DÉPARTEMENTS DE LA GIRONDE ET DE LA DORDOGNE

Pays Foyen
Communauté de Communes

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26/10/2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11/03/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/2019 au 02/08/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28/11/2019

PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.6	**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & ENQUETE PUBLIQUE**

GIE At'Metropolis – Biotope – Urbanis

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde
Service Aménagement Rural

Bordeaux, le 11 JUIN 2019

La Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine
Préfète de la Gironde

à

Monsieur le Président de la Communauté
de communes du Pays-Foyen
2, avenue georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Objet : Avis de l'État sur le PLU intercommunal valant PLH arrêté du Pays-Foyen
P.J. : Avis de synthèse des services de l'État

Monsieur le Président,

Par courrier reçu dans mes services le 13 mars 2019, vous avez sollicité l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays-Foyen, arrêté par délibération du conseil communautaire du 11 mars 2019.

Les élus communautaires ont souhaité réviser le PLUiH approuvé le 19 décembre 2013, avec pour objectif initial de faire perdurer la dynamique communautaire et d'élargir la réflexion aux cinq communes de l'ancienne communauté de communes de Pellegrue intégrées au Pays-Foyen lors du redécoupage territorial issu de la loi NOTRe.
Dans le cadre nouveau souhaité par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT) et avec la volonté de moderniser le PLU, le projet d'aménagement et de développement durables, affiche la volonté de :

- **Dynamiser le territoire du Pays-Foyen**, en se basant notamment sur la revitalisation des cœurs de vie du territoire, en améliorant le niveau de services et d'équipements ainsi que les conditions de déplacement et échanges et en valorisant les pôles et les vocations économiques.

- **Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente**, en affirmant les centralités du territoire comme lieux prioritaires du développement tout en maintenant la vitalité des territoires plus ruraux et en limitant l'étalement urbain pour rationnaliser la consommation d'espaces.

- **Préserver le cadre de vie** en utilisant notamment les leviers de l'attractivité urbaine de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, mettant en valeur les trames vertes et bleues ainsi que les espaces de respiration dans les pôles urbains.

Je tiens à saluer l'effort accompli pour mettre en œuvre une démarche participative, déjà entreprise lors de l'élaboration du PLUiH approuvé en 2013 et qui a montré des résultats probants. Cela a permis d'intégrer les nouveaux élus et plus particulièrement ceux dont les territoires ont rejoint le Pays-Foyen suite à l'évolution du SDCI arrêté en 2017.

../...

La gouvernance du projet a aussi dû s'adapter à l'intégration de nouvelles dispositions issues du schéma de cohérence territoriale applicables depuis 2017.

J'ai l'honneur de vous faire part de mes observations, lesquelles devront être portées au dossier d'enquête publique.

Le rapport de présentation du dossier expose l'ensemble des problématiques liées aux enjeux portés par l'État, toutefois des compléments et corrections sont attendus dans l'ensemble des thématiques et enjeux abordés dans le dossier.

Un accueil de population cohérent mais une justification des besoins fonciers à fiabiliser

L'accueil démographique du projet peut apparaître plus ambitieux à moyen terme (1200 habitants supplémentaires sur 12 ans) que ce que permet le SCoT (1600 habitants supplémentaires sur 20 ans). Pour autant, sur la période d'application du SCoT (2015/2035), les perspectives lissées de croissance restent compatibles. D'autant que sur la période récente, 2015/2019, la croissance démographique a été plus faible que celle prévue par le SCoT (0,1 %/an contre 0,45 %/an).

Le potentiel foncier identifié permet de mettre en œuvre l'objectif de production neuve du PLUiH (816 logements neufs sur 12 ans).

La traduction de cette ambition démographique en termes de besoins fonciers est légèrement supérieure à ce que prévoient les dispositions du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Cet écart ne semble toutefois pas de nature à remettre en cause la compatibilité du projet avec ses orientations. Je vous invite à être plus précis pour en apporter la démonstration.
Pour ce faire, vos objectifs de modération de consommation foncière devront être basés sur le bilan de la consommation d'espace constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme opposables.

Une construction de logements à mieux adapter aux besoins des populations

Le projet doit être plus explicite et concret sur les ambitions du territoire de s'inscrire dans des démarches de revitalisation des polarités structurantes du territoire et dans des efforts plus affirmés de résorption de la vacance.
Une attention toute particulière doit être portée sur la commune de Pineuilh qui se trouve dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Le développement du parc social doit pouvoir être articulé avec l'effort nécessaire à entreprendre pour assurer la reconquête du parc privé existant qui joue un rôle social de fait (copropriétés issues de dispositifs de défiscalisation, lutte contre l'habitat indigne, ...).

Par ailleurs, le diagnostic fait apparaître des besoins en petits logements à proximité des services et des équipements. Il est regrettable que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement n'ait pas délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements soit affecté à ces catégories de logements (L151-15 du code de l'urbanisme).

Une prise en compte des risques à compléter

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prise en compte des risques naturels prévisibles sur le territoire Foyen. Cela nécessite que ceux-ci soient clairement identifiés.
La prise en compte du risque inondation se limite quasi exclusivement à la prise en compte des PPRI, laquelle apparaît globalement satisfaisante. A contrario, la prise en compte du risque mouvements de terrains est incomplète et donc insuffisante.
De plus, la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRI. Le diagnostic des zones potentiellement inondables au titre des débordements de cours d'eau secondaires ou par ruissellement aurait dû être approfondi. A ce titre, il est nécessaire d'apporter une traduction réglementaire à l'application du principe de précaution.

Des réponses attendues au sujet de la ressource en eau et de la salubrité publique

Sur certains secteurs, le volume d'eau prélevé dépasse celui autorisé. Des améliorations sont nécessaires pour réduire les fuites sur le réseau. La recherche de ressources de substitution devra être développée. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés devra être concomitante à une meilleure gestion de la ressource et des consommations d'eau.

La capacité résiduelle de certaines stations d'épuration est faible voire nulle. Des précisions sont notamment attendues sur la compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration de Port-Sainte-Foy et les volumes d'effluents supplémentaires induits par les ouvertures d'urbanisation prévues. La densification, ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune, doivent être effectuées concomitamment aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, à la création d'une nouvelle station ou au raccordement à celle de Pineuilh.

Une traduction réglementaire du projet urbain à enrichir et à compléter

La traduction réglementaire du projet apporte des solutions souvent appropriées pour recentrer le potentiel d'urbanisation exclusivement sur les bourgs et les centres-villes, dans l'objectif d'une meilleure rationalisation de l'espace urbain.
Toutefois, un certain nombre de choix de secteurs à urbaniser sont insuffisamment argumentés et paraissent inappropriés. Pour ces secteurs, il conviendra d'améliorer la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation. Il sera nécessaire de les compléter afin de mieux cerner les projets, dans l'objectif d'en assurer la cohérence urbaine et une densité optimale. Une approche plus qualitative en termes de forme urbaine et d'architecture devra être étudiée dès lors que les droits ouverts à l'urbanisation concerneront des espaces protégés.

L'absence d'analyse des contextes territoriaux et des tissus urbains existants produit un règlement inadapté à ces contextes. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et en particulier sur les sites présentant des enjeux patrimoniaux, les règles proposées tendent à banaliser la qualité du cadre de vie (architecture, paysages, ...). Le règlement doit tenir compte de la morphologie urbaine (centre-bourg, hameaux, etc.) et ne pas être exclusivement basé sur la « destination » des constructions.
De plus, il conviendra de rédiger un règlement spécifique pour la commune de Sainte-Foy-La-Grande qui est dotée d'un règlement de secteur patrimonial remarquable (SPR). Certaines dispositions réglementaires, notamment les prescriptions relatives aux enjeux patrimoniaux, sont en contradiction avec le règlement du SPR et avec la morphologie urbaine de la bastide.

Par ailleurs, il subsiste un potentiel de reconquête non négligeable à l'intérieur des zones d'activités. Ces friches dégradent la qualité paysagère des entrées des villes et des bourgs. La requalification de ces secteurs d'activités doit être privilégiée avant toute ouverture de nouvelle zone. Les schémas d'aménagement proposés devront en tenir compte.

En conclusion

J'émets un **avis favorable** sur ce projet, **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus et détaillées dans la notice technique jointe.

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires, afin de finaliser ce document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

valant

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes du Pays-Foyen

Projet de PLU arrêté par délibération du conseil communautaire du 11 mars 2019

Avis de l'État

Note technique

Sommaire

CONTEXTE....4
VOLET HABITAT PLH....5
Amélioration du Parc Privé....5
Amélioration du parc privé et lutte contre la vacance....5
Lutter contre l'habitat indigne....5
Améliorer la qualité énergétique des logements....6
Traitement des copropriétés dégradées....7
La maîtrise foncière....7
Développement de la mixité sociale dans l'habitat....7
L'application de l'article 55 de la loi SRU....7
Les objectifs de production de logements sociaux....8
Le conventionnement du parc privé....9
Développement du parc social dans les communes hors SRU....9
La politique intercommunale des attributions....10
La prise en compte de la mixité sociale dans le POA....10
Réponse aux besoins des publics spécifiques....11
Les gens du voyage....11
Les personnes âgées....12
Les jeunes....12
Publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement....12
Les saisonniers....13
Les observatoires....13
La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier....13
Le suivi et la mise en œuvre du PLH....14
VOLET URBANISME PLU....15
Cohérence de dimensionnement du projet....15
Croissance démographique....15
Développement résidentiel....15
Objectifs de réalisation de logements....15
Répartition de l'offre....17
Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)....19
Densités....19
Développement économique, équipements et services, aménagement numérique....20
Requalification des zones d'activités et d'équipements....20
ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE....21
Enjeux Nature, Trames Verte et Bleue, zones humides....21
Espaces naturels identifiés pour leur intérêt écologique....21
Zones humides....22
Continuités écologiques et trame verte et bleue....22
Continuités écologiques :....22
Trame verte et bleue :....23
Évaluation des incidences Natura 2000 :....23
Evaluation environnementale du PLU :....24
Cadre de vie....24
Qualité urbaine et paysagère....24
Déviation de Pineuilh....25
Volet patrimonial....25
GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE....26

Analyse des capacités foncières....26
Les zones urbaines et zones à urbaniser à court terme....26
Les zones à urbaniser à long terme....26
Densités....27
MOBILITÉS....27
RISQUES....28
Rappel des grands principes....28
Les Risques identifiés sur les communes girondines de la CdC du Pays Foyen....28
Présentation et prise en compte de ces différents risques dans le projet de PLUi....29
Prise en compte des risques dans les orientations générales de la commune....29
Analyse de la présentation des risques dans le rapport de présentation....29
Analyse de la prise en compte des risques dans le projet d'urbanisation....31
Risque inondation....31
Risque mouvements de terrains....33
Conclusion générale en termes de risques....36
RESSOURCE EN EAU & SALUBRITÉ PUBLIQUE....37
Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde....37
Assainissement collectif et non collectif....37
Assainissement collectif....37
Assainissement non collectif....38
Gestion des eaux pluviales....39
TRADUCTION DU PROJET (Orientations et règlement)....40
Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)....40
Remarques générales....40
Remarques détaillées....40
OAP situées en espaces protégés....42
Règlement graphique....43
Le patrimoine architectural et paysager protégé au titre du L151-19 du CU....43
Les emplacements réservés....43
Espaces Boisés Classés (EBC)....44
Observations diverses....45
Règlement écrit....45
Volet patrimonial....45
Possibilités d'annexes et d'extension des habitations situées en zone A et N....46
Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)....46
Possibilité de reconstruction à l'identique....47
Possibilités de construire en zones A issues de la loi ELAN....47
Servitudes....48
Servitudes patrimoniales....48
Servitude I3 & I1 (canalisations et ouvrages gaz)....48
Servitude I4 (lignes électriques haute tension)....49
Annexes....49
COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT....50
Objectif chiffré de modération de la consommation foncière....50
Compatibilité SCoT....50

CONTEXTE

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat (PLH) actuellement en vigueur sur quinze des vingt communes composant la communauté de communes du Pays-Foyen a été approuvé le 19 décembre 2013.

Ce PLUi approuvé s'est inscrit dès le départ dans une logique de développement durable, suivant les préconisations du Grenelle de l'environnement. Un volet déplacement-mobilités en milieu rural véritable marqueur d'un projet global de territoire et une trame Verte et Bleue ont été établis. La maîtrise des espaces ouverts à l'urbanisation a été au cœur du projet avec seulement 90 hectares demeurés constructibles contre 450 dans les documents d'urbanisme précédents.

La présente révision s'inscrit dans ce contexte, dans cette vision territoriale. Les élus sont soucieux de faire perdurer la dynamique communautaire et d'élargir la réflexion aux cinq communes de l'ancienne communauté de communes de Pellegrue intégrées au Pays-Foyen lors du redécoupage territorial issu de la loi NOTRe. Dans le cadre nouveau souhaité par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT approuvé le 6 octobre 2016) et avec la volonté de moderniser leur PLU, les élus ont décidé de lancer la révision de leur PLU par délibération du conseil communautaire du 26 octobre 2017.

Cette démarche s'inscrit comme un prolongement et une adaptation du PLUiH initial.

Ainsi, dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) du PLU, les élus affichent leur volonté de :

- **dynamiser le territoire du Pays-Foyen**, en se basant notamment sur la revitalisation des cœurs de vie du territoire, en améliorant le niveau de services et d'équipements ainsi que les conditions de déplacement et échanges et en valorisant les pôles et les vocations économiques.

- **soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente**, en affirmant les centralités du territoire comme lieux prioritaires du développement tout en maintenant la vitalité des territoires plus ruraux et en limitant l'étalement urbain pour rationnaliser la consommation d'espaces.

- **préserver le cadre de vie** en utilisant notamment les leviers de l'attractivité urbaine de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, mettant en valeur les trames vertes et bleues ainsi que les espaces de respiration dans les pôles urbains.

Le dossier présenté traite l'ensemble des problématiques, toutefois elles sont exposées de façon inégale, voire incomplète ou erronée selon les thématiques abordées. La justification des choix effectués est souvent insuffisante, ce qui fragilise juridiquement le document qui nécessitera d'être complété sur de nombreux points.

Sont exposés ci-après l'ensemble des éléments et précisions motivant l'avis de l'État sur le projet de PLU valant PLH (PLUiH) proposé.

VOLET HABITAT PLH

Amélioration du Parc Privé

- **Amélioration du parc privé et lutte contre la vacance**

La lutte contre la vacance est une des orientations prioritaires de ce PLUiH. Ainsi, l'action n°4 du POA détaille les modalités d'actions en axant tout d'abord sur l'élaboration d'un état des lieux du parc vacant, puis sur des outils incitatifs destinés aux propriétaires concernés (communication et aides complémentaires à l'OPAH en cours).
Des outils coercitifs ont également été mis en place, tels que la taxe sur les logements vacants.

D'autre part, bien qu'une aide complémentaire à celle de l'OPAH soit envisagée dans l'action n°4, aucune enveloppe budgétaire définissant le montant de cette aide n'est prévue dans la case « coût et financement » de cette action.
En effet, il aurait été intéressant que le PLUiH précise le montant attribué au versement de ce type d'aide/prime destiné à la remobilisation du parc vacant.

Il reste néanmoins important de souligner que la réhabilitation de logements vacants seule ne suffira pas à rendre l'attractivité aux centres. Une stratégie de revitalisation des centre-bourgs est à mettre en place, prenant aussi en compte l'aménagement urbain et le développement de commerces, services et équipements.
En ce sens, et comme indiqué dans l'action n°2, il sera nécessaire que l'étude pré-opérationnelle de la future OPAH évalue la pertinence de la mise en place d'un volet renouvellement urbain sur les centres de Sainte-Foy-la-grande et de Pellegrue notamment.
Étant donné le fort enjeu de revitalisation des bastides de Sainte-Foy-la-grande et de Pellegrue, la mise en place d'outils plus coercitifs devra être envisagée, tels qu'un volet ORI (Opération de Restauration Immobilière) pour résorber le parc vacant très dégradé, et traiter l'habitat insalubre pour les logements occupés très dégradés.

L'action n°2 du POA détaille les objectifs en matière d'amélioration du parc privé, avec pour principales cibles la lutte contre la vacance, l'amélioration des performances énergétiques, l'adaptation des logements, la lutte contre l'habitat insalubre et le développement d'un parc locatif conventionné.
Dans le cadre de l'OPAH 2017-2022 en cours, des objectifs particuliers ont été donnés à la commune de Sainte-Foy-la-Grande : ainsi, 4 dossiers de propriétaires bailleurs doivent être financés annuellement.
Le bilan réalisé au terme de la 1ère année de mise en œuvre de l'OPAH 2017-2022 montre que de bons résultats ont été atteints pour les propriétaires occupants (22 dossiers validés avec un objectif de 100 dossiers sur 5 ans). Néanmoins, avec seulement un dossier pour propriétaire bailleur validé à l'échelle de la communauté de communes, l'objectif de quatre dossiers de propriétaires bailleurs sur Sainte-Foy-la-grande n'a pas été atteint.

Pour rappel, les actions prioritaires de l'Anah sont :
- la lutte contre l'habitat insalubre,
- le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- le développement d'un parc privé à vocation sociale et très sociale.

De manière générale, les actions présentées par le POA aurait utilement pu reprendre les indicateurs affichés dans le rapport de présentation et estimer le nombre d'ETP mobilisés.

- **Lutter contre l'habitat indigne**

Le rapport de présentation met en avant la forte présence d'un parc de logements indignes sur le territoire du Pays Foyen. En effet, les données PPPI 2015 montrent que 11,7 % des résidences principales du parc privé sur la CdC sont potentiellement indignes. Cette problématique est d'autant plus prégnante sur certaines communes : Sainte-Foy-la-Grande (24,2 %), Les-Lèves-et-Thoumeyragues (15,36 %), Pellegrue (14,6 %) et La Roquille (12,7 %).

a) La mise en œuvre de l'OPAH en cours

L'action n°2 prévoit des modalités d'intervention sur le parc privé dégradé, en incitant les propriétaires à réaliser des travaux dans le cadre de l'OPAH en cours.

À ce titre, les objectifs de l'OPAH de lutte contre l'habitat indigne sont les suivants :
- 10 logements de propriétaires occupants à traiter sur 5 ans (5 dossiers en très social et 5 dossiers en social) ;
- 20 logements de propriétaires bailleurs à traiter sur 5 ans (15 dossiers en conventionnement social ou intermédiaire et 5 dossiers en conventionnement très social).

Le suivi de l'OPAH en cours est bien pris en compte dans l'action n°1 relative au dispositif d'observation de l'habitat. Cependant, ces objectifs spécifiques à la résorption de l'habitat indigne auraient pu être repris dans la fiche action n°2, et constituer des indicateurs de suivi en lien avec les bilans de l'OPAH.

b) Le permis de louer

L'action n°3 prévoit une stratégie de lutte contre l'habitat indigne différenciée selon le secteur géographique, avec l'instauration du permis de louer sur la bastide de Sainte-Foy-la-Grande.
De manière générale, cette stratégie s'attache à mettre en place des actions de repérage, d'accompagnement et de traitement des situations d'habitat indigne.

Des indicateurs de suivi de cette action auraient pu être indiqués, tels que le nombre d'autorisations préalables demandées, le nombre d'acceptations et de refus ou encore le nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation suite à un refus.

c) Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Il existe en Gironde, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont les missions sont les suivantes :
- favoriser le repérage/signalement de l'habitat indigne et du mal logement,
- définir le traitement adapté à chaque situation avérée, repérée/signalée,
- mettre en place des outils de communication, de sensibilisation et de formation en direction des différents acteurs et développer l'information en direction des occupants et propriétaires de logement indigne,
- déterminer un budget pour les travaux et pour le relogement des habitants dans le cadre du traitement de situation d'indignité.

Étant donnés les forts enjeux en matière de résorption de l'habitat indigne, le Pays Foyen est fortement incité à inscrire dans le POA la participation active à cette instance, avec par exemple la nomination d'élus référents au niveau de la communauté de communes ainsi que de chaque commune.

- **Améliorer la qualité énergétique des logements**

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi ELAN, tout nouveau programme local de l'habitat doit prévoir des objectifs et des actions en termes de performances énergétiques des logements.

L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière de rénovation énergétique :
- 50 logements de propriétaires occupants à traiter sur 5 ans (25 dossiers PO très social et 25 dossiers PO social) ;
- 10 logements de propriétaires bailleurs à traiter sur 5 ans (5 dossiers en conventionnement social ou intermédiaire et 5 dossiers en conventionnement très social).

La thématique « rénovation énergétique » représente 50 % des objectifs de dossiers à traiter.
Le POA aurait pu reprendre ces objectifs dans l'action n°2 relative à l'amélioration du parc privé.

- **Traitement des copropriétés dégradées**

Le rapport de présentation fait état d'un parc de copropriétés présentant des fragilités sur le territoire du Pays Foyen. Il peut ainsi s'agir de résidences anciennes dégradées ou de résidences issues de programmes défiscalisés, marquées par une forte vacance ou dont la période de conventionnement s'achève.
Une étude menée par la communauté de communes en 2014 a permis de comptabiliser 370 logements à Pineuilh et 70 logements à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt issus de programmes défiscalisés et présentant des fragilités.
En parallèle, deux résidences anciennes dégradées ont été identifiées sur Pineuilh.

Le POA présente une action (n°5) afin d'intervenir sur les copropriétés fragiles. Quatre types d'intervention sont proposés :

- une veille : la mise en place d'un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC), en partenariat avec l'Anah,
- un accompagnement : une étude préalable en partenariat avec l'Anah pourrait être menée, afin de définir les orientations spécifiques sur chaque copropriété, dans le cadre d'un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC),
- une aide aux travaux : pour les copropriétés de plus de 15 ans, des aides pour les travaux sur les parties communes pourraient être accordées dans le cadre d'un volet Copropriété dégradée de l'OPAH,
- une intervention foncière : la reprise d'une partie du parc en copropriété par un bailleur social est proposée. Cette action pourrait être mise en œuvre essentiellement sur Pineuilh, en partenariat avec l'EPF, dans une logique de développement du parc social pour atteindre les objectifs SRU,
- enfin, la démolition de certaines résidences est également évoquée.

Ces modalités d'interventions proposent différentes solutions qui pourront être appliquées sur l'ensemble du parc en copropriété du Pays Foyen.

- **La maîtrise foncière**

Le PADD met en évidence la volonté de la communauté de communes du Pays Foyen à lutter contre l'étalement urbain. Le foncier est peu disponible sur certaines communes, mais l'important potentiel mobilisable sur d'autres communes nécessite la mise en place d'une stratégie de gestion en amont.
Néanmoins, le PLUiH ne propose pas d'outils d'aménagement ou de stratégie pour maîtriser le foncier.

Le PLUiH aurait pu encourager la maîtrise du foncier à travers la réalisation d'opérations d'ensemble, ou d'outils à mettre en place : outils d'urbanisme dans les PLU, Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ou Droit de Préemption Urbain (DPU).
De plus, l'arrivée sur le territoire de l'Établissement Public Foncier permettra la mobilisation de moyens d'actions efficaces.

D'autre part, le PLUiH doit définir les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.
Comme précisé dans l'article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce dispositif d'observation doit porter notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier, l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix.

Développement de la mixité sociale dans l'habitat

- **L'application de l'article 55 de la loi SRU**

Sur le territoire du Pays Foyen, seule la commune de Pineuilh est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Par décret du 5 mai 2017, le taux réglementaire de logements sociaux à atteindre à horizon 2025 est passé de 20% à 25 %.
Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (Résumé non technique page 23), la commune de Pineuilh devra atteindre un taux de 25 % de logements sociaux à horizon 2025, et non plus un taux de 20 %.

- **La rédaction d'un contrat de mixité sociale (CMS)**

Au vu de sa proximité avec Sainte-Foy-la-Grande, le développement d'un parc public neuf sur la commune de Pineuilh serait susceptible d'impacter le marché sur Sainte-Foy-la-grande. En effet, le développement trop rapide d'un parc social sur la commune de Pineuilh pourrait remettre en cause les actions engagées sur la requalification du parc ancien de la commune de Sainte-Foy-La-Grande (développement de gammes de produits concurrentiels).

Au regard de ces éléments et des difficultés rencontrées par la commune de Pineuilh pour atteindre les objectifs fixés au titre de la loi SRU, il a été engagé une procédure d'élaboration d'un contrat de mixité sociale conjointement sur ces deux communes.
La signature de ce contrat de mixité sociale représente l'opportunité de développer un projet de territoire, à l'échelle des deux communes, permettant d'articuler les actions à engager, tant sur le parc public que privé.

- **Les objectifs de production de logements sociaux**

Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation :
« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant (…) la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. »
Le projet de PLUiH n'affiche ni un objectif global de production de logements sociaux sur l'EPCI, ni un objectif de production de logements sociaux ciblé sur Pineuilh.

De plus, l'article L302-8 du même code précise que :
« *Tout programme local de l'habitat ou document en tenant lieu comportant au moins une commune soumise aux I ou II de l'article L. 302-5 prend en compte les objectifs quantitatifs et de typologie définis aux I et III du présent article, sur le territoire des communes concernées.* »
Le POA précise la volonté de la communauté de communes de développer le parc social de Pineuilh par la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP « Capelle », mais également par le conventionnement du parc privé ou encore la reprise de copropriétés par des bailleurs sociaux.

Néanmoins, le PLUiH aurait dû afficher les objectifs de production de logements sociaux sur Pineuilh, en cohérence avec les objectifs triennaux notifiés sur la période 2017-2019 (80 LLS) et en prévision des objectifs triennaux des périodes suivantes couvrant la durée du PLH (2020-2022 et 2023-2025 correspondant respectivement à 75 % et 100 % du déficit en LLS).

Le tableau ci-dessous fait état d'une simulation des objectifs de production jusqu'en 2025, auxquels sera soumis la commune de Pineuilh, en tenant compte du rythme de production suivant :
- production annuelle de 21 résidences principales (255 logements/12 ans) : Le PLUiH ne précisant pas l'objectif global de résidences principales par commune (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants ou conversion des résidences secondaires en principales), il a été pris l'hypothèse que la totalité de la production neuve objectivée serait destinée à de la résidence principale, et qu'aucun logement vacant ou résidence secondaire n'a été remobilisé,
- production annuelle de 0 logement social.

Nombre RP (01/2018)	Nombre de LLS (01/2018)	% de LLS (2018)	Objectifs triennaux 2017-2019 (33%)	Nombre de RP (estimation fin 2019)	Nombre de LLS (2019)	% de LLS (2019)	Objectifs triennaux 2020-2022 (50%)	Nombre de RP (estimation 2022)	Nombre de LLS (2022)	% de LLS (2022)	Objectifs triennaux 2023-2025 (100%)	% de LLS (2025)
2 132	238	11,16%	**81**	2 153	238	11,05%	**150**	2 216	238	10,74%	**316**	**10,44%**

Avec une production nulle en logement social, cette simulation représente le scénario le plus défavorable.
A titre indicatif, avec une production annuelle de 21 résidences principales, il serait nécessaire de produire 47 logements sociaux annuellement pour atteindre un taux de 25 % en 2025.
Ce chiffre n'est pas réaliste, mais permet de mettre en évidence l'urgence de conventionner dans le parc privé.

Pour assurer la production d'une offre sociale sur la commune de Pineuilh, le PLUiH prévoit la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP « Capelle » de 80 % de logements sociaux.
Cette servitude permettra la construction d'environ 24 logements sociaux.
Le PLUiH aurait pu introduire des servitudes de mixité sociale dans d'autres secteurs, en particulier dans l'OAP « Le Marchet » qui concerne un terrain communal.
Il est important de préciser que cet outil seul ne permettra pas de répondre aux objectifs triennaux. Il aurait été utile que le PLUiH mette en place d'autres règles d'urbanisme favorisant la réalisation de logements sociaux, tels que des emplacements réservés ou une analyse fine des DIA.

- **Le conventionnement du parc privé**

Conformément aux articles R151-54 du code de l'urbanisme et L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLUiH doit préciser l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) au titre de l'article L321-8 du même code ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière de conventionnement du parc privé avec travaux :

- 55 logements de propriétaires bailleurs en conventionnement social ou intermédiaire à traiter sur 5 ans (40 dossiers pour traitement de situations d'indignité et 15 dossiers pour travaux de rénovation énergétique) ;
- 25 logements de propriétaires bailleurs en conventionnement très social à traiter sur 5 ans (15 dossiers pour traitement de situations d'indignité et 10 dossiers pour travaux de rénovation énergétique) ;

Par conséquent, les objectifs de conventionnements de logements privés sur le territoire du Pays Foyen s'élèvent à 80 logements sur la durée de l'OPAH, soit 16 logements par an (dont 4 logements sur Sainte-Foy-la-Grande). Cet objectif apparaît cohérent avec les besoins du territoire.
Le PLUiH aurait dû détailler les objectifs de conventionnement du parc privé, en reprenant à minima les objectifs fixés dans le cadre de l'OPAH.

Il est également important de préciser la nécessité de communiquer sur le conventionnement sans travaux, notamment auprès des investisseurs en sortie de défiscalisation.
De manière générale, les aides directes (Anah et autres) et indirectes (défiscalisation) doivent être suffisamment attractives pour convaincre les propriétaires de conventionner leur logement.
Pour les communes en zone B1 et B2 nationales, 1 et 2B locale, les aides directes Anah et la défiscalisation restent attractives, mais doivent être complétées par des aides des communes, de l'EPCI ou du Conseil Départemental de la Gironde.
À ce titre, la Cdc du Pays Foyen ne rappelle pas dans l'action n°2, le montant relatif à sa participation en complément de l'enveloppe dédiée à l'ingénierie.

- **Développement du parc social dans les communes hors SRU**

Au 1er janvier 2018, Le Pays Foyen compte 606 logements locatifs sociaux (RPLS).
Environ 75 % de ce parc est situé sur Pineuilh et Sainte-Foy-la-Grande (449 LLS). Néanmoins, d'autres communes disposent également d'un parc social, telles que Saint-Avit-saint-nazaire (58 LLS), Pellegrue (14 LLS), La Roquille (7LLS), Margueron (5 LLS), Saint-Philippe-du-seignal (1 LLS).
Par ailleurs, la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt compte 72 LLS (département 24).

a) Analyse géographique de la demande en logement social

Les chiffres issus du système national d'enregistrement (SNE) indiquent que 225 demandes de logement social sont en cours sur le territoire communautaire en janvier 2019. Avec 54 logements attribués en 2018, le taux de tension est de 4,2 sur la CdC.
La majorité des demandes de logement social se situent sur Pineuilh (108) et Sainte-Foy-la-Grande (93), soit 90 % des demandes.
Le SNE recense également 21 demandes sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire.
Ces chiffres permettent de mettre en évidence la nécessité de produire du logement social essentiellement sur les centralités de Sainte-Foy et Pineuilh.
Par ailleurs, des petites opérations de logement social, ciblées sur des besoins identifiés, pourront être réalisées sur Saint-Avit-Saint-Nazaire.

b) Conditions de ressources :

Les chiffres du SNE montrent que 79 % de demandeurs (ayant précisé leurs revenus) ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI destiné aux personnes les plus modestes).
Il conviendrait également de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS personnes ayant un revenu modeste plus élevé) qui répondrait peu aux besoins du territoire.
Le PLUiH doit soutenir le développement du parc social en axant en priorité sur des PLAI.

c) Taille des logements :

Les données de l'INSEE 2015 soulignent la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la CdC (73 %), alors que la taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes. Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 66 % de la demande sociale porte sur des T2 et T3. De plus, 53% des demandes concernent des personnes isolées et des personnes isolées avec 1 personne à charge.
Le PADD précise l'importance de diversifier l'offre de logements afin de rétablir la continuité des parcours résidentiels, et ainsi développer des logements de petite taille, toutefois il ne propose aucune action.
Il est nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve en particulier dans l'offre sociale.

- **La politique intercommunale des attributions**

L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), modifié par l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, vise à introduire plus de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux et à simplifier les démarches des demandeurs de logement social, tout en renforçant leur droit à l'information.

La Cdc du Pays Foyen étant compétente en matière d'habitat et disposant d'un Quartier Prioritaire de la Ville sur son territoire, est tenue de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).
Cette nouvelle obligation est abordée dans le diagnostic (p72-73) mais n'est pas suffisamment prise en compte dans le PLUiH. La CIL de la CDC du pays Foyen a été installée le 27 avril 2016, mais elle n'a pas été réunie de manière opérationnelle depuis.
La CDC du Pays Foyen ne souhaitant pas orienter sa programmation sur de la production de logement social, il est donc impératif d'agir sur les attributions de logements sociaux et la mixité sociale pour éviter de concentrer la pauvreté. Le document devra être complété par les éléments afférents (enjeux et orientations) et préciser les modalités de mise en œuvre de cette obligation.

- **La prise en compte de la mixité sociale dans le POA**

Le PLUiH prend peu en compte les enjeux liés à la mixité sociale et au respect des obligations de la loi SRU.

De manière générale, la mise en œuvre de la loi SRU aurait mérité de figurer dans une fiche action spécifique du POA.
Cette fiche action aurait pu reprendre les thématiques citées ci-dessus : l'élaboration d'un contrat de mixité sociale, la réalisation d'objectifs de réalisation de logements sociaux neufs ou conventionnés dans le parc privé (comme exigé par l'article L302-1 du CCH), les outils d'urbanisme mis en place pour favoriser la mixité sociale ou encore la mise en œuvre de la politique des attributions des logements sociaux.
Le PLUiH devra être complété sur cette thématique, en précisant à minima les modalités de mise en œuvre et de suivi des objectifs qui seront notifiés sur les périodes triennales couvrant le PLH, c'est-à-dire 2020/2022 et 2023/2025.

Réponse aux besoins des publics spécifiques

- **Les gens du voyage**

Le Pays-Foyen dispose d'une aire d'accueil à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (24).
L'aire d'accueil ouverte en 2011 compte 8 emplacements pour un accueil possible de 16 caravanes. La gestion de l'aire s'effectue en régie par la communauté de communes.
Le taux d'occupation de cette aire est de 65 % en 2015 et 19 % en 2016. 50 % des séjours durent de 1 à 3 mois (cf. diagnostic du SDAHGV en cours de révision). Ces chiffres montrent que l'aire remplit sa fonction d'accueil.
Néanmoins, le diagnostic réalisé dans le cadre du SDAHGV de la Gironde a mis en évidence l'émergence d'un processus de sédentarisation sur l'aire de Port-Sainte-Foy puisque 3 ménages de personnes seules occupent l'aire quasiment en permanence depuis 2017.

Un phénomène de sédentarisation hors aire est également observé sur le territoire du Pays Foyen, et plus précisément sur les communes de :

- Saint-Avit-Saint Nazaire : 6 terrains ont été répertoriés sur 3 secteurs :

1) Les Paponats : 2 ménages, 8 personnes ; Installation depuis 1996 en zone AN inondable (Mobile-home, caravanes, accès à l 'eau et l'électricité, ramassage des ordures ménagères, pas d'assainissement).
2) Les Barathons : 5 ménages, environ 22 personnes ; Installation depuis 2000 en zone NA (Construction, caravanes, accès à l'eau et l 'électricité, ramassage des ordures ménagères).
3) Les Près Derniers : 8 ménages, 28 personnes ; 4 terrains occupés depuis 1991 et 1997. (Mobile-home, caravane accès à l 'électricité, ramassage des ordures ménagères).

La commune a demandé d'élaborer un règlement spécifique permettant de mettre aux normes les terrains.

- Saint-Philippe-du-Seignal : 3 terrains ont été répertoriés dont 2 situés Route d'Eymet.

Ces 3 terrains concernent 6 ménages, soit 14 personnes et sont situés en zone Ah et N (1 mobilhome, 7 caravanes, accès à l'eau et l'électricité, assainissement autonome, ramassage des ordures ménagères).

Dans ce contexte, le SDAHGV invite le Pays Foyen à engager, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installations durables sur son aire d'accueil.

L'action n°7 du POA vise à permettre la sédentarisation des Gens du voyage dans des conditions adaptées.

Dans les modalités d'intervention, cette fiche action indique qu'une étude pourrait être menée pour établir un diagnostic de la situation de sédentarisation sur l'aire.
Cette analyse détaillée permettra d'une part de garantir le maintien de la vocation initiale de ce type d'équipements (accueil de groupes en itinérance) et d'autre part, pour les groupes en situation de sédentarisation, d'identifier le cas échéant les modalités d'accompagnement des ménages concernés dans leur parcours résidentiel puis d'apporter des solutions adaptées (PLAI adaptés, terrains familiaux…).

De plus, certains éléments de zonage Ngv sur les communes de Port-Sainte-Foy (24) et Saint-Avit-Saint-Nazaire posent question :

- La commune de Port-Sainte-Foy possède une aire d'accueil sur son territoire mais ne dispose pas d'un secteur en zonage Ngv. Au contraire, la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire présente des secteurs en zonage Ngv mais ne dispose pas d'une aire d'accueil.

- Le PLUiH ne donne pas d'indication précise sur les projets des secteurs en zonage Ngv sur Saint-Avit-Saint-Nazaire. Néanmoins, il est important de préciser que ce zonage ne correspond qu'aux installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- **Les personnes âgées**

Le PLUiH identifie comme enjeu fort le logement des personnes âgées. Pour cela, deux types de solutions sont proposées : le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements et la création de structures de type EHPAD.

L'action n°2 consacrée à l'amélioration du parc privé prend bien en compte les solutions liées au maintien à domicile et à l'adaptation des logements.
L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière d'adaptation du logement :
- 25 logements de propriétaires occupants (social) à traiter sur 5 ans ;
- 20 logements de propriétaires occupants (très social) à traiter sur 5 ans ;

Par conséquent, les objectifs d'adaptation de logements du parc privé sur le territoire du Pays Foyen s'élèvent à 45 logements sur la durée de l'OPAH, soit 9 logements par an.
Dans cette optique, il sera important de prévoir en parallèle des services à la personne, adaptés au maintien à domicile.

En parallèle, le diagnostic recense 482 places d'hébergement en établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non (Résidences autonomie) sur le territoire.
Le PLUiH prévoit la réalisation d'un équipement de type EHPAD à Pellegrue, situé au sud du bourg, et intégré dans un site stratégique d'urbanisation à plus long terme.
La rénovation de plusieurs bâtiments de l'EHPAD du centre hospitalier de Sainte-Foy-la-Grande est un autre enjeu pris en compte dans le PLUiH.

D'autres solutions auraient pu être proposées, en encourageant par exemple le développement de solutions adaptées aux personnes âgées dans le parc social.
Ainsi, le nombre de personnes âgées ou en situation d'handicap accédant à un logement social adapté pourrait venir amender la liste des indicateurs de suivi.

Ce thème aurait pu faire l'objet d'une fiche action spécifique dans le POA.

- **Les jeunes**

Dans son diagnostic, le rapport de présentation met en avant le manque d'attractivité du territoire pour les jeunes qui quittent le territoire pour étudier ou débuter leur vie active. Ce diagnostic fait apparaître des besoins en petits logements pour répondre aux besoins en logements à proximité des services et des équipements. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement n'a pas délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements soit affecté à ces catégories de logements (L151-15 du code de l'urbanisme).
Le PLUiH devrait apporter une réponse à destination des jeunes en incitant au développement de logements de petite taille de type T1 et T2, notamment dans les secteurs de mixité sociale.

- **Publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement**

Le rapport de présentation indique les offres d'hébergement recensées sur le territoire. Ainsi, le Pays Foyen compte les hébergements d'urgence pour un besoin ponctuel d'ordre accidentel (1 logement à Sainte-Foy-la-Grande géré par la Communauté de communes dans le parc immobilier d'un bailleur social, 1 logement géré par la commune de Pineuilh et 3 logements à Sainte-Foy-la-Grande pour l'accueil de personnes sans abri et gérés par l'association Le Lien). Les autres structures les plus proches sont sur le Libournais et à Bergerac.

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) approuvé en mars 2017, souligne la nécessité de renforcer le dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion sur les pôles tels que Sainte-Foy-La-Grande.
Le rapport de présentation précise qu'une réflexion est en cours au niveau de la Communauté de communes sur ce thème au regard des besoins de personne sans abri ou en errance sociale en partenariat avec deux associations et l'État.
Un diagnostic et un cahier des charges relatif à l'hébergement d'urgence sur le territoire dans son ensemble sont en cours.
Par ailleurs, le PDALHPD prescrit, à l'échelle de l'arrondissement de Libourne, la programmation d'une à deux résidences sociales généralistes localisées sur un des pôles de centralité de l'arrondissement pour une capacité de 30 à 50 logements.

Le PLUiH pourrait ainsi étudier la faisabilité de la programmation d'une telle résidence sur le territoire.

Conformément à l'article L302-1 du CCH, l'intermédiation locative devrait faire l'objet d'objectifs chiffrés.
Du fait de la vacance, le développement de l'intermédiation locative en plus du conventionnement pourrait venir répondre à ces problématiques de difficulté d'accès au logement et en particulier la sous-location (nécessité de se rapprocher du Lien) et en mandat de gestion (se rapprocher des organismes compétents).

Les modalités de développement d'une offre de logement accompagné, notamment en intermédiation locative, concernant les publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement, devront être approfondies dans le document.

- **Les saisonniers**

Le PDALHPD précise que l'économie viticole du territoire attire de nombreux travailleurs saisonniers. Beaucoup sont installés dans les logements anciens des bourgs de la vallée de Dordogne. Ces publics sont exposés à des situations de mal logement et à des vulnérabilités accrues (squats, marchands de sommeil).
Ce constat est confirmé dans le rapport de présentation du PLUiH.

Le PLH n'aborde pas la question de l'hébergement des saisonniers qui représentent pourtant une problématique majeure en termes de publics fragiles sur le territoire. Un diagnostic quantitatif plus approfondi aurait été appréciable.

De manière générale, une action spécifique en faveur des publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement devrait figurer dans le programme d'orientations et d'actions (en partenariat avec le pôle territorial, les maisons départementales de la solidarité et de l'insertion, les centres communaux d'action sociale et le service intégré de l'accueil et de l'orientation).

Les observatoires

- **La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier**

Le développement d'un dispositif d'observation de l'habitat est détaillé dans l'action n°1 du POA. L'objectif principal est de pérenniser l'observatoire existant.

Cet observatoire traitera de thématiques spécifiques suivantes :
- logement social : suivi des actions inscrites au CMS,
- suivi de l'OPAH en cours,
- suivi du dispositif du permis de louer,
- suivi du parc vacant,
- veille sur les copropriétés anciennes ou issues des dispositifs de défiscalisation,
- suivi de la production de logements neufs,
- suivi des actions de renouvellement urbain,
- suivi des actions de sédentarisation des gens du voyage.

Ce dispositif ne concerne que l'habitat mais ne porte pas sur les enjeux fonciers. En particulier, les sujets cités dans cette action ne prennent pas en compte la nécessité d'analyse de l'offre foncière pour appréhender les perspectives d'utilisation des fonciers et les mécanismes de fixation des prix, conformément à l'article R 302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En effet, comme précisé à l'Article R302-1-4 du CCH, les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :
- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

- **<u>Le suivi et la mise en œuvre du PLH</u>**

Les indicateurs de suivi retenus pour évaluer la thématique de l'habitat sont affichés dans le rapport de présentation (RNT – page 266) :

– suivi du nombre de résidences principales, logements vacants et résidences secondaires,
– suivi de la taille moyenne des ménages,
– suivi du point mort.

Ces indicateurs semblent peu nombreux. Une liste plus exhaustive aurait pu être fournie, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des actions du POA.

La loi ALUR a procédé à une remise à plat du dispositif d'évaluation de l'ensemble des PLU, et notamment du PLUi tenant lieu de PLH.
Concernant le PLUi tenant lieu de PLH, la loi introduit l'obligation de réaliser tous les six ans, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux de ce plan (article L. 121-1 du code de l'urbanisme) et des objectifs prévus par l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitat.
Cette évaluation donne lieu à une délibération de l'EPCI, sur l'opportunité de réviser ou non le PLUi tenant lieu de PLH.
En outre, un bilan détaillé supplémentaire de l'ensemble des dispositions relatives à l'habitat des OAP et du programme d'orientations et d'actions du PLUiH est prévu tous les trois ans.

L'action n°1 du POA stipule bien un bilan à mi-parcours du PLH (3 ans) et une évaluation du PLUiH à 6 ans.

Les principes d'évaluation du PLH qui sont proposés apparaissent pertinents.
Ils permettent la mobilisation des techniciens et des élus, et constituent ainsi un réel outil d'aide à la décision et d'ajustement constant du PLH.

VOLET URBANISME PLU

Cohérence de dimensionnement du projet

- **Croissance démographique**

Le PLUi choisit une hypothèse de croissance démographique modérée de +0,6 %/an, soit l'accueil de 1200 nouveaux habitants sur 12 ans.
Le projet montre un phasage dans l'accueil de populations nouvelles. En effet, sur la première partie du PLUi (durée du PLH), le projet de PLUiH présente un taux de croissance annuel moyen de + 0,70 %. Sur la seconde partie du PLUi (2026-2032), une hypothèse de croissance moyenne de + 0,48 % par an a été choisie.
Le tableau ci-dessous reprend les variations moyennes annuelles de population depuis 1968 (source : INSEE).

Période	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,1	-0,1	0,2	0,2	0,6	0,0

Le développement démographique de +0,6% par an retenu par le PLUi est supérieur aux tendances actuelles.

Par ailleurs, le SCoT du Grand Libournais prescrit une croissance démographique maximale de 0,45 % sur la Cdc du Pays Foyen.
Sur la durée du PLUi, le taux de croissance retenu est donc supérieur à la prescription du SCoT. Néanmoins, comme indiqué dans le rapport de présentation (résumé non technique – page 35) et dans le tableau ci-dessous, le taux de croissance choisi est compatible avec l'objectif du SCoT après lissage sur la période 2015-2036, soit la durée du SCoT (20 ans).

TCAM* observé	TCAM* retenu sur la durée du PLH	TCAM* retenu sur la seconde partie du PLUi	TCAM* retenu sur la durée du PLUi	TCAM* sur 21 ans (durée approximative du SCOT)	TCAM* prescrit par le SCOT
2015-2020	**2020-2026** (phase 1)	**2026-2032** (phase 2)	**2020-2032** (phase 1 + phase 2 lissées)	**2015-2036**	**2016-2036**
0,10 %	0,69 %	0,48 %	0,58 %	**0,46 %**	**0,45 %**

** TCAM : Taux de croissance annuel moyen*

Le PLUi ne présente donc pas d'incompatibilité sur ce point avec le SCoT approuvé.

Développement résidentiel

- **Objectifs de réalisation de logements**

Le rapport de présentation (cf justifications p35) prévoit la production de 890 logements sur la Cdc dans les 12 prochaines années (production de 816 logements neufs + remobilisation de 74 logements vacants), soit environ 74 logements par an.

a) Prise en compte des besoins endogènes :

Bien que la réalisation de 326 logements soit prévue pour répondre aux besoins des populations présentes sur le territoire, une justification de ces perspectives aurait été nécessaire, avec par exemple une étude détaillée du point mort. Il doit permettre d'estimer et de justifier le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins des populations déjà présentes sur la commune (phénomène de desserrement des ménages entre autres facteurs). Le calcul du point mort affiché dans le rapport de présentation (RNT – page 34) ne fait référence qu'au calcul relatif au desserrement des ménages.

Il aurait été utile que le PLUiH développe l'étude des besoins des habitants, notamment en termes de renouvellement du parc (démolitions, changements d'usage, divisions) et de la variation du parc hors résidences principales (logements vacants et résidences secondaires) afin de justifier la production de 326 logements dans les 12 prochaines années pour répondre aux besoins des populations présentes.

b) Taille des ménages :

La taille de ménage de 2,13 prise en compte pour le calcul du besoin en logements prend bien en compte la diminution de la taille moyenne des ménages, mais paraît légèrement plus faible que la taille moyenne actuelle des ménages de 2,22 (INSEE).
Les objectifs de production de logements fixés par le PLUiH prennent bien en compte le phénomène de desserrement des ménages, mais semblent légèrement surestimés.

c) Reconquête du parc vacant :

Le PLUiH met l'accent sur la priorité à agir sur le parc privé et la nécessité de reconquérir le parc vacant en centres-bourgs, notamment sur les pôles structurants.
La reconquête de logements vacants vise à agir sur le renouvellement urbain dans une optique de revitalisation des centre-bourgs, en limitant en parallèle l'étalement urbain.

Le rapport de présentation recense 763 logements vacants sur la Communauté de communes en 2018 (suite à un repérage communal).
A titre de comparaison, en 2015, l'INSEE a recensé 1366 logements vacants en 2015 et la source FILOCOM, basée sur les taxes d'habitation, décompte 1597 logements vacants.
Le chiffre de logements vacants annoncé dans le PLUiH suite au repérage mené sur le territoire communautaire semble fortement sous-estimé. Il apparaît peu probable que le nombre de logements vacants ait diminué de moitié en trois ans.
En ce sens, le projet de PLUi prévoit la remise sur le marché de 74 logements vacants sur 12 ans, soit environ 38 logements vacants à l'échelle du PLH (6 ans).
Au vu des chiffres affichés par l'INSEE, cet objectif pourrait être revu à la hausse.

De plus, si on se base sur le nombre de logements vacants de l'INSEE ou FILOCOM, cet objectif ne respecte pas la prescription du SCoT, demandant de mettre en œuvre un objectif de résorption de la vacance supérieur ou égal à 5 % du parc vacant sur la durée du PLH.
Ainsi, pour être compatible avec le SCoT, environ 70 logements vacants devraient être remobilisés sur 6 ans, soit le double de l'objectif prévu dans le projet de PLUiH.

Par ailleurs, le PLUiH porte une attention particulière à la commune de Sainte-Foy-La-Grande, et dans une moindre mesure à la commune de Pellegrue.
En effet, le rapport de présentation met en avant la forte présence de logements vacants (30% du parc total sur Sainte-Foy), notamment dans la bastide, et l'augmentation constante du nombre de logements vacants.
Dans l'action n°4 du POA, il est prévu d'étudier les modalités de résorption de la vacance sur la communauté de communes lors de l'étude pré-opérationnelle d'une future OPAH.
En parallèle, la fiche action n°2 envisage de développer un volet « renouvellement urbain » pour cette future OPAH sur ces deux communes.

De manière générale, il aurait été intéressant que le PLUiH définisse la part de production neuve et de remise sur le marché de logements vacants sur chaque commune, en fonction des phénomènes observés, des enjeux du territoire et de l'armature territoriale choisie.

- **<u>Répartition de l'offre</u>**

Le PLUiH présente un tableau de programmation des logements à construire sur chaque commune, répartis comme suit :

Temps de programmation du SCoT

En cours | Temps de programmation du PLUi

	Armature territoriale SCOT	2016 jusqu'à 2020 (en cours)	1ère phase PLUi (PDA Habitat) 2020-2026	2ème phase PLUi 2026-2032	Total PLUi	Total 2016-2032	2032-2036
Centralités du SCOT Grand Libournais							
Pellegrue	Relais	19	38	25	63	82	25
Pineuilh	Équilibre	42	155	100	255	297	90
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Équilibre	11	91	60	151	162	49
Sainte-Foy-la-Grande	Équilibre	0	2	2	4	4	1
Saint-Avit-Saint-Nazaire/ Saint-Philippe du Seignal	Équilibre	14	49	44	93	107	32
Total centralités		86	335	231	566	652	197
Hors centralités							
Landerrouat	Hors centralités	5	15	10	25	30	5
Auriolles	Hors centralités						
Listrac de Durèze	Hors centralités		15	10	25	28	5
Massugas	Hors centralités	3					
Eynesse	Hors centralités						
Les Lèves-et-Thoumeyragues	Hors centralités		60	40	100	103	18
Saint-André-et-Appelles	Hors centralités	3					
Caplong	Hors centralités						
Saint-Quentin-de-Caplong	Hors centralités		25	15	40	45	8
Saint-Avit-de-Soulège	Hors centralités	5					
Ligueux	Hors centralités						
La Roquille	Hors centralités						
Margueron	Hors centralités	5	40	20	60	65	11
Riocaud	Hors centralités						
Total hors centralités		21	155	93	250	271	47
Total Pays Foyen		107	490	326	816	923	244

Le SCoT prévoit la construction de 1160 logements sur 20 ans, dont 835 logements sur les centralités.
À croissance constante, le SCoT prévoit ainsi la réalisation de 696 logements sur 12 ans. L'objectif du PLUiH est donc supérieur à celui du SCoT. Le PLUi explique cette différence par le phasage choisi, retenant une croissance démographique plus élevée sur la durée du PLUi. Sur la durée du SCoT, la communauté de communes prévoit la réalisation de 1167 logements (923 logements entre 2016 et 2032 + 244 logements entre 2032 et 2036).
Le PLUi ne présente donc pas d'incompatibilité sur ce point avec le SCoT approuvé.

Le PLUiH fait le choix de recentrer la croissance démographique sur les pôles structurants suivants :
- Sainte-Foy-La-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy, Saint-Avit-Saint-Nazaire (centralités d'équilibre définies par le SCoT) et Saint-Philippe-du-Seignal ;
- Pellegrue (centralité relais définie par le SCoT).

Il prévoit une armature urbaine avec une répartition des communes en deux groupes : centralité et hors centralité. Cette répartition est représentée dans le tableau ci-dessous :

	PLUi (potentiel)		SCoT (Objectif)	
	Valeur absolue	**Part (%)**	**Valeur absolue**	**Part (%)**
Centralité	566	69,36 %	835	71,98 %
Hors centralité	250	30,64 %	325	28,02 %
Total	816	100%	1160	100%

La répartition des logements à construire entre les différents niveaux d'armature urbaine choisie par le PLUiH est compatible avec les objectifs du SCoT.

- **Analyse des capacités foncières**

Le rapport de présentation affiche le tableau suivant, récapitulant les capacités foncières sur la communauté de communes, toutes destinations confondues.

Evolution de la capacité d'accueil toutes destinations confondues – Ensemble des communes (PLUi, PLU, RNU)

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
Anciens documents d'urbanisme	73,22	41,72	34,6	-	149,54
PLUi	70,21	32,59	-	2,23	105,0
Evolution en hectares	-3,0	-9,13	-34,6	+2,23	-44,5
Evolution en %	-4,1%	-21,9%	-	-	**-29,8%**

Ainsi, par rapport aux documents d'urbanisme précédents, le projet de PLUi a choisi de mobiliser 44,5 hectares de moins pour le développement d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Par ailleurs, le PLUi a étudié le potentiel de production de logements en fonction des capacités foncières repérées dans chaque zone et sur chaque commune.
Le rapport de présentation estime la possibilité de réaliser 593 logements en zone U, 249 logements en zone AU et 23 logements en STECAL, soit 865 logements toutes zones confondues.

Estimation de la production de logements neufs par le PLUi

	Zones Urbaines	Zones à urbaniser à court terme	STECAL	Total
Auriolles	8	0	1	9
Caplong	6	0	4	10
Eynesse	48	0	0	48
La Roquille	8	3	0	11
Landerrouat	20	0	0	20
Les Lèves-et-Thoumeyragues	14	13	3	30
Ligueux	6	12	0	18
Listrac-de-Dureze	7	0	0	7
Margueron	20	3	0	23
Massugas	1	6	0	7
Pellegrue	48	57	0	105
Pineuilh	153	96	10	259
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	129	45	0	174
Riocaud	6	0	0	6
Saint-André-et-Appelles	28	0	1	29
Saint-Avit-de-Soulège	2	0	0	2
Saint-Avit-Saint-Nazaire	58	11	4	73
Sainte-Foy-la-Grande	0	0	0	0
Saint-Philippe-du-Seignal	22	0	0	22
Saint-Quentin-de-Caplong	10	3	0	13
Total	**593**	**249**	**23**	**865**

Le potentiel foncier identifié permet donc de mettre en œuvre l'objectif de production neuve du PLUiH, soit la réalisation de 816 logements neufs sur 12 ans.

Le développement de projet en STECAL n'est pas détaillé dans le projet de PLUiH. Il aurait été utile que ce sujet fasse l'objet de justifications plus approfondies. En particulier, il est rappelé que ces secteurs revêtent un caractère exceptionnel et doivent s'apprécier, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs (cf. article L151-13 du code de l'urbanisme).
Le projet de PLUiH ne précise pas le nombre d'hectares de foncier qui seront mobilisés à vocation résidentielle.

- **Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le rapport de présentation récapitule les objectifs minimum de construction de nouveaux logements prévus dans les OAP, en comparaison avec les objectifs de construction neuve dans les zones à urbaniser à court terme :

COMMUNE	Nombre de logements minimum prévu dans les OAP	Nombre de logements prévus par le PLUiH dans les zones à urbaniser à court terme	Différence entre les objectifs des OAP et du RP
PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT	30	45	-15
LANDERROUAT *	5*	0	5
LA ROQUILLE	4	3	1
LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES	13	13	0
LIGUEUX	12	12	0
MARGUERON	4	3	1
MASSUGAS	8	6	2
PELLEGRUE	56	57	-1
PINEUILH	102	96	6
SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	10	11	-1
SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG	2	3	-1
TOTAL	246	249	-3

** en zonage UD*

Les OAP affichent un objectif minimum de constructions neuves, ce qui peut expliquer les différences négatives, notamment à Port-sainte-foy-et-Ponchapt (24) et dans une moindre mesure sur Pellegrue, Saint-avit-saint-nazaire et Saint-Quentin-de-Caplong. **La densité prévue dans les OAP devra être légèrement revue à la hausse pour répondre aux objectifs du PLUiH.**

De manière générale, les OAP sont cohérentes en termes de production neuve avec les objectifs stipulés dans le PLUiH. Cependant, concernant la commune de Pineuilh, seule une OAP comprend une servitude de mixité sociale (La Capelle). Compte-tenu de la situation de la commune au regard des objectifs SRU, il est nécessaire d'introduire des servitudes de mixité sociale dans d'autres secteurs (en particulier ceux où une OAP est présente) pour garantir un minimum de logements sociaux, qui plus est sur l'OAP « Le Marchet » qui concerne un terrain communal.

- **Densités**

Le tableau ci-dessous reprend les densités communales appliquées pour le calcul de la capacité de construction de logements dans le PLUiH, en comparaison avec les objectifs du SCoT :

	Densité moyenne connue sur la décennie précédente (voir diagnostic) en lgts/ha	Densité moyenne appliquée en zone urbaine et STECAL en lgts/ha		Densité moyenne appliquée en zone à urbaniser en lgts/ha	
		Projet PLUiH	SCOT approuvé	Projet PLUiH	SCOT approuvé
Auriolles	3,9	5,6	12,0	-	10,0
Caplong	5,2	7,1	12,0	-	10,0
Eynesse	6,3	9,1	12,0	-	10,0
La Roquille	3,8	5,5	12,0	10,0	10,0
Landerrouat	8,1	10,2	12,0	-	10,0
Les Lèves-et-Thoumeyragues	5,2	7,1	12,0	7,1	10,0
Ligueux	4,3	6,3	12,0	6,3	10,0
Listrac-de-Dureze	-	7,1	12,0	-	10,0
Margueron	4,8	7,1	12,0	8,3	10,0
Massugas	-	7,1	12,0	7,1	10,0
Pellegrue	6,4	10,0	15,0	10,0	12,0
Pineuilh	16,8	16,7	20,0	16,7	15,0
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	7,0	11,1	20,0	12,5	15,0
Riocaud	2,7	5,1	12,0	-	10,0
Saint-André-et-Appelles	4,7	7,1	12,0	-	10,0
Saint-Avit-de-Soulège	5,9	8,3	12,0	-	10,0
Saint-Avit-Saint-Nazaire	7,8	12,5	20,0	12,5	15,0
Sainte-Foy-la-Grande	34,1	-	20,0	-	15,0
Saint-Philippe-du-Seignal	6,5	12,5	20,0	-	15,0
Saint-Quentin-de-Caplong	6,8	8,3	12,0	10,0	10,0

Le SCoT du Grand Libournais fixe des densités minimales à développer de :

En zone urbaine :
- 12 logements par hectare hors centralité,
- 15 logements par hectare en centralité relais,
- 20 logements par hectare en centralité d'équilibre.

En zone à urbaniser :
- 10 logements par hectare hors centralité,
- 12 logements par hectare en centralité relais,
- 15 logements par hectare en centralité d'équilibre.

Le PLU précise des densités allant de 5 à 16,7 logements par hectare.
Les objectifs de densités choisis apparaissent faibles au vu de la logique de maîtrise de l'étalement urbain énoncé dans le PLUi, mais également au vu des prescriptions du SCoT.

Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

- **Requalification des zones d'activités et d'équipements**

Le territoire comporte une superficie importante de secteurs d'activités et d'équipements :
- secteurs d'équipements et d'intérêts collectifs
  - en zone urbanisée (Ue, Ut) : 85,96ha
  - en zone à urbaniser (1AUe) : 15,12ha
  soit 101,08ha au total
- secteurs à vocation d'activités artisanales, commerciales,...
  - en zones urbanisées (Ux, Uxx, Uy) : 163,02ha
  - en zone à urbaniser (1AUx, 1AUxa, 2AUx) : 16,29ha
  soit 179,31ha au total

Le potentiel de requalification des secteurs d'activités et d'équipements déjà urbanisés (zones de la Guérenne et de l'Arbalestrier) est important. Ceux-ci sont seulement évoqués, mais pas réellement pris en compte dans les schémas d'aménagements proposés.
Ces secteurs représentent un potentiel de requalification et d'intégration paysagère intéressant notamment en entrée de ville. Il s'agit de réaffirmer les coupures d'urbanisation dans un contexte urbain hétérogène mêlant activités et urbanisation linéaire (nombreux accès direct sur la RD936E6 et des reculs multiples par rapport à la voirie).
Le projet doit impérativement prendre en compte les potentiels secteurs délaissés ou non bâtis présents dans les zones déjà ouvertes.

De plus, ce contexte produit une qualité urbaine faible et un traitement des limites peu cohérent.
Une réflexion globale permettrait de classer inconstructibles les parcelles non-bâties le long des routes principales et donc de préserver des fenêtres urbaines sur le paysage.
La prise en compte des potentiels de requalification et qualité paysagère reste insuffisante dans les objectifs du PADD (p.8) et devrait proposer des orientations précises. A noter qu'il est inexact d'afficher dans le PADD (p.8) le secteur des Bouchets comme tissu urbain déjà avéré. En effet, le tracé de la déviation est un secteur naturel et de forte paysagère, dans lequel s'est implantée la zone commerciale du Leclerc. Les secteurs constructibles prévus (1AUx, ..) ne pourront se réaliser qu'en prenant en compte les exigences d'intégration paysagère, de recul sur la RD936 (L111.6 du code de l'urbanisme) et de respect des cônes de vues sur le coteau.

ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE

Enjeux Nature, Trames Verte et Bleue, zones humides

La compatibilité avec l'ensemble des documents de portée supérieure nécessite d'être mieux explicitée dans le document. Cette compatibilité, notamment avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Libournais, n'est pas toujours prise en compte ce qui devra être mieux justifié.

- **Espaces naturels identifiés pour leur intérêt écologique**

Le DOO du SCoT (partie 2 objectif 1.1) identifie notamment les sites Natura 2000 et les vallées alluviales et cours d'eau majeurs, dont la Dordogne, comme « coeurs de biodiversité majeurs ».
Cet objectif du DOO prescrit que ces espaces doivent être protégés « par une traduction réglementaire et un zonage spécifique de protection Np et/ou Ap dans lequel toute nouvelle construction sera interdite », en dehors des constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous conditions par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

Le bureau d'études identifie les enjeux naturels, les cours d'eau comme étant d'une grande qualité biologique, des zones bocagères encore existantes, la présence de forêts alluviales et de zones Natura 2000, et de vastes surfaces boisées (page 200 du RP 1.1).

- Concernant le site Natura 2000, on constate que si le site « réseau hydrographique du Dropt » est identifié comme un cœur de biodiversité majeur sur le territoire (carte page 28 du DOO du SCoT et pages 152-153 du RP 1.1), le plan de zonage ne reprend pas tous les cours d'eau le composant en zonage naturel protégé « Np », comme sur Auriolles et Landerrouat. Ce point devra être rectifié pour une meilleure compatibilité avec le DOO.

