



# La conduite d'une démarche PLUi

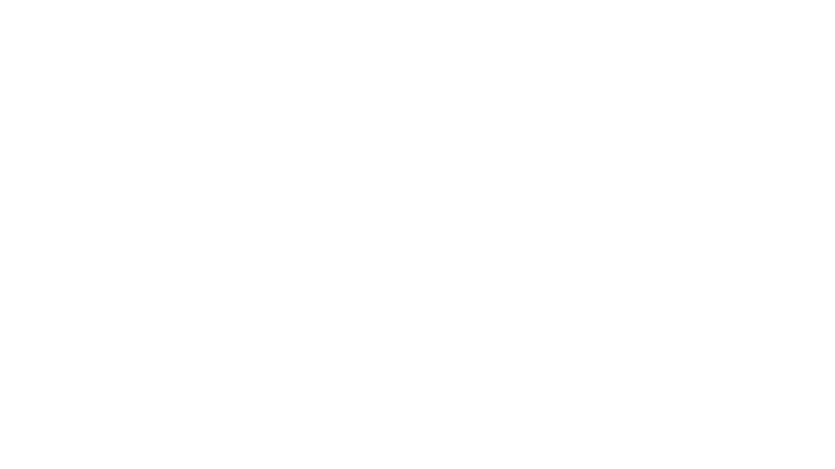
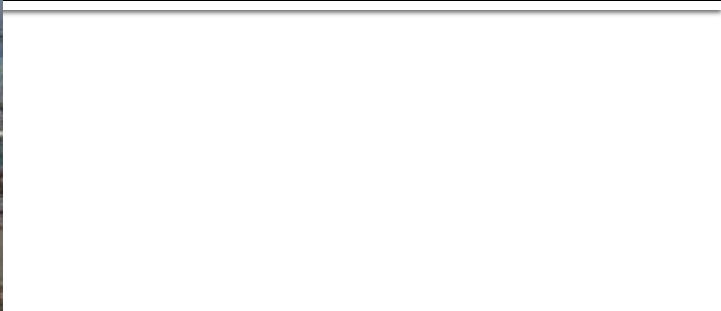
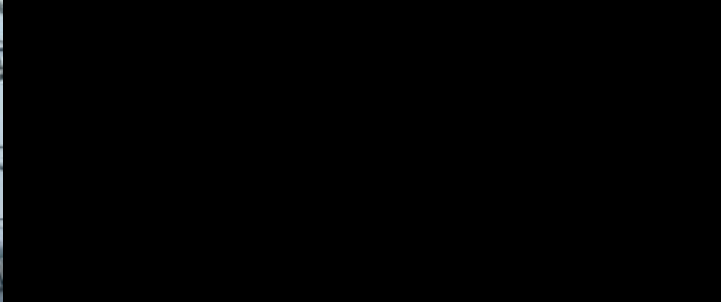
# Un territoire au confins de 3 départements

15 communes

15 000 habitants

\* Périmètre lors de l'élaboration du Plui.





# Les enjeux

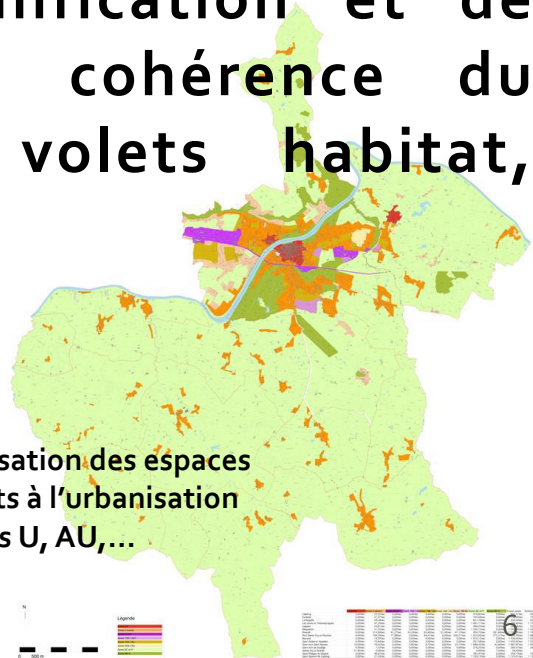
- L'occasion de se parler et de travailler réellement autour d'un projet: Que veut-on faire ensemble?
- Une occasion unique de travailler autour de sujets nouveaux type transports, environnement qui sont venus nourrir le projet dans son ensemble.
- Intégration de la démarche SCOT: Démarche partenariale.
- Viticulture et Identité du Pays Foyen.
- Une co-construction affichée dès le départ: Qui fait Quoi?

# **1 PLUi = 1 contexte... mais plusieurs problématiques**

- **Elaboration d'un diagnostic intercommunal suivi de l'élaboration de 4 PLU (Ste-Foy la Grande, Pineuilh, Port-Ste-Foy et Ponchapt, St-Avit St-Nazaire).**
  - **une démarche ambitieuse intercommunale au départ ( diagnostic et projet stratégique) mais qui ne concernait que 4 communes règlementairement.**
  - **un patchwork de document d'urbanisme: cartes communales notamment.**

# Pays Foyen = de réelles motivations de travailler ensemble.

- Des espaces ruraux attractifs,... aidés en cela par des Cartes Communales permissives...
- Des espaces urbains, à forte identité comme la bastide, de moins en moins attractifs...
- Des déséquilibres en termes de planification et de programmation qui déstabilisent la cohérence du développement territorial (sur les volets habitat, économie, transport/déplacement,...).
- Un sentiment d'appartenance.



Localisation des espaces  
ouverts à l'urbanisation  
: zones U, AU,...

