysagères de ce site dominant le ruisseau de Couloumat et les boisements associés. La profondeur maximale accordée à cette zone est de 55 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique. Aussi, une attention a été portée dans la délimitation de cette zone pour limiter une trop grande proximité avec la bergerie, installée en marge Nord. La parcelle n°356 a été maintenue en zone agricole. Au Sud, un triangle caractérisé par un penchant relativement marqué a été laissé en zone naturelle. Cet espace sert de tampon entre la zone à urbaniser et les gîtes inscrits en zone UI. 4 constructions sont escomptées sur cette zone pour laquelle des orientations d'aménagements et de programmation ont été portées.

### **2.2 La zone 2AU : anticiper l'urbanisation à plus long terme**

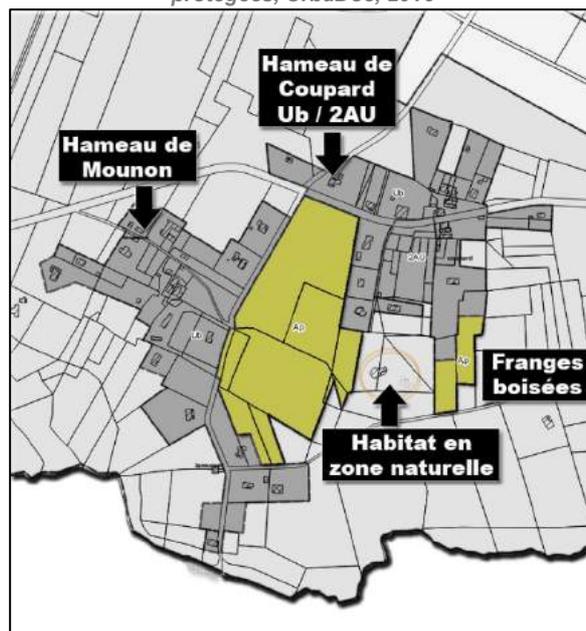
Cette zone d'une superficie de 1 ha est enchâssée au sein du tissu urbain constitutif du hameau de Coupard. Le site caractérisé par une prairie est délimité au Nord par le tracé de la RD 665 et le bâti implanté sur ses abords. Sur ses marges Est et Ouest, le tissu pavillonnaire et les voies de desserte riveraine circonscrivent la zone. Au Sud une habitation pavillonnaire classée en Ub borne la zone 2AU. En raison des investissements réseaux à réaliser, plus importants que sur le bourg, la municipalité a souhaité différer dans le temps l'aménagement de cette zone. Selon les densités et les objectifs de réduction foncière affichés dans le PADD, la zone 2AU offre un potentiel d'urbanisation de 7 constructions. L'impact sur le cadre paysager et les espaces naturels quant à l'urbanisation de cette zone reste très limité compte tenu que l'emprise considérée est déjà cernée par l'urbanisation pavillonnaire et un tissu plus traditionnel en marge Nord. L'urbanisation de cette zone, en investissant un vaste espace interstitiel au cœur de la trame urbaine, permettra de mieux structurer le hameau de Coupard.

# TABLEAU DE BORD

Extrait du règlement graphique centré sur les zones agricoles (A),  
UrbaDoc, 2017



Extrait du règlement graphique centré sur les zones agricoles  
protégées, UrbaDoc, 2016



Extrait du règlement graphique centré sur les zones naturelles (N), UrbaDoc, 2016



### 3. Les zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments sont isolés et de volumétrie simple. Il est nécessaire de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative en équilibre avec le développement urbain.

#### 3.1 La zone A : valoriser les potentialités agronomiques

La zone A correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole sur lesquels ne sont autorisées que les constructions à vocation agricole, les extensions et annexes des bâtiments agricoles, afin de préserver cette activité. Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à l'axe 3 du PADD, avec la volonté de limiter le plus possible la pression urbaine sur les terres présentant un fort potentiel agronomique (AOC Buzet).

Aussi, certains bâtiments agricoles dont la fonction agricole n'apparaît plus pérenne ont été référencées comme susceptibles de changer de destination.

#### 3.2 Les zones Ap : limiter la promiscuité entre fonction agricole et résidentielle

Des zones agricoles protégées de toutes constructions (Ap) sont matérialisées sur les abords des entités de Coupard et de Mounon. La définition de ces zones répond à la volonté de créer des espaces tampon, conformément à l'axe 3.2 du PADD, cela afin d'éviter une trop grande promiscuité entre les fonctions agricoles et résidentielles sur des secteurs appelés à se développer davantage. La matérialisation de ces zones émane donc de la volonté de limiter le plus possible les conflits d'usage et de voisinage.

La zone Ap la plus restreinte concerne des parcelles inscrites en terminaison Sud du hameau de Coupard et en marge du chemin rural dit chemin Mouliaou, tandis que la zone Ap la plus étendue est inhérente à un large entre-deux scindant les entités de Coupard et de Mounon.

### 4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou

historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des occupations du sol "légères" susceptibles de ne pas altérer le caractère naturel des lieux ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux en les rendant accessibles. La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels de la commune englobant la totalité des réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire : de fait l'ensemble des boisements ont été mis à l'abri par un classement en zone naturelle. De plus les zones naturelles du PLU mettent à l'abri l'essentiel des secteurs de la commune se caractérisant par une sensibilité environnementale particulière, tels que les secteurs référencés en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et les sites concernés par un arrêté préfectoral de protection de biotope, précisément l'étang de Lague. La présence sur la commune de quelques cours d'eau – Couloumat, Larebusson, Romanin – atteste de plus d'une certaine richesse et qualité paysagère du territoire. Par ailleurs, la zone N englobe également l'habitat diffus. Cet habitat mérite de pouvoir évoluer ; c'est pourquoi seules les extensions et changements de destination leur sont autorisés. Les nouvelles constructions dont la vocation n'est pas liée au fonctionnement d'activités agro-forestières sont proscrites car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces aux caractéristiques agro-forestières peu équipées en réseaux.

# TABLEAU DE BORD

Tableau récapitulatif des différentes zones du PLU et de leur superficie, UrbaDoc, 2016

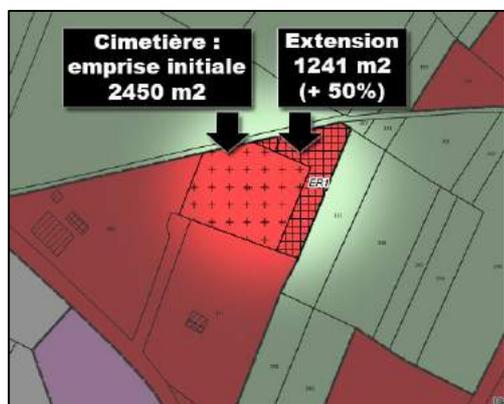
Désignation des zones	Superficie totale	Observations
Zone Ua	14,05 ha	Zone correspondant au bourg de Pompiey dans lequel des prescriptions particulières sont fixées pour préserver la qualité architecturale des quelques bâtisses traditionnelles présentes et dans laquelle la mixité des fonctions est recherchée.
Zone Ub	12,59 ha	Zones à dominante d'habitat pavillonnaire développée à Coupard et à Mounon, aux abords de la RD 656. Zones dans laquelle la mixité des fonctions est recherchée.
Zones UI	0,22 ha	Zone à vocation de loisirs et de tourisme regroupant deux chalets de vacance.
Zone AU Dont 1AU Dont 2AU	1,61 ha 0,61 ha 1,00 ha	Zone à urbaniser opérationnelle correspondant aux futurs secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat. Zone dont l'aménagement est échelonné selon un ordre de programmation (1AU, 2AU) avec la volonté d'urbaniser en priorité la frange du village puis de densifier le hameau de Coupard.
Zones A Dont A Dont Ap	68,83 ha 67,89 ha 0,94 ha	Zone à valeur agronomique comprenant une déclinaison en Ap pour veiller à limiter les conflits d'usage au plus proche des secteurs résidentiels et en A1 pour encadrer les projets non liés à l'activité agricole en zone agricole ou naturelle.
Zones N	1863,70 ha	Zone de richesse naturelle et écologique.