- Sur la Dordogne (page 136 et 137 du RP 1.1), le cabinet d'études spécifie qu'un des objectifs de la réserve mondiale de biosphère de « la Dordogne » est de reconquérir les espaces alluviaux, de protéger les zones humides et de restaurer les berges de cours d'eau. Il est précisé que dans la zone tampon seules les activités compatibles avec les objectifs de conservation peuvent avoir lieu.
Néanmoins, on remarque que des zones Ne, NL et Nk viennent fragmenter ces boisements alluviaux et le règlement de ces zones permet des constructions, ce qui va à l'encontre de l'objectif du DOO cité ci-dessus.
Il sera également nécessaire de justifier que ces constructions admises sont bien autorisées sous conditions par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

- L'objectif 1.1, les « coeurs de biodiversité majeurs » de la partie 2 du DOO du SCoT prescrit que les documents locaux d'urbanisme doivent proscrire les contacts directs entre cœur de biodiversité et urbanisation.
Toutefois, ce projet de PLUi crée de nouvelles zones à vocation touristique, les zones Ut, en discontinuité de toute urbanisation existante afin de régulariser ou permettre des projets agrotouristiques. Sur Pellegrue, cette zone est positionnée contre un site Natura 2000 identifié comme un cœur de biodiversité et sur Saint-André-et-Appelles, au milieu d'un EBC identifié comme élément de la trame verte et bleue.
Ces choix devront être mieux explicités et le règlement adapté pour prendre en compte les prescriptions du SCoT (DOO objectifs 1.1 et 1.2).

- Le DOO du SCoT est prescriptif sur la largeur minimale de l'espace tampon de part et d'autre des cours d'eau (objectif 1.3 de la partie 2 « les milieux aquatiques et les milieux humides »). Cette largeur est conditionnée par celle du lit mineur du cours d'eau. Le règlement du PLU prévoit un recul de 10 mètres depuis le haut du cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations. Il conviendra de justifier les choix, notamment lorsque la ripisylve minimale est déjà supérieure à 10 m.
De plus, une cartographie des cours d'eau concernés par cette marge de recul est mentionnée comme étant en annexe du règlement. Cependant, celle-ci est absente et devra être annexée.

Ainsi, l'ensemble des cours d'eau du site Natura 2000 auraient dû être en zone naturelle protégée « Np ».
Il y a lieu de justifier la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT d'une part et ceux de la réserve de Biosphère d'autre part.

- **Zones humides**

Le DOO du SCoT dans son objectif 1.3 partie 2 « les milieux aquatiques et les milieux humides » (page 32) prescrit que les documents d'urbanisme doivent interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire les milieux aquatiques et humides et doivent contrôler l'implantation et l'extension d'activités potentiellement polluantes à proximité de ces milieux afin de garantir la qualité des eaux.
Or, le cabinet d'études indique que deux zones d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur des zones à dominantes humides identifiées par EPIDOR (OAP 1 et 4 et page 177 du rapport de présentation 1.2). Cet élément est en contradiction avec le SCoT et avec les éléments développés page 21 du résumé non technique sur la préservation des zones potentiellement humides mises en lumière par EPIDOR.

De plus, le projet de PLUi pérennise l'installation de zones UY en bordure de cours d'eau (plan de zonage de Massugas) sans prévoir de mesures spécifiques au règlement permettant de garantir la bonne qualité des eaux de surface.
En outre, sur Saint-André-et-Appelles et Les Lèves et Thoumeyrague (page 169 du RP 1.2), des zones de camping ainsi qu'une zone 2AU sont positionnées en bordure de cours d'eau, comme sur Saint-Avit-Saint-Nazaire où sont envisagés des secteurs Ngv (page 171 du RP 1.2) sans que le règlement de ces zones ne prévoit de mesures spécifiques pour garantir la bonne qualité des eaux de surface. Il sera nécessaire de justifier de la compatibilité de ces emplacements avec l'objectif 1.3 de la partie 2 du DOO du SCoT.

Enfin, il est mentionné que les zones humides sont majoritairement incluses dans le zonage naturel N inconstructible, ce qui assure leur protection (page 63 du RP 1.2). Néanmoins, le règlement de ces zones n'interdit pas les exhaussements, ni les affouillements ou le drainage.

De plus, il se décline en huit sous zonages, tous autorisant des constructions limitées.

Ainsi, hormis pour les hameaux existants (zonage Nh), le règlement devrait être adapté pour garantir une véritable protection des zones humides tel qu'annoncé et être compatible avec l'objectif 1.3 du DOO du SCoT du Grand Libournais.

- **Continuités écologiques et trame verte et bleue**

Continuités écologiques :

Le projet de PLUi analyse la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais (page 120 à 128 du RP 1.2).

- Le DOO du SCoT partie 2 objectif 2.3 prescrit la préservation des coupures d'urbanisation existantes, en particulier le long de la route route départementale n°936 en ce qui concerne le territoire du Pays-Foyen.
Ainsi, la justification annonce que le PLUi définit les coupures d'urbanisation le long des principales routes départementales et limite le développement linéaire de l'urbanisation sur les zones naturelles et agricoles. Le bureau d'études mentionne également que l'urbanisation linéaire le long des voies est interdite afin d'éviter le mitage des zones agricoles. Enfin, le règlement (page 13) mentionne que pour les routes de catégories 1 et 2 hors agglomération, le développement linéaire de l'urbanisation est interdit.
Or, on peut constater sur Pineuilh, que plusieurs secteurs constructibles avec des OAP sont situés les uns à côté des autres le long de la RD 936. Ces implantations sont en contradiction avec les arguments avancés d'une part et avec les prescriptions du SCoT d'autre part.
Il y aura lieu de justifer les choix effectués au regard de la volonté de préservation des coupures d'urbanisation ou de lever ces incohérences.

- Le règlement du PLUi prévoit, pour les clôtures (article 2.2.4 de toutes les zones), la possibilité de murs imperméables à l'eau et à la petite faune. Des dispositifs permettant la circulation de la petite faune (moellons, treillage métallique avec maille adaptées et haies d'essences locales, variées) devraient être préférentiellement prescrits. Par exemple, sur Pineuilh nord, des fonds de jardins ont placés en zone naturelle N pour limiter la densification, sans pour autant prévoir le maintien de la connexion avec les autres espaces naturels à proximité (page 166 du RP 1.2). De même, sur les zones 1 Aux, 1AUxa, 2 AU et 2AUx de Pineuilh sud, des parcelles N se retrouvent enclavées et le maintien du corridor écologique avec la zone Ne plus au Nord n'est pas prévu, ce qui est regrettable.
En zones naturelles ou agricoles, la perméabilité des clôtures est à privilégier. Il en est de même concernant les zones à urbaniser pour l'intégration vers les espaces naturels ou agricoles alentours. Il est nécessaire d'apporter des réponses ou solutions aux incohérences soulevées.

Trame verte et bleue :

- Les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire sont les espaces rivulaires de la Dordogne et têtes des cours d'eau qui amorcent le site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt (pages 152-153 du RP 1.1). Ces têtes des cours d'eau du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt » sont placées en zone naturelle protégée Np afin d'assurer leur préservation (page 258 du RP 1.2) et respecter l'objectif 1.1 de la partie 2 du DOO du SCoT.
Néanmoins, certains des cours d'eau du site Natura 2000 sus-cités ne bénéficient pas du classement Np et semblent avoir été oubliés sur Auriolles, Landerrouat et Riocaud. Le zonage devra être mis en adéquation avec la volonté affichée.

- Le SCoT prescrit pour les cœurs de biodiversité complémentaires que « toute ouverture à l'urbanisation de ces cœurs complémentaires doit être évitée » (page 30 du DOO).
Or, 6 zones 1 AU faisant l'objet d'OAP sont positionnées au moins en partie sur des réservoirs relais (pages 146 et 147 du RP 1.2). Le découpage des zones devra être revu pour limiter les incidences et conserver les réservoirs identifiés (OAP 3, 4, 8, 10, 11 et 21).

- Dans l'état initial de l'environnement, la rivière « le Seignal » ainsi que celle de « l'Estrop » et du « Barailler » sont identifiées comme des axes de migration pour l'Anguille, devant faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion de leurs abords et des secteurs urbanisés en amont de leur bassin versant respectif (page 163 du RP 1.1). Néanmoins, cet aspect n'est pas développé dans la partie « justifications des choix » ni dans l'analyse des aménagements projetés.

Il sera nécessaire de préciser si les aménagements et ouvrages projetés sur et à proximité de ces cours d'eau, ont bien pris en considération l'enjeu de protection, de restauration ou de création des espaces tampons de part et d'autre des berges des cours d'eau (objectifs 1.2 et 1.3 de la partie 2 du DOO du SCoT).

- L'existence d'un porté à connaissance en matière de pollutions lumineuses sur le territoire est à souligner positivement (page 334 du RP 1.1). Cependant il n'a pas été exploité dans le règlement, ni analysé dans les incidences des aménagements projetés alors que la lutte contre la pollution lumineuse est affichée comme un des objectifs du PLUi (page 338 du RP 1.1). Ce manque devrait être comblé et les informations mises en cohérence.

Évaluation des incidences Natura 2000 :

- La justification d'absence d'incidences significatives sur le site de la Dordogne repose notamment sur l'argumentaire que seulement 4 ha sont zonés en Nk et que le reste est en zonage N, et donc inconstructible. Or, comme évoqué dans le paragraphe sur les zones humides et les continuités écologiques, le règlement des différents zonages N autorisent des constructions, plus ou moins importantes selon le zonage. Il n'est fait aucune mention de la zone Ne de Pineuilh, ni de la zone NL de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt également situées sur le site.

- Le cabinet d'études mentionne que les incidences sur les boisements alluviaux sont nulles car l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme impose une compensation sur la destruction des milieux qu'il est censé protéger. Néanmoins, la fragmentation de ces boisements alluviaux, localisés en plaine de Dordogne et le long du Seignal sur le territoire (RP 1.1 page 195), aura des incidences qu'il serait pertinent de prendre en compte. Les forêts alluviales sont déjà morcelées sur ce secteur et le SCoT prévoit de conserver des largeurs de ripisylves supérieures à 15 m dans le cas de la Dordogne (DOO objectif 1.3) et de proscrire les contacts directs avec l'urbanisation en maintenant des zones tampons. Ces prescriptions doivent être traduites dans le règlement pour les zones dans le site et l'évaluation des incidences complétée.

- Pour le réseau hydrographique du Dropt, la présence du Vison d'Europe est liée du maintien des ripisylves le long des berges et du maintien de la qualité de l'eau et des milieux. Cette espèce est dans un état de conservation défavorable qui nécessite une prise en compte accrue, or tous les secteurs du site Natura 2000 du Dropt ne sont pas classés en Np comme prescrit par le SCoT.
De plus, ce PLUi crée de nouvelles zones à vocation touristique, les zones Ut, en discontinuité de toute urbanisation existante afin de régulariser ou permettre des projets agrotouristiques. L'une d'entre elle, sur Pellegrue, est positionnée à proximité immédiate du site N2000. Pour autant, elle n'est pas prise en compte dans l'évaluation des incidences Natura 2000.

A la vue de tous ces éléments, l'évaluation des incidences Natura 2000 devra être complétée.

Evaluation environnementale du PLU :

Le bureau d'études a procédé à l'analyse des incidences du projet de PLUi par compartiment de l'environnement et mis en place des mesures relatives à la séquence Eviter - Réduire – Compenser (ERC) (Page 142 à 205 du RP 1.2).

- Certaines zones Ut se retrouvent en rupture d'urbanisation et à proximité de réservoirs de biodiversité sur les communes de Pellegrue et de Saint-André-et–Appelles, toutefois ces zones Ut ne sont pas prise en compte. Or, d'après le RP 1.2 page 63, le zonage Ut est mis en place pour encadrer un projet existant sur Saint Quentin de Caplong. Ce zonage est donc créé à l'occasion de ce document d'urbanisme et n'a par conséquent pas fait l'objet d'une évaluation environnementale précédemment.

- Le bureau d'études avance l'argument que les zones 1AU étaient déjà inscrites au PLUi précédent au titre du zonage 2AU pour justifier leur localisation et s'abstenir d'analyser les incidences. A contrario, il n'inclut pas non plus les actuelles zones 2AU dans l'analyse des incidences de son projet de PLUi car celles-ci sont soumises à révision du PLUi avant ouverture à l'urbanisation (page 132 du RP 1.2). De plus, comme mentionné dans la partie zones humides, le règlement autorise les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² en zone 2AU.
Par conséquent, l'évitement des enjeux par la recherche d'emplacements alternatifs pour les zones à urbaniser n'est jamais étudié. Cette recherche d'évitement aurait dû être mise en œuvre pour l'ensemble des zones AU.

- La création de voies vertes, d'aménagements paysagers ou de bassins de rétention peut, selon l'emplacement et la dimension du projet, avoir une incidence sur les milieux naturels et les continuités écologiques. Par exemple, le projet d'étalement des eaux le long du Seignal sur Pineuilh, comme le projet de pont franchissant la Gravouse avec la création d'une défense incendie sur les Lèves et Thoumeyragues devraient avoir une incidence sur la continuité écologique et le maintien des ripisylves et mériteraient donc d'être étudiés.
Pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), sur les 11 conservés, deux sont situés sur des réservoirs relais et un dernier sur une zone humide potentielle. Pour les emplacements réservés (ER) étudiés, trois sont positionnés en tout ou partie sur un réservoir relais ou une zone humide potentielle. Cependant, le pétitionnaire n'étudie pas le repositionnement de ces ER sur des localisations moins impactantes. Les incidences de ces projets ne sont pas reprises dans l'analyse globale.
De fait, la séquence ERC éviter/réduire/compenser n'est pas totalement mise en œuvre.

- Les inventaires faunistiques et floristiques sur les zones d'intérêt pour l'environnement ont été réalisés en novembre et décembre 2018. Or, ce n'est pas la période la plus favorable pour détecter les groupes recherchés. De fait, les fiches de synthèse des enjeux sur les zones inventoriées mentionnent des compléments d'inventaires à réaliser, aux bonnes périodes, et des préconisations pour réduire les incidences du projet sur le milieu naturel.
Cependant, à l'étude des OAP concernées, il s'avère que non seulement les inventaires complémentaires n'ont pas été réalisés, mais que de surcroît les OAP ne retiennent pas toujours les prescriptions du bureau d'études. Ainsi, les incidences négatives de l'aménagement sont sous évaluées vis-à-vis des OAP proposées.

- Enfin, comme mentionné dans le paragraphe sur les continuités écologiques, avec les rivières de l'Estrop et du Barailler, Le Seignal est identifié comme un axe de migration pour l'Anguille devant faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion de ses abords et des secteurs urbanisés en amont de son bassin versant. (page 163 du RP 1.1). Ce point n'est pas développé ensuite ni évalué dans les incidences du PLUi.
Par conséquent, cette analyse est incomplète et devra être approfondie.

Cadre de vie

- **<u>Qualité urbaine et paysagère</u>**

<u>Le projet (PADD)</u> : les objectifs de qualité paysagère devraient être affichés dans le PADD, qui doit définir les orientations générales de la politique paysagère. Ces orientations paysagères peuvent être spatialisées (schéma de principe, carte,…).

<u>Le rapport de présentation</u> : il mentionne que la suppression partielle d'éléments patrimoniaux naturels et paysagers doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (pages 157-158). Or, le recours à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme vise à la protection du patrimoine naturel remarquable de manière pérenne. C'est pourquoi, il sera nécessaire d'expliciter et formaliser les conditions de recours à ces suppressions, qui doivent rester exceptionnelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation : le dossier ne comporte aucune OAP concernant des aménagements spécifiques portant sur des actions de préservation, valorisation, requalification de paysage, entrées de ville ou meme patrimoniale.
Les espaces à urbaniser devraient être considérés comme un potentiel de retissage des espaces urbanisés résidentiels. Le projet de PLU aurait pu présenter une réflexion élargie sur la localisation de ces secteurs et faire des propositions sur la manière dont l'urbanisation permettrait de redonner de la qualité à certains secteurs résidentiels sans identité. En effet, les formes urbaines présentées et ouvertes à l'urbanisation traitent peu des espaces publics comme lieux d'espaces de convivialité. Le traitement des limites prend la forme de haies supposées favoriser une intégration paysagère et faire tampon avec les espaces agricoles lorsqu'ils sont au contact de l'urbanisation. Les principes présentés d'une haie séparative de la voirie et d'une voie centrale de distribution des parcelles à venir, génèrent une qualité paysagère faible.
Le document évoque des vues à préserver sur les coteaux mais elles ne sont pas toujours prises en compte dans les OAP (uniquement dans l'OAP n°21). De même, la prise en compte du fleuve comme lieu d'intérêt paysager que ce soit d'un point de vue naturel ou comme participation à l'amélioration du cadre de vie quotidien devrait être abordé.

Les plans de zonages : ils retiennent deux zonages particuliers (Ap et Np) pour délimiter les éléments sensibles du paysage méritant une attention particulière. Ils précisent les espaces de protection ponctuelle et les périmètres au titre de l'article L.151-19 (patrimoines bâtis, boisements, ripisylves) et délimitent les arbres et boisements remarquables en tant qu'espace boisés classés.

Le règlement : il prévoit également, pour les plantations article 2.3.3 des zones, une palette des essences végétales utilisables. Néanmoins, on ne retrouve pas cette liste en annexe du règlement comme mentionné. Cet oubli pourra être comblé par l'ajout du guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018.
De plus, sur ce point, il conviendrait d'ajouter la liste des espèces strictement interdites à la plantation, mentionnées dans l'arrêté du 14/02/2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA).

- **Déviation de Pineuilh**

Les aménagements autour des deux voies (RD936 et RD708) recensées au titre de l'article L111-6 sont présentés avec des interruptions dans la bande constructible de part et d'autre des deux axes, notamment dans les secteurs suivants : zone d'activité à Pineuilh, zones d'habitats à Saint-Avit, Pineuilh, La Roquille et Margueron).
Ces interruptions ne sont possibles que si des études viennent justifier de la bonne prise en compte des spécificités locales, des nuisances, de la sécurité et qu'une attention particulière est portée au traitement architectural ainsi qu'a la qualité de l'urbanisme et du paysage. Aucune étude n'est présente dans le PLUi pour justifier ces aménagements et ils sont donc contraire aux articles L111-6 et 8 du code de l'urbanisme.
L'étalement des activités au-delà du rond-point des RD936/RD235 à l'Est n'est pas pertinent. Il conviendrait de limiter les activités à la zone située entre ce rond-point et celui des RD936/RD708 à l'Ouest.

- **Volet patrimonial**

En termes de préservation du cadre de vie, les intentions générales du projet sont louables. Cependant, elles restent très succinctes et ne trouvent pas de traduction dans les pièces réglementaires. Aucune intention au titre de l'archéologie n'est mentionnée en ce qui concerne les enjeux spécifiés dans la contribution de la DRAC en date du 31 octobre 2017.
Les intentions en termes de patrimoine bâti sont assez confuses et très générales. Elles ne trouvent pas de hiérarchisation entre les protections issues du patrimoine monumental et du paysage et celles issues du patrimoine local.

- Le diagnostic et le résumé non technique mentionnent « *La présence de la ZPPAUP de la bastide de Sainte-Foy La Grande et du site inscrit des coteaux de Dordogne – château de Picon, illustre bien la qualité paysagère et urbaine du territoire. L'existence de ces 2 secteurs réglementaires a pour conséquence l'intervention et la nécessité de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France pour tout projet, ainsi qu'un respect du règlement pour la Z.P.A.U.P Parallèlement à ces 2 secteurs identifiés, le territoire compte un certain nombre de monuments historiques inscrits ou classés, dont la liste peut être fournie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P)».* Ces indications sont erronées : il existe sur le territoire un Site Patrimonial Remarquable de Sainte Foy La Grande et 2 Sites Inscrits. La consultation de l'architecte des Bâtiments de France est

obligatoire (tout comme dans le périmètre de 500m autour des 15 monuments que compte la CDC). Cependant, ces avis ne sont pas de même nature. L'UDAP (et non le SDAP, obsolète depuis 2012) a transmis la liste et la cartographie associée lors du PAC (3 octobre 2017).

- La liste de monuments historiques est incomplète sur Sainte Foy La Grande et doit faire apparaître les monuments situés sur la totalité du territoire de la CDC.
Le document comporte des coquilles quant aux articles de référence du code de l'urbanisme (L123-1-5-7).

- Concernant la synthèse des enjeux relative au patrimoine il est fait mention du « *maintien de la protection des monuments historiques* ». Cette indication est nulle et non avenue.

GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Analyse des capacités foncières

- **<u>Les zones urbaines et zones à urbaniser à court terme</u>**

- La surface consommée dans les zones U, 1AU et STECAL suivant les objectifs du PLUi est de 80,06 Ha,
- La surface consommée dans les zones U et 1AU suivant les objectifs du SCoT est de 56,95 Ha.

La justification de cette consommation de 23 Ha supplémentaires ne peut être basée uniquement sur le fait que *« les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ».*
Les superficies prévues pour l'habitat sont supérieures à celles fixées par le SCoT et c'est dans les communes rurales que les superficies envisagées correspondent le moins à celles fixées par le SCoT.
Ainsi, les formes urbaines, induites par des surfaces de parcelles supérieures à 1000m², interrogent sur la capacité de produire des typologies de logement permettant d'accueillir l'ensemble des catégories de ménage. Il est préférable d'envisager différentes tailles de parcelle permettant de produire toutes les typologies de logement (T1, 2, 3, 4) et pas uniquement des maisons individuelles (T4, T5). Une réflexion sur différente typlogie de parcelle avec réduction de leur surface produit deux effets bénéfiques pour la collectivité: limiter la consommation d'espace et favoriser le parcours résidentiel sur l'EPCI (jeune ménage, famille monoparentale, personnes âgées...)
Le projet surévalue ses besoins en superficie urbanisable (existante et à court terme) de l'ordre de 23Ha sans justifications suffisantes. Le document affiche une réduction d'environ 30 % des espaces par rapport au projet précédent, toutefois supérieure aux objectifs du SCoT d'environ 40 %.

- **<u>Les zones à urbaniser à long terme</u>**

Le projet annonce que le futur PLUi permet une diminution de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'ensemble des destinations, estimée sur 10 ans par rapport au précédent PLU. En chiffres, cela signifie un impact de 77,52 Ha de consommation d'espaces NAF au lieu de 154,34 Ha pour la consommation passée.

Evolution de la capacité d'accueil toutes destinations confondues – <u>Ensemble des communes</u> (PLUi, PLU, RNU)

	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
Anciens documents d'urbanisme	73,22	41,72	34,6	-	149,54
PLUi	70,21	32,59	-	2,23	105,0
Evolution en hectares	-3,0	-9,13	-34,6	+2,23	-44,5
Evolution en %	-4,1%	-21,9%	-	-	**-29,8%**

En réalité, la diminution véritable est de 28 % de la consommation d'espaces NAF pour l'ensemble des destinations.En effet, le projet ne comptabilise pas les zones à urbaniser à long terme 2AU et 2AUX, soit 33,11 Ha, représentant un potentiel estimé à 320 logements.
Ces zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLU. Le dossier aurait cependant dû afficher toutes les capacités d'accueil en complément de celles prévues dans les zones urbaines et à urbaniser à court terme.
La réduction des capacités d'accueil par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents, toutes destinations confondues n'en serait que plus juste (44,5 Ha au lieu de 11,4 Ha).

Analyse de la consommation d'espaces du PLUi :

L'analyse annoncée, est une présentation de données non corrélées cartographiquement. La méthode de calcul n'étant pas présentée, les tableaux de données sont peu compréhensibles. Les données et cartes par commune devraient être disponibles, permettant de vérifier l'analyse et les chiffres présentés.

- **Densités**

Se reporter au paragraphe sur les orientations d'aménagement et de programmation.

MOBILITÉS

- Le projet prévoit l'implantation de nombreuses activités le long de la déviation RD936 au contact d'une zone déjà existante (secteur commercial du Leclerc à Pineuilh). Cette polarisation des activités accentue la transformation de la déviation routière en boulevard, ce qui n'est pas sa vocation.
Le pôle ainsi créé va générer du trafic et des déplacements en augmentation significative, sans que le projet de PLU ne propose de faciliter de nouvelles formes de mobilité. La proximité d'importantes zones d'habitat n'est pas prise en compte, laissant comme seule possibilité l'usage de la voiture pour fréquenter ces zones d'activité et d'équipements, y compris pour des déplacements de relative proximité.

- L'optimisation du fonctionnement de la gare de Sainte Foy la Grande n'a pas été pris en compte dans le projet présenté. Afin d'inciter davantage d'usagers à opérer un report modal, il apparaît nécessaire de rendre la gare plus attractive, notamment par l'amélioration de l'accès à la gare à pied et à vélo. En effet, les possibilités d'accès pour les cyclistes restent à réaliser comme en témoigne l'absence de vélos dans le parking dédié.

RISQUES

Rappel des grands principes

Un PLU doit « déterminer les conditions permettant d'assurer (…) la prise en compte des risques naturels prévisibles » sur les territoires concernés. Cela nécessite que ceux-ci soient clairement identifiés.
Tous les risques n'ont pas vocation à donner lieu à l'élaboration d'un plan de prévention (PPR).

Trois niveaux de prise en compte des risques doivent être distingués au travers :

- du diagnostic. L'ensemble des risques prévisibles sur une commune doit faire l'objet a minima d'une présentation dans l'analyse de l'état initial réalisée dans le rapport de présentation. La qualité et l'exhaustivité de cette identification des risques, outre qu'elle participe à l'information des habitants sur les risques auxquels ils peuvent être soumis, conditionne la qualité de la prise en compte de ces risques dans le projet de développement de la communauté de communes,
- du projet d'urbanisation de la communauté de communes avec notamment de sa traduction opérationnelle dans les plans de zonages et les règlements,
- des servitudes.

Les Risques identifiés sur les communes girondines de la CdC du Pays Foyen

Le risque le plus prégnant sur les 20 communes de la CdC du Pays-Foyen est l'inondation.

Selon le Dossier Départemental des risques majeurs (DDRM) élaboré en 2005 les 19 communes girondines de la CdC du Pays Foyen sont concernées par les risques suivants :

- Inondation

Les communes d'Eynesse, Pineuilh, Saint-André et Appelles, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Avis de Soulège et Sainte-Foy-la-Grande sont concernées par le risque de débordement de la Dordogne et sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 19 juin 2013 (cf PPRi de la Dordogne – secteur Castillon-Pujols et Pays Foyen)

- Éboulement de falaises

Les communes d'Eynesse, Pineuilh et Saint-André-et-Appelles sont concernées par ce risque.

- Rupture de barrage

Les communes d'Eynesse, Pineuilh, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Avit-de-Soulège, Sainte-Foy-la-Grande, Saint-Philippe du Seignal et Saint-Quentin du Caplong sont concernées par ce risque.

Des études, conduites depuis 2005, mettent en évidence que certaines communes sont également concernées par les risques suivants :

- Retrait-gonflement des argiles

Toutes les communes de la CdC du Pays Foyen sont concernées par ce risque.

- Inondation par remontée de nappes

La sensibilité des communes à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM (cf. site www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives).

- Sismique

Toutes les communes de la CdC du Pays Foyen ont été classées en zone d'aléa très faible (zone 1), zone sur laquelle aucune exigence n'est imposée en matière de dispositions constructives pour les bâtiments courants (bâtiments de catégories d'importance I et II au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal».)

- Effondrement de carrières

Trois carrières souterraines abandonnées ont recensées sur les communes de Pineuilh, Litrac sur Durèze et Saint Philippe du Seignal.

Autres sources d'informations disponibles :
Toutes les communes de la CdC du Pays Foyen ont également fait l'objet depuis 1982, de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle récapitulés dans le tableau représenté ci-contre :

	Type de catastrophe			
commune	Tempête (1982)	Inondation	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Glissement de terrain
Antillac	1	2		
Capbreu	1	2		
Branne	1	2	2	
Landerrouat	1	2	4	
La Rogalle	1	3	2	
Les Lèves et Thoumeyragues	2	2	2	
Ligueux	2	3	2	
Listrac de Durèze	1	2		
Margueron	2	3	4	
Masseuge	1	2	1	
Pellegrue	1	2	1	
Pineuilh	1	3	3	
Rauzan	2	2	2	
Saint André et Appelle	2	3	3	
Saint Avit Saint Nazaire	1	3	2	
Saint Avit de Soulège	1	2	2	
Sainte Foy la Grande	1	3		
Saint Philippe du Seignal	1	3		
Saint Quentin de Caplong	1	2		1

Présentation et prise en compte de ces différents risques dans le projet de PLUi

- **Prise en compte des risques dans les orientations générales de la commune**

La partie du rapport de présentation relative à la justification des choix effectués affiche la prise en compte des risques comme un invariant de tous les scénarios étudiés, toutefois le PADD n'affiche pas d'orientations particulières relatives à la prise en compte des risques connus. Il sera nécessaire de mettre en cohérence le PADD avec les orientations affichées dans le rapport de présentation.

- **Analyse de la présentation des risques dans le rapport de présentation**

La présentation du risque Inondation dans l'état initial de l'environnement mériterait d'être enrichie au regard des informations disponibles par ailleurs dans le rapport de présentation.
Le volet risque de l'état initial de l'environnement présente un état des lieux des risques auxquels sont soumises les communes. Quasiment tous les risques affectant le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen sont listés et développés dans le rapport de présentation.

Cette présentation appelle cependant quelques remarques :

Les premières purement formelles concernent le risque d'inondation par débordement de la Dordogne :

- La vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation par débordement de la Dordogne est bien détaillée. Toutefois, tant dans la rédaction que sur la carte de zonage page 316, une confusion est possible quant à l'usage du nom «Dordogne ». Il conviendrait donc de préciser chaque fois s'il s'agit du cours d'eau à l'origine du risque inondation ou du département.
- Il est de nombreuses fois fait référence « au PPRi » alors que le secteur d'étude est couvert par des PPRi. En effet, ce sont des PPRi communaux et il convient donc de parler des PPRi inhérents aux débordements de la Dordogne (le fleuve).

Les suivantes ont trait aux autres risques d'inondations :

- un paragraphe important du volet risque de l'état initial de l'environnement est consacré aux problématiques de ruissellement. Celui-ci reste cependant très général et ne permet pas d'identifier des zones vulnérables où des règles de maîtrise de l'urbanisation s'avéreraient utiles
- de même une analyse relativement détaillée est faite sur chaque commune (cf p179 et suivante) de zones de dysfonctionnements éventuels du réseau hydrographique, ces zones sont même repérées photographiquement sur Pineuilh (cf extraits ci-après).

« *Concernant les autres secteurs du territoire, les communes en pied de coteau telles que Eynesse, Saint-André-et-Appelles, ou Saint-Philippe du Seignal, peuvent présenter ponctuellement des problèmes d'écoulements et d'inondations, dans 2 secteurs principaux :*
- À la confluence des ruisseaux secondaires (ruisseau de la Soulège, ruisseau de la Gravouze, rui
seau des Sandaux et ruisseau du Seignal) avec la Dordogne ;
- En pied des divers coteaux, le long de ces ruisseaux, ainsi qu'à proximité de leurs affluents. ….

À Pineuilh par exemple, le territoire communal présente trois typologies de reliefs :
***Les coteaux** où l'écoulement des eaux se fait selon la topographie, et où des inondations particulières peuvent advenir, notamment dans les vallons du ruisseau de Saute Renard (Saute Renard – les Anguillères) et du ruisseau de Saint Bernard (Sainte Semaine – le Bourg) …..* »

Visualisation des points critiques pour la gestion des eaux d'écoulement et inondations ponctuelles

Cette analyse reste cependant générale et ne fait l'objet d'aucune exploitation spécifique notamment en termes de traduction réglementaire.

- Sur le plan de zonage de Pineuilh un périmètre a été protégé au titre du risque inondation (cf ci-dessous). La justification de cette zone aurait mérité d'être présentée dans le rapport de présentation. L'absence de justification introduit une fragilité juridique.

Périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2°

Les observations suivantes ont trait aux risques de mouvements de terrain :

- Selon le DDRM de Gironde, les communes d'Eynesse, Pineuilh et Saint-André-et-Appelles sont concernées par ce risque. Ces risques ne sont ni présentés, ni analysés dans le PLU bien qu'une zone de mouvement de terrain soit identifiée dans le zonage réglementaire de la commune de Pineuilh.
- Le paragraphe relatif au risque d'effondrement de carrières ou de cavités souterraines est essentiellement axé sur les nombreuses cavités naturelles souterraines qui existent. Il méconnaît cependant l'existence de 3 carrières souterraines abandonnées sur les communes de Pineuilh, Litrac sur Durèze et Saint Philippe de Signal. Celles-ci correspondent le plus souvent à d'anciens travaux souterrains d'extraction de pierre de construction, exploitée par la méthode des « chambres et piliers ». La qualité du calcaire de Gironde et ses faibles caractéristiques mécaniques, conduiront inexorablement à une dégradation à plus ou moins long terme de la stabilité de ces carrières.

Ces carrières souterraines sont à l'état d'abandon au sens du Code Minier et génèrent un risque d'effondrement localisé à l'aplomb de ces anciennes exploitations de pierre et à leurs abords immédiats. Un périmètre de sécurité peut être défini en fonction de la nature des terrains, de l'état et de la profondeur des carrières, du cône d'éboulement possible, de la précision des relevés, … . Le périmètre de ces cavités est disponible auprès du bureau des carrières du département de la Gironde et permet de déterminer autour de celles-ci, un périmètre de risque qui doit être présenté dans le rapport de présentation.

- **<u>Analyse de la prise en compte des risques dans le projet d'urbanisation</u>**

Le nouveau document de planification intercommunal tient relativement compte des risques existants sur son territoire et n'ouvre pas à l'urbanisation de nouveaux secteurs en zones à risque identifiés.

Risque inondation

<u>Par débordement de la Dordogne</u> :

Les zones couvertes par les différents plans de prévention du risque inondation, secteur Castillon-Pujols et Pays Foyen approuvés le 19/06/2013, sont reportés sur les plans de zonages réglementaires. La légende de cette trame indique que ce sont des espaces soumis au risque d'inondation et qu'il convient de se reporter au PPRi.
Les dispositions de ces PPRi sont respectées dans les projets d'aménagements de la plupart des communes concernées par ce risque. En effet, les zones inondables urbanisées ou non urbanisées d'aléa fort (rouge foncé au PPRi) ainsi que les zones inondables non urbanisées d'aléa faible (rouge clair au PPRi) ont été classées majoritairement en zones agricole et naturelle sans possibilité de changer la destination des bâtiments existants.

Deux secteurs à urbaniser à long terme (2AU) situés aux lieux-dits « Mouret » et « Rozières » -commune de Pineuilh- sont cependant impactés en partie par une zone rouge clair du PPRi. Les dispositions applicables à cette zone inondable sont les suivantes (cf. PPRI) :

« *Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement de nouvelles personnes … Le principe général associé à cette zone est l'interdiction de toute construction nouvelle... »*

Bien que le rapport de présentation (cf. page 181 du RP – justification des choix (1-2)) mentionne une procédure de révision du PLUi avant toute ouverture des zones 2AU à l'urbanisation, **ces deux zones doivent exclure dès à présent la partie inondable de leur périmètre afin de respecter les dispositions du PPRi.**

Extrait du plan de zonage du PPRi (commune de Pineuilh)

Par ailleurs, s'agissant de la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, un changement de destination autorisé sur des bâtiments repéré au plan de zonage sous le n°23 au lieu-dit « les Grangeaux », partiellement située en zone rouge clair du PPRi,

Cette possibilité qui semble concerner des bâtiments d'exploitation agricole (cf. photo ci-dessus) ne devra pas conduire à créer ou à augmenter le nombre de logements, ni à accroître la vulnérabilité de ces constructions (cf. rubrique II.2.2.2 – alinéa 12 du règlement du PPRi) en zone réglementée par le PPRI.

Par débordement d'autres cours d'eau :

Le rapport de présentation indique que la préservation des zones humides participe à la gestion des zones d'inondations potentielles sans pour autant identifier clairement celles-ci. Il est donc impossible de vérifier si elles ont toutes été répertoriées. Ainsi, il est prévu que dans l'ensemble des zones « toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des ruisseaux répertorié x dans la cartographie figurant en annexe du règlement. En l'absence de justifications, cette largeur est-elle suffisante pour couvrir correctement les zones vulnérables ?
À noter que cette règle renvoie vers un annexe du règlement qui n'existe pas dans les versions du PLUI communiquées pour avis et n'est donc aujourd'hui pas opérante. Le règlement devra absolument être complété.

Par remontée de nappes phréatiques :

Bien que le risque d'inondation de caves concerne la plupart des communes, trois d'entre elles, Pineuilh, St Avit-St Nazaire et Ste Foy la Grande, sont particulièrement impactées comme le montre la carte illustrée en page 321 du rapport de présentation (partie 1-1 du RP).
Les dispositions applicables aux zones d'urbanisation à court et moyen terme (1AU) susceptibles d'être concernées par la présence de nappes phréatiques, préconisent la réalisation d'analyses hydrogéologiques par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En ce qui concerne les zones d'urbanisation à long terme (2AU), présentant des risques de remontée de nappes. Leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à une révision du PLUi. Il conviendra donc d'appliquer les mêmes préconisations lors de cette procédure de révision.

Par ruissellement :

La connaissance de ce risque sur le territoire du Pays Foyen s'appuie sur une étude menée par EPIDOR en 2016, complétée par une validation "terrain" effectuée aléatoirement au cours de l'automne 2016. Les cartes produites dans le cadre de cette étude ont une échelle qui les destine à une utilisation globale dans le cadre des SCoT ou des PADD des PLUi.
Le territoire du Pays Foyen est identifié comme ayant une forte propension au ruissellement. Dans le dossier de PLU, la carte fournie en page 323 du rapport de présentation (partie 1-1) montre que la majeure partie du territoire intercommunal est concernée par le phénomène qualifié d'assez intense. Ceci est dû principalement à la topographie et à l'exploitation agricole des terres (viticulture majoritaire). L'urbanisation n'intervient que plus faiblement dans le processus.
Il conviendrait d'approfondir la connaissance de ce risque, à l'échelle de territoire approprié, par des études plus fines permettant d'identifier précisément les secteurs les plus vulnérables.

L'unique réponse réglementaire du PLU, permettant une diminution de ce risque, reste l'imposition commune à tout règlement de PLU actuel, de récupération des eaux pluviales à la parcelle.
Des réponses plus fortes sont attendues au regard des enjeux liés au risque inondation par ruissellement.

Autres zones inondables :

Une zone inondable, non zonée dans le PPRi de Pineuilh, a été identifiée par la Communauté de Communes du Pays Foyen. Cette zone a été classée en zone agricole A et doublée d'un périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme.

Au sens de cet article, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdites.
Il conviendrait de rappeler cette interdiction stricte sur le document graphique et le règlement, comme cela a pu être fait pour les autres types de protection.

Conclusion sur la prise en compte du risque inondation :

Il est regrettable que le diagnostic des zones potentiellement inondables au titre des débordements de cours d'eau (autre que la Dordogne) ou par ruissellement n'ait pas été plus approfondi puis pris en compte règlementairement.

Certaines des communes de ce PLUi font partie du TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation de Bergerac) dont la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) prévoit notamment dans sa disposition 4.1 d'améliorer la prise en compte de risques dans la planification.
La prise en compte de la stratégie locale de gestion du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRI.
Les plans locaux d'urbanisme (PLU) comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol article L 151-43 du code de l'urbanisme. Les PPR approuvés valent servitude d'utilité publique selon l'article L 562-4 du code de l'environnement.
Un seul PPRI du secteur d'étude Castillon/Pays Foyen, sur les six concernés, est annexé au PLU.
Les PPRI manquants devront être annexés au PLU.

Risque mouvements de terrains

Le risque de mouvements de terrains sur ce territoire est de plusieurs catégories.

- Effondrements de carrières

Trois carrières souterrains abandonnées ont été recensées sur le territoire communautaire : une sur Pineuilh, une sur Listrac de Durèze et une sur Saint-Philippe du Seignal. Aucune d'entreelles ne fait de l'objet de repérage sur le plan de zonage réglementaire.

La première sur Pineuilh est située en zone agricole, en limite externe d'un espace boisé classé (EBC) et au sein d'une zone de mouvement de terrain prévisible.

La seconde sur Saint-Philippe du Seignal est située en EBC

La troisième sur Listrac de Durèze est située dans un périmètre de protection au titre de l'article L 151-19 entité boisée/parc.

Les règles afférentes aux espaces protégés de l'article L151-19 entité boisé/parc dans le règlement semblent ne pas exclure totalement l'édification de constructions.

Le règlement des zones agricoles ou naturelles s' appliquant sur ces secteurs à risque, permet lui aussi l'édification de certaines constructions.

En l'absence d'études spécifiques démontrant une constructibilité éventuelle et définissant des dispositions constructives prenant en compte ce risque, il convient de geler toute constructibilité.
Les zones situées à l'aplomb et à proximité des carrières (cône d'éboulement) doivent faire l'objet d'un zonage spécifique totalement inconstructible.

- Glissements de terrains

Bien que trois communes soient potentiellement concernées par ce type de risque, seul un zonage spécifique sur la commune de Pineuilh a été pris en compte.

Un phénomène de ce type a été recensé sur la commune d'Eynesse en 2006 (repérage sur la photo aérienne ci-contre).

Cet événement s'est produit dans une zone naturelle, au sein d'un Espace Boisé Classé. Il est dommage que l'ensemble des zones concernées par ce risque n'ait pas été identifiées.

Prise en compte sur Pineuilh :

Toutefois, cette trame reste informative puisque les règlements des zones concernées n'y font pas référence et ne font pas appel à des mesures à prendre.

- <u>Canalisations de transport de gaz</u>

La présence des ouvrages de transport de gaz doit être signalée, avec le rappel des servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ainsi que les distances d'effets pour la maitrise de l'urbanisation.
Liste des ouvrages :

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)
LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE	150	60
BRT PINEUILH LE PRIOLA	60	60
BRT PINEUILH LE PETIT BOIS	80	60
ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU	200	67,7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

et des annexes :

Nom Installation Annexe
POSTE DE PINEUILH
POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS
POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA

Dans le cas général, une bande de servitude de libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale est associée aux ouvrages. Cette bande de terrain non aedificandi et non sylvandi est aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes ».
Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.
Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.
Les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

Conclusion générale en termes de risques

Le risque mouvement de terrain, bien que peu influent sur ce territoire, est insuffisamment pris en compte :

- Risque de glissement et/ou éboulement de falaise : une seule zone identifiée sur Pineuilh alors que 3 communes sont concernées selon le DDRM. Les mesures de protection règlementaires doivent être associées.
- Risque d'effondrement de carrière souterraines : 3 carrières sont répertoriées. Bien que limitées géographiquement et situées dans des zones peu constructibles, les emprises des zones de risques générées par ces dernières doivent être reportées sur les plans de zonage concernés et rendues totalement inconstructibles.

La prise en compte du risque mouvements de terrains est globalement insuffisante.

Bien qu'un effort ait été fait dans le rapport de présentation pour identifier les zones à risque d'inondation potentielles par ruissellement, cette connaissance est restée à un niveau trop global pour en permettre une réelle prise en compte dans le document.

La prise en compte du risque Inondation dans le plan local d'urbanisme intercommunal se limite donc quasi exclusivement à la prise en compte des PPRI, laquelle apparaît globalement satisfaisante.

Deux secteurs à urbaniser à long terme sur la commune de Pineuilh sont impactés, en partie, par la zone inondable. Le règlement du PPRI n'autorisant pas les nouvelles constructions, le périmètre de ces secteurs 2AU devra être réduit.
L'ensemble des PPRI devront être annexés au Plu en tant que servitudes.

Il est particulièrement dommage que ce PLUI n'ait pas été l'occasion de mettre en oeuvre la disposition 4.1 de la SLGRI du TRI de Bergerac approuvée le 13 janvier 2017 dont les communes du PLUi riveraines de la Dordogne sont parties prenantes ; celle-ci a trait à l'amélioration de la prise en compte de risques dans la planification :

Besoins identifiés / constat	Dispositions	Dispositions PGRI proches	Pistes d'actions	Acteurs impliqués
Au-delà des PPRI qui s'imposent, il apparait particulièrement utile de mieux prendre en compte les risques d'inondation dans les documents de planification urbaine. Les risques de ruissellement sont de façon générale peu pris en compte.	4-1 Améliorer la prise en compte des risques dans les documents d'urbanismes	D.4.1 ; D.4.5 ; D.4.8 ; D.4.10 ; D.4.11	Formaliser, via les PLU ou SCOT, des principes d'aménagement participant à une solidarité de gestion amont-aval, à la préservation des champs d'expansion de crue et à la réduction de vulnérabilité. Mieux prendre en compte le risque de ruissellement et les impacts cumulés des zones d'imperméabilisation	Communes, EPCI et structures porteuses de SCOT

RESSOURCE EN EAU & SALUBRITÉ PUBLIQUE

La compatibilité avec l'ensemble des documents de portée supérieure doit bien être explicitée dans le PLUi. Or, cette compatibilité, notamment avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Libournais, n'est pas mise en évidence au niveau de la thématique abordée.

Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

- Suffisance de la ressource : Sur ce territoire, les prélèvements s'effectuent dans la nappe de l'Eocène centre qui est déficitaire.
Concernant la compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes, page 267 du rapport de présentation (RP) 1.1, un tableau récapitule les différents captages du territoire et les chiffres de prélèvements annuels associés.
Sur le secteur de Vélines, il manque le captage relatif au puits de Port-Sainte-Foy et l'arrêté et les volumes de prélèvements correspondants. De plus, une erreur a été relevée dans ce même tableau concernant les arrêtés du secteur de Pellegrue : le volume maximum d'exploitation autorisé est de 195 000 m³ par an pour l'ensemble des deux forages du secteur et non pas pour chacun.
En outre, les rendements du réseau d'eau potable pour chaque secteur du territoire sont présentés en page 269 du RP : 73,2 % sur le secteur de Vélines, 80,1 % sur le secteur de Pellegrue et 74,8 % sur le secteur Sainte-Foy-la-Grande. C'est pourquoi, des améliorations semblent nécessaires pour réduire les fuites sur ces réseaux.

Au regard de ces chiffres de volumes prélevés, on constate sur le secteur de Pellegrue que le volume global dépasse celui autorisé. Néanmoins, le porteur de projet mentionne (page 50 du résumé non technique RNT) que la marge de manœuvre sur le rendement du réseau et les prélèvements liés à la revente d'eau à des territoires voisins sur le secteur de Pellegrue lui permettent de disposer d'une ressource suffisante pour répondre aux besoins futurs. Il a aussi engagé un travail de diagnostic de son réseau d'eau potable et de sensibilisation des usagers. Par ailleurs, aucune information sur la recherche de ressources de substitution ne vient appuyer cette affirmation. Ces points devront être développés.

Ainsi, l'ouverture des zones 1AU sur le secteur de Pellegrue n'est pas rédhibitoire toutefois elle devra être concomitante aux réductions des pertes et résorptions des fuites ainsi qu'à une meilleure gestion des captages présents sur le territoire.

- Protection de la ressource : Un secteur 2AU est envisagé sur le périmètre de protection immédiat du captage des Bouchets à Pineuilh.
Ce classement paraît incohérent avec les éléments fournis en page 176 du RP 1.2 qui indiquent qu'un secteur 2AU à vocation industrielle pourrait avoir des incidences négatives sur le captage. Ce classement paraît également en contradiction avec les éléments qui mentionnent que la protection des captages est assurée par le classement en zonage A et N (page 51 du RP 1.1).
Le périmètre de ce captage devrait donc rester en zone A ou N pour être compatible avec les annonces du rapport de présentation.

Assainissement collectif et non collectif

- **Assainissement collectif**

Concernant l'assainissement collectif, le porteur de projet conclut que les stations d'épuration de son territoire disposent d'une capacité résiduelle suffisante pour le développement urbain prévu (page 341 du RP 1.1) et sont cohérentes avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement présents (page 52 du RNT).

Néanmoins, des incohérences apparaissent avec d'autres éléments du projet de PLUi.

En effet, dans le tableau de la page 342 du RP 1.1 relatif à l'état initial, la charge entrante sur la station d'épuration de Port-Sainte-Foy et Ponchapt est supérieure à la capacité nominale de 2000 EH (Equivalent Habitants) de la station, notamment à cause d'entrées d'eaux pluviales parasites arrivant lors d'épisodes pluvieux importants.
De plus, dans ce même tableau, le paramètre relatif à la Demande Chimique en Oxygène (DCO) est noté en rouge pour les stations de Port-Sainte-Foy et Ponchapt (dépassement) et Magueron (quasi saturation). Or, le tableau présenté pour les justifications et l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement (page 162 du RP 1.2) fait abstraction de ces valeurs problématiques identifiées à l'état des lieux. Il en est de même pour les indicateurs de suivi sur l'assainissement collectif : seul le DBO5 est proposé (page 271 du RP 1.2). Cet indicateur de suivi du PLUi devrait prendre aussi prendre en compte la DCO afin de pouvoir apprécier également l'évolution sur des paramètres actuellement mauvais.

Concernant la station de Port-Sainte-Foy et Ponchapt, la Communauté de Communes (CdC) du Pays Foyen précise qu'un éventuel projet de raccordement est à l'étude mais aucun délai n'est évoqué. Il ne s'agit donc, à ce stade, que d'une éventualité, pas encore à l'étape de projet.
Un emplacement réservé est prévu pour une nouvelle station d'épuration, toutefois il se situe à l'extrême Nord de la commune, dans un secteur où, d'après le plan de réseaux fournis en annexe 6, le réseau d'assainissement collectif n'existe pas encore. Il sera nécessaire d'indiquer les secteurs que cette future station sera chargée de desservir.

Des précisions doivent être apportées sur la compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration avec les volumes d'effluents supplémentaires induits par les ouvertures d'urbanisation prévues.
La densification ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune, doivent être effectuées concomitamment aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, à la création d'une nouvelle station ou de raccordement à celle de Pineuilh.

Concernant les entrées d'eaux pluviales parasites, aucune mesure n'est explicitée pour les réduire ou les stopper.

De plus, le rapport de présentation annonce que les extensions d'urbanisation devront être justifiées par la présence de tous les réseaux primaires et leur capacité à desservir toutes les constructions attendues et que s'ils sont absents, l'extension de leur capacité ou mise en place de desserte devra avoir fait l'objet d'un programme de réalisation validé et engagé (page 125, paragraphe 1.2 sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et notamment l'objectif 3.2.2 de son DOO « encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse »).
Or, on remarque que sur Pineuilh, Les Lèves et Thoumeyragues qui disposent d'une station d'épuration, certaines zones 1AU et 2AU ne sont pas directement raccordables ou desservies par le réseau d'assainissement collectif et aucun programme de travaux n'est mentionné (pages 163 et 166 du RP 1.2).

En outre, page 192 du RP 1.1, le porteur de projet mentionne que la station d'épuration de Margueron a un rejet de qualité mauvaise et que cela engendre une pression sur la rivière Le Seignal. Or, dans l'état des lieux sur les stations ce point n'apparaît pas.

L'ensemble de ces points devront être éclaircis, précisés et mis en cohérence.

- **<u>Assainissement non collectif</u>**

Le rapport de présentation fait apparaître un taux de 38 % d'installations non-conformes avec risques sanitaires et ou environnemental et 1 % des constructions sans équipement d'assainissement. La communauté de communes devra s'assurer, avec l'aide du SPANC, que la mise en conformité de ces nombreuses installations non-conformes a été réalisée au bout du délai réglementaire de 4 ans.
Les mesures prises pour inciter à la mise en conformité des installations qui le nécessitent devraient figurer sur ce document, ce qui n'est pas le cas.

Pour les zones à urbaniser, des cartes et zooms sont présentés concernant l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, mais ils ne concernent pas la totalité des zones 1AU (page 163 à 172 du RP 1.2). De plus, ils manquent de lisibilité et de clarté. Ce point mériterait d'être amélioré, ne permettant pas, en l'état d'analyser correctement les informations fournies.

Les cartes sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (fournies en annexe 6) ne concernent que 12 communes sur les 20 du territoire. De plus, elles datent des années 2000 et n'ont pas été mises à jour.
Il serait opportun que ces cartes soient actualisées (ou le cas échéant réalisées) pour s'assurer de la pertinence des solutions d'assainissement non collectif proposées dans les demandes de permis de construire ou d'aménager puisque le pétitionnaire présente cette validation au stade du permis comme une garantie concernant la qualité des eaux de surface (règlement page 22). Au demeurant, les cartes concernant l'aléa sur le retrait gonflement d'argile et sur les remontées de nappes (pages 191 et 192 du RP 1.2) montrent que des zones AU sont positionnées en zone d'aléa moyen à fort, ce qui peut davantage contraindre les solutions d'assainissement non collectif en limitant les possibilités d'infiltration.

Il est à noter que le PLUi pourrait prévoir un indicateur de suivi la mise à jour des cartes d'aptitude des sols afin qu'elle soit étudiée, a minima, pour les secteurs où une ouverture à l'urbanisation est envisagée.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le cabinet d'études identifie la sécurisation des écoulements d'eau comme un enjeu majeur (page 189 du RP 1.1) et, en parallèle, organise et préserve les corridors écologiques qui suivent la trame bleue. Il fait apparaître également des risques naturels d'inondations de plaine, de ruissellements en secteur urbain et de coulées de boue (page 315 du RP 1.1).
Des emplacements réservés et des éléments de l'état des lieux font référence à des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Le règlement prévoit des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, mais uniquement à la parcelle. Cependant, les cartes sur l'aléa sur le retrait gonflement d'argile et sur les remontées de nappes (page 191 et 192 du RP 1.2) montrent que des zones AU sont positionnées en zone d'aléa moyen à fort (pages 183 et 184 du RP 1.2), ce qui peut contraindre les possibilités d'infiltration.

De plus, l'article 2.3.2 du règlement (page 72), relatif à la part minimale des surfaces non imperméabilisées prévoit pour les zones UX et UE le maintien d'une surface de pleine terre représentant au minimum 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Or, le DOO du SCoT du Grand Libournais, dans son objectif 1.5 partie 2 « nature en ville » prescrit de maintenir un minimum de 15 % de l'unité foncière du projet en surface libre non bâtie.
Ce choix, ne correspondant pas au choix annoncé dans le DOO, sera à justifier.

De fait, il paraît opportun que la communauté de communes entreprenne une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de son territoire.

TRADUCTION DU PROJET (Orientations et règlement)

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le document présente 26 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les OAP s'imposent avec un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans son premier alinéa, définit le contenu des OAP : « En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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... Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Remarques générales

- La localisation des OAP n'est pas toujours justifiée et même parfois absente. Certains secteurs impactent et fragilisent des secteurs agricoles et forestiers et continuent à étendre des secteurs déconnectés des bourgs sans proposition de forme urbaine qualitative.

- La prise en compte des circulations douces reste localisée aux seules OAP. Aucune indication sur le traitement qualitatif des aménagements pour les secteurs identifiés n'est proposée. Aucun plan global des circulations douces à l'échelle du pôle Sainte-Foy-la-Grande/Pineuilh n'est présenté.

- La prise en compte du stationnement dans les secteurs proposés n'est pas traitée, notamment dans les secteurs prévoyants des activités et services. Dans les zones de stationnements, il aurait été utile de présenter des propositions pour l'écoulement des eaux de pluie (par exemple des noues), une optimisation du nombre de places ou encore une réduction de l'imperméabilisation des sols, autant de points restants à développer.

- Le projet met en avant que le développement des zones 1AU seront accompagnées de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en oeuvre des OAP, prescriptions qui se limitent à la création d'une haie et d'une bande enherbée. Les éléments qualitatifs en terme de paysage sont absents (le relief, les continuités boisées, les vues, sont autant d'éléments oubliés).

- L'ajout des formes urbaines correspondantes à chaque secteur est nécessaire.

Remarques détaillées

- OAP n°1 Graveyron à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : le site est situé dans le tissu urbain constitué. D'une superficie de 5,5 ha , cette OAP rétablit une connexion entre plusieurs dents creuses et concerne trois types de zones : 1AUb et UE, pour la partie constructible au Nord (4,8 ha) et Ne, pour l'espace soumis au risque inondation (0,7 ha) au Sud à vocation d'espace vert. Le traitement de la zone est intéressant avec une prise en compte du besoin de raccrocher l'urbanisation diffuse récente et la structuration de l'ilot et la connexion avec un espace vert. Cet espace vert central permet de maintenir des circulations douces entre les secteurs d'habitat à proximité et un lieu d'agrément. La densité proposée par l'opération est intéressante et porte sur 1,9 ha pour 30 logements (en 2 tranches). La trame viaire projetée relie la trame existante. L'OAP dessinée pour ce secteur permettra de mieux aménager les interstices et d'optimiser ainsi la ressource foncière présent sur la commune, évitant ainsi d'avoir recours une extension urbaine.

- OAP n°2 Le Bourg à Landerrouat : le site proposé se décompose en 2 tranches. La tranche A conforte l'enveloppe urbaine existante, la tranche B s'étalant le long de la RD n°223. Cette seconde tranche sera particulièrement visible en arrivant sur le bourg de Landerrouat et étalera linéairement l'urbanisation. Les deux parcelles anticipent l'urbanisation future du terrain agricole les jouxtant, puisqu'il est prévu une voirie. L'urbanisation de la tranche B pourrait etre envisagée ultérieurement. Le maintien d'une enveloppe urbaine constituée est à privilégier dans l'immédiat. La densité de ces 2 tranches est faible (5logts/ha) alors qu'elle devrait tenir compte du tissu urbain plus dense du bourg.

- OAP n°4 Le Bourg à Les Lèves-et-Thoumeyragues : l'opération s'insère bien dans le tissu du bourg et propose de créer un espace vert pour l'écoulement des eaux pluviales. La trame viaire prend en compte une extension possible au Nord. La densité de l'opération reste à définir précisément. La taille minimale de l'opération est de 3000m² pour 6 logements.

- OAP n°5 Nord-mairie à Les Lèves-et-Thoumeyragues : la justification de la localisation de ce secteur n'est pas satisfaisante. L'urbanisation linéaire proposée ne structure pas l'enveloppe du bourg en l'étirant le long de la RD235. Cette trame « urbaine » proposée sous la forme d'une zone résidentielle avec une structuration en coeur d'ilot avec une voie centrale et une raquette de retournement ainsi que la localisation ne sont pas à même de générer un projet qualitatif permettant de renforcer la structure d'un bourg rural.

- OAP n°6 Pres des Pauverts à Ligueux : le projet présenté impacte l'espace agricole ainsi que les paysages (RP partie 1.2 page 142), à proximité d'habitations mitant déjà cet espace. Le choix a été d'ouvrir à l'urbanisation cette zone classée en 2AU par le précédent PLUi. La justification de l'ouverture de cette zone (rationalité des déplacements et de la consommation d'espaces, gérer les interfaces avec l'espace agricole) ne correspond pas à la réalité de la situation. La densité proposée de 6logts/ha est faible.
Le relief du terrain n'est pas pris en compte. Cette zone à forts enjeux aurait dû être accompagnée de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OAP en vue de diminuer l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement agricole. La trame viaire présentée montre une raquette de retournement à l'extrémité de la parcelle rendant possible une extension future vers l'ouest.
Cette parcelle, classée 2AU au précédent PLUi aurait vocation à être reclassée en zone agricole.

- OAP n°7 Tuquette à Margueron : Le secteur se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'OAP devrait toutefois proposer une forme urbaine tenant compte du relief et de la position en belvédère de la parcelle. La densité proposée aurait également pu être plus ambitieuse.

- OAP n°8 Le Bourg à Massugas : le zonage envisagé sur la zone (1AUc) ne permet pas un alignement des constructions en limite de l'emprise publique mais avec un recul de 5m. Les habitations du bourg de Massugas sont elles en alignement. Une continuité des formes urbaines est à assurer. Le zonage 1AUb serait donc à préférer. Il permettrait également d'avoir les constructions alignées sur au moins une des limites séparatives, à l'instar du bourg. Le zonage prend en compte les boisements dans le vallon en maintenant un espace vert. La densité proposée, 5logts/ha, est très inférieure aux objectifs du SCoT et pourrait être améliorée.

- OAP n°9 La Perriere à Pellegrue : le secteur se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg de Pellegrue et en continuité d'une zone UBc dont le permis d'aménager a été autorisé. La densité proposée est ambitieuse (16logts/ha). Le secteur s'implante sur un espace planté en vigne. Il conviendra de proposer un espace tampon plus détaillé entre la zone habitable et les espaces cultivés voisins.

- OAP n°10 Grenouillette à Pellegrue : le secteur se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg de Pellegrue et entre des secteurs déjà habités. La densité respecte les objectifs du SCoT. La zone s'implante sur un secteur avec un relief important. Une prise en compte de ce relief devra être intégrée à l'OAP pour une meilleure implantation des constructions, une prise en compte des vues sur le bourg ou encore l'écoulement des eaux pluviales.

- OAP n°11 Judes des Moulins à Pellegrue : le secteur se situe en entrée de bourg. Son intégration est donc un enjeu paysager. Les habitations en second rideau confortent l'enveloppe urbaine. Les habitations situées de l'autre coté de la voirie s'intègrent de façon respectueuse dans le paysage (bosquets de plantations hautes et basses créant de faibles transparences, espaces ouvert) et présentent une entrée de ville soignée. Une même attention doit être faite dans l'OAP. La densité respecte les objectifs du SCoT.

- OAP n°12 Champ d'Eymet Sud à Pellegrue : le secteur de développement du futur EHPAD se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg. L'OAP doit porter une attention sur le terrain qui se situe en léger relief et permet des vues intéressantes pour le projet.

- OAP n°13 ZAE Champ de Jamard à Pellegrue : la localisation du secteur n'apparaît pas pertinente car elle s'implante sur des espaces agricoles, dans un secteur est déconnecté du bourg. Cette zone est déjà en cours d'aménagement, ce qui pose des interrogations sur la remise en état du secteur en cas d'avis défavorable de la CDPENAF.

- OAP n°17 ZAE L'Enclos à Pineuilh : une étude sur les espaces résiduels des zones d'activités pourrait permettre de supprimer ce secteur au profit des secteurs déjà artificialisés encore inexploités ou délaissés.

- OAP n°18 Zone d'équipements publics à Pineuilh : cette zone d'équipements se situe au nord de la déviation, entre les ronds-points de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest et celui de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Elle s'implante entre des équipements sportifs déjà présents. Cette localisation est pertinente et fait le lien entre la bastide, le lycée, la gare, la déviation, la zone commerciale et le vieux bourg de Pineuilh.
Un maillage de circulation douces depuis ce secteur vers et depuis ces autres pôles de vie pourrait être présenté. L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35 m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.

- OAP n°20 Chury Est à Pineuilh : les arbres plantés sont à préserver.

- OAP n°21 ZAE Boucharts-Guignards à Pineuilh : ce secteur se situe au sud de la déviation, entre les ronds-points de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest et celui de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Cette localisation est intéressante et permet une continuité avec les activités déjà présentes. L'OAP prend en compte le cône de vue sur le coteau (les prescriptions sur les bâtiments restent toutefois à définir). L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35 m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.

- OAP n°22 Mourets à Pineuilh : la localisation de ce secteur étend la zone d'activité au delà du rond-point de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest. Le secteur est mixte avec des activités proches de la déviation et des secteurs d'habitat plus au sud. Il semblerait plus pertinent d'implanter des activités au contact de celles existantes. L'OAP ne prend pas en compte de recul de constructibilité. En tant que déviation, ce recul doit être de 100m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.

- OAP n°23 ZAE Bologne à Pineuilh : la localisation de ce secteur étend la zone d'activité au delà du rond-point de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Il semblerait plus pertinent de maintenir une vocation d'habitat sur ce secteur, le rond-point servant de limite aux activités. L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.

- OAP n°25 Pourges Les Grandes à Saint-Avit-Saint-Nazaire : le secteur proposé est éloigné du bourg. La forme urbaine proposée et le schéma d'orientations participent au développement d'une urbanisation de type résidentiel, sans réflexion sur le besoin de créer un tissu urbain cohérent et structuré.

La traduction du projet apporte des solutions parfois appropriées en recentrant le potentiel d'urbanisation exclusivement sur les bourgs et centres-villes, dans l'objectif d'une meilleure utilisation de l'espace urbain, de préservation des espaces environnementaux et agricoles. Il est à noter un certain nombre de choix de secteurs à urbaniser peu appropriés ou insuffisamment argumentés. Il conviendra d'améliorer la rédaction des orientations ou de les compléter afin de mieux cerner les projets, dans l'objectif d'assurer une cohérence urbaine toujours garante d'une densité optimale.

- **<u>OAP situées en espaces protégés</u>**

Les futures zones d'urbanisation situées en espaces protégés sont les suivantes :
- Margueron :1AUc et 2 AU
- Massugas : 1AUc
- Pellegrue : 1AUb, 1AUd ,1AUe et 2AU

<u>Pour la commune de Margueron</u> :
Seul le secteur 2AU, actuellement planté de vignes est situé en abords de l'église. Dans le cas où ce secteur serait ouvert à l'urbanisation il conviendra de s'assurer de la qualité urbaine développée en évitant toute banalisation par un tissu pavillonaire. Une réfléxion en terme de maillage viaire, de morphologie urbaine, de continuité des secteurs urbanisés devra impérativement être menée.

