



La conduite d'une démarche PLUi

David Ulmann

Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen

Un territoire aux confins de 3 départements:

- ❖ 15 communes.
- ❖ 15 000 habitants * Périmètre lors de l'élaboration du Plui.
- ❖ Une agglomération de 10 000 habitants dans la vallée de la Dordogne.
- ❖ Une activité agricole très présente tournée vers la viticulture.
- ❖ 2 nd pôle d'emploi du Libournais.
- ❖ Un centre historique en déshérence: *vacance de l'habitat, baisse et fragilisation de la population, repli du commerce.....*



Le Pays Foyen en image



Les enjeux

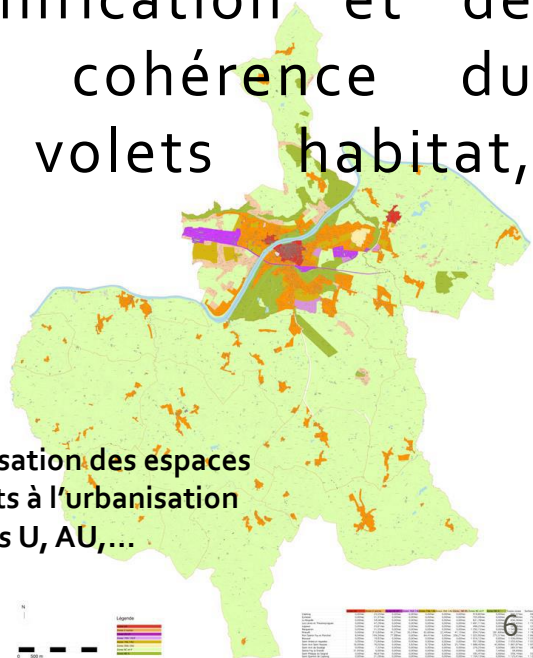
- ❖ L'occasion de se parler et de travailler réellement autour d'un projet: Que veut-on faire ensemble?
- ❖ Une occasion unique de travailler autour de sujets nouveaux type transports, environnement qui sont venus nourrir le projet dans son ensemble.
- ❖ Intégration de la démarche SCOT: Démarche partenariale et préfiguratrice.
- ❖ La loi Grenelle 2 : Une opportunité à saisir.

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 réglementairement.
- ❖ 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,...

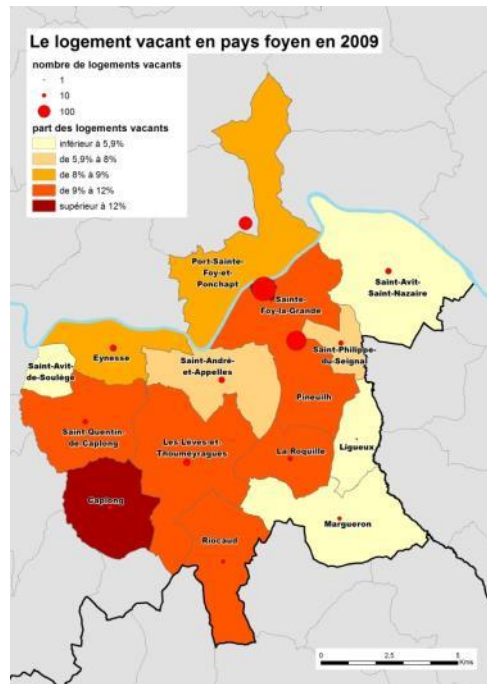
The map shows a geographical area with various colored zones. A central urban area is highlighted in orange and red, while surrounding rural areas are in shades of green. A blue line represents a river or road. A legend at the bottom right shows a color-coded scale from 1 to 6, with the number 6 being the largest and most prominent.

Pays Foyen = de réelles motivations 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 :