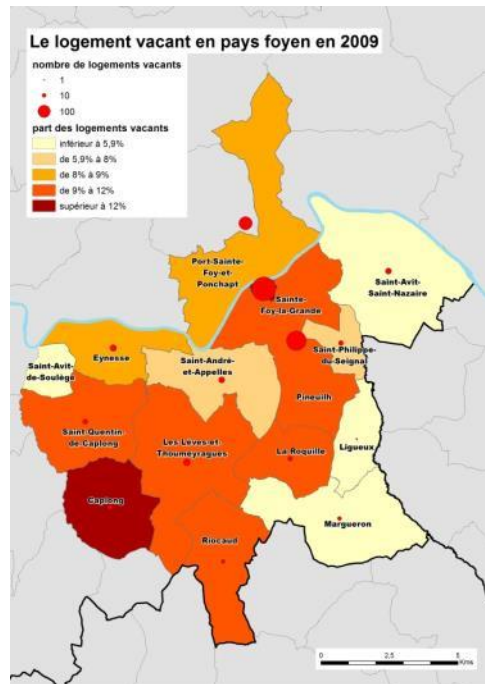
The map displays the geographical layout of the Pays Foyen region, with various colored areas indicating different land use zones. A legend at the bottom right provides a key for these zones, including 'zones U, AU, ...'. The map also includes a scale bar and a north arrow.

# Pays Foyen = de réelles motivation à travailler ensemble

La juxtaposition des capacités d'accueil des 15 communes donnait plus de **465 hectares d'espaces constructibles...**

Une surface plus importante que :

- Saint-Foy la Grande
- Saint-Avit de Souloge
- Saint-Philippe du Seignal



	à urbaniser	naturelles constructibles	urbaines (Cartes Communales)	Urbaines (POS - PLU)	Surfaces communales
Caplong			6,22 Ha		942,37 Ha
Eynesse			9,37 Ha		756,46 Ha
La Roquette			7,66 Ha		656,5 Ha
Les Lèves et Thoumeyragues			17,13 Ha		1 738,40 Ha
Ligueux			8,57 Ha		522,06 Ha
Margueron			11,33 Ha		1 343,16 Ha
Pineuilh	62,07 Ha	6,38 Ha		36,52 Ha	1 729,58 Ha
Port Sainte Foy et Ponchat	74,91 Ha	96,58 Ha		63,55 Ha	1 864,66 Ha
Riocaud			4,54 Ha		1 036,03 Ha
Saint André et Appelles			18,15 Ha		1 024,86 Ha
Saint Avit Saint Nazaire	12,2 Ha	0,46 Ha		13,63 Ha	1 852,08 Ha
Saint Avit de Soulogé			1,85 Ha		283,56 Ha
Sainte Foy la Grande					59,21 Ha
Saint Philippe du Seignal			10 Ha		338,53 Ha
Saint Quentin de Caplong			4,39 Ha		1 125,41 Ha
<b>Bilan de la CdC</b>	<b>149,18 Ha</b>	<b>103,41 Ha</b>	<b>99,2 Ha</b>	<b>113,69 Ha</b>	<b>15 272,88 Ha</b>

Dans le même temps, environ 1000 logements vacants sur la Communauté de Communes.

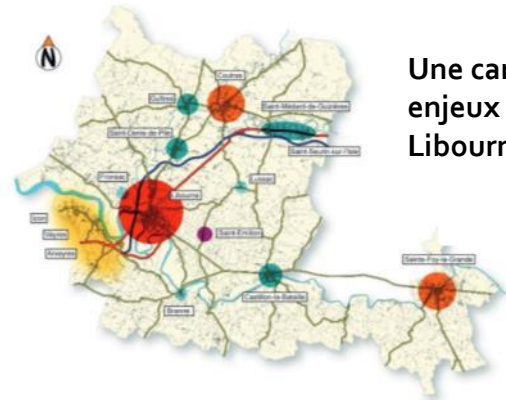
Au fil des décennies Un Développement de l'Urbanisation linéaire autour des axes de communication.





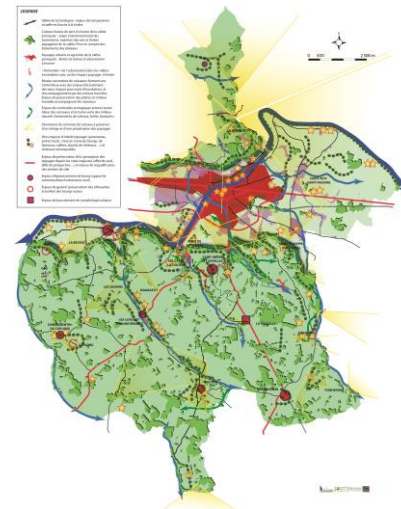
# Des opportunités à saisir : l'émergence du SCoT du Libournais.

- La CdC du Pays Foyen est membre du Syndicat Mixte du SCoT du Libournais. Un SCoT en cours d'élaboration (aujourd'hui un PADD débattu).
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est apparu comme un outil politique fort de promotion et d'Affirmation du territoire dans un contexte d'influence des pôles libournais et bergeracois.

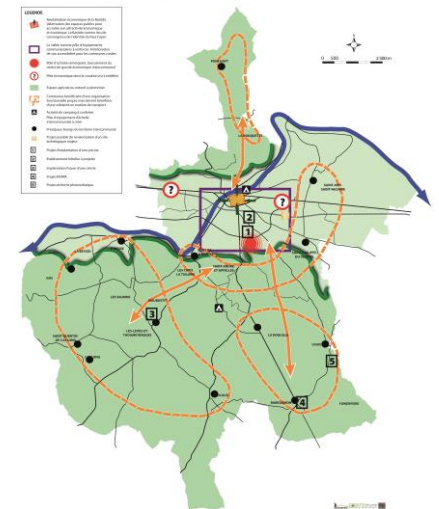


Une cartographie enjeux SCoT du Libournais

COMPOSANTES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES  
Communauté de Communes du Pays Foyen