Pour la commune de Massugas :
Le secteur 1AUc est situé en abords de l'église Notre Dame, édifice protégé au titre des monuments historiques. Le projet concerne un terrain de près de 2ha sur lequel est prévue la construction de minimum 8 logements (environ 4 logements/ha). L'OAP et le type de zonage conforte un urbanisme pavillonnaire pourtant dénoncé dans le rapport de présentation et ne prend pas en compte l'organisation urbaine existante. La situation de ce terrain en entrée de bourg est extrêmement sensible d'un point de vue paysager. Son urbanisation serait entendable sous réserve d'une diminution notable de la surface et d'une prise en compte de l'identité du lieu. Afin de réduire l'étalement urbain on recherchera une densité de 18 à 20 logements à l'hectare.

Pour la commune de Pellegrue :
L'implantation de nouvelles zones urbaines à toutes les entrées de bourg risque de banaliser les perspectives sur la bastide reconnue dans le rapport de présentation comme une des entités urbaines remarquable du territoire. Le nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation est important (à minima 56 logements) au regard notamment de la vacance actuelle sur la bastide (10 % représentant 57 logements). Un développement plus vertueux aurait été attendu.

Règlement graphique

Les espaces protégés en abords de monument historiques sont caractérisés par des tissus urbains homogènes, issus généralement de structures viaire et bâtis historiques. Les zonages présents dans ces secteurs sont justifiés par leur vocation plus que par la forme urbaine qu'ils génèrent. Trop multiples, sans cohérence avec l'organisation urbaine identitaire des lieux, ces zonages méritent d'être à nouveau interrogés.

- **Le patrimoine architectural et paysager protégé au titre du L151-19 du CU**

Les intentions de protection du patrimoine bâti et des entités boisé/parc au titre du L151-19 du CU sont à noter.
Néanmoins, il est regrettable que le patrimoine bâti d'ores et déjà repéré et recensé sur le territoire par le service régional de l'inventaire n'ait pas été repéré. La liste est consultable sur le site Mérimée du Ministère de la culture (http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine).

- Pour le petit patrimoine local, il est fait mention dans le règlement que ces éléments sont « *repérés sur le plan de zonage par une pastille bleue un numéro spécifique* ». Or, ceci est incorrect. La couleur de ces éléments sur le zonage est jaune entouré de rouge. Les éléments en bleu correspondent aux emplacements réservés. Cela crée des risques d'incompréhension et d'erreurs éventuelles.

- Il convient de retirer le monument aux morts de Sainte-Foy-la-Grande qui est par ailleurs protégé au titre des monuments historiques. Sa protection au titre de l'article L.151-19 ne trouve donc aucun intérêt supplémentaire.

- La protection linéaire des entités boisées sur Sainte-Foy-la-Grande doit soit reprendre les éléments repérés dans le Site Patrimonial Remarquable, soit n'en mentionner aucun. Il convient de ne pas créer d'incompatibilité entre les deux documents.

- **Les emplacements réservés**

- Concernant la création de voirie routière et/ou piétonne afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire, il convient d'être très vigilant sur ces futurs aménagements réservés, afin qu'ils ne soient pas en contradiction avec la morphologie urbaine des lieux et la protection abords des monuments historiques. De plus, certaines emprises d'emplacements réservés semblent impacter du bâti ancien constitutif de l'identité de la commune et/ou un écrin végétal qui participe à la qualité des abords (ER n°4 et 6 à Pellegrue).

- Concernant l'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements, une vigilance doit être portée sur la qualité de ces aménagements notamment situés en espace protégé et/ou touchant du bâti contribuant potentiellement à la morphologie urbaine de la Bastide (ER n° 3 à Sainte-Foy-la-Grande).

- Un emplacement réservé est situé à proximité immédiate de la liaison aérienne 63kV N°1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE. Sur le projet de plan zonage, il s'agit de l'ER n°2 sur la commune de Saint-Philippe-du-Seignal. Les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

- **<u>Espaces Boisés Classés (EBC)</u>**

- Le règlement graphique (zonage) de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt envisage le classement en EBC d'une partie importante du territoire communal au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
Ce classement, même s'il est destiné en partie à la création d'un espace boisé, peut être contraignant pour les propriétaires car toutes les coupes sylvicoles sont soumises à déclaration, ce qui peut pénaliser ou rendre difficile l'entretien normal du massif.

- Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie…). Certaines liaisons électriques haute tension traversent des espaces boisés classés et il est nécessaire de faire apparaître une emprise, sans EBC sur le plan de zonage, sur la partie des terrains où se situe les lignes :

Communes	Liaisons HTB	Bandes à déclasser	Sections	Parcelles
Eynesse	LIAISON AERIENNE 400kV N°1 & N°2 CUBNEZAIS-DONZAC	38m de part et d'autre de l'axe de la ligne 2x400kV	ZH	14, 125, 129
			ZB	16, 18, 24, 87, 88
Pineuilh	LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS	2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	BH	45, 54, 98, 107
	LIAISON AERIENNE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES	13m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AZ	4
	LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS	2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AZ	4
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	LIAISON AERIENNE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES	18m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AN	132, 462
			AP	91
	LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS	2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AC	135, 147, 149, 186
			AK	81, 83
			AN	458
Saint-Avit-de-Soulège	LIAISON AERIENNE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	B	364, 365, 367, 368, 369, 372, 385, 386

Il en est de même en ce qui concerne les canalisations de gaz.

- **Observations diverses**

- Il convient de modifier la mention « STAP » ou « SDAP » (qui ne sont plus en vigueur depuis 2012 et 2015) par la mention « UDAP » et les références L 123-1-5-7 par L 151-19 du code de l'urbanisme.

- La légende du zonage est redondante en ce qui concerne les EBC.

- Le projet de PLUi ne tient pas compte des projets de Périmètres Délimités des Abords qui ont été transmis par le Préfet au Président de la Communauté de communes le 22 février 2019. Conformément à la directive ministérielle, il était attendu un travail spécifique quant aux référentiels et règles permettant d'enrichir le PLUi dans les espaces protégés. Les communes de Pellegrue, d'Eynesse, de Saint-Avit-de-Soulège et de Margueron avaient délibéré favorablement sur les projets de périmètres les concernant. Aussi, il aurait été envisageable pour le conseil communautaire de délibérer sur les périmètres relatifs aux monuments historiques suivants :

- le château du Puch de Gensac de Pellegue : sur la commune de Pellegrue
- l'église Saint-André et la halle de Pellegrue,
- le château du Barrail d'Eynesse,
- l'église Saint Martin de Margueron.

Règlement écrit

Il sera nécessaire d'indiquer, au sein des dispositions générales, que : « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes » et compléter les articles 1.2 en ajoutant la mention suivante : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées par un ouvrage HTB, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques ».

Volet patrimonial

Concernant les dispositions générales, il est à noter que le règlement relatif à la conception et dimensions des voies nouvelles ne prend pas en compte les dispositions urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent. Il conviendrait de nuancer les règles en fonction de la morphologie des secteurs.

De manière générale :
- Le règlement identifie de manière très sommaire les règles d'interventions sur bâti ancien, constructions neuves ou extensions. Il conviendrait de se doter d'un règlement plus adapté en fonction de la nature des interventions.
- Les règles relatives aux caractéristiques architecturales sont identiques quelque-soit le secteur. Le règlement doit être adapté à la morphologie urbaine (centre-bourg, hameaux, etc.) et non seulement en fonction de la « destination » des constructions. L'absence d'analyse produit un règlement inadapté à certains tissus.

- Aucune règle n'est rédigée pour les annexes

- Concernant le secteur UA, il conviendrait de rédiger un règlement spécifique pour la commune de Sainte-Foy-La-Grande qui est dotée d'un règlement de secteur patrimonial remarquable (SPR). Certaines dispositions réglementaires, notamment les prescriptions particulières, sont en contradiction avec le règlement SPR et/ou la morphologie urbaine de la bastide.

- Afin d'être opérant et opposable aux tiers, il conviendrait de compléter les éléments de protection au titre de l'article L.151-19 par une justification de leur intérêt historique et/ou culturel (par exemple des fiches par typologie de bâti et/ou de paysage) ainsi que par des prescriptions spécifiques permettant d'en assurer la sauvegarde.

- Le règlement indique que *« Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services du STAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte local. ».* L'UDAP de la Gironde (et non le STAP) n'a pas pour vocation de donner avis sur tous les projets repérés au titre du L151-19. Seuls, ceux situés en espaces protégés ou transmis par l'autorité compétente pour avis au titre du R111-21 du CU feront l'objet d'un avis.

- **<u>Possibilités d'annexes et d'extension des habitations situées en zone A et N</u>**

Le règlement autorise les extensions et la construction d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation de la façon suivante :

	Zone A	Zone N
Extensions		
Emprise au sol	30 % de surface de plancher ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire	30 % de surface de plancher ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire
Hauteur	7 m (R+1)	
Annexes		
Zone d'implantation	Rayon de 20 à 50 m de l'habitation principale	Rayon de 20 à 50 m de l'habitation principale
Emprise au sol	50 m² max	50 m² max
Densité	**Non réglementé**	**Non réglementé**
Hauteur	6 m (égout du toit)	6 m(égout du toit)

Les dispositions réglementaires paraissent satisfaisantes au regard des recommandations. Toutefois, s'agissant de la notion de densité, celle-ci n'est pas réglementée, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui exige que « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et* ***<u>de densité</u>*** *de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».
Par ailleurs, le règlement laisse la possibilité de déroger aux prescriptions de l'implantation des annexes. Cette disposition du règlement est contraire aux dispositions précitées. Les seuls cas de dérogation offerts en matière d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sont celles permises en cas d'adaptations mineures prévues par les dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, afin de rendre le document conforme aux dispositions législatives et réglementaires, il est demandé :
– d'indiquer quel sera le nombre maximal d'annexes autorisées par habitation (notion de densité) **;**
– de supprimer les dispositions dérogatoires relatives aux annexes.

- **<u>Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)</u>**

Le PLUi prévoit la délimitation de STECAL au titre des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des secteurs Ah et Nh. Toutefois, c'est vraisemblablement par omission que les secteurs Ngv, Nk, NL, et Nt n'ont pas été considérés comme tels au sein du document.
Tous les sous-secteurs des zones A et N délimités en vue d'y réaliser des constructions autres que celles autorisées de façon générale dans ces zones (L 151-11 et R 151-23 & 25) sont à considérer comme des STECAL.
Par ailleurs, s'agissant du secteur NL, le règlement écrit ne précise pas quelles destinations ou sous-destinations de constructions y sont autorisées en méconnaissance des dispositions des articles R151.27 à 29 du Code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

En conséquence, l'ensemble des pièces du PLUi renvoyant aux STECAL délimités sur le territoire devront inclure les secteurs Ngv, Nk, NL, et Nt. De plus, ces secteurs étant intrinsèquement exceptionnels <u>et</u> limités, des justifications en ce sens devront figurer dans le rapport de présentation et devront recueillir l'avis de la CDPENAF.
Il est également demandé de renseigner la nature des constructions autorisées dans le secteur NL.

- **Possibilité de reconstruction à l'identique**

Le règlement écrit autorise dans chacune des zones « *la reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme* ».

Depuis le 1er janvier 2016, le régime de la reconstruction à l'identique, anciennement consigné au premier alinéa de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, figure au nouvel article L 111-15. Sous l'empire de l'ancien régime, l'ouverture du droit à la reconstruction était subordonnée à l'existence d'un sinistre ayant entraîné la démolition du bâtiment initial. Dans toutes les autres hypothèses, et notamment pour les bâtiments vétustes ou volontairement démolis, la reconstruction du bâti s'analysait en construction nouvelle.
Le nouveau régime est applicable aux bâtiments détruits ou démolis sans que l'origine de cette destruction ou démolition ne soit déterminante. L'abandon de cette condition restrictive a eu pour effet d'élargir le champ de ce mécanisme en l'ouvrant notamment aux ouvrages volontairement démolis. Cet élargissement doit pouvoir bénéficier également aux propriétaires de biens trop vétustes pour être réhabilités et à ceux qui souhaitent une rénovation profonde du bâti pour reconstruire, à l'identique, un bâtiment énergiquement performant.

Ainsi, pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruction à l'identique, trois conditions doivent être réunies :
- le bâtiment doit avoir été détruit et démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié ;
- la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

En conséquence, la condition de survenance d'un sinistre préalable à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit être supprimée du règlement écrit.

- **Possibilités de construire en zones A issues de la loi ELAN**

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, permet aux PLU d'autoriser les constructions et installations, dans les zones agricoles ou forestières, qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :
- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces dispositions ont été codifiées à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

En outre, l'autorisation d'urbanisme devra être soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le projet de PLUi n'a pas intégré cette possibilité issue de la loi précitée. S'agissant d'une possibilité offerte aux documents d'urbanisme, le PLUi de la CCPF pourrait l'intégrer postérieurement à l'enquête publique à venir, évitant ainsi d'engager par la suite une procédure d'évolution du document d'urbanisme fraîchement approuvé qui pourrait s'avérer coûteuse tant en ingénierie qu'en fonds publics.

Servitudes

- **Servitudes patrimoniales**

Le document ne tient pas compte des éléments transmis à l'occasion du Porter à Connaissance. Plusieurs reports de monuments historiques et de servitudes patrimoniales sont erronées, incomplètes ou manquantes. Il y a par ailleurs confusion entre les sites inscrits (au nombre de deux).

p. 224 : il convient de mentionner « la présence d'un Site Patrimonial Remarquable » et non de la ZPPAUP. Cette nouvelle terminologie fait suite à la promulgation de la loi LCAP en date du 7 juillet 2016.

p. 224 : dans la liste, il manque le monument aux morts, monument historique inscrit en totalité avec sa grille ainsi que l'îlot où il se trouve, par arrêté du 21 octobre 2014. Les cartographies sont donc erronées.

p. 228 : le château du Barrail est un édifice (et non un site) inscrit au titre des monuments historiques.

p. 232 : le château du Puch de Gensac est inscrit en totalité par arrêté du 30 septembre 1994 (et non du 5 avril 2001).

Il est important que le rapport de présentation mentionne également les monuments historiques suivants :
- la Halle à Pellegrue, inscrite en totalité par arrêté du 11 juin 2015 ;
- l'Église Saint-martin à Margueron, inscrite en totalité par arrêté du 24 décembre 1925.

Deux sites inscrits sont présents sur le territoire intercommunal, dénommés « Château de Picon et son parc » (et non uniquement « Château Picon ») et « Coteaux de la Dordogne ».

La cartographie relative aux servitudes d'utilité publique est très peu lisible. Ceci ne permet pas de lire aisément les différentes servitudes présentes sur le territoire.

Un monument historique a été omis (Halle à Pellegrue). Les reports des autres monuments historiques sont erronés. Les reports des servitudes AC1 sont par conséquent erronés. De plus, la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire n'est pas impactée par une servitude AC1.
Il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'identifier un édifice au titre du L 151-19, s'il existe une protection au titre des monuments historiques.
Il convient de reprendre les tracés des monuments historiques et des servitudes qui sont disponibles sur http://atlas.patrimoines.culture.fr/

Aucune servitude de protection archéologique n'est reportée. Il convient donc de reporter ces servitudes qui ont été transmises lors du Porter à Connaissance.

- **Servitude I3 & I1 (canalisations et ouvrages gaz)**

Le détail de la servitude I3 d'implantation et de passage doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.
Les servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des servitudes en plus de la servitude d'implantation et de passage, sous la référence I1 comme selon articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes. La symbolisation graphique des servitudes gaz est désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme :
- I3 - servitude d'implantation (trait + points)
- I1 – servitude de maitrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral)

Le service responsable des servitudes et des travaux est :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
62, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
rpcl@grtgaz.com

- **Servitude I4 (lignes électriques haute tension)**

Compte tenu de la nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L 321-1 et suivants et L 323-3 et suivants du Code de l'Energie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire Foyen :

RTE –Groupe Maintenance Reseaux Gascogne - 12, rue Aristide Berges – 33270 Floirac

Il convient également de mentionner la liste des ouvrages concernés :
- Commune d'Auriolles, :
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES
POSTE DE TRANSFORMATION 63kV AURIOLLES
- Communes de Listrac-de-Durèze, Pellegrue et Saint-Avit-de-Soulège :
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES
- Communes de Caplong, d'Eynesse et Saint-Quentin-de-Caplong :
LIAISON AERIENNE 400kV N0 1 CUBNEZAIS-DONZAC
LIAISON AERIENNE 400kV N0 2 CUBNEZAIS-DONZAC
- Commune de Pineuilh :
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE
LIAISON AERO-SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES
LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS
- Commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt :
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES
LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS
- Communes de Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal :
LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE

La représentation des servitudes d'utilité publique I4 n'a pas été mise à jour. En effet, il manque le tracé de la liaison souterraine 63 kV N°1 Sainte-Foy-La-Grande - Saint-Géraud-De-Corps. Cette liaison a été mise en service en août 2017 et avait fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Foyen délivrée en septembre 2016.
Le tracé des ouvrages électriques RTE est accessible au format SIG en téléchargement via ce lien : https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».

- La servitude de marchepied faisant référence à l'article L2131-2 du code général des propriétés des personnes publiques n'apparaît pas citée dans le dossier. Certains éléments sont à y faire figurer de ma nière écrite et apparaître les éléments suivants :
« Le linéaire de la Dordogne inclus dans le périmètre du PLU appartient au domaine public fluvial. Les terrains privés bordant ce domaine public sont grevés d'une servitude d'utilité publique dite de marchepied qui longe le domaine public fluvial sur une largeur de 3,25 mètres à l'usage du gestionnaire du domaine public fluvial, des pêcheurs et des piétons. La servitude de marchepied est destinée à assurer la circulation piétonne ; aucun véhicule (sauf de service), ni cheval ne peut y circuler. Cette servitude doit rester libre de toute entrave artificielle : aucune plantation ni installation ne peut y être installée. »

En raison des évolutions potentielles des limites du domaine public fluvial, la servitude de marchepied qui apparaît sur la cartographie proposée est représentée à titre informatif.

Annexes

L'annexe patrimoine est incomplète. Le descriptif des éléments repérés se limite au nom de l'édifice et ne justifie pas de la protection.Un élément ne comporte ni numéro, ni nom.
Il aurait été souhaitable de hiérarchiser et mettre en place une typologie par protection et de produire un règlement spécifique en fonction de la nature de la protection. Ce document insuffisant et standardisé tant sur le fond que sur la forme n'apporte aucune garantie quant à son efficacité.

COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le dossier réceptionné par les services de l'État satisfait globalement aux exigences des articles L151-1 à L151-48 du code de l'urbanisme.

- **Objectif chiffré de modération de la consommation foncière**

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme dispose que « *le projet d'aménagement et de développement durables* […] *fixe des* ***objectifs chiffrés*** *de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».
Il est indiqué en page 10 du PADD que « *par rapport aux capacités des documents d'urbanisme anciens, et dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en diminuant d'environ 30 % le potentiel urbanisable, toutes destinations confondues* ».

L'expression de l'objectif de modération de la consommation foncière devant figurer au sein du PADD est fixé au regard du bilan de la consommation d'espaces constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du PLUi.
Ainsi, sur la base des chiffres figurant dans le dossier (pièce 1.2 – pages 111 et 112), entre 2005 et 2015, toutes destinations confondues, **154,33 ha** d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) ont été consommés sur la période 2005/2015, dont 110,74 ha pour l'habitat.
Le projet de PLUi envisage une consommation d'espaces NAF de **77,52 ha à l'horizon 2032**, soit un objectif de modération de la consommation d'espaces arrêté à **-50 %**.

En conséquence, il convient de reporter cet objectif chiffré (- 50 %) au sein du PADD afin de satisfaire aux exigences législatives précitées.

- **Compatibilité SCoT**

Le PLU apparaît globalement compatible avec le SCoT intégrateur des documents de portée supérieure.

Le dossier de PLU est présenté de façon cohérente dans son ensemble.

Il sera toutefois nécessaire d'apporter les compléments attendus détaillés dans cette notice.
En tant que première remarque de l'enquête publique, un mémoire en réponse pourra utilement être joint au registre d'enquête mis à disposition du public, dans les mairies et au siège de la communauté de communes.

Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Foyen (Gironde)

n°MRAe 2019ANA108

dossier PP-2019-8014

Porteur du Plan : Communauté de communes du Pays Foyen
Date de saisine de l'Autorité environnementale : 14 mars 2019
Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 5 avril 2019

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 12 juin 2019 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Gilles PERRON, Françoise BAZALGETTE, Jessica MAKOWIAK.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Frédéric DUPIN, Thierry GALIBERT, Freddie-Jeanne RICHARD.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

La communauté de communes du Pays Foyen est située à l'est du département de la Gironde à la limite du département du Lot-et-Garonne. Elle compte 20 communes, dont 19 en Gironde et une (Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt) en Dordogne. La population communale est estimée par l'INSEE à 16 517 habitants en 2015, pour une superficie de 22 000 hectares.

Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016.

Le projet intercommunal, objet du présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), envisage d'atteindre une population de 17 800 habitants en 2032, soit 1 200 habitants supplémentaires. Les besoins liés à cet accueil de population et au maintien de la population existante nécessiteraient la construction de 800 logements. Pour cela, la collectivité envisage de mobiliser 56,6 ha de surfaces constructibles en zone urbaine U, 21,8 ha en zone à urbaniser à court terme 1AU et 27,3 ha de zones d'urbanisation future 2AU. Pour répondre aux besoins de développement économique, la collectivité prévoit également la mobilisation de 24,4 hectares de terrain à vocation économique.

Localisation de la communauté de communes du Pays Foyen et des sites Natura 2000
(Sources: google maps et rapport de présentation)

Le territoire est actuellement couvert par un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 29 juin 2011 sur un territoire de 15 communes et un PLU communal approuvé en 2011. Quatre communes restent soumises au règlement national d'urbanisme (RNU). Afin de proposer un projet de territoire compatible avec le SCoT du Grand Libournais, et élargi aux 20 communes, la communauté de communes a engagé la révision du PLUi le 26 octobre 2017. Ce PLUi intègre des orientations renforcées en matière d'habitat et comprend ainsi les dispositions du programme local de l'habitat (PLH).

Le territoire intercommunal comprend les sites Natura 2000 de *la Dordogne,* référencé FR7200660 et du *réseau hydrographique du Dropt*, référencé FR7200692 au titre de la directive « Habitats ».

En raison de la présence de ces sites, le projet de PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Le projet de PLUi valant PLH, arrêté le 11 mars 2019, fait l'objet du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

A. Remarques générales

Le rapport de présentation contient les pièces attendues pour répondre aux exigences de l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en oeuvre du PLUi. Il comporte de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public. Le système d'indicateurs retenus parait couvrir les thématiques principales et constitue une base documentée pour l'évaluation de la mise en oeuvre du plan.

Des améliorations seront toutefois nécessaires pour une bonne accessibilité du dossier :

- Le format trop réduit des illustrations cartographiques proposées rendent certaines cartes inexploitables. La MRAe recommande de produire ces cartes à un format adéquat pour être lisibles et faciliter la compréhension des enjeux et des projets de développement sur le territoire. En particulier, et à titre d'exemple, la carte de synthèse générale des enjeux environnementaux est présentée à une échelle trop réduite avec une légende incomplète : elle ne permet pas d'appréhender aisément la répartition spatiale des enjeux identifiés. Il en est de même (cf. infra) de la cartographie des enjeux paysagers.

- Le rapport de présentation est scindé en cinq tomes dont deux annexes. Le premier tome (T1) regroupe le diagnostic et l'état initial de l'environnement ; le deuxième (T2) présente les justifications des choix retenus pour le projet communal et le résumé non technique constitue le troisième tome (T3). La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande de fournir un sommaire commun pour les tomes 1 et 2 permettant de faciliter la compréhension du rapport global. Dans la suite du présent avis, les pages indiquées correspondent à l'un ou l'autre des tomes en précisant le numéro du tome T1 ou T2.

- L'ajout de synthèses partielles pour les différents chapitres thématiques du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement permettrait de faire ressortir de façon plus claire les principaux enjeux au-delà des synthèses générales proposées.

B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Démographie

Le rapport de présentation indique que, selon les données de l'INSEE, la communauté de communes comptait 16 517 habitants en 2015. Trois communes concentrent plus de la moitié de la population : Pineuilh avec 4 323 habitants, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt avec 2 503 habitants, et Sainte-Foy-la-Grande avec 2 414 habitants. Les autres communes comptent moins de 1 000 habitants. Le rapport explique et illustre clairement les disparités qui existent entre les communes en termes de répartition et d'évolution des populations.

Le rapport fait état d'un accroissement global de la population de la communauté de communes du Pays Foyen entre 1968 et 1999 (proche de +0,2 % / an), d'une croissance plus importante entre 1999 et 2009 (+0,69 % / an), puis d'une décroissance sur la période 2009-2014 (-0,3 %/an) qui résulte d'un solde migratoire positif qui n'arrive plus à compenser un solde naturel négatif. Les données de l'INSEE indiquent une variation annuelle de la population de -0,1 % entre 2010 et 2015, la population ayant légèrement augmenté en 2015.

Le rapport indique également un vieillissement de la population et une baisse de la taille des ménages pour atteindre 2,21 personnes par ménage en 2014.

Le rapport de présentation propose, en page 33 (T1), trois scénarios de développement qui correspondent à des croissances démographiques allant de 0,25 % à 1,12 % par an et qui conduisent à une population intercommunale à l'horizon 2032 comprise entre 17 037 et 19 063 habitants. **La MRAe recommande de compléter le rapport par l'identification des besoins potentiellement induits par l'accueil des populations selon les différentes projections démographiques envisagées, notamment en termes d'équipements publics, ce qui permettrait dès ce stade de percevoir les conséquences des différents scénarios.**

2. Logements

Le rapport présente un territoire constitué de villages et de hameaux et de deux pôles urbains identifiés par le SCoT. Un pôle se situe au nord du territoire, autour de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande et regroupe les agglomérations de Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Saint-Avit-Saint-Nazaire. Le second pôle se trouve au sud autour de la bastide de Pellegrue. Les morphologies et les développements urbains sont clairement analysés. **La MRAe recommande cependant d'associer une cartographie figurant les ensembles bâtis historiques, les développements linéaires et les lotissements, ainsi que les enjeux identifiés tels que les risques de fermeture d'îlots agricoles, l'absence de maillages urbains, les lisières urbaines à traiter. L'analyse des densités existantes dans les enveloppes urbaines de chaque commune, et notamment en ce qui concerne les opérations d'aménagement les plus récentes, permettrait également de compléter cette thématique pour participer par la suite à la compréhension des choix de modération de la consommation d'espaces.**

Le taux de vacance est très élevé à l'échelle de l'intercommunalité (14,6 %). Le phénomène de vacance affectant le parc de logements lié essentiellement à des logements relativement anciens et dégradés ou inadaptés est expliqué en pages 65 et suivantes (T1) du rapport de présentation. Le rapport précise que « *l'objectif très clairement fixé par la collectivité depuis 2011 est de réguler le rythme de la construction neuve et de favoriser la réhabilitation du parc ancien, afin de le requalifier et de diminuer la vacance.* ».

Selon les données INSEE figurant dans le rapport, la collectivité comptait 9 352 logements en 2015 dont 7 454 résidences principales (79,7 % du parc de logements), 532 résidences secondaires (5,7 %) et 1 366 logements vacants (14,6%), notamment à Sainte-Foy-la-Grande (507 logements vacants soit 37 % des logements vacants). Néanmoins, un repérage plus précis des logements vacants réalisé en 2018 par la collectivité a permis d'identifier 763 logements vacants sur les 20 communes. **Les informations fournies dans le dossier sont détaillées et illustrées. Elles font apparaître des enjeux en matière de logements vacants, de logements sociaux et d'accompagnement du vieillissement de la population et des populations vulnérables.**

3. Analyse des capacités de densification et de mutation

Le rapport comprend en page 115 (T1) une analyse du potentiel de densification, évalué à 176 hectares sur les zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme existants dédiés à l'habitat (131 ha), aux équipements (15 ha) et aux activités économiques (30 ha). Cette analyse ne couvre pas les communes de Massugas, Landerrouat, Listrac-de-Durèze et Auriolles qui sont soumises au RNU. Les capacités de densification et de mutation des espaces urbains bâtis existants sur le territoire qui concernent des surfaces en comblement de dents creuses, en division parcellaire et en mutation ne sont donc pas complètement analysées.

La MRAe rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comprendre une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Elle estime que le rapport doit être complété par un exposé des méthodes utilisées pour déterminer les enveloppes urbaines existantes sur l'ensemble des communes puis l'identification des surfaces densifiables et mutables et enfin l'évaluation du nombre de logements constructibles. La MRAe souligne l'importance d'une restitution détaillée du potentiel mobilisable dans chaque commune qui sera par la suite mise en perspective avec le projet de structuration urbaine du PLUi.

4. Gestion de l'eau

Le rapport identifie sur le territoire un réseau hydrographique dense comprenant un cours d'eau majeur, la Dordogne et ses affluents, ainsi que des têtes du réseau hydrographique du Dropt. Le rapport indique un état écologique de ces cours d'eau considéré comme moyen. Il identifie et cartographie en page 265 (T1) les secteurs du territoire de la communauté de communes du Pays Foyen classés en zone sensible aux pollutions par les rejets de phosphore et d'azote et en zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole. La qualité des eaux de la Dordogne et du Dropt constitue un enjeu pour le territoire.

Il est précisé, en page 273 (T1) du rapport de présentation, que la communauté de communes est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins. L'eau potable provient de la masse d'eau souterraine « sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord » dont l'état quantitatif est qualifié de mauvais selon le dossier.

Il s'agit donc globalement d'un enjeu fort pour le territoire, tant au plan quantitatif que qualitatif, avec une tension déjà identifiée sur la ressource.

a) Eau potable

L'alimentation en eau potable provient de six forages situés sur le territoire du Pays Foyen et d'un forage situé sur la commune de Montcaret en Dordogne en dehors du Pays Foyen. Ces captages sont dotés de périmètres de protection qui restent à faire figurer sur le plan des servitudes d'utilité publique fourni en pièce annexe du PLUi. **La MRAe recommande de compléter le plan des servitudes et le rapport de présentation en ajoutant une carte de localisation des forages et des périmètres de protection associés.**

Le rapport fournit un tableau en page 267 (T1) présentant les volumes de prélèvement autorisés et les volumes prélevés par forage. Les informations manquent de précision pour les forages concernant l'alimentation de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et de données récentes sur les volumes prélevés. Le rapport indique, par la suite, en page 173 (T2) que les prélèvements d'eau issus des captages sur le secteur de Pellegrue ont dépassé les volumes autorisés en 2016. Les éléments complémentaires apportés en page 173 et suivantes (T2) sur les captages devraient par ailleurs intégrer le tome 1 du rapport, en tant que caractéristiques de l'état initial. **La MRAe recommande d'apporter des précisions sur la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable existants et les mesures envisagées pour pallier les insuffisances déjà identifiées, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique intercommunal au regard de la disponibilité de la ressource en eau.**

La carte des réseaux d'adduction d'eau potable est fournie dans les annexes du PLUi. Le rapport de présentation indique un bon rendement du réseau sur le secteur de Pellegrue (environ 80%) et des rendements acceptables sur les autres secteurs (environ 73%). Le rapport indique qu'une augmentation du rendement au-delà de 6 % serait suffisante pour répondre aux besoins supplémentaires en eau potable à l'horizon 2032. Bien que des travaux soient réalisés chaque année pour améliorer ces rendements, aucun programme dédié à l'atteinte de cet objectif n'est explicité.

b) Assainissement

Onze communes du territoire disposent d'un réseau d'assainissement collectif relié à sept stations d'épuration. La station d'épuration de Pineuilh, d'une capacité nominale de 15 000 EH, traite les eaux usées de cinq communes. En complément de la carte de localisation des stations d'épuration, le rapport aurait pu faire figurer la carte du réseau d'assainissement fournie en annexe du PLU. Le rapport commente brièvement le fonctionnement des stations d'épuration et fait état d'intrusions d'eaux parasites dans les réseaux des communes de Margueron, Pellegrue et Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt. Le rapport ne mentionne pas les charges maximales entrantes, et par conséquent, ne fournit pas les capacités résiduelles de chacune des stations d'épuration. Le rapport indique que la station d'épuration de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt sera soit restructurée, soit supprimée, le raccordement potentiel du réseau de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt à la station de Pineuilh étant à l'étude. Il mentionne de plus en page 192 (T1) que la qualité des eaux de rejets de la station d'épuration de Margueron est mauvaise.

Au regard de la sensibilité des milieux récepteurs et des éléments d'alerte cités précédemment, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information plus précis sur les bilans de fonctionnement des stations d'épuration, sur l'état de l'ensemble du réseau de collecte et sur la programmation des travaux d'amélioration envisagés afin de s'assurer du bon fonctionnement de l'assainissement collectif et de la faisabilité du projet intercommunal.

Le reste du territoire dépend de l'assainissement autonome avec 2 760 installations individuelles recensées. Le rapport de présentation indique qu'en 2019, seules 25 % de ces installations sont conformes sans apporter de précisions sur les causes des non-conformités. Les cartes d'aptitude des sols à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome sont données, par commune, en pièce annexe du PLUi. **La MRAe recommande de fournir dans le rapport de présentation une carte d'aptitude des sols à l'échelle du territoire et d'analyser les dysfonctionnements recensés. Cela permettra de proposer des actions pour résorber ces dysfonctionnements dans les secteurs d'assainissement non collectif et, le cas échéant, de réexaminer la définition des zones urbaines et à urbaniser.**

c) Eaux pluviales

Le rapport décrit un réseau hydrographique dense de ruisseaux et de fossés, parfois busés, contribuant au drainage du territoire. Il fait état de contraintes d'écoulement des eaux au niveau de la vallée de la Dordogne au regard de terrains de plaines plats et densément urbanisés. **Le rapport ne décrit cependant pas le mode de gestion des eaux pluviales en milieu urbain et devrait être complété sur ce point.**

5. Énergie et gaz à effet de serre

Le rapport présente une analyse de la production énergétique et des consommations d'énergie sur le Pays Foyen. En revanche, les pistes de réflexion en matière d'économie d'énergie et le potentiel qu'offre le territoire en termes de développement des énergies renouvelables ne sont pas identifiés.

Le rapport explique par ailleurs que le plan climat énergie territorial (PCET) de la Gironde s'inscrit dans une perspective de réduction quantifiée des émissions de gaz à effet de serre en proposant des leviers d'actions pour les territoires. Il identifie différents polluants atmosphériques et leurs quantités émises par la communauté de communes mais fournit une estimation de la quantité de gaz à effet de serre (GES) émis par le territoire uniquement dans le tableau précisant les indicateurs de suivi du PLUi.

Le rapport indique par ailleurs une forte dépendance à la voiture individuelle au sein de ce territoire rural, notamment pour les déplacements pendulaires et un manque de maillages interquartiers. L'étude des déplacements doux proposée ne s'attache cependant qu'aux circuits touristiques, sans illustration cartographique à l'appui. L'étude des besoins en liaisons douces du quotidien en lien avec les équipements, les commerces et les services du territoire n'est pas abordée.

La MRAe recommande de compléter le rapport par l'identification des enjeux et des actions à mettre en œuvre pour contribuer à l'échelle du territoire à la maîtrise de l'énergie et à la réduction des émissions de GES.

6. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

Le territoire intercommunal comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- 2 sites Natura 2000 : *La Dordogne* et le *réseau hydrographique du Dropt ;*
- 4 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :
    - Frayère de Saint-Aulaye
    - Frayère du pont de la Beauze
    - Frayère du port du Fleix
    - La Dordogne

La majeure partie du territoire est concernée par la zone de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne, les communes les plus au nord se situant dans la zone tampon.

Les différents habitats naturels, ainsi que les principales espèces de faune et de flore présents sur le territoire intercommunal, sont décrits dans le rapport de présentation. L'analyse de l'état initial de l'environnement présente clairement les enjeux identifiés et donne des préconisations à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLUi. Le rapport identifie et cartographie ainsi en page 138 (T1) les zones humides sur le territoire en lien notamment avec le réseau hydrographique et rappelle leurs caractéristiques et leurs fonctionnalités écologiques. Il détaille également la présence de prairies sèches, de milieux boisés, notamment de boisements de feuillus et de boisements mixtes et d'espaces favorables à plusieurs espèces floristiques protégées.

L'ensemble de ces espaces protégés et des milieux qui y sont associés confèrent une forte sensibilité environnementale au territoire de la communauté de communes du Pays Foyen.

Le rapport de présentation démontre leur implication dans l'identification des continuités écologiques du territoire. La méthodologie ayant permis d'aboutir à la définition et à une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) en page 161 (T1) est clairement expliquée. **Le rapport identifie notamment des enjeux écologiques forts de préservation des boisements, des haies et des milieux thermophiles et humides. En revanche, la cartographie ne distingue pas les continuités écologiques à conforter ou à créer évoqués dans le rapport de présentation, notamment en ce qui concerne le réseau hydrographique. La MRAe recommande de compléter l'analyse et la représentation de la trame verte et bleue par ces éléments.**

7. Patrimoine bâti et paysager

Le rapport de présentation rappelle les prescriptions et les recommandations du SCoT du Grand Libournais en matière de protection et de valorisation des paysages de la communauté de communes du Pays Foyen et présente une étude paysagère menée à l'échelle de son territoire. La présentation de cette étude est toutefois confuse et mériterait d'être réorganisée pour permettre une appréhension plus aisée de cette thématique.

La MRAe relève qu'il s'agit de la seule thématique environnementale bénéficiant d'une synthèse. La carte de la page 222 (T1) illustrant les enjeux paysagers mériterait toutefois de figurer en accompagnement de cette synthèse avec une légende complète à l'appui. Une échelle plus adaptée permettrait une appropriation aisée des enjeux paysagers du territoire.
Le rapport analyse par ailleurs les effets des développements urbains passés sur les paysages du Pays Foyen : mitage des paysages ruraux, suppression des points de vue, banalisation des paysages, espaces publics de faible qualité, faible intégration des espaces bâtis dans leur environnement, mauvaises gestions des lisières entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles. Cette analyse permet de définir les enjeux et de faire émerger des outils pour un projet d'urbanisme respectueux du territoire.

Le rapport de présentation souligne la présence sur le territoire d'un patrimoine bâti et paysager remarquable à préserver. La qualité des abords des grands axes routiers et la préservation de points de vue constituent également des enjeux forts pour le territoire.

Le patrimoine remarquable comprend notamment les bastides de Sainte-Foy-La-Grande et de Pellegrue, des châteaux, des propriétés remarquables, des domaines agricoles et des édifices religieux bénéficiant, pour certains, d'une protection au titre des monuments historiques. Le rapport de présentation mentionne également un petit patrimoine bâti d'intérêt. Une liste est jointe en annexe du rapport de présentation sans toutefois qu'une carte de localisation soit associée. Il est également difficile d'identifier les éléments remarquables qu'il convient de préserver pour certains ensembles retenus tels que des domaines et des propriétés.

Selon l'étude paysagère, le réseau hydrographique présente également un fort enjeu paysager pour le territoire, qu'elle met en lien avec les objectifs de préservation des continuités écologiques et de gestion des risques inondation. Le rapport mentionne un patrimoine remarquable lié à l'eau qu'il convient de préserver voire de valoriser, sans toutefois l'identifier. L'analyse paysagère relative aux boisements, aux alignements d'arbres, aux arbres isolés et aux espaces bocagers vient enrichir l'analyse des milieux et des fonctionnements écologiques. Le rapport ne permet cependant pas d'identifier clairement les éléments à préserver.

La MRAe recommande de cartographier précisément les éléments du patrimoine paysager bâti et naturel et de détailler les éléments remarquables à protéger pour garantir leur prise en compte par le projet de PLUi.

8. Risques et nuisances

Le rapport de présentation indique que le territoire est concerné par deux plans de prévention des risques inondation de la Dordogne (PPRi) approuvés en décembre 2002 pour Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt en Dordogne et en juin 2013 pour les communes girondines. Les cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Bergerac fournies en pages 317 et suivantes (T1) du rapport de présentation donnent des précisions sur les surfaces inondables. **Le rapport indique que le territoire est fortement sensible aux risques d'inondation et d'érosion des sols par le ruissellement des eaux pluviales et les écoulements hydrauliques des ruisseaux.** Le rapport identifie les ruisseaux à risque de débordement pour chacune des communes du territoire, les secteurs à enjeux et propose des recommandations afin de ne pas augmenter le risque.

Le territoire est également concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles selon les secteurs et présente localement des risques liés aux cavités naturelles souterraines. Le rapport indique que le territoire, notamment dans la plaine alluviale de la Dordogne et le long des principaux cours d'eau, est sensible aux risques de remontées de nappe. Le rapport décrit les enjeux liés à l'ensemble de ces risques en détaillant les incidences potentielles sur la constructibilité des secteurs concernés.

Les sites identifiés dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL) présents sur le territoire et leurs restrictions d'usage sont clairement exposés dans le dossier. Le territoire compte par ailleurs dix sites industriels en fonctionnement. Au regard de leurs potentiels impacts sur l'environnement, une représentation graphique précise de la localisation de ces sites aurait permis de mieux appréhender la prise en compte de ce risque dans la mise en œuvre du projet intercommunal.

Le rapport indique que des communes situées le long de la Dordogne sont exposées au risque de submersion en cas de rupture du barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze. La MRAe recommande d'illustrer ce risque par une cartographie.

Le territoire est concerné par un risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel dont les tracés figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUI. **La MRAe recommande de compléter le rapport par l'ajout d'une carte permettant d'identifier le passage des canalisations afin de garantir leur prise en compte dans le projet de PLUi et apporter une information satisfaisante pour le public.**

Les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre et l'aérodrome de Sainte-Foy-la-Grande implanté sur la commune de Fougueyrolles sont bien identifiées dans le rapport de présentation.

C. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement

1. Justification du projet intercommunal et consommation d'espaces agricoles et naturels

a) Projet démographique et besoins en logements

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif de croissance annuelle de +0,5 % pour atteindre 17 900 habitants à l'horizon 2032 et la nécessité de construire 800 logements neufs.

Le rapport de présentation diffère et explique que la collectivité retient une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de +0,6 % et 1 200 habitants supplémentaires, pour atteindre 17 800 habitants à l'horizon 2032. Le scénario ainsi retenu, présenté dans le cadre d'une « hypothèse médiane », marque la volonté affichée de la collectivité de redynamiser la population mais représente néanmoins une nette augmentation par rapport à la tendance démographique observée ces dernières années (-0,3 % / an entre 2009 et 2014 et -0,1 % / an entre 2010 et 2015). **Même si la population a légèrement augmenté en 2015, le rapport de présentation n'explicite pas les facteurs pouvant prolonger cette croissance sur le moyen et long terme. En l'état du dossier, le projet démographique reste donc insuffisamment justifié.**

Pour répondre au développement de son territoire, le rapport de présentation explique d'une part, combien de logements permettront l'accueil des nouvelles populations (564 logements avec une hypothèse de taille des ménages fixée à 2,13 en 2032), et d'autre part, combien de logements seront nécessaires au maintien de la population déjà installée, en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages (326 logements). Le tableau de la page 37 (T2) du rapport de présentation fait apparaître de plus un besoin estimé de 40 résidences secondaires supplémentaires pour rester dans les proportions du parc de logements existants. **La collectivité estime ainsi un besoin de 930 logements à l'horizon 2032. Le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi présente cependant des chiffres différents. La MRAe recommande de mettre en cohérence les explications fournies dans le rapport de présentation avec les autres pièces du PLUi (PADD et POA notamment). Les besoins relatifs aux résidences secondaires devront également être explicités dans le rapport.**

Pour satisfaire le besoin estimé en logements, la collectivité prévoit de mobiliser 74 logements vacants sur les 763 logements identifiés en 2018. La MRAe relève que les 29 bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ne sont par ailleurs pas comptabilisés, alors que le potentiel induit par ces changements de destination pourrait conduire à une réduction des besoins en logements neufs et donc à une diminution de la consommation d'espaces.

Une production de 816 logements neufs serait ainsi nécessaire au projet de PLUi (hors besoin en résidences secondaires). Une production de logements par commune est proposée en s'appuyant sur l'armature territoriale définie dans le SCoT et en privilégiant les centralités (tableau de la page 38 -T2). **La MRAe recommande de compléter les explications concernant les besoins en logements neufs et leur répartition sur le territoire, compte tenu des remarques précédentes concernant la mobilisation des logements vacants et le changement de destination des bâtiments agricoles.**

b) Consommation d'espaces

Le dossier indique que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont inférieures à la somme des surfaces disponibles dans les documents d'urbanisme existants (-30%).

Afin de permettre l'atteinte des objectifs de développement fixés en matière d'habitat, le projet de PLUi prévoit la mobilisation d'environ 56,6 hectares de zones urbaines U et la mobilisation de 21,8 ha de zones à urbaniser 1AU qui permettraient de réaliser respectivement 593 et 249 constructions supplémentaires. Enfin, 23 logements seraient réalisables au sein de secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL) sur une surface de 2,2 hectares.

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) définies dans le projet de PLUi présentent ainsi un potentiel de production de 865 logements neufs, supérieur aux besoins identifiés. Le rapport estime de plus un potentiel de 320 logements réalisables dans les zones d'urbanisation futures 2AU projetées (27,3 ha). La MRAe relève que ces zones 2AU ont été délimitées pour « maîtriser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation ». Le projet de PLUi aurait pu recourir à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU pour répondre à ce besoin.

Le rapport précise en page 109 (T2) que « *cette production est modulée selon les spécificités des communes au regard de leur potentiel de densification et des potentialités d'extension de celle-ci. Il a ainsi toujours été pris en compte le potentiel mobilisable au sein des zones urbaines avant de définir les possibilités d'ouverture à l'urbanisation en confortement des bourgs, puis la définition de STECAL au vu du potentiel constructible justifiable* ». **La MRAe recommande de fournir dans le rapport de présentation le détail de cette démarche qui permettra de distinguer la part des 593 logements relevant de la densification des zones urbaines de la part relevant de l'extension urbaine.** Cette démonstration viendra de plus à l'appui de la « *volonté forte de mobiliser les espaces libres au sein des espaces déjà artificialisés en assurant une densification à la fois maîtrisée et réelle du tissu urbain existant* » spécifiée en page 112 (T2) du rapport de présentation, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

La MRAe constate que les densités moyennes envisagées dans le projet de PLUi (que l'on peut évaluer à environ 10 à 12 logements à l'hectare), semblent supérieures aux densités observées sur les 10 dernières années, et ainsi contribuer à une limitation de la consommation d'espaces. Les surfaces disponibles pour l'urbanisation à vocation d'habitat sont toutefois supérieures aux besoins identifiés. **La MRAe recommande *a minima* de supprimer l'ensemble des zones 2AU constitutives de réserves foncières pour limiter les ouvertures à l'urbanisation aux besoins identifiés et assurer une cohérence avec l'objectif de maîtrise de la consommation foncière identifié dans le PADD.**

Le projet prévoit par ailleurs de mobiliser, comme dans le précédent PLUi, 14,3 hectares pour le développement des équipements et 24,4 hectares pour le développement des activités économiques. Des emplacements réservés sont également prévus pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (1 655 m²) et d'un espace public sur Ligueux (1,3 ha). **Les besoins nécessaires aux surfaces mobilisées et le choix de leur localisation tant par rapport aux enjeux environnementaux que par rapport à l'habitat, ne sont toutefois pas démontrés. La MRAe recommande de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des espaces à vocation d'équipements et d'activités économiques.**

2. Choix et caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation

Le projet de PLUi a défini 26 secteurs bénéficiant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) regroupés en pièce n° 3.1 du PLUi. Ces secteurs ne sont cependant pas localisés à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ce recueil d'OAP est par conséquent difficilement utilisable. L'ajout de cartes introductives faciliterait le repérage de ces secteurs. Il en est de même pour la pièce 1.5 relative aux restitutions des investigations de terrain sur les zones 1AU.

La MRAe constate de plus qu'aucune carte du rapport de présentation ne permet d'appréhender la répartition spatiale des surfaces ouvertes à l'urbanisation, ni la répartition spatiale des zones à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques. Il n'est donc pas possible d'appréhender la cohérence entre les objectifs du PADD et le projet de développement présenté. La MRAe recommande donc de compléter le dossier par une carte de localisation de ces surfaces.

Les OAP indiquent un nombre minimum de logements à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble, ce qui garantit la réalisation des objectifs globaux du PLUi. **La MRAe constate cependant que les densités imposées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, hors centralités, sont faibles (entre 6 et 9 logements par hectare) et recommande de justifier ces choix ou d'appliquer une densité minimale de 10 logements par hectare.**

Le rapport présente en pages 142 (T2) et suivantes une confrontation entre les zones urbaines U et à urbaniser 1AU délimitées dans le projet et les cartes des enjeux environnementaux du territoire établies dans l'état initial de l'environnement. Le rapport indique que certaines zones de développement urbain 1AU se situent au niveau de réservoirs de biodiversité, de zones humides ou de milieux présentant des sensibilités environnementales identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Des investigations de terrain ont été menées en novembre 2018 par des écologues pour apprécier les enjeux écologiques des zones 1AU envisagées. La MRAe note que les observations n'ont pas été effectuées aux périodes les plus propices aux inventaires naturalistes. **Afin de conforter l'évaluation des incidences environnementales, la MRAe recommande de compléter les informations naturalistes par des données de terrain complémentaires collectées aux périodes les plus favorables. La MRAe relève également que les extensions urbaines directement intégrées aux zones urbaines U n'ont pas fait l'objet de la même analyse et recommande d'étendre la démarche à ces espaces. Enfin, des précisions sont attendues concernant la compatibilité des secteurs de développement avec les enjeux agricoles.**

La MRAe note que l'analyse proposée permet d'identifier des niveaux d'enjeux écologiques sur les zones 1AU retenues allant de faibles à forts. Le rapport fournit un tableau synthétique des zones 1AU et de leur niveau d'enjeux, la localisation des zones 1AU présentant des enjeux moyens à forts avec un récapitulatif des investigations et un résumé des dispositions réglementaires retenues dans les OAP. Le report du schéma d'aménagement des OAP permettrait, d'une part, de faciliter la compréhension de la démarche. D'autre part, les préconisations des écologues ne sont pas toutes retenues. La MRAe demande que cette analyse spécifique des zones 1AU « à enjeux » soit complétée par la justification des choix d'aménagement retenus.

La MRAe constate de plus que, quelle que soit la sensibilité identifiée (boisements, zones humides, risques, etc.), la mesure proposée est généralement la délimitation d'un « espace vert » ou de haies au sein de l'OAP du secteur étudié. La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection rigoureuse et efficace des espaces naturels à préserver. Un classement en zone naturelle pourrait garantir plus efficacement cette préservation, ce classement pouvant de plus être associé à une protection de type espace boisé classé (EBC) ou à une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme). Le classement en zone naturelle et les protections complémentaires sont assimilables à des mesures d'évitement des impacts, qui doivent être privilégiées lors de l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser ». La MRAe recommande ainsi, après les compléments de justifications demandées plus haut, de reclasser « les espaces verts » des zones à urbaniser AU en zone naturelle, notamment lorsqu'ils sont situés en périphérie de ces zones.

La MRAe note en particulier un cumul d'enjeux environnementaux sur des zones telles que la zone 1AUd sur Ligueux, la zone 1AUc sur Lèves-et-thoumeyragues en entrée nord du village, la zone 1AUc sur Massugas, la zone 1AUd au nord de Pellegrue ou la zone 1AUx de Pellegrue. Ces zones empiètent sur les continuités écologiques liées aux zones humides ou s'étendent en grande partie sur des habitats susceptibles d'abriter des espèces floristiques protégées. De plus, certaines zones ouvertes à l'urbanisation sont situées en extension linéaire de l'urbanisation (telles que la zone 1AUc sur Lèves-et-thoumeyragues en entrée nord du village) ou dans le prolongement d'un habitat dispersé dans des espaces agricoles (comme la zone 1AUd sur Ligueux).

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet a abouti à la localisation de ces zones, et de compléter le rapport de présentation par un exposé des alternatives étudiées, en explicitant les facteurs de choix, pour permettre de comprendre la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale dans la construction du projet communal.

Au regard des enjeux environnementaux cumulés sur certains secteurs, la MRAe considère que leur maintien au sein des secteurs à urbaniser ne paraît pas opportun et recommande d'envisager dans certains cas le retrait de tout ou partie des zones à urbaniser.

La MRAe note en conclusion que les phases d'évitement et de recherche de secteurs alternatifs ne sont pas optimisées. **Elle considère que la démarche itérative de l'évaluation environnementale qui a conduit au projet de développement urbain proposé devrait être poursuivie afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés.**

3. Protection des milieux et des continuités écologiques

La carte récapitulant les protections relatives aux boisements montre que les boisements présents au sud du territoire notamment sur la commune de Pellegrue ne bénéficient d'aucune protection particulière du type EBC ou protection patrimoniale. Ils sont néanmoins classés en zone naturelle N. Seules les ripisylves du réseau hydrographique du Dropt comportent une protection par un zonage naturel protégé Np et une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. **La MRAe recommande donc d'expliquer l'hétérogénéité des classements en précisant les facteurs de choix et la cohérence entre les protections mises en place et les caractéristiques des éléments paysagers ou écologiques à préserver**.

Les cours d'eau constitutifs de la trame bleue bénéficient d'une identification de leur linéaire sur le règlement graphique et d'une bande de protection de 10 mètres de large dans les dispositions du règlement écrit. Toutefois, le règlement écrit permet, sans limitation, les affouillements et exhaussements des sols, sans que le rapport de présentation n'en mesure les incidences potentielles. Au regard de la sensibilité de l'ensemble des linéaires de cours d'eau, la MRAe estime que le rapport de présentation devrait faire l'objet de compléments d'analyse à ce titre.

Le rapport de présentation contient, ainsi qu'indiqué plus haut, des éléments d'information sur les enjeux écologiques et environnementaux des secteurs de développement retenus et classés en zones à urbaniser 1AU. Toutefois, les informations liées à la présence éventuelle d'espèces protégées ne sont pas complètes, des « *prospections à la bonne période* » étant préconisées dans le rapport. Certains de ces secteurs de développement ont été identifiés comme susceptibles d'être des sites abritant des espèces protégées d'oiseaux nicheurs et des plantes protégées (Tulipe sauvage et Dauphinelle des jardins). Au regard de l'enjeu de conservation de ces espèces, il aurait été nécessaire de procéder à davantage d'analyses aux périodes adéquates, afin de vérifier la présence ou l'absence de ces espèces. **En l'absence d'investigations complémentaires, la MRAe considère que le choix de maintenir ces secteurs ouverts à l'urbanisation mérite d'être réinterrogé.**

4. Protection du patrimoine bâti et paysager

Le règlement du PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection du patrimoine bâti et paysager d'intérêt au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme par un repérage de ces éléments sur le règlement graphique et une liste associée donnée en annexe du règlement écrit. La MRAe considère toutefois qu'il convient, ainsi qu'évoqué plus haut (B-7), de compléter le diagnostic par un inventaire détaillé du patrimoine paysager bâti et naturel, et de préciser les enjeux de protection associés permettant d'établir des prescriptions réglementaires de protection dans le règlement écrit.

Par ailleurs, la MRAe recommande de compléter le rapport par la démonstration de la prise en compte de la préservation des perspectives paysagères identifiées (notamment vers les points hauts, les panoramas de sommets de coteaux, les perceptions des paysages depuis les voies majeures). Le rapport devrait détailler les protections mises en œuvre dans le projet de PLU au regard des enjeux paysagers identifiés et cartographiés dans l'état initial de l'environnement. A cet égard, la MRAe relève ici la nécessité signalée en A et en B-7 de disposer de cartographies pertinentes dans le diagnostic d'état initial.

Le projet prévoit de traiter les franges urbaines pour les zones 1AU en contact avec les espaces naturels et agricoles dans les OAP par la préconisation systématique d'espaces verts ou de plantations de haies en fonds de jardins sur une épaisseur de 10 mètres, impliquant un recul des constructions mais ne garantissant pas de traitement paysager. La MRAe relève en revanche que les lisières entre les espaces bâtis existants et les espaces agricoles et naturels ne font pas l'objet de dispositions réglementaires particulières et recommande de compléter le dossier en conséquence.

5. Prise en compte des risques et des nuisances

Le rapport identifie des zones ouvertes à l'urbanisation confrontées à un risque fort de retrait-gonflement des argiles (sur la zone 1AUx de Pellegrue), à un risque fort de remontée de nappes (sur Pineuilh par exemple). Les OAP associées à ces secteurs contiennent des recommandations constructives liées à la gestion de ces risques.

De même, le rapport indique prévoir des zones à urbaniser susceptibles de recevoir de l'hébergement hôtelier à proximité de zones de bruit routier et renvoie à des obligations d'isolement acoustique des constructions.

Ces recommandations relèvent d'une mesure de réduction des incidences des risques et des nuisances sur les constructions et les populations. La MRAe recommande de compléter le rapport par la justification du maintien de ces secteurs en zone à urbaniser suite à une recherche au préalable d'évitement de ces zones à risque et de sites alternatifs.

Les secteurs à risque d'effondrement de cavités souterraines sont classés en zones agricoles A ou naturelles N et couvertes par une trame spécifique sur le règlement graphique. Une trame spécifique concerne également les secteurs soumis au risque d'inondations par débordement de cours d'eau.

6. Enjeux liés à la mobilité et aux émissions de Gaz à effet de serre

Le rapport indique en page 179 (T2) s'appuyer sur la préservation des boisements et du bocage comme piège à carbone pour compenser les émissions de GES sur le territoire. Le projet envisage d'améliorer les conditions de mobilités alternatives à la voiture individuelle et prévoit des emplacements réservés pour le développement des liaisons douces et des liaisons interquartiers dans les OAP. L'ensemble de ces indications reste peu précis. La MRAe recommande *a minima* de détailler le maillage mis en place au regard du diagnostic sur les cheminements doux du quotidien pour démontrer l'efficacité du dispositif. Les faiblesses du diagnostic de ce point de vue ont déjà été signalées précédemment. Le rapport rappelle par ailleurs les motivations développées dans le SCoT concernant la structuration du territoire, ayant permis de définir la hiérarchisation des pôles de centralité.

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen, portant sur 20 communes, prévoit l'accueil de 1200 nouveaux habitants entre 2020 et 2032 et de porter sa population à 17 800 habitants en 2032.

Selon le dossier présenté, la projection démographique à l'échéance du plan et les besoins en termes de logements apparaissent élevés et doivent être davantage justifiés.

Comparativement aux documents d'urbanisme existants, le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable. Cependant, la MRAe relève que les surfaces mobilisées restent supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat. À cet égard, le rapport devra détailler les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants pour l'ensemble des communes et réexaminer les hypothèses de densité retenues. L'analyse des besoins pour les zones à vocation économique demande également à être développée.

La MRAe recommande de préciser la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable et de la capacité des stations d'épuration.

Les choix d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard de la prise en compte des sensibilités environnementales. La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction d'impact n'est pas suffisamment exposée et recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de choisir les secteurs à urbaniser d'un moindre impact sur l'environnement et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux. En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés.

La MRAe fait un certain nombre d'autres observations et recommandations qui sont précisées dans le présent avis.

À Bordeaux, le 12 juin 2019

Le membre permanent titulaire
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine

Hugues AYPHASSORHO

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

REÇU le
21 MAI 2019
Rép: .....

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :
Patrice Cambra
05 57 95 02 52

patrice.cambra@culture.gouv.fr

Laurent FRITCH

Vice-Président en charge de l'Urbanisme

CdC du pays Foyen

2 avenue G.Clémenceau

33220 PINEUILH

Bordeaux, le 20 mai 2019

Objet : Communauté de communes du Pays Foyen

Plan local d'Urbanisme intercommunal

Monsieur le Vice-Président,

Par un courrier reçu le 14 mars 2019, vous soumettez à mon service le projet de PLUI arrêté de l'EPCI CdC Pays Foyen. Dans sa partie Inventaires scientifiques, archéologiques, il est nécessaire d'expliciter la réglementation en matière d'archéologie préventive et les zonages afférents (cf. annexe, ZPPA, porter à connaissance), que je vous demanderais d'inclure au règlement du PLUi en remplacement du texte proposé. Le cas de la commune de Saint Avit-Saint Nazaire doit être présenté comme une illustration en la matière.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pj : annexe PLUi

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par délégation,
Le Conservateur régional adjoint de l'Archéologie

Gérald MIGEON

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :
Patrice Cambra
05 57 95 02 52

patrice.cambra@culture.gouv.fr

CdC du Pays Foyen

2 avenue G.Clémenceau

33220 PINEUILH

Bordeaux, le 20 mai 2019

Objet : PLUi du Pays Foyen (33) -Porter à connaissance

Informations réglementaires

a. **Fouilles programmées :**

En application du Livre V - titre III du Code du Patrimoine, relatif aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer de fouilles ou de sondages à effet de recherches de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation : la demande d'autorisation doit être adressée au ministère de la Culture, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, site de Bordeaux.

b. **Découvertes fortuites :**

Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article L531-14 du Code du Patrimoine).
Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal).
Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain.
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d'installation et de travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

c. **Archéologie préventive :**

En application du Livre V - titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilité archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique :

ZPPA de Pineuilh par arrêté AZ.09.33.61 du 3 février 2010
ZPPA de Sainte-Foy-La-Grande définies par arrêté AZ.07.33.17 du 3 janvier 2008

et dans les périmètres définis sur les porter à connaissance des plans d'occupation des sols, PLU et cartes communales de :

Caplong : carte communale, porter à connaissance du 19 octobre 2005
Pellegrue : POS porter à connaissance du 29 septembre 1992
Saint-Avit-De- Soulège : carte communale, porter à connaissance du 19 octobre 2005
Saint-Avit-Saint-Nazaire : PLU porter à connaissance du 15 avril 2009
Saint-Philippe-De-Seignal : DARNU porter à connaissance du 3 février 1998
Saint-Quentin-De-Caplong : Carte communale porter à connaissance du 19 octobre 2005

Lorsqu'ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive.
Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir L'État (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, L'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II).

Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant **3 ha**, dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC service régional de l'archéologie (art. R 523-4 du Code du Patrimoine).

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par dégation,
le conservateur régional adjoint de l'archéologie

Gérald MIGEON

Site de Bordeaux : 54 rue Magendie - CS 41229 - 33074 BORDEAUX Cedex - Téléphone 05 57 95 02 02 - Télécopie 05 57 95 01 25.
Site de Limoges : 6 rue Haute de la Comédie - 87036 LIMOGES Cedex - Téléphone 05 55 45 66 00 - Télécopie 05 55 45 66 01.
Site de Poitiers : Hôtel de Rochefort - 102 Grand'Rue - BP 553 - 86020 POITIERS Cedex - Téléphone 05 49 36 30 30 - Télécopie 05 49 88 32 02.
http://www.culture.gouv.fr/Drac-NOUVELLE-AQUITAINE/

Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

RECU le
17
Rép:

Délégation départementale de la Dordogne

Service : Santé-Environnement
Dossier suivi par : Juliette Fournier
Téléphone : 05 53 03 11 03
Fax : 05 53 09 54 97
Courriel : ars-dd24-sante-environnement@ars.sante.fr

Monsieur le président de la Communauté de Communes du Pays Foyen

2 avenue Georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Périgueux, le 12 juin 2019

Objet : **Communauté de communes du Pays Foyen**
Projet de PLUi
Réf. : Votre courrier du 14 mars 2019

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis pour avis le projet de PLUi de la communauté de communes du Pays Foyen, dont la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt est située dans le département de la Dordogne.

Après examen du dossier, je donne en ce qui me concerne un **avis favorable**.

Je souhaite cependant attirer votre attention sur le fait que la politique d'aménagement du territoire doit être un levier pour la promotion et la prévention de la santé. Le Plan Régional Santé Environnement de Nouvelle-Aquitaine précise en effet, la nécessité de promouvoir un environnement favorable à la santé et adapté aux caractéristiques des territoires. Il indique également qu'il est important de prendre en compte la santé dans les projets d'urbanisme et l'aménagement des lieux de vie pour agir sur l'ensemble des expositions environnementales.

Le **moustique** Aedes altopictus (moustique tigre) est implanté et actif dans le département. Il peut dans certaines conditions transmettre des maladies. Sa période d'activité s'étend de début mai à fin novembre. Le département est classé au niveau 1 du plan anti-dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole.

L'arrêté préfectoral du 7 mai 2018 relatif à la mise en œuvre du plan anti dissémination d'arboviroses (moustiques vecteur de maladies) dans le département de la Dordogne fixe les modalités d'actions.

Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires comme la stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés, les regards d'eaux pluviales, les toitures-terrasses, les récipients permettant la récupération d'eau de pluie ....

Au vu des impacts sanitaires non négligeables des **nuisances sonores**, il est nécessaire de limiter autant que de possible l'exposition diurne et nocturne des populations.

L'arrêté préfectoral n° 24-2016-06-02-005 du 2 juin 2016 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage réglemente sur le département de la Dordogne, les bruits susceptibles d'être dangereux, de porter atteinte à la tranquillité publique, de nuire à la santé de l'homme ou à son environnement. Les maires ont la possibilité de rendre ces règles plus contraignantes par la prise d'arrêtés municipaux.

Les effets sur la santé des populations sensibles à certains **pollens** peuvent être réduits en limitant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme le bouleau, les cyprès, les hêtres, les platanes. Dans les actions de végétalisation, il convient de tenir compte du caractère allergène de certaines essences afin de limiter les risques d'allergies.

L'arrêté préfectoral du 22 mai 2018 relatif à la lutte contre les ambroisies et prescrivant leur destruction obligatoire dans le département de la Dordogne doit être mis en œuvre. Les collectivités et les particuliers doivent être sensibilisés à son repérage et aux actions de lutte associées (arrachage, fauchage avant libération du pollen en août/septembre).

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

P/Le Directeur par intérim de la Délégation Départementale,
L'Ingénieur d'Etude sanitaire

Valérie CESA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

REÇU le
29 MAI 2019
Rép. .....

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :
Patrice Cambra
05 57 95 02 52

patrice.cambra@culture.gouv.fr

Laurent FRITCH

Vice-Président en charge de l'Urbanisme

CdC du pays Foyen

2 avenue G.Clémenceau

33220 PINEUILH

Bordeaux, le 20 mai 2019

Objet : Communauté de communes du Pays Foyen

Plan local d'Urbanisme intercommunal

Monsieur le Vice-Président,

Par un courrier reçu le 14 mars 2019, vous soumettez à mon service le projet de PLUI arrêté de l'EPCI CdC Pays Foyen. Dans sa partie Inventaires scientifiques, archéologiques, il est nécessaire d'expliciter la réglementation en matière d'archéologie préventive et les zonages afférents (cf. annexe, ZPPA, porter à connaissance), que je vous demanderais d'inclure au règlement du PLUi en remplacement du texte proposé. Le cas de la commune de Saint Avit-Saint Nazaire doit être présenté comme une illustration en la matière.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pj : annexe PLUi

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par délégation,
Le Conservateur régional adjoint de l'Archéologie

Gérald MIGEON

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :
Patrice Cambra
05 57 95 02 52

patrice.cambra@culture.gouv.fr

CdC du Pays Foyen

2 avenue G.Clémenceau

33220 PINEUILH

Bordeaux, le 20 mai 2019

Objet : PLUi du Pays Foyen (33) -Porter à connaissance

Informations réglementaires

a. **Fouilles programmées :**

En application du Livre V - titre III du Code du Patrimoine, relatif aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer de fouilles ou de sondages à effet de recherches de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation : la demande d'autorisation doit être adressée au ministère de la Culture, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, site de Bordeaux.

b. **Découvertes fortuites :**

Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article L531-14 du Code du Patrimoine).
Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal).
Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain.
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d'installation et de travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

c. **Archéologie préventive :**

En application du Livre V - titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilité archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique :

ZPPA de Pineuilh par arrêté AZ.09.33.61 du 3 février 2010
ZPPA de Sainte-Foy-La-Grande définies par arrêté AZ.07.33.17 du 3 janvier 2008

et dans les périmètres définis sur les porter à connaissance des plans d'occupation des sols, PLU et cartes communales de :

Caplong : carte communale, porter à connaissance du 19 octobre 2005
Pellegrue : POS porter à connaissance du 29 septembre 1992
Saint-Avit-De- Soulège : carte communale, porter à connaissance du 19 octobre 2005
Saint-Avit-Saint-Nazaire : PLU porter à connaissance du 15 avril 2009
Saint-Philippe-De-Seignal : DARNU porter à connaissance du 3 février 1998
Saint-Quentin-De-Caplong : Carte communale porter à connaissance du 19 octobre 2005

Lorsqu'ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellements ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive.
Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir L'État (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, L'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II).

Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant **3 ha**, dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC service régional de l'archéologie (art. R 523-4 du Code du Patrimoine).

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par dégation,
le conservateur régional adjoint de l'archéologie

Gérald MIGEON

Site de Bordeaux : 54 rue Magendie – CS 41229 - 33074 BORDEAUX Cedex - Téléphone 05 57 95 02 02 - Télécopie 05 57 95 01 25.
Site de Limoges : 6 rue Haute de la Comédie - 87036 LIMOGES Cedex - Téléphone 05 55 45 66 00 - Télécopie 05 55 45 66 01.
Site de Poitiers : Hôtel de Rochefort - 102 Grand'Rue - BP 553 - 86020 POITIERS Cedex - Téléphone 05 49 36 30 30 - Télécopie 05 49 88 32 02.
http://www.culture.gouv.fr/Drac-NOUVELLE-AQUITAINE/

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Service Habitat, Logement, Construction durable

Bordeaux, le 21 AOUT 2019

LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,

à

Monsieur le Président de la Communauté
de communes du Pays Foyen
2 Avenue Georges Clemenceau
33220 Pineuilh

Objet : Avis du CRHH sur le PLUIH de la Communauté de Communes du Pays Foyen

P.J. : Avis du CRHH en date du 13/06/2019

Conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis détaillé du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur le volet Habitat de votre Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH).

La commission unique du CRHH s'est ainsi réunie le 13 juin 2019 et a émis un avis favorable sur votre projet de PLUiH, accompagné néanmoins de trois réserves.

De manière générale, les différents engagements inscrits dans le PLUiH sont cohérents avec les orientations territorialisées du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde et les prescriptions du SCOT du Pays du Grand Libournais.

De plus, la commission du CRHH a salué les initiatives prises pour l'amélioration du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers l'OPAH relancée en 2017 (conjointement avec la communauté de communes de Castillon-Pujols) et la mise en œuvre du permis de louer sur la bastide de Sainte-Foy-la-Grande.

Néanmoins, bien qu'il ait été souligné en séance le fort investissement de votre communauté de communes dans cette démarche d'élaboration d'un volet habitat non obligatoire, les membres du bureau ont pointé un manque d'actions relatives à la mise en œuvre d'une mixité sociale sur votre territoire. Ce manque est d'autant plus notable du fait que la commune de Pineuilh est concernée par l'obligation de disposer d'un taux de logements sociaux de 25% à horizon 2025 conformément à l'article 55 de la loi SRU et que les communes de Pineuilh et Sainte-Foy-la-Grande se sont engagées dans l'élaboration conjointe d'un contrat de mixité sociale.

Ainsi, les trois réserves émises concernent l'absence de précisions sur le développement du parc social. Cette thématique est à compléter :

- en affichant un objectif de production de l'offre sociale, a minima pour la commune de Pineuilh soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, conformément aux dispositions de l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- en mobilisant des outils d'urbanisme permettant de mettre en place cette mixité sociale ;
- en intégrant au programme d'actions et d'orientations, une fiche spécifique aux actions et outils mis en place en faveur de la mixité sociale.

En application de l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous demande de bien vouloir apporter une modification à votre PLUIH afin de prendre en compte les réserves émises par le CRHH.

Le service Habitat, Logement et Construction Durable de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde est à votre disposition pour vous aider à définir les objectifs et actions à apporter à votre PLUIH.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète de la Gironde

Pour la Préfète,
Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer, et par délégation
Le Directeur Départemental Adjoint

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service aménagement, habitat, construction
département habitat
Division connaissance de l'habitat et politiques du logement
Site de Bordeaux

Affaire suivie par : Corinne Schulz
Tél. : 05 56 24 83 02
Mel : benedicte-chautard@developpement-durable.gouv.fr

Bordeaux, le 5 août 2019

La préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

à

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Gironde

Objet : Avis de la commission unique du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de Nouvelle-Aquitaine sur le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUIH) de la communauté de communes du Pays Foyen.

La commission unique du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a examiné le PLUIH de la communauté de communes du Pays Foyen le 13 juin 2019.

Le caractère volontaire de la démarche a été souligné par la commission unique du CRHH alors qu'un PLUIH n'est pas obligatoire sur ce territoire et la commission a émis un avis favorable sur le projet assorti des réserves suivantes :

- Définir un objectif de production de logements locatifs sociaux à l'échelle de la communauté de communes et de la commune de Pineuilh,
- Actionner d'autres outils d'urbanisme supplémentaires pour favoriser la mixité sociale (servitude de mixité sociale dans les orientations d'aménagement et de programmation par exemple),
- Intégrer une fiche action spécifique au volet concernant la mixité sociale dans le programme d'orientations et d'actions reprenant les modalités d'élaboration du contrat de mixité sociale, les objectifs en logements locatifs sociaux par produits (neufs, conventionnés avec l'ANAH), les outils d'urbanisme mis en place pour favoriser la mixité sociale ou encore des politiques d'attributions de logements sociaux.

La préfète de région,

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

RECU le
23 - 05 - 2019
Rép: .....

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DORDOGNE

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme, Habitat & Construction
(en lien avec le Service Territorial du Bergeracois)
Affaire suivie par : Julien BONDUE
Tél : 05 53 45 56 68
Mél : julien.bondue@dordogne.gouv.fr

Périgueux, le 16 MAI 2019

Le Préfet

à

Monsieur le Président
de la Communauté de Communes
du Pays Foyen
2, avenue Georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Objet : Avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen (commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt)

Par courrier en date du 12 mars 2019, vous m'avez sollicité afin de recueillir mon avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) arrêté par votre collectivité dont fait partie la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt qui se situe dans le département de la Dordogne.

J'ai l'honneur de vous indiquer avoir transmis mon avis à Madame la Préfète de la région Nouvelle Aquitaine, Préfète de la Gironde.

Le Préfet

Frédéric PERISSAT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

réunion du 7 mai 2019

Communauté de Communes du PAYS FOYEN

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Avis conforme au titre du L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime
Avis simple au titre des articles L151-12 et L151-13 du Code de l'urbanisme

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 7 mai 2019 à la Cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de Monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant Madame la Préfète de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur FEDIEU Dominique, Conseiller départemental du Sud-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant le président des Propriétés privées rurales de Gironde,
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Monsieur GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde,

Étaient excusés :

- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Mouliets et Villemartin, représentant les maires de Gironde (pouvoir transmis à M. CAMEDESCASSE),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Madame JEAN Christine, représentant le directeur de la Ligue de protection des oiseaux Aquitaine (pouvoir transmis à M. MONDON),
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du Code de l'Urbanisme,
- Monsieur RIELLAND Guillaume, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le Conseil départemental de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Monsieur COURAU Laurent, représentant la Chambre d'agriculture de Gironde, invité à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 14 (si vote de l'INAO), 13 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

PRÉAMBULE

Compte-tenu du fait que le projet de PLUi est susceptible d'avoir pour conséquence une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un SIQO (signe d'identification de la qualité ou de l'origine), conformément à l'article L112-1-1 du CRPM, le représentant de l'INAO est invité à participer aux débats avec voix délibérative.

SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Pays Foyen pour émettre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Le territoire est inclus dans le périmètre du SCoT du Libournais approuvé le 6 octobre 2016. La CDPENAF n'a en conséquence pas à émettre d'avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation (article L142-5). L'avis n'est rendu obligatoire que sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13.

En outre, l'INAO fait savoir que le document entre dans le cadre de l'analyse de la réduction substantielle. En conséquence, la CDPENAF doit émettre un avis conforme au titre du L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le projet de PLUi du Pays Foyen intègre cinq nouvelles communes, dont deux appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Entre-deux-Mers » de 761 hectares (les deux seules des vingt communes du territoire couvert par le PLUi). Ces deux communes, Auriolles et Listrac-de-Durèze, ne disposent pas de document d'urbanisme à ce jour et sont soumises au RNU.
Les nouvelles zones urbaines de ces deux communes appartiennent aux aires parcellaires délimitées en AOC pour 15,92 ha. L'identification en zone urbaine représente donc 2,09 % de l'aire parcellaire délimitée en AOC, soit plus de 2 %.

À AURIOLLES :
Le dossier de PLUi précise que la définition des espaces urbains de la commune a dû s'appuyer naturellement sur les entités urbaines existantes et qui mettent en avant un chapelet d'urbanisation le long de la RD126. Le caractère agricole et viticole étant par ailleurs particulièrement important sur cette commune, le zonage permet de prendre en considération les enveloppes agglomérées existantes (dents creuses) ou de les desserrer pour conserver l'esprit de ce village.
Par ailleurs, un STECAL à destination d'habitat est identifié au sein de la commune : un hameau traditionnel à cheval sur la commune de Cazaugitat. Il s'agit de permettre la construction d'une habitation sur une parcelle non agricole et située hors site à enjeux écologiques et paysagers particuliers. Il s'agit du seul hameau de la commune présentant des constructions contemporaines où l'intégration d'une nouvelle construction n'impactera pas la qualité urbaine du site.

À LISTRAC DE DURÈZE :
La commune est structurée autour de deux entités urbaines principales : le bourg constitué d'habitations récentes et le hameau du « Grand Monguillet » répondant aux critères de compacité, continuité et densité du SCoT et constitué d'une quinzaine de constructions. L'objectif est de favoriser l'accueil de nouvelles populations en confortement du bourg. La capacité d'accueil mobilisable ne couvre pas d'espaces agricoles utilisés.
Un STECAL à destination d'habitat est défini sur ce hameau permettant la construction d'un à deux nouveaux logements en confortement de cette entité urbaine, la plus dense de la commune.
Le foncier mobilisable correspond à un comblement de dents creuses entre des bâtis existants, n'impactant donc ni l'activité agricole, ni les paysages ni les espaces à enjeux environnementaux.

Au titre de l'article L151-13, le PLUi identifie 9 secteurs Ah sur 6 communes différentes, répondant bien au caractère exceptionnel.

À Auriolles : le hameau traditionnel, à cheval sur la commune de Cazaugitat, mentionné ci-dessus.

À Caplong : La seule évolution par rapport au PLUi précédent est le reclassement en STECAL à destination d'habitat du hameau de Breuil présentant l'une des plus fortes densités des ensembles bâtis de la commune. L'objectif est de permettre la construction d'environ 2 logements. Une partie du site est plantée et utilisée en vigne, mais son exploitation est contrainte par sa faible surface et la proximité des bâtiments et habitations existants.

À Les Lèves-et-Thoumeyragues : Un STECAL à destination d'habitat est identifié au hameau « Marjotte » permettant la construction d'un logement hors surface agricole utilisée et sans impact notable sur l'environnement et le paysage.

À Listrac-de-Durèze : Le STECAL sur le hameau du « Grand Monguillet », mentionné ci-dessus.

À Pineuilh : À l'est du cœur de ville, le PLUi définit un STECAL à destination d'habitat afin de permettre le comblement de quelques dents creuses (environ 4 logements). Bien que répondant aux critères du SCoT en termes de compacité, continuité et densité, ce site ne bénéficie pas, contrairement aux zones urbaines, de l'assainissement collectif. Il s'agit donc d'y limiter l'accueil de nouvelles populations.

À Saint-Avit-Saint-Nazaire : Le PLUi définit 2 STECAL à destination d'habitat au lieu-dit « Les Places » et à « Saint-Nazaire ». Dans le premier cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation en densification d'une dent creuse. Dans le deuxième cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation à l'entrée du hameau qui a connu une urbanisation récente. Dans les deux cas, l'urbanisation ne concerne pas de surface agricole utilisé ni de site à enjeux paysagers ou environnementaux particuliers. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.

Le PLUi identifie également deux secteurs Nh sur la commune de Saint-André-et-Appelles, répondant bien au caractère exceptionnel. Il définit un STECAL à destination d'habitat à l'ouest de la commune au lieu-dit « Les Barbereaux » pour permettre la construction d'une habitation, hors surface agricole utilisée, hors enjeux paysagers et environnementaux. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif.

Aucun secteur Ah ou Nh n'est prévu sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, située dans le département de la Dordogne.

Au titre de l'article L151-12, le règlement admet les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage dans les secteurs Ngv. Trois secteurs sont définis sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, pour partie sur des espaces boisés classés (EBC), et doivent alors être justifiés comme STECAL.

Le secteur NL autorise les constructions de tailles limitées. Celui-ci devrait alors être déclaré comme STECAL. 3 secteurs sont identifiés à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, 1 à Pellegrue, 2 à Saint-Philippe-du-Signal, et 2 à Saint-Avit-Saint-Nazaire

Un secteur Nt (à Saint-Quentin-de-Caplong) autorise les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration. Celui-ci devrait également être déclaré comme STECAL.
On peut noter l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur concerné entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.

Le règlement de la zone A précise que la surface d'extension maximale de 250 m² de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi. Cette valeur devrait figurer dans les limites visées précédemment, limitées à hauteur de 30 % de surface de plancher supplémentaire, ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les secteurs mentionnés ci-dessus comme étant STECAL devront encadrer les possibilités de construire.
L'article L151-13 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que le règlement peut à titre exceptionnel délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des STECAL. Il doit alors préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

Enfin, le dossier de PLUi comprend une pièce « 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination » qui liste les 29 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. On peut regretter le manque de précision sur les critères qui ont conduit à retenir ces bâtiments.
1 à AURIOLLES (n° 1), en zone N
5 à CAPLONG (2 à 6), en zone A
2 à LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES (7 à 8), en zone A
1 à LIGUEUX (9), en zone A
2 à LISTRAC-DE-DUREZE (10 et 11), en zone A et Ah
1 à MASSUGAS (12), en zone N
3 à PINEUILH (13 à 15), en zone A
1 à RIOCAUD (16), en zone A
2 à LA ROQUILLE (17 et 18), en zone A et N
3 à SAINT-AVIT-DE-SOULEGE (19 en zone N, et 20, 21 en zone A)
3 à SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE (22 à 24), en zone A
5 à SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG (25 à 29), en zone A

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF note que le potentiel de production de logements neufs est estimé à 865 logements alors qu'il en est prévu 816 dans le PADD. La commission retient que ce chiffre est très en deçà des objectifs du SCoT qui annonce une production brute de plus de 1 200 logements en prenant en compte les densités prévues à l'échelle de l'intercommunalité (lesquelles sont annoncées dans le rapport de présentation).

La commission note également que la collectivité ne prévoit pas de vastes ouvertures à l'urbanisation sur le territoire mais que celles-ci conduisent cependant à une superficie urbanisable totale relativement importante. Elle regrette que les possibilités de réhabilitation de logements vacants (notamment sur la commune de Sainte-Foy la-Grande où ils représentent 29 % des logements) ne soient pas prises en compte.

La commission retient ainsi, en termes de réduction substantielle de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP), que les surfaces urbanisables consomment 20 hectares de plus que les objectifs fixés par le SCoT à nombre de logements équivalents, alors même que les zones 2AU n'ont pas été prises en compte. Cela induit une consommation de surfaces de vignes en AOP à Auriolles au-delà du seuil des 2 % qui n'apparaît pas aujourd'hui justifiée.

La CDPENAF émet en ce sens un avis conforme défavorable sur ce projet de PLUi au titre de l'article L112-1-1 du CRPM.

En ce qui concerne les STECAL, la CDPENAF note qu'il s'agit essentiellement de densification par comblement de « dents creuses » et émet globalement un avis favorable au titre de l'article L151-13 du CU.

La commission estime cependant que les secteurs Ah prévus sur les communes d'Auriolles et de Caplong engendrent une consommation d'espaces agricoles qui n'est pas justifiée. Elle émet en conséquence un avis défavorable sur les STECAL de ces deux communes.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur la surface d'extension maximale des constructions existantes à usage d'habitation qui peut atteindre 250 m². La rédaction proposée laisse d'importantes possibilités de construction que la commission ne souhaite pas. Elle rappelle en ce sens les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements :

- extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m² de superficie de l'extension),
- annexe dans la limite de 50 m² pour garage et abri de jardin, 80 m² pour les piscines,
- recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),
- limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante.

Elle relève également l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur Nt entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.

Enfin, la CDPENAF prend acte de l'identification de 29 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle regrette cependant le manque de précision sur la nature et l'usage actuels de ces bâtiments ainsi que sur les choix qui ont conduit à les retenir. La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse…), etc.
La commission précise qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).

RÉSULTATS DU VOTE

14 voix pour l'AVIS CONFORME DÉFAVORABLE au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime,
0 voix contre,
0 abstention.

Et,

Au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme,

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE sur les STECAL des Lèves-et-Thoumeyragues, Listrac-de-Durèze, Pineuilh, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-André-et-Appelles,
0 voix contre,
0 abstention.

14 voix pour l'AVIS DÉFAVORABLE sur les STECAL d'Auriolles et de Caplong,
0 voix contre,
0 abstention.

Et,

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI D'OBSERVATIONS au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour la Préfète, Présidente de la CDPENAF,
et par délégation,
le Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint
Hervé SERVAT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

réunion du 5 août 2019

Communauté de communes du PAYS FOYEN

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Réponse de la commission au courrier du 24 juin 2019 sollicitant la feuille de calcul de l'INAO ayant conduit la CDPENAF à se prononcer sur la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est réunie le 5 août 2019 à la cité administrative de Bordeaux, sous la présidence de monsieur Hervé SERVAT, Directeur départemental des territoires et de la mer adjoint de Gironde, représentant madame la Préfète de Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur DARMIAN Jean-Marie, Conseiller départemental du canton de Créon, représentant le président du Conseil départemental de Gironde,
- Monsieur DELGUEL Jean-Claude, maire de Mouliets et Villemartin, représentant les maires de Gironde,
- Monsieur CAMEDESCASSE Allain, président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde,
- Monsieur BOCCACCI Sébastien, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur Xavier DE SAINT LEGER, représentant le président de la Chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur TURANI-I-BELLOTO Pascal, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA) de Gironde,
- Monsieur BOUCHON Bernard, représentant le président de la Confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la Coordination rurale de Gironde,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du Syndicat des sylviculteurs du Sud-ouest (SYSSO),
- Monsieur MONDON Alain, représentant le président de la Société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le Sud-ouest (SEPANSO) Gironde,
- Madame FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur COURJAUD Arnaud, représentant le président des Jeunes agriculteurs de Gironde (pouvoir transmis à M. TURANI),
- Monsieur VARENNE Thibault, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde (pouvoir transmis à M. SERVAT),
- Maître ROUSSEAUD Grégory, représentant le président de la Chambre départementale des Notaires.

Assistaient également à la réunion :

- Madame DUMAS Hélène, représentant le directeur départemental de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Aquitaine Atlantique, invitée à titre d'expert,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'Association des Maires de Gironde, invitée à titre d'expert,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'expert,
- Monsieur ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 14 (si vote de l'INAO), 13 le cas échéant
Quorum : le quorum est atteint

RAPPEL DU CONTEXTE

Par courrier en date du 24 juin 2019, vous sollicitez la feuille de calcul ayant conduit la CDPENAF à émettre un avis conforme défavorable sur la révision du PLUi du Pays Foyen en application de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ce projet de PLUi intègre cinq nouvelles communes, dont deux appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Entre-deux-Mers » (les deux seules des vingt communes du territoire couvert par le PLUi). Ces deux communes, Auriolles et Listrac-de-Durèze, ne disposaient pas de document d'urbanisme à ce jour. Elles étaient soumises au RNU.

Auriolles	Surface en ha	**Listrac-de-Durèze**	Surface en ha
Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	**7,58**	Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	**8,63**

L'aire parcellaire délimitée en AOC « Entre-deux-Mers » est de 761 hectares sur l'ensemble du territoire du PLUi.

Insee	Commune	Entre-Deux-Mers
33020	Auriolles	438
33247	Listrac-de-Durèze	322
	Total ha	**761**

Les nouvelles zones urbaines de ces deux communes appartiennent aux aires parcellaires délimitées en AOC pour 15,92 hectares.
L'identification en zone urbaine représente donc 2,09 % de l'aire parcellaire délimitée en AOC, soit plus de 2 %.

RÉPONSE DE LA COMMISSION

L'INAO a précisé la méthode d'appréhension de l'évaluation de la consommation d'espaces. Celle-ci est considérée comme substantielle lorsque le seuil de 2 % du périmètre de l'aire AOC considérée est dépassé.
Pour le PLUi du Pays Foyen, il faut rappeler l'existence de plusieurs AOC (Cotes de Bordeaux, Entre-Deux-Mers, Bergerac). Sur l'ensemble du PLUi, seules les deux communes susvisées font partie de l'aire AOC de l'Entre-Deux-Mers.

Pour effectuer les calculs, il est pris en compte l'ensemble des aires urbanisables du projet desquelles sont déduites l'ensemble des aires déjà urbanisables dans le précédent document d'urbanisme.
Les deux communes concernées qui ne disposent pas de document d'urbanisme (de fait soumises au RNU) ne peuvent prétendre d'un quelconque périmètre déjà urbanisable. Sont seulement déduites les parties qui ne sont pas classées en AOC (2 parcelles identifiées en zones UD et UE sur la commune de Listrac-de-Durèze).

Pour les communes soumises au RNU, toutes zones classées U ou AU dans le futur document d'urbanisme sont considérées comme des zones nouvellement classées, donc comme un prélèvement même si leur délimitation se superpose avec un bourg déjà constitué.
La CDPENAF informe en outre que les STECAL repérés en zone AOC sont aussi des zones d'urbanisation dont les surfaces doivent être intégrées pour le calcul.

Le président précise que l'atteinte de ce seuil implique que le projet de PLUi est soumis à un avis conforme de la CDPENAF. Cet avis peut être favorable, ou défavorable, selon l'appréciation portée sur le projet.
La collectivité peut à nouveau saisir la commission en justifiant mieux son projet ou sur la base d'un projet avec diminution des surfaces en AOC ouvertes à l'urbanisation.

Pour la préfète, présidente de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental des territoires et de la mer adjoint
Hervé SERVAT

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
DORDOGNE

Département
Dynamiques
environnementales
et foncières

Tél. 05 53 45 47 85

Siège Social
Boulevard des Saveurs
Cré@Vallée Nord
Coulounieix-Chamiers

Adresse postale
CS 10250
24660 PERIGUEUX CEDEX 9

Tél. : 05 53 35 88 88
accueil@dordogne.chambagri.fr

REÇU le
27 MAI 2019
Rép: .....

Coulounieix-Chamiers, le 21 mai 2019

Monsieur le Président
Communauté de Communes du PAYS FOYEN
2 avenue Georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Réf : PHG/NCV/NL
Dossier suivi par Nathalie COULAUD-VIDAL
Tél. : 05.53.45.47.85
nathalie.coulaud-vidal@dordogne.chambagri.fr

Objet : Révision du **PLUi du Pays Foyen**
Copie à :
Julien BONDUE : DDT - SUHC
Valérie BOUSQUET : DDT - SUHC
Emilio SARRAT : DDT ST Bergeracois
Céline DELRIEUX : DDT - SCAT

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de révision du PLUi du Pays Foyen en date du 11 mars 2019 et nous vous en remercions.

Après étude de ce dossier par le Département Dynamiques Environnementales et Foncières et selon des critères techniques d'analyse, nous formulons les observations suivantes :

Observations sur le règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles et Forestières :

- ✓ Remarques communes aux zones A et N :
  - Pages 116 et 124 concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants, il conviendrait de remplacer pour une meilleure compréhension la phrase « La surface d'extension maximale de 250 m² de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi », par la phrase suivante « La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m² ».
  - Nous vous demandons de bien vouloir ajouter les possibilités offertes par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L.151-11 du code de l'urbanisme) : « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation,

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 03/01/1924
Siret 182 400 010 00 191
APE 9411
www.dordogne.chambagri.fr

au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

- Pages 120 et 128 au sujet des murs des constructions, nous demandons que soit ajoutée la possibilité d'installer des bardages métalliques pour les bâtiments agricoles, a minima lorsque des contraintes réglementaires et de biosécurité l'imposent. Les teintes ne seront ni claires, ni vives.

- Pages 121 et 129 concernant les aménagements paysagers et les plantations, nous nous interrogeons sur la nécessité de mettre le paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon de 10m puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser au frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants, et pas sur les zones A ou N

✓ Remarques spécifiques à la zone A :

- Page 116, le respect de la réglementation ICPE, le cas échéant, peut imposer une implantation au-delà de 100 mètres des bâtiments actuels de l'exploitation agricole pour assurer un recul minimal de 100 mètres par rapport à la maison d'habitation d'un tiers. Il serait donc plus pertinent de ne pas réglementer du tout la distance minimale entre les constructions en cas de contraintes techniques et/ou réglementaires particulières justifiées.

- De même, page 118 au sujet de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, nous demandons que soit rajouté « sauf nécessité technique et/ou réglementaire… ».

- Page 120 au sujet des clôtures, nous demandons de ne pas réglementer les clôtures des propriétés agricoles qui peuvent varier en fonction des filières et des besoins de protection des cultures et/ou du bétail. Les règles proposées sont à réserver à la zone Ah, ou à retirer complètement pour assurer une cohérence avec la zone N (cf. page 128).

Observations sur le zonage :

✓ Hameau de Ponchapt : le maintien en zone constructible des parcelles AE 104 et 190 en extension du hameau impacte des espaces agricoles cultivés (prairie et vigne). De plus, leur urbanisation augmenterait l'interface bâti-espaces agricoles pouvant générer des conflits de voisinage (notamment au niveau des vignes). Leur maintien est à reconsidérer au regard du réel besoin d'accueil résidentiel, notamment dans cette zone éloignée du centre-bourg et de ses services.

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZA 19 au sud-ouest du bourg constitue une extension urbaine d'un secteur bénéficiant pourtant de nombreuses « dents creuses » constructibles disponibles. De plus, elle se situe à proximité d'un bâti remarquable à protéger dont l'écrin a été préservé en zones A, N et EBC. Pour ces raisons, nous demandons le retrait de cette parcelle dans le projet de PLUi.

- ✓ L'exploitation agricole en horticulture Peyronnet est classée en zone UY dans le PLUi. Nous demandons son classement en zone Agricole pour mieux reconnaître et pérenniser l'activité agricole dans ce secteur, situé au nord-est de l'avenue de Bordeaux (RD936).

- ✓ Un peu plus au nord, l'ancienne zone 2AU a été reclassée en grande partie en zone A, mais tout le linéaire en 1er rideau de la rue des Fontaines a été classé en zone UC. Ces parcelles sont cultivées. Nous demandons de reclasser entièrement les parcelles AP 232, 233 et 372 en zone Agricole du projet de PLUi.

- ✓ De manière générale, il est important de maintenir des espaces agricoles à proximité des zones habitées, notamment dans la vallée, pour permettre l'accueil de maraîchers ou autres activités agricoles facilitant l'alimentation en circuits courts de la population.

En conséquence, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, sous réserve de prise en compte des observations formulées ci-dessus.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,
nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Le Président,

J. Ph. GRANGER

S E P A N S O
Reconnue d'utilité publique - Affiliée à France Nature Environnement
Membre fondateur de la confédération France Nature Environnement Nouvelle-Aquitaine
FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT

Section GIRONDE

Une force pour la nature

Monsieur le Président de la communauté de
communes du Pays foyen
2 avenue Georges Clemenceau
33220 PINEUILH

Bordeaux, le 15 juin 2019

Objet : avis sur le projet de PLUi arrêté
V/Réf : DU/LF/DC/LC/NL/DM - 2019-03-037
N/Réf : 019/058/BG/KE

Monsieur le Président,

Suite à votre courrier ci-dessus référencé, je vous prie de trouver ci-joint l'avis de la SEPANSO Gironde concernant le PLUi arrêté du Pays foyen, au plan de la prise en compte de la biodiversité des espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF).

1- Une consommation d'espaces NAF excessive

La biodiversité des espaces NAF dépend de leur superficie, de leur qualité, de leur organisation en trame et de leur mode de gestion.

Le PLUi a un effet sur la biodiversité en réduisant la superficie des espaces NAF dans le cas d'une expansion urbaine. Cet effet est plus ou moins marqué selon la localisation de ces nouveaux espaces urbains.

Les besoins fonciers pour l'urbanisation résultent de plusieurs causes : la construction de logements ou de bâtiments pour les activités économiques, la réalisation d'infrastructures ou d'équipements divers (carrières, espaces de stockage, équipements publics…).

- <u>Des besoins en nombre de logements surestimés</u>

Le rapport de présentation fait état d'un besoin de 890 logements nouveaux pour faire face à la croissance envisagée du nombre de ménages (p.35 du RP1.2). Ce besoin se fonde sur une taille des ménages de 2,13 personnes par ménage et sur un taux de croissance de la population de 0,60%. *(Remarquons la contradiction avec le PADD – document de référence du PLUi- qui fait état d'un objectif de croissance 0,5% (p.5 du PADD) et non pas de 0,6%)*.

Le choix d'un taux de 0,6% au lieu des 0,45% prévu dans le SCoT du Grand Libournais n'est pas expliqué. Le fait est que ,quelle que soit la période de référence (1990/2015, 1999/2015, 2009/2015), ce taux de 0,6% n'a jamais été atteint sur le territoire du Pays foyen.

Avec un taux de 0,45%, le besoin en logement ne serait que de 748 logements[1].

La taille des ménages telle qu'elle est prévue est aussi sujette à caution. Le rapport de présentation (RP1.2 – p. 35) affiche le choix de 2,13 personnes par ménage et mentionne par ailleurs (RP1.1 – p.63) une stabilisation autour de 2,2 personnes par ménage. En prenant en compte ce chiffre de 2,2 et un taux de croissance de 0,45%,

[1]Au taux de 0,45% il y aurait 17500 habitants en 2032, soit 900 ménages supplémentaires générant un besoin de 422 logements au lieu des 564 prévus avec une croissance de 0,6%, auquel s'ajoute dans les 2 cas un besoin endogène de 326 logements.

les besoins en logements seraient réduits à 477[2] (au lieu de 890), soit des besoins moitié moindres que ceux arrêtés par le PLUi .

Ainsi une faible variation des paramètres à une forte incidence sur les besoins en logements.

La prévision des besoins en logement est un exercice aléatoire. Néanmoins dans un principe de cohérence, les besoins en logements apparaissent surestimés par rapport aux objectifs du SCoT, sans que cette surestimation soit argumentée.

- Une analyse du potentiel de densification qui pose question

La construction des nouveaux logements peut se faire soit par densification des espaces urbains existants, soit par expansion sur des espaces NAF.

Le code de l'urbanisme (art. L151-4 et R 151-1) fait obligation « d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». L'optique est de favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même plutôt que de recourir à l'étalement urbain et de répondre ainsi aux enjeux de modération de la consommation des espaces NAF. L'autre avantage est de rapprocher l'habitat des services, des commerces des équipements publics et potentiellement de l'emploi, favorisant ainsi le développement des mobilités douces et des transports en commun.

Le rapport de présentation (RP 1.1 – p. 115) présente le potentiel de densification des documents d'urbanisme existants, et l'évalue à 74 ha au sein des zones urbaines et à 56 ha au sein des zones AU.

La méthodologie d'analyse du potentiel n'est pas décrite. Les surfaces évaluées sont-elles seulement des espaces non bâtis ou bien prennent-elles en compte les surfaces déjà construites pouvant faire l'objet de démolition et reconstruction (renouvellement urbain), les parcelles construites pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, les parcelles en friche (hypermarché désaffecté à Pineuilh, serres horticoles non exploitées à Port-Sainte-Foy-et-Ponchat)?

Le peu de détail donné dans le rapport de présentation nous laisse penser – peut-être à tort- que l'analyse s'est limitée à évaluer le reliquat non construit des zones U et AU des PLU existants ce qui est d'un intérêt limité.

La résorption de la vacance des logements est une autre piste à explorer pour limiter la construction de logements neufs par expansion urbaine.

Le PLUi adopte l'objectif minimal du SCoT qui est de réduire de 5% le parc de logement vacant. La difficulté de diminuer la vacance est réelle. Une des solutions, en dehors de la réhabilitation, peut être la démolition/reconstruction. Une réelle étude de densification et de mutation des espaces bâtis aurait donc été également importante pour aborder la question de la vacance et calibrer un objectif de résorption réaliste et peut-être plus ambitieux.

Le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, tel qu'il semble avoir été établi, ne nous paraît pas correspondre aux attentes de la loi.

- Un dépassement des surfaces de terrain par logement fixées par le SCoT

L'analyse du potentiel de densification doit se traduire en nombre de logements nouveaux au sein des espaces bâtis. Ce nombre dépend à la fois du type d'habitat (individuel ou collectifs) et de la taille des terrains dans le cas de maisons individuelles.

Le rapport de présentation (RP 1.2 – p. 108) fournit le nombre de logements prévus en zones urbaines par commune, mais sans indiquer la clef de répartition entre les communes, ni celle de la part de l'individuel et du

[2] (17500 habitants en 2032/2,2)- (7477 logements en 2020)= 477

collectif, ni la façon dont au final le chiffrage a été élaboré, ce qui ne permet pas d'apprécier la pertinence des chiffres avancés.

Le potentiel de production de logements neufs en zones urbaines est évalué à 593 (cf. tableau p.108 du RP 1.2). Cela montre que dans l'hypothèse d'une croissance démographique cohérente avec le SCoT, -et non pas avec la surestimation du PLUi-, les besoins en logements (au nombre de 477 comme indiqué précédemment) pourraient être satisfaits sans avoir recours à l'expansion urbaine.

La taille moyenne des terrains est fournie dans le rapport de présentation (RP 1.2 – p.106 et 107). Elle s'éloigne notablement de celle fixée par le SCoT. En application du SCoT, la surface consacrée à la production de logements neufs en zone urbaine devrait être de 36Ha. En application du PLUi elle serait de 56ha.

Au final, les surfaces en zones urbaines et à urbaniser permettraient « la production de 1225 logements neufs » (cf. RP1.2 – p.106) si les préconisations du SCoT étaient respectées, chiffre à mettre au regard des 477 logements nécessaires en cohérence avec le SCoT.

Les surfaces consacrées à la production de logements neufs paraissent disproportionnées au regard des objectifs du SCOT. Les bases de calcul ne sont pas suffisamment explicitées. Les zones urbaines suffisent à la production de logements neufs. Les zones à urbaniser semblent inutiles.

- Des besoins en zones d'activités non justifiés

Le rapport de présentation (RP1.2 – P.111) fait une évaluation, à hauteur de 47ha, des surfaces nécessaires au développement économique. Toutefois, il ne fournit guère de justifications de ce besoin.

Au final, la surestimation notable des besoins en logement au regard des objectifs du SCoT, le dépassement des surfaces moyennes par logement fixés par le SCoT, les contradictions entre le PADD et le rapport de présentation, et au sein même du rapport de présentation, une analyse de densification peut-être incomplète, tous ces éléments conduisent à penser que le PLUi n'est pas compatible avec le SCoT et qu'il ne respecte pas l'objectif de modération de la consommation des espaces NAF.

2- Les enjeux de la trame verte et bleue en partie ignorés

Le code de l'urbanisme fixe aux PLU, entre autres objectifs, celui de «protection des milieux naturels, …, de la biodiversité, … ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques. » (art. L 101-2).

- Une analyse minimaliste de la trame verte et bleue

Le rapport de présentation consacre une partie à l'étude des milieux naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue (RP1.1 – p. 122 à 163).

Cependant, il se borne à identifier une trame verte et bleue existante, composée pour l'essentiel d'une sélection d'espaces boisés, des cours d'eau et leurs abords, et des coteaux calcaires. Les boisements sont reliés par des corridors qui sont à peu de choses près le plus court chemin d'un massif à un autre. Ces corridors peuvent être des vignes ou des terres labourées. On peut douter de leur capacité à permettre « le déplacement de la faune et de la flore ».

Le diagnostic ne porte donc pas d'appréciation sur sa fonctionnalité de la trame : la trame existante est-elle suffisante pour assurer l'objectif de conservation des espèces ou de leur migration dans le cadre du changement climatique ? L'évolution de cette trame (telle que la sous-trame des milieux thermophiles ou des vallées alluviales par enfrichement) ne condamne-t-elle pas la richesse écologique de certains milieux ?

Le PLUI n'a pas fait usage des dispositions du code de l'urbanisme permettant de classer en espaces de

continuités écologiques les éléments des trames verte et bleue (article L113-29) en allant au-delà d'un simple classement en zone N ou A ou du classement au titre du paysage (article L151-19). Le code de l'urbanisme donne le moyen d'afficher un classement particulier assorti le cas échéant de prescriptions, à travers divers articles

- ➢ article L151-23 sur la délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et de la définition, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur préservation,
- ➢ articles L151-41 et R151-43 -3°, 4°, 8° sur la délimitation des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état.

Des éléments de la trame verte et bleue, particulièrement intéressant telle que la vallée du Seignal, aurait pu bénéficier de ces dispositions.

De même, le classement en EBC (article L113-1 du C.U.) est limité à la conservation de l'existant alors qu'il peut également s'appliquer à la création de boisements nouveaux.

Le projet porté par le PLUi paraît donc se limiter au maintien de la trame verte et bleue dans son emprise actuelle sans l'ambition de l'étendre, ni d'assurer sa fonctionnalité. Il nous paraît en deça des objectifs de la loi.

- Une prise en compte « après-coup » de la biodiversité dans les zones AU

Il aurait sembler logique que le choix des zones à urbaniser (zones AU) soit la résultante de l'examen d'un certain nombre de critères dont l'enjeu écologique du site.

Or il semble que ce soit l'inverse qui ait été fait : une fois les zones AU choisies, elles ont été examinées au point de vue de leur impact sur l'environnement.

Le rapport de présentation (RP 1.2 – p. 206 et suivantes) analyse ainsi un ensemble de 20 sites où existe un enjeu potentiel, avec comme préconisation « de prospecter à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence » d'une espèce protégée.

Qu'adviendrait-t-il en cas de découverte d'une espèce protégée dans une zone AU ?

N.B. : rappelons que, selon notre analyse, les zones AU n'ont pas lieu d'être, les besoins en logements pouvant être satisfaits au sein des zones déjà urbanisées.Concernant d'autres équipements (zone à vocation artisanale ou commerciale à Bouchets-Guignards par exemple), il nous semble important d'éviter les prairies alluviales, qui ont un potentiel agricole ou maraîcher.

En conclusion, malgré l'importance du travail réalisé, je suis amené à émettre un avis défavorable au projet présenté.

En effet, il s'écarte notablement des préconisations du SCoT, sans justifications suffisantes, ce qui conduit à une surconsommation des espaces NAF. D'autre part, il ne répond que partiellement aux enjeux de la trame verte et bleue.

Ces contradictions et insuffisances exposent le PLUI à un risque juridique important.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président de la SEPANSO Gironde,

Daniel DELESTRE

Remarques PLUi CC Pays Foyen en lien avec la stratégie du SAGE Dropt le 07/05/2019

Pour rappel, la stratégie du SAGE Dropt a été validée par la CLE du 04/07/2018.

Les 4 enjeux du SAGE sont les suivants: Gestion quantitative, Qualité des eaux, Milieux Aquatiques et Gouvernance.

Une première version du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et de son règlement a été présentée à la CLE le 01/04/2019 pour une validation fin juin 2019 et une approbation du SAGE est prévue mi-juin 2020. Le tableau page suivante synthétise les leviers de la stratégie du SAGE Dropt en lien avec le PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Provisoire

Levier Stratégie	Remarques
Levier 1. Prendre en compte les Zones Inondables dans les documents d'urbanisme (future DISPO 14 du PAGD)	Le rapport de présentation (1.2 Justification page 21) mentionne que « le réseau hydrographique …bénéficient de mesures visant à préserver leur intérêt écologique : mise en place d'une zone inconstructible de 10 m le long des cours d'eau permanents et temporaires. » Existe-t-il une zone tampon de protection des cours d'eau contre les inondations ? 10 m de chaque côté ?
Intégrer le phénomène de ruissellement et le risque de coulées de boues dans les outils d'aménagement du territoire **(future DISPO 15 du PAGD)**	L'aléa Erosion des sols en cas de forte précipitation présent dans l'Etat des lieux du SAGE n'apparait pas dans les documents du PLUi. Merci d'intégrer ces éléments (Cf. données Erosion des sols fournies par mail) pour le bassin versant du Dropt pour les communes concernées : Auriolles, Landerrouat, Pellegrue et Riocaud

Provisoire

Définir/ Actualiser les schémas directeurs d'assainissement (future DISPO 23 du PAGD)	Le schéma directeur d'assainissement n'est pas élaboré à ce jour. **La future disposition du SAGE prévoit :** Dans l'objectif de limiter l'impact des systèmes d'assainissement sur les cours d'eau et afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du bassin versant : I- La CLE rappelle aux collectivités compétentes les obligations liées à la réalisation d'un descriptif détaillé d'assainissement en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif. II- Les collectivités ou leurs groupements compétents élaborent ou mettent à jour leur Schéma Directeur d'Assainissement **dans un délai de 10 ans à compter de l'arrêté d'approbation du SAGE.** Le schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées définit un programme pluriannuel et hiérarchisé d'actions destinées à améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement collectif des eaux usées qui comprend le réseau et la station de traitement. Il vise ainsi à protéger les milieux aquatiques et préserver les usages par l'amélioration de l'efficacité du système d'assainissement dans sa globalité, en réduisant les rejets de pollution dans le milieu naturel et en cherchant à garantir son efficacité dans la durée. Il vise également à optimiser les coûts d'exploitation. Il s'appuie sur une étude de diagnostic dont les objectifs sont régis notamment par l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement collectif. Le schéma d'assainissement collectif des eaux usées doit s'appuyer sur le zonage « collectif/non collectif » s'il existe. III-Les collectivités compétentes adressent annuellement le bilan du fonctionnement de leurs réseaux et l'état d'avancement des travaux à la structure porteuse du SAGE. La CLE rappelle aux collectivités compétentes
Vérifier l'adéquation entre le zonage ANC et la nature du sol (future DISPO 21 du PAGD)	La **future disposition 21** du SAGE Dropt ne demande plus de vérifier l'adéquation entre le zonage ANC et la nature du sol, néanmoins la CLE rappelle aux collectivités compétentes leurs obligations de délimiter ou mettre à jour les zones relevant de l'assainissement collectif de celles relevant de l'assainissement non collectif. La cartographie du zonage Assainissement collectif est bien présente. Le territoire du SAGE Dropt n'est pas concerné par ce zonage d'assainissement collectif mais uniquement par l'assainissement non collectif. Le zonage de l'ANC n'apparait pas dans les annexes. Seules, les cartes d'aptitude des sols pour l'ANC pour les 2 communes (Riocaud et Les Lèves et Thoumeyragues) sont présentes.
Identifier les enjeux et zones sensibles à l'érosion dans les	Les zones sensibles à l'érosion ne sont pas identifiées.

Provisoire

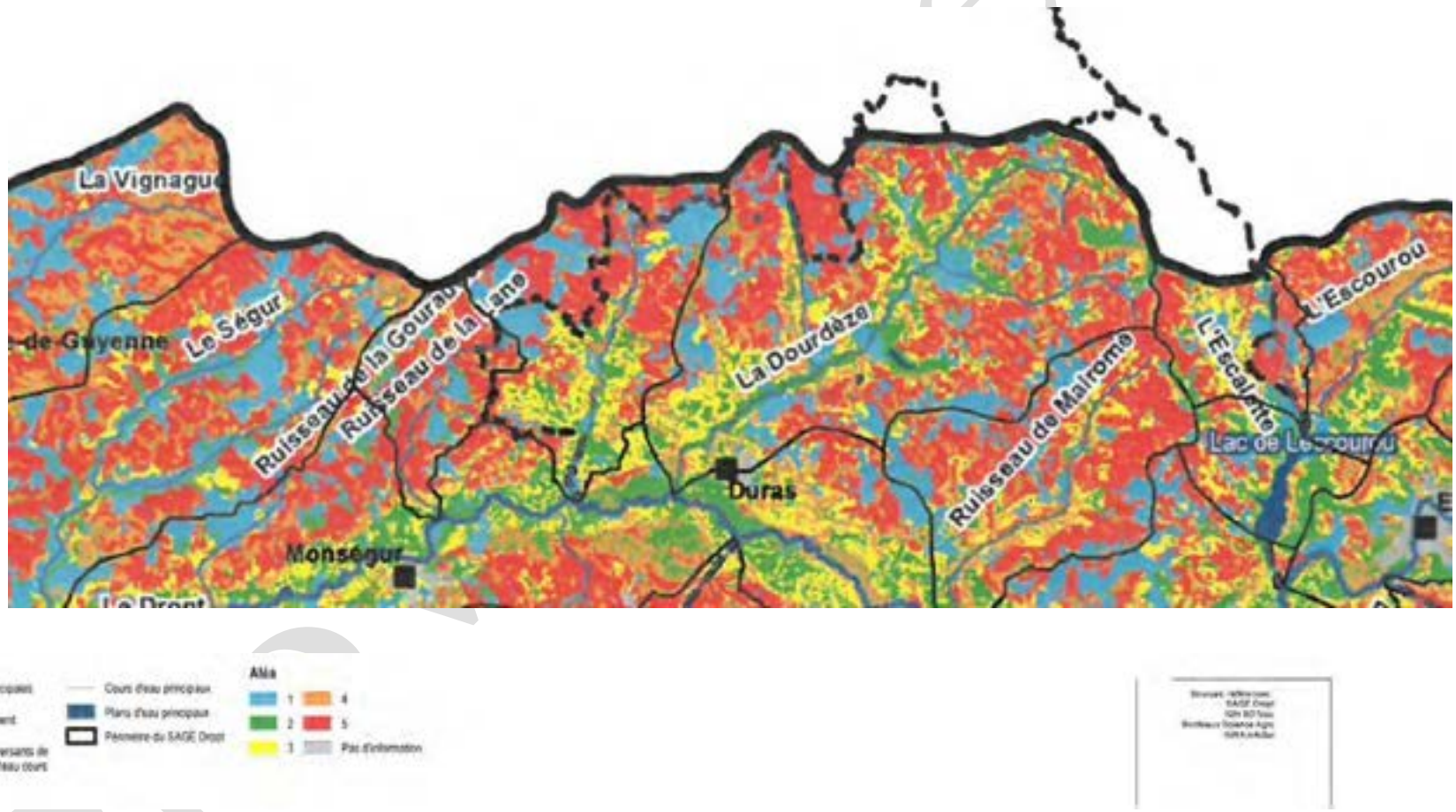
documents d'urbanisme **(future DISPO 28 du PAGD)**	Merci de prévoir un paragraphe (associé à une cartographie si besoin), en faisant remonter les problématiques sur le territoire de la Communauté de Communes. Vous pouvez vous appuyer sur les retours d'expérience des services voirie (curage fossés et/ou cours d'eau) et urbanisme (coulées de boue)
Identifier les éléments du paysage qui contribuent à réduire le risque d'érosion et les protéger dans les documents d'urbanisme (future DISPO 29 du PAGD)	La carte du rapport de présentation (page 397) fait état de la trame verte avec les réservoirs de biodiversité et continuité écologique… L'ensemble des éléments du paysage (haies, bandes enherbées, alignements d'arbres, bosquets, talus, boisements feuillus, murets…) n'apparaissent pas dans le rapport de présentation, ni dans les documents graphiques notamment du zonage. Une attention particulière doit être portée à la zone d'aléa fort à très fort croisée avec ces éléments du paysage (**cf. carte 1 Aléa Erosion des sols).** Merci d'intégrer ces éléments du paysage permettant d'atténuer le risque d'érosion des sols par des figurés linéaires ou ponctuels. La future disposition 29 du PAGD prévoit également une déclinaison dans le règlement qui n'est pas présente dans le futur règlement du PLUi.

Provisoire

Protéger les ripisylves en tant que Trame Verte dans les PLU/PLUi (futur DISPO 33 du PAGD)	L'ensemble des ripisylves situé le long des réseaux hydrographiques n'ont pas été entièrement prises en compte. Il manque la partie aval du cours d'eau (Le Dousset) sur la commune de Landerrouat La DDTM 33 possède une carte interactive des cours d'eau (http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/526/loi_eau_2018.map) du territoire de la Communauté de Communes. Il manque la protection des ripisylves de l'ensemble des cours d'eau sur le zonage au titre du L 151-23 et au lieu du L151-19: La stratégie du SAGE s'est orientée vers une protection au titre du L151-23 du code l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Merci de l'actualiser en ce sens.
Intégrer les zones humides dans les politiques d'aménagement du territoire en les préservant les zones humides dans les documents d'urbanisme (futur DISPO 39 du PAGD)	L'inventaire actuel des zones humides s'appuie sur les données du DOCOB Natura 2000 qui permet de dégager des zones à dominante humide à partir des habitats Corine Biotope. La page 138 du diagnostic n'intègre pas les zones potentiellement à dominantes humides dans le bassin versant du dropt En croisant l'inventaire des zones à dominante humides et les secteurs envisagés à l'urbanisation, il n'est pas précisé l'impact potentiel. (cf. disposition 37 du SAGE) Les zones potentiellement humides n'apparaissent pas dans les documents graphiques du zonage en tant que Zone Humide. Le classement N ne permet pas de les préserver, ni de les identifier précisément. La future disposition du SAGE mentionne que: « Les collectivités compétentes intègrent dans leurs rapports de présentation l'inventaire des zones humides de leur territoire et dans les documents graphiques. Pour respecter cet objectif, ces documents déclinent dans leur PADD, leur DOO ou leur règlement, des orientations d'aménagement et/ou un zonage spécifique, assortis de règles compatibles avec cet objectif ». Il n'apparait pas dans le règlement une mention spécifique aux zones humides avec des règles compatibles avec cet objectif. A titre d'exemple, il est possible d'identifier : un classement des zones humides selon des zonages et des règles spécifiques et des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides…

Provisoire

Carte 1 : Aléa Erosion des sols pour un indice de précipitation fort



BORDEAUX
Date de réception de l'AR: 04/06/2019
033-200069599-20190603-DEL_2019_039-DE

République française
Département de la Gironde
COMMUNAUTE DES COMMUNES RURALES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

Séance du lundi 03 juin 2019

Date de la convocation: 27/05/2019

Membres en exercice : 68

Présents : 48

Votants : 49

L'an deux mille dix-neuf et le trois juin le Conseil Communautaire de la Communauté des Communes Rurales de l'Entre-Deux-Mers régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Siège de la Communauté des Communes - SAUVETERRE DE GUYENNE sous la présidence de Yves D'AMECOURT,

Présents : Didier ABELA, Philippe ACKER, Mireille AVENTIN, Daniel BARBE, Jean-Claude BERNEDE, Nicole BONNAMY, René BOUDIGUE, Emile BOUSCARY, Michel BRUN, Philippe BRY, Maryse CHEYROU, Marie-Claude CONSTANTIN, Christelle COUNILH, Yves D'AMECOURT, Carole DELADERRIERE, Michel DELCROS, Serge DURU, Danièle FOSTIER, Christiane FOUILHAC, Jean-Pierre GASNAULT, Daniel GAUD, André GREZE, Eric GUERIN, Valérie HATRON, Luc HERAULT, Yannick JOUSSEAUME, Lucien KERGEFFROY, Pierre-Didier LAMOUROUX, Francis LAPEYRE, Jean-Pierre LARRIBAUD, Joël LE HOUARNER, Bruno LIMOUZIN, Martine LOPEZ, Frédéric MAULUN, Samuel MESTRE, Christophe MIQUEU, Josette MUGRON, Richard PEZAT, Jean-Paul POUJON, Benoît PUAUD, Bernard RAFFIN, Jeanne RAYNE, Bernard REBILLOU, Myriam REGIMON, Marie-Claude REYNAUD, Colin SHERIFFS, Jean-Marie VIAUD, Rémi VILLENEUVE

Représentés : Vincent LAFAYE

Excusés : Monique ANDRON, Philippe CUROY, Michel DULON

Absents : Marcel ALONSO, Christelle ANTUNES, Daniel AUBERT, Josie BESSE/CASTANT, Sandrine COMBEFREYROUX, Frédéric DEJEAN, Alain DIDIER, Thierry LABORDE, Anne-Christine LASCROUX, Alain LEVEAU, Florent MAYET, Raymond REBIERE, Christian SALVADOR, Christophe SERENA, Sylvie PANCHOUT, Françoise MERY

Secrétaire de séance : Josette MUGRON

DEL_2019_039 - Objet : AVIS RELATIF AU PROJET PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Monsieur le Président informe les membres du Conseil Communautaire de la transmission du projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Conformément à l'article à l'article L132-7 du Code de l'urbanisme l'avis de la Communauté des Communes Rurales de l'Entre deux Mers est sollicité.

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés décide :

- D'EMETTRE un avis favorable au projet PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Le Président,
-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré, les jours, mois et an ci-dessus

Le Président,

Yves D'AMECOURT.

GRAND Libournais
Pôle Territorial

REÇU LE
14 JUIN 2019
S/PREFECTURE DE LIBOURNE

N°D16/2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Bureau Syndical du 11 juin 2019 à 10h00

Date de convocation : le 5 juin 2019

En l'absence de quorum lors du Bureau Syndical ordinaire du 3 juin 2019, ce dernier est dûment reconvoqué en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Marcel BERTHOME, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais.

Nombre de membres en exercice : 12
Nombre de membres présents votants : 4

Messieurs : Marcel BERTHOME, Armand REIS-FILIPE, Thierry BLANC, Denis SIRDEY.

Objet : Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CdC du Pays Foyen

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la délibération du Comité Syndical du 6 octobre 2016 approuvant le SCoT du Grand Libournais ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juin 2015 transformant le Syndicat Mixte de Pays du Libournais en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite Grenelle II) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.131-4 et suivants, L 142-1 et suivants et L.151-1 et suivants ;

Vu le dossier de révision du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen enregistré le 14/03/2019 au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Grand Libournais pour avis ;

Considérant les observations et remarques détaillées dans la note technique ci-jointe ;

Le Bureau Syndical constate que le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen est compatible avec le SCoT, sous réserves :

- **que l'enveloppe de consommation des espaces NAF pour l'habitat n'excède pas 43 Ha,**
- **que les densités soient revues à la hausse sur certaines communes rurales,**
- **que certains secteurs ouverts à l'urbanisation soient retirés au regard du manque de justification,**
- **que les OAP précisent le caractère arboré des bandes tampons de 10 mètres vis-à-vis des espaces agricoles,**
- **que les cœurs de biodiversité majeurs identifiés dans le PLUi soient classés en zone Np ou Ap, strictement inconstructibles,**
- **que le règlement impose 15% d'espaces libres dans les zones UE et UX,**

Le bureau syndical est favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx de Pellegrue pour de l'activité économique et prend note que les 3 ha consommés sur des espaces naturels ou agricoles, impacte l'enveloppe foncière complémentaire de 2 ha dédiée au développement économique et de 1 Ha pour celle dédiée au développement commercial sur le bassin de proximité du Pays Foyen dans le SCoT.

En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

REÇU LE
14 JUIN 2019
S/PREFECTURE
DE LIBOURNE

Fait à Les Artigues-de-Lussac,
Le 11 juin 2019

Le Président,
Marcel BERTHOME
Pôle Territorial du Grand Libournais
Siret 200 062 181 00050

Certifié exécutoire,
Reçu en Sous-Préfecture le

Publié ou notifié le
Le Président du Pôle d'Equilibre Territorial
et Rural du Grand Libournais

GRAND Libournais
Pôle Territorial

Bureau Syndical du 11 juin 2019
Pôle Territorial du Grand Libournais

COMPATIBILITE SCoT / PLUi

CdC du Pays Foyen

Etapes du PLUi		Etapes du SCoT	
Prescription	26/10/2017	Prescription	2008
Débat sur le PADD	27/09/2018	Débat sur le PADD	8 décembre 2014
Arrêt du projet de PLU	11/03/2019	Délibération Arrêt	26 novembre 2015
Transmission au PETR	14/03/2019	Approbation	6 octobre 2016

La note technique s'attache à examiner la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions du DOO en suivant les grands objectifs fixés par le PADD :

1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire

1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maitrisant le développement urbain

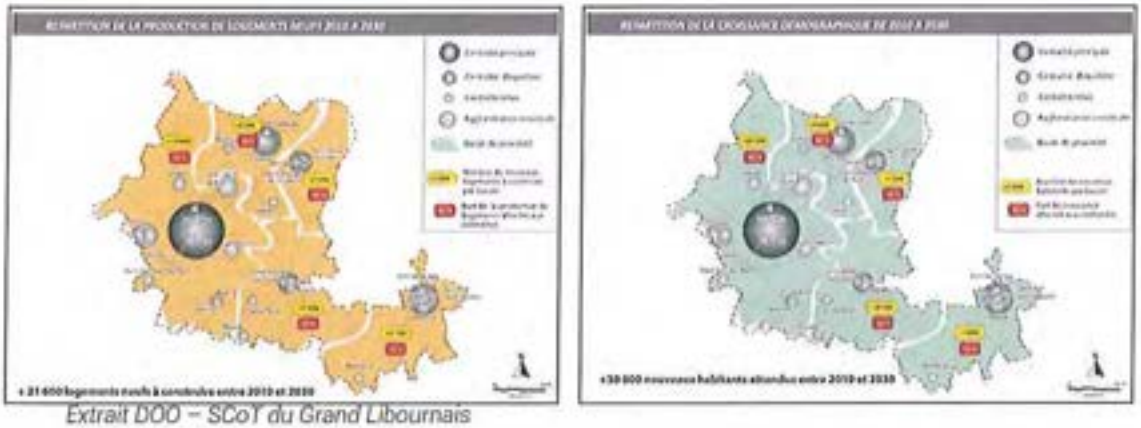
Le PLUi a bien identifié les secteurs à vocation agricole et un zonage spécifique assure leur préservation. Le PLUi affiche une diminution de la consommation des espaces NAF de 57% par rapport à la décennie précédente. Cet objectif est notamment atteint par une volonté forte de mobiliser les espaces libres au sein des espaces déjà artificialisés en assurant une densification à la fois maitrisée et réelle du tissu urbain existant.

Sur certaines communes, les notions de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation sont à préciser et à affiner, notamment pour limiter la consommation foncière dans des espaces très ruraux.

1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine

Dans l'armature territoriale du SCoT, les communes de Port-Sainte Foy, Sainte-Foy la Grande, Saint Avit St Nazaire et Pineuilh ont été identifiées comme une seule et même centralité d'équilibre. La commune de Pellegrue est identifiée comme centralité relais. Cependant, le SCoT permet au PLUiH de désigner les centralités propres au périmètre de la Communauté de Communes ; c'est ainsi que le PLUi a identifié la commune de Saint Philippe du Seignal comme une centralité d'équilibre. Le PLUi doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logement.
A ce titre, le PLUi définit le besoin global en logements selon une répartition entre les communes dites « centralités » et les communes « hors centralités » : un objectif de 1167 logements à l'horizon 2035, dont 60 logements vacants réinvestis (soit + 1680 nouveaux habitants).

REÇU LE
14 JUIN 2019
S/PREFECTURE
DE LIBOURNE



Extrait DOO – SCoT du Grand Libournais

La production de logements neufs dans les zones constructibles immédiatement, programmée dans les communes « centralités » représente 69% de la part de la production totale alors que le SCoT demande que cette part, réservée aux centralités, représente à minima 72 %.

1.3-Répartir les équipements et les services

Le PLUi prévoit l'implantation des équipements prioritairement dans les zones urbanisées, en continuité du bâti existant, dans un objectif d'optimisation des conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité du site par rapport à la fréquentation attendue du public (stationnements, transports collectifs, modes doux, calibrage de la voirie, sécurisation des traversées, etc.).

La présence des zones UE porteuses de projets structurants pour le territoire a été adoptée au regard de la recherche de complémentarité des communes avec les autres.

Par ailleurs, l'armature territoriale principale, portée par les communes de centralité d'équilibre et la commune relais de Pellegrue, traduisent cette vocation de fixation des équipements d'intérêt communautaire. Cela se traduit en particulier par le positionnement de zones 1AUe servant à l'accueil de futurs équipements majeurs de l'intercommunalité (piscine, EPHAD, caserne des pompiers, ...).

Ces zones 1AUe, comptabilisant 15 Ha, ne consomment pas d'espaces NAF supplémentaires.

En tant que territoire majoritairement rural, la caractéristique du Pays Foyen en matière de communication numérique est de présenter de très grandes disparités de niveau de desserte territoriale entre les communes.

Néanmoins, la stratégie de développement économique a été orientée en fonction de la desserte en très haut débit présente ou planifiée, y compris à Pellegrue.

2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver

2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)

Le PLUi a pris en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT et a majoritairement classé en zone « Ap » et « Np » les secteurs présentant des enjeux environnementaux ou agronomiques forts. Cependant, certains secteurs, à destination touristique sur Pellegrue, St André et Appelles, vont permettre une urbanisation. Ces choix

devront être argumentés et le règlement adapté pour prendre en compte les prescriptions du SCoT (DOO objectifs 1.1 et 1.2).