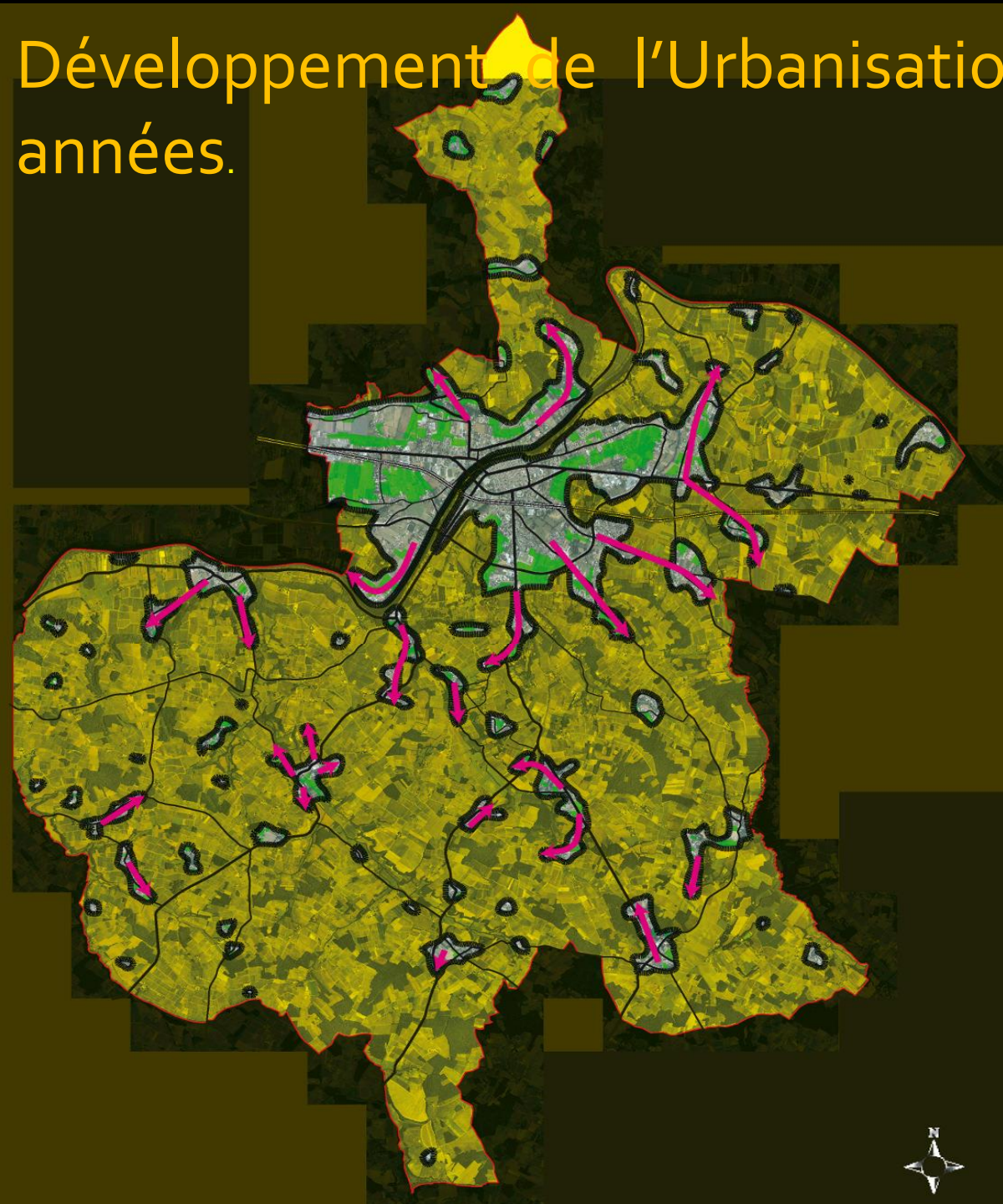
- Saint-Foy la Grande
- Saint-Avit de Soulogè
- Saint-Philippe du Seignal



	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 Roquille			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 Soulogè			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
Bilan de la CdC	149,18 Ha	103,41 Ha	99,2 Ha	113,69 Ha	15 272,88 Ha

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

Développement de l'Urbanisation ces 30 dernières années.



.... Un développement linéaire de l'Urbanisation autour des axes de communication routiers.

.... Qui contribue à une perte d'identité et à dégrader l'image du territoire: Paysages, Tourisme,