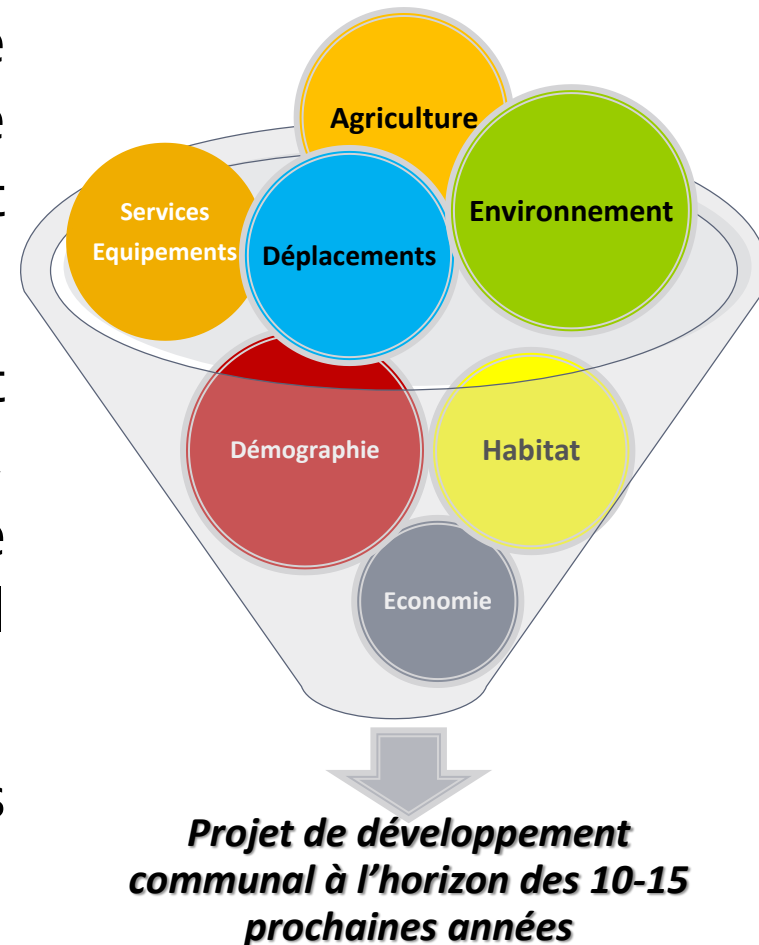


ENJEUX DE FONCTIONNEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
Communauté de Communes du Pays Foyen



# Des opportunités à saisir : Loi ENE

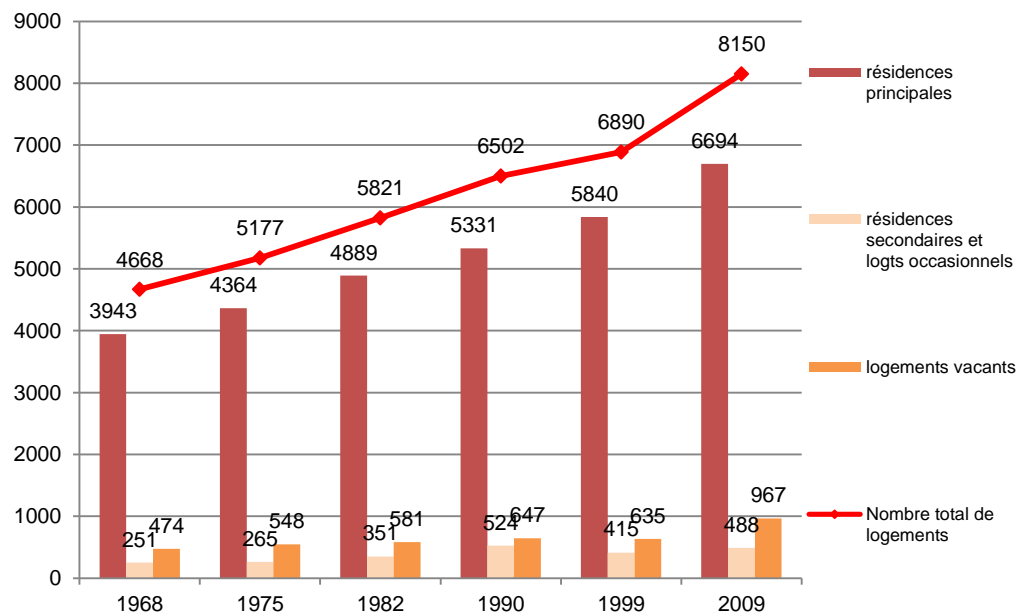
- Loi ENE du 12 Juillet 2010, instaure l'intercommunalité comme l'échelle pertinente d'élaboration du projet d'urbanisme.
- L'évolution du code de l'urbanisme et l'intégration des lois Grenelle 1 & 2, pose les bases de la transformation de la commande en un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- Un document d'urbanisme plus complet et plus rigoureux.
- Une réflexion globale pour aboutir à un projet ajusté aux besoins du territoire.



# L'Habitat: 1 er étage du contrat politique ».

- 8 150 logements existants sur le territoire.
- Dont 967 logements vacants (12%)
- 850 logements sociaux soit 13,1 % du parc de résidences principales.

Evolution du parc de logements de la CDC (entre 1968 et 2009)