Concernant le site Natura 2000, on constate que si le site « réseau hydrographique du Dropt » est identifié comme un cœur de biodiversité majeur sur le territoire (carte page 28 du DOO du SCoT et pages 152-153 du RP 1.1), le plan de zonage ne reprend pas tous les cours d'eau le composant en zonage naturel protégé « Np », comme sur Auriolles, Riocaud et Landerrouat. **Ce point devra être rectifié pour une meilleure compatibilité avec le DOO.**

Concernant les cœurs de biodiversité complémentaires, six zones 1 AU faisant l'objet d'OAP sont positionnées au moins en partie sur des réservoirs relais (pages 146 et 147 du RP 1.2). Le découpage des zones devra être revu pour limiter les incidences et conserver les réservoirs identifiés (OAP 3, 4, 8, 10, 11 et 21).

Les ripisylves des cours d'eau identifiées dans le PLU sont protégées par un zonage « N » de 10 mètres de part et d'autre de leurs axes, avec une règle stricte d'inconstructibilité. Il manque cependant, en annexe, la cartographie dont il est fait référence.

Deux zones d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur des zones à dominantes humides identifiées par EPIDOR (OAP 1 et 4 et page 177 du rapport de présentation 1.2). **Cet élément est en contradiction avec le SCoT.**

De plus, le projet de PLUi pérennise l'installation de zones UY en bordure de cours d'eau (Massugas) sans prévoir de mesures spécifiques au règlement permettant de garantir la bonne qualité des eaux de surface. Même remarque pour les zones de camping et une zone 2AU sur les communes de St André et Appelles et les Lèves et Thoumeyrague.

Bien que les zones humides soient majoritairement incluses dans le zonage naturel N inconstructible, ce qui assure leur protection (page 63 du RP 1.2), le règlement de ces zones n'interdit pas les exhaussements, ni les affouillements ou le drainage. De plus, le règlement compte huit sous zonages, tous autorisant des constructions limitées.

En dehors des secteurs de hameaux (Nh) le règlement devra être corrigé afin de garantir une véritable protection des zones humides et parfaire la compatibilité avec le SCoT.

En milieu urbain, le PLUi s'est attaché à identifier les espaces verts à protéger et prévoit des aménagements paysagers dans les OAP ; La trame verte urbaine est bien définie et le règlement écrit prévoit des prescriptions particulières concernant la préservation et le renforcement de cette trame végétale urbaine. Il manque néanmoins le traitement des entrées de ville.

Le règlement doit intégrer une règle qui impose qu'une partie des stationnements incluse dans les parcs de stationnements soit réalisée en utilisant des revêtements perméables.

Dans les zones UE et UX, le minimum d'espace libre non bâti devra être de 15% et non 10 %.

2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires

Le PLUi a identifié les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux

Le document évoque des vues à préserver sur les coteaux mais elles ne sont pas toujours prises en compte dans les OAP (uniquement dans l'OAP n°21)
Le PLUi a identifié beaucoup de bâtiments remarquables ce qui contribue à la préservation du patrimoine emblématique. Une fiche détaillée et des mesures de conservation manquent dans la partie réglementaire.
Cependant, il manque dans le rapport de présentation une analyse, une cartographie des coupures d'urbanisation à préserver et dans le PADD (schéma) leur retranscription.

2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

Le PLUI prévoit d'encourager une gestion rigoureuse de la ressource et les économies d'eau afin de pouvoir répondre aux besoins futurs liés à la mise en œuvre du PLUi. La baisse tendancielle de la consommation d'eau potable par les habitants, montre que les politiques de sensibilisation auprès du grand public portent leurs fruits. Pour autant, l'élaboration du PLUi du Pays Foyen est une opportunité pour encourager, à l'échelle du territoire, la mise en place d'une politique durable d'optimisation du fonctionnement des réseaux de distribution d'eau potable.
Le PLUi approuvé en 2013 avait fortement réduit l'étalement urbain, en favorisant une urbanisation plus recentrée, le renouvellement urbain, ainsi qu'en améliorant le parc privé existant (objectif initial de remise sur le marché de 110 logements vacants). Dans cette version révisée, on peut regretter le maintien de secteurs ouverts à l'urbanisation favorisant de très faibles densités et un objectif de résorption de la vacance moins ambitieux (60 logements) alors que celle-ci a augmenté entre 2010 (12%) et 2015 (14,6%). Les déplacements doux, mériteraient d'être davantage généralisés dans les OAP en créant de vraies connexions avec le tissu bâti existant.

Le PLUi est concerné par plusieurs formes de risque ; avant tout, le risque inondation (PPRI de la Dordogne) mais aussi les éboulements de falaises, l'effondrement de carrières, les remontées de nappes et le retrait-gonflement d'argile. Les PPRI ont bien été identifiés et listés dans le rapport de présentation ainsi que repris dans les documents graphiques avec un zonage A ou N. Cependant, les zones 2AU aux lieux-dits « Mouret » et «Rozières » - commune de Pineuilh, impactées par une zone rouge clair du PPRI, ne tiennent pas compte de cette servitude qui demande à ne pas accroitre le développement urbain. **Le contour de ces deux zones 2AU devra être revu.**
Un paragraphe important du volet risque de l'état initial de l'environnement est consacré aux problématiques de ruissellement et débordement des cours d'eau. Celui-ci reste cependant très général et ne permet pas d'identifier des zones vulnérables où des règles de maîtrise de l'urbanisation s'avéreraient utiles (DOO : chapitre 3.6.1). Alors que le territoire du Pays Foyen est identifié comme ayant une forte propension au ruissellement. Une identification plus fine doit être réalisée.
Les règles concernant la gestion des eaux pluviales de parking (page 24 du règlement) mériteraient d'être complétées pour y imposer l'emploi de matériaux perméables.

Sur le risque mouvement de terrain, en l'absence d'études spécifiques démontrant une constructibilité éventuelle et définissant des dispositions constructives prenant en compte ce risque, il convient de geler toute constructibilité sur les zones concernées.

Concernant le risque retrait-gonflement d'argiles, le PLUi est concerné sur plusieurs de ses communes par un aléa fort ; le SCoT préconise d'y interdire toute nouvelle urbanisation. Le règlement ne mentionne ce risque que de façon très succincte dans l'intitulé de la zone mais absolument pas dans la partie opposable du règlement.

2.4- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

Le PLUi intègre un secteur Ap dit « Agricole Protégée » où l'objectif est de maintenir le caractère viticole des coteaux et des vallonnements présentant un caractère patrimonial sur le territoire. Ces secteurs interdisent l'implantation de nouvelles constructions, y compris agricole.

Cependant, des secteurs en extensions, classés en zone U ou AU, seraient à reconsidérer au regard du positionnement des communes concernées (Riocaud, Caplong, Ligueux, les Lèves et Thoumeyragues). Le choix de ces zones, sur des terrains à vocation agricole, n'est pas justifié (voir point 3.2.1).

En zones urbaines du PLUi, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

Au contact des espaces agricoles, une bande de recul de construction de 10 mètres (ou espace tampon de 10 mètres) dans les zones AU est imposée par le règlement.

Cependant, la rédaction du règlement devra être reprise car celui-ci ne fait mention que d'une marge de recul mais ne précise pas, dans les secteurs soumis à OAP, que cette bande tampon doit être aménagée sous forme de bande arborée.

Le PLUi n'est pas de nature à porter une atteinte substantielle aux surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée. Le PLUi permet à l'inverse de redistribuer des zones urbaines ou à urbaniser non bâties couvertes par une AOC en zone agricole ou naturelle sur 41,33 hectares.

3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie

3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

3.1.1-l'objectif global d'accueil

Le SCoT prévoit la construction de 1160 logements sur 20 ans, dont 835 logements sur les centralités de la CdC du Pays Foyen.

À croissance constante, le SCoT prévoit ainsi la réalisation de 696 logements sur 12 ans. L'objectif du PLUiH, sur 12 ans, est supérieur à celui du SCoT.

Le projet montre un phasage dans l'accueil de populations nouvelles.

En effet, sur la première partie du PLUi (durée du PLH), le projet de PLUiH présente un taux de croissance annuel moyen de + 0,70 %. Sur la seconde partie du PLUi (2026-2032), une hypothèse de croissance moyenne de + 0,48 % par an a été choisie.

Par ailleurs, le SCoT du Grand Libournais prescrit une croissance démographique maximale de 0,45 % sur la CdC du Pays Foyen.

Le PLUi explique cette différence par le phasage choisi, retenant une croissance démographique plus élevée sur la durée du PLUi. Sur la durée du SCoT, la communauté de communes prévoit la réalisation de 1167 logements (923 logements entre 2016 et 2032 + 244 logements entre 2032 et 2036).

3.1.2-répartir l'effort de construction de logements

La part de la production de logements neufs sur les communes identifiées comme « centralités » au PLUi représente 69 % alors qu'elle devrait représenter à minima 72 %. **La production de logements sur certaines communes, non « centralités », devra être revue à la baisse, notamment pour donner l'avantage aux communes qui jouent le jeu de la densité.** C'est le cas des communes comme Landerrouat, Caplong, St Quentin de Caplong et St Avit de Soulège, dont les objectifs de production de logements sont bien supérieurs au SCoT.

3.1.3-améliorer l'effort global et individuel de production de logement social

Concernant la mixité sociale, le SCoT envisage un objectif global de logements accessibles socialement de l'ordre de 7 500 logements soit environ 35% de la production globale attendue de nouveaux logements d'ici à 2035.

Sur le territoire du Pays Foyen, seule la commune de Pineuilh est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Par décret du 5 mai 2017, le taux réglementaire de logements sociaux à atteindre à horizon 2025 est de 25 %. Etant donné la proximité avec la commune de Saint Foy la Grande, il a été engagé un contrat de mixité sociale entre ces 2 collectivités afin que le développement du parc social sur Pineuilh ne remette pas en cause les efforts fournis sur Sainte Foy en terme de requalification du parc ancien. **Le PLUi devra être complété afin d'être plus explicite sur les objectifs attendus en terme de logements locatifs sociaux et préciser, voir étendre à d'autres secteurs de Pineuilh les servitudes de mixité sociale.** La seule servitude mise sur l'OAP « Capelle » ne permettra pas à la commune de Pineuilh de répondre aux objectifs de la loi SRU.

En dehors des programmes neufs, le PLUi aurait pu également évoquer le conventionnement dans le parc privé.

3.1.4-diversifier l'offre de logements et améliorer le parc existant

Le SCoT demande aux PLH de prévoir à minima un objectif de résorption de la vacance de 5% du parc de logements vacants.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen, le nombre de logements vacants est de 1366 logements. Le projet de PLUi prévoit une remise sur le marché de 74 logements vacants sur 12 ans. Bien que cet objectif soit compatible avec le SCoT étant donné les enjeux liés à la vacance, notamment sur la commune de Saint Foy la Grande, le PLUi aurait pu être plus ambitieux. La CdC envisage la mise en place d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH pour aider à la réalisation de ces objectifs. Néanmoins, la mise en place d'outils plus coercitifs devra être envisagée, tels qu'un volet ORI (Opération de

Restauration Immobilière) pour résorber le parc vacant très dégradé, et traiter l'habitat insalubre pour les logements occupés très dégradés.

De manière générale, il aurait été intéressant que le PLUiH définisse la part de production neuve et de remise sur le marché de logements vacants sur chaque commune, en fonction des phénomènes observés, des enjeux du territoire et de l'armature territoriale choisie.

Le PLUi intègre des secteurs 1AUe permettant l'émergence de projet d'accueil de personnes âgées (type EPHAD à Pellegrue, ...).

Sur la commune de Saint-Avit Saint-Nazaire des secteurs Ngv permettent de gérer des espaces de sédentarisation des gens du voyage.

Les superficies prévues pour l'habitat sont supérieures à celles fixées par le SCoT et c'est dans les communes rurales que les superficies envisagées sont les plus consommatrices d'espace.

Ainsi, les formes urbaines, induites par des surfaces de parcelles supérieures à 1000m², interrogent sur la capacité de produire des typologies de logement permettant d'accueillir l'ensemble des catégories de ménage. Il est préférable d'envisager différentes tailles de parcelle permettant de produire toutes les typologies de logement (T1, 2, 3, 4) et pas uniquement des maisons individuelles (T4, T5).

3.2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

3.2.1-Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation

Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. Le PLUi de la CdC du Pays Foyen a réduit les zones U au profit des zones naturelles et agricoles et a travaillé sur la densification au sein de ses centralités.

Les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser (toutes destinations confondues) représentent 105 ha contre 149 ha dans les anciens documents.

Plus précisément, le PLUi a réduit de 38% sont potentiel urbanisable dédié à l'habitat. Cependant, le PLUi affiche encore un potentiel de 28 Ha dans les zones 2AU.

Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (majoritairement zones 1AU et 2AU).

Dans le PLUi, la répartition de la production de logements se répartie comme suit : 68% de la production en zone U (espaces agglomérés) et 29% en zones d'extension.

D'une façon générale, le PLUi devra être vigilant sur les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU : en effet le projet propose de nombreuses zones 2AU qui représentent un potentiel d'environ 340 logements ; il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une règle du DOO du SCoT qui interdit leur ouverture si la moitié de l'objectif de production de logements n'a pas été réalisée dans les zones U (périmètres agglomérés).

Pour être compatible avec le SCoT, le PLUi devra respecter les densités imposées dans le DOO soit : une densité moyenne de 20 à15 logements/Ha dans les périmètres agglomérés et 15 à12 logements/Ha sur les zones AU en extension pour les communes « centralités » ;

une densité moyenne de 12 logements/Ha dans les périmètres agglomérés et 10 logements/Ha sur les zones AU en extension pour les communes « hors centralités ».

Des densités trop faibles génèrent une surconsommation des espaces NAF.

Pour cela, le règlement devra être complété afin d'appliquer son rôle de « conformité » en affichant les objectifs de densité ; ainsi, il serait conseillé de rédiger la règle de la façon suivante :

« L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont l'emprise minimale portera sur une surface x m², avec une densité minimale de xx logements/hectare. »

Concernant le respect des modalités d'urbanisation, le SCoT a étudié, commune par commune, le respect des critères cumulatifs du périmètre aggloméré, les densités, les choix d'ouverture à l'urbanisation opérés et les remarques sont les suivantes :

Landerrouat :

La tranche B vient conforter une urbanisation linéraire le long de la RD 223. L'OAP ne favorise pas une urbanisation plus dense alors qu'elle devrait tenir compte du tissu existant sur le bourg.

Les lèves et Thoumeyragues :

La zone 1AUC ne permet pas de conserver une coupure d'urbanisation existante. La zone affiche une capacité de 12 logements soit une densité moyenne d'1 logement / 1300 m².

Secteur à reclasser en zone agricole.

Ligueux :

Une zone AU suite à l'ouverture d'une zone 2AU de l'ancien PLUi. Zone en extension et déconnectée du bourg proposant une urbanisation peu dense : 1160 m²/ logement. Le projet présenté impacte l'espace agricole ainsi que les paysages, à proximité d'habitations mitant déjà cet espace. **Cette parcelle aurait vocation à être reclassée en zone agricole.**

Massugas :

Ex commune RNU.
Création d'une zone AU en extension avec une faible densité (1300 m²/logt)
Très peu de possibilités en densification. **L'OAP est insuffisante pour traiter cette zone AU de manière qualitative.** Une densité minimale doit être recherchée ainsi que la continuité des formes urbaines présentes (alignement et mitoyenneté).

Caplong :

La commune affiche un objectif de production de 10 logements. Or, un hameau, composé de moins de 10 habitations (non périmètre aggloméré) est classé en zone Nh permettant d'accueillir 4 nouvelles habitations. **Ce STECAL ne doit pas être maintenu.**

Une coupure d'urbanisation non maintenue sur la zone UD. **A reclasser en zone agricole.**

Pellegrue :

Au regard des densités attendus dans le SCoT et étant donné la superficie des zones AU, en extension du périmètre aggloméré, il est à craindre que la production de logements se fasse pour plus de la moitié dans ces zones, ce qui est regrettable au regard des capacités de densification dans une commune « centralité relais ».

Port Sainte Foy et Ponchapt :

Le PLUi affiche une production de 41 logements sur cette zone AU soit une densité de 1020 m²/logement ce qui est insuffisant au regard du SCoT (15 logt/ha) surtout en secteur desservi par l'assainissement collectif. **Règle de densité à revoir.**

Saint Quentin de Caplong :

Des efforts devront être réalisés en terme de densité. En tant que commune hors centralité, il est important qu'une zone AU ne soit pas prétexte à reproduire un modèle d'urbanisation trop consommateur d'espace.

Ancien zonage

Zone 1AUb déjà urbanisée (5 logements sur 8500 m² soit une densité de 6 logts/Ha)

Zone 2AU à ouvrir en 1AU : 2 logements prévus sur 3300 m²

Nouveau zonage

Saint André et Appelles :

Maintien d'une zone UD et 2 AU sans justification suffisante, attenantes à un hameau déconnecté des ensembles bâtis les plus agglomérés.

Riocaud :

Une coupure d'urbanisation non respectée sur la RD 141. **A revoir ; zonage qui favorise l'urbanisation linéaire le long des voies** (6 logements de prévus) et répond juste à un principe d'opportunité.

Ancien zonage Nouveau zonage

Margueron :

Une coupure d'urbanisation non respectée sur la RD 708. **A revoir ; zonage qui favorise l'urbanisation linéaire le long des voies** et répond juste à un principe d'opportunité.

3.2.2-respecter les objectifs de réduction de consommation foncière

Le PLUi affiche que les surfaces ouvertures à l'urbanisation permettront d'accueillir 862 logements neufs. Si l'on applique les densités minimum imposées par le SCoT, on atteint un potentiel de 1235 logements. La CdC argumente la différence de cette façon :

« Si la Communauté de Communes du Pays Foyen s'engage à travers la révision de son PLUi à mobiliser les moyens nécessaires à la réduction de la consommation d'espaces, il apparait toutefois que les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers. »

Certaines communes affichent donc encore des densités pouvant aller encore de 1400 à 1900 m²/logement. Le PLUi argumente que ces densités restent moindre par rapport aux densités pratiquées cette dernière décennie.

	Densité moyenne connue sur la décennie précédente (voir diagnostic)	Densité moyenne appliquée en zone urbaine et STECAL	Densité moyenne appliquée en zone à urbaniser	Objectif de réduction de la surface moyenne consommée par logement
Autolles	2549 m²	1800 m²	-	-30%
Ceylong	1913 m²	1400 m²	-	-30%
Epreux	1577 m²	1100 m²	-	-30%
La Roquille	2607 m²	1825 m²	1000 m²	-30%
Landerouat	1293 m²	990 m²	-	-20%
Les Lèves et Thourneyrigues	1936 m²	1400 m²	1400 m²	-30%
Ligueux	2312 m²	1600 m²	1600 m²	-30%
Lhôtel-de-Durese	-	1400 m²	-	-
Margueron	2065 m²	1400 m²	1200 m²	-30%
Masseigne	-	1400 m²	1400 m²	-
Pellegrue	1573 m²	1000 m²	1000 m²	-35%
Pineuilh	596 m²	600 m²	600 m²	0%
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	1427 m²	900 m²	800 m²	-35%
Rauzan	3583 m²	1980 m²	-	-45%
Saint-André-et-Appelles	2145 m²	1400 m²	-	-30%
Saint-Avit-de-Soulège	1684 m²	1200 m²	-	-30%
Saint-Avit-Saint-Nazaire	1206 m²	800 m²	800 m²	-33%
Sainte-Foy-la-Grande	293 m²	-	-	-
Saint-Philippe-du-Seignal	1541 m²	800 m²	-	-48%
Saint-Quentin-de-Caplong	1471 m²	1200 m²	1000 m²	-20%

La production de logement s'effectuera à 68% dans les zones urbaines.

Le PLUi a réduit de 38% sont potentiel urbanisable pour de l'habitat.

Le PLUi essaie d'engager un certain effort en termes de densification et de rationalisation de la consommation d'espace en réduisant considérablement la surface moyenne consommée par logement, au regard des caractéristiques de chaque commune.

Cependant, on pourrait rappeler que le PLUi de 2013 s'était engagé sur une densité moyenne de 11 log/Ha (95 ha pour une production de 949 logements).

Le projet de PLUi révisé, propose une production de 1167 logements pour 90 ha de capacité d'accueil soit une densité moyenne de 13 logt/Ha.

Néanmoins, des tailles de terrain de plus de 1400 m² ne peuvent être acceptées au regard des enjeux écologiques liés à la préservation des espaces naturels et agricoles, et à la réduction des émissions de gaz à effets de serre (ces terrains sont dans des secteurs trop éloignés des centralités).

De façon plus générale, il est difficile comprendre dans le document présenté, quelles sont les zones qui ont été étendues et qui représentent de la consommation foncière.

Si l'on compare les surfaces des zones entre le PLUi de 2013 et le projet présenté, certaines zones ont été revues à la hausse sans que l'on trouve de justifications :

Surface en m²	AGRICOLE (autres cultures)	PRES	VIGNES	Total général
Type de zone				
1AUa	35004	19005		54009
1AUb	75576	45020		120096
1AUc			9293	9293
1AUe		125294		125294
1AUs		55161		55161
1AUxa		23066		23066
2AU	127687	145897	28572	302155
2AUs		44775		44775
Total général	237267	459000	37864	735539

Tableau des consommations des espaces agricoles induites par le PLUi approuvé en 2013 (page 428 du RP)

	Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
Habitat	33,10	0	52,52	4,34	56,87	89,97
Activités économiques	2,47	1,24	20,66	0	21,90	24,38
Equipements	0,17	0	14,26	0	14,26	14,43
Total	35,74	1,24	87,45	4,34	93,03	128,78

Tableau des consommations des espaces NAF induites par le PLUi révisé (page 111 du RP partie 2)

<u>On constate</u> :

- une augmentation des zones 1AUx, passant de 5,5 ha à 9,09 ha (soit +3,59 ha)
- une augmentation des zones 1AUxa, passant de 2,3 ha à 2,64 Ha (soit + 0,34 ha)
- une légère diminution des zones 2AU

- globalement, le PLUi a choisi de mobilier 44,5 ha de moins pour le développement d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Toutes les justifications ne figurent pas dans le rapport de présentation au sujet des surfaces consommées pour l'activité et les équipements, au regard des enveloppes autorisées dans le SCoT.

Le PLUi annonce une surface consommée NAF pour l'habitat de près de 57 ha (hors zones 2AU de 28 Ha) alors que le SCoT fixe à 43 Ha le maximum de consommation d'espaces NAF en extension.

Quant aux surfaces d'équipements, le PLUi affiche 14,26 ha de consommation d'espaces NAF quand le SCoT possède une enveloppe globale pour l'ensemble des EPCI de 36 ha.

La justification de ces besoins et leur compatibilité avec le SCoT n'est pas démontrée.

La méthode de calcul n'étant pas présentée, les tableaux de données sont peu compréhensibles. Les données et cartes par commune devraient être disponibles, permettant de vérifier l'analyse et les chiffres présentés.

3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

Le PLUi permet de dégager des capacités d'accueil pour les commerces, les services, les activités tertiaires et une offre résidentielle à caractère urbain.
L'attention a notamment été portée à l'actualisation du socle règlementaire du PLUi sur la commune de Sainte-Foy la Grande. : les séquences de rez-de-chaussée d'immeuble à conserver en vocation commerciale a été actualisée en fonction des premiers résultats de la revitalisation.
Le PLUi permet de favoriser le développement d'une offre commerciale et l'implantation de magasins de petites surfaces en centre-bourg ou en continuité du tissu urbain existant des zones UA et UB.
Le PLUi permet d'implanter prioritairement les équipements dans les zones UE (services publics majeurs relatifs à l'enseignement, la culture, les loisirs...) et les activités tertiaires dans les zones UA.
Certains secteurs d'OAP impactent et fragilisent des secteurs agricoles et forestiers et continuent à étendre des secteurs déconnectés des bourgs sans proposition de forme urbaine qualitative. Les espaces à urbaniser devraient être considérés comme un potentiel de retissage des espaces urbanisés résidentiels. Ces secteurs devraient faire l'objet de propositions de façon à présenter des modèles d'urbanisation, plus denses, plus qualitatifs que les extensions urbaines réalisées jusqu'alors sur le territoire.

3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

Le PLUi permet le maintien, l'évolution et la pérennisation des activités économiques déjà présentes dans les sites existants à vocation d'activités (UX/UY) et les zones à vocation mixte (UA/UB).

Le PLUi matérialise la gare de Sainte-Foy la Grande en zone urbaine favorisant une mixité de fonction. Il est donc bien acté par le PLUi le rôle de cet équipement comme « porte d'entrée » du territoire à valoriser.

Le PLUi cible majoritairement les communes de centralité d'équilibre pour le développement d'opérations d'habitat, notamment à proximité des réseaux de transport en commun (TER) : gare de Sainte-Foy la Grande.

Les secteurs de grands équipements (1AUe) se localisent dans le périmètre aggloméré, à proximité des grands axes de transports collectifs, et accessibles en modes doux.

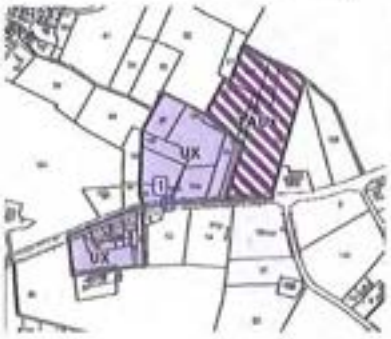
4. Conforter l'économie et développer l'emploi

Le développement d'équipements commerciaux nouveaux n'est pas une composante prioritaire du Pays Foyen. Le territoire bénéficie, sur la base du PLUi de 2013, de suffisamment d'espaces à vocation de développement commercial et l'objectif premier, en lien avec la stratégie de revitalisation du cœur de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande est de parvenir à y instaurer un renouveau commercial. Le PLUi entend stabiliser les zonages approuvés en 2013 sur le volet commercial sans en ajouter de supplémentaires.

Le territoire comporte une superficie importante de secteurs d'activités et d'équipements ; cependant, le potentiel de requalification des secteurs d'activités n'a pas été suffisamment pris en compte bien que le règlement du PLUi prévoit des secteurs Ax et Nx pour gérer les modalités d'extension des activités existantes. Le potentiel sectorisé sur la zone des Bouchets et de l'Arbalestrier à Pineuilh, de la Guérenne à Saint-Avit-Saint-Nazaire ou encore des Quatre Ormeaux à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt n'évolue pas dans ces périmètres mais il est précisé que les zones 2AUX ne pourront désormais être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision globale du PLUi.

Concernant la zone d'intérêt communautaire de Pellegrue, elle a été réalisée par la délivrance d'un permis d'aménager en juin 2017. Le projet d'extension inscrit dans le PADD et traduit réglementairement dans le zonage du PLUi (zone 1AUx), vient en **consommation des enveloppes complémentaires du SCoT en matière de développement économique (activités + développement commercial).**

Il convient de rappeler que la CdC du Pays Foyen ne bénéficie que de 2 Ha supplémentaires pour les activités économiques et de 3 Ha pour les activités commerciales.



On peut cependant s'interroger sur la nécessité d'étendre de 3Ha la zone UX existante alors que celle-ci n'est pas encore construite. Et sur les entreprises attendues sur cette zone : en effet, le règlement y autorise aussi les commerces. **Cette destination est à proscrire étant donné la localisation de cette zone.**

Le choix d'implantation de cette zone 1AUx et sa grande profondeur interroge sur la perception depuis la RD 672 ou depuis le hameau les Bailloux. **L'OAP est insuffisante pour permettre une insertion paysagère qualitative.**

Le PLUi de 2013 avait déjà permis d'identifier les sites d'accueil et d'hébergement touristiques d'intérêt à l'échelle du Pays Foyen. Les bases posées dans la révision du PLUi sont donc les mêmes mais une ouverture supplémentaire est apportée à l'émergence de deux projets :

Un site d'hébergements touristiques insolites à Saint-André-et-Appelles (env 1,3 Ha).

Un site d'hébergement touristiques à Pellegrue (env 0,9 Ha) .

Ces deux projets peuvent permettre de diversifier les offres à l'échelle du Pays Foyen en complément des espaces de camping déjà existants par exemple.

Par ailleurs, les possibilités de changements de destination de certaines constructions identifiées au PLUi permettront également l'émergence de nouvelles capacités d'accueil au fil du temps sous réserve de ne pas occasionner une gêne à la production agricole.

Conclusion :

Le projet de PLUi, bien que vertueux au regard des documents précédents, présente encore des points d'incompatibilité qu'il conviendrait de corriger. Il s'agit notamment des densités observées sur certaines communes rurales qui devraient être revues à la hausse et le choix du maintien de certains secteurs d'urbanisation (U ou AU). Ces corrections permettraient d'être davantage compatible avec les surfaces dédiées pour l'accueil de l'habitat à l'horizon 2035. D'autre part, le PLUi consomme des espaces NAF qui viennent impacter les enveloppes dédiées aux activités économiques et commerciales dans le SCoT.

REÇU LE
14 JUIN 2019
S/PREFECTURE
DE LIBOURNE

GRTgaz - Pôle Exploitation Centre Atlantique
Direction des Opérations - Service Travaux Tiers et Données
Site d'Angoulême
62 rue de la Brigade Rac – ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex

REÇU le
04 AVR. 2019
Rép: .....

Communauté de Communes Pays Foyen

2 avenue Georges Clémenceau

33220 PINEUILH

Courrier en Copie

Angoulême, le 2 avril 2019

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-après la copie du courrier de GRTgaz adressé à la DDT de la Gironde relatif à votre projet arrêté du PLUi de la Communauté de Communes Pays Foyen, sous la référence GRTgaz U20019-000198.

Il est nécessaire que vous preniez connaissance de la totalité des préconisations réglementaires et recommandations techniques portées dans ce courrier. Nos Services se tiennent à votre disposition si nécessaire (contact : Nadia MOULINEC Tel:05.45.24.23.72)

Dans le cadre de l'instruction de votre PLU Arrêté, nous souhaiterions rencontrer votre Collectivité afin d'échanger sur le contenu de votre PLU relatif à l'instruction des projets d'aménagement à proximité des ouvrages exploités par GRTgaz. Nos Services se tiennent à votre disposition afin d'organiser cette réunion (contact : Nadia MOULINEC Tel:05.45.24.23.72).

Restant à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

GRTgaz

GRTgaz - Pôle Exploitation Centre Atlantique
Direction des Opérations - Service Travaux
Données
[illegible]

DDTM de la Gironde

Cité Administrative
BP 90
33090 Bordeaux

COPIE

Affaire suivie par : Monsieur PONNOU DELAFFON Christian

VOS RÉF.	courrier du 18 mars 2019
NOS RÉF.	U2019-000198
INTERLOCUTEUR	Yann BOUQUIN Tel : 02 40 38 87 96 Fax : 02 40 38 85 85
MAIL	rpcl@grtgaz.com
OBJET	PLUI arrêté communauté de communes du PAYS FOYEN
COMMUNES CONCERNEES	PINEUILH, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE et SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL

Angoulême, le 01/04/2019

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 22/03/2019 relatif l'élaboration du PLUi de la de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Ce territoire est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz et notamment les communes de PINEUILH, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE et SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maitriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans votre PLU.

Par ailleurs, en complément de la servitude d'utilité publique d'implantation et de passage déjà existante, un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique pour la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur les communes de PINEUILH, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE et SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL.

À la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLUi.

Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Rapport de Présentation :**

- La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation.

  Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et dans la fiche d'information sur les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
- De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.
- Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Vous trouverez ces SUP en projet dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
- Nous vous informons que les mesures compensatoires de sécurité complémentaires visent uniquement à réduire les probabilités d'occurrence du scénario majorant de perte de confinement accidentelle suivie d'inflammation. Les distances des zones de dangers (ou SUP 1 d'effets) restent inchangées, (avec ou sans protection).

✓ **PADD :**
Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**
Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.
Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.
Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.
Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

✓ **Règlements (non technique et écrits):**
La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz :

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la /aux servitude(s) d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).*
- La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**
Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

✓ **Changement de destination des zones :**
Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**
La présence de nos ouvrages et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

La représentation des Servitude d'Utilité Publiques de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (Servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation).

La représentation des SUP d'effets (SUP 1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation.

Il est donc nécessaire de corriger la légende cartographique selon les articles R.151-51 et R161-8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes, la symbolisation graphique des servitudes gaz est désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme :

I3 - servitude d'implantation (trait + points)
I1 – servitude de maitrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral)

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Nous n'avons pas trouvé dans les pièces jointes de Liste des Servitdues d'Utilité Publiques.

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage, sous la référence I1 comme selon articles R.151-51 et R161-8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes, la symbolisation graphique des servitudes gaz est désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme :

I3 - servitude d'implantation (trait + points)
I1 – servitude de maitrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral)

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte des arrêtés préfectoraux.

Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
62, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex

rpcl@grtgaz.com

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.
- Une plaquette d'information sur le gaz naturel : Le Gaz, l'énergie des possibles.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Responsable du Département Maintenance, Travaux Tiers & Données
Laurent MUZART

PJ : *Annexe 2 de l'Arrêté du 5 mars 2014*
AP de SUP

Copie : Mairies de PINEUILH, SAINT AVIT SAINT NAZAIRE et SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES IMPACTANT LE TERRITOIRE ET COORDONNEES de GRTgaz

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRTgaz, dont les caractéristiques sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

Il peut s'agir de canalisations ou d'installations annexes.

I. COORDONNEES de GRTgaz

Pour toute information ou demande relative à nos ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
62, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex

rpcl@grtgaz.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro VERT est disponible 24h/24 :

0800 02 29 81

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant le Territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)
LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE	150	60
BRT PINEUILH LE PRIOLA	60	60
BRT PINEUILH LE PETIT BOIS	80	60
ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU	200	67,7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico-économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.

Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Installations annexes situées sur le territoire

Nom Installation Annexe
POSTE DE PINEUILH
POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS
POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi)* aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique... Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, des Arrêtés Préfectoraux instaurent des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maitrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE	150	60	40	5	5
BRT PINEUILH LE PRIOLA	60	60	15	5	5
BRT PINEUILH LE PETIT BOIS	80	60	15	5	5
ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU	200	67,7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations Annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
POSTE DE PINEUILH	35	6	6
POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS	35	6	6
POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA	35	6	6

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Servitude SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Servitude SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Servitude SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit *informer GRTgaz de toute demande*** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.
GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.
En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».
Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.
Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Étude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).
Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT**.

FICHE D'AIDE A L'INTEGRATION DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU(i)

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maitriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être prises en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU(i).

Rapport de Présentation

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les parties faisant référence aux risques technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses) avec le rappel des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), notamment les SUP d'implantation et de passage et les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Orientations d'Aménagement et de Programmation et Emplacements Réservés

Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Dans l'hypothèse d'OAP et/ou d'emplacement réservé impactés par les SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation associées à nos ouvrages, des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.

Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.

Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les SUP associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation.
Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz :

- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :
  « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »
- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)*
- La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Document graphique du règlement – plan de zonage

Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence des ouvrages de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Changement de destination des zones

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.
Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Espaces Boisées Classés

La présence de nos ouvrages et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

Plan des Servitudes d'Utilité Publique

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (servitude d'implantation et de passage I3 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation).

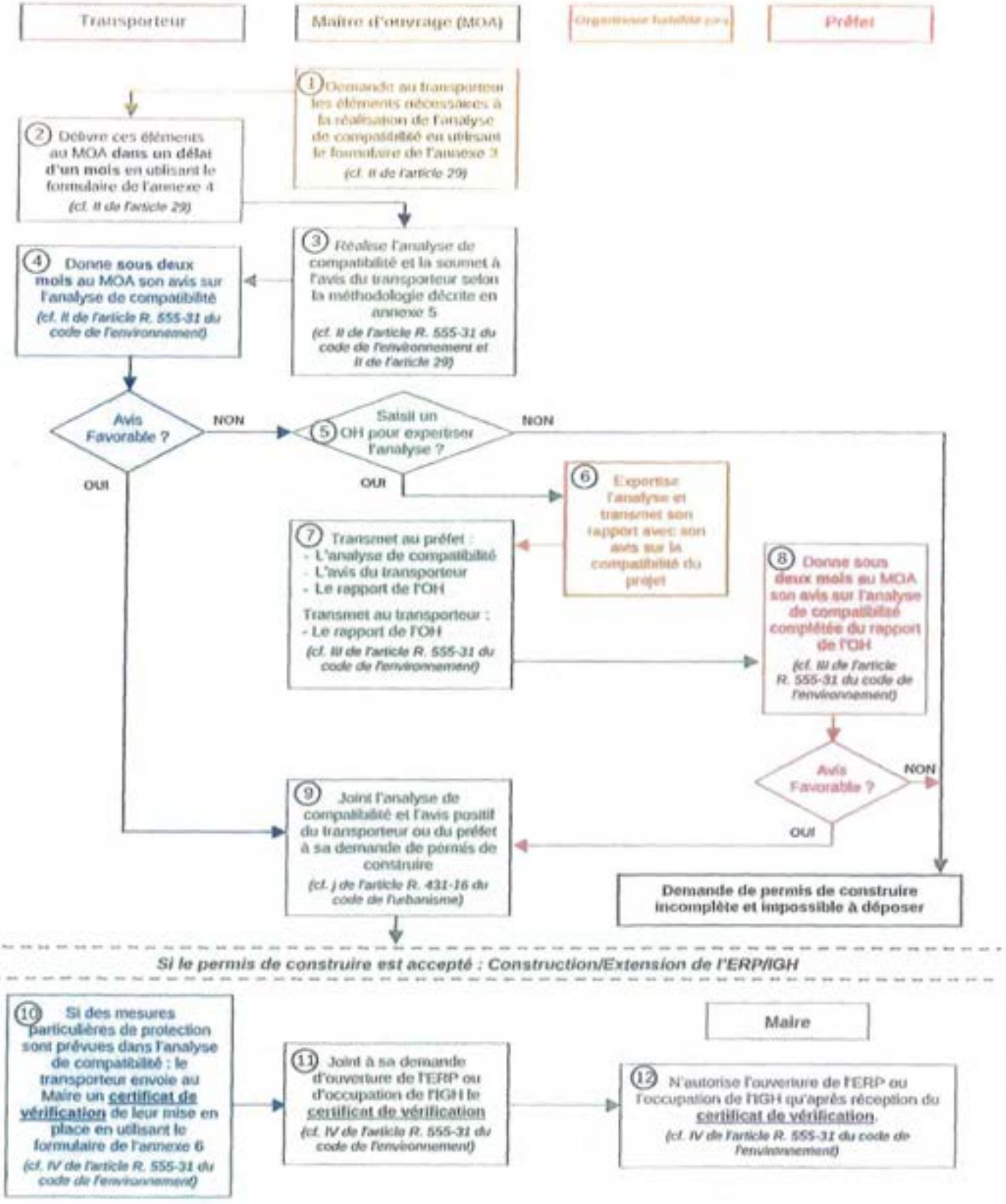
Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.
Le détail des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte du ou des arrêtés préfectoraux instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux :

GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE
Service Travaux Tiers & Urbanisme
62, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion
16023 Angoulême Cedex
rpcl@grtgaz.com

ANNEXE 2 : Processus de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport



GRTgaz

GRTgaz est l'un des leaders européens du transport de gaz naturel et un expert mondial des réseaux et systèmes de transport gazier. En France, GRTgaz possède et exploite 32 410 km de canalisations enterrées et 26 stations de compression pour acheminer le gaz entre fournisseurs et consommateurs. GRTgaz assure des missions de service public pour garantir la continuité d'alimentation. Acteur de la transition énergétique, GRTgaz investit dans des solutions innovantes pour adapter son réseau et concilier compétitivité, sécurité d'approvisionnement et préservation de l'environnement.

Le Gaz. L'Energie des Possibles

Une énergie multifonctions

Le gaz répond à de nombreux usages : chez les particuliers pour se chauffer et cuisiner, chez les industriels pour leurs procédés de fabrication ou pour produire de la vapeur et de l'électricité. Le gaz ou le biogaz peut aussi être utilisé comme carburant pour les véhicules particuliers, les poids lourds et les transports en commun (bus).

Quelques chiffres clés

21% de la consommation d'énergie en France

Près de **115** stations GNV en France, octobre 2018

14 unités de production d'électricité fonctionnant au gaz

10% de gaz renouvelable d'ici 2030

+230 000 km de réseaux (transport et distribution)

6 milliards d'€ investis en 10 ans par GRTgaz dans le réseau de transport

Des solutions innovantes & intelligentes

Produire du gaz 100% made in France

Aujourd'hui, on peut produire du biométhane localement, à partir des déchets organiques. En plein essor, la filière pourrait créer plus de 16 000 emplois d'ici 2020, sur le territoire. Reposant sur les principes d'une économie circulaire, elle dynamise la croissance verte des régions.

Produire du gaz localement, comment ça marche ?

Le gaz renouvelable injecté dans les réseaux de gaz, appelé biométhane, est issu de la fermentation des déchets agricoles et ménagers, transformés en gaz par un procédé innovant : la méthanisation.

Aujourd'hui, 68 installations existent en France, dans les fermes et les usines de méthanisation. Une autre méthode à l'étude, la gazéification des déchets issus de la biomasse ou des combustibles solides de récupération, permet d'obtenir un méthane de synthèse neutre en carbone. Ces deux types de productions locales de gaz sont injectables dans les réseaux gaziers français existants.

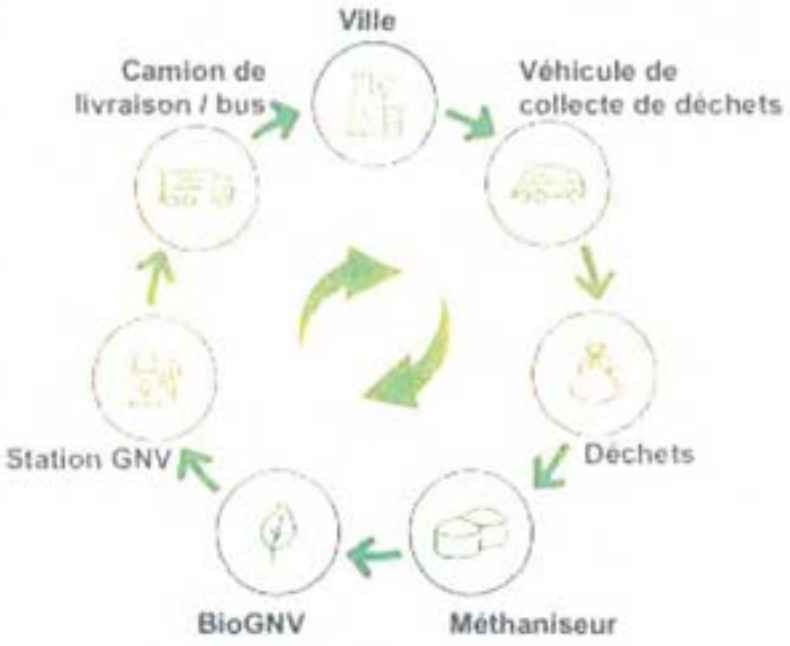
Quels sont les usages du biométhane ?

Le biométhane peut être utilisé comme le gaz naturel, pour se chauffer ou cuisiner.
C'est également un carburant alternatif au diesel ou à l'essence pour les véhicules lourds et véhicules utilitaires.

Une première étape dans la transition énergétique des territoires

Le potentiel de gaz renouvelable pour les territoires est important. Chaque année, les français génèrent des millions de tonnes d'ordures ménagères.
Le biométhane constitue ainsi un levier majeur de la transition énergétique dans les territoires et pourrait représenter d'ici 2050 la majorité du gaz consommé en France.

Le gaz vertueux avec le biométhane



L'alternative qualité de l'air : le GNV et le bioGNV

La pollution des transports est un enjeu de santé publique majeur en France, où les valeurs limites en matière de qualité de l'air sont régulièrement dépassées. Il est alors nécessaire de trouver des solutions alternatives au diesel, comme le Gaz Naturel Véhicules.

Le gaz naturel véhicules, qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit de méthane, le même gaz naturel que celui utilisé à la maison pour cuisiner ou se chauffer. Le méthane est naturellement présent dans l'environnement, mais il peut aussi être récupéré lors de la fermentation des déchets organiques.
On parle alors de bioGNV et de gaz renouvelable.

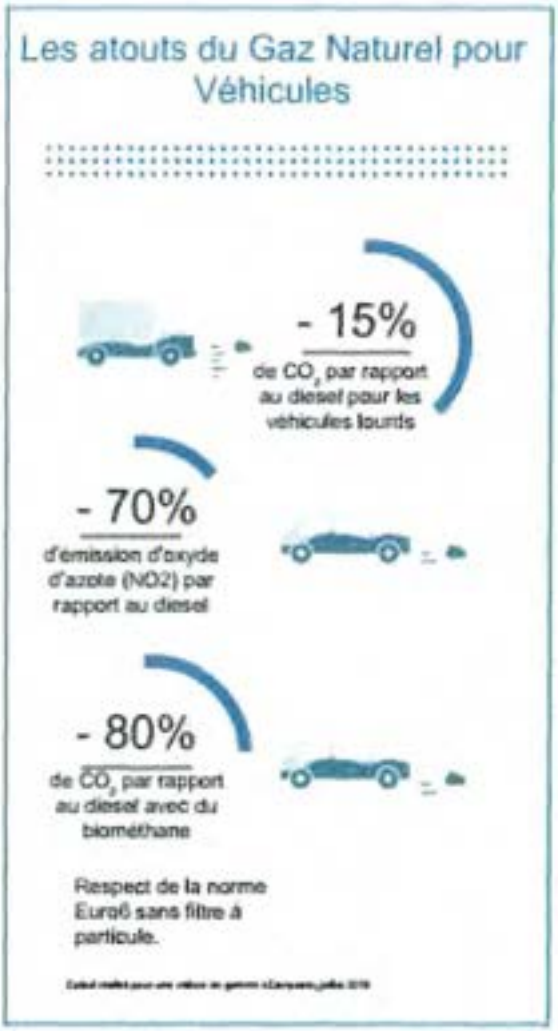
Véritable alternative au diesel, le GNV se développe fortement dans le secteur des transports routiers.
La France fait figure de pionnière avec :

50% des poids lourds GNV vendus en Europe depuis 2016

2/3 des agglomérations sont équipées de véhicules GNV pour leurs transports collectifs

1/3 des nouveaux bus est concerné par le GNV

Les atouts du Gaz Naturel pour Véhicules



RÉALISATION OCTOBRE 2019

Rendez-vous sur ODRÉ! https://opendata.reseaux-energies.fr , notre site Open Data, fruit à l'origine, de la collaboration de GRTgaz, RTE et Teréga. Ils ont depuis été rejoints par l'AFGNV, Weathernews France, Elengy, Storengy et Dunkerque LNG. Les collectivités disposent de compétences d'aménagement du territoire et de transition énergétique. GRTgaz vous accompagne par la mise à disposition en Open Data de données multi-énergies, multi-opérateurs et multi-territoires sur les thématiques de production, consommation, stockage, territoires et régions, infrastructures et marchés.

République française

Département de la Dordogne

Membres en exercice : 15	Date de la convocation: 29 mai 2019
Présents : 11	*L'an deux mille dix-neuf et le cinq juin l'assemblée régulièrement convoquée,s'est réunie sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL*
Votants: 15	**Présents :** Pascal DELTEIL, Jean-Christophe BOUSQUET, Christine TOURENNE, Jean-Claude ROSET, Béatrice FEYTOUT, Régis LAFONT,
Pour: 15	Cécile BARA, Christine LALIZOU, Frédéric GAUTHIER, Christophe BAËZA, Hélène BEDUBOURG
Contre: 0	
Abstentions: 0	**Représentés:** Stéphanie REY par Pascal DELTEIL, Michel BERNARD par Jean-Claude ROSET, Vincent DELAGE par Frédéric GAUTHIER, Coraline ROTH par Christine TOURENNE
	Excusés:
	Absents:
	Secrétaire de séance: Béatrice FEYTOUT

Objet: Projet de PLUi du Pays Foyen - Avis de la commune - DE_030_2019

La Communauté de Communes du Pays Foyen a transmis à la commune de Gardonne le projet de révision du PLUi de l'EPCI Communauté de Communes du Pays Foyen pour avis.

Monsieur le Maire fait une synthèse du projet de révision du PLUi afin que le Conseil Municipal puisse prendre connaissance du contenu du document et émettre un avis.

A l'unanimité, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur ce projet.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme.
Le Maire,
Pascal DELTEIL

MAIRIE DE GARDONNE
24 (Dordogne)

RF
PREFECTURE DE LA DORDOGNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 19/06/2019
024-212401947-20190605-DE_030_2019-DE

SYCoTEB
SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

RECU le
31 MAI 2019
Rép: .....

Communauté de communes du Pays Foyen
2 avenue Georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Bergerac, le 29 mai 2019

BORDEREAU D'ENVOI

J'ai le plaisir de vous faire parvenir le document suivant :

- Copie de la délibération du bureau du SyCoTeB n° B2019-02 relative à l'avis sur le projet de révision du PLUi de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Vous en souhaitant bonne réception.

Le Directeur,

SYNDICAT de COHERENCE TERRITORIALE du BERGERACOIS

Christophe ANDRES

Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois
« La tour est » - CS 40012 - 24112 Bergerac cedex
Tel : 05 53 74 59 38
Fax : 05 53 23 27 41
Courriel : secretariat@sycoteb.fr
www.scot-bergeracois.com

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice	**: 15**
Membres présents	**: 8**
Votants	**: 8**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Délibération n° B2019-02

L'an Deux Mille dix-neuf, le jeudi 16 mai à 9H 00,
Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 02/05/2018, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle "Eugène Le Roy", sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAILLE, Didier CAPURON, Jean-Paul JAMMES, Christian BORDENAVE, Alain LEGAL, Philippe GONDONNEAU, Jean-Michel BOURNAZEL.

ABSENTS EXCUSES : Messieurs Alain CASTANG, Jean LACOTTE.

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Par courrier du 12 mars 2019, la Communauté de Communes du Pays Foyen a transmis au Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois le projet de révision du PLUi pour avis en tant que personne publique associée préalablement à sa mise à disposition du public conformément à l'article L.132-8 du code de l'urbanisme.

Présentation du projet

Le PLUi en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2013.
Une révision du PLUi est aujourd'hui rendue nécessaire notamment pour répondre aux objectifs suivants :

- une mise en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais adopté en octobre 2016,
- l'obligation de couvrir le territoire intercommunal suite à l'intégration de 5 communes au sud du Pays Foyen (issue de l'ex Communauté de communes du Pays de Pellegrue),
- la volonté de répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain tel que détaillé dans le décret n° 2015-1783 du 29 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu PLUi,
- la volonté de permettre la construction d'annexes aux habitations existantes situées en zone agricole et naturelle, suite à l'adoption de la loi « Macron » du 6 août 2015,
- la volonté d'intégrer au document un Programme d'Orientations et d'Actions.

Avec une superficie de plus de 22 000 ha, la Communauté de Communes du Pays Foyen s'organise naturellement autour du maillage défini par le SCoT constitué :

- d'une centralité d'équilibre constituée de 5 communes : St-Foy-La Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal ;
- d'une centralité relais incarnée par Pellegrue.

Ces pôles qui animent le bassin de proximité, sont confortés, ils ont pour vocation de regrouper prioritairement les équipements économiques, commerciaux et de service.
Au-delà du cœur historique et économique que représente Sainte-Foy la Grande, le dynamisme économique de la vallée de la Dordogne s'articule également autour de sa première couronne : Pineuilh et le faubourg historique de Port Sainte-Foy. La lisibilité et la vocation de ces différentes entités doivent être améliorées.

Le pays Foyen possède trois aires d'influence sur son territoire : à l'ouest Bordeaux à 80km, Libourne à 50 km et Bergerac à l'est à une vingtaine de kilomètres. Marmande au sud est aussi situé à 45 km.

Malgré une baisse de sa population depuis plusieurs années, la Communauté de Communes du Pays Foyen connait depuis 2015 une reprise démographique modérée. Elle atteint ainsi 16 517 habitants sur son territoire.

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 28/05/2019
024-200027134-20190516-B_2019_02-DE

La Communauté de Communes fait le choix d'un développement démographique raisonnable vis-à-vis des tendances enregistrées à l'échelle du SCoT du Libournais. La perspective démographique se traduit ainsi par une croissance démographique annuelle de 0,5% sur 12 ans représentant 17 900 habitants en 2032.

Cet objectif nécessite le besoin de 800 logements neufs entre 2020 et 2032 ce qui est compatible au SCoT du Grand Libournais. Il prévoit également une réduction de la vacance de plus de 60 logements en valeur absolue avec un taux qui passerait de 14,2% en 2020 à 12,5% en 2032.

Par ailleurs, le PLUi permettra, dans les objectifs de mixité sociale dans l'habitat, le développement de produits adaptés aux besoins des ménages actuels et futurs favorisant le parcours résidentiel.

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande a fait l'objet d'une désaffection depuis plusieurs décennies. Si l'inadaptation des logements aux nouvelles aspirations de cadre de vie des habitants est souvent évoquée, différentes actions sont prévues dans le PLUi afin de contribuer à renverser la spirale négative dans laquelle la bastide s'est durablement inscrite (reconquête du patrimoine bâti, requalification des espaces publics, zones piétonnes et cyclables…).

Le cœur d'agglomération doit aussi (re)devenir un cœur de vie économique. Les rez-de-chaussée d'immeubles doivent conserver leur vocation de commerces ou bureaux tout en ménageant des possibilités d'accéder aux étages. Il pourra en être autrement dans d'autres séquences ou artères de la bastide puisqu'il s'agit également de renforcer la vitalité démographique du centre-ville.
La revitalisation urbaine de Sainte-Foy-la-Grande passe également par le maintien et le réaménagement du cinéma de centre-ville.

L'agglomération foyenne bénéficie d'un bon niveau de services publics et/ou d'équipements d'intérêt collectif, en particulier l'hôpital, la gare ferroviaire, et les lycées de Sainte-Foy-la-Grande ou encore le collège situé sur les communes de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et de Pellegrue.

Néanmoins, la création de plusieurs équipements est prévue :

- une piscine à vocation intercommunale dont l'implantation sera positionnée sur la commune de Pineuilh, non loin de la rocade afin d'en faciliter l'accès pour l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes et au-delà du bassin de vie. Cet équipement sera par ailleurs un outil supplémentaire d'attractivité touristique du territoire ;
- une caserne des pompiers à Pineuilh ;
- l'implantation d'un EHPAD à proximité du bourg de Pellegrue.

Le PLUi prévoit également la possibilité de la mise en place de parcs photovoltaïques sur le territoire sous réserve de ne pas impacter des espaces à forte valeur agronomique et/ou cultivés.

De plus, en lien avec Gironde Numérique et Périgord Numérique, le déploiement du très haut débit programmé devra se faire sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Les déplacements à l'échelle de l'intercommunalité se font en grande majorité par le biais de l'automobile. Le développement de son usage a contribué à asphyxier la bastide de Sainte-Foy-la-Grande et à dénaturer ses particularités urbaines.

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande orientera progressivement son développement urbain futur vers une notion « d'espaces partagés » afin de prendre le contre-pied des usages établis sur le reste du territoire et d'en afficher le caractère spécifique. La Communauté de Communes devra saisir l'opportunité d'apporter des solutions complémentaires en matière de transports collectifs. En s'appuyant notamment sur la mise en œuvre du service de Transport à la Demande (TAD) à partir de 2019.

Le rôle de la gare dans les fonctionnalités du cœur d'agglomération devra être renforcé dans le temps. La réfection de la ligne Libourne-Bergerac et le cadencement des transports seront un vecteur positif pour le rattachement du Pays Foyen aux agglomérations de Libourne, Bergerac et de la Métropole Bordelaise. Cet équipement doit jouer un rôle central dans la mise en œuvre de l'intermodalité sur le territoire.

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 28/05/2019
024-200027134-20190516-B_2019_02-DE

Une des vocations économiques majeures du territoire est l'agriculture. La préservation des intérêts de l'agriculture est donc un des fondements de la politique globale de développement du territoire. Le PLUi évitera de compromettre de manière significative et sans justification une entité agricole suffisamment importante pour avoir un intérêt économique ou paysager. La valorisation des productions agricoles locales s'appuiera entre autres, sur la mise en place d'actions visant à favoriser les circuits courts.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuiera sur la « Trame Pourpre », caractérisée au sein du SCoT du Grand Libournais. Un développement urbain ne pourra être réalisé que sous réserve de justifications appropriées au regard des autres enjeux, et d'un traitement judicieux des interfaces urbaines et agricoles.

Par ailleurs, différentes zones de développement économique de la filière agricole en général, et viticole en particulier, existent sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les sites des caves coopératives des Lèves-et-Thoumeyragues, de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et de Landerrouat doivent être confortés en tant qu'outils majeurs de production de l'intercommunalité.

Les zones d'activités économiques des Quatre-Ormeaux et de Mézières à Port-Ste-Foy-et-Ponchapt seront repensées afin d'en améliorer la lisibilité et la vocation. Il en est de même pour les zones de l'Arbalestrier et de la Guérenne respectivement à Pineuilh et Saint-Avit Saint-Nazaire. Ces zones doivent gagner en qualité et en diversité paysagère de par leur positionnement en entrée d'agglomération. Elles pourraient être densifiées et les parcelles vides commercialisées.

Les potentiels d'accueil de nouvelles activités économiques seront maintenus en bordure de rocade.

Hormis à Pellegrue, le nouveau Plan Local d'urbanisme Intercommunal ne positionne pas de nouvelles zones de développement économique tant que les potentialités existantes n'auront pas été utilisées afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

L'offre hôtelière est insuffisante pour conforter une vitalité touristique du territoire. Le projet de territoire doit envisager un site d'accueil possible pour l'implantation d'un nouvel établissement. Sur la base des sièges d'exploitations existants, le volet règlementaire du PLUi doit intégrer la possibilité de réhabiliter, d'agrandir ou de changer de destination des constructions existantes afin d'y favoriser les activités d'œnotourisme ou d'agrotourisme.

L'urbanisation sera privilégiée dans les entités urbaines pouvant apporter des équipements et services de proximité aux habitants.
Certaines des communes rurales jouent un rôle spécifique à l'échelle du territoire rural qui sera mis en valeur en renforçant notamment la lisibilité de leurs équipements au travers de bourgs fortement constitués et structurés.

Sur le territoire des 20 communes du Pays Foyen, ce sont près de 154 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui ont été consommés entre 2005 et 2015 majoritairement pour la construction d'habitat (130 ha) mais aussi pour le développement de sites d'activités et de grands équipements.

Dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- en s'appuyant sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, compacité et de densification définis dans le SCoT,
- en favorisant le renouvellement et la densification des zones urbaines (gestion des divisions parcellaires, ...) existantes notamment dans les centralités d'équilibre et relais,
- en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers également portés par le SCoT du Grand Libournais,
- en maitrisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des espaces Naturels, Agricoles Forestiers selon les besoins réels du territoire par un reclassement en révision des zones 2AU,
- en affichant des limites claires entre l'« urbain » et le « rural » que la qualité des paysages sera préservée.

RF
BERGERAC
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 28/05/2019
024-200027134-20190516-B_2019_02-DE

Le PLUi entend limiter le développement urbain et son éparpillement dans les espaces naturels et agricoles ce qui doit permettre de redonner vie aux hameaux et bourgs anciens. Le projet tend vers une « reprise en main » qualitative du développement.

Le territoire du Pays foyen est marqué à l'origine par des entités urbaines ayant de fortes empreintes historiques, culturelles, patrimoniales, etc… Le PLUi constate que durant ces dernières décennies, les particularités de l'urbanisme du territoire ont été noyées par la standardisation de l'urbanisation contemporaine. Celle-ci a été préjudiciable à la fois sur la forme en banalisant des paysages d'une grande qualité mais aussi sur le fond, puisque l'offre de logements ainsi proposée n'a fait que vider les cœurs historiques urbains et ruraux (la bastide de Sainte-Foy la Grande, la Bastide de Pellegrue et les hameaux anciens en particulier).

L'intérêt paysager et patrimonial du territoire se retrouve aussi dans les propriétés viticoles disséminées sur le territoire : celles-ci seront autant que possible préservées.

Le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen s'articule autour de réseaux naturels très hiérarchisés, qu'il s'agit d'affirmer, de préserver, et de mettre en valeur dans l'avenir.

Il existe néanmoins des secteurs de frictions et d'interruptions des corridors écologiques, notamment à cause des développements pavillonnaires entre les vallées secondaires et les coteaux (cf. Eynesse, Pineuilh, Saint-André et Appelles…), où les continuités devront être établies ou rétablies selon le PLUi.

En lançant la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes du Pays Foyen a pris le parti de s'inscrire durablement dans une démarche de cohérence territoriale du développement. Le virage amorcé vis-à-vis de la politique de développement urbain en est une illustration, tout comme la recherche d'une plus grande sobriété dans la consommation d'espaces naturels et agricoles. Au-delà de ça, le Pays Foyen souhaite que son projet soit porteur d'un éventail de solutions, d'orientations ou de préconisations en matière de développement durable, à partir du moment où cela ne compromettra pas le patrimoine identitaire de l'intercommunalité, qu'il soit d'ordre architectural, urbain ou paysager.

Décision :
Après examen du dossier, les membres du bureau syndical émettent un avis favorable à ce projet.
Ils soulignent néanmoins, pour y avoir été confrontés lors de la révision du SCoT du Bergeracois, que lorsque la priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes et de centres bourgs, il n'est pas souhaitable de développer l'urbanisme commercial à proximité d'axes routiers périphériques.