Liste des emplacements réservés

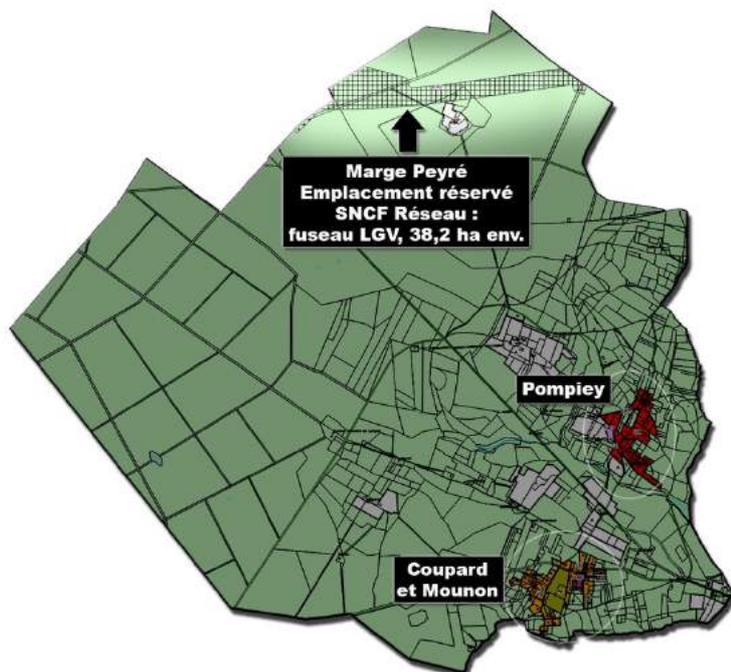
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	1 241 m <sup>2</sup>
2	Projet de lignes nouvelles Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes	SNCF Réseau	38,23 ha

# TABLEAU DE BORD

Extrait du règlement graphique mettant en en lumière les emplacements réservés, UrbaDoc, 2017

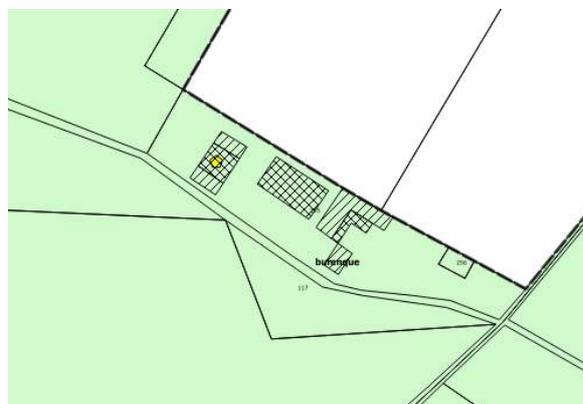


ER n°1 relatif à l'extension du cimetière



ER n°2 : Emprise du projet de la Ligne à Grande Vitesse (LGV)

Bâti en zone agricole susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, UrbaDoc, 2016



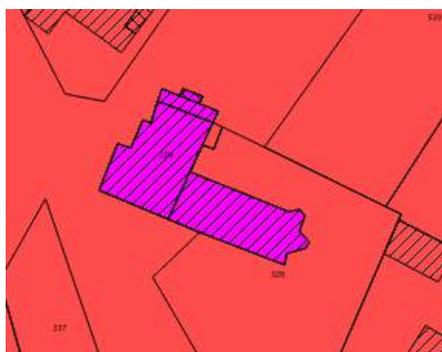
Changement de destination d'un hangar et de séchoirs en maison d'habitation, lieu-dit Burenque – référence cadastrale : D 255



Changement de destination de dépendances en maison d'habitation, lieu-dit Peyré – référence cadastrale : A 13

# TABLEAU DE BORD

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, UrbaDoc, 2016.



Eglise dans le bourg de Pompiéy –  
références cadastrales : B 328 et B 329



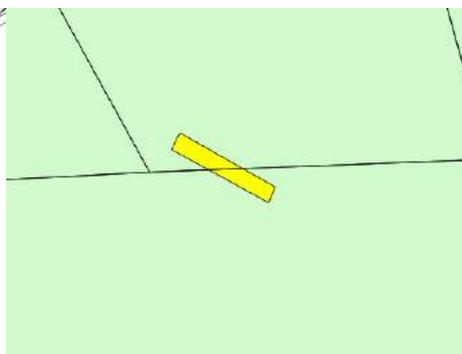
Château de Guillery – référence  
cadastrale : C 30



Puits au lieu-dit Mounon – référence  
cadastrale : C 237



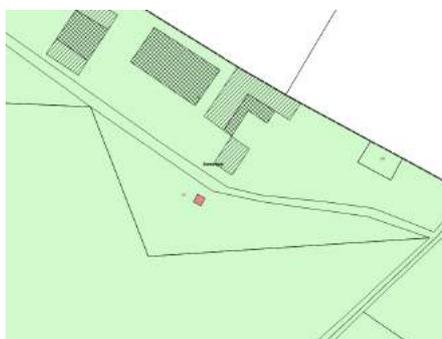
Pisciculture au lieu-dit Latou – référence  
cadastrale : C 271



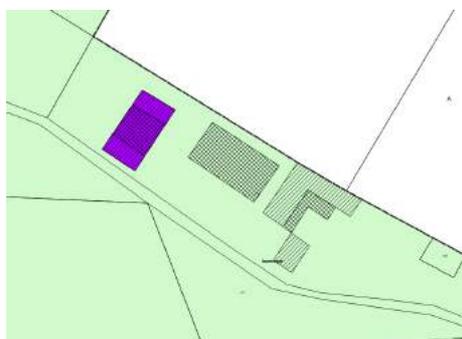
Allée couverte en frange Est du village –  
références cadastrales : B 249 et B 252



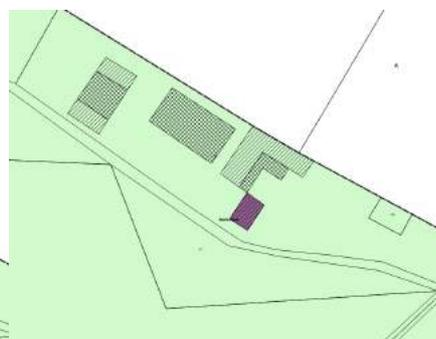
Puits au lieu-dit Petit Burenque –  
référence cadastrale : C 210



Four à Pain au lieu-dit Burenque –  
référence cadastrale : D 117



Ancien séchoir à Burenque – référence  
cadastrale : D 255



Ancienne grange à Burenque – référence  
cadastrale : D 255



Four à pain au lieu-dit Couloumat –  
référence cadastrale : D 152

# AUTRES DELIMITATIONS

## 1. Les emplacements réservés

Deux emplacements ont été réservés sur le territoire communal. Le premier a été réservé par le conseil municipal dans l'optique d'agrandir le cimetière. La surface couverte par cet emplacement positionné dans la continuité Est du cimetière est de 1241 m<sup>2</sup> et concerne les parcelles cadastrées B573 et B574, L'agrandissement porte ainsi sur près de 50% de la surface initiale du cimetière qui couvre 2450 m<sup>2</sup>.

Le second emplacement est réservé au bénéfice de SNCF Réseau et est relatif au passage de la future LGV. Il concerne la partie Nord du territoire communal, sur le secteur de Peyré et de ses marges. Cet emplacement réservé correspond aux emprises prévisionnelles du projet, augmentées de 25 m de part et d'autre pour des raisons de souplesse à préserver pour la mise en place finale du projet. Les emprises sont celles définies au stade de l'avant-projet sommaire (APS) ; elles seront précisées lors des étapes d'études et concertation ultérieures qui permettront de conduire les procédures d'autorisation administratives complémentaires (enquêtes parcellaires, loi sur l'eau, défrichement, etc.) Après la mise en service de la LGV, les emprises non utilisées des emplacements réservés seront supprimées. L'emplacement réservé couvre une surface de 38,23 ha, représentant 1,9% de la superficie communale.

## 2. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les trames vertes et bleues recensées sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU des secteurs à forts enjeux environnementaux, telle qu'elle est mise en avant dans le PADD (axe 3-6).

La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des connexions entre les divers milieux servant de biotope pour la faune (cours d'eau, mare, boisements, etc.) et qui ont été classés en zone naturelle.

Le règlement du PLU permet de mettre en valeur l'ordre écologique identifié. Ainsi, toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec

notamment en zone agricole et naturelle la disposition suivante :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

## 3. Les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a identifié des éléments du patrimoine bâti qu'il a souhaité conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, ce patrimoine regroupe des édifices monumentaux servant de référents identitaires et historiques tels que le château de Guillery et ses dépendances, l'Eglise Saint-Pierre, l'allée couverte de dolmens datant du néolithique, mais également des éléments plus modestes participant tout autant l'identité du territoire : puits, séchoir. Au total 10 éléments du patrimoine architectural et historique ont été identifiés sur le territoire. Toute intervention sur ces éléments est soumise à autorisation.