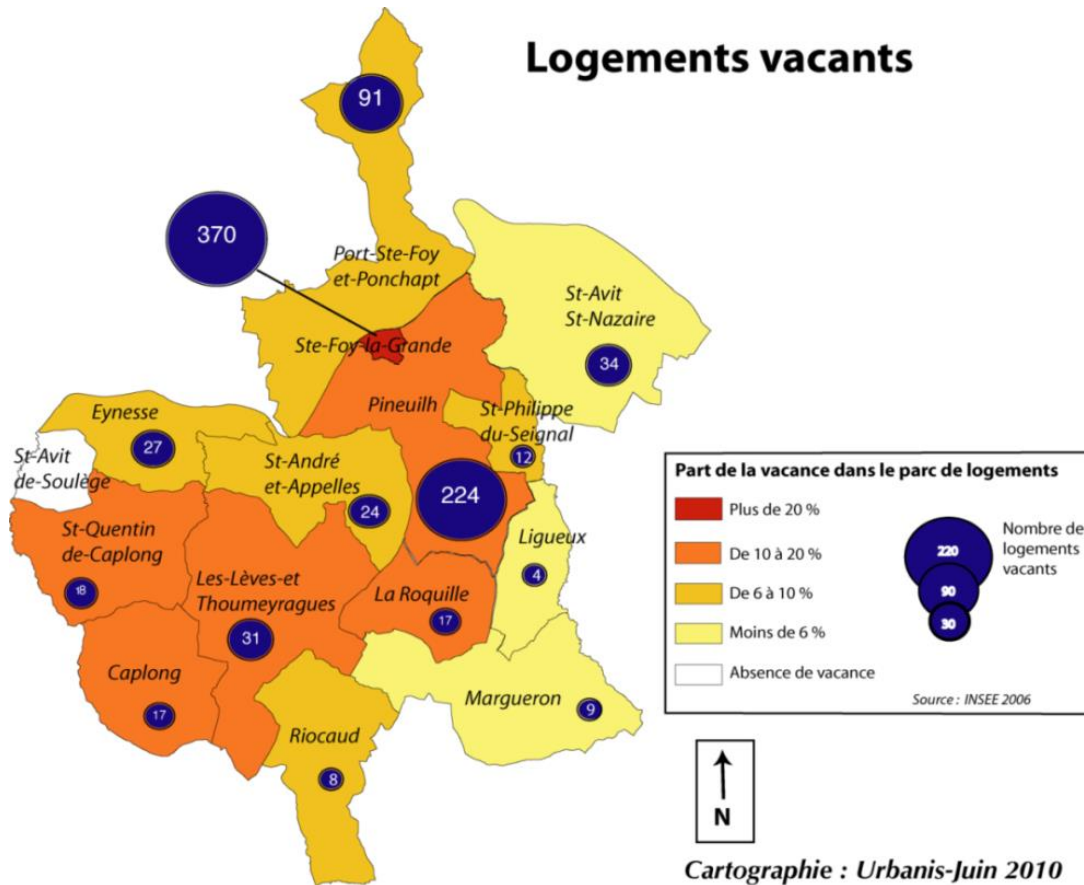


# L'intervention sur l'habitat existant est primordiale

- Deux fois plus de logements vacants qu'en Gironde
- Une désaffectation du parc public des années 1950-60
- Des logements dégradés dans le parc ancien
- Un parc conséquent d'après guerre à valoriser (précarité énergétique)

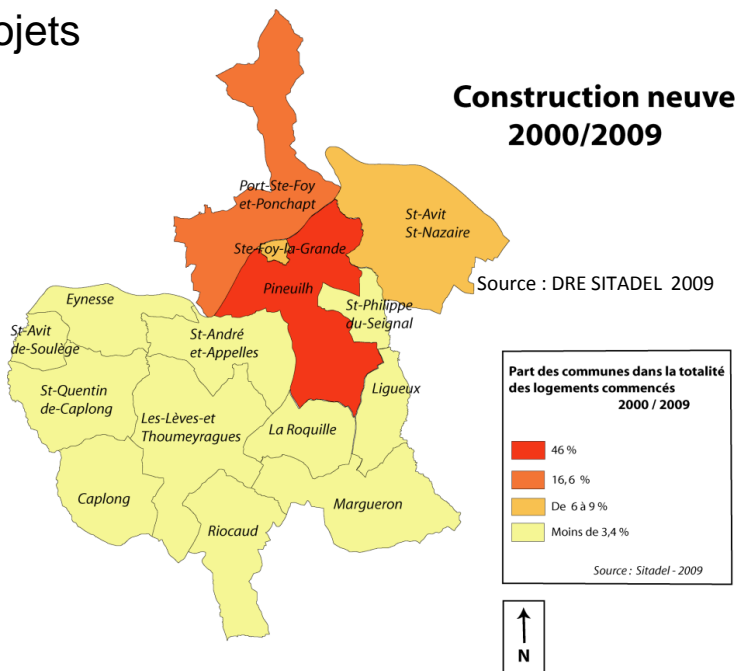


## Logements vacants

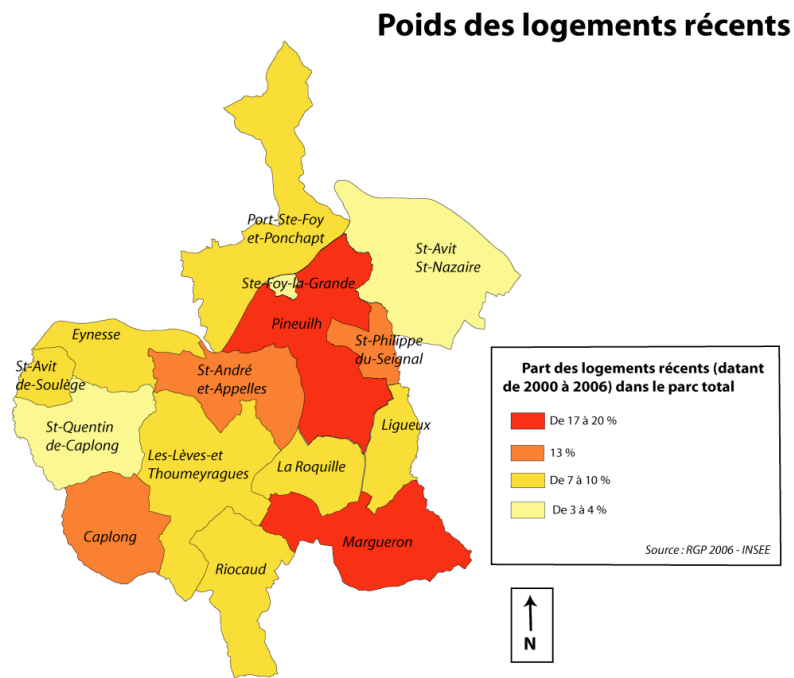
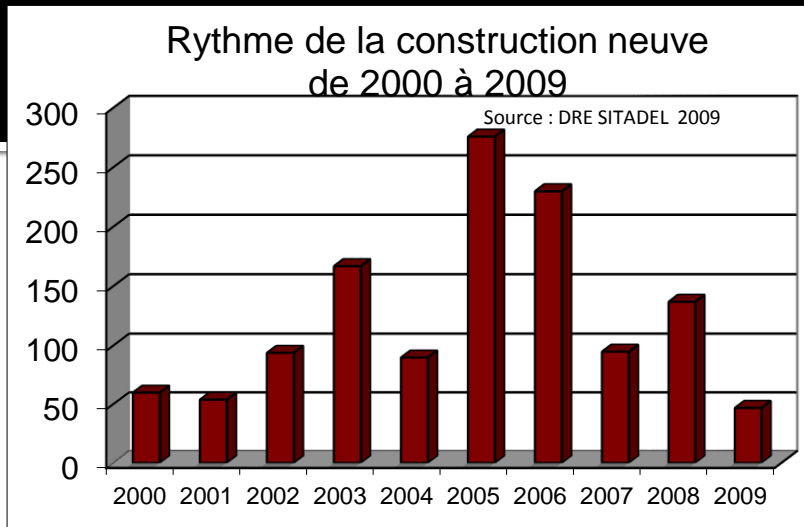