Certifié exécutoire compte tenu du dépôt en Sous-préfecture, le 28 Mai 2019
et de la publication, le 29/05/2019

Le Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL

SYNDICAT de COHERENCE TERRITORIALE du BERGERACOIS

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
Ce 16 mai 2019

Le Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois,

Pascal DELTEIL

RF
BERGERAC

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 28/05/2019
024-200027134-20190516-B_2019_02-DE

REVISION DU PLUi DU PAYS FOYEN

Consultation des Personnes Publiques Associées

Personnes Publiques	Observations formulées par les personnes publiques	Avis préalable de la maîtrise d'ouvrage	Documents modifiés
CDPENAF			
	La CDPENAF est saisie par la communauté de communes du Pays Foyen pour émettre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal, conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme. Le territoire est inclus dans le périmètre du SCoT du Libournais approuvé le 6 octobre 2016. La CDPENAF n'a en conséquence pas à émettre d'avis sur les projets d'ouverture à l'urbanisation (article L142-5). L'avis n'est rendu obligatoire que sur le règlement des zones A et N au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL} au titre de l'article L151-13. En outre, l'INAO fait savoir que le document entre dans le cadre de l'analyse de la réduction substantielle. En conséquence, la CDPENAF doit émettre un avis conforme au titre du L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. Le projet de PLUi du Pays Foyen intègre cinq nouvelles communes, dont deux appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Entre-deux-Mers » de 761 hectares (les deux seules des vingt communes du territoire couvert par le PLUi). Ces deux communes, Auriolles et Listrac-de-Durèze, ne disposent pas de document d'urbanisme à ce jour et sont soumises au RNU. Les nouvelles zones urbaines de ces deux communes appartiennent aux aires parcellaires délimitées en AOC pour 15,92 ha. L'identification en zone urbaine représente donc 2,09 % de l'aire parcellaire délimitée en AOC, soit plus de 2 %. <u>À AURIOLLES</u> : Le dossier de PLUi précise que la définition des espaces urbains de la commune a dû s'appuyer naturellement sur les entités urbaines existantes et qui mettent en avant un chapelet d'urbanisation le long de la RD126. Le caractère agricole et viticole étant par ailleurs particulièrement important sur cette commune, le zonage permet de prendre en considération les enveloppes agglomérées existantes (dents creuses) ou de les desserrer pour conserver l'esprit de ce village.	Considérant que l'article L.112-1-1 traite de l'évaluation des espaces **<u>productifs</u>** en AOC, le dépassement du taux de 2% est contestable. En reprenant l'analyse faite dans le rapport de présentation (page 114), seuls 1,38 hectares d'espaces productifs AOC Entre-Deux-Mers sont consommés à l'échelle des deux communes, soit 0,18% de la surface AOC. Néanmoins, dans un souci d'apporter une réponse quantitative et chiffrée, telle que demandée. Des ajustements de zonage sont proposés dans le cadre d'un nouveau passage en CDPENAF, tout en maintenant les orientations de développement portées par la Communauté de Communes et les communes concernées.	Zonage

	Par ailleurs, un STECAL à destination d'habitat est identifié au sein de la commune : un hameau traditionnel à cheval sur la commune de Cazaugitat. Il s'agit de permettre la construction d'une habitation sur une parcelle non agricole et située hors site à enjeux écologiques et paysagers particuliers. Il s'agit du seul hameau de la commune présentant des constructions contemporaines où l'intégration d'une nouvelle construction n'impactera pas la qualité urbaine du site. À LISTRAC DE DURÈZE : La commune est structurée autour de deux entités urbaines principales : le bourg constitué d'habitations récentes et le hameau du « Grand Monguillet » répondant aux critères de compacité, continuité et densité du SCoT et constitué d'une quinzaine de constructions. L'objectif est de favoriser l'accueil de nouvelles populations en confortement du bourg. La capacité d'accueil mobilisable ne couvre pas d'espaces agricoles utilisés. Un STECAL à destination d'habitat est défini sur ce hameau permettant la construction d'un à deux nouveaux logements en confortement de cette entité urbaine, la plus dense de la commune. Le foncier mobilisable correspond à un comblement de dents creuses entre des bâtis existants, n'impactant donc ni l'activité agricole, ni les paysages ni les espaces à enjeux environnementaux. Au titre de l'article L151-13, le PLUi identifie 9 secteurs Ah sur 6 communes différentes, répondant bien au caractère exceptionnel. À Auriolles : le hameau traditionnel, à cheval sur la commune de Cazaugitat, mentionné ci-dessus. À Caplong : La seule évolution par rapport au PLUi précédent est le reclassement en STECAL à destination d'habitat du hameau de Breuil présentant l'une des plus fortes densités des ensembles bâtis de la commune. L'objectif est de permettre la construction d'environ 2 logements. Une partie du site est plantée et utilisée en vigne, mais son exploitation est contrainte par sa faible surface et la proximité des bâtiments et habitations existants. À Les Lèves-et-Thoumeyragues : Un STECAL à destination d'habitat est identifié au hameau « Marjotte » permettant la construction d'un logement hors surface agricole utilisée et sans impact notable sur l'environnement et le paysage. À Listrac-de-Durèze : Le STECAL sur le hameau du « Grand Monguillet », mentionné ci-dessus. À Pineuilh : À l'est du cœur de ville, le PLUi définit un STECAL à destination d'habitat afin de permettre le comblement de quelques dents creuses (environ 4 logements). Bien que répondant aux critères du SCoT en termes de compacité, continuité et densité, ce site ne bénéficie pas, contrairement		

	aux zones urbaines, de l'assainissement collectif. Il s'agit donc d'y limiter l'accueil de nouvelles populations. À Saint-Avit-Saint-Nazaire : Le PLUi définit 2 STECAL à destination d'habitat au lieu-dit « Les Places » et à « Saint-Nazaire ». Dans le premier cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation en densification d'une dent creuse. Dans le deuxième cas, il s'agit de permettre la construction d'une habitation à l'entrée du hameau qui a connu une urbanisation récente. Dans les deux cas, l'urbanisation ne concerne pas de surface agricole utilisé ni de site à enjeux paysagers ou environnementaux particuliers. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif. Le PLUi identifie également deux secteurs Nh sur la commune de Saint-André-et-Appelles, répondant bien au caractère exceptionnel. Il définit un STECAL à destination d'habitat à l'ouest de la commune au lieu-dit « Les Barbereaux » pour permettre la construction d'une habitation, hors surface agricole utilisée, hors enjeux paysagers et environnementaux. La carte d'aptitude des sols ne présente aucune difficulté à l'assainissement non collectif. Aucun secteur Ah ou Nh n'est prévu sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, située dans le département de la Dordogne. Au titre de l'article L151-12, le règlement admet les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage dans les secteurs Ngv. Trois secteurs sont définis sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, pour partie sur des espaces boisés classés (EBC), et doivent alors être justifiés comme STECAL. Le secteur NL autorise les constructions de tailles limitées. Celui-ci devrait alors être déclaré comme STECAL. 3 secteurs sont identifiés à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, 1 à Pellegrue, 2 à Saint-Philippe-du-Signal, et 2 à Saint-Avit-Saint-Nazaire		
	Un secteur Nt (à Saint-Quentin-de-Caplong) autorise les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration. Celui-ci devrait également être déclaré comme STECAL.	Il s'agit bien d'un STECAL effectivement et il doit être considéré comme tel dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation
	On peut noter l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur concerné entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.	Les incohérences relevées pourront bénéficier de corrections après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.	Règlement
	Le règlement de la zone A précise que la surface d'extension maximale de 250 m2 de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois	Ce point règlementaire sera corrigé après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.	Règlement

	pendant la durée de validité du PLUi. Cette valeur devrait figurer dans les limites visées précédemment, limitées à hauteur de 30 % de surface de plancher supplémentaire, ou 60 m2 de surface de plancher supplémentaire. Les secteurs mentionnés ci-dessus comme étant STECAL devront encadrer les possibilités de construire. L'article L151-13 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que le règlement peut à titre exceptionnel délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des STECAL. Il doit alors préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire». Enfin, le dossier de PLUi comprend une pièce « 1.4 Annexe patrimoine et changement de destination » qui liste les 29 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. On peut regretter le manque de précision sur les critères qui ont conduit à retenir ces bâtiments. 1 à AURIOLLES (n° 1), en zone N 5 à CAPLONG (2 à 6), en zone A 2 à LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES (7 à 8), en zone A 1 à LIGUEUX (9), en zone A 2 à LISTRAC-DE-DUREZE (10 et 11), en zone A et Ah 1 à MASSUGAS (12), en zone N 3 à PINEUILH (13 à 15), en zone A 1 à RIOCAUD (16), en zone A 2 à LA ROQUILLE (17 et 18), en zone A et N 3 à SAINT-AVIT-DE-SOULEGE (19 en zone N, et 20, 21 en zone A) 3 à SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE (22 à 24), en zone A 5 à SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG (25 à 29), en zone A **DÉBAT ET CONCLUSION** La CDPENAF note que le potentiel de production de logements neufs est estimé à 865 logements alors qu'il en est prévu 816 dans le PADD. La commission retient que ce chiffre est très en deçà des objectifs du SCoT qui annonce une production brute de plus de 1 200 logements en prenant en compte les densités prévues à l'échelle de l'intercommunalité (lesquelles sont annoncées dans le rapport de présentation).	Des ajustements règlementaires pourront être apportés afin de se conformer pleinement aux attentes du code de l'urbanisme après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi. La Communauté de Communes alerte sur le fait que la programmation du SCoT s'établit sur la période 2016-2036, tandis que le PLUi du Pays Foyen se projette sur un horizon plus court porté à 2032. Cela peut expliquer les chiffres inférieurs à ceux projetés par le SCoT du Grand Libournais.	Règlement

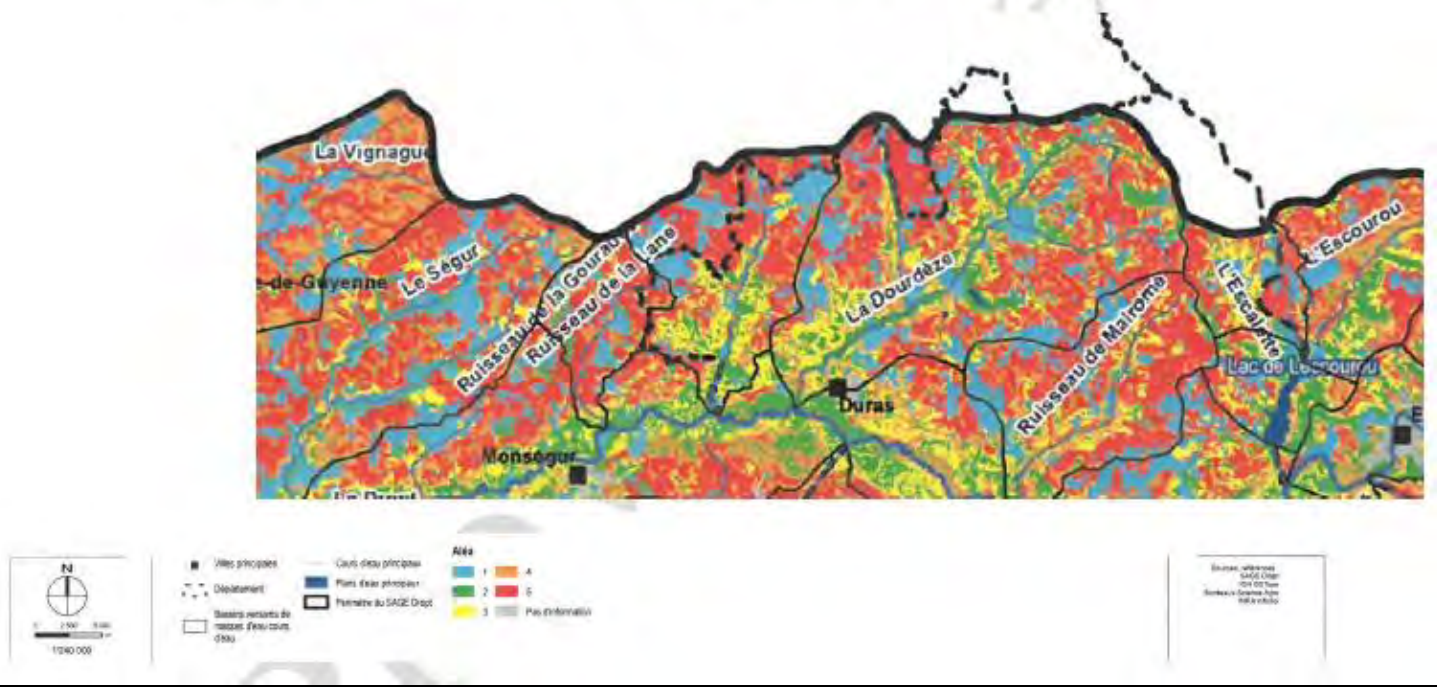
	La commission note également que la collectivité ne prévoit pas de vastes ouvertures à l'urbanisation sur le territoire mais que celles-ci conduisent cependant à une superficie urbanisable totale relativement importante. Elle regrette que les possibilités de réhabilitation de logements vacants (notamment sur la commune de Sainte-Foy la-Grande où ils représentent 29 % des logements) ne soient pas prises en compte.	Les potentialités de reprise des logements vacants ont bien été intégrées dans la programmation des logements à remettre sur le marché.	
	La commission retient ainsi, en termes de réduction substantielle de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée (AOP), que les surfaces urbanisables consomment 20 hectares de plus que les objectifs fixés par le SCoT à nombre de logements équivalents, alors même que les zones 2AU n'ont pas été prises en compte. Cela induit une consommation de surfaces de vignes en AOP à Auriolles au-delà du seuil des 2 % qui n'apparaît pas aujourd'hui justifiée.		
	La CDPENAF émet en ce sens un avis conforme défavorable sur ce projet de PLUi au titre de l'article L112-1-1 du CRPM.	Considérant que l'article L.112-1-1 traite de l'évaluation des espaces **<u>productifs</u>** en AOC, le dépassement du taux de 2% est contesté. En reprenant l'analyse faite dans le rapport de présentation (page 114), seuls 1,38 hectares d'espaces productifs AOC Entre-Deux-Mers sont consommés à l'échelle des deux communes, soit 0,18% de la surface AOC. Néanmoins, dans un souci d'apporter une réponse quantitative et chiffrée, telle que demandée. Des ajustements de zonage sont proposés dans le cadre d'un nouveau passage en CDPENAF, tout en maintenant les orientations de développement portées par la Communauté de Communes et les communes concernées.	Zonage sur la commune d'Auriolles
	En ce qui concerne **les STECAL, la CDPENAF note qu'il s'agit essentiellement de densification par comblement de « dents creuses » et émet globalement un avis favorable** au titre de l'article L151-13 du CU.	La Communauté de Communes prend note de ces avis favorables.	
	La commission estime cependant que les secteurs Ah prévus sur les communes d'Auriolles et de Caplong engendrent une consommation d'espaces agricoles qui n'est pas justifiée. Elle émet en conséquence un **avis défavorable** sur les STECAL de ces deux communes.	La Communauté de Communes prend note de ces avis défavorables pour les STECAL de la commune d'Auriolles et de Caplong. Pour le cas d'Auriolles, en lien avec les remarques précédentes, il est donc décidé de réduire la taille de ce STECAL. En revanche, pour la communes de Caplong, au regard des fortes rétentions foncières existantes sur la commune, il est décidé de maintenir ce STECAL.	Zonage

	En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la CDPENAF s'interroge sur la surface d'extension maximale des constructions existantes à usage d'habitation qui peut atteindre 250 m2. La rédaction proposée laisse d'importantes possibilités de construction que la commission ne souhaite pas. Elle rappelle en ce sens les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde, qui visent notamment à éviter la transformation d'annexes en logements : - extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m2 de superficie de l'extension), - annexe dans la limite de 50 m2 pour garage et abri de jardin, 80 m2 pour les piscines, - recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple), - limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante.	Ce point règlementaire sera corrigé après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.	Règlement
	Elle relève également l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur Nt entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11. Enfin, la CDPENAF prend acte de l'identification de 29 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle regrette cependant le manque de précision sur la nature et l'usage actuels de ces bâtiments ainsi que sur les choix qui ont conduit à les retenir. La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse .. .), etc. La commission précise qu'en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés en zone A au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments repérés en zone N feront quant à eux l'objet d'un avis conforme de la Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).	Ce point règlementaire sera corrigé après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi. Si possible, des améliorations pourront être apportées au dossier de PLUi qui sera soumis à approbation.	Règlement

SAGE Dropt			
Levier 1. Prendre en compte les Zones Inondables dans les documents d'urbanisme (future DISPO 14 du PAGD)	Le rapport de présentation (1.2 Justification page 21) mentionne que « le réseau hydrographique …bénéficient de mesures visant à préserver leur intérêt écologique : mise en place d'une zone inconstructible de 10 m le long des cours d'eau permanents et temporaires. » Existe-t-il une zone tampon de protection des cours d'eau contre les inondations ? 10 m de chaque côté ?	Les règles s'appliquent aux cours d'eaux qui sont annexés au règlement écrit. Le L.151-23 porte sur 5 m de part et d'autre des cours d'eau. La carte d'inconstructibilité s'applique sur 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau concernés (carte non intégrée : erreur matérielle corrigée).	
Intégrer le phénomène de ruissellement et le risque de coulées de boues dans les outils d'aménagement du territoire (future DISPO 15 du PAGD)	L'aléa Erosion des sols en cas de forte précipitation présent dans l'Etat des lieux du SAGE n'apparait pas dans les documents du PLUi. Merci d'intégrer ces éléments (Cf. données Erosion des sols fournies par mail) pour le bassin versant du Dropt pour les communes concernées : Auriolles, Landerrouat, Pellegrue et Riocaud	Les couches SIG et la cartographie ont été transmis par M. JARLETON. Elles sont intégrées dans le Tome 1 du rapport de présentation.	Rapport de présentation
Définir / Actualiser les schémas directeurs d'assainissement (future DISPO 23 du PAGD)	Le schéma directeur d'assainissement n'est pas élaboré à ce jour. **La future disposition du SAGE prévoit :** Dans l'objectif de limiter l'impact des systèmes d'assainissement sur les cours d'eau et afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du bassin versant : I. La CLE rappelle aux collectivités compétentes les obligations liées à la réalisation d'un descriptif détaillé d'assainissement en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif. **II.** Les collectivités ou leurs groupements compétents élaborent ou mettent à jour leur Schéma Directeur d'Assainissement **dans un délai de 10 ans à compter de l'arrêté d'approbation du SAGE.** Le schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées définit un programme pluriannuel et hiérarchisé d'actions destinées à améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement collectif des eaux usées qui comprend le réseau et la station de traitement.	La Communauté de Communes prend note de ces informations.	

	Il vise ainsi à protéger les milieux aquatiques et préserver les usages par l'amélioration de l'efficacité du système d'assainissement dans sa globalité, en réduisant les rejets de pollution dans le milieu naturel et en cherchant à garantir son efficacité dans la durée. Il vise également à optimiser les coûts d'exploitation. Il s'appuie sur une étude de diagnostic dont les objectifs sont régis notamment par l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 relatif à l'assainissement collectif. Le schéma d'assainissement collectif des eaux usées doit s'appuyer sur le zonage « collectif/non collectif » s'il existe. III. Les collectivités compétentes adressent annuellement le bilan du fonctionnement de leurs réseaux et l'état d'avancement des travaux à la structure porteuse du SAGE. La CLE rappelle aux collectivités compétentes.		
Vérifier l'adéquation entre le zonage ANC et la nature du sol (future DISPO 21 du PAGD)	La **future disposition 21** du SAGE Dropt ne demande plus de vérifier l'adéquation entre le zonage ANC et la nature du sol, néanmoins la CLE rappelle aux collectivités compétentes leurs obligations de délimiter ou mettre à jour les zones relevant de l'assainissement collectif de celles relevant de l'assainissement non collectif. La cartographie du zonage Assainissement collectif est bien présente. Le territoire du SAGE Dropt n'est pas concerné par ce zonage d'assainissement collectif mais uniquement par l'assainissement non collectif. Le zonage de l'ANC n'apparait pas dans les annexes. Seules, les cartes d'aptitude des sols pour l'ANC pour les 2 communes (Riocaud et Les Lèves et Thoumeyragues) sont présentes.	Ont été intégrées toutes les cartes transmises par la CDC au moment de l'arrêt du PLUi. Pour l'approbation, le service « Environnement » et la CDC ont été sollicités pour relayer l'information auprès des communes concernées afin de récupérer les cartographiques manquantes. Sans résultat en date du 22/10/2019.	
Identifier les enjeux et zones sensibles à l'érosion dans les documents d'urbanisme (future DISPO 28 du PAGD)	La carte du rapport de présentation (page 397) fait état de la trame verte avec les réservoirs de biodiversité et continuité écologique… L'ensemble des éléments du paysage (haies, bandes enherbées, alignements d'arbres, bosquets, talus, boisements feuillus, murets…) n'apparaissent pas dans le rapport de présentation, ni dans les documents graphiques notamment du zonage. Une attention particulière doit être portée à la zone d'aléa fort à très fort croisée avec ces éléments du paysage (**cf. carte 1 Aléa Erosion des sols).** Merci d'intégrer ces éléments du paysage permettant d'atténuer le risque d'érosion des sols par des figurés linéaires ou ponctuels. La future disposition 29 du PAGD prévoit également une déclinaison dans le règlement qui n'est pas présente dans le futur règlement du PLUi.	Il est pris note de cette demande. Des ajustements règlementaires pourront être apportés mais il conviendrait pour cela de bénéficier d'un diagnostic affiné sur le recensement des éléments à préserver.	

Protéger les ripisylves en tant que Trame Verte dans les PLU/PLUi (futur DISPO 33 du PAGD)	L'ensemble des ripisylves situé le long des réseaux hydrographiques n'ont pas été entièrement prises en compte. Il manque la partie aval du cours d'eau (Le Dousset) sur la commune de Landerrouat La DDTM 33 possède une carte interactive des cours d'eau *(*http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/526/loi_eau_2018.map*)* du territoire de la Communauté de Communes. Il manque la protection des ripisylves de l'ensemble des cours d'eau sur le zonage au titre du L 151-23 et au lieu du L151-19: La stratégie du SAGE s'est orientée vers une protection au titre du L151-23 du code l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Merci de l'actualiser en ce sens.	Des compléments d'identifications des ripisylves ont été apportés au dossier de PLUi qui sera soumis à approbation. Par le jeu d'intégration d'autres éléments, le PLUi classe maintenant 212,43 ha d'éléments au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, contre 0 ha à l'arrêt du projet.	**Zonage**
Intégrer les zones humides dans les politiques d'aménagement du territoire en les préservant les zones humides dans les documents d'urbanisme (futur DISPO 39 du PAGD)	L'inventaire actuel des zones humides s'appuie sur les données du DOCOB Natura 2000 qui permet de dégager des zones à dominante humide à partir des habitats Corine Biotope. La page 138 du diagnostic n'intègre pas les zones potentiellement à dominantes humides dans le bassin versant du Dropt. En croisant l'inventaire des zones à dominante humides et les secteurs envisagés à l'urbanisation, il n'est pas précisé l'impact potentiel. (cf. disposition 37 du SAGE) Les zones potentiellement humides n'apparaissent pas dans les documents graphiques du zonage en tant que Zone Humide. Le classement N ne permet pas de les préserver, ni de les identifier précisément. La future disposition du SAGE mentionne que: « Les collectivités compétentes intègrent dans leurs rapports de présentation l'inventaire des zones humides de leur territoire et dans les documents graphiques. Pour respecter cet objectif, ces documents déclinent dans leur PADD, leur DOO ou leur règlement, des orientations d'aménagement et/ou un zonage spécifique, assortis de règles compatibles avec cet objectif ». Il n'apparait pas dans le règlement une mention spécifique aux zones humides avec des règles compatibles avec cet objectif.	EPIDROPT ayant transmis les couches SIG correspondantes, l'état initial de l'environnement a été mis à jour. Les boisements humides sont dotés d'un classement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. EPIDROPT ayant transmis les couches SIG correspondantes, l'état initial de l'environnement a été mis à jour. Les boisements humides sont dotés d'un classement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Une annexe a également été créée afin de mettre à disposition les zones potentiellement humides EPIDROPT et EPIDOR.	**Rapport de présentation, zonage, annexes**

	A titre d'exemple, il est possible d'identifier : un classement des zones humides selon des zonages et des règles spécifiques et des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides…		
	Carte 1 : Aléa Erosion des sols pour un indice de précipitation fort 		

CHAMBRE D'AGRICULTURE 24			
	Observations sur le règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles et Forestières : ✓ Remarques communes aux zones A et N : □ Pages 116 et 124 concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants, il conviendrait de remplacer pour une meilleure compréhension la phrase « La surface d'extension maximale de 250 m2 de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi », par la phrase suivante « La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m2 ».	Ce point règlementaire sera corrigé après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.	Règlement
	□ Nous vous demandons de bien vouloir ajouter les possibilités offertes par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L.151-11 du code de l'urbanisme) : « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »	Cette disposition règlementaire peut effectivement être intégrée dans le règlement écrit du PLUi avant son approbation.	Règlement
	□ Pages 120 et 128 au sujet des murs des constructions, nous demandons que soit ajoutée la possibilité d'installer des bardages métalliques pour les bâtiments agricoles, a minima lorsque des contraintes réglementaires et de biosécurité l'imposent. Les teintes ne seront ni claires, ni vives.	Cela est déjà prévu dans le règlement, comme en témoigne l'intégration des coloris autorisés pour les bardages en page 138.	
	□ Pages 121 et 129 concernant les aménagements paysagers et les plantations, nous nous interrogeons sur la nécessité de mettre le paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon de 10m puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser au frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants, et pas sur les zones A ou N	Cette disposition a son utilité dans le cas où les espaces agricoles se rapprocheraient des zones urbaines ou à urbaniser.	
	✓ Remarques spécifiques à la zone A :		

	□ Page 116, le respect de la réglementation ICPE, le cas échéant, peut imposer une implantation au-delà de 100 mètres des bâtiments actuels de l'exploitation agricole pour assurer un recul minimal de 100 mètres par rapport à la maison d'habitation d'un tiers. Il serait donc plus pertinent de ne pas réglementer du tout la distance minimale entre les constructions en cas de contraintes techniques et/ou réglementaires particulières justifiées.	Cette proposition va être étudiée.	
	□ De même , page 118 au sujet de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, nous demandons que soit rajouté « sauf nécessité technique et/ou réglementaire.. . ».	Cette disposition règlementaire peut effectivement être intégrée dans le règlement écrit du PLUi avant son approbation.	Règlement
	□ Page 120 au sujet des clôtures, nous demandons de ne pas réglementer les clôtures des propriétés agricoles qui peuvent varier en fonction des filières et des besoins de protection des cultures et/ou du bétail. Les règles proposées sont à réserver à la zone Ah, ou à retirer complètement pour assurer une cohérence avec la zone N (cf. page 128).	Cette proposition de modification règlementaire paraît cohérente et il convient effectivement de n'apporter une règlementation que sur les secteurs Ah.	Règlement
	Observations sur le zonage :		
	✓ Hameau de Ponchapt : le maintien en zone constructible des parcelles AE 104 et 190 en extension du hameau impacte des espaces agricoles cultivés (prairie et vigne). De plus, leur urbanisation augmenterait l'interface bâti-espaces agricoles pouvant générer des conflits de voisinage (notamment au niveau des vignes). Leur maintien est à reconsidérer au regard du réel besoin d'accueil résidentiel, notamment dans cette zone éloignée du centre-bourg et de ses services.	Le morceau de parcelle 190 fait l'objet d'un projet. La parcelle 104 était déjà constructible dans le PLUi de 2013. Aucune extension du zonage n'a été apportée sur ce hameau hormis concernant la parcelle 190.	
	✓ L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZA 19 au sud-ouest du bourg constitue une extension urbaine d'un secteur bénéficiant pourtant de nombreuses « dents creuses » constructibles disponibles. De plus, elle se situe à proximité d'un bâti remarquable à protéger dont l'écrin a été préservé en zones A, N et EBC. Pour ces raisons, nous demandons le retrait de cette parcelle dans le projet de PLUi.		
	✓ L'exploitation agricole en horticulture Peyronnet est classée en zone UY dans le PLUi. Nous demandons son classement en zone Agricole pour mieux reconnaître et pérenniser l'activité agricole dans ce secteur, situé au nord-est de l'avenue de Bordeaux (RD936).	Il s'agit du zonage affecté depuis le PLUi de 2013. Et il est convenu par la commune qu'il ne correspond pas à la vocation effective des sols. En ce sens, il est jugé opportun de classer ces espaces en zone agricole, en lieu et place de la zone UY actuelle.	

	 ✓ Un peu plus au nord, l'ancienne zone 2AU a été reclassée en grande partie en zone A, mais tout le linéaire en 1er rideau de la rue des Fontaines a été classé en zone UC. Ces parcelles sont cultivées. Nous demandons de reclasser entièrement les parcelles AP 232, 233 et 372 en zone Agricole du projet de PLUi. ✓ De manière générale, il est important de maintenir des espaces agricoles à proximité des zones habitées, notamment dans la vallée, pour permettre l'accueil de maraîchers ou autres activités agricoles facilitant l'alimentation en circuits courts de la population. En conséquence , la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable**, sous réserve de prise en compte des observations formulées ci-dessus.	Il s'agit de combler ce dernier linéaire laissé libre par une urbanisation sur une seule façade afin de terminer la rue. Un accès aux espaces agricoles doit toutefois être maintenu via l'intégration d'un espace boisé classé.	
CdC Rurales de l'Entre deux Mers			
	Avis favorable		
GRT GAZ			
	Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte : ✓ **Rapport de Présentation :**		

	□ La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée, avec le rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation. Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et dans la fiche d'information sur les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. □ De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés. □ Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Vous trouverez ces SUP en projet dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. □ Nous vous informons que les mesures compensatoires de sécurité complémentaires visent uniquement à réduire les probabilités d'occurrence du scénario majorant de perte de confinement accidentelle suivie d'inflammation. Les distances des zones de dangers (ou SUP 1 d'effets) restent inchangées , (avec ou sans protection). ✓ **PADD:** Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression. ✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :** Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet. Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.	Des informations complémentaires ont été apportées (intégration de la liste des ouvrages dans le RP Tome 1). Ajout fait. Même si la notion de risque doit être incorporée à la réflexion et à l'exposé de la politique de développement du PADD, il ne paraît pas opportun d'intégrer cette remarque. La Communauté de Communes prend note de cette remarque.	**Rapport de présentation**

	✓ **Règlements (non technique et écrits):** La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée *avec* le rappel des de la SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation. Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz : □ Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. » • Les interdictions et règles d'implantation associées à la /aux servitude(s) d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi). • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maitrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • **L'obligation d'informer GRTgaz** de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017). • La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'intention de Commencement de Travaux (DICT). **Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.** Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».	La Communauté de Communes prend note de l'ensemble de ces remarques.	

	Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. ✓ **Document graphique du règlement - Plan de zonage :** Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1 , qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. ✓ **Changement de destination des zones :** Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. ✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :** La présence de nos ouvrages et leur bande de <u>servitude d'implantation</u> ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non- sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites . ✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique** : La représentation des Servitude d'Utilité Publiques de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan (Servitude d'implantation et de passage 13 et SUP 1 pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation). La représentation des SUP d'effets (SUP 1) de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP de maîtrise de l'urbanisation. Il est donc nécessaire de corriger la légende cartographique selon les articles R.151-51 et R161- 8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes , la symbolisation graphique des servitudes gaz est	La Communauté de Communes prend note de l'ensemble de ces remarques.	

	désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme : I3 - servitude d'implantation (trait+ points) I1 - servitude de maitrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral) ✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique** : **Nous n'avons pas trouvé dans les pièces jointes de Liste des Servitudes d'Utilité Publiques.** Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations. Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage, sous la référence 11 comme selon articles R.151-51 et R161-8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes, la symbolisation graphique des servitudes gaz est désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme : I3 - servitude d'implantation (trait+ points) I1 - servitude de maitrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral) Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte des arrêtés préfectoraux. Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des servitudes et des travaux : **GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE** **Service Travaux Tiers & Urbanisme** **62, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion** **16023 Angoulême Cedex** rpcl@grtgaz.com	La Communauté de Communes prend note de l'ensemble de ces remarques. La liste des SUP a été vérifiée avant approbation.	

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- □ Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- □ Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- □ Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation;
- □ Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.
- □ Une plaquette d'information sur le gaz naturel : Le Gaz, l'énergie des possibles.

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES IMPACTANT LE TERRITOIRE ET COORDONNEES de GRTgaz

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant le Territoire

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)
LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE	150	60
BRT PINEUILH LE PRIOLA	60	60
BRT PINEUILH LE PETIT BOIS	80	60
ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU	200	67,7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, dans les meilleures conditions technico- économiques et de sécurité, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de GRTgaz.
Ces ouvrages impactent le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation).

La Communauté de Communes prend note de l'ensemble de ces remarques.

Installations annexes situées sur le territoire

Nom Installation Annexe
POSTE DE PINEUILH
POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS
POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, des Arrêtés Préfectoraux instaurent des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maitrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE	150	60	40	5	5
BRT PINEUILH LE PRIOLA	60	60	15	5	5
BRT PINEUILH LE PETIT BOIS	80	60	15	5	5
ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU	200	67,7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installations Annexes	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
POSTE DE PINEUILH	35	6	6
POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS	35	6	6
POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA	35	6	6

La Communauté de Communes prend note de l'ensemble de ces remarques.

Les éléments ont été intégrés.

Rapport de présentation

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE			
	(…) **II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et projet de PLUi** **A. Remarques générales** Le rapport de présentation contient les pièces attendues pour répondre aux exigences de l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux du territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLUi. Il comporte de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public. Le système d'indicateurs retenus parait couvrir les thématiques principales et constitue une base documentée pour l'évaluation de la mise en œuvre du plan. Des améliorations seront toutefois nécessaires pour une bonne accessibilité du dossier : - Le format trop réduit des illustrations cartographiques proposées rendent certaines cartes inexploitables. La MRAe recommande de produire ces cartes à un format adéquat pour être lisibles et faciliter la compréhension des enjeux et des projets de développement sur le territoire. En particulier, et à titre d'exemple, la carte de synthèse générale des enjeux environnementaux est présentée à une échelle trop réduite avec une légende incomplète : elle ne permet pas d'appréhender aisément la répartition spatiale des enjeux identifiés. Il en est de même (cf. infra) de la cartographie des enjeux paysagers. - Le rapport de présentation est scindé en cinq tomes dont deux annexes. Le premier tome (T1) regroupe le diagnostic et l'état initial de l'environnement ; le deuxième (T2) présente les justifications des choix retenus pour le projet communal et le résumé non technique constitue le troisième tome (T3). La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) recommande de fournir un sommaire commun pour les tomes 1 et 2 permettant de faciliter la compréhension du rapport global. Dans la suite du présent avis, les pages indiquées correspondent à l'un ou l'autre des tomes en précisant le numéro du tome T1 ou T2. - L'ajout de synthèses partielles pour les différents chapitres thématiques du diagnostic socio-économique et de l'état initial de	Des améliorations ont été apportées au projet de PLUI avant son approbation. Des améliorations ont été apportées au projet de PLUI avant son approbation.	Rapport de Présentation Rapport de présentation

	l'environnement permettrait de faire ressortir de façon plus claire les principaux enjeux au-delà des synthèses générales proposées. **B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement** **1. Démographie** Le rapport de présentation indique que, selon les données de l'INSEE, la communauté de communes comptait 16 517 habitants en 2015. Trois communes concentrent plus de la moitié de la population : Pineuilh avec 4 323 habitants, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt avec 2 503 habitants, et Sainte-Foy-la-Grande avec 2 414 habitants. Les autres communes comptent moins de 1 000 habitants. Le rapport explique et illustre clairement les disparités qui existent entre les communes en termes de répartition et d'évolution des populations. Le rapport fait état d'un accroissement global de la population de la communauté de communes du Pays Foyen entre 1968 et 1999 (proche de +0,2 % / an), d'une croissance plus importante entre 1999 et 2009 (+0,69 % / an), puis d'une décroissance sur la période 2009-2014 (-0,3 %/an) qui résulte d'un solde migratoire positif qui n'arrive plus à compenser un solde naturel négatif. Les données de l'INSEE indiquent une variation annuelle de la population de -0,1 % entre 2010 et 2015, la population ayant légèrement augmenté en 2015. Le rapport indique également un vieillissement de la population et une baisse de la taille des ménages pour atteindre 2,21 personnes par ménage en 2014. Le rapport de présentation propose, en page 33 (T1), trois scénarios de développement qui correspondent à des croissances démographiques allant de 0,25 % à 1,12 % par an et qui conduisent à une population intercommunale à l'horizon 2032 comprise entre 17 037 et 19 063 habitants. **La MRAe recommande de compléter le rapport par l'identification des besoins potentiellement induits par l'accueil des populations selon les différentes projections démographiques envisagées, notamment en termes d'équipements voir les conséquences des différents scénarios.** **2. Logements** Le rapport présente un territoire constitué de villages et de hameaux et de deux pôles urbains identifiés par le SCoT. Un pôle se situe au nord du territoire, autour de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande et regroupe les agglomérations de Sainte-Foy-la-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Saint-Avit-Saint-Nazaire. Le second pôle se trouve au sud autour de la bastide de Pellegrue. Les morphologies et les développements urbains sont clairement analysés. **La MRAe recommande cependant d'associer**	Il est rappelé que la révision du PLUI n'a pas pour vocation de remettre en cause les orientations approuvées par le document actuel. Il s'agit essentiellement d'une mise en compatibilité du PLUi avec les prescriptions du SCoT du Grand Libournais et d'intégrer les 5 communes non intégrées au PLUi à ce jour. Il n'y a donc pas lieu de procéder à ce travail complémentaire…	

	une cartographie figurant les ensembles bâtis historiques, les développements linéaires et les lotissements, ainsi que les enjeux identifiés tels que les risques de fermeture d'îlots agricoles, l'absence de maillages urbains, les lisières urbaines à traiter. L'analyse des densités existantes dans les enveloppes urbaines de chaque commune, et notamment en ce qui concerne les opérations d'aménagement les plus récentes, permettrait également de compléter cette thématique pour participer par la suite à la compréhension des choix de modération de la consommation d'espaces. Le taux de vacance est très élevé à l'échelle de l'intercommunalité (14,6 %). Le phénomène de vacance affectant le parc de logements lié essentiellement à des logements relativement anciens et dégradés ou inadaptés est expliqué en pages 65 et suivantes (T1) du rapport de présentation. Le rapport précise que « *l'objectif très clairement fixé par la collectivité depuis 2011 est de réguler le rythme de la construction neuve et de favoriser la réhabilitation du parc ancien, afin de le requalifier et de diminuer la vacance.* ». Selon les données INSEE figurant dans le rapport, la collectivité comptait 9 352 logements en 2015 dont 7 454 résidences principales (79,7 % du parc de logements), 532 résidences secondaires (5,7 %) et 1 366 logements vacants (14,6%), notamment à Sainte-Foy-la-Grande (507 logements vacants soit 37 % des logements vacants). Néanmoins, un repérage plus précis des logements vacants réalisé en 2018 par la collectivité a permis d'identifier 763 logements vacants sur les 20 communes. **Les informations fournies dans le dossier sont détaillées et illustrées. Elles font apparaître des enjeux en matière de logements vacants, de logements sociaux et d'accompagnement du vieillissement de la population et des populations vulnérables.** **3. Analyse des capacités de densification et de mutation** Le rapport comprend en page 115 (T1) une analyse du potentiel de densification, évalué à 176 hectares sur les zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme existants dédiés à l'habitat (131 ha), aux équipements (15 ha) et aux activités économiques (30 ha). Cette analyse ne couvre pas les communes de Massugas, Landerrouat, Listrac-de-Durèze et Auriolles qui sont soumises au RNU. Les capacités de densification et de mutation des espaces urbains bâtis existants sur le territoire qui concernent des surfaces en comblement de dents creuses, en division parcellaire et en mutation ne sont donc pas complètement analysées. **La MRAe rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comprendre une analyse de la capacité de densification et de mutation**	Des améliorations et des compléments d'analyse pourront être apportées au projet de PLUI avant son approbation. La Communauté de Communes prend note de cette remarque.	Rapport de présentation

	des espaces bâtis. Elle estime que le rapport doit être complété par un exposé des méthodes utilisées pour déterminer les enveloppes urbaines existantes sur l'ensemble des communes puis l'identification des surfaces densifiables et mutables et enfin l'évaluation du nombre de logements constructibles. La MRAe souligne l'importance d'une restitution détaillée du potentiel mobilisable dans chaque commune qui sera par la suite mise en perspective avec le projet de structuration urbaine du PLUi. **4. Gestion de l'eau** Le rapport identifie sur le territoire un réseau hydrographique dense comprenant un cours d'eau majeur, la Dordogne et ses affluents, ainsi que des têtes du réseau hydrographique du Dropt. Le rapport indique un état écologique de ces cours d'eau considéré comme moyen. Il identifie et cartographie en page 265 (T1) les secteurs du territoire de la communauté de communes du Pays Foyen classés en zone sensible aux pollutions par les rejets de phosphore et d'azote et en zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole. La qualité des eaux de la Dordogne et du Dropt constitue un enjeu pour le territoire. Il est précisé, en page 273 (T1) du rapport de présentation, que la communauté de communes est classée en zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance des ressources en eau par rapport aux besoins. L'eau potable provient de la masse d'eau souterraine « sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord » dont l'état quantitatif est qualifié de mauvais selon le dossier. **Il s'agit donc globalement d'un enjeu fort pour le territoire, tant au plan quantitatif que qualitatif, avec une tension déjà identifiée sur la ressource.** a) Eau potable L'alimentation en eau potable provient de six forages situés sur le territoire du Pays Foyen et d'un forage situé sur la commune de Montcaret en Dordogne en dehors du Pays Foyen. Ces captages sont dotés de périmètres de protection qui restent à faire figurer sur le plan des servitudes d'utilité publique fourni en pièce annexe du PLUi. **La MRAe recommande de compléter le plan des servitudes et le rapport de présentation en ajoutant une carte de localisation des forages et des périmètres de protection associés.** Le rapport fournit un tableau en page 267 (T1) présentant les volumes de prélèvement autorisés et les volumes prélevés par forage. Les informations	Des améliorations et des compléments d'analyse pourront être apportées au projet de PLUI avant son approbation. Des améliorations et des compléments d'analyse ont été apportées au projet de PLUI avant son approbation.	Rapport de présentation Rapport de présentation, annexe

	manquent de précision pour les forages concernant l'alimentation de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et de données récentes sur les volumes prélevés. Le rapport indique, par la suite, en page 173 (T2) que les prélèvements d'eau issus des captages sur le secteur de Pellegrue ont dépassé les volumes autorisés en 2016. Les éléments complémentaires apportés en page 173 et suivantes (T2) sur les captages devraient par ailleurs intégrer le tome 1 du rapport, en tant que caractéristiques de l'état initial. **La MRAe recommande d'apporter des précisions sur la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable existants et les mesures envisagées pour pallier les insuffisances déjà identifiées, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique intercommunal au regard de la disponibilité de la ressource en eau.** La carte des réseaux d'adduction d'eau potable est fournie dans les annexes du PLUi. Le rapport de présentation indique un bon rendement du réseau sur le secteur de Pellegrue (environ 80%) et des rendements acceptables sur les autres secteurs (environ 73%). Le rapport indique qu'une augmentation du rendement au-delà de 6 % serait suffisante pour répondre aux besoins supplémentaires en eau potable à l'horizon 2032. Bien que des travaux soient réalisés chaque année pour améliorer ces rendements, aucun programme dédié à l'atteinte de cet objectif n'est explicité. b) Assainissement Onze communes du territoire disposent d'un réseau d'assainissement collectif relié à sept stations d'épuration. La station d'épuration de Pineuilh, d'une capacité nominale de 15 000 EH, traite les eaux usées de cinq communes. En complément de la carte de localisation des stations d'épuration, le rapport aurait pu faire figurer la carte du réseau d'assainissement fournie en annexe du PLU. Le rapport commente brièvement le fonctionnement des stations d'épuration et fait état d'intrusions d'eaux parasites dans les réseaux des communes de Margueron, Pellegrue et Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt. Le rapport ne mentionne pas les charges maximales entrantes, et par conséquent, ne fournit pas les capacités résiduelles de chacune des stations d'épuration. Le rapport indique que la station d'épuration de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt sera soit restructurée, soit supprimée, le raccordement potentiel du réseau de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt à la station de Pineuilh étant à l'étude. Il mentionne de plus en page 192 (T1) que la qualité des eaux de rejets de la station d'épuration de Margueron est mauvaise. **Au regard de la sensibilité des milieux récepteurs et des éléments d'alerte cités précédemment, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information plus précis sur les bilans de fonctionnement des stations d'épuration, sur l'état de l'ensemble du réseau de collecte et sur la programmation des travaux**	Des améliorations et des compléments d'analyse ont été apportés au projet de PLUI avant son approbation, sur la base des éléments transmis par le service « Environnement » de la CDC du Pays Foyen. Les charges maximales ont été indiquées dans le Rapport de présentation Tome 1 (source : donnée Roseau) L'information concernant Margeuron est issue du rapport de présentation du PLUi de 2013. L'information a été vérifiée et corrigée (qualité des rejets aujourd'hui satisfaisante).	Rapport de présentation

	d'amélioration envisagés afin de s'assurer du bon fonctionnement de l'assainissement collectif et de la faisabilité du projet intercommunal. Le reste du territoire dépend de l'assainissement autonome avec 2 760 installations individuelles recensées. Le rapport de présentation indique qu'en 2019, seules 25 % de ces installations sont conformes sans apporter de précisions sur les causes des non-conformités. Les cartes d'aptitude des sols à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome sont données, par commune, en pièce annexe du PLUi. **La MRAe recommande de fournir dans le rapport de présentation une carte d'aptitude des sols à l'échelle du territoire et d'analyser les dysfonctionnements recensés. Cela permettra de proposer des actions pour résorber ces dysfonctionnements dans les secteurs d'assainissement non collectif et, le cas échéant, de réexaminer la définition des zones urbaines et à urbaniser.** c) Eaux pluviales Le rapport décrit un réseau hydrographique dense de ruisseaux et de fossés, parfois busés, contribuant au drainage du territoire. Il fait état de contraintes d'écoulement des eaux au niveau de la vallée de la Dordogne au regard de terrains de plaines plats et densément urbanisés. **Le rapport ne décrit cependant pas le mode de gestion des eaux pluviales en milieu urbain et devrait être complété sur ce point.** **5. Énergie et gaz à effet de serre** Le rapport présente une analyse de la production énergétique et des consommations d'énergie sur le Pays Foyen. En revanche, les pistes de réflexion en matière d'économie d'énergie et le potentiel qu'offre le territoire en termes de développement des énergies renouvelables ne sont pas identifiés. Le rapport explique par ailleurs que le plan climat énergie territorial (PCET) de la Gironde s'inscrit dans une perspective de réduction quantifiée des émissions de gaz à effet de serre en proposant des leviers d'actions pour les territoires. Il identifie différents polluants atmosphériques et leurs quantités émises par la communauté de communes mais fournit une estimation de la quantité de gaz à effet de serre (GES) émis par le territoire uniquement dans le tableau précisant les indicateurs de suivi du PLUi. Le rapport indique par ailleurs une forte dépendance à la voiture individuelle au sein de ce territoire rural, notamment pour les déplacements pendulaires et un manque de maillages interquartiers. L'étude des déplacements doux proposée ne s'attache cependant qu'aux circuits touristiques, sans illustration	Des améliorations et des compléments d'analyse ont été apportés dans les tomes 1 et 2 du rapport de présentation avant l'approbation du PLUi. De nombreux échanges ont eu lieu avec M. LAGARDE (service environnement) et des documents très récents ont été transmis (dont le rapport du SATESE de l'été 2019) Les cartes d'aptitude des sols ne peuvent pas être assemblées. Néanmoins des compléments ont été apportés dans les tomes 1 et 2 du rapport de présentation. Le mode de gestion des eaux pluviales a été complété (type réseau issu des données AEAG).	Rapport de présentation Rapport de présentation

cartographique à l'appui. L'étude des besoins en liaisons douces du quotidien en lien avec les équipements, les commerces et les services du territoire n'est pas abordée.

La MRAe recommande de compléter le rapport par l'identification des enjeux et des actions à mettre en œuvre pour contribuer à l'échelle du territoire à la maîtrise de l'énergie et à la réduction des émissions de GES.

6. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

Le territoire intercommunal comprend plusieurs sites faisant l'objet d'inventaires et de mesures de protection :

- 2 sites Natura 2000 : *La Dordogne* et le *réseau hydrographique du Dropt ;*
- 4 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :
  - Frayère de Saint-Aulaye
  - Frayère du pont de la Beauze
  - Frayère du port du Fleix
  - La Dordogne

La majeure partie du territoire est concernée par la zone de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne, les communes les plus au nord se situant dans la zone tampon.

Les différents habitats naturels, ainsi que les principales espèces de faune et de flore présents sur le territoire intercommunal, sont décrits dans le rapport de présentation. L'analyse de l'état initial de l'environnement présente clairement les enjeux identifiés et donne des préconisations à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLUi. Le rapport identifie et cartographie ainsi en page 138 (T1) les zones humides sur le territoire en lien notamment avec le réseau hydrographique et rappelle leurs caractéristiques et leurs fonctionnalités écologiques. Il détaille également la présence de prairies sèches, de milieux boisés, notamment de boisements de feuillus et de boisements mixtes et d'espaces favorables à plusieurs espèces floristiques protégées.

L'ensemble de ces espaces protégés et des milieux qui y sont associés confèrent une forte sensibilité environnementale au territoire de la communauté de communes du Pays Foyen.

	Le rapport de présentation démontre leur implication dans l'identification des continuités écologiques du territoire. La méthodologie ayant permis d'aboutir à la définition et à une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) en page 161 (T1) est clairement expliquée. **Le rapport identifie notamment des enjeux écologiques forts de préservation des boisements, des haies et des milieux thermophiles et humides. En revanche, la cartographie ne distingue pas les continuités écologiques à conforter ou à créer évoqués dans le rapport de présentation, notamment en ce qui concerne le réseau hydrographique. La MRAe recommande de compléter l'analyse et la représentation de la trame verte et bleue par ces éléments.** **7. Patrimoine bâti et paysager** Le rapport de présentation rappelle les prescriptions et les recommandations du SCoT du Grand Libournais en matière de protection et de valorisation des paysages de la communauté de communes du Pays Foyen et présente une étude paysagère menée à l'échelle de son territoire. La présentation de cette étude est toutefois confuse et mériterait d'être réorganisée pour permettre une appréhension plus aisée de cette thématique. La MRAe relève qu'il s'agit de la seule thématique environnementale bénéficiant d'une synthèse. La carte de la page 222 (T1) illustrant les enjeux paysagers mériterait toutefois de figurer en accompagnement de cette synthèse avec une légende complète à l'appui. Une échelle plus adaptée permettrait une appropriation aisée des enjeux paysagers du territoire. Le rapport analyse par ailleurs les effets des développements urbains passés sur les paysages du Pays Foyen : mitage des paysages ruraux, suppression des points de vue, banalisation des paysages, espaces publics de faible qualité, faible intégration des espaces bâtis dans leur environnement, mauvaises gestions des lisières entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles. Cette analyse permet de définir les enjeux et de faire émerger des outils pour un projet d'urbanisme respectueux du territoire. Le rapport de présentation souligne la présence sur le territoire d'un patrimoine bâti et paysager remarquable à préserver. La qualité des abords des grands axes routiers et la préservation de points de vue constituent également des enjeux forts pour le territoire. Le patrimoine remarquable comprend notamment les bastides de Sainte-Foy-La-Grande et de Pellegrue, des châteaux, des propriétés remarquables, des domaines agricoles et des édifices religieux bénéficiant, pour certains, d'une protection au titre des monuments historiques. Le rapport de présentation mentionne également un petit patrimoine bâti d'intérêt. Une liste est jointe en annexe du rapport de présentation sans toutefois qu'une carte	Des éléments sur la fonctionnalité de la TVB ont été apportées sous la forme cartographique.	

	de localisation soit associée. Il est également difficile d'identifier les éléments remarquables qu'il convient de préserver pour certains ensembles retenus tels que des domaines et des propriétés. Selon l'étude paysagère, le réseau hydrographique présente également un fort enjeu paysager pour le territoire, qu'elle met en lien avec les objectifs de préservation des continuités écologiques et de gestion des risques inondation. Le rapport mentionne un patrimoine remarquable lié à l'eau qu'il convient de préserver voire de valoriser, sans toutefois l'identifier. L'analyse paysagère relative aux boisements, aux alignements d'arbres, aux arbres isolés et aux espaces bocagers vient enrichir l'analyse des milieux et des fonctionnements écologiques. Le rapport ne permet cependant pas d'identifier clairement les éléments à préserver. **La MRAe recommande de cartographier précisément les éléments du patrimoine paysager bâti et naturel et de détailler les éléments remarquables à protéger pour garantir leur prise en compte par le projet de PLUi.** **8. Risques et nuisances** **Le rapport de présentation indique que le territoire est concerné par deux plans de prévention des risques inondation de la Dordogne (PPRi) approuvés en décembre 2002 pour Port-Sainte-Foy-et- Ponchapt en Dordogne et en juin 2013 pour les communes girondines.** Les cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Bergerac fournies en pages 317 et suivantes (T1) du rapport de présentation donnent des précisions sur les surfaces inondables. **Le rapport indique que le territoire est fortement sensible aux risques d'inondation et d'érosion des sols par le ruissellement des eaux pluviales et les écoulements hydrauliques des ruisseaux.** Le rapport identifie les ruisseaux à risque de débordement pour chacune des communes du territoire, les secteurs à enjeux et propose des recommandations afin de ne pas augmenter le risque. Le territoire est également concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles selon les secteurs et présente localement des risques liés aux cavités naturelles souterraines. Le rapport indique que le territoire, notamment dans la plaine alluviale de la Dordogne et le long des principaux cours d'eau, est sensible aux risques de remontées de nappe. Le rapport décrit les enjeux liés à l'ensemble de ces risques en détaillant les incidences potentielles sur la constructibilité des secteurs concernés. Les sites identifiés dans le cadre de l'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL) présents sur le territoire et leurs restrictions d'usage sont clairement exposés dans le dossier. Le territoire compte par ailleurs dix sites industriels en fonctionnement. Au regard de leurs potentiels	Les cartographies ont été intégrées.	Rapport de présentation

	impacts sur l'environnement, une représentation graphique précise de la localisation de ces sites aurait permis de mieux appréhender la prise en compte de ce risque dans la mise en œuvre du projet intercommunal. **Le rapport indique que des communes situées le long de la Dordogne sont exposées au risque de submersion en cas de rupture du barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze. La MRAe recommande d'illustrer ce risque par une cartographie.**	Une cartographie a été intégrée (source : RNT de l'étude de danger du barrage).	Rapport de présentation
	Le territoire est concerné par un risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel dont les tracés figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUI. **La MRAe recommande de compléter le rapport par l'ajout d'une carte permettant d'identifier le passage des canalisations afin de garantir leur prise en compte dans le projet de PLUi et apporter une information satisfaisante pour le public.**	Une cartographie a été intégrée.	Rapport de présentation
	Les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre et l'aérodrome de Sainte-Foy-la-Grande implanté sur la commune de Fougueyrolles sont bien identifiées dans le rapport de présentation.		
	C. Projet intercommunal et prise en compte de l'environnement **1. Justification du projet intercommunal et consommation d'espaces agricoles et naturels** a) Projet démographique et besoins en logements Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif de croissance annuelle de +0,5 % pour atteindre 17 900 habitants à l'horizon 2032 et la nécessité de construire 800 logements neufs. Le rapport de présentation diffère et explique que la collectivité retient une hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de +0,6 % et 1 200 habitants supplémentaires, pour atteindre 17 800 habitants à l'horizon 2032. Le scénario ainsi retenu, présenté dans le cadre d'une « hypothèse médiane », marque la volonté affichée de la collectivité de redynamiser la population mais représente néanmoins une nette augmentation par rapport à la tendance démographique observée ces dernières années (-0,3 % / an entre 2009 et 2014 et -0,1 % / an entre 2010 et 2015). **Même si la population a légèrement augmenté en 2015, le rapport de présentation n'explicite pas les facteurs pouvant prolonger cette croissance sur le moyen et long terme. En l'état du dossier, le projet démographique reste donc insuffisamment justifié.**	Des compléments d'explication sur les facteurs d'évolution de la population pourront être apportés.	Rapport de présentation

	Pour répondre au développement de son territoire, le rapport de présentation explique d'une part, combien de logements permettront l'accueil des nouvelles populations (564 logements avec une hypothèse de taille des ménages fixée à 2,13 en 2032), et d'autre part, combien de logements seront nécessaires au maintien de la population déjà installée, en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages (326 logements). Le tableau de la page 37 (T2) du rapport de présentation fait apparaître de plus un besoin estimé de 40 résidences secondaires supplémentaires pour rester dans les proportions du parc de logements existants. **La collectivité estime ainsi un besoin de 930 logements à l'horizon 2032. Le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi présente cependant des chiffres différents. La MRAe recommande de mettre en cohérence les explications fournies dans le rapport de présentation avec les autres pièces du PLUi (PADD et POA notamment). Les besoins relatifs aux résidences secondaires devront également être explicités dans le rapport.** Pour satisfaire le besoin estimé en logements, la collectivité prévoit de mobiliser 74 logements vacants sur les 763 logements identifiés en 2018. La MRAe relève que les 29 bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat ne sont par ailleurs pas comptabilisés, alors que le potentiel induit par ces changements de destination pourrait conduire à une réduction des besoins en logements neufs et donc à une diminution de la consommation d'espaces. Une production de 816 logements neufs serait ainsi nécessaire au projet de PLUi (hors besoin en résidences secondaires). Une production de logements par commune est proposée en s'appuyant sur l'armature territoriale définie dans le SCoT et en privilégiant les centralités (tableau de la page 38 -T2). **La MRAe recommande de compléter les explications concernant les besoins en logements neufs et leur répartition sur le territoire, compte tenu des remarques précédentes concernant la mobilisation des logements vacants et le changement de destination des bâtiments agricoles.** b) Consommation d'espaces Le dossier indique que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont inférieures à la somme des surfaces disponibles dans les documents d'urbanisme existants (-30%). Afin de permettre l'atteinte des objectifs de développement fixés en matière d'habitat, le projet de PLUi prévoit la mobilisation d'environ 56,6 hectares de zones urbaines U et la mobilisation de 21,8 ha de zones à urbaniser 1AU qui permettraient de réaliser respectivement 593 et 249 constructions supplémentaires. Enfin, 23 logements seraient réalisables au sein de	Il convient d'expliquer que le tableau programmatique du PLUi s'appuie sur des chiffres extrapolés depuis le dernier recensement de 2016. La programmation du volet « Habitat » inscrit le démarrage de sa programmation à partir de 2020, ce qui explique que les besoins sont sensiblement différents à l'horizon 2032, puisque le point de départ est différent La programmation a été réalisée en prenant en compte le parc de logement existant et mobilisable.	

	secteurs de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL) sur une surface de 2,2 hectares. **Les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) définies dans le projet de PLUi présentent ainsi un potentiel de production de 865 logements neufs, supérieur aux besoins identifiés. Le rapport estime de plus un potentiel de 320 logements réalisables dans les zones d'urbanisation futures 2AU projetées (27,3 ha). La MRAe relève que ces zones 2AU ont été délimitées pour « maîtriser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation ». Le projet de PLUi aurait pu recourir à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU pour répondre à ce besoin.** Le rapport précise en page 109 (T2) que « *cette production est modulée selon les spécificités des communes au regard de leur potentiel de densification et des potentialités d'extension de celle-ci. Il a ainsi toujours été pris en compte le potentiel mobilisable au sein des zones urbaines avant de définir les possibilités d'ouverture à l'urbanisation en confortement des bourgs, puis la définition de STECAL au vu du potentiel constructible justifiable* ». **La MRAe recommande de fournir dans le rapport de présentation le détail de cette démarche qui permettra de distinguer la part des 593 logements relevant de la densification des zones urbaines de la part relevant de l'extension urbaine.** Cette démonstration viendra de plus à l'appui de la « *volonté forte de mobiliser les espaces libres au sein des espaces déjà artificialisés en assurant une densification à la fois maîtrisée et réelle du tissu urbain existant* » spécifiée en page 112 (T2) du rapport de présentation, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. La MRAe constate que les densités moyennes envisagées dans le projet de PLUi (que l'on peut évaluer à environ 10 à 12 logements à l'hectare), semblent supérieures aux densités observées sur les 10 dernières années, et ainsi contribuer à une limitation de la consommation d'espaces. Les surfaces disponibles pour l'urbanisation à vocation d'habitat sont toutefois supérieures aux besoins identifiés. **La MRAe recommande *a minima* de supprimer l'ensemble des zones 2AU constitutives de réserves foncières pour limiter les ouvertures à l'urbanisation aux besoins identifiés et assurer une cohérence avec l'objectif de maîtrise de la consommation foncière identifié dans le PADD.** Le projet prévoit par ailleurs de mobiliser, comme dans le précédent PLUi, 14,3 hectares pour le développement des équipements et 24,4 hectares pour le développement des activités économiques. Des emplacements réservés sont également prévus pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à Port- Sainte-Foy-et-Ponchapt (1 655 m²) et d'un espace public sur Ligueux (1,3 ha). **Les besoins nécessaires aux surfaces mobilisées et le choix de leur localisation tant par rapport aux enjeux environnementaux que par**	Sans que cela soit cartographié, le PLUi prévoit « *Environ 593 logements neufs à réaliser en zone U (espaces agglomérés), sans compter l'objectif de logements vacants à remettre sur le marché, soit 68% de la production de logements neufs* » (page 126 du rapport de présentation). Cette demande ne paraît pas utile compte tenu de l'inconstructibilité des zones 2AU. Celles-ci ne sont pas comptabilisées dans les potentialités du PLUi puisqu'elle nécessiteront une révision du PLUi pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation.	

	rapport à l'habitat, ne sont toutefois pas démontrés. La MRAe recommande de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des espaces à vocation d'équipements et d'activités économiques. **2. Choix et caractérisation des zones ouvertes à l'urbanisation** Le projet de PLUi a défini 26 secteurs bénéficiant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) regroupés en pièce n° 3.1 du PLUi. Ces secteurs ne sont cependant pas localisés à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ce recueil d'OAP est par conséquent difficilement utilisable. L'ajout de cartes introductives faciliterait le repérage de ces secteurs. Il en est de même pour la pièce 1.5 relative aux restitutions des investigations de terrain sur les zones 1AU. La MRAe constate de plus qu'aucune carte du rapport de présentation ne permet d'appréhender la répartition spatiale des surfaces ouvertes à l'urbanisation, ni la répartition spatiale des zones à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités économiques. Il n'est donc pas possible d'appréhender la cohérence entre les objectifs du PADD et le projet de développement présenté. La MRAe recommande donc de compléter le dossier par une carte de localisation de ces surfaces. Les OAP indiquent un nombre minimum de logements à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble, ce qui garantit la réalisation des objectifs globaux du PLUi. **La MRAe constate cependant que les densités imposées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, hors centralités, sont faibles (entre 6 et 9 logements par hectare) et recommande de justifier ces choix ou d'appliquer une densité minimale de 10 logements par hectare.** Le rapport présente en pages 142 (T2) et suivantes une confrontation entre les zones urbaines U et à urbaniser 1AU délimitées dans le projet et les cartes des enjeux environnementaux du territoire établies dans l'état initial de l'environnement. Le rapport indique que certaines zones de développement urbain 1AU se situent au niveau de réservoirs de biodiversité, de zones humides ou de milieux présentant des sensibilités environnementales identifiés dans l'état initial de l'environnement. Des investigations de terrain ont été menées en novembre 2018 par des écologues pour apprécier les enjeux écologiques des zones 1AU envisagées. La MRAe note que les observations n'ont pas été effectuées aux périodes les plus propices aux inventaires naturalistes. **Afin de conforter l'évaluation des incidences environnementales, la MRAe recommande de compléter les informations naturalistes par des données de terrain**	Autant que possible, des compléments seront apportés. Des explications complémentaires seront apportées car le calcul des densités ne peut être appliqué de manière stricte sur la base du simple périmètre de zone AU sans prendre en considération le projet d'aménagement prévu à l'intérieur. L'exemple de la zone 1AU de Massugas, telle qu'elle est prévue à l'arrêt du projet de PLUi, est significatif où environ 1/3 de sa surface était dédié au maintien et à la préservation des espaces naturels existants. Afin de rentrer dans des logiques comptables, la zone 1AU de Massugas va donc être réduite et ne pas permettre l'intégration dans une logique de projet des espaces naturels qui auraient pu être valorisées d'une part et valorisant pour l'intégration d'une future zone urbaine. Ainsi, les logiques purement comptables et chiffrées appliquées par les partenaires publiques dans la lecture du document sont contraires à une notion d'urbanisme de projet qui nécessite une adaptation fine aux particularités des terrains.	Rapport de présentation OAP

	complémentaires collectées aux périodes les plus favorables. La MRAe relève également que les extensions urbaines directement intégrées aux zones urbaines U n'ont pas fait l'objet de la même analyse et recommande d'étendre la démarche à ces espaces. Enfin, des précisions sont attendues concernant la compatibilité des secteurs de développement avec les enjeux agricoles. La MRAe note que l'analyse proposée permet d'identifier des niveaux d'enjeux écologiques sur les zones 1AU retenues allant de faibles à forts. Le rapport fournit un tableau synthétique des zones 1AU et de leur niveau d'enjeux, la localisation des zones 1AU présentant des enjeux moyens à forts avec un récapitulatif des investigations et un résumé des dispositions réglementaires retenues dans les OAP. Le report du schéma d'aménagement des OAP permettrait, d'une part, de faciliter la compréhension de la démarche. D'autre part, les préconisations des écologues ne sont pas toutes retenues. La MRAe demande que cette analyse spécifique des zones 1AU « à enjeux » soit complétée par la justification des choix d'aménagement retenus. La MRAe constate de plus que, quelle que soit la sensibilité identifiée (boisements, zones humides, risques, etc.), la mesure proposée est généralement la délimitation d'un « espace vert » ou de haies au sein de l'OAP du secteur étudié. La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection rigoureuse et efficace des espaces naturels à préserver. Un classement en zone naturelle pourrait garantir plus efficacement cette préservation, ce classement pouvant de plus être associé à une protection de type espace boisé classé (EBC) ou à une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme). Le classement en zone naturelle et les protections complémentaires sont assimilables à des mesures d'évitement des impacts, qui doivent être privilégiées lors de l'application de la séquence « éviter, réduire, compenser ». La MRAe recommande ainsi, après les compléments de justifications demandées plus haut, de reclasser « les espaces verts » des zones à urbaniser AU en zone naturelle, notamment lorsqu'ils sont situés en périphérie de ces zones. La MRAe note en particulier un cumul d'enjeux environnementaux sur des zones telles que la zone 1AUd sur Ligueux, la zone 1AUc sur Lèves-et-thoumeyragues en entrée nord du village, la zone 1AUc sur Massugas, la zone 1AUd au nord de Pellegrue ou la zone 1AUx de Pellegrue. Ces zones empiètent sur les continuités écologiques liées aux zones humides ou s'étendent en grande partie sur des habitats susceptibles d'abriter des espèces floristiques protégées. De plus, certaines zones ouvertes à	Il n'y aura pas d'investigations de terrain supplémentaires. Autant que possible des compléments d'informations seront apportés. Cette proposition pourra être étudiée et évaluée en fonction des enjeux.	