## 4. Le changement de destination du bâti en zone agricole, naturelle ou forestière, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les règlements graphiques du PLU précise le bâti pouvant changer de destination. Selon le Code de l'Urbanisme à l'article L.151-11 est stipulé que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Deux bâtiments agricoles sont concernés par cette disposition. Ils se situent à Burrenque et Peyré. Le premier se réfère à un hangar agricole, tandis que le second, à Peyré, concerne de petites dépendances. Ils sont correctement desservis par les réseaux AEP et électricité. En revanche les points de défense contre le risque incendie sont excentrés à plus de 400 m.

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Extrait des règles	Explications
<b>Dispositions Générales</b>	
<p>L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.</p>	<p>Cette règle est écrite afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne répondent pas aux règles définies dans la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Sont notamment concernées les lignes électriques à implanter en bord de voie ou à travers champs, dont la hauteur est parfois supérieure à la hauteur d'une construction traditionnelle. Dans le même sens, la réalisation d'un cimetière en zone agricole peut être nécessaire à la collectivité.</p>
<b>Ua : zone urbaine correspondant au bourg de Pompey</b>	
<p><u>Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage industriel,</li> <li>- les constructions à usage agricole,</li> <li>- les constructions à usage artisanal soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,</li> <li>- les constructions à usage commercial soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,</li> <li>- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,</li> <li>- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.</li> </ul>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p> <p>Dans un même temps, les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont encouragées afin de favoriser une multiplicité des fonctions.</p>
<p><u>Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;</li> <li>- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;</li> <li>- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>	<p>Ces règles permettent d'étayer les fonctions au sein du bourg afin de renforcer son caractère central, toujours dans une optique de compatibilité avec la vocation résidentielle qui y prédomine et sans porter atteinte aux caractéristiques intrinsèques des lieux.</p>
<p><u>Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p><u>Règles générales :</u> Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum du domaine public.</p> <p><u>Exceptions :</u> Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,</li> <li>- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées à un retrait minimal de 3 mètres par rapport au domaine public</li> <li>- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.</li> <li>- en cas d'impossibilité technique.</li> </ul>	<p>Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées dans le bourg étaient implantées soit en accroche de la voirie soit selon un retrait généralement marqué avec une implantation en milieu de parcelle. Dans un souci du maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées selon des règles similaires.</p>
<p><u>Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres,</li> <li>- soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.</li> </ul>	<p>Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.</p>
<p><u>Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées.</p> <p>Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;</li> <li>- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.</p>

<p><b>Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</b></p> <p><u>Toitures</u> Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les annexes.</p> <p><u>Façades</u> Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.</p> <p><u>Menuiseries</u> Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant. La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie.</p> <p><u>Balcons et Ferronneries :</u> Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.</p> <p><u>Cheminées :</u> Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.</p> <p><u>Clôtures :</u> Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p><u>Les annexes :</u> Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.</p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti dans le bourg, le règlement écrit des dispositions en ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables. Ces mesures sont destinées à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.</p>
--	--

**Ub : zone urbaine correspondant aux hameaux de Coupard et de Mounon**

<p><b>Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage industriel,</li> <li>- les constructions à usage agricole,</li> <li>- les constructions à usage artisanal soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,</li> <li>- les constructions à usage commercial soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,</li> <li>- les occupations et utilisations du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.</li> <li>- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.</li> <li>- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.</li> <li>- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.</li> </ul>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p>
<p><b>Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;</li> <li>- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;</li> <li>- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>	<p>Ces dispositions mettent en exergue la volonté de permettre les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle, cela afin de favoriser une diversité des fonctions.</p>
<p><b>Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 mètres de l'axe des voiries communales</li> <li>- 15 mètres de l'axe des routes départementales</li> </ul> <p>Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle</p>	<p>L'écriture de cette règle vise à maintenir la morphologie observée au sein des secteurs d'urbanisation pavillonnaire.</p>

<p>d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;</li> <li>- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;</li> <li>- en raison de la topographie des lieux.</li> </ul>	
<p><b>Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.</li> <li>- soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes</li> </ul>	<p>Le diagnostic a mis en évidence le caractère urbain plus aéré de ces entités avec, à quelques exceptions près telles quelques bâtisses traditionnelles minoritaires à Coupard, une implantation en accroche à la voirie très peu systématique. Cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue au sein des secteurs d'urbanisation pavillonnaire.</p>
<p><b>Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres</p> <p>Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.</p> <p>Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;</li> <li>- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Est mise en évidence la volonté de ne pas modifier le paysage urbain de Pompey, y compris sur les secteurs excentrés du bourg. La densification par le haut est donc limitée sur les secteurs d'extensions pavillonnaires.</p>
<p><b>Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</b></p> <p><u>Toitures :</u> Les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de terres cuites ondulés (tuiles ondulées) et toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 30 et 40%). Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.</p> <p><u>Façades :</u> Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions. La teinte des façades devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie</p> <p><u>Les menuiseries :</u> Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant. Les menuiseries neuves seront en bois, en acier, PVC ou en aluminium laqué. La teinte des menuiseries devra respecter la palette des couleurs annexée au règlement et disponible en Mairie</p> <p><u>Balcons et Ferronneries :</u> Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.</p> <p><u>Cheminées :</u> Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.</p> <p><u>Clôtures :</u> Les clôtures seront édifiées sur l'alignement des constructions existantes ou en limite du domaine public. La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 1 mètre maximum, le tout pourra être surmonté de bois ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p><u>Les annexes :</u> Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.</p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables.</p>
<p><b>Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.</p>	<p>Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.</p>

## UI : zone urbaine à vocation de loisirs et de tourisme

<p><u>Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article UL2.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation de la zone, à savoir les activités de loisirs et de tourisme, et à valoriser cette unique vocation.</p>
<p><u>Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont admises : Les constructions nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme.</p>	
<p><u>Article UI10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>Règle pour les constructions nouvelles :</u> La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants : - extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite ; - en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Règle pour les constructions existantes :</u> Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.</p>	<p>Cet article vise à limiter l'implantation de bâtiments trop imposants et permet une homogénéisation au regard de ceux d'ores et déjà établis au sein de la zone la zone UI et de limiter ainsi les effets de rupture paysagère.</p>

## 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat

<p><u>Article 1AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>Sont interdits : - les constructions à usage industriel, - les constructions à usage agricole, - les constructions à usage artisanal soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2, - les constructions à usage commercial soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2, - les occupations et utilisations du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique. - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières. - les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante. - les constructions avec des toitures terrasses. - le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.</p>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p>
<p><u>Article 1AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes : - les activités artisanale et commerciale à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ; - les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ; - les parcs de stationnement les aires de jeu</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientation d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du dossier de PLU).</p>	<p>L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 3.</p>
<p><u>Article 1AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES</u></p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors du domaine public.</p>	<p>Cette règle vise essentiellement à éviter les stationnements anarchiques sur les voies publiques.</p>

## 2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat

<p><u>Article 2AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.</p>	<p>Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le secteur 2AU est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles.</p>
---	---

## A : zone agricole

### Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Zone A

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole, y compris habitation si la présence sur l'exploitation est nécessaire, ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article 2.

#### Zone Ap

**Toute construction et installation est interdite interdites, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.**

Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle couvre également l'habitat diffus située en zone agricole et dont la vocation n'est pas l'activité agricole. Pour cet habitat, seules les réfections, extensions et annexes au bâti existant sont autorisées.

Le règlement s'est attaché ici à protéger les terres agricoles, mais aussi à limiter les nuisances au contact des secteurs résidentiels en définissant des zones agricoles inconstructibles.

### Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Zone A

Les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées selon les conditions suivantes :

- sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes, y compris les piscines, devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.
- la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- la surface des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> maximum y compris les piscines

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation et desservis par les réseaux et par la défense contre l'incendie.

Cet article permet de distinguer les sous-secteurs dont les vocations sont affinées :

- pour la zone A, la vocation est agricole, mais la réfection, l'extension et les annexes aux constructions existantes sont autorisées.

- pour Ap, la vocation est purement agricole sans qu'il ne soit autorisé de nouveau bâtiment en raison de limiter les conflits d'usage au plus proche des secteurs résidentiels.

## N : zone naturelle

### Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.

Ces règles permettent de préserver la vocation naturelle des zones N ; seule la réfection, l'extension et les annexes aux constructions existantes sont autorisées. Les modalités d'intervention sur le bâti existant sont encadrées afin de veiller à la bonne insertion des projets dans le milieu naturel.

### Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- dans la limite 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document ;
- d'une hauteur maximale n'excédant pas de celle de l'habitation principale

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées selon les conditions suivantes :

- sauf justification particulière liée à la topographie du terrain, les annexes, y compris les piscines, devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 20 mètres en tout point du bâtiment.
- la hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- la surface des annexes ne devra pas dépasser une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> maximum y compris les piscines

Les changements de destination ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation et desservis par les réseaux et par la défense contre l'incendie.