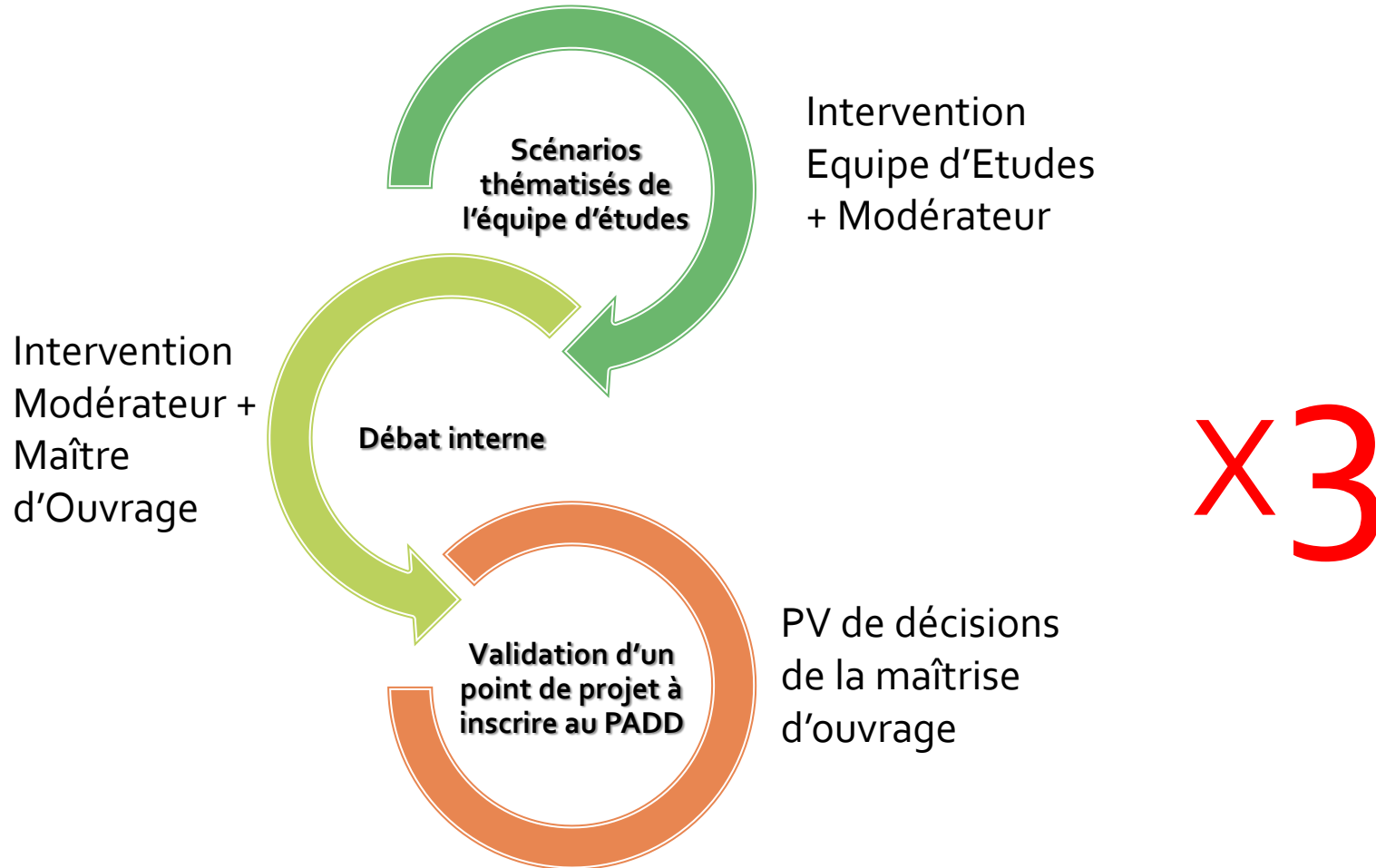
Calendrier d'élaboration du PLUi

- ❖ Prescription du PLUi Décembre 2010 (diagnostic lancé dès 2009).
- ❖ PLH approuvé en Mars 2011 après avis du CRH.
- ❖ 1 er Débat Conseil de Communauté PADD: 15.12.2011.
- ❖ 2 nd débat après retour des communes: 12,04,2012.
- ❖ Arrêt du projet: 30.05.2013.
- ❖ Approbation du conseil de communauté à l'unanimité: 19.12.2013.

La genèse du PLU Intercommunal Foyen: une ambition Collective.

- ❖ Dialogue: à chaque étape d'élaboration: allers-retours vers les conseils municipaux (PADD) et un bureau communautaire élargi à la Commission Urbanisme. Consultation des conseils municipaux avant l'arrêt du projet.
- ❖ Partage des responsabilités en fonction des domaines de compétence: stratégique-opérationnel.
- ❖ Co-Elaboration: Intercommunalité Chef de file pour l'élaboration du PADD, et de la conduite du projet, communes pour le zonage: Les maires tiennent le crayon.
- ❖ Co-Responsabilité: du couple communes-communauté.

Zoom sur le PADD



- **Un calendrier de travail volontairement arrêté avec un début et une fin.... Pour éviter que ca traîne en longueur.**

Facteurs de Réussite.

- ❖ Poser les règles du jeu: Qui fait Quoi dès le départ et préciser de quoi on parle: Les maires gardent la signature des permis de construire et autre ADS.
- ❖ Convaincre les collègues élus que c'est une occasion **unique** de porter ensemble un projet et une vision pour le territoire et ses habitants.
- ❖ Mobiliser les partenaires dès le départ: Ensemble des avis des PPA favorables à la sortie et mobilisation de compétences indispensables à la conduite du projet (DDT) par exemple.
- ❖ Le plus important: **Etre porteur et acteur de la démarche.**