# Une production nouvelle à mieux maîtriser

- Poursuivre la construction à vocation d'habitat de manière plus harmonieuse
- Cohérence et équilibre dans la localisation des logements neufs sur le territoire
- Limitation de l'étalement urbain dans les projets



Cartographie : Urbanis-Juin 2010



Cartographie : Urbanis-Juin 2010

# Un parc de logements suffisants au regard des besoins

29 logements sociaux en 2009

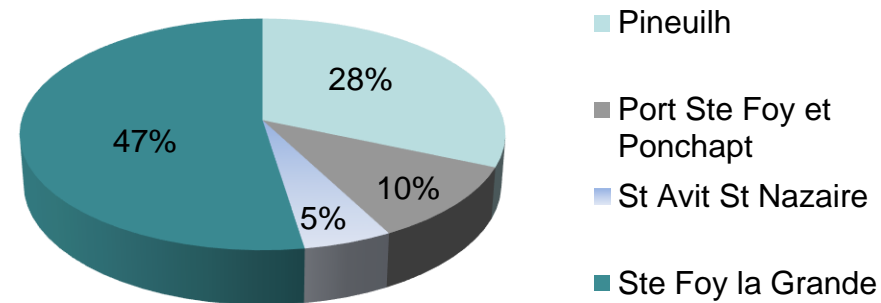
➤ De 10% à 14% au cours des années 2000

➤ 90% se situe sur l'agglomération foyenne

## Taux de logements sociaux en 2009:

Ste Foy La Grande :	32,5%
Pineuilh :	13,7%
St Avit St Nazaire:	7,8%
Port Ste Foy et Ponchapt :	9,0%

## Répartition des LS des communes urbaines



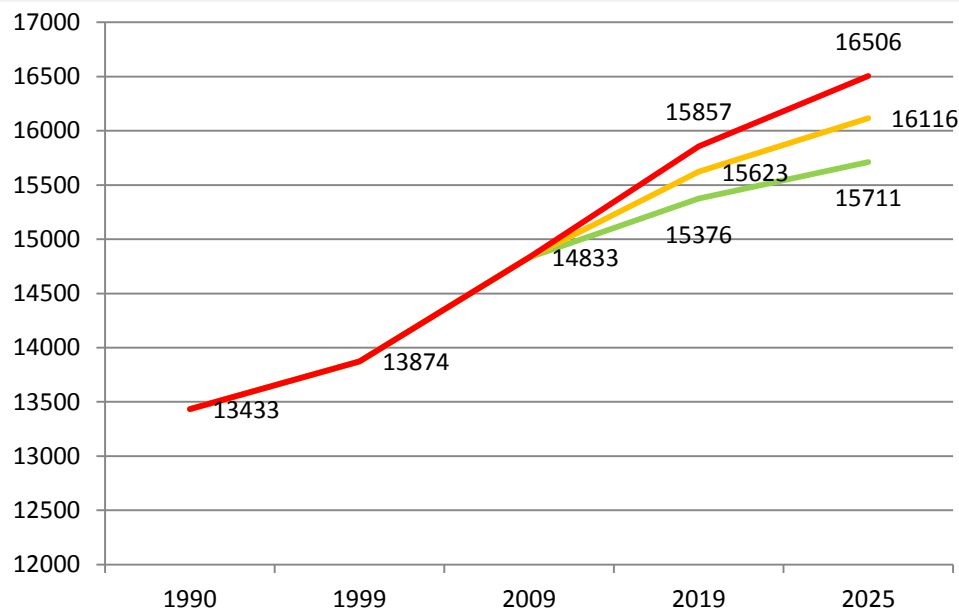
## Enjeux :

- La requalification du parc existant : enjeu essentiel (près de 300 logements à requalifier par les bailleurs)
- Maîtrise de la production sociale neuve
- Mutualisation de la production entre les communes

## Hypothèse retenue :

40 logements sur 6 ans pour l'ensemble du territoire en privilégiant la construction neuve à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (notions de solidarité et d'équilibre)

# Les perspectives de développement



Le choix d'une hypothèse médiane se justifie : depuis 2008 le territoire connaît un net recul des demandes en matière d'urbanisme.

Par contre, la vision à long terme du PLUi est prolongée jusqu'à l'échéance d'un 2<sup>ème</sup> PLH, soit 2025. Le PLUi se doit d'avoir une vision à long terme et dans ce cadre réaliser une prospective à 2025 paraît cohérent au regard de tous les outils devant être mis en place pour :