---

## **CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE**

---

# TABLEAU DE BORD

Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2016

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
Ua	14,05	1,38	9	21
Ub	12,59	0,84	6	14
<b>TOTAL</b>	<b>26,64</b>	<b>2,22</b>	<b>15</b>	<b>35</b>

\* cf. pour partie OAP sectorielle portée en zone Ua, sur le bourg de Pompey

\*\* Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,3 personnes

Illustrations des potentiels de densification en zone Ua et Ub hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017



Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2016

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)*	Nombre de constructions estimées**	Evolution démographique estimée***
1AU	0,61	0,49	4	9
2AU	1,00	0,78	8	18
<b>TOTAL</b>	<b>1,61</b>	<b>1,27</b>	<b>12</b>	<b>27</b>

\*Dédution de 20% de la superficie globale affectée à la réalisation des voiries et réseaux divers.

\*\*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

\*\*\* Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,3 personnes

# EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA DEMOGRAPHIE

## 1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées, le PLU de Pompey offre des **possibilités de construction immédiate de 15 constructions au sein des zones Ua et Ub**. Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait de la présence de nombreux espaces interstitiels, compte tenu du caractère aéré du bourg de Pompey et des hameaux de Coupard et de Mounon.

La qualification de ces dents creuses est effective sous condition que les réseaux AEP et électricité ainsi que les conditions d'accessibilité soient réunis.

S'agissant surtout de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, ces possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères. Les possibilités optimales, c'est à dire en l'absence de rétention foncière, des densifications projetées au sein des zones urbaines offrent un potentiel d'accueil de 35 habitants.

## 2. Les zones à urbaniser

- Des potentialités en zone urbaine et en zones à urbaniser conformes aux objectifs de croissance affichés dans le PADD

Le conseil municipal a évoqué, dans la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une augmentation de la population de **50 habitants à l'horizon 2025**. En 2015, la population globale de la commune était de 235 habitants. **Le projet d'aménagement et de développement durables propose une augmentation démographique moyenne de 2,1% par an**. Le règlement graphique du PLU traduit cette volonté d'accueil de nouvelles populations avec des zones à bâtir à vocation résidentielle couvrant **3,83 ha** (zones AU et potentialités foncières en zone urbaine confondues), cela sans tenir compte de la rétention foncière. Le potentiel de développement urbain identifié dans le PLU est conforme aux objectifs déclinés en la matière dans le PADD, puisqu'il ne dépasse pas le potentiel escompté. L'orientation 1-2 du PADD indique que l'enveloppe foncière à libérer à l'urbanisation est de 3,75 ha hors possibilité de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) définies

dans ce PLU couvrent une surface de « seulement » 1,61 ha.

Le conseil municipal, à travers la définition des zones à urbaniser et des secteurs de densification en zone urbaine souhaite **dynamiser l'accueil de nouvelles populations** sur le territoire en assurant son renouvellement, tout en veillant à la bonne adéquation avec les possibilités offertes en matière de réseau et d'équipements. Les potentiels restants en zone urbaine ainsi que les secteurs AU prévoient ainsi un nombre de **27 logements**. Ces données brutes permettent une croissance démographique d'environ **62 habitants** légèrement supérieure aux objectifs démographiques fixés par la municipalité en termes d'accueil de population. Les données brutes ci-dessus proposent une évolution optimale de la population quant aux capacités maximales qu'offre le PLU, cela sans tenir compte des logiques de rétention foncière. De plus, l'objectif de densité minimale repris dans les orientations d'aménagement et de programmation (moyenne de 6 à 7 logts/ha) et ainsi de réduction de la consommation foncière sur la commune jouent en faveur d'une urbanisation précautionneuse de l'espace agricole, des paysages, de l'environnement et donc de la qualité de vie recherchée sur la commune de Pompey. Les projets d'urbanisme établis permettent d'orienter de manière privilégiée une urbanisation en continuité immédiate des secteurs les plus densément structurés, en investissant prioritairement les espaces proches de la partie actuellement agglomérée, à proximité des équipements structurants et des réseaux, cela en tenant compte des limites naturelles et structurelles du territoire.



---

## **CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

---

# TABLEAU DE BORD

Mise en lumière des parcelles agricoles en périphérie du bourg de Pompiéy et des hameaux de Coupard et de Mounon, UrbaDoc, 2017



Mise en lumière des parcelles agricoles en périphérie des hameaux de Coupard et de Mounon, UrbaDoc, 2016



# EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, du réseau d'irrigation, des chemins d'exploitation, de l'hydraulique ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale de la commune et d'œuvrer pour le maintien de l'activité agricole et forestière (axe 3).

Le PADD favorise le plus possible les extensions urbaines sur les terres présentant une moindre valeur agronomique, compte tenu de leur rareté, et vise à définir des règles strictes en matière de modération de la consommation foncière dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

L'obligation de réciprocité concernant les conditions de distances entre l'implantation de bâtiments agricoles et les habitations et immeubles occupés par des tiers (article L.111-3 du code rural) est de mise limitant les nuisances et conflits de voisinage.

Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés en 2012 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que les surfaces prélevées se font en marge de la Partie Actuellement Urbanisée.

Les extraits précédents mettent en évidence que les zones à urbaniser (1AU et 2AU) telles que définies dans ce PLU et le potentiel restant dans les zones urbaines (Ua et Ub) n'engendrent pas de prélèvement sur le foncier agricole tel que référencé à la PAC et qui a été affiné lors du diagnostic agricole réalisé le 19 février 2015.

Les terrains impactés concernent des espaces naturels ou bien des espaces agricoles laissés en friche, non référencés à la PAC, et donc faiblement valorisés. Pour autant il est noté à Pompiey que la majeure partie de l'emprise de la zone 1AU est inscrite en zone AOC Buzet. Précisément 5500 m<sup>2</sup> sur les 6100 m<sup>2</sup> que compte la zone y figurent, soit 90,1% de l'emprise globale de cette zone.

L'intégralité de ces terrains concerne le développement de **l'urbanisation à vocation**

**résidentielle** et d'activités compatibles avec la vie urbaine. Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur ces espaces laissés en friche et sur des espaces naturels dotés d'une moindre sensibilité écologique.

Le prélèvement de ces surfaces permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements liés à la création de voie de desserte.

Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles. De plus, il est important de noter que le foncier consommé permettra une diversification de ces terrains dans le sens où les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont autorisées au sein des zones Ua, Ub, 1AU et 2AU.

Enfin, avec 68,83 hectares inscrits en zone agricole, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé. Pour rappel, selon le recensement agricole de 2010, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale était de 54 hectares.

---

## **CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE**

---

# EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Le Plan Local d'Urbanisme de Pompey, par un parti d'aménagement équilibré entre le développement maîtrisé de la commune et le maintien des qualités intrinsèques du territoire, indique la volonté de la municipalité de préserver un cadre de vie de qualité. Cela se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements...) que naturelles et rurales (paysages, trame verte et bleue, etc.).

## 1. Incidences sur le milieu naturel

Les objectifs définis dans le PLU permettent :

- d'augmenter les capacités d'accueil de nouvelles populations au plus près des zones les plus densément bâties ;
- de maintenir l'identité agro-forestière de la commune ;
- de favoriser le développement d'activités économiques en compatibilité avec la fonction résidentielle prédominant dans le bourg de Pompey et des hameaux de Coupard et Mounon ;
- de permettre le développement de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
- de protéger l'environnement, les milieux naturels et le cadre paysager

En fixant les conditions d'utilisation du sol, ces objectifs consistent à assurer une croissance démographique sans mettre en péril le cadre de vie communal. Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal s'est attaché à appliquer le principe d'une gestion économe des sols.

En effet, s'imposant à tous les documents d'urbanisme, l'article 101-2 du code de l'urbanisme préconise, entre autres, une gestion économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, en respectant les objectifs du développement durable. Est stipulé que les documents d'urbanisme déterminent les conditions visant à atteindre entre autre les objectifs et équilibres suivants :

- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces

affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

L'usage économe des sols doit donc être une priorité et la loi du 13 décembre 2000 insiste sur la recomposition de la ville plutôt que sur son expansion.

La concentration des zones d'habitat en continuité du bourg et des foyers d'urbanisation secondaires de Coupard et de Mounon, dans une logique de cohérence urbaine, permet de protéger les sols agricoles et naturels de la commune et de rentabiliser les investissements réseaux déjà réalisés.