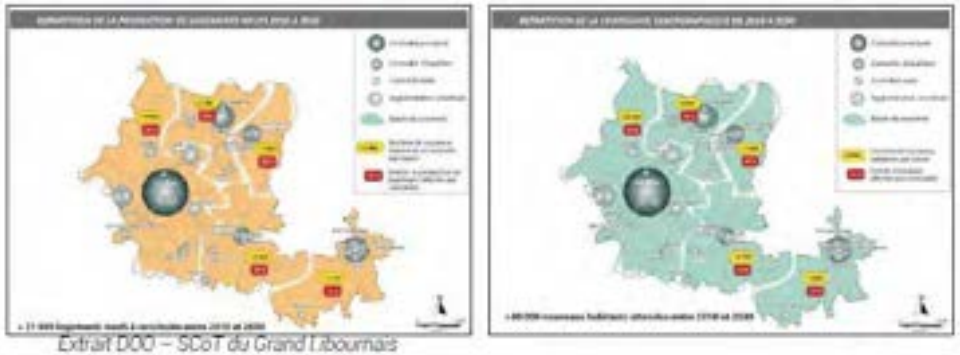
	l'urbanisation sont situées en extension linéaire de l'urbanisation (telles que la zone 1AUc sur Lèves-et-thoumeyragues en entrée nord du village) ou dans le prolongement d'un habitat dispersé dans des espaces agricoles (comme la zone 1AUd sur Ligueux). La MRAe recommande d'expliquer comment le projet a abouti à la localisation de ces zones, et de compléter le rapport de présentation par un exposé des alternatives étudiées, en explicitant les facteurs de choix, pour permettre de comprendre la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale dans la construction du projet communal. Au regard des enjeux environnementaux cumulés sur certains secteurs, la MRAe considère que leur maintien au sein des secteurs à urbaniser ne paraît pas opportun et recommande d'envisager dans certains cas le retrait de tout ou partie des zones à urbaniser. **La MRAe note en conclusion que les phases d'évitement et de recherche de secteurs alternatifs ne sont pas optimisées**. **Elle considère que la démarche itérative de l'évaluation environnementale qui a conduit au projet de développement urbain proposé devrait être poursuivie afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés.** **3. Protection des milieux et des continuités écologiques** La carte récapitulant les protections relatives aux boisements montre que les boisements présents au sud du territoire notamment sur la commune de Pellegrue ne bénéficient d'aucune protection particulière du type EBC ou protection patrimoniale. Ils sont néanmoins classés en zone naturelle N. Seules les ripisylves du réseau hydrographique du Dropt comportent une protection par un zonage naturel protégé Np et une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. **La MRAe recommande donc d'expliquer l'hétérogénéité des classements en précisant les facteurs de choix et la cohérence entre les protections mises en place et les caractéristiques des éléments paysagers ou écologiques à préserver**. Les cours d'eau constitutifs de la trame bleue bénéficient d'une identification de leur linéaire sur le règlement graphique et d'une bande de protection de 10 mètres de large dans les dispositions du règlement écrit. Toutefois, le règlement écrit permet, sans limitation, les affouillements et exhaussements des sols, sans que le rapport de présentation n'en mesure les incidences potentielles. Au regard de la sensibilité de l'ensemble des linéaires de cours d'eau, la MRAe estime que le rapport de présentation devrait faire l'objet de compléments d'analyse à ce titre. Le rapport de présentation contient, ainsi qu'indiqué plus haut, des éléments d'information sur les enjeux écologiques et environnementaux des secteurs	Autant que possible des améliorations et compléments seront apportés.	Rapport de présentation

	de développement retenus et classés en zones à urbaniser 1AU. Toutefois, les informations liées à la présence éventuelle d'espèces protégées ne sont pas complètes, des « *prospections à la bonne période* » étant préconisées dans le rapport. Certains de ces secteurs de développement ont été identifiés comme susceptibles d'être des sites abritant des espèces protégées d'oiseaux nicheurs et des plantes protégées (Tulipe sauvage et Dauphinelle des jardins). Au regard de l'enjeu de conservation de ces espèces, il aurait été nécessaire de procéder à davantage d'analyses aux périodes adéquates, afin de vérifier la présence ou l'absence de ces espèces. **En l'absence d'investigations complémentaires, la MRAe considère que le choix de maintenir ces secteurs ouverts à l'urbanisation mérite d'être réinterrogé.** **4. Protection du patrimoine bâti et paysager** Le règlement du PLU prévoit la mise en œuvre d'une protection du patrimoine bâti et paysager d'intérêt au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme par un repérage de ces éléments sur le règlement graphique et une liste associée donnée en annexe du règlement écrit. La MRAe considère toutefois qu'il convient, ainsi qu'évoqué plus haut (B-7), de compléter le diagnostic par un inventaire détaillé du patrimoine paysager bâti et naturel, et de préciser les enjeux de protection associés permettant d'établir des prescriptions réglementaires de protection dans le règlement écrit. Par ailleurs, la MRAe recommande de compléter le rapport par la démonstration de la prise en compte de la préservation des perspectives paysagères identifiées (notamment vers les points hauts, les panoramas de sommets de coteaux, les perceptions des paysages depuis les voies majeures). Le rapport devrait détailler les protections mises en œuvre dans le projet de PLU au regard des enjeux paysagers identifiés et cartographiés dans l'état initial de l'environnement. A cet égard, la MRAe relève ici la nécessité signalée en A et en B-7 de disposer de cartographies pertinentes dans le diagnostic d'état initial. Le projet prévoit de traiter les franges urbaines pour les zones 1AU en contact avec les espaces naturels et agricoles dans les OAP par la préconisation systématique d'espaces verts ou de plantations de haies en fonds de jardins sur une épaisseur de 10 mètres, impliquant un recul des constructions mais ne garantissant pas de traitement paysager. La MRAe relève en revanche que les lisières entre les espaces bâtis existants et les espaces agricoles et naturels ne font pas l'objet de dispositions réglementaires particulières et recommande de compléter le dossier en conséquence. **5. Prise en compte des risques et des nuisances**		

	Le rapport identifie des zones ouvertes à l'urbanisation confrontées à un risque fort de retrait-gonflement des argiles (sur la zone 1AUx de Pellegrue), à un risque fort de remontée de nappes (sur Pineuilh par exemple). Les OAP associées à ces secteurs contiennent des recommandations constructives liées à la gestion de ces risques. De même, le rapport indique prévoir des zones à urbaniser susceptibles de recevoir de l'hébergement hôtelier à proximité de zones de bruit routier et renvoie à des obligations d'isolement acoustique des constructions. **Ces recommandations relèvent d'une mesure de réduction des incidences des risques et des nuisances sur les constructions et les populations. La MRAe recommande de compléter le rapport par la justification du maintien de ces secteurs en zone à urbaniser suite à une recherche au préalable d'évitement de ces zones à risque et de sites alternatifs.** Les secteurs à risque d'effondrement de cavités souterraines sont classés en zones agricoles A ou naturelles N et couvertes par une trame spécifique sur le règlement graphique. Une tram spécifique concerne également les secteurs soumis au risque d'inondations par débordement de cours d'eau. **6. Enjeux liés à la mobilité et aux émissions de Gaz à effet de serre** Le rapport indique en page 179 (T2) s'appuyer sur la préservation des boisements et du bocage comme piège à carbone pour compenser les émissions de GES sur le territoire. Le projet envisage d'améliorer les conditions de mobilités alternatives à la voiture individuelle et prévoit des emplacements réservés pour le développement des liaisons douces et des liaisons interquartiers dans les OAP. L'ensemble de ces indications reste peu précis. La MRAe recommande *a minima* de détailler le maillage mis en place au regard du diagnostic sur les cheminements doux du quotidien pour démontrer l'efficacité du dispositif. Les faiblesses du diagnostic de ce point de vue ont déjà été signalées précédemment. Le rapport rappelle par ailleurs les motivations développées dans le SCoT concernant la structuration du territoire, ayant permis de définir la hiérarchisation des pôles de centralité. **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale** Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen, portant sur 20 communes, prévoit l'accueil de	Le risque fort de retrait-gonflement des argiles n'empêche pas la construction de bâtiment. Il revient alors à se référer au code de la construction. Par ailleurs le projet de décret suite aux dispositions introduites par la loi Elan doit être évoqué. L'article 68 impose une étude géotechnique en aléa moyen et fort. Ce point est repris dans les tomes 1 et 2 du Rapport de Présentation.	Rapport de Présentation.

	1200 nouveaux habitants entre 2020 et 2032 et de porter sa population à 17 800 habitants en 2032. Selon le dossier présenté, la projection démographique à l'échéance du plan et les besoins en termes de logements apparaissent élevés et doivent être davantage justifiés. Comparativement aux documents d'urbanisme existants, le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable. Cependant, la MRAe relève que les surfaces mobilisées restent supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat. À cet égard, le rapport devra détailler les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants pour l'ensemble des communes et réexaminer les hypothèses de densité retenues. L'analyse des besoins pour les zones à vocation économique demande également à être développée. La MRAe recommande de préciser la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable et de la capacité des stations d'épuration. Les choix d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard de la prise en compte des sensibilités environnementales. La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction d'impact n'est pas suffisamment exposée et recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de choisir les secteurs à urbaniser d'un moindre impact sur l'environnement et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux. En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés. La MRAe fait un certain nombre d'autres observations et recommandations qui sont précisées dans le présent avis.	Des améliorations ont été apportées pour l'approbation du PLUi	Rapport de présentation

POLE TERRITORIAL GRAND LIBOURNAIS			
	Le Bureau Syndical constate que le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen est compatible avec le SCoT, <u>sous réserves:</u> □ **que l'enveloppe de consommation des espaces NAF pour l'habitat n'excède pas 43 Ha,** □ **que les densités soient revues à la hausse sur certaines communes rurales,** □ **que certains secteurs ouverts à l'urbanisation soient retirés au regard du manque de justification,** □ **que les OAP précisent le caractère arboré des bandes tampons de 10 mètres vis-à-vis des espaces agricoles,** □ **que les cœurs de biodiversité majeurs identifiés dans le PLUi soient classés en zone Np ou Ap, strictement inconstructibles,** □ **que le règlement impose 15% d'espaces libres dans les zones UE et UX,** **Le bureau syndical est favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx de Pellegrue pour de l'activité économique et prend note que les 3 ha consommés sur des espaces naturels ou agricoles, impacte l'enveloppe foncière complémentaire de 2 ha dédiée au développement économique et de 1 Ha pour celle dédiée au développement commercial sur le bassin de proximité du Pays Foyen dans le SCoT.** **En conséquence, le Bureau Syndical donne, à l'unanimité des membres présents, un avis favorable au PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen.** **1. Promouvoir une organisation rationnelle et équilibrée du territoire** **1.1-Gérer les espaces naturels et agricoles en maitrisant le développement urbain** Le PLUi a bien identifié les secteurs à vocation agricole et un zonage spécifique assure leur préservation. Le PLUi affiche une diminution de la consommation des espaces NAF de 57% par rapport à la décennie précédente. Cet objectif est notamment atteint par une volonté forte de mobiliser les espaces libres au sein des espaces déjà artificialisés en assurant une densification à la fois maitrisée et réelle du tissu urbain existant.		

	Sur certaines communes, les notions de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation sont à préciser et à affiner, notamment pour limiter la consommation foncière dans des espaces très ruraux. **1.2-S'appuyer sur l'armature urbaine** Dans l'armature territoriale du SCoT, les communes de Port-Sainte Foy, Sainte-Foy la Grande, Saint Avit St Nazaire et Pineuilh ont été identifiées comme une seule et même centralité d'équilibre. La commune de Pellegrue est identifiée comme centralité relais. Cependant, le SCoT permet au PLUiH de désigner les centralités propres au périmètre de la Communauté de Communes ; c'est ainsi que le PLUi a identifié la commune de Saint Philippe du Seignal comme une centralité d'équilibre. Le PLUi doit respecter les règles fixées par le DOO en termes d'accueil démographique et de construction de logement. A ce titre, le PLUi définit le besoin global en logements selon une répartition entre les communes dites « centralités » et les communes « hors centralités » : un objectif de 1167 logements à l'horizon 2035, dont 60 logements vacants réinvestis (soit + 1680 nouveaux habitants).  Extrait DOO – SCoT du Grand Libournais La production de logements neufs dans les zones constructibles immédiatement, programmée dans les communes « centralités » représente 69% de la part de la production totale alors que le SCoT demande que cette part, réservée aux centralités, représente à minima 72 %. **1.3-Répartir les équipements et les services** Le PLUi prévoit l'implantation des équipements prioritairement dans les zones urbanisées, en continuité du bâti existant, dans un objectif d'optimisation des conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité du site par rapport à la fréquentation attendue du public (stationnements, transports collectifs, modes doux, calibrage de la voirie, sécurisation des traversées, etc.).	La modélisation des espaces agglomérés "SCoT" (notions de densité, compacité, continuité) a été systématiquement utilisé pour chaque commune pour définir le zonage. A minima, des illustrations pourront être intégrées Le PLUi s'inscrit donc bien dans un rapport de compatibilité avec le SCoT. 3% de différence ne sont pas significatifs et assurent cette compatibilité.	Rapport de Présentation

	La présence des zones UE porteuses de projets structurants pour le territoire a été adoptée au regard de la recherche de complémentarité des communes avec les autres. Par ailleurs, l'armature territoriale principale, portée par les communes de centralité d'équilibre et la commune relais de Pellegrue, traduisent cette vocation de fixation des équipements d'intérêt communautaire. Cela se traduit en particulier par le positionnement de zones 1AUe servant à l'accueil de futurs équipements majeurs de l'intercommunalité (piscine, EPHAD, caserne des pompiers, …). Ces zones 1AUe, comptabilisant 15 Ha, ne consomment pas d'espaces NAF supplémentaires. En tant que territoire majoritairement rural, la caractéristique du Pays Foyen en matière de communication numérique est de présenter de très grandes disparités de niveau de desserte territoriale entre les communes. Néanmoins, la stratégie de développement économique a été orientée en fonction de la desserte en très haut débit présente ou planifiée, y compris à Pellegrue. **2. La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver** **2.1-Assurer la vitalité des Trames Vertes et Bleues (TVB)** Le PLUi a pris en compte les éléments de la Trame Verte et Bleue du SCoT et a majoritairement classé en zone « Ap » et « Np » les secteurs présentant des enjeux environnementaux ou agronomiques forts. Cependant, certains secteurs, à destination touristique sur Pellegrue, St André et Appelles, vont permettre une urbanisation. Ces choix devront être argumentés et le règlement adapté pour prendre en compte les prescriptions du SCoT (DOO objectifs 1.1 et 1.2). Concernant le site Natura 2000, on constate que si le site « réseau hydrographique du Dropt » est identifié comme un cœur de biodiversité majeur sur le territoire (carte page 28 du DOO du SCoT et pages 152-153 du RP 1.1), le plan de zonage ne reprend pas tous les cours d'eau le composant en zonage naturel protégé « Np », comme sur Auriolles, Riocaud et Landerrouat. Ce point devra être rectifié pour une meilleure compatibilité avec le DOO. Concernant les cœurs de biodiversité complémentaires, six zones 1AU faisant l'objet d'OAP sont positionnées au moins en partie sur des réservoirs relais (pages 146 et 147 du RP 1.2). Le découpage des zones devra être revu pour limiter les incidences et conserver les réservoirs identifiés (OAP 3, 4, 8, 10, 11 et 21).	Pour Saint-André et Appelles, il s'agit d'un projet existant, dont le permis est prêt à être déposé : des compléments d'information pourront être intégrés. Pour Pellegrue, le projet reste trop peu avancé et n'offre pas de garanties suffisantes pour être maintenu dans le PLUi. Le zonage sera donc modifié. Ces améliorations ont été proposées aux communes concernées et par cohérence il a été opté l'usage de l'article l.151-23 du code de l'urbanisme. Les OAP prennent en compte ces enjeux environnementaux. Ce n'est pas parce qu'on est dans un périmètre OAP que tout est aménageable. Les OAP sont aussi un outil de préservation des espaces naturels (exemple de l'OAP de Massugas où il est interpellant que le PETR comptabilise la totalité du site pour faire un ratio de densité alors qu'une grande partie du site	Zonage Zonage Adaptation de certaines OAP

		environ 6 500m² sur les 15 000m² de taille minimale d'opération!)	
	Les ripisylves des cours d'eau identifiées dans le PLU sont protégées par un zonage « N » de 10 mètres de part et d'autre de leurs axes, avec une règle stricte d'inconstructibilité. Il manque cependant, en annexe, la cartographie dont il est fait référence.	Cela pourra être corrigé.	Règlement
	Deux zones d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur des zones à dominantes humides identifiées par EPIDOR (OAP 1 et 4 et page 177 du rapport de présentation 1.2). Cet élément est en contradiction avec le SCoT.	EPIDOR identifie des potentialités. Chaque site à OAP a bénéficié ensuite de prospections faune/flore pour vérifier les potentialités qui ressortent des documents EPIDOR.	
	De plus, le projet de PLUi pérennise l'installation de zones UY en bordure de cours d'eau (Massugas) sans prévoir de mesures spécifiques au règlement permettant de garantir la bonne qualité des eaux de surface. Même remarque pour les zones de camping et une zone 2AU sur les communes de St André et Appelles et les Lèves et Thoumeyragues.	La zone UY de Massugas correspond au site de l'USTOM déjà existant. Le PLUi ne fait que prendre en compte les équipements existants. A ce stade, les zones 2AU étant toutes soumises à révision du PLUI pour être ouverte à l'urbanisation, il n'y a pas lieu de mettre en place de mesures réglementaires spécifiques. Cela sera fait lors de l'écriture des règlements lors de l'ouverture de ces zones.	
	Bien que les zones humides soient majoritairement incluses dans le zonage naturel N inconstructible, ce qui assure leur protection (page 63 du RP 1.2), le règlement de ces zones n'interdit pas les exhaussements, ni les affouillements ou le drainage. De plus, le règlement compte huit sous zonages, tous autorisant des constructions limitées.	Un complément réglementaire pourra être apporté sur ce point.	Règlement
	En dehors des secteurs de hameaux (Nh) le règlement devra être corrigé afin de garantir une véritable protection des zones humides et parfaire la compatibilité avec le SCoT.		
	En milieu urbain, le PLUi s'est attaché à identifier les espaces verts à protéger et prévoit des aménagements paysagers dans les OAP ; La trame verte urbaine est bien définie et le règlement écrit prévoit des prescriptions particulières concernant la préservation et le renforcement de cette trame végétale urbaine. Il manque néanmoins le traitement des entrées de ville.		
	Le règlement doit intégrer une règle qui impose qu'une partie des stationnements incluse dans les parcs de stationnements soit réalisée en utilisant des revêtements perméables.		
	Dans les zones UE et UX, le minimum d'espace libre non bâti devra être de 15% et non 10 %.	Ces adaptations pourront être réalisées avant l'approbation du PLUi.	Règlement

	2.2-Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires Le PLUi a identifié les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux. Le document évoque des vues à préserver sur les coteaux mais elles ne sont pas toujours prises en compte dans les OAP (uniquement dans l'OAP n°21) Le PLUi a identifié beaucoup de bâtiments remarquables ce qui contribue à la préservation du patrimoine emblématique. Une fiche détaillée et des mesures de conservation manquent dans la partie réglementaire. Cependant, il manque dans le rapport de présentation une analyse, une cartographie des coupures d'urbanisation à préserver et dans le PADD (schéma) leur retranscription. **2.3-Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles** Le PLUI prévoit d'encourager une gestion rigoureuse de la ressource et les économies d'eau afin de pouvoir répondre aux besoins futurs liés à la mise en œuvre du PLUi. La baisse tendancielle de la consommation d'eau potable par les habitants, montre que les politiques de sensibilisation auprès du grand public portent leurs fruits. Pour autant, l'élaboration du PLUi du Pays Foyen est une opportunité pour encourager, à l'échelle du territoire, la mise en place d'une politique durable d'optimisation du fonctionnement des réseaux de distribution d'eau potable. Le PLUi approuvé en 2013 avait fortement réduit l'étalement urbain, en favorisant une urbanisation plus recentrée, le renouvellement urbain, ainsi qu'en améliorant le parc privé existant (objectif initial de remise sur le marché de 110 logements vacants). Dans cette version révisée, on peut regretter le maintien de secteurs ouverts à l'urbanisation favorisant de très faibles densités et un objectif de résorption de la vacance moins ambitieux (60 logements) alors que celle-ci a augmenté entre 2010 (12%) et 2015 (14,6%). Les déplacements doux, mériteraient d'être davantage généralisés dans les OAP en créant de vraies connexions avec le tissu bâti existant. Le PLUi est concerné par plusieurs formes de risque ; avant tout, le risque inondation (PPRI de la Dordogne) mais aussi les éboulements de falaises, l'effondrement de carrières, les remontées de nappes et le retrait-gonflement d'argile. Les PPRI ont bien été identifiés et listés dans le rapport de présentation ainsi que repris dans les documents graphiques avec un zonage A ou N. Cependant, les zones 2AU aux lieux-dits « Mouret » et «Rozières » - commune de Pineuilh, impactées par une zone rouge clair du PPRI, ne tiennent pas compte de	Elle est bien présente en Annexe 2 du règlement écrit, à partir de la page 141. Lesquelles ? Cette remarque est à relativiser en fonction des communes concernées, du positionnement des sites à OAP à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité... Le règlement rouge clair du PPRI n'interdit pas de faire des aménagements (espaces verts,...) Il est contestable que certaines parties de site ne puissent être valorisées y compris en zone inondable. Ce parti d'aménagement a déjà été proposé par Metropolis sur Port Sainte-Foy et Ponchapt (OAP de Graveyron) ou sur le PLU de	

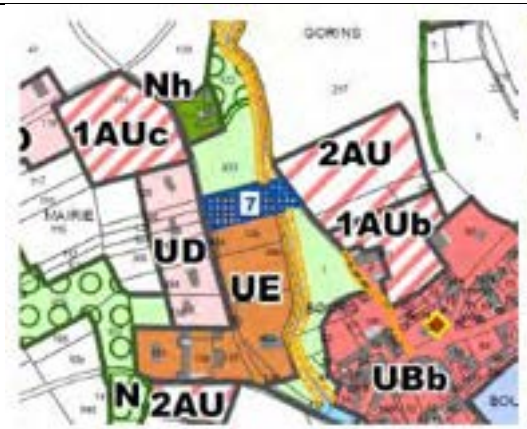
	cette servitude qui demande à ne pas accroitre le développement urbain. Le contour de ces deux zones 2AU devra être revu.	Preignac en bord de Garonne, sans que cela ne pose problème aux services de l'Etat...	Zonage
	Un paragraphe important du volet risque de l'état initial de l'environnement est consacré aux problématiques de ruissellement et débordement des cours d'eau. Celui-ci reste cependant très général et ne permet pas d'identifier des zones vulnérables où des règles de maîtrise de l'urbanisation s'avéreraient utiles (DOO : chapitre 3.6.1). Alors que le territoire du Pays Foyen est identifié comme ayant une forte propension au ruissellement. Une identification plus fine doit être réalisée. Les règles concernant la gestion des eaux pluviales de parking (page 24 du règlement) mériteraient d'être complétées pour y imposer l'emploi de matériaux perméables.	Le règlement pourra être complété sur ce point, néanmoins il est rappelé qu'un minimum d'espaces libres en pleine terre est demandé dans le règlement écrit. Le PLUi oeuvre donc déjà en ce sens..	Règlement
	Sur le risque mouvement de terrain, en l'absence d'études spécifiques démontrant une constructibilité éventuelle et définissant des dispositions constructives prenant en compte ce risque, il convient de geler toute constructibilité sur les zones concernées. Concernant le risque retrait-gonflement d'argiles, le PLUi est concerné sur plusieurs de ses communes par un aléa fort ; le SCoT préconise d'y interdire toute nouvelle urbanisation. Le règlement ne mentionne ce risque que de façon très succincte dans l'intitulé de la zone mais absolument pas dans la partie opposable du règlement.	L'aléa fort retrait-gonflement d'argiles n'interdit pas la constructibilité (cf. Code de la construction). Seul un rappel en introduction des règlements de zone pourrait être intégré. De la même manière les réglementations précises du PPRI ne figurent pas dans le règlement écrit du PLUi. Par ailleurs le projet de décret suite aux dispositions introduites par la loi Elan doit être évoqué. L'article 68 impose une étude géotechnique en aléa moyen et fort. Ce point est repris dans les tomes 1 et 2 du Rapport de Présentation. La disposition du SCOT sera caduque au regard de la nouvelle cartographie du BRGM, applicable au 1er janvier 2020.	Rapport de présentation
	2.4- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles Le PLUi intègre un secteur Ap dit « Agricole Protégée » où l'objectif est de maintenir le caractère viticole des coteaux et des vallonnements présentant un caractère patrimonial sur le territoire. Ces secteurs interdisent l'implantation de nouvelles constructions, y compris agricole. Cependant, des secteurs en extensions, classés en zone U ou AU, seraient à reconsidérer au regard du positionnement des communes concernées (Riocaud, Caplong, Ligueux, les Lèves et Thoumeyragues). Le choix de ces zones, sur des terrains à vocation agricole, n'est pas justifié (voir point 3.2.1). En zones urbaines du PLUi, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage). Au contact des espaces agricoles, une bande de recul de construction de 10 mètres (ou espace tampon de 10 mètres) dans les zones AU est imposée par le règlement. Cependant, la rédaction du règlement devra être reprise car celui-ci ne fait mention que d'une marge de recul mais ne précise pas, dans les secteurs soumis à OAP, que cette bande tampon doit être aménagée sous forme de bande arborée.	Sauf pour le cas de Riocaud, où le contexte à changer, ce sont des zones qui figuraient déjà dans les choix validés des communes dans le PLUi approuvé en 2013. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces choix alors qu'il ne viennent pas en contradiction avec le SCoT approuvé en 2016. Des compléments réglementaires pourront être apportés sur ce point.	Règlement

	Le PLUi n'est pas de nature à porter une atteinte substantielle aux surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée. Le PLUi permet à l'inverse de redistribuer des zones urbaines ou à urbaniser non bâties couvertes par une AOC en zone agricole ou naturelle sur 41,33 hectares.	La Communauté de Communes prend note avec satisfaction de cette remarque qui vient en contradiction avec l'avis défavorable donné par la CDPENAF.	
	3. Concevoir un nouveau modèle de développement urbain garant de la qualité du cadre de vie **3.1-Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins** **3.1.1-l'objectif global d'accueil** Le SCoT prévoit la construction de 1160 logements sur 20 ans, dont 835 logements sur les centralités de la CdC du Pays Foyen. À croissance constante, le SCoT prévoit ainsi la réalisation de 696 logements sur 12 ans. L'objectif du PLUiH, sur 12 ans, est supérieur à celui du SCoT. Le projet montre un phasage dans l'accueil de populations nouvelles. En effet, sur la première partie du PLUi (durée du PLH), le projet de PLUiH présente un taux de croissance annuel moyen de + 0,70 %. Sur la seconde partie du PLUi (2026-2032), une hypothèse de croissance moyenne de + 0,48 % par an a été choisie. Par ailleurs, le SCoT du Grand Libournais prescrit une croissance démographique maximale de 0,45 % sur la CdC du Pays Foyen. Le PLUi explique cette différence par le phasage choisi, retenant une croissance démographique plus élevée sur la durée du PLUi. Sur la durée du SCoT, la communauté de communes prévoit la réalisation de 1167 logements (923 logements entre 2016 et 2032 + 244 logements entre 2032 et 2036).	Le PETR prend bien en compte la volonté du PLUI de se rapprocher progressivement des objectifs du SCoT sur le long terme. Le PLUi s'inscrit donc bien en compatibilité avec le SCoT...	
	3.1.2-répartir l'effort de construction de logements La part de la production de logements neufs sur les communes identifiées comme « centralités » au PLUi représente 69 % alors qu'elle devrait représenter à minima 72 %. La production de logements sur certaines communes, non « centralités », devra être revue à la baisse, notamment pour donner l'avantage aux communes qui jouent le jeu de la densité. C'est le cas des communes comme Landerrouat, Caplong, St Quentin de Caplong et St Avit de Soulège, dont les objectifs de production de logements sont bien supérieurs au SCoT. **3.1.3-améliorer l'effort global et individuel de production de logement social**	Non, en l'état le PLUi est déjà en compatibilité avec le SCoT. Le différentiel de 3 points ne justifie pas la remise en cause du projet arrêté à l'unanimité par la Communauté de Communes.	

	Concernant la mixité sociale, le SCoT envisage un objectif global de logements accessibles socialement de l'ordre de 7 500 logements soit environ 35% de la production globale attendue de nouveaux logements d'ici à 2035. Sur le territoire du Pays Foyen, seule la commune de Pineuilh est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Par décret du 5 mai 2017, le taux réglementaire de logements sociaux à atteindre à horizon 2025 est de 25 %. Etant donné la proximité avec la commune de Saint Foy la Grande, il a été engagé un contrat de mixité sociale entre ces 2 collectivités afin que le développement du parc social sur Pineuilh ne remette pas en cause les efforts fournis sur Sainte Foy en terme de requalification du parc ancien. Le PLUi devra être complété afin d'être plus explicite sur les objectifs attendus en terme de logements locatifs sociaux et préciser, voir étendre à d'autres secteurs de Pineuilh les servitudes de mixité sociale. La seule servitude mise sur l'OAP « Capelle » ne permettra pas à la commune de Pineuilh de répondre aux objectifs de la loi SRU. En dehors des programmes neufs, le PLUi aurait pu également évoquer le conventionnement dans le parc privé. **3.1.4-diversifier l'offre de logements et améliorer le parc existant** Le SCoT demande aux PLH de prévoir à minima un objectif de résorption de la vacance de 5% du parc de logements vacants. Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen, le nombre de logements vacants est de 1366 logements. Le projet de PLUi prévoit une remise sur le marché de 74 logements vacants sur 12 ans. Bien que cet objectif soit compatible avec le SCoT étant donné les enjeux liés à la vacance, notamment sur la commune de Saint Foy la Grande, le PLUi aurait pu être plus ambitieux. La CdC envisage la mise en place d'une étude pré- opérationnelle d'OPAH pour aider à la réalisation de ces objectifs. Néanmoins, la mise en place d'outils plus coercitifs devra être envisagée, tels qu'un volet ORI (Opération de Restauration Immobilière) pour résorber le parc vacant très dégradé, et traiter l'habitat insalubre pour les logements occupés très dégradés. De manière générale, il aurait été intéressant que le PLUiH définisse la part de production neuve et de remise sur le marché de logements vacants sur chaque commune, en fonction des phénomènes observés, des enjeux du territoire et de l'armature territoriale choisie. Le PLUi intègre des secteurs 1AUe permettant l'émergence de projet d'accueil de personnes âgées (type EPHAD à Pellegrue, …). Sur la commune de Saint-Avit Saint-Nazaire des secteurs Ngv permettent de gérer des espaces de sédentarisation des gens du voyage.	Des arbitrages sont intervenus depuis l'arrêt du projet de PLUi permettant d'accroître règlementairement les ambitions de la commune de Pineuilh en matière de mise sur le marché de logements sociaux. En particulier, deux OAP vont être renforcées dans ce domaine, en y intégrant une servitude de mixité sociale.	OAP

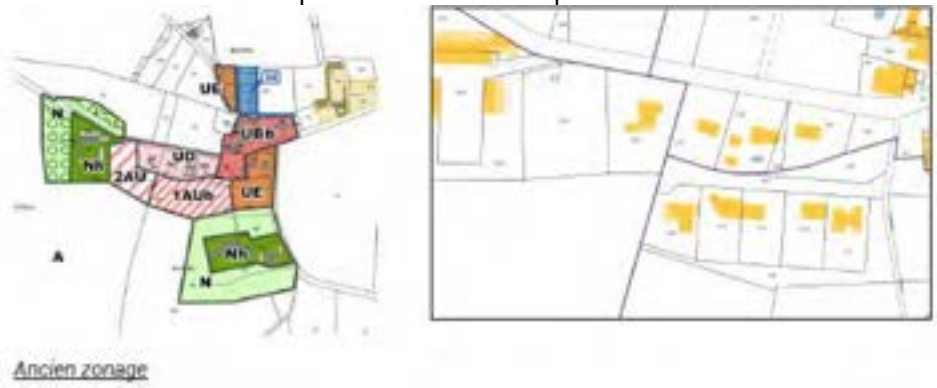
	Les superficies prévues pour l'habitat sont supérieures à celles fixées par le SCoT et c'est dans les communes rurales que les superficies envisagées sont les plus consommatrices d'espace. Ainsi, les formes urbaines, induites par des surfaces de parcelles supérieures à 1000m², interrogent sur la capacité de produire des typologies de logement permettant d'accueillir l'ensemble des catégories de ménage. Il est préférable d'envisager différentes tailles de parcelle permettant de produire toutes les typologies de logement (T1, 2, 3, 4) et pas uniquement des maisons individuelles (T4, T5). **3.2- Économiser et rationaliser l'usage de l'espace** **3.2.1-Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation** Le SCoT a introduit la notion de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation selon plusieurs critères cumulatifs. Le PLUi de la CdC du Pays Foyen a réduit les zones U au profit des zones naturelles et agricoles et a travaillé sur la densification au sein de ses centralités. Les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser (toutes destinations confondues) représentent 105 ha contre 149 ha dans les anciens documents. Plus précisément, le PLUi a réduit de 38% sont potentiel urbanisable dédié à l'habitat. Cependant, le PLUi affiche encore un potentiel de 28 Ha dans les zones 2AU. Le SCoT impose des modalités d'urbanisation avec une production de logements à hauteur d'au moins 50% dans le périmètre aggloméré et le reste en extension (majoritairement zones 1AU et 2AU). Dans le PLUi, la répartition de la production de logements se répartie comme suit : 68% de la production en zone U (espaces agglomérés) et 29% en zones d'extension. D'une façon générale, le PLUi devra être vigilant sur les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU : en effet le projet propose de nombreuses zones 2AU qui représentent un potentiel d'environ 340 logements ; il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une règle du DOO du SCoT qui interdit leur ouverture si la moitié de l'objectif de production de logements n'a pas été réalisée dans les zones U (périmètres agglomérés). Pour être compatible avec le SCoT, le PLUi devra respecter les densités imposées dans le DOO soit : une densité moyenne de 20 à15 logements/Ha dans les périmètres agglomérés et 15 à12 logements/Ha sur les zones AU en extension pour les communes « centralités » ; une densité moyenne de 12 logements/Ha dans les	Des doutes peuvent être émis sur les modes de calcul proposés par le PETR pour calculer les niveaux de densité : les prochains exemples évoqués dans l'avis pourront le démontrer... Néanmoins un effort plus significatif en matière de densité a globalement été acté sur la plupart des communes. Le PLUi s'est mis en compatibilité en soumettant l'intégralité des zones 2AU à une révision du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation, ce qui n'est pas le cas dans le PLUi actuel.	

	périmètres agglomérés et 10 logements/Ha sur les zones AU en extension pour les communes « hors centralités ». Des densités trop faibles génèrent une surconsommation des espaces NAF. Pour cela, le règlement devra être complété afin d'appliquer son rôle de « conformité » en affichant les objectifs de densité ; ainsi, il serait conseillé de rédiger la règle de la façon suivante : « *L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont l'emprise minimale portera sur une surface x m², avec une densité minimale de xx logements/hectare.* » Concernant le respect des modalités d'urbanisation, le SCoT a étudié, commune par commune, le respect des critères cumulatifs du périmètre aggloméré, les densités, les choix d'ouverture à l'urbanisation opérés et les remarques sont les suivantes : **<u>Landerrouat :</u>** La tranche B vient conforter une urbanisation linéaire le long de la RD 223. L'OAP ne favorise pas une urbanisation plus dense alors qu'elle devrait tenir compte du tissu existant sur le bourg. **<u>Les lèves et Thoumeyragues :</u>** La zone 1AUC ne permet pas de conserver une coupure d'urbanisation existante. La zone affiche une capacité de 12 logements soit une densité moyenne d'1 logement / 1300 m². Secteur à reclasser en zone agricole.	La densification des îlots du bourg de Landerrouat ne peut être assurée à court terme pour diverses raisons (dangerosité de la RD, rétention foncière, aménagements à réaliser,...). Le choix s'est donc reporté sur ce site où les parcelles ne sont pas cultivées de longue date, en cherchant à ne pas bloquer une rationalisation du développement urbain sur le long terme et en assurant des possibilité de connexion. Le Projet est simplement calibré sur le potentiel de logements neufs que Landerrouat doit mettre en oeuvre à l'échelle du PLUi. La commune a entendue la remarque et a décidé d'accroître la densité sur cette zone. Contrairement à ce qui est écrit : 7 logements minimum était demandés. Ce minimum va passer à 9 logements.	OAP

	 **<u>Ligueux :</u>** Une zone AU suite à l'ouverture d'une zone 2AU de l'ancien PLUi. Zone en extension et déconnectée du bourg proposant une urbanisation peu dense : 1160 m²/ logement. Le projet présenté impacte l'espace agricole ainsi que les paysages, à proximité d'habitations mitant déjà cet espace. Cette parcelle aurait vocation à être reclassée en zone agricole. 	Cette zone était donc déjà inscrite en réserve foncière du PLUi existant. Il s'agit d'un terrain appartenant à la commune qui pourra donc en assurer la mise en oeuvre. Au regard de la configuration du bourg, et de la rétention foncière existante, il s'agit du seul site véritablement opérationnel à court terme. Cette ouverture à l'urbanisation pourrait au contraire favoriser une plus grande cohérence de l'état actuel du site où une amorce de développement urbain linéaire a été initié. La remarque est entendue et la densité moyenne va être augmentée sur cette zone 1AU. De ce fait pour ne pas déstabiliser la programmation de logements à l'échelle des communes rurales, il est proposé de réduire la taille de la zone 1AU et d'augmenter la densité attendue dans l'OAP. Une zone N va être positionnée en lieu et place de la partie de la zone 1AU déclassée de manière à éviter l'installation de constructions agricoles à proximité des espaces résidentiels.	Zonage OAP

	Massugas : Ex commune RNU. Création d'une zone AU en extension avec une faible densité (1300 m²/logt) Très peu de possibilités en densification. L'OAP est insuffisante pour traiter cette zone AU de manière qualitative. Une densité minimale doit être recherchée ainsi que la continuité des formes urbaines présentes (alignement et mitoyenneté). **Caplong :** La commune affiche un objectif de production de 10 logements. Or, un hameau, composé de moins de 10 habitations (non périmètre aggloméré) est classé en zone Nh permettant d'accueillir 4 nouvelles habitations. Ce STECAL ne doit pas être maintenu.	Le ratio de densité par le PETR est erroné. Comme évoqué précédemment : les OAP prennent en compte ces enjeux environnementaux et paysager. Ce n'est pas parce qu'on est dans un périmètre OAP que tout est aménageable. Les OAP sont aussi un outil de préservation des espaces naturels. Sur l'OAP de Massugas, il est aberrant de comptabiliser la totalité du site pour faire un ratio de densité alors que nous préservons une grande partie du site : environ 6 500m² sur les 15 000m² de taille minimale d'opération!) La préservation des espaces boisés en continuité du ruisseau ramène finalement la constructibilité sur 1 Ha. Soit pour un nombre minimum de 8 logements une densité brute d'environ 1000 m² par logement en intégrant la voirie de desserte interne à la zone. La qualité d'une OAP ne se mesure pas qu'au niveau de densité établi (tout relatif soit-il…). La commune n'a toutefois pas d'autres choix que de suivre les avis des PPA et il est donc proposer de rogner une partie de la zone AU, ce qui pose la question du mode de gestion des espaces naturels attenants… Ce hameau se situe entre 7 et 9 logements et est défaillant sur un seul des trois critères d'identification des espaces agglomérés du SCoT. Néanmoins, au regard de la rétention foncière présente sur la commune, il peut s'agir d'une des rares disponibilités foncières justifiable sur Caplong. Ce secteur Nh ne sera donc pas retiré du PLUi.	Zonage OAP

	 Une coupure d'urbanisation non maintenue sur la zone UD. A reclasser en zone agricole. **Pellegrue :** Au regard des densités attendus dans le SCoT et étant donné la superficie des zones AU, en extension du périmètre aggloméré, il est à craindre que la production de logements se fasse pour plus de la moitié dans ces zones, ce qui est regrettable au regard des capacités de densification dans une commune « centralité relais ».	Cette zone était déjà classée en zone UD dans le PLUi actuel. Selon les critères de continuité du SCoT, la notion de coupure d'urbanisation à cet endroit est contestable. Pour cette raison, il es proposé une posture intermédiaire en réduisant la profondeur de la zone UD et donc en limitant la constructibilité affiché au PLUi. Les capacités de densification sont à relativiser à Pellegrue. L'étude sur les processus de densification réalisée par le PETR a servi de trame de travail pour le PLUi mais a dû être confrontée aux réalités de terrain (pentes, zones humides,...). Le projet est double à Pellegrue : concrétiser les options de développement déjà engagées d'une part, procéder à une revitalisation des îlots très denses de la bastide.	Zonage

	<u>Port Sainte Foy et Ponchapt :</u> Le PLUi affiche une production de 41 logements sur cette zone AU soit une densité de 1020 m²/logement ce qui est insuffisant au regard du SCoT (15 logt/ha) surtout en secteur desservi par l'assainissement collectif. **<u>Saint Quentin de Caplong :</u>** Des efforts devront être réalisés en terme de densité. En tant que commune hors centralité, il est important qu'une zone AU ne soit pas prétexte à reproduire un modèle d'urbanisation trop consommateur d'espace.  Ancien zonage Zone 1AUb déjà urbanisée (5 logements sur 8500 m² soit une densité de 6 logts/Ha) Zone 2AU à ouvrir en 1AU : 2 logements prévus sur 3300 m²	Il n'y aura pas de modifications sur cette commune. Vu la configuration du terrain et le bouclage de voirie à réaliser, il paraît compliqué de demander 3 habitations... La densité doit être adaptée de manière intelligente au contexte et non pas infligée pour rentrer dans des ratio mathématiques... Attention il y a de surcroît des reculs à maintenir avec les espaces viticoles limitrophes.	

Nouveau zonage

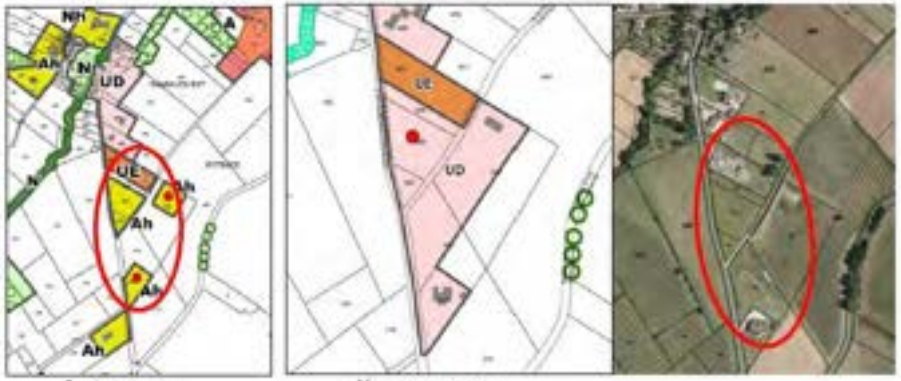
Saint André et Appelles :

Maintien d'une zone UD et 2 AU sans justification suffisante, attenantes à un hameau déconnecté des ensembles bâtis les plus agglomérés.

Il s'agit de l'ancienne centralité de Saint-André (le bourg ancien). Cette zone 2AU figure déjà dans le PLUi actuel.
Il répond aux trois critères du SCoT : il n'y a pas lieu de le remettre en cause sur cette base.

Riocaud :

Une coupure d'urbanisation non respectée sur la RD 141. A revoir ; zonage qui favorise l'urbanisation linéaire le long des voies (6 logements de prévus) et répond juste à un principe d'opportunité.



Ancien zonage Nouveau zonage

Cette coupure d'urbanisation est discutable au regard de la modélisation des critères du SCoT est discutable.
Par ailleurs, au bilan du PLUi actuel et au regard de la rétention foncière présente sur la commune, il peut s'agir d'une des rares disponibilités foncières justifiable sur Caplong.

	<u>Margueron :</u> Une coupure d'urbanisation non respectée sur la RD 708. A revoir ; zonage qui favorise l'urbanisation linéaire le long des voies et répond juste à un principe d'opportunité. **3.2.2-respecter les objectifs de réduction de consommation foncière** Le PLUi affiche que les surfaces ouvertures à l'urbanisation permettront d'accueillir 862 logements neufs. Si l'on applique les densités minimum imposées par le SCoT, on atteint un potentiel de 1235 logements. La CdC argumente la différence de cette façon : « *Si la Communauté de Communes du Pays Foyen s'engage à travers la révision de son PLUi à mobiliser les moyens nécessaires à la réduction de la consommation d'espaces, il apparait toutefois que les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers*. » Certaines communes affichent donc encore des densités pouvant aller encore de 1400 à 1900 m²/logement. Le PLUi argumente que ces densités restent moindre par rapport aux densités pratiquées cette dernière décennie.	La modélisation des critères SCoT ne conclue pas à une coupure d'urbanisation sur ce secteur. Par ailleurs, la commune a fait le choix de restituer en zone agricole et naturel les espaces les plus ouverts au sud-ouest de la RD pour ouvrir à l'urbanisation sur les espaces déjà fermés et compris entre constructions existantes et lisière boisée (donc dent creuse). Comme évoqué précédemment, il serait opportun qu'une méthodologie de mesure de la densité soit travaillée, car au sein d'une zone donnée il est très facile de parvenir à des niveaux de densité tout à fait différent. Autrement dit, les OAP qualitatives qui jouent le jeu de la préservation des espaces naturels ou paysagers et du maintien du cadre de vie sont mal appréciées sous prétexte de faible densité, ce qui est contestable. De fait, les chiffres ici avancés par le PETR sont contestables et contestés.	

	Densité moyenne connue sur la décennie précédente (voir diagnostic)	Densité moyenne appliquée en zone urbaine et STECAL	Densité moyenne appliquée en zone à urbaniser	Objectif de réduction de la surface moyenne consommée par logement
Auriolles	2549 m²	1800 m²	-	-30%
Caplong	1913 m²	1400 m²	-	-30%
Eynesse	1577 m²	1100 m²	-	-30%
La Roquille	2607 m²	1825 m²	1000 m²	-30%
Landerrouat	1233 m²	980 m²	-	-20%
Les Lèves-et-Thoumeyragues	1936 m²	1400 m²	1400 m²	-30%
Ligueux	2312 m²	1600 m²	1600 m²	-30%
Listrac-de-Dureze	-	1400 m²	-	-
Margueron	2065 m²	1400 m²	1200 m²	-30%
Massugas	-	1400 m²	1400 m²	-
Pellegrue	1573 m²	1000 m²	1000 m²	-35%
Pineuilh	596 m²	600 m²	600 m²	0%
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	1427 m²	900 m²	800 m²	-35%
Riocaud	3643 m²	1980 m²	-	-45%
Saint-André-et-Appelles	2145 m²	1400 m²	-	-30%
Saint-Avit-de-Soulège	1684 m²	1200 m²	-	-30%
Saint-Avit-Saint-Nazaire	1286 m²	800 m²	800 m²	-38%
Sainte-Foy-la-Grande	293 m²	-	-	-
Saint-Philippe-du-Seignal	1541 m²	800 m²	-	-48%
Saint-Quentin-de-Caplong	1471 m²	1200 m²	1000 m²	-20%

La production de logement s'effectuera à 68% dans les zones urbaines.

Le PLUi a réduit de 38% sont potentiel urbanisable pour de l'habitat.

Le PLUi essaie d'engager un certain effort en termes de densification et de rationalisation de la consommation d'espace en réduisant considérablement la surface moyenne consommée par logement, au regard des caractéristiques de chaque commune.

Cependant, on pourrait rappeler que le PLUi de 2013 s'était engagé sur une densité moyenne de 11 log/Ha (95 ha pour une production de 949 logements).

Le projet de PLUi révisé, propose une production de 1167 logements pour 90 ha de capacité d'accueil soit une densité moyenne de 13 logt/Ha.

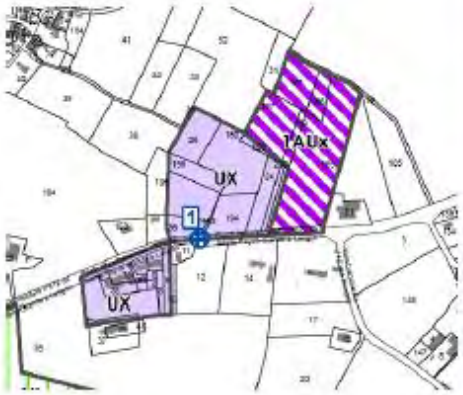
Néanmoins, des tailles de terrain de plus de 1400 m² ne peuvent être acceptées au regard des enjeux écologiques liés à la préservation des espaces naturels et

Comme évoqué précédemment, ce ratio comprend des particularités de terrain ou la

	agricoles, et à la réduction des émissions de gaz à effets de serre (ces terrains sont dans des secteurs trop éloignés des centralités). De façon plus générale, il est difficile comprendre dans le document présenté, quelles sont les zones qui ont été étendues et qui représentent de la consommation foncière. Si l'on compare les surfaces des zones entre le PLUi de 2013 et le projet présenté, certaines zones ont été revues à la hausse sans que l'on trouve de justifications : 	Surface en m²	AGRICOLE (autres cultures)	PRES	VIGNES	Total général
---	---	---	---	---
Type de zone				
1AUa	95004	19805		114809
1AUb	75170	45833		121003
1AUc			8293	8293
1AUe		125394		125394
1AUx		55444		55444
1AUxa		23066		23066
2AU	127687	149897	18571	296155
2AUX		44775		44775
Total général	297947	466680	27564	792191 | Tableau des consommations des espaces agricoles induites par le PLUi approuvé en 2013 (page 428 du RP) |	Artificialisé	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
---	---	---	---	---	---	---
Habitat	33,10	0	52,52	4,34	**56,87**	89,97
Activités économiques	2,47	1,24	20,66	0	**21,90**	24,38
Equipements	0,17	0	14,26	0	**14,26**	14,43
Total	35,74	1,24	87,45	4,34	**93,03**	128,78	 Tableau des consommations des espaces NAF induites par le PLUi révisé (page 111 du RP partie 2) <u>On constate</u> : - une augmentation des zones 1AUx, passant de 5,5 ha à 9,09 ha (soit +3,59 ha) - une augmentation des zones 1AUxa, passant de 2,3 ha à 2,64 Ha (soit + 0,34 ha) - une légère diminution des zones 2AU - globalement, le PLUi a choisi de mobilier 44,5 ha de moins pour le développement d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.	préservation d'espaces naturels, il doit donc être discuté... notamment dans le cas de Massugas. La complexité de la comparaison vient aussi du fait que le PLUi s'appliquait sur 15 communes dans les chiffres de 2013 et s'appliquera sur 20 communes avec ce nouveau PLUi.	

	Toutes les justifications ne figurent pas dans le rapport de présentation au sujet des surfaces consommées pour l'activité et les équipements, au regard des enveloppes autorisées dans le SCoT. Le PLUi annonce une surface consommée NAF pour l'habitat de près de 57 ha (hors zones 2AU de 28 Ha) alors que le SCoT fixe à 43 Ha le maximum de consommation d'espaces NAF en extension. Quant aux surfaces d'équipements, le PLUi affiche 14,26 ha de consommation d'espaces NAF quand le SCoT possède une enveloppe globale pour l'ensemble des EPCI de 36 ha. La justification de ces besoins et leur compatibilité avec le SCoT n'est pas démontrée. La méthode de calcul n'étant pas présentée, les tableaux de données sont peu compréhensibles. Les données et cartes par commune devraient être disponibles, permettant de vérifier l'analyse et les chiffres présentés. **3.3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis** Le PLUi permet de dégager des capacités d'accueil pour les commerces, les services, les activités tertiaires et une offre résidentielle à caractère urbain. L'attention a notamment été portée à l'actualisation du socle règlementaire du PLUi sur la commune de Sainte-Foy la Grande. : les séquences de rez-de-chaussée d'immeuble à conserver en vocation commerciale a été actualisée en fonction des premiers résultats de la revitalisation. Le PLUi permet de favoriser le développement d'une offre commerciale et l'implantation de magasins de petites surfaces en centre-bourg ou en continuité du tissu urbain existant des zones UA et UB. Le PLUi permet d'implanter prioritairement les équipements dans les zones UE (services publics majeurs relatifs à l'enseignement, la culture, les loisirs...) et les activités tertiaires dans les zones UA. Certains secteurs d'OAP impactent et fragilisent des secteurs agricoles et forestiers et continuent à étendre des secteurs déconnectés des bourgs sans proposition de forme urbaine qualitative. Les espaces à urbaniser devraient être considérés comme un potentiel de retissage des espaces urbanisés résidentiels. Ces secteurs devraient faire l'objet de propositions de façon à présenter des modèles d'urbanisation, plus denses, plus qualitatifs que les extensions urbaines réalisées jusqu'alors sur le territoire.	Des compléments pourront être apportés si besoin.	

	3.4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités Le PLUi permet le maintien, l'évolution et la pérennisation des activités économiques déjà présentes dans les sites existants à vocation d'activités (UX/UY) et les zones à vocation mixte (UA/UB). Le PLUi matérialise la gare de Sainte-Foy la Grande en zone urbaine favorisant une mixité de fonction. Il est donc bien acté par le PLUi le rôle de cet équipement comme « porte d'entrée » du territoire à valoriser. Le PLUi cible majoritairement les communes de centralité d'équilibre pour le développement d'opérations d'habitat, notamment à proximité des réseaux de transport en commun (TER) : gare de Sainte-Foy la Grande. Les secteurs de grands équipements (1AUe) se localisent dans le périmètre aggloméré, à proximité des grands axes de transports collectifs, et accessibles en modes doux. **4. Conforter l'économie et développer l'emploi** Le développement d'équipements commerciaux nouveaux n'est pas une composante prioritaire du Pays Foyen. Le territoire bénéficie, sur la base du PLUi de 2013, de suffisamment d'espaces à vocation de développement commercial et l'objectif premier, en lien avec la stratégie de revitalisation du cœur de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande est de parvenir à y instaurer un renouveau commercial. Le PLUi entend stabiliser les zonages approuvés en 2013 sur le volet commercial sans en ajouter de supplémentaires. Le territoire comporte une superficie importante de secteurs d'activités et d'équipements ; cependant, le potentiel de requalification des secteurs d'activités n'a pas été suffisamment pris en compte bien que le règlement du PLUi prévoit des secteurs Ax et Nx pour gérer les modalités d'extension des activités existantes. Le potentiel sectorisé sur la zone des Bouchets et de l'Arbalestrier à Pineuilh, de la Guérenne à Saint-Avit-Saint-Nazaire ou encore des Quatre Ormeaux à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt n'évolue pas dans ces périmètres mais il est précisé que les zones 2AUX ne pourront désormais être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision globale du PLUi. Concernant la zone d'intérêt communautaire de Pellegrue, elle a été réalisée par la délivrance d'un permis d'aménager en juin 2017. Le projet d'extension inscrit dans le PADD et traduit réglementairement dans le zonage du PLUi (zone 1AUx), vient en consommation des enveloppes complémentaires du SCoT en matière de développement économique (activités + développement commercial). Il convient de rappeler que la CdC du Pays Foyen ne bénéficie que de 2 Ha supplémentaires pour les activités économiques.		

	 On peut cependant s'interroger sur la nécessité d'étendre de 3Ha la zone UX existante alors que celle-ci n'est pas encore construite. Et sur les entreprises attendues sur cette zone : en effet, le règlement y autorise aussi les commerces. Cette destination est à proscrire étant donné la localisation de cette zone. Le choix d'implantation de cette zone 1AUx et sa grande profondeur interroge sur la perception depuis la RD 672 ou depuis le hameau les Bailloux. L'OAP est insuffisante pour permettre une insertion paysagère qualitative. Le PLUi de 2013 avait déjà permis d'identifier les sites d'accueil et d'hébergement touristiques d'intérêt à l'échelle du Pays Foyen. Les bases posées dans la révision du PLUi sont donc les mêmes mais une ouverture supplémentaire est apportée à l'émergence de deux projets : Un site d'hébergements touristiques insolites à Saint-André-et-Appelles (env 1,3 Ha).	Tous les lots sont vendus... En revanche, règlementairement il peut être proposé soit d'interdire les activités de commerce soit de ne les autoriser que si elles restent complémentaires à des activités déjà existantes. Il est proposé de passer la zone en 1AUxa pour éviter des constructions à usage commercial	Zonage

	 Un site d'hébergement touristiques à Pellegrue (env 0,9 Ha) . Ces deux projets peuvent permettre de diversifier les offres à l'échelle du Pays Foyen en complément des espaces de camping déjà existants par exemple. Par ailleurs, les possibilités de changements de destination de certaines constructions identifiées au PLUi permettront également l'émergence de nouvelles capacités d'accueil au fil du temps sous réserve de ne pas occasionner une gêne à la production agricole. **Conclusion :** Le projet de PLUi, bien que vertueux au regard des documents précédents, présente encore des points d'incompatibilité qu'il conviendrait de corriger. Il s'agit notamment des densités observées sur certaines communes rurales qui devraient	Il s'agit d'un projet existant dont le permis est prêt à être déposé (5 hébergements insolites...) Cette zone UT ne bénéficie pas à ce jour des garanties suffisantes en matière de projet pour pouvoir être maintenue. Cette zone UT est donc supprimée.	Zonage

	être revues à la hausse et le choix du maintien de certains secteurs d'urbanisation (U ou AU). Ces corrections permettraient d'être davantage compatible avec les surfaces dédiées pour l'accueil de l'habitat à l'horizon 2035. D'autre part, le PLUi consomme des espaces NAF qui viennent impacter les enveloppes dédiées aux activités économiques et commerciales dans le SCoT.		
SyCoTeB			
	Présentation du projet Le PLUi en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2013. Une révision du PLUi est aujourd'hui rendue nécessaire notamment pour répondre aux objectifs suivants : c) une mise en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais adopté en octobre 2016, d) l'obligation de couvrir le territoire intercommunal suite à l'intégration de 5 communes au sud du Pays Foyen (issue de l'ex Communauté de communes du Pays de Pellegrue), e) la volonté de répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre !'étalement urbain tel que détaillé dans le décret ns) 2015-1783 du 29 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu PLUi, f) la volonté de permettre la construction d'annexes aux habitations existantes situées en zone agricole et naturelle, suite à l'adoption de la loi « Macron» du 6 août 2015, g) la volonté d'intégrer au document un Programme d'Orientations et d' Actions , Avec une superficie de plus de 22 000 ha, la Communauté de Communes du Pays Foyen s'organise naturellement autour du maillage défini par le SCoT constitué : - d'une centralité d'équilibre constituée de 5 communes : St-Foy-La Grande, Pineuilh, Port-Sainte - Foy, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal; - d'une centralité relais incarnée par Pellegrue. Ces pôles qui animent le bassin de proximité, sont confortés, ils ont pour vocation de regrouper prioritairement les équipements économiques, commerciaux et de service. Au-delà du cœur historique et économique que représente Sainte-Foy la Grande, le dynamisme économique de la vallée de la Dordogne s 'articule également autour de sa première couronne : Pineuilh et le faubourg historique de Port Sainte-Foy. La lisibilité et la vocation de ces différentes entités doivent être améliorées.		

	Le pays Foyen possède trois aires d'influence sur son territoire : à l'ouest Bordeaux à 80km, Libourne à 50 km et Bergerac à l'est à une vingtaine de kilomètres. Marmande au sud est aussi situé à 45 km. Malgré une baisse de sa population depuis plusieurs années, la Communauté de Communes du Pays Foyen connait depuis 2015 une reprise démographique modérée. Elle atteint ainsi 16 517 habitants sur son territoire. La Communauté de Communes fait le choix d'un développement démographique raisonnable vis-à-vis des tendances enregistrées à l'échelle du SCoT du Libournais. La perspective démographique se traduit ainsi par une croissance démographique annuelle de 0,5% sur 12 ans représentant 17 900 habitants en 2032. Cet objectif nécessite le besoin de 800 logements neufs entre 2020 et 2032 ce qui est compatible au SCoT du Grand Libournais. Il prévoit également une réduction de la vacance de plus de 60 logements en valeur absolue avec un taux qui passerait de 14,2% en 2020 à 12,5% en 2032. Par ailleurs, le PLUi permettra, dans les objectifs de mixité sociale dans l'habitat, le développement de produits adaptés aux besoins des ménages actuels et futurs favorisant le parcours résidentiel. La bastide de Sainte-Foy-la-Grande a fait l'objet d'une désaffection depuis plusieurs décennies. Si l'inadaptation des logements aux nouvelles aspirations de cadre de vie des habitants est souvent évoquée, différentes actions sont prévues dans le PLUi afin de contribuer à renverser la spirale négative dans laquelle la bastide s'est durablement inscrite (reconquête du patrimoine bâti, requalification des espaces publics, zones piétonnes et cyclables...). Le cœur d'agglomération doit aussi (re)devenir un cœur de vie économique. Les rez-de-chaussée d' immeubles doivent conserver leur vocation de commerces ou bureaux tout en ménageant des possibilités d'accéder aux étages. Il pourra en être autrement dans d'autres séquences ou artères de la bastide puisqu' il s'agit également de renforcer la vitalité démographique du centre-ville. La revitalisation urbaine de Sainte-Foy-la-Grande passe également par le maintien et le réaménagement du cinéma de centre-ville. L'agglomération foyenne bénéficie d'un bon niveau de services publics et/ou d'équipements d' intérêt collectif, en particulier l' hôpital, la gare ferroviaire, et les lycées de Sainte-Foy-la-Grande ou encore le collège situé sur les communes de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et de Pellegrue. Néanmoins, la création de plusieurs équipements est prévue : h) une piscine à vocation intercommunale dont l'implantation sera positionnée sur la commune de Pineuilh, non loin de la rocade afin d'en faciliter l'accès pour l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes et au-delà		

	du bassin de vie. Cet équipement sera par ailleurs un outil supplémentaire d'attractivité touristique du territoire ; · i) une caserne des pompiers à Pineuilh ; j) l'implantation d'un EHPAD à proximité du bourg de Pellegrue. Le PLUi prévoit également la possibilité de la mise en place de parcs photovoltaïques sur le territoire sous réserve de ne pas impacter .des espaces à forte valeur agronomique et/ou cultivés. De plus, en lien avec Gironde Numérique et Périgord Numérique, le déploiement du très haut débit programmé devra se faire sur l' ensemble de la Communauté de Communes. Les déplacements à l'échelle de l'intercommunalité se font en grande majorité par le biais de l'automobile. Le développement de son usage a contribué à asphyxier la bastide de Sainte-Foy-la-Grande et à dénaturer ses particularités urbaines. La bastide de Sainte-Foy-la-Grande orientera progressivement son développement urbain futur vers une notion« d' espaces partagés» afin de prendre le contre-pied des usages établis sur le reste du territoire et d'en afficher le caractère spécifique. La Communauté de Communes devra saisir l' opportunité d'apporter des solutions complémentaires en matière de transports collectifs. En s'appuyant notamment sur la mise en œuvre du service de Transport à la Demande (TAD) à partir de 2019. Le rôle de la gare dans les fonctionnalités du cœur d' agglomération devra être renforcé dans le temps. La réfection de la ligne Libourne-Bergerac et le cadencement des transports seront un vecteur positif pour le rattachement du Pays Foyen aux agglomérations de Libourne, Bergerac et de la Métropole Bordelaise. Cet équipement doit jouer un rôle central dans la mise en œuvre de l'intermodalité sur le territoire. Une des vocations économiques majeures du territoire est l'agriculture. La préservation des intérêts de l'agriculture est donc un des fondements de la politique globale de développement du territoire. Le PLUi évitera de compromettre de manière significative et sans justification une entité agricole suffisamment importante pour avoir un intérêt économique ou paysager. La valorisation des productions agricoles locales s'appuiera entre autres, sur la mise en place d'actions visant à favoriser les circuits courts. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuiera sur la « Trame Pourpre », caractérisée au sein du SCoT du Grand Libournais. Un développement urbain ne pourra être réalisé que sous réserve de justifications appropriées au regard des autres enjeux, et d'un traitement judicieux des inte1faces urbaines et agricoles.		