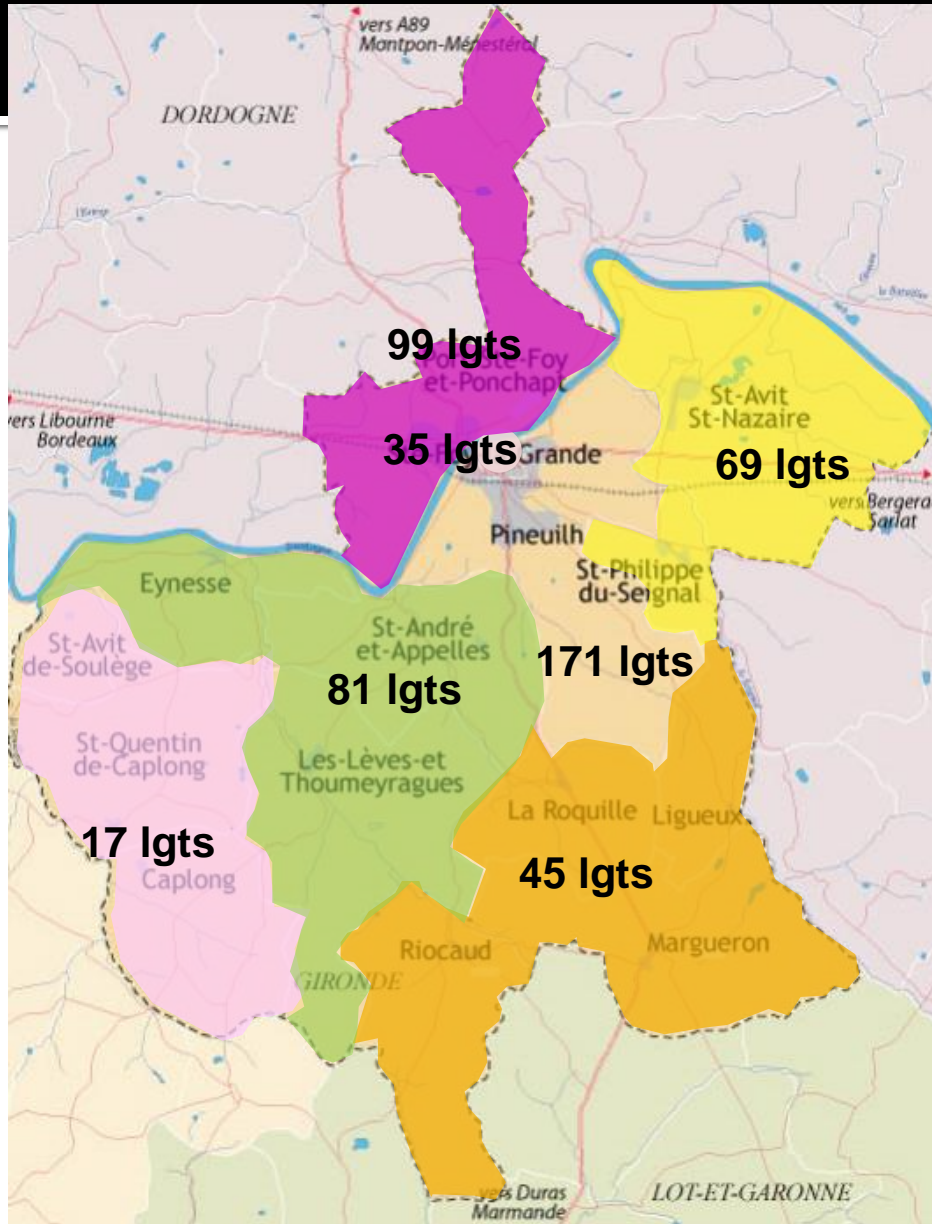
- lutter convenablement contre la vacance des logements ;
- pour assurer la mise en œuvre d'un projet cohérent de développement urbain ;
- assister aux premiers effets de la démarche de revitalisation de la bastide sur le volet du logement mais aussi du développement économique.

# Un cap de 15 600 habitants d'ici à 2019

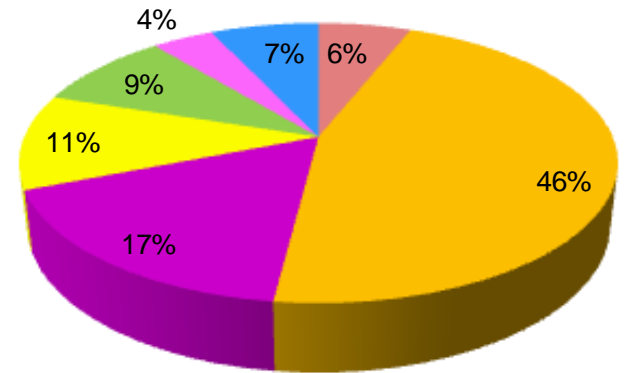
Population en 2019	<b>15 623 habitants</b> <b>+ 0,52% / an</b>
Nombre de logements vacants en 2019	<b>850</b> (contre près de 1000 actuellement)
Nombre de logements à construire / an	<b>112 logements / an</b> <b>Puis 46 logts/an (2020-2025)</b>
Nombre de logements à construire sur 6 ans	<b>517 logements</b>
Consommation foncière	<b>65 ha à court terme</b> (zones U et 1AU)  <b>32 ha en zone 2AU</b>
Densité moyenne (nombre de logements/ha)	<b>11</b>