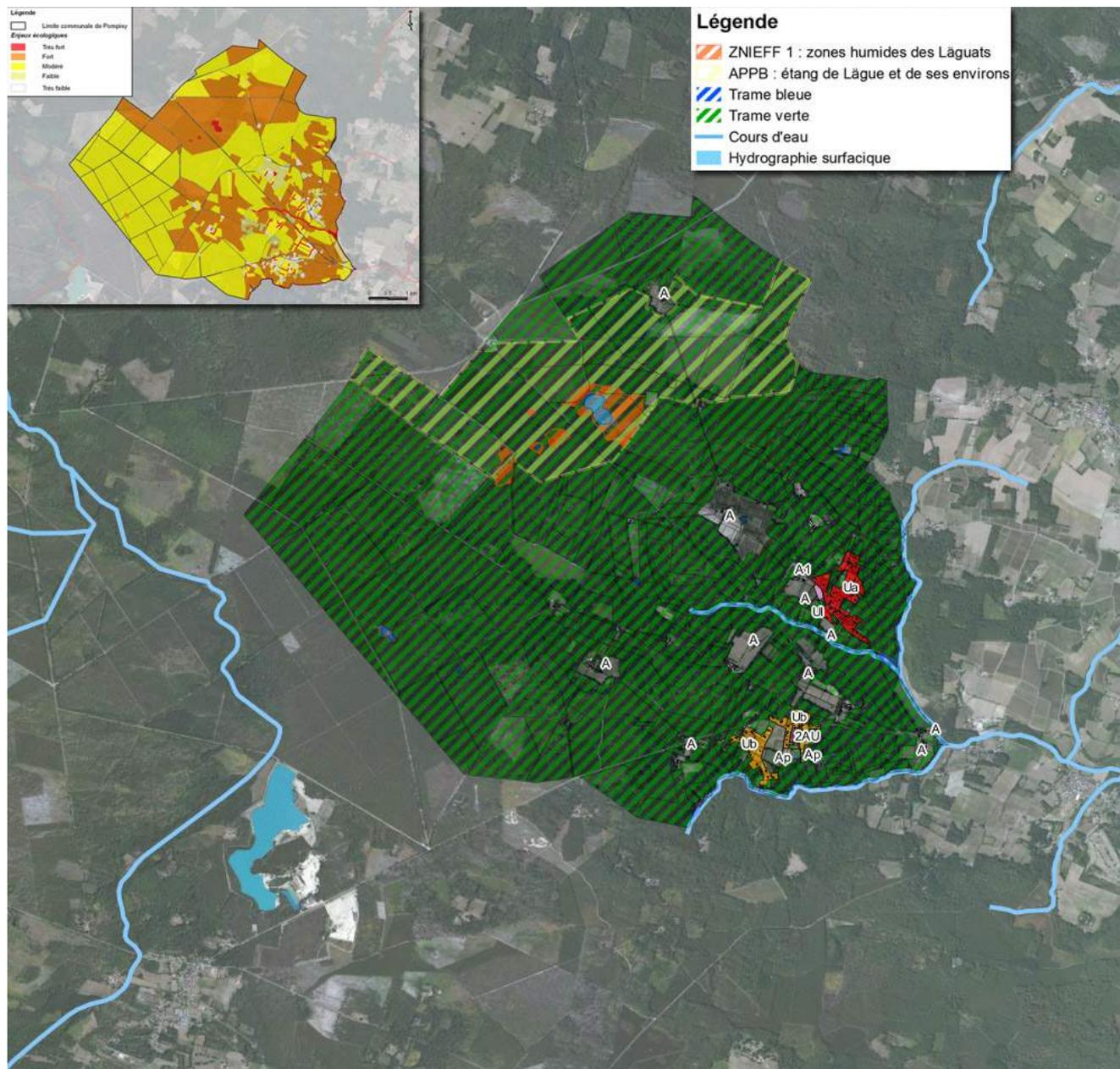
Les espaces naturels et agro-forestiers constituent des signatures paysagères qu'il convient de préserver, leur pérennité contribuant au maintien et à la qualité du cadre de vie de la commune.

1863,7 hectares de la commune ont été classés dans les zones N, lesquelles représentent 95% de la superficie communale.

A l'intérieur on retrouve l'ensemble des couverts boisés ainsi que les secteurs à forts enjeux environnementaux tels que la ZNIEFF de type 1 « Lac de la Lâgue », l'APPB du lac de la Lâgue et de ses environs, ce qui témoigne de la volonté de protéger les paysages et la biodiversité du territoire communal.

# TABLEAU DE BORD

En médaillon cartographique des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic environnemental ; et enjeux relevés dans le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE), UrbaDoc, 2016



Extrait du Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE Aquitaine) centrée sur la commune de Pompiey



## 2. Prise en compte du rôle écologique des milieux naturels

La préservation des espaces naturels et agroforestiers de la commune permet de conserver des espaces au fort potentiel écologique, notamment au sein des travers boisés et au niveau des ripisylves des cours d'eau et des pièces d'eau.

Les continuums écologiques sont préservés par la matérialisation du sur-zonage de la TVB et par la volonté de maintenir les linéaires végétalisés qui servent de liaisons fonctionnelles entre les différents réservoirs de biodiversité.

Les secteurs boisés de qualité de la commune représentent une identité paysagère et un habitat essentiel à une faune et une flore diversifiées ; Ces espaces, inscrits en zone naturelle, constituent de véritables réservoirs biologiques, essentiels au repos, au nourrissage et au déplacement des espèces animales.

Outre le maintien des composantes de la trame verte, le PLU protège aussi l'ensemble des continuums aquatiques, ces éléments ayant été identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique par un sur-zonage trame bleue permettant de veiller à l'intégrité des cours d'eau et pièces d'eau et des ripisylves qui leur sont associées.

L'urbanisation future de la commune, dans la continuité de l'existant et sur des sites moins impactant d'un point de vue paysager permettra de ne pas dénaturer les secteurs à forts enjeux environnementaux et paysagers. La définition dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3) de bandes paysagères en lisière des zones à urbaniser, vise au maintien des qualités paysagères de la commune tout en recherchant un certain équilibre entre cadre de vie aéré et gestion économe du foncier. A ce titre, une forme urbaine semi-dense avec la programmation de 6 à 7 logements/ha est recherchée au sein de la zone 1AU ainsi que lors de la qualification des espaces interstitiels présents en zone Ua et Ub.

### ▪ *Prise en compte des énergies renouvelables*

---

Le règlement du PLU conforte les possibilités de constructions novatrices en matière d'utilisation d'énergie renouvelable. Le conseil municipal encourage le développement des énergies renouvelables pour que le PLU soit l'occasion de concrétiser les principes du développement durable.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de

matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées dans le PLU, sous condition toutefois d'une bonne insertion à la composition architecturale ou bien et au cadre bâti existant.

## 3. Incidences sur le patrimoine bâti et paysager

### ▪ *Prise en compte du patrimoine architectural*

---

Le noyau villageois de Pompiey (Ua) est révélateur pour certains bâtiments traditionnels d'une architecture et d'une organisation du bâti reprenant certains principes d'implantations traditionnelles (accroche à la voirie, etc.). Des règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions sur ce secteur ont été édictées afin de conserver les traces d'une organisation urbaine traditionnelle. Les opérations de réhabilitation sont également encouragées, que ce soit pour les constructions anciennes du centre villageois ou les bâtiments agricoles pour certains desquels les changements de destination ont été autorisés.

### ▪ *Prise en compte du petit patrimoine et des éléments de paysage*

---

Le conseil municipal de Pompiey a souhaité préserver des éléments de patrimoine bâti et paysager afin de conserver l'identité communale du territoire. La protection de ces éléments s'opère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## 4. Incidences sur la ressource en eau

L'un des objectifs du PLU de la commune de Pompiey est de respecter une gestion équilibrée de la ressource en eau comme évoqué dans la loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, qui impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Les principales contraintes concernent l'exposition à la pollution agricole et industrielle.

Le développement de l'urbanisation, dans le cadre d'un assainissement collectif (micro-station), permettra de protéger la ressource en eau et les milieux naturels.

Dans le cadre du PLU, des dispositions ont été prises pour permettre une protection accrue de la ressource en eau et des écosystèmes aquatiques qui méritent une attention particulière. En ce sens, les constructions à usage agricole seront implantées à au moins 10

mètres de l'axe des cours d'eau présents sur le territoire.

Sur la commune, la ressource en eau correspond à deux types de milieu qui font l'objet d'un sur-zonage trame bleue.

- Le réseau hydrographique articulé autour des ruisseaux de Couloumat, de Romanin, de Larebuson.
- La présence de pièces d'eau enrichit la qualité paysagère du site et figure parmi des périmètres d'inventaire (ZNIEFF) ou de protection spécifique (APPB) : lac de Lague

Le PLU veillera également au respect des objectifs fixés dans le SDAGE Adour-Garonne.