	Par ailleurs, différentes zones de développement économique de la filière agricole en général, et viticole en particulier, existent sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les sites des caves coopératives des Lèves-et-Thoumeyragues, de Port Sainte-Foy et-Ponchapt et de Landerrouat doivent être confortés en tant qu'outils majeurs de production de l'intercommunalité. Les zones d'activités économiques des Quatre-Onneaux et de Mézières à Port-Ste-Foy-et-Ponchapt seront repensées afin d'en améliorer la lisibilité et la vocation. Il en est de même pour les zones de l'Arbalestrier et de la Guérenne respectivement à Pineuilh et Saint-Avit Saint-Nazaire. Ces zones doivent gagner en qualité et en diversité paysagère de par leur positionnement en entrée d'agglomération. Elles pourraient être densifiées et les parcelles vides commercialisées. Les potentiels d'accueil de nouvelles activités économiques seront maintenus en bordure de rocade. Hormis à Pellegrue, le nouveau Plan Local d'urbanisme Intercommunal ne positionne pas de nouvelles zones de développement économique tant que les potentialités existantes n'auront pas été utilisées afin de limiter la consommation d' espaces agricoles et naturels. L'offre hôtelière est insuffisante pour conforter une vitalité touristique du territoire. Le projet de territoire doit envisager un site d'accueil possible pour l'implantation d'un nouvel établissement. Sur la base des sièges d' exploitations existants, le volet règlementaire du PLUi doit intégrer la possibilité de réhabiliter, d'agrandir ou de changer de destination des constructions existantes afin d'y favoriser les activités d'œnotourisme ou d'agrotourisme . L'urbanisation sera privilégiée dans les entités urbaines pouvant apporter des équipements et services de proximité aux habitants. Certaines des communes rurales jouent un rôle spécifique à l'échelle du territoire rural qui sera mis en valeur en renforçant notamment la lisibilité de leurs équipements au travers de bourgs fortement constitués et structurés. Sur le territoire des 20 communes du Pays Foyen, ce sont près de 154 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui ont été consommés entre 2005 et 2015 majoritairement pour la construction d'habitat (130 ha) mais aussi pour le développement de sites d'activités et de grands équipements. Dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l' usage de l'espace, le PLUi révisé s' engage dans une consommation plus économe de l' espace et de lutte contre l' étalement urbain: k) en s'appuyant sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, compacité et de densification définis dans le SCoT,		

	l) en favorisant le renouvellement et la densification des zones urbaines (gestion des divisions parcellaires, ...) existantes notamment dans les œntralités d' équilibre et relais, m) en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers également portés par le SCoT du Grand Libournais, n) en maitrisant dans le temps l' ouverture à l'urbanisation des espaces Naturels, Agricoles Forestiers selon les besoins réels du territoire par un reclassement en révision des zones 2AU, o) en affichant des limites claires entre l'« urbain » et le « rural » que la qualité des paysages sera préservée. Le PLUi entend limiter le développement urbain et son éparpillement dans les espaces naturels et agricoles ce qui doit permettre de redonner vie aux hameaux et bourgs anciens. Le projet tend vers une « reprise en main » qualitative du développement. Le territoire du Pays foyen est marqué à l'origine par des entités urbaines ayant de fortes empreintes historiques, culturelles, patrimoniales, etc ... Le PLUi constate que durant ces dernières décennies, les particularités de l'urbanisme du territoire ont été noyées par la standardisation de l'urbanisation contemporaine. Celle-ci a été préjudiciable à la fois sur la forme en banalisant des paysages d'une grande qualité mais aussi sur le fond, puisque l'offre de logements ainsi proposée n' a fait que vider les cœurs historiques urbains et ruraux (la bastide de Sainte-Foy la Grande, la Bastide de Pellegrue et les hameaux anciens en particulier). L'intérêt paysager et patrimonial du territoire se retrouve aussi dans les propriétés viticoles disséminées sur le territoire : celles-ci seront autant que possible préservées. Le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen s'articule autour de réseaux naturels très hiérarchisés, qu'il s'agit d'affirmer, de préserver, et de mettre en valeur dans l'avenir. Il existe néanmoins des secteurs de frictions et d'interruptions des corridors écologiques, notamment à cause des développements pavillonnaires entre les vallées secondaires et les coteaux (cf. Eynesse, Pineuilh, Saint- André et Appelles...), où les continuités devront être établies ou rétablies selon le PLUi. En lançant la démarche d' élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes du Pays Foyen a pris le parti de s' inscrire durablement dans une démarche de cohérence territoriale du développement. Le virage amorcé vis-à-vis de la politique de développement urbain en est une illustration, tout comme la recherche d' une plus grande sobriété dans la		

	consommation d' espaces naturels et agricoles. Au-delà de ça, le Pays Foyen souhaite que son projet soit porteur d'un éventail de solutions, d'orientations ou de préconisations en matière de développement durable, à partir du moment où cela ne compromettra pas le patrimoine identitaire de l'intercommunalité, qu'il soit d'ordre architectural, urbain ou paysager. **<u>Décision</u>:** Après examen du dossier, les membres du bureau syndical émettent un **avis favorable** à ce projet. Ils soulignent néanmoins, pour y avoir été confrontés lors de la révision du SCoT du Bergeracois, que lorsque la priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes et de centres bourgs, il n'est pas souhaitable de développer l'urbanisme commercial à proximité d'axes routiers périphériques.	La Communauté de Communes du Pays Foyen prend note de cette observation et rappelle son engagement fort pour la revitalisation de la bastide de Sainte-Foy la Grande.	
ARS			
	avis favorable Je souhaite cependant attirer votre attention sur le fait que la politique d'aménagement du territoire doit être un levier pour la promotion et la prévention de la santé. Le Plan Régional Santé Environnement de Nouvelle-Aquitaine précise en effet, la nécessité de promouvoir un environnement favorable à la santé et adapté aux caractéristiques des territoires. Il indique également qu'il est important de prendre en compte la santé dans les projets d'urbanisme et l'aménagement des lieux de vie pour agir sur l'ensemble des expositions environnementales . Le **moustique** Aedes altopictus (moustique tigre) est implanté et actif dans le département. Il peut dans certaines conditions transmettre des maladies. Sa période d'activité s'étend de début mai à fin novembre . Le département est classé au niveau 1 du plan anti-dissémination de la dengue et du chikungunya en métropole. L'arrêté préfectoral du 7 mai 2018 relatif à la mise en œuvre du plan anti dissémination d'arboviroses (moustiques vecteur de maladies) dans le département de la Dordogne fixe les modalités d'actions . Dans ce contexte, il convient de prévoir des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, et notamment d'empêcher la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires comme la stagnation d'eau de faible profondeur dans les fossés, les regards d'eaux pluviales, les toitures-terrasses, les récipients permettant la récupération d'eau de pluie	La Communauté de Communes prend note de ces observations de l'ARS.	

	Au vu des impacts sanitaires non négligeables des **nuisances sonores,** il est nécessaire de limiter autant que de possible l'exposition diurne et nocturne des populations. L'arrêté préfectoral n° 24-2016-06-02-005 du 2 juin 2016 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage réglemente sur le département de la Dordogne, les bruits susceptibles d'être dangereux, de porter atteinte à la tranquillité publique, de nuire à la santé de l'homme ou à son environnement. Les maires ont la possibilité de rendre ces règles plus contraignantes par la prise d'arrêtés municipaux. Les effets sur la santé des populations sensibles à certains **pollens** peuvent être réduits en limitant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme le bouleau, les cyprès, les hêtres, les platanes. Dans les actions de végétalisation, il convient de tenir compte du caractère allergène de certaines essences afin de limiter les risques d'allergies. L'arrêté préfectoral du 22 mai 2018 relatif à la lutte contre les ambroisies et prescrivant leur destruction obligatoire dans le département de la Dordogne doit être mis en œuvre. Les collectivités et les particuliers doivent être sensibilisés à son repérage et aux actions de lutte associées (arrachage, fauchage avant libération du pollen en août/septembre).		
DRAC			
	Dans sa partie Inventaires scientifiques, archéologiques, il est nécessaire d'expliciter la réglementation en matière d'archéologie préventive et les zonages afférents (cf. annexe, ZPPA, porter à connaissance), que je vous demanderais d'inclure au règlement du PLUi en remplacement du texte proposé. Le cas de la commune de Saint Avit- Saint Nazaire doit être présenté comme une illustration en la matière. Informations réglementaires **a. Fouilles programmées** : En application du Livre V - titre III du Code du Patrimoine, relatif aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer de fouilles ou de sondages à effet de recherches de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l' histoire, l' art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l' autorisation : la demande d' autorisation doit être adressée au ministère de la Culture, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, site de Bordeaux.	La Communauté de Communes prend note de ces observations de la DRAC.	

	b. Découvertes fortuites : Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commun e, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article 1 531-14 du Code du Patrimoine). Toute destruction, dégradation ou mutilation d' un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-1 et 2 du nouveau Code Pénal). Le propriétaire du terrain est responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à des autorisations de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à autorisation d' installation et de travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestige ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l' observation de prescriptions spéciales. **c. Archéologie préventive** : En application du Livre V - titre II du Code du Patrimoine, les zones de sensibilité archéologique sont formulées dans le cadre d'un arrêté préfectoral fixant des zones de présomption de prescription archéologique : ZPPA de Pineuilh par arrêté AZ.09.33.61 du 3 février 2010 ZPPA de Sainte-Foy-La-Grande définies par arrêté AZ.07.33.17 du 3 janvier 2008 et dans les périmètres définis sur les porter à connaissance des plans d' occupation des sols, PLU et cartes communales de : Caplong : carte communale, porter à connaissance du 19 octobre 2005 Pellegrue : POS porter à connaissance du 29 septembre 1992 Saint-Avit-De- Soulège : carte communale, porter à connaissance du 19 octobre 2005 Saint-Avit-Saint-Nazaire: PLU porter à connaissance du 15 avril 2009 Saint-Philippe-De -Seignal : DARNU porter à connaissance du 3 fé vrier 1998 Saint-Quentin-De-Caplong : Carte communale porter à connaissance du 19 octobre 2005	Il est proposé d'intégrer au dossier de PLUi un atlas des zones sensibles archéologiques.	**Annexe**

	Lorsqu' ils se trouvent en zone archéologique sensible définie dans l'arrêté préfectoral joint au présent règlement (conformément à l'article L.522-5 du Code du Patrimoine), les dossiers soumis à permis de construire, démolir, aménager (article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que les affouillements, nivellement s ou exhaussements des sols liés à des opérations d'aménagement, préparations de sol, arrachages ou destructions de souches ou de vignes, créations de retenues d'eau ou canaux d'irrigation (article R.523-5 du Code du Patrimoine) sont transmis au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l' archéologie). Des prescriptions archéologiques peuvent être édictées en amont des travaux, si ceux-ci risquent par leur localisation, leur profondeur, leur impact de détruire des témoignages archéologiques. Ces dispositions ont pour objectif la prise en compte des vestiges archéologiques avant le début des travaux. Elles doivent éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive. Afin de prendre en compte les vestiges archéologiques en amont du dépôt du permis de construire ou d'aménager, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir L'État (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, L'É tat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'État a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II). Tous les dossiers de lotissement ou d'aménagement concerté dont le terrain d'assiette couvre une surface excédant **3 ha,** dans ou en dehors des zones archéologiques sensibles, doivent faire l'objet d'une instruction dans le cadre de la réglementation sur l'archéologie préventive, avec une transmission à la DRAC service régional de l'archéologie (art. R 523-4 du Code du Patrimoine).		

SEPANSO			
	1- Une consommation d'espaces NAF excessive La biodiversité des espaces NAF dépend de leur superficie, de leur qualité, de leur organisation en trame et de leur mode de gestion.		

	Le PLUi a un effet sur la biodiversité en réduisant la superficie des espaces NAF dans le cas d'une expansion urbaine. Cet effet est plus ou moins marqué selon la localisation de ces nouveaux espaces urbains. Les besoins fonciers pour l'urbanisation résultent de plusieurs causes : la construction de logements ou de bâtiments pour les activités économiques, la réalisation d'infrastructures ou d'équipements divers (carrières, espaces de stockage, équipements publics…). □ **Des besoins en nombre de logements surestimés** Le rapport de présentation fait état d'un besoin de 890 logements nouveaux pour faire face à la croissance envisagée du nombre de ménages (p.35 du RP1.2). Ce besoin se fonde sur une taille des ménages de 2,13 personnes par ménage et sur un taux de croissance de la population de 0,60%. *(Remarquons la contradiction avec le PADD – document de référence du PLUi- qui fait état d'un objectif de croissance 0,5% (p.5 du PADD) et non pas de 0,6%)*. Le choix d'un taux de 0,6% au lieu des 0,45% prévu dans le SCoT du Grand Libournais n'est pas expliqué. Le fait est que ,quelle que soit la période de référence (1990/2015, 1999/2015, 2009/2015), ce taux de 0,6% n'a jamais été atteint sur le territoire du Pays foyen. Avec un taux de 0,45%, le besoin en logement ne serait que de 748 logements. La taille des ménages telle qu'elle est prévue est aussi sujette à caution. Le rapport de présentation (RP1.2 – p.35) affiche le choix de 2,13 personnes par ménage et mentionne par ailleurs (RP1.1 – p.63) une stabilisation autour de 2,2 personnes par ménage. En prenant en compte ce chiffre de 2,2 et un taux de croissance de 0,45%, **les besoins en logements seraient réduits à 477** (au lieu de 890), soit des besoins moitié moindres que ceux arrêtés par le PLUi . Ainsi une faible variation des paramètres à une forte incidence sur les besoins en logements. La prévision des besoins en logement est un exercice aléatoire. Néanmoins dans un principe de cohérence, les besoins en logements apparaissent surestimés par rapport aux objectifs du SCoT, sans que cette surestimation soit argumentée. □ **Une analyse du potentiel de densification qui pose question** La construction des nouveaux logements peut se faire soit par densification des espaces urbains existants, soit par expansion sur des espaces NAF. Le code de l'urbanisme (art. L151-4 et R 151-1) fait obligation « d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». L'optique est de	Le PETR du Grand Libournais a approuvé le volet programmatique de ce PLUi qui est en compatibilité avec le SCoT. Le choix est expliqué notamment dans le tome 2 du rapport de présentation (2- Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – G- Habitat)	

	favoriser le renouvellement de la ville sur elle- même plutôt que de recourir à l'étalement urbain et de répondre ainsi aux enjeux de modération de la consommation des espaces NAF. L'autre avantage est de rapprocher l'habitat des services, des commerces des équipements publics et potentiellement de l'emploi, favorisant ainsi le développement des mobilités douces et des transports en commun. Le rapport de présentation (RP 1.1 – p. 115) présente le potentiel de densification des documents d'urbanisme existants, et l'évalue à 74 ha au sein des zones urbaines et à 56 ha au sein des zones AU. La méthodologie d'analyse du potentiel n'est pas décrite. Les surfaces évaluées sont-elles seulement des espaces non bâtis ou bien prennent-elles en compte les surfaces déjà construites pouvant faire l'objet de démolition et reconstruction (renouvellement urbain), les parcelles construites pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, les parcelles en friche (hypermarché désaffecté à Pineuilh, serres horticoles non exploitées à Port- Sainte-Foy-et-Ponchat)? Le peu de détail donné dans le rapport de présentation nous laisse penser – peut-être à tort- que l'analyse s'est limitée à évaluer le reliquat non construit des zones U et AU des PLU existants ce qui est d'un intérêt limité. **La résorption de la vacance** des logements est une autre piste à explorer pour limiter la construction de logements neufs par expansion urbaine. Le PLUi adopte l'objectif minimal du SCoT qui est de réduire de 5% le parc de logement vacant. La difficulté de diminuer la vacance est réelle. Une des solutions, en dehors de la réhabilitation, peut être la démolition/reconstruction. Une réelle étude de densification et de mutation des espaces bâtis aurait donc été également importante pour aborder la question de la vacance et calibrer un objectif de résorption réaliste et peut-être plus ambitieux. Le potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, tel qu'il semble avoir été établi, ne nous paraît pas correspondre aux attentes de la loi. □ **Un dépassement des surfaces de terrain par logement fixées par le SCoT** L'analyse du potentiel de densification doit se traduire en nombre de logements nouveaux au sein des espaces bâtis. Ce nombre dépend à la fois du type d'habitat (individuel ou collectifs) et de la taille des terrains dans le cas de maisons individuelles. Le rapport de présentation (RP 1.2 – p. 108) fournit le nombre de logements prévus en zones urbaines par commune, mais sans indiquer la clef de répartition entre les	Des compléments pourront être apportés sur ce point dans le rapport de présentation. Ce travail est intégré aux ambitions de la Communauté de Communes pour les prochains mois avec le lancement prochainement de l'Opération de Revitalisation Territoriale qui concernera les communes de Pineuilh, Port-Sainte-Foy et Ponchapt, Saint-Avit Saint-Nazaire, et Pellegrue.	**Rapport de présentation**

	communes, ni celle de la part de l'individuel et du collectif, ni la façon dont au final le chiffrage a été élaboré, ce qui ne permet pas d'apprécier la pertinence des chiffres avancés. Le potentiel de production de logements neufs en zones urbaines est évalué à 593 (cf. tableau p.108 du RP 1.2). Cela montre que dans l'hypothèse d'une croissance démographique cohérente avec le SCoT, -et non pas avec la surestimation du PLUi-, les besoins en logements (au nombre de 477 comme indiqué précédemment) pourraient être satisfaits sans avoir recours à l'expansion urbaine. La taille moyenne des terrains est fournie dans le rapport de présentation (RP 1.2 – p.106 et 107). Elle s'éloigne notablement de celle fixée par le SCoT. En application du SCoT, la surface consacrée à la production de logements neufs en zone urbaine devrait être de 36Ha. En application du PLUi elle serait de 56ha. Au final, les surfaces en zones urbaines et à urbaniser permettraient « la production de 1225 logements neufs » (cf. RP1.2 – p.106) si les préconisations du SCoT étaient respectées, chiffre à mettre au regard des 477 logements nécessaires en cohérence avec le SCoT. Les surfaces consacrées à la production de logements neufs paraissent disproportionnées au regard des objectifs du SCOT. Les bases de calcul ne sont pas suffisamment explicitées. Les zones urbaines suffisent à la production de logements neufs. Les zones à urbaniser semblent inutiles. □ **Des besoins en zones d'activités non justifiés** Le rapport de présentation (RP1.2 – P.111) fait une évaluation, à hauteur de 47ha, des surfaces nécessaires au développement économique. Toutefois, il ne fournit guère de justifications de ce besoin. **Au final**, la surestimation notable des besoins en logement au regard des objectifs du SCoT, le dépassement des surfaces moyennes par logement fixés par le SCoT, les contradictions entre le PADD et le rapport de présentation, et au sein même du rapport de présentation, une analyse de densification peut-être incomplète, tous ces éléments conduisent à penser que le PLUi n'est pas compatible avec le SCoT et qu'il ne respecte pas l'objectif de modération de la consommation des espaces NAF. **2- Les enjeux de la trame verte et bleue en partie ignorés** Le code de l'urbanisme fixe aux PLU, entre autres objectifs, celui de «protection des milieux naturels, …, de la biodiversité, … ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques. » (art. L 101-2).	Les seuls cas où la taille moyenne est supérieure correspondent à certaines communes rurales, où comme il a été expliqué par ailleurs les ratio de densité mathématique proposé par le SCoT s'éloignent des réalités du terrain et du marché en milieu rural où la pression foncière est faible et où les équipements peuvent être plus limités (absence d'assainissement collectif,…°) L'urbanisme ne peut s'appuyer sur des chiffres exclusivement. Il s'agit également de rendre les chiffres cohérents avec les réalités du terrain et des dynamiques du territoire. Les chiffres avancés par la SEPANSO sont ici contestables. Mais mettent en évidence la problématique actuelle des documents d'urbanisme tels qu'ils sont réalisés aujourd'hui, basés sur des empilements de chiffres, et très éloignés de la notion « d'urbanisme de projet » portés il y a peu par les différents partenaires publics. Le PLUi est parfaitement compatible avec le SCoT et il est indiqué qu'aucune surface nouvelle en matière de développement économique n'a été ajouté, hormis l'extension de la zone artisanale de Pellegrue, dans la stricte limite des possibilités accordées par le SCoT. Pour les autres zones d'activités, la Communauté de Communes souhaite privilégier dans les années à venir une requalification des espaces existants comme en témoigne l'étude intégrée au PLUi.	

	- **Une analyse minimaliste de la trame verte et bleue** Le rapport de présentation consacre une partie à l'étude des milieux naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue (RP1.1 – p. 122 à 163). Cependant, il se borne à identifier une trame verte et bleue existante, composée pour l'essentiel d'une sélection d'espaces boisés, des cours d'eau et leurs abords, et des coteaux calcaires. Les boisements sont reliés par des corridors qui sont à peu de choses près le plus court chemin d'un massif à un autre. Ces corridors peuvent être des vignes ou des terres labourées. On peut douter de leur capacité à permettre « le déplacement de la faune et de la flore ». Le diagnostic ne porte donc pas d'appréciation sur sa fonctionnalité de la trame : la trame existante est-elle suffisante pour assurer l'objectif de conservation des espèces ou de leur migration dans le cadre du changement climatique ? L'évolution de cette trame (telle que la sous-trame des milieux thermophiles ou des vallées alluviales par enfrichement) ne condamne-t-elle pas la richesse écologique de certains milieux ? Le PLUI n'a pas fait usage des dispositions du code de l'urbanisme permettant de classer en espaces de continuités écologiques les éléments des trames verte et bleue (article L113-29) en allant au-delà d'un simple classement en zone N ou A ou du classement au titre du paysage (article L151-19). Le code de l'urbanisme donne le moyen d'afficher un classement particulier assorti le cas échéant de prescriptions, à travers divers articles □ article L151-23 sur la délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et de la définition, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur préservation, □ articles L151-41 et R151-43 -3°, 4°, 8° sur la délimitation des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. Des éléments de la trame verte et bleue, particulièrement intéressant telle que la vallée du Seignal, aurait pu bénéficier de ces dispositions. De même, le classement en EBC (article L113-1 du C.U.) est limité à la conservation de l'existant alors qu'il peut également s'appliquer à la création de boisements nouveaux. Le projet porté par le PLUi paraît donc se limiter au maintien de la trame verte et bleue dans son emprise actuelle sans l'ambition de l'étendre, ni d'assurer sa fonctionnalité. Il nous paraît en deça des objectifs de la loi. - **Une prise en compte « après-coup » de la biodiversité dans les zones AU**	Cette remarque de la SEPANSO est très étonnante et semble révéler une méconnaissance méthodologique de la manière de concevoir une Trame Verte et Bleue. Le PLUi initial s'était déjà appuyer sur ce type d'outils règlementaires et ces dispositifs seront compléter sur les communes où ils faisaient défaux.	

	Il aurait semblé logique que le choix des zones à urbaniser (zones AU) soit la résultante de l'examen d'un certain nombre de critères dont l'enjeu écologique du site. Or il semble que ce soit l'inverse qui ait été fait : une fois les zones AU choisies, elles ont été examinées au point de vue de leur impact sur l'environnement. Le rapport de présentation (RP 1.2 – p. 206 et suivantes) analyse ainsi un ensemble de 20 sites où existe un enjeu potentiel, avec comme préconisation « de prospecter à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence » d'une espèce protégée. Qu'adviendrait-t-il en cas de découverte d'une espèce protégée dans une zone AU ? *N.B. : rappelons que, selon notre analyse, les zones AU n'ont pas lieu d'être, les besoins en logements pouvant être satisfaits au sein des zones déjà urbanisées. Concernant d'autres équipements (zone à vocation artisanale ou commerciale à Bouchets-Guignards par exemple), il nous semble important d'éviter les prairies alluviales, qui ont un potentiel agricole ou maraîcher.* En conclusion, malgré l'importance du travail réalisé, je suis amené à émettre un avis défavorable au projet présenté. En effet, il s'écarte notablement des préconisations du SCoT, sans justifications suffisantes, ce qui conduit à une surconsommation des espaces NAF. D'autre part, il ne répond que partiellement aux enjeux de la trame verte et bleue. Ces contradictions et insuffisances exposent le PLUI à un risque juridique important.	Toutes les mesures d'accompagnements sont portées par le PLUi. Par ailleurs, les recommandations vont être précisées pour la phase travaux des OAP, dans le tome 2 du Rapport de Présentation. Le SCoT a quant à lui transmis un avis favorable…	**Rapport de présentation**
INAO			
	La Communauté de Communes comptait, en 2015, 16 517 habitants selon l'INSEE. Le PADD présente un objectif de développement avec une croissance démographique annuelle de 0,5% sur 12 ans représentant 17 900 habitants en 2032. Cette évolution suscitera le besoin de 800 logements neufs entre 2020 et 2032. Il est également prévu une réduction de la vacance de plus de 60 logements en valeur absolue soit un taux de vacance qui passerait de 14,2% en 2020 à 12,5% en 2032. Le PADD identifie l'économie agricole comme une vocation économique majeure du territoire dont la préservation des intérêts est un des fondements de la politique globale de développement du territoire. « *Cet objectif implique de s'inscrire dans la continuité des engagements portés par le précédent document d'urbanisme en évitant de compromettre de manière significative et sans justification une entité agricole suffisamment importante pour avoir un intérêt économique ou paysager.*		

	Afin d'appuyer cette démarche, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuiera sur la « *Trame Pourpre* », *caractérisée au sein du SCoT du Grand Libournais, qui met en avant un ensemble agricole qu'il convient autant que possible de préserver dans les prochaines années.* » Cet objectif ne peut que satisfaire l'Institut. Par rapport aux capacités des documents d'urbanisme anciens et dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en diminuant d'environ 30% le potentiel urbanisable, toutes destinations confondues : □ en s'appuyant sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, de compacité et de densification définis dans le SCoT, □ en favorisant le renouvellement et la densification des zones urbaines (gestion des divisions parcellaires, ...) existantes notamment dans les centralités d'équilibre et relais, □ en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers également portés par le SCoT du Grand Libournais, en matérialisant moins de 40 ha de surfaces ouverts à court terme (1AU) pour l'urbanisation à vocation résidentielle, ceci en continuité avec le PLUi précédent qui avait déjà fixé un objectif ambitieux de réduction des espaces constructibles, □ en maîtrisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des espaces Naturels, Agricoles Forestiers selon les besoins réels du territoire par un reclassement en révision des zones 2AU, Le rapport de présentation, dans son diagnostic agricole page 50, présente une omission qu'il convient de rectifier: dix-sept communes du territoire (à l'exception de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (24), Auriolles (33) et Listrac-de-Durèze (33) appartiennent à l'aire géographique de l'AOC « Côtes de Bordeaux » complétée éventuellement de la dénomination géographique complémentaire « Sainte- Foy ». Cette AOC fait l'objet d'une identification parcellaire annuelle au sein de l'aire parcellaire délimitée en AOC « Bordeaux» : la liste des parcelles identifiées (évoluant annuellement en fonction des demandes d'identification des producteurs) est consultable auprès des services de l'INAO. En 2018, au total 664 ha étaient identifiés en AOC « Côtes de Bordeaux » sur le territoire. Dans les justifications du rapport de présentation, le document s'attache à montrer sa volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :	Cette erreur sera corrigée.	**Rapport de présentation**

	« *Identité forte du territoire, les espaces viticoles doivent être pleinement pris en considération en tant qu'outil de travail et facteur de qualité paysagère. Cela se traduit de deux manières dans l'écriture règlementaire du PLUi:* □ *La réduction de la consommation des terres agricoles et le reversement de certains espaces initialement constructibles en zone agricole du PLUi. Au final, ce sont 76,86 hectares de zones constructibles (théoriques) qui sont reclassés en zone naturelle ou agricole. Ce chiffre est important et doit s'ajouter aux espaces très importants (plus de 500 hectares) qui avaient déjà été fermés à la constructibilité dans le PLUi de 2013.* □ *La mise en place de règles plus strictes d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Quelle que soit leur vocation, la procédure devra passer par la révision du PLUi.* □ *La pérennisation des activités agricoles et viticoles en s'appuyant sur la valeur agronomique, paysagère et identitaire d'espaces viticoles dans un territoire mondialement reconnu pour* sa *production (AOC). La mise en place de secteur Agricole Protégé (Ap) sur les sites paysagers remarquables du territoire, sur les communes de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, Eynesse, Saint-André-et-Appelles, Pineuilh, Saint-Philippe-du-Seignal.* » Cependant, les services de l'INAO constatent, au regard du plan de zonage, que certains des principes retenus pour élaborer le projet de révision du PLUi n'ont pas été appliqués dans les cas suivants : □ Zone 1AUx au lieu-dit« Champ de Jamard » à Pellegrue: La zone d'activité UX de 2,7 ha figurant au PLU approuvée en 2011 pour la commune de Pellegrue avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO en date du 24 septembre 2010 au regard de son inscription au cœur des espaces délimités en AOC plantés en vigne sur un plateau bien exposé. Aujourd'hui, seule une entreprise est en cours d'installation sur cette emprise. Son extension sur 3 ha à nouveau sur des espaces délimités en AOC, et pour partie exploités en vigne, n'est absolument pas justifiée dans le document. Il est à noter que cet espace est couvert par la trame pourpre figurant au SCoT. L'INAO demande le reversement de cette zone 1Aux en zone A en l'absence de justifications réelles de cette extension.	Cette zone d'extension 1AUx est rendue nécessaire puisque tous les lots de la zone UX qui vient d'être viabilisé ont été vendu. Il n'y a donc plus de potentialités pour répondre à la demande. Il convient de préciser que cette extension est proposée en compatibilité avec les orientations portées par le SCoT du Grand Libournais.	
	□ Zone UT au lieu-dit « La Boix-Sud » à Pellegrue. Ce secteur est délimité en AOC et enserré par des espaces viticoles au nord et au sud. Une présentation du projet ainsi que des mesures de transition avec l'espace viticole à proximité sont indispensables à l'identification de cet espace de près d'1 ha destiné à des constructions touristiques. En leur absence, cette zone doit être identifiée en zone agricole A en raison de sa vocation initiale au cœur de l'espace agricole délimité en AOC.	Cette zone UT ne bénéficie pas à ce jour des garanties suffisantes en matière de projet pour pouvoir être maintenue. Cette zone UT est donc supprimée.	Zonage
	□ Zone UD, au lieu-dit « Plaisance » à Auriolles. La zone comprend une extension sur une partie de la parcelle viticole, section ZB, n°33, située sur la	Il ne s'agit pas d'un développement linéaire puisque l'objectif est de travailler à une	

	ligne de crête, sans aucune mesure de transition avec les espaces viticoles voisins. Ce développement linéaire de l'urbanisation est contraire aux orientations retenues dans le PLUi, d'autant que page142 du rapport de présentation (justifications), il est indiqué que « *l'objectif* a *été d'éviter un développement linéaire»* sur cette commune. L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A □ Zone UD, au lieu-dit « Casse-Thuyle » à Ligueux. La zone comprend une extension sur une partie de la parcelle, section A, n° 668, située sur le plateau viticole et délimitée en AOC. Il s'agit d'une extension linéaire du village de Saint-Martial, accentuant le développement passé en linéaire le long de sa voie d'accès sud. Aucune mesure de transition avec les espaces viticoles voisins n'est préconisée. L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A □ Zone UD, au lieu-dit « Le Mareychou » à Saint-Avit-Saint-Nazaire. La zone comprend une extension sur la parcelle délimitée en AOC, section C, n° 357 située dans la plaine alluviale. Il s'agit d'une extension linéaire du village de Lartigue, accentuant le développement passé en linéaire le long de sa voie d'accès sud. L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.	urbanisation en profondeur de la zone UD. Néanmoins, au regard de l'avis émis par la CDPENAF, le périmètre de la zone UD est effectivement reconsidéré en réduisant les capacités d'accueil théorique du site. Cette parcelle vient en compensation d'une zone urbanisable UD qui a été supprimée quelques dizaines mètres plus au nord (parcelle 739) car elle était impropre à une urbanisation. Des dispositions règlementaires peuvent être mise en place, exemple : « *Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage)* ». Au regard des demandes issues de l'enquête publique, la zone UD telle que dessinée sur le zonage permet de contenir au maximum les extensions initialement souhaitées.	Règlement
ETAT			
	(…) Le rapport de présentation du dossier expose l'ensemble des problématiques liées aux enjeux portés par l'État, toutefois des compléments et corrections sont attendus dans l'ensemble des thématiques et enjeux abordés dans le dossier. <u>Un accueil de population cohérent mais une justification des besoins fonciers à fiabiliser</u> L'accueil démographique du projet peut apparaître plus ambitieux à moyen terme (1200 habitants supplémentaires sur 12 ans) que ce que permet le SCoT (1600 habitants supplémentaires sur 20 ans). Pour autant, sur la période d'application du SCoT (2015/2035), les perspectives lissées de croissance restent compatibles.	Cette analyse est conforme à l'avis du PETR du Grand Libournais et met donc en contradiction celui porté par la SEPANSO.	

	D'autant que sur la période récente, 2015/2019, la croissance démographique a été plus faible que celle prévue par le SCoT (0,1%/an contre 0,45 %/an). Le potentiel foncier identifié permet de mettre en œuvre l'objectif de production neuve du PLUiH (816 logements neufs sur 12 ans). La traduction de cette ambition démographique en termes de besoins fonciers est légèrement supérieure à ce que prévoient les dispositions du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet écart ne semble toutefois pas de nature à remettre en cause la compatibilité du projet avec ses orientations. Je vous invite à être plus précis pour en apporter la démonstration. Pour ce faire, vos objectifs de modération de consommation foncière devront être basés sur le bilan de la consommation d'espace constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme opposables. Une construction de logements à mieux adapter aux besoins des populations Le projet doit être plus explicite et concret sur les ambitions du territoire de s'inscrire dans des démarches de revitalisation des polarités structurantes du territoire et dans des efforts plus affirmés de résorption de la vacance. Une attention toute particulière doit être portée sur la commune de Pineuilh qui se trouve dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. le développement du parc social doit pouvoir être articulé avec l'effort nécessaire à entreprendre pour assurer la reconquête du parc privé existant qui joue un rôle social de fait (copropriétés issues de dispositifs de défiscalisation, lutte contre l'habitat indigne, ...). Par ailleurs, le diagnostic fait apparaître des besoins en petits logements à proximité des services et des équipements. Il est regrettable que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement n'ait pas délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements soit affecté à ces catégories de logements {l151-15 du code de l'urbanisme). Une prise en compte des risques à compléter Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prise en compte des risques naturels prévisibles sur le territoire Foyen. Cela nécessite que ceux-ci soient clairement identifiés. La prise en compte du risque inondation se limite quasi exclusivement à la prise en compte des PPRI, laquelle apparaît globalement satisfaisante. A contrario, la prise en compte du risque mouvements de terrains est incomplète et donc insuffisante.	Des compléments d'explications seront apportées dans le projet de PLUi qui sera soumis à approbation. Un pourcentage de mixité sociale est bien prévu et intégrer au projet d'urbanisation de la zone 1AU de la Capelle à Pineuilh. Par ailleurs, il est proposé d'ajouté une servitude de mixité sociale sur l'OAP de Marchet, mais également d'ajoute une fiche « programme » au POA explicitant les actions à mener sur la commune de Pineuilh. Des compléments seront apportés au dossier de PLUi. Cela a été fait. En particulier sur la commune de Pineuilh où le choix a été de retirer certains	**OAP** **POA**

	De plus, la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRI. Le diagnostic des zones potentiellement inondables au titre des débordements de cours d'eau secondaires ou par ruissellement aurait dû être approfondi. A ce titre, il est nécessaire d'apporter une traduction réglementaire à l'application du principe de précaution. <u>Des réponses attendues au sujet de la ressource en eau et de la salubrité publique</u> Sur certains secteurs, le volume d'eau prélevé dépasse celui autorisé. Des améliorations sont nécessaires pour réduire les fuites sur le réseau. La recherche de ressources substitution devra être développée. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés devra être concomitante à une meilleure gestion de la ressource et des consommations d'eau. La capacité résiduelle de certaines stations d'épuration est faible voire nulle. Des précisions sont notamment attendues sur la compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration de Port-Sainte-Foy et les volumes d'effluents supplémentaires induits par les ouvertures d'urbanisation prévues. La densification, ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune, doivent être effectuées concomitamment aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, à la création d'une nouvelle station ou au raccordement à celle de Pineuilh. <u>Une traduction réglementaire du projet urbain à enrichir et à compléter</u> La traduction réglementaire du projet apporte des solutions souvent appropriées pour recentrer le potentiel d'urbanisation exclusivement sur les bourgs et les centres-villes, dans l'objectif d'une meilleure rationalisation de l'espace urbain. Toutefois, un certain nombre de choix de secteurs à urbaniser sont insuffisamment argumentés et paraissent inappropriés. Pour ces secteurs, il conviendra <u>d'améliorer la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation</u>. Il sera nécessaire de les compléter afin de mieux cerner les projets, dans l'objectif d'en assurer la cohérence urbaine et une densité optimale. Une approche plus qualitative en termes de forme urbaine et d'architecture devra être étudiée dès lors que les droits ouverts à l'urbanisation concerneront des espaces protégés. L'absence d'analyse des contextes territoriaux et des tissus urbains existants produit un règlement inadapté à ces contextes. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et en particulier sur les sites présentant des enjeux patrimoniaux, les règles proposées tendent à banaliser la qualité du cadre de vie (architecture, paysages, ...). <u>Le règlement doit tenir compte de la morphologie urbaine</u> (centre-bourg, hameaux, etc.) et ne pas être exclusivement basé sur la « destination » des constructions. De plus, il conviendra de rédiger un règlement spécifique pour la commune de Sainte-Foy-La-Grande qui est dotée d'un règlement de secteur patrimonial remarquable	terrains de la zone constructible au regard des risques d'inondabilité pas suffisamment traités à l'échelle du PPRI (secteur de la Tapie). Des compléments sur le risque mouvement de terrain seront ajoutés. La cartographie d'EPIDOR sur le ruissellement a une limite d'interprétation fixée à une utilisation dans le cadre de s SCoT ou des PADD pour les PLUi. Ces cartes ne peuvent être utilisées pour des projets d'échelles 1/25000, 1/10000 ou 1/5000. Elles ont une portée informative. De plus, elles ne sont pas du tout adaptées aux espaces urbains (EPIDOR 2017). Des compléments ont été apportés sur le volet assainissement. En l'état le règlement du PLUi est en compatibilité avec le règlement actuel de SPR (ZPPAUP). Le nouveau SPR n'est pas	**Zonage du risque mouvement de terrain.**

	(SPR). Certaines dispositions réglementaires, notamment les prescriptions relatives aux enjeux patrimoniaux, sont en contradiction avec le règlement du SPR et avec la morphologie urbaine de la bastide. Par ailleurs, il subsiste un potentiel de reconquête non négligeable à l'intérieur des zones d'activités. Ces friches dégradent la qualité paysagère des entrées des villes et des bourgs. La requalification de ces secteurs d'activités doit être privilégiée avant toute ouverture de nouvelle zone. Les schémas d'aménagement proposés devront en tenir compte. En conclusion J'émets un **avis favorable** sur ce projet, **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus et détaillées dans la notice technique jointe.	approuvé à ce jour mais s'imposera à terme au règlement du PLUi. Cela correspond bien au souhait du territoire qui n'a fait que reconduire les zones économiques du PLUi de 2013 (exception faite de l'extension proposée à Pellegrue).	
Note technique	**(…)** **VOLET HABITAT PLH** **Amélioration du Parc Privé** • **Amélioration du parc privé et lutte contre la vacance** La lutte contre la vacance est une des orientations prioritaires de ce PLUiH. Ainsi, l'action n°4 du POA détaille les modalités d'actions en axant tout d'abord sur l'élaboration d'un état des lieux du parc vacant, puis sur des outils incitatifs destinés aux propriétaires concernés (communication et aides complémentaires à l'OPAH en cours). Des outils coercitifs ont également été mis en place, tels que la taxe sur les logements vacants. D'autre part, bien qu'une aide complémentaire à celle de l'OPAH soit envisagée dans l'action n°4, aucune enveloppe budgétaire définissant le montant de cette aide n'est prévue dans la case « coût et financement » de cette action. **En effet, il aurait été intéressant que le PLUiH précise le montant attribué au versement de ce type d'aide/prime destiné à la remobilisation du parc vacant.** Il reste néanmoins important de souligner que la réhabilitation de logements vacants seule ne suffira pas à rendre l'attractivité aux centres. Une stratégie de revitalisation des centre-bourgs est à mettre en place, prenant aussi en compte l'aménagement urbain et le développement de commerces, services et équipements. **En ce sens, et comme indiqué dans l'action n°2, il sera nécessaire que l'étude pré-opérationnelle de la future OPAH évalue la pertinence de la mise en place**		

	d'un volet renouvellement urbain sur les centres de Sainte-Foy-la-Grande et de Pellegrue notamment. **Étant donné le fort enjeu de revitalisation des bastides de Sainte-Foy-la-Grande et de Pellegrue, la mise en place d'outils plus coercitifs devra être envisagée, tels qu'un volet ORI (Opération de Restauration Immobilière) pour résorber le parc vacant très dégradé, et traiter l'habitat insalubre pour les logements occupés très dégradés.** L'action n°2 du POA détaille les objectifs en matière d'amélioration du parc privé, avec pour principales cibles la lutte contre la vacance, l'amélioration des performances énergétiques, l'adaptation des logements, la lutte contre l'habitat insalubre et le développement d'un parc locatif conventionné. Dans le cadre de l'OPAH 2017-2022 en cours, des objectifs particuliers ont été donnés à la commune de Sainte-Foy-la-Grande : ainsi, 4 dossiers de propriétaires bailleurs doivent être financés annuellement. Le bilan réalisé au terme de la 1ère année de mise en œuvre de l'OPAH 2017-2022 montre que de bons résultats ont été atteints pour les propriétaires occupants (22 dossiers validés avec un objectif de 100 dossiers sur 5 ans). Néanmoins, avec seulement un dossier pour propriétaire bailleur validé à l'échelle de la communauté de communes, l'objectif de quatre dossiers de propriétaires bailleurs sur Sainte-Foy-la-grande n'a pas été atteint. Pour rappel, les actions prioritaires de l'Anah sont : - la lutte contre l'habitat insalubre, - le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, - l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, - la lutte contre la précarité énergétique, - le développement d'un parc privé à vocation sociale et très sociale. **De manière générale, les actions présentées par le POA aurait utilement pu reprendre les indicateurs affichés dans le rapport de présentation et estimer le nombre d'ETP mobilisés.** • **<u>Lutter contre l'habitat indigne</u>** Le rapport de présentation met en avant la forte présence d'un parc de logements indignes sur le territoire du Pays Foyen. En effet, les données PPPI 2015 montrent que 11,7 % des résidences principales du parc privé sur la CdC sont potentiellement indignes. Cette problématique est d'autant plus prégnante sur certaines communes : Sainte-Foy-la-Grande (24,2 %), Les-Lèves-et-Thoumeyragues (15,36 %), Pellegrue (14,6 %) et La Roquille (12,7 %). a) <u>La mise en œuvre de l'OPAH en cours</u>	Cette réflexion a déjà eu lieu dans le cadre de l'étude de revitalisation de la bastide de Sainte-Foy la Grande entre 2014 et 2016. Par ailleurs, une extension de cette étude en Opération de Revitalisation Territoriale est projetée. Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier.	**POA**

	L'action n°2 prévoit des modalités d'intervention sur le parc privé dégradé, en incitant les propriétaires à réaliser des travaux dans le cadre de l'OPAH en cours. À ce titre, les objectifs de l'OPAH de lutte contre l'habitat indigne sont les suivants : □ 10 logements de propriétaires occupants à traiter sur 5 ans (5 dossiers en très social et 5 dossiers en social) ; □ 20 logements de propriétaires bailleurs à traiter sur 5 ans (15 dossiers en conventionnement social ou intermédiaire et 5 dossiers en conventionnement très social). **Le suivi de l'OPAH en cours est bien pris en compte dans l'action n°1 relative au dispositif d'observation de l'habitat. Cependant, ces objectifs spécifiques à la résorption de l'habitat indigne auraient pu être repris dans la fiche action n°2, et constituer des indicateurs de suivi en lien avec les bilans de l'OPAH.**	Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier.	
	b) <u>Le permis de louer</u> L'action n°3 prévoit une stratégie de lutte contre l'habitat indigne différenciée selon le secteur géographique, avec l'instauration du permis de louer sur la bastide de Sainte-Foy-la-Grande. **De manière générale, cette stratégie s'attache à mettre en place des actions de repérage, d'accompagnement et de traitement des situations d'habitat indigne.** **Des indicateurs de suivi de cette action auraient pu être indiqués, tels que le nombre d'autorisations préalables demandées, le nombre d'acceptations et de refus ou encore le nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation suite à un refus.**	Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier.	
	c) <u>Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne</u> Il existe en Gironde, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont les missions sont les suivantes : - favoriser le repérage/signalement de l'habitat indigne et du mal logement, - définir le traitement adapté à chaque situation avérée, repérée/signalée, - mettre en place des outils de communication, de sensibilisation et de formation en direction des différents acteurs et développer l'information en direction des occupants et propriétaires de logement indigne, - déterminer un budget pour les travaux et pour le relogement des habitants dans le cadre du traitement de situation d'indignité. **Étant donnés les forts enjeux en matière de résorption de l'habitat indigne, le Pays Foyen est fortement incité à inscrire dans le POA la participation active à**	Cette proposition va être étudiée par la Communauté de Communes.	

	cette instance, avec par exemple la nomination d'élus référents au niveau de la communauté de communes ainsi que de chaque commune. • **<u>Améliorer la qualité énergétique des logements</u>** Conformément à l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi ELAN, tout nouveau programme local de l'habitat doit prévoir des objectifs et des actions en termes de performances énergétiques des logements. L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière de rénovation énergétique : – 50 logements de propriétaires occupants à traiter sur 5 ans (25 dossiers PO très social et 25 dossiers PO social); – 10 logements de propriétaires bailleurs à traiter sur 5 ans (5 dossiers en conventionnement social ou intermédiaire et 5 dossiers en conventionnement très social). **La thématique « rénovation énergétique » représente 50 % des objectifs de dossiers à traiter.** **Le POA aurait pu reprendre ces objectifs dans l'action n°2 relative à l'amélioration du parc privé.** • **<u>Traitement des copropriétés dégradées</u>** Le rapport de présentation fait état d'un parc de copropriétés présentant des fragilités sur le territoire du Pays Foyen. Il peut ainsi s'agir de résidences anciennes dégradées ou de résidences issues de programmes défiscalisés, marquées par une forte vacance ou dont la période de conventionnement s'achève. Une étude menée par la communauté de communes en 2014 a permis de comptabiliser 370 logements à Pineuilh et 70 logements à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt issus de programmes défiscalisés et présentant des fragilités. En parallèle, deux résidences anciennes dégradées ont été identifiées sur Pineuilh. Le POA présente une action (n°5) afin d'intervenir sur les copropriétés fragiles. Quatre types d'intervention sont proposés : - <u>une veille</u> : la mise en place d'un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC), en partenariat avec l'Anah, - <u>un accompagnement</u> : une étude préalable en partenariat avec l'Anah pourrait être menée, afin de définir les orientations spécifiques sur chaque	Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier.	**POA**

	copropriété, dans le cadre d'un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), - une aide aux travaux : pour les copropriétés de plus de 15 ans, des aides pour les travaux sur les parties communes pourraient être accordées dans le cadre d'un volet Copropriété dégradée de l'OPAH, - une intervention foncière : la reprise d'une partie du parc en copropriété par un bailleur social est proposée. Cette action pourrait être mise en œuvre essentiellement sur Pineuilh, en partenariat avec l'EPF, dans une logique de développement du parc social pour atteindre les objectifs SRU, - enfin, la démolition de certaines résidences est également évoquée. Ces modalités d'interventions proposent différentes solutions qui pourront être appliquées sur l'ensemble du parc en copropriété du Pays Foyen. • **La maîtrise foncière** Le PADD met en évidence la volonté de la communauté de communes du Pays Foyen à lutter contre l'étalement urbain. Le foncier est peu disponible sur certaines communes, mais l'important potentiel mobilisable sur d'autres communes nécessite la mise en place d'une stratégie de gestion en amont. Néanmoins, le PLUiH ne propose pas d'outils d'aménagement ou de stratégie pour maîtriser le foncier. **Le PLUiH aurait pu encourager la maîtrise du foncier à travers la réalisation d'opérations d'ensemble, ou d'outils à mettre en place : outils d'urbanisme dans les PLU, Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ou Droit de Préemption Urbain (DPU).** **De plus, l'arrivée sur le territoire de l'Établissement Public Foncier permettra la mobilisation de moyens d'actions efficaces.** D'autre part, le PLUiH doit définir les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. Comme précisé dans l'article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce dispositif d'observation doit porter notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier, l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix. **Développement de la mixité sociale dans l'habitat**	Le droit de préemption urbain est déjà mis en place à l'échelle des zones urbaines et à urbaniser dans le cadre de l'actuel PLUi. Cet outil sera renouvelé avec le futur document d'urbanisme. Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier.	

	• **<u>L'application de l'article 55 de la loi SRU</u>** Sur le territoire du Pays Foyen, seule la commune de Pineuilh est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Par décret du 5 mai 2017, le taux réglementaire de logements sociaux à atteindre à horizon 2025 est passé de 20% à 25 %. **Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (Résumé non technique page 23), la commune de Pineuilh devra atteindre un taux de 25% de logements sociaux à horizon 2025, et non plus un taux de 20 %.** • **<u>La rédaction d'un contrat de mixité sociale (CMS)</u>** Au vu de sa proximité avec Sainte-Foy-la-Grande, le développement d'un parc public neuf sur la commune de Pineuilh serait susceptible d'impacter le marché sur Sainte-Foy-la-grande. En effet, le développement trop rapide d'un parc social sur la commune de Pineuilh pourrait remettre en cause les actions engagées sur la requalification du parc ancien de la commune de Sainte-Foy-La-Grande (développement de gammes de produits concurrentiels). Au regard de ces éléments et des difficultés rencontrées par la commune de Pineuilh pour atteindre les objectifs fixés au titre de la loi SRU, il a été engagé une procédure d'élaboration d'un contrat de mixité sociale conjointement sur ces deux communes. **La signature de ce contrat de mixité sociale représente l'opportunité de développer un projet de territoire, à l'échelle des deux communes, permettant d'articuler les actions à engager, tant sur le parc public que privé.** • **<u>Les objectifs de production de logements sociaux</u>** Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation : *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant (…) la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. <u>Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts</u> <u>locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration)</u> ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. »* **Le projet de PLUiH n'affiche ni un objectif global de production de logements sociaux sur l'EPCI, ni un objectif de production de logements sociaux ciblé sur Pineuilh.**	Cette erreur sera corrigée. La mise en place de servitudes de mixité sociale permettront de fixer des objectifs minimum de production de logements sociaux neufs sur la commune de Pineuilh.	**Résumé non technique** **Rapport de Présentation OAP/POA**

	De plus, l'article L302-8 du même code précise que : « *Tout programme local de l'habitat ou document en tenant lieu comportant au moins une commune soumise aux I ou II de l'article L. 302-5 prend en compte les objectifs quantitatifs et de typologie définis aux I et III du présent article, sur le territoire des communes concernées.* » Le POA précise la volonté de la communauté de communes de développer le parc social de Pineuilh par la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP « Capelle », mais également par le conventionnement du parc privé ou encore la reprise de copropriétés par des bailleurs sociaux. **Néanmoins, le PLUiH aurait dû afficher les objectifs de production de logements sociaux sur Pineuilh, en cohérence avec les objectifs triennaux notifiés sur la période 2017-2019 (80 LLS) et en prévision des objectifs triennaux des périodes suivantes couvrant la durée du PLH (2020-2022 et 2023-2025 correspondant respectivement à 75 % et 100 % du déficit en LLS).** Le tableau ci-dessous fait état d'une simulation des objectifs de production jusqu'en 2025, auxquels sera soumis la commune de Pineuilh, en tenant compte du rythme de production suivant : - production annuelle de 21 résidences principales (255 logements/12 ans) : Le PLUiH ne précisant pas l'objectif global de résidences principales par commune (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants ou conversion des résidences secondaires en principales), il a été pris l'hypothèse que la totalité de la production neuve objectivée serait destinée à de la résidence principale, et qu'aucun logement vacant ou résidence secondaire n'a été remobilisé, - production annuelle de 0 logement social. Avec une production nulle en logement social, cette simulation représente le scénario le plus défavorable. A titre indicatif, avec une production annuelle de 21 résidences principales, il serait nécessaire de produire 47 logements sociaux annuellement pour atteindre un taux de 25 % en 2025. **Ce chiffre n'est pas réaliste, mais permet de mettre en évidence l'urgence de conventionner dans le parc privé.**	Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier. Des arbitrages sont intervenus depuis l'arrêt du PLUi et la commune de Pineuilh a notamment fixé comme prioritaire de cibler certaines copropriétés pour intervenir dans le parc privé.	

Nombre RP (01/2018)	Nombre de LLS (01/2018)	% de LLS (2018)	Objectifs triennaux 2017-2019 (33%)	Nombre de RP (estimation fin 2019)	Nombre de LLS (2019)	% de LLS (2019)	Objectifs triennaux 2020-2022 (50%)	Nombre de RP (estimation 2022)	Nombre de LLS (2022)	% de LLS (2022)	Objectifs triennaux 2023-2025 (100%)	% de LLS (2025)
2 132	238	11,16%	81	2 153	238	11,05%	150	2 216	238	10,74%	316	14,44%

	Pour assurer la production d'une offre sociale sur la commune de Pineuilh, le PLUiH prévoit la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP « Capelle » de 80 % de logements sociaux. Cette servitude permettra la construction d'environ 24 logements sociaux. Le PLUiH aurait pu introduire des servitudes de mixité sociale dans d'autres secteurs, en particulier dans l'OAP « Le Marchet » qui concerne un terrain communal. **Il est important de préciser que cet outil seul ne permettra pas de répondre aux objectifs triennaux. Il aurait été utile que le PLUiH mette en place d'autres règles d'urbanisme favorisant la réalisation de logements sociaux, tels que des emplacements réservés ou une analyse fine des DIA.** • **<u>Le conventionnement du parc privé</u>** Conformément aux articles R151-54 du code de l'urbanisme et L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLUiH doit préciser l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) au titre de l'article L321-8 du même code ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière de conventionnement du parc privé avec travaux : - 55 logements de propriétaires bailleurs en conventionnement social ou intermédiaire à traiter sur 5 ans (40 dossiers pour traitement de situations d'indignité et 15 dossiers pour travaux de rénovation énergétique) ; - 25 logements de propriétaires bailleurs en conventionnement très social à traiter sur 5 ans (15 dossiers pour traitement de situations d'indignité et 10 dossiers pour travaux de rénovation énergétique); Par conséquent, les objectifs de conventionnements de logements privés sur le territoire du Pays Foyen s'élèvent à 80 logements sur la durée de l'OPAH, soit 16 logements par an (dont 4 logements sur Sainte-Foy-la-Grande). Cet objectif apparaît cohérent avec les besoins du territoire. **Le PLUiH aurait dû détailler les objectifs de conventionnement du parc privé, en reprenant à minima les objectifs fixés dans le cadre de l'OPAH.** Il est également important de préciser la nécessité de communiquer sur le conventionnement sans travaux, notamment auprès des investisseurs en sortie de défiscalisation. De manière générale, les aides directes (Anah et autres) et indirectes (défiscalisation) doivent être suffisamment attractives pour convaincre les propriétaires de conventionner leur logement. Pour les communes en zone B1 et B2 nationales, 1 et 2B locale, les aides directes Anah et la défiscalisation restent attractives, mais doivent être complétées par des aides des communes, de l'EPCI ou du Conseil Départemental de la Gironde.	Les actions d'ensemble portées par le PLUi en matière de mixité sociale vont être renforcées dans le projet soumis à approbation. Le secteur de Marchet va lui aussi bénéficier d'une servitude de mixité sociale.	**OAP**

	À ce titre, la Cdc du Pays Foyen ne rappelle pas dans l'action n°2, le montant relatif à sa participation en complément de l'enveloppe dédiée à l'ingénierie. • **<u>Développement du parc social dans les communes hors SRU</u>** Au 1er janvier 2018, Le Pays Foyen compte 606 logements locatifs sociaux (RPLS). Environ 75 % de ce parc est situé sur Pineuilh et Sainte-Foy-la-Grande (449 LLS). Néanmoins, d'autres communes disposent également d'un parc social, telles que Saint-Avit-Saint-Nazaire (58 LLS), Pellegrue (14 LLS), La Roquille (7LLS), Margueron (5 LLS), Saint-Philippe-du-seignal (1 LLS). Par ailleurs, la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt compte 72 LLS (département 24). a) <u>Analyse géographique de la demande en logement social</u> Les chiffres issus du système national d'enregistrement (SNE) indiquent que 225 demandes de logement social sont en cours sur le territoire communautaire en janvier 2019. Avec 54 logements attribués en 2018, le taux de tension est de 4,2 sur la CdC. La majorité des demandes de logement social se situent sur Pineuilh (108) et Sainte-Foy-la-Grande (93), soit 90 % des demandes. Le SNE recense également 21 demandes sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire. **Ces chiffres permettent de mettre en évidence la nécessité de produire du logement social essentiellement sur les centralités de Sainte-Foy et Pineuilh.** **Par ailleurs, des petites opérations de logements moins identifiés, pourront être réalisées sur Saint-Avit-Saint-Nazaire.** b) <u>Conditions de ressources</u> : Les chiffres du SNE montrent que 79 % de demandeurs (ayant précisé leurs revenus) ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI destiné aux personnes les plus modestes). Il conviendrait également de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS personnes ayant un revenu modeste plus élevé) qui répondrait peu aux besoins du territoire. **Le PLUiH doit soutenir le développement du parc social en axant en priorité sur des PLAI.** c) <u>Taille des logements</u> : Les données de l'INSEE 2015 soulignent la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la CdC (73 %), alors que la taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes. Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 66 % de		

	la demande sociale porte sur des T2 et T3. De plus, 53% des demandes concernent des personnes isolées et des personnes isolées avec 1 personne à charge. Le PADD précise l'importance de diversifier l'offre de logements afin de rétablir la continuité des parcours résidentiels, et ainsi développer des logements de petite taille, toutefois il ne propose aucune action. **Il est nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve en particulier dans l'offre sociale.** • **<u>La politique intercommunale des attributions</u>** L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), modifié par l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, vise à introduire plus de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux et à simplifier les démarches des demandeurs de logement social, tout en renforçant leur droit à l'information. La Cdc du Pays Foyen étant compétente en matière d'habitat et disposant d'un Quartier Prioritaire de la Ville sur son territoire, est tenue de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). **Cette nouvelle obligation est abordée dans le diagnostic (p72-73) mais n'est pas suffisamment prise en compte dans le PLUiH. La CIL de la CDC du pays Foyen a été installée le 27 avril 2016, mais elle n'a pas été réunie de manière opérationnelle depuis.** **La CDC du Pays Foyen ne souhaitant pas orienter sa programmation sur de la production de logement social, il est donc impératif d'agir sur les attributions de logements sociaux et la mixité sociale pour éviter de concentrer la pauvreté. Le document devra être complété par les éléments afférents (enjeux et orientations) et préciser les modalités de mise en œuvre de cette obligation.** • **<u>La prise en compte de la mixité sociale dans le POA</u>** Le PLUiH prend peu en compte les enjeux liés à la mixité sociale et au respect des obligations de la loi SRU. De manière générale, la mise en œuvre de la loi SRU aurait mérité de figurer dans une fiche action spécifique du POA. Cette fiche action aurait pu reprendre les thématiques citées ci-dessus : l'élaboration d'un contrat de mixité sociale, la réalisation d'objectifs de réalisation de logements sociaux neufs ou conventionnés dans le parc privé (comme exigé par l'article L302-1 du CCH), les outils d'urbanisme mis en place pour favoriser la mixité sociale ou encore la mise en œuvre de la politique des attributions des logements sociaux.	Il est toutefois précisé qu'une part significative des petits logements est disponible dans les ensembles récents (De Robien, etc…), qui sont souvent des copropriétés qui nécessiteront des interventions à courtes échéances. Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier. Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier.	

	Le PLUiH devra être complété sur cette thématique, en précisant à minima les modalités de mise en œuvre et de suivi des objectifs qui seront notifiés sur les périodes triennales couvrant le PLH, c'est-à-dire 2020/2022 et 2023/2025. **Réponse aux besoins des publics spécifiques** • **Les gens du voyage** Le Pays-Foyen dispose d'une aire d'accueil à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (24). L'aire d'accueil ouverte en 2011 compte 8 emplacements pour un accueil possible de 16 caravanes. La gestion de l'aire s'effectue en régie par la communauté de communes. Le taux d'occupation de cette aire est de 65 % en 2015 et 19 % en 2016. 50 % des séjours durent de 1 à 3 mois (cf. diagnostic du SDAHGV en cours de révision). Ces chiffres montrent que l'aire remplit sa fonction d'accueil. Néanmoins, le diagnostic réalisé dans le cadre du SDAHGV de la Gironde a mis en évidence l'émergence d'un processus de sédentarisation sur l'aire de Port-Sainte-Foy puisque 3 ménages de personnes seules occupent l'aire quasiment en permanence depuis 2017. Un phénomène de sédentarisation hors aire est également observé sur le territoire du Pays Foyen, et plus précisément sur les communes de : - Saint-Avit-Saint Nazaire : 6 terrains ont été répertoriés sur 3 secteurs : 1) Les Paponats : 2 ménages, 8 personnes ; Installation depuis 1996 en zone AN inondable (Mobile-home, caravanes, accès à l 'eau et l'électricité, ramassage des ordures ménagères, pas d'assainissement). 2) Les Barathons : 5 ménages, environ 22 personnes ; Installation depuis 2000 en zone NA (Construction, caravanes, accès à l'eau et l 'électricité, ramassage des ordures ménagères). 3) Les Près Derniers : 8 ménages, 28 personnes ; 4 terrains occupés depuis 1991 et 1997. (Mobile-home, caravane accès à l'électricité, ramassage des ordures ménagères). La commune a demandé d'élaborer un règlement spécifique permettant de mettre aux normes les terrains. - Saint-Philippe-du-Seignal : 3 terrains ont été répertoriés dont 2 situés Route d'Eymet. Ces 3 terrains concernent 6 ménages, soit 14 personnes et sont situés en zone Ah et N (1 mobilhome, 7 caravanes, accès à l'eau et l'électricité, assainissement autonome, ramassage des ordures ménagères).		

	Dans ce contexte, le SDAHGV invite le Pays Foyen à engager, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installations durables sur son aire d'accueil. L'action n°7 du POA vise à permettre la sédentarisation des Gens du voyage dans des conditions adaptées. Dans les modalités d'intervention, cette fiche action indique qu'une étude pourrait être menée pour établir un diagnostic de la situation de sédentarisation sur l'aire. Cette analyse détaillée permettra d'une part de garantir le maintien de la vocation initiale de ce type d'équipements (accueil de groupes en itinérance) et d'autre part, pour les groupes en situation de sédentarisation, d'identifier le cas échéant les modalités d'accompagnement des ménages concernés dans leur parcours résidentiel puis d'apporter des solutions adaptées (PLAI adaptés, terrains familiaux…). De plus, certains éléments de zonage Ngv sur les communes de Port-Sainte-Foy (24) et Saint-Avit-Saint-Nazaire posent question : - La commune de Port-Sainte-Foy possède une aire d'accueil sur son territoire mais ne dispose pas d'un secteur en zonage Ngv. Au contraire, la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire présente des secteurs en zonage Ngv mais ne dispose pas d'une aire d'accueil. - Le PLUiH ne donne pas d'indication précise sur les projets des secteurs en zonage Ngv sur Saint-Avit-Saint- Nazaire. Néanmoins, il est important de préciser que ce zonage ne correspond qu'aux installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage. • **<u>Les personnes âgées</u>** Le PLUiH identifie comme enjeu fort le logement des personnes âgées. Pour cela, deux types de solutions sont proposées : le maintien à domicile des personnes âgées en adaptant les logements et la création de structures de type EHPAD. L'action n°2 consacrée à l'amélioration du parc privé prend bien en compte les solutions liées au maintien à domicile et à l'adaptation des logements. L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière d'adaptation du logement : - 25 logements de propriétaires occupants (social) à traiter sur 5 ans ; - 20 logements de propriétaires occupants (très social) à traiter sur 5 ans ;		

	Par conséquent, les objectifs d'adaptation de logements du parc privé sur le territoire du Pays Foyen s'élèvent à 45 logements sur la durée de l'OPAH, soit 9 logements par an. Dans cette optique, il sera important de prévoir en parallèle des services à la personne, adaptés au maintien à domicile. En parallèle, le diagnostic recense 482 places d'hébergement en établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non (Résidences autonomie) sur le territoire. Le PLUiH prévoit la réalisation d'un équipement de type EHPAD à Pellegrue, situé au sud du bourg, et intégré dans un site stratégique d'urbanisation à plus long terme. La