



# 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

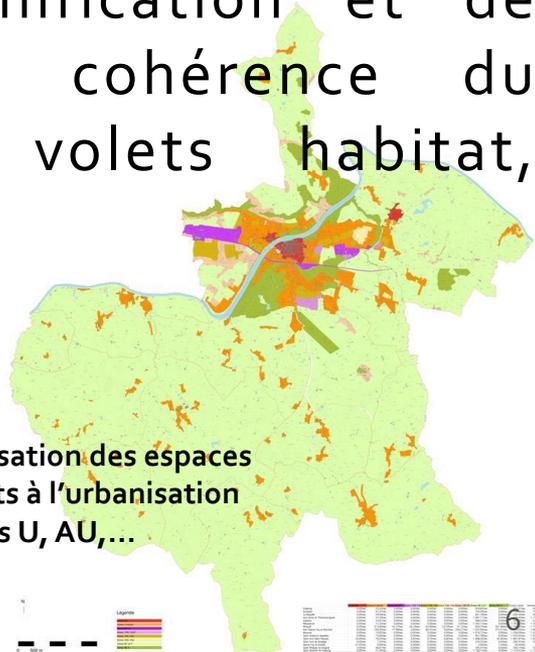
- ❖ L'occasion de se parler et de travailler réellement autour d'un projet: Que veut-on faire ensemble?
- ❖ Une occasion unique de travailler autour de sujets nouveaux type transports, environnement qui sont venus nourrir le projet dans son ensemble.
- ❖ Intégration de la démarche SCOT: Démarche partenariale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

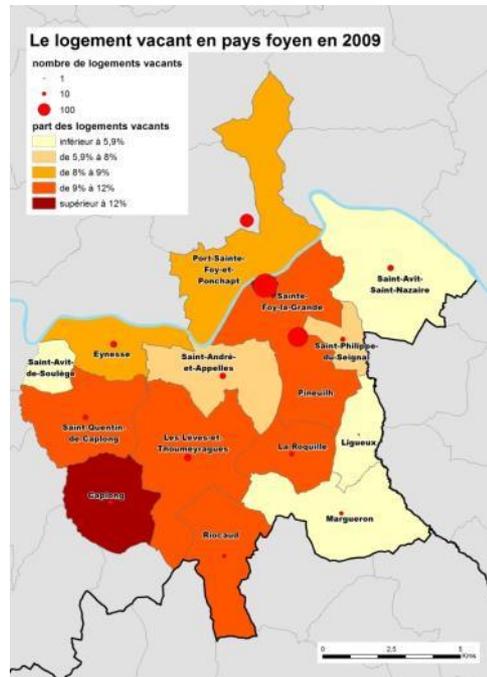
The map shows a geographical area with various colored zones. A central urban area is highlighted in orange and red, while surrounding rural areas are in shades of green. A blue line represents a river or road. A legend at the bottom right shows a color-coded key for different zones, with 'U' and 'AU' specifically mentioned in the text.

# 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 :

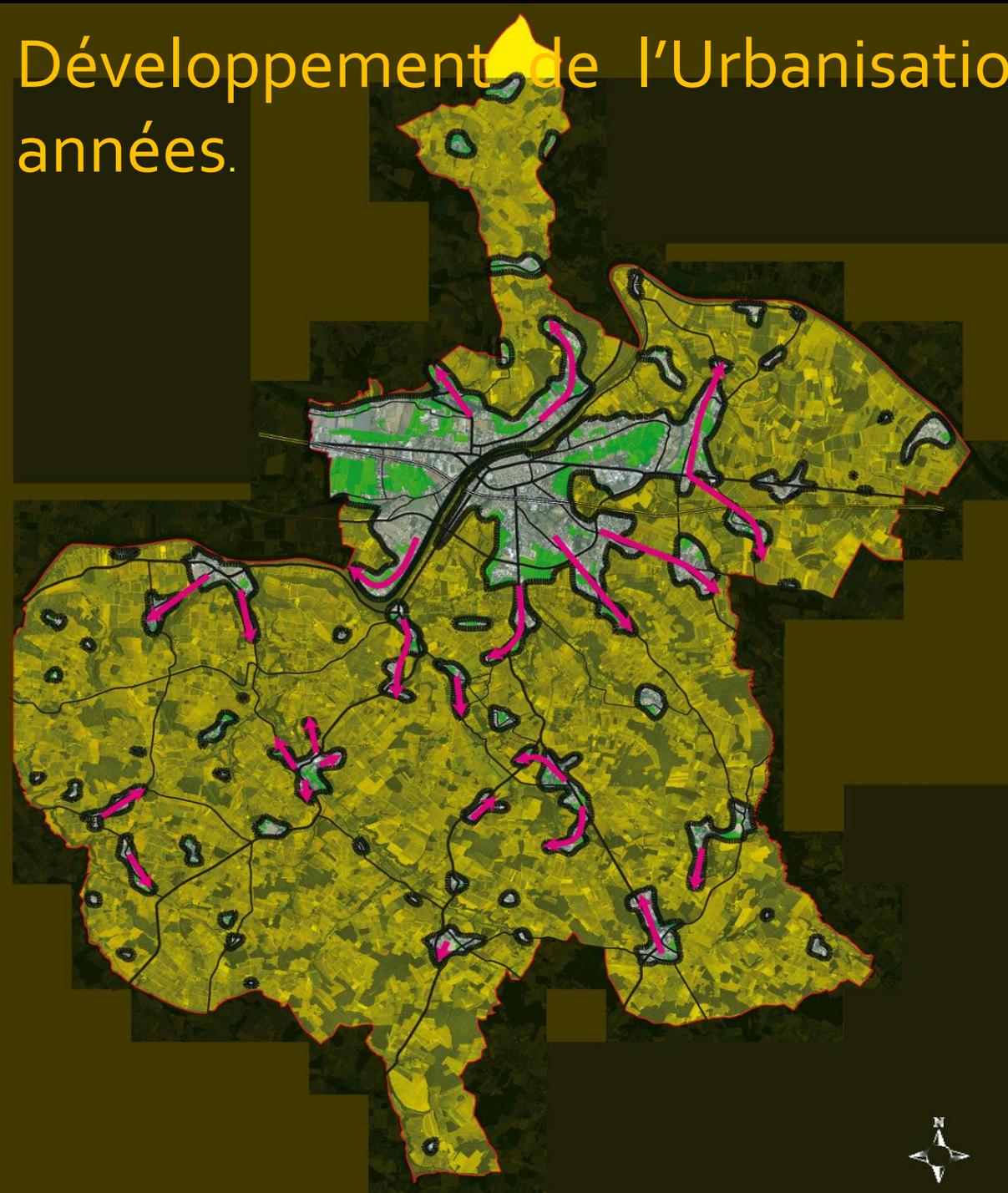
- Saint-Foy la Grande
- Saint-Avit de Souloge
- Saint-Philippe du Seignal