## 5. Prise en compte des risques et des nuisances

### ▪ Exposition aux risques naturels

La commune est confrontée au risque retrait et gonflement des argiles. AU sein des zones impactées, les constructions ou installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des préconisations règlementaires contenus dans le PPRn approuvé le 2 février 2016.

### ▪ Nuisances liées aux activités

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage et les activités agricoles. L'urbanisation qui a été définie dans le PLU de la commune de Pompiey, au sein et en continuité des secteurs agglomérés, permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole et les ressources naturelles.

De plus, l'affectation d'un usage à chaque secteur permettra de ne pas générer de conflits entre les zones d'habitat et les zones agricoles et d'activité. A ce titre, le règlement interdit les constructions à usage agricole et industriel ainsi que les constructions et installations à usage d'activités, polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage dans les zones urbaines afin de conforter leur vocation dédiée à l'habitat et activités compatibles.

### ▪ Augmentation des déplacements

Le processus d'urbanisation s'inscrit dans la dynamique de croissance départementale. L'augmentation des déplacements générés par cette urbanisation a différentes incidences : pollution de l'air, des eaux de ruissellement,

problèmes de sécurité routière, nuisances sonores.

Cependant, la possibilité donnée au développement d'activités compatibles avec la fonction résidentielle au sein des zones urbaines et à urbaniser traduit une implication avérée contre le seul processus de résidentialisation.

En s'appuyant sur la volonté de renforcer le poids du bourg et celui des hameaux de Coupard et de Mounon, le conseil municipal affirme l'objectif de conférer une plus grande cohérence aux logiques urbaines en greffant les zones d'extension aux principaux pôles de vie. De cette orientation qui vise à penser un urbanisme de courte distance et qui rend possible les déplacements en mode doux à l'échelle du bourg, il pourra découler une baisse des émissions de gaz à effet de serre (GES). En outre à Coupard il est noté une desserte en transport en commun pour le ramassage scolaire qui permet de limiter le nombre de déplacements motorisés par l'utilisation de véhicule individuel pour amener les enfants à l'école à Nérac ou Barbaste.

Enfin, dans les secteurs à urbaniser (AU), la pose de fourreaux préconisée dans les orientations d'aménagement et de programmation, nécessaires pour le développement numérique constitue un vecteur intéressant susceptible de favoriser le télétravail qui limite les obligations de déplacements et de recourt à l'automobile.

### ▪ Prise en compte du bruit, de la circulation et de la sécurité

L'environnement sonore est un élément fondamental de la qualité de vie des habitants. Sa prise en compte doit se faire par la préservation de la qualité sonore dans les aménagements urbains et la conception de l'habitat. L'activité et les transports/déplacements sont les deux principales sources de bruit.

La commune de Pompiey est traversée par les RD 655, 665, 8 et 141. Il est noté que ces infrastructures, à l'exception de la RD 665, évitent les zones les plus densément habités. Le secteur de Coupard et de Mounon est desservi par la RD 665 qui permet de rattraper la RD 655 pour se diriger vers Barbaste, Lavardac puis Nérac. Pour tenir compte de la proximité de cette infrastructure et éviter les gênes occasionnées par la circulation sur cet axe, le conseil municipal n'a pas souhaité étendre l'urbanisation aux abords de cette voie. A ce titre les orientations d'aménagements et de programmation portées pour la zone 2AU circo,scrite sur la partie Nord par le tracé de cet

axe détaillene tles modalités d'accessibilité et de desserte de cette zone. Aussi une bande a été maintenue non constructible en marge de la RD et sera végétalisée pour créer un espace tampon afin de limiter les nuisances acoustiques.

A Mounon, les terrains positionnés au plus proche de la voirie départementale ont été laissés en zone naturelle compte tenu de leur proximité avec l'axe routier.

Sur l'ensemble du bâti diffus situés en zone A et N, le règlement n'autorise uniquement que les réfections, les extensions ou bien la construction d'annexes au bâti d'ores et déjà existant. En limite des voies départementales, des règles ont été édictées afin de tenir compte des enjeux de sécurité routière (article 6) : une bande de recul de 15 m minimum compté à partir de la limite de l'emprise publique devra être observée.

## **6. Incidences sur le paysage et le cadre de vie**

L'enjeu principal du PADD consiste à développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, des espaces aquatiques et forestiers. L'application de cette ligne directrice devrait permettre de conserver l'identité paysagère de la commune, faire-valoir de son attractivité.

La protection des sites et des paysages comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifié par sa valeur patrimoniale.

La loi « paysage » du 8 janvier 1993 précise en particulier que le document d'urbanisme doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Les dispositions retenues pour assurer cette protection du paysage sont :

- d'éviter le mitage qui déstructure le paysage et les espaces agro-forestiers ;
- de créer de nouvelles zones d'urbanisation organisées, au sein ou en continuité des secteurs d'urbanisation ;
- de préserver le cadre bâti au sein des zones urbanisées grâce à l'application de règles strictes en matière de volumétrie et de hauteur de nouvelles constructions à implanter ;
- d'encadrer les possibilités d'évolution du bâti diffus en zone agricole et naturelle.

Lors de l'élaboration du zonage et du règlement du PLU, une attention toute particulière a été portée sur les impacts paysagers. La prise en compte des espaces naturels et des données

topographiques a servi à la définition des limites des zones urbaines à développer (zone 1AU tout particulièrement), cela afin de conserver le caractère paysager des lieux.

La qualité du cadre de vie ne sera pas profondément modifiée car les extensions sont prévues dans la continuité des espaces agglomérés et parce que les entités et marqueurs paysagers les plus significatifs ont été règlementairement mis à l'abri (zone A et N, L.151-19, sur-zonage trame verte et bleue). En outre, le prélèvement des d'espaces naturels et de terres agricoles par l'urbanisation (1AU et 2AU) permettra, dans une optique de gestion économe du foncier, de programmer des densités de construction conformes au PADD avec un objectif de modération foncière de 25% par habitation au regard des dynamiques de constructions antérieures, cela en proposant des lots d'une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup> et non plus de 2000 m<sup>2</sup>. Ces choix vont dans le sens d'une pérennisation de la qualité de vie, du fonctionnement quotidien (urbanisation en continuité de l'existant et des équipements structurants) et d'une moindre pression foncière sur les zones agricoles et naturelles.

## **7. Incidences sur le changement climatique**

Face aux impacts attendus du changement climatique, deux réponses complémentaires doivent être apportées par les décideurs publics selon ce même rapport :

- Atténuer le changement climatique : cela consiste en la limitation du réchauffement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et en augmentant le stockage de carbone
- S'adapter au changement climatique : se préparer à faire face aux impacts inévitables du changement climatique, en augmentant la résilience...

L'urbanisation centrée sur le village de Pompey et les secteurs de Coupard et de Mounon permet de rapprocher les lieux d'habitats des principaux équipements et lieux de vie propices aux déplacements en mode doux participant à la réduction des gaz à effet de serre et donc à la lutte contre le changement climatique. De plus 95% de la superficie communale est classée en zone naturelle correspondant essentiellement à des travers boisés. Il est considéré que 1 ha de forêt réserve 1000kg de carbone par an. Pompey, avec 1863,70 ha inscrits en zone naturelles et portant quasi-exclusivement, sur des espaces boisés, posséderait alors un réservoir de carbone de 1 863 700 kg/an, soit l'équivalent de 27 010 allers/retours

Toulouse/Paris (avec 69 kg de Carbone pour un aller-retour Toulouse-Paris).

---

## **CHAPITRE VII : INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU A 9 ANS**

---

# INDICATEURS D'ÉVALUATION DU PLU A 9 ANS

Selon l'article L153-27 du code de l'urbanisme, « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (...), l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs sont détaillées selon la grille de lecture suivante, afin de faciliter l'appréciation future du document d'urbanisme :

	Aujourd'hui (avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 3 ans
<b>Démographie</b>	235 habitants en 2015	+ 50 habitants en 2025	Selon les projections du PLU dans 3 ans la population communale devra compter 15 habitants supplémentaires. Est-ce le cas ?
<b>Logements</b>	119 logements (INSEE 2013)	+ 21 logements en 2025	Selon les projections du PLU dans 3 ans le parc de logements devra compter 6 unités supplémentaires. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
<b>Superficie consommée</b>	2,8 ha pour la réalisation de 14 constructions entre 2004 et 2014, soit des lots moyens de 2000 m <sup>2</sup>	3,15 ha pour la réalisation de 21 constructions, hors rétention foncière et hors densification à l'intérieur des enveloppes bâties, soit des lots de 1500 m <sup>2</sup>	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Dans 3 ans, la réalisation de 6 habitations aura engendré l'artificialisation de 0,9 ha. Cela se traduit-il dans la réalité ?
<b>Règlement écrit</b>	Règlement National d'Urbanisme – règle de constructibilité limitée	Règlement écrit : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Règlement de chaque zone est-il adapté à la commune ? Existe-t-il des règles bloquantes au développement de la commune ?
<b>Règlement graphique</b>	Règlement National d'Urbanisme – règle de constructibilité limitée	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ?
<b>Autres règles</b>		- TVB - EBC - Emplacement réservé - L151-11 du CU - L151-19 du CU	Ces règles conviennent-elles toujours au projet communal ?