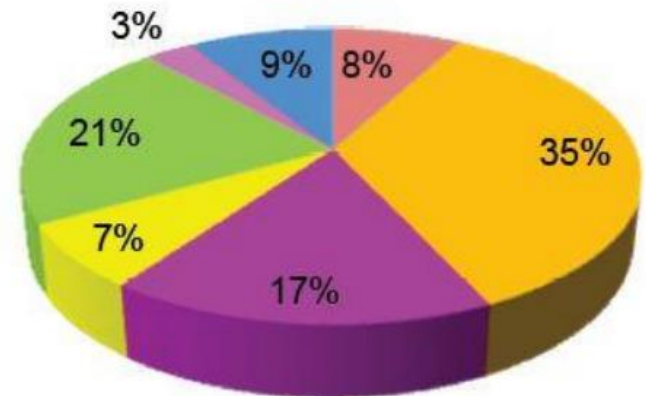
# Territorialisation et contributions



*Dans les années 2000*



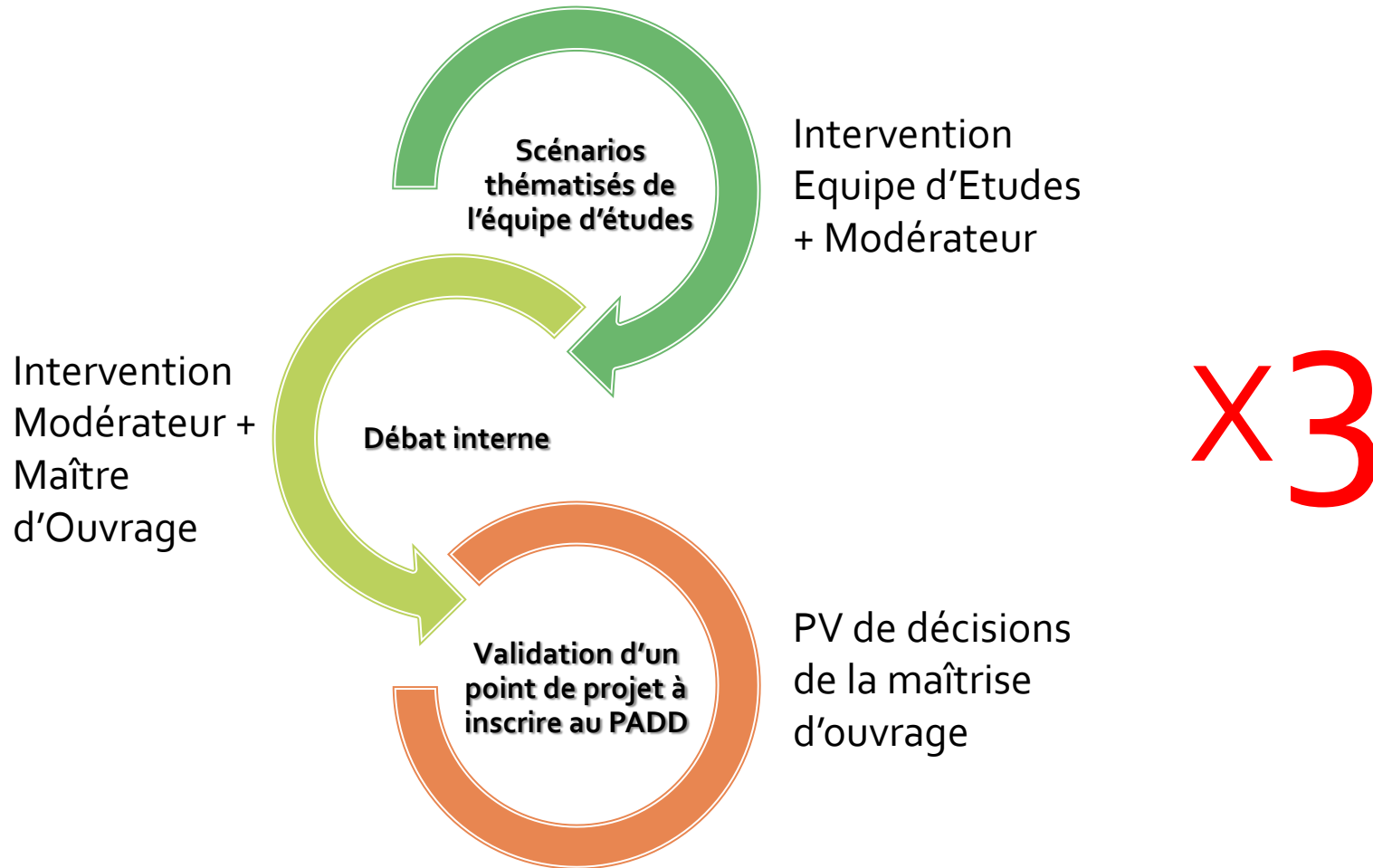
*Perspective des élus exprimée en 2010*



# Un PADD co-construit de l'intérieur et de l'extérieur

- Trop engagé dans le travail préalable de diagnostic décliné à l'échelle des communes l'autre acte fort du processus de construction du projet de territoire a été de positionner à sa demande l'équipe d'étude au simple rôle de « porteur de propositions ». Cabinet Métropolis.
- L'appel à un modérateur extérieur, Hervé Joan-Grangé ( Cabinet Code) a permis d'engager le processus de construction du projet entre les élus.
  - Quels éléments de projets ruraux acceptables pour les urbains?
  - Quels éléments de projets urbains acceptables pour les ruraux ?

# Un PADD co-construit de l'intérieur et de l'extérieur



# Le PADD du PLUi du Pays Foyen

## 1- Vers un territoire solidaire

- retrouver les valeurs propres à chaque territoire

- valoriser les pôles

- améliorer le niveau de services et d'équipements

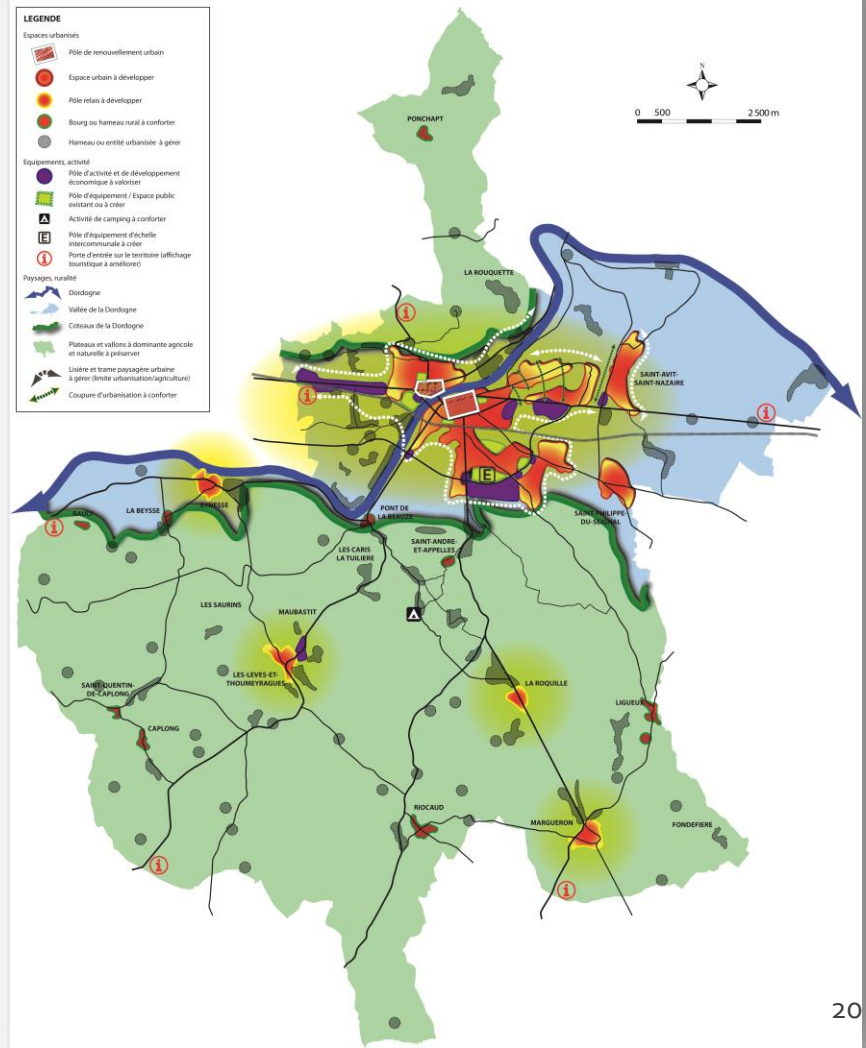
## 2- Vers une dynamisation de l'agglomération foyenne