	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 Roqueille			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 Souloge			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.

# 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,

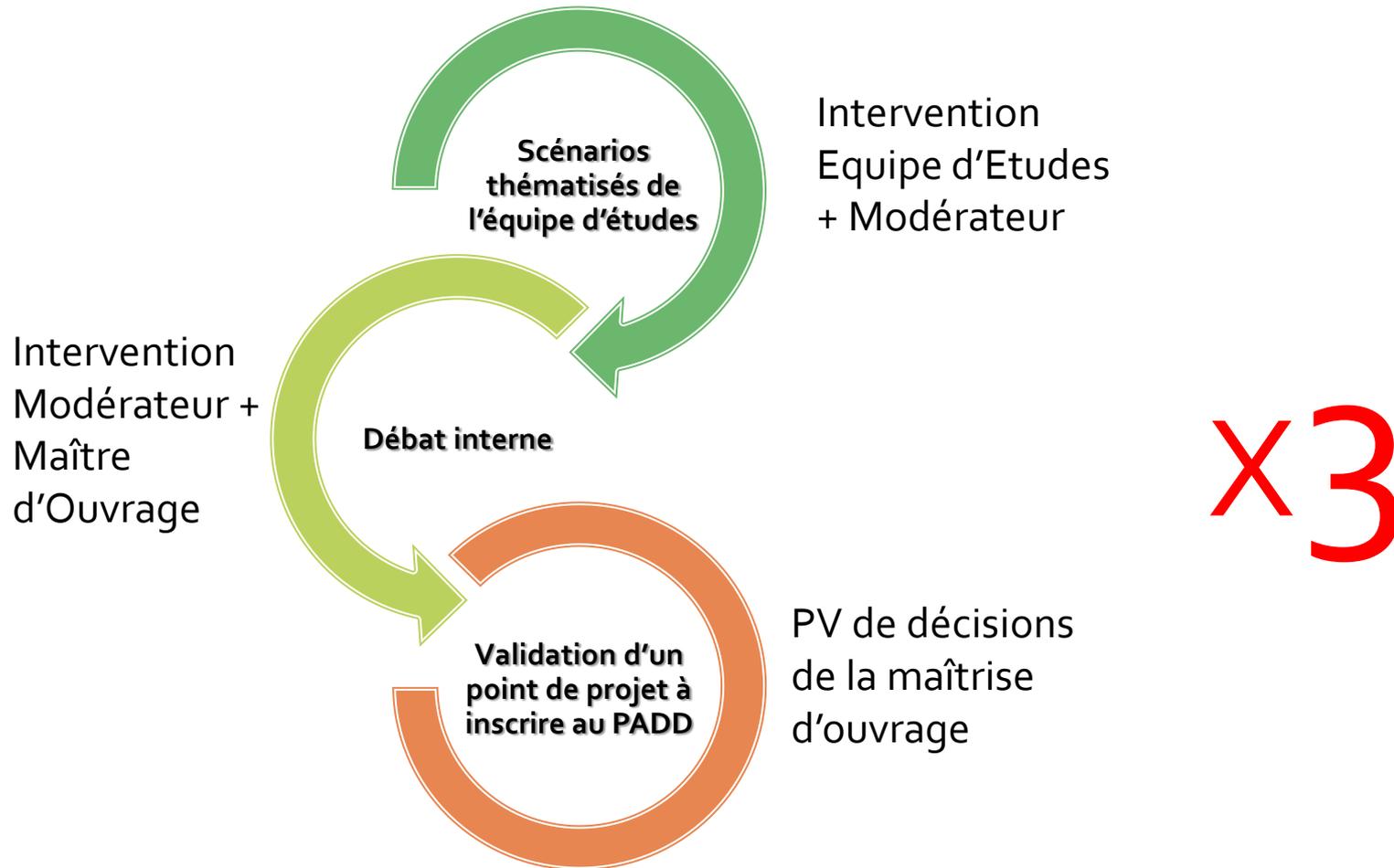
# Calendrier d'élaboration du PLUi

- ❖ 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.**