Les objectifs du PLU sont-ils encore conformes aux attentes des élus et adaptés à la commune et à son développement ?

Une réponse totalement positive entraîne la poursuite logique de l'instrument d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre comme une révision ou une modification (simplifiée) afin d'adapter l'instrument aux nouvelles attentes communales. Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entraînera donc une révision générale de l'instrument PLU.



# TABLE DES MATIERES

Préambule	4
1. Les objectifs de l'élaboration du PLU	4
2. Les modalités de concertation	4
2.1 La participation aux réunions	4
2.2 L'assistance aux communes pour la concertation	4
3. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme	4
4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme	5
4.1 Le rapport de présentation	5
4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)	5
4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)	5
4.4 Le règlement	6
4.5 Les annexes	6
5. La procédure	6
5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal	6
5.2 La conduite de la procédure	6
5.3 Pendant la procédure	7
<b>CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS</b>	<b>9</b>
1. L'articulation avec les autres documents	11
1.1 Les documents de référence	11
1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	11
2. L'inscription territoriale	11
3. La communauté de communes du Val d'Albret	11
3.1 Le territoire administratif	11
3.2 Les compétences exercées	11
4. Le Programme Départemental de l'Habitat	13
5. Les servitudes d'utilité publique	13
5.1 La servitude AC1 – protection des monuments historiques	13
5.2 La servitude AS1 – servitude résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales	13
5.3 La servitude PM1 – Risques naturels –Plans de Prévention des Risques (P.P.R)	13
6. Autres prescriptions	13
6.1 Sismicité	13
6.2 Feux de forêts	15
6.3 Sites archéologiques	15
6.4 L'emprise de 500m liée au projet de ligne LGV	15
7. Conclusion	15
LA DEMOGRAPHIE	17
1. Une population qui augmente	17
2. Une population en renouvellement	17
2.1 Un équilibre générationnel entretenu par les nouveaux arrivants	17

2.2 Une baisse de la taille des ménages	17
3. Perspectives : les enjeux	17
EQUIPEMENT, SERVICES, RESEAUX	19
1. Le scolaire et périscolaire	19
1.1 La vie scolaire	19
1.2 Perspective et besoins en fonction du développement	19
2. L'équipement public structurant	19
2.1 Le cimetière	19
2.2 Des équipements publics éloignés	19
2.3 La mairie et la salle communale	19
3. Les associations	19
4. Les réseaux	21
4.1 La distribution de l'eau potable	21
4.2 L'assainissement	21
4.3 La distribution de l'électricité	23
4.4 La défense incendie	23
4.5 L'aménagement numérique	23
5. Perspectives	23
5.1 Les réseaux déterminent la capacité d'accueil	23
5.2 Face au manque d'équipements structurants : La vie associative, pilier de la vie communale	23
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	25
1. Un parc en évolution et des atouts certains	25
1.1 Une augmentation constante du parc de logement	25
1.2 Un seul logement vacant en 2011	25
1.3 Des propriétaires de grands logements	25
2. Des logements adaptés aux mutations des ménages ?	25
3. Perspectives	25
3.1 Perspectives quantitatives	25
3.2 Perspectives qualitatives	27
4. Privilégier les constructions au cœur du tissu existant	27
5. Autre enjeu : la ligne LGV	27
ECONOMIE	29
1. Situation Générale	29
1.1 Une économie résidentielle	29
1.2 Des pôles d'emplois dynamiques	29
2. Perspectives	29
2.1 Perspectives quantitatives	29
2.2 Ne pas bouleverser l'économie locale	29
3. Le secteur primaire	31
3.1 L'agriculture	31
3.2 Une agriculture qui subit la pression de l'urbanisation	31
3.3 L'exploitation du bois par les particuliers	31

MOBILITES	33
1. Rappel législatif	33
2. Des déplacements contraints par la distance-temps	33
2.1 Les déplacements intercommunaux	33
2.2 Les déplacements intra-communaux	33
3. Des capacités de stationnement suffisantes	35
4. Analyse prospective et vision globale	35
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	37
1. Les paysages, toujours un atout ?	37
1.1 Eléments clés pour le maintien d'une identité paysagère à Pompiéy	37
1.2 Quels enjeux pour le maintien du cadre de vie ?	39
1.3 Les éléments et secteurs de paysages à protéger	39
2. La morphologie urbaine : une faiblesse inéluctable des logiques urbaines inhérentes aux village-airials	41
2.1 Un habitat ancien minoritaire avec peu de référence au sein des entités les plus densément structurées	41
2.2 L'habitat pavillonnaire : forme urbaine majoritaire	41
2.3 Villages airials et gestion économe du foncier : quelle compatibilité ?	43
2.4 Des entités rurales caractéristiques des productions agricoles d'antan	43
3. Enjeux architecturaux	43
GESTION ECONOMOME DE L'ESPACE	45
1. La gestion économe de l'espace : une nécessité	45
2. Plus de 6 hectares urbanisés en 10 ans	45
2.1 14 maisons construites	45
2.2 L'urbanisation se concentre dans les deux tissus existants	45
3. Pour réduire la consommation de l'espace, des leviers existent	45
3.1 Les dents creuses : un réservoir foncier à combler	47
3.2 Un potentiel de restructuration	47
3.3 Scénarii de prélèvement	48
3.4 Près de 10 hectares dans l'enveloppe urbaine	48
BILAN ANALYTIQUE	51
<b>CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>53</b>
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	55
1. Masses d'eau souterraine, une ressource indispensable	55
2. Un réseau hydrographique superficiel bien ramifié	55
3. Un territoire aux forts enjeux	58
3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau	58
3.2 Pour la qualité du milieu aquatique	58
4. Prélèvements et rejets et ses conséquences	58
5. Conclusion et recommandations	58
CONTEXTE ECOLOGIQUE	60
1. Réseau Natura 2000, des espaces protégés à proximité	60
2. Arrêté de Protection de Biotope, une protection stricte	60

3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), une prise en compte indispensable	60
Patrimoine naturel et biodiversité	62
1. Milieux aquatiques, riches et diversifiés	62
1.1 Cours d'eau	62
1.2 Plans d'eau	62
2. Milieux fermés, naturels ou artificiels	64
2.1 Boisements	64
2.2 Plantations	64
3. Milieux semi-ouverts transitoires	64
4. Milieux ouverts localisés et minoritaires	66
4.1 Prairies	66
4.2 Friches	66
4.3 Landes	66
5. Milieux cultivés peu présents	66
5.1 Cultures	66
5.2 Vignes	66
6. Haies et linéaires arborés	68
7. Milieux urbanisés et nature ordinaire	68
Réservoirs de biodiversité et corridors biologiques	70
1. Continuité écologique à préserver	70
2. Corridors suffisant pour assurer le transit des espèces ?	70
3. Trame verte et bleue, un outil d'aménagement indispensable	72
4. Prise en considération des enjeux écologiques	72
<b>CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>74</b>
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	75
1. Permettre un développement démographique raisonné en adéquation avec les équipements publics	75
2. Planifier, hiérarchiser et organiser le développement urbain	75
3. Maintenir l'activité agricole et préserver l'identité naturelle du territoire	75
LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	78
1. Les zones urbaines	78
1.1 La zone Ua : le bourg de Pompiery	78
1.2 Les zones Ub : les entités de Coupard et de Mounon	78
1.3 La zone Ul : encadrer les activités de loisirs et de tourisme	80
2. Les zones à urbaniser	80
2.1 La zone 1AU : organiser l'urbanisation à court et moyen termes	80
2.2 La zone 2AU : anticiper l'urbanisation à plus long terme	80
3. Les zones agricoles	82
3.1 La zone A : valoriser les potentialités agronomiques	82
3.2 Les zones Ap : limiter la promiscuité entre fonction agricole et résidentielle	82
2. Les zones naturelles	82
AUTRES DELIMITATIONS	86

1. Les emplacements réservés	86
2. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue	86
3. Les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	86
4. Le changement de destination du bâti en zone agricole, naturelle ou forestière, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.	86
<b>CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE</b>	<b>93</b>
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA DEMOGRAPHIE	95
1. Les zones urbaines	95
2. Les zones à urbaniser	95
<b>CHAPITRE V : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ACTIVITE AGRICOLE</b>	<b>97</b>
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE	99
<b>CHAPITRE VI : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE</b>	<b>100</b>
EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE	101
1. Incidences sur le milieu naturel	101
2. Prise en compte du rôle écologique des milieux naturels	103
3. Incidences sur le patrimoine bâti et paysager	103
4. Incidences sur la ressource en eau	103
5. Prise en compte des risques et des nuisances	104
6. Incidences sur le paysage et le cadre de vie	105
7. Incidences sur le changement climatique	105
<b>CHAPITRE VII : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU A 9 ANS</b>	<b>107</b>
INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU A 9 ANS	108

# LEXIQUE

<sup>a</sup> **Loi portant Engagement National pour l'Environnement** : La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques.