- un cœur de vie : la bastide

- des échanges à améliorer

- des pôles à vocation économique à valoriser

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE Communauté de Communes du Pays Foyen



# Le PADD du PLUi du Pays Foyen

## 3- Vers un projet maîtrisable

- rationaliser l'urbanisation dans le territoire intercommunal

- un retour à l'identité urbaine, architecturale et paysagère du territoire

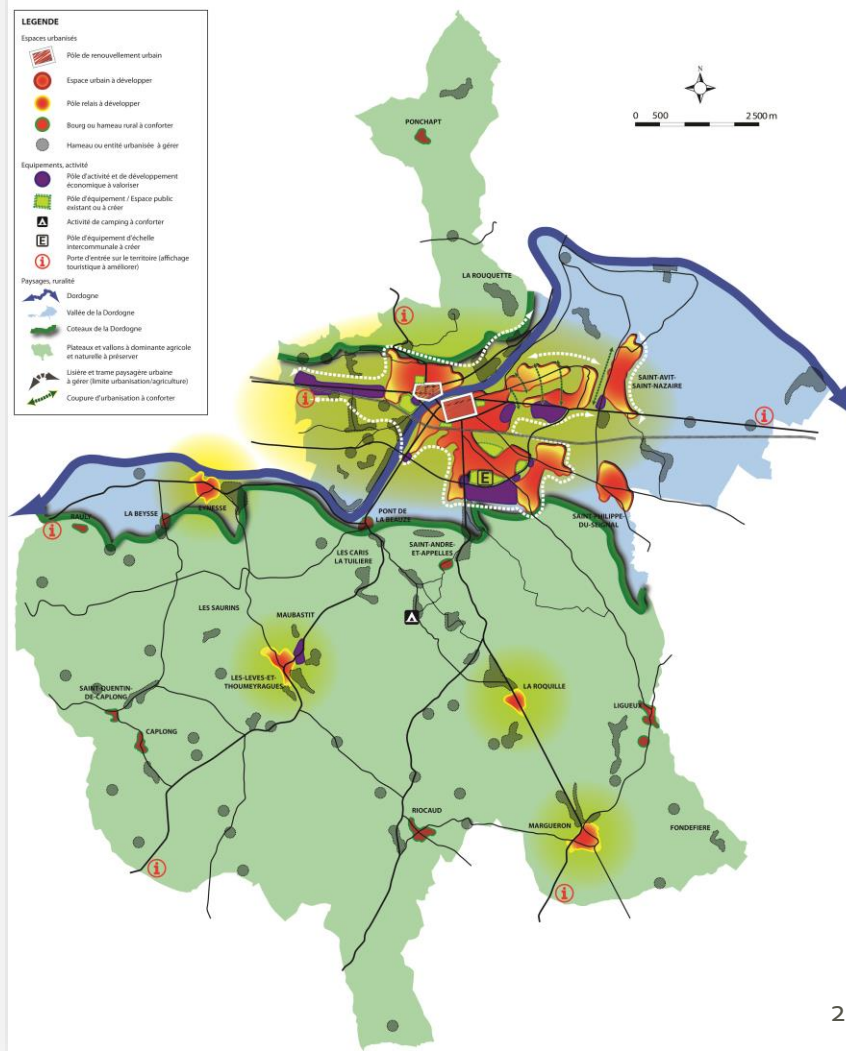
## 4- Vers une préservation du cadre de vie

- les trames vertes et bleues comme support du cadre de vie

- de nouveaux espaces de respirations dans les pôles urbains

- des choix en matière de développement durable cohérents avec les spécificités du territoire

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE Communauté de Communes du Pays Foyen



# Le Plui et le SCOT: des outils complémentaires.

Le PADD du Pays Foyen débattu, il a permis des avancées significatives vis-vis de la prise en compte du projet de territoire par le SCoT du Libournais :

- par rapport aux autres Communauté de Communes inscrites dans le périmètre du SCoT, la CdC du Pays Foyen a ainsi été la seule à proposer un projet de territoire.

- cela a pu se faire car les orientations du PADD touchaient les mêmes champs d'application que le SCoT mais de manière plus précise :

- l'habitat
- l'environnement
- le développement économique
- le cadre de vie,...

# Vers une implication totale des élus dans le PLUi

- ☞ La « grenellisation » du PLUi a nécessité de créer des groupes de travail dissociés mais totalement liés à la construction du PLUi sur les thèmes :
  - De l'habitat (PLH);
  - de la revitalisation de la bastide ;
  - de l'environnement (TVB) ;
  - des transports/déplacements (PDU).
- ☞ Des élus qui se sont pris au jeu.
- ☞ Des élus qui se sont totalement investis dans une démarche de projet globale lourde mais ambitieuse.
- ☞ Les sollicitations ont été nombreuses pour que les élus participent et valident des orientations fortes, et ce, sur plusieurs mois.