<sup>b</sup> **S.CO.T** : Le Schéma de COhérence Territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.122-1 et suivants.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement renforce les objectifs des SCOT: ce schéma doit ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

<sup>f</sup> **Servitudes d'utilité publiques** : Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme. D'une manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- servitudes de protection du patrimoine (monuments historiques et sites)
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- servitudes relatives à la défense nationale
- servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

<sup>g</sup> **Rapport de conformité** : La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale. La conformité est un terme employé en droit et en gestion de la qualité.

<sup>h</sup> **Equivalent habitant (EH)** : Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.

1 EH = 60 g de DBO5/jour soit 21,6 kg de DBO5/an. La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour.

<sup>i</sup> **Directive Cadre sur l'Eau (DCE)** : Politique publique européenne de l'eau visant à améliorer la qualité des eaux, depuis les années 1970. Elle fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les souterraines. L'objectif général est d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux sur tout le territoire européen. Les grands principes sont :

- une gestion par bassin versant,
- la fixation d'objectifs par « masse d'eau »
- une planification et une programmation avec une méthode de travail spécifique et des échéances
- une analyse économique des modalités de tarification de l'eau et une intégration des coûts environnementaux
- une consultation du public dans le but de renforcer la transparence de la politique de l'eau.

La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 (directive 2000/60) vise à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale dans le domaine de l'eau. Elle

---

définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen avec une perspective de développement durable.

<sup>j</sup> **Masse d'eau** : Portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE. Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de bon état. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères. On parle également, hors directive cadre sur l'eau, de masse d'eau océanique pour désigner un volume d'eau marin présentant des caractéristiques spécifiques de température et de salinité.

<sup>k</sup> **Ripisylve** : Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

<sup>l</sup> **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)** : ces zones sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement, comme des « zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins ». Le classement en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance du déséquilibre durablement installé entre la ressource et les prélèvements en eau existants. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de la répartition spatiale des prélèvements et si nécessaire de la réduction de ce déficit en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et dans un objectif de restauration durable d'un équilibre quantitatif. Une ZRE est donc caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrologique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen d'assurer une gestion plus fine et renforcée des demandes de prélèvements dans cette ressource, en application de la rubrique 1.3.1.0. du Titre 1<sup>er</sup> de l'article R214-1 relatif au régime des procédures d'autorisation et de déclaration sur les prélèvements de la ressource en eau. Dans les zones classées ZRE, tout prélèvement supérieur ou égal à 8 m<sup>3</sup>/h dans les eaux souterraines, les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception : des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73) et des prélèvements inférieurs à 1000 m<sup>3</sup>/an réputés domestiques. Par cette implication réglementaire, le classement en ZRE permet une connaissance accrue des prélèvements existants et la gestion du régime des procédures d'autorisation/déclaration de la loi sur l'eau (R241 du CE) à l'échelle d'un bassin versant ou d'une entité hydrogéologique en prenant en compte les effets cumulés de la somme des autorisations individuelles.

<sup>m</sup> **Plan de Gestion des Etiages (PGE)** : Ils ont pour objectifs de préciser les modalités de maintien ou de rattrapage des DOE (débit d'objectifs d'étiages). Leur contenu, fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, vise d'une part à décrire de façon opérationnelle, l'équilibre milieux/usages, d'autre part à expliciter les règles de gestion et les engagements des partenaires concernés. Les PGE s'appuient sur les volumes et débits maximums prélevables arrêtés par l'Etat. Ils visent à faciliter la mise en œuvre des moyens permettant d'atteindre l'équilibre entre prélèvements et ressources en eau et étudient, pour les secteurs très déficitaires, la faisabilité d'évolution des systèmes de production agricole vers des systèmes plus économes en eau.

<sup>n</sup> **Zone de vigilance** : identification des zones hydrographique sur lesquelles une vigilance particulière doit être portée vis-à-vis des pollutions diffuses d'origine agricole. Ces zones hydrographiques englobent :

- des secteurs où les teneurs en nutriments et phytosanitaires ou le facteur bactériologique compromettent l'atteinte des objectifs du SDAGE (bon état, utilisation des ressources pour certains usages tel que l'eau potable ou la baignade) ;
- des bassins où ces mêmes polluants (sans atteindre les valeurs seuils du bon état, du classement en zone vulnérable ou de l'eau brute SDAGE présenté au comité de bassin du 16 novembre 2009 potable)

méritent qu'une surveillance de ces paramètres soit maintenue et que les éventuelles tendances à la hausse soient prévenues.

° **Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (APB)** : Articles L.411-1 et L.411-2, R.411-15 à R.411-17 du code de l'environnement.

Circulaire n°90-95 du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques.

L'arrêté de protection de biotope a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc).

Il peut arriver que le biotope soit constitué par un milieu artificiel (combles des églises, carrières), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée. Cette réglementation vise donc le milieu de vie d'une espèce et non directement les espèces elles-mêmes.

L'arrêté de protection de biotope est actuellement la procédure réglementaire la plus souple et la plus efficace pour préserver des secteurs menacés. Elle est particulièrement adaptée pour faire face à des situations d'urgence de destruction ou de modification sensible d'une zone.

Régis par les articles L 411-1 et L. 411-2 et la circulaire du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques, les arrêtés de protection de biotope sont pris par le Préfet de département. Cet arrêté établit, de manière adaptée à chaque situation, les mesures d'interdiction ou de réglementation des activités pouvant porter atteinte au milieu (et non aux espèces elles-mêmes relevant déjà d'une protection spécifique au titre de leur statut de protection) : pratique de l'escalade ou du vol libre pendant une période définie, écobuage, circulation des véhicules à moteur, travail du sol, plantations, etc.

L'arrêté peut interdire certaines activités, en soumettre d'autres à autorisation ou à limitation.

Il s'agit d'une mesure de protection qui, par son caractère déconcentré, peut être rapide à mettre en place. En vertu des textes, seuls deux avis simples doivent être recueillis : celui de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et celui de la Chambre d'agriculture. L'avis de l'Office national des forêts est également recueilli si le territoire est soumis au régime forestier.

Des arrêtés modificatifs peuvent être pris pour adapter la protection à la modification de l'environnement comme l'apparition de nouvelles menaces ou l'évolution de l'intérêt biologique. Elle ne comporte toutefois pas, en elle-même, de moyens spécifiques de suivi et de gestion des milieux.

L'inobservation des prescriptions de l'arrêté de protection de biotope est répréhensible du seul fait que l'habitat d'une espèce protégée est altéré. Les infractions sont des délits punis des peines prévues à l'article L.415.3 du code de l'environnement pouvant aller jusqu'à 9000 euros d'amende et six mois d'emprisonnement.

Il n'est pas nécessaire, pour emporter condamnation, de démontrer que des spécimens ont été détruits (CA Rennes 2 juillet 1992, Salou n°1021/92). Cette jurisprudence a été confirmée par la cour de cassation dans un arrêt du 12 juin 1996.

p **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière....).

q **IBGN** : L'Indice Biologique Global Normalisé constitue une information synthétique exprimant l'aptitude d'un cours d'eau courante au développement des invertébrés benthiques toutes causes confondues. Il

---

permet un classement objectif des qualités biogènes de sites appartenant à des systèmes différents, naturels, modifiés, artificiels ou diversement dégradés.

<sup>r</sup> **Monospécifique** : correspondant à un seul genre, à une seule spécificité, comme une forêt composée d'un seul type d'arbre

<sup>s</sup> **Antropophile** : Se dit des animaux (blatte, souris) et des plantes (ortie) que l'on rencontre surtout dans les lieux habités.

<sup>t</sup> **Réservoirs de biodiversité** : espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;

- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;

- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;

- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

<sup>u</sup> **Trame verte et bleue** : réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire.

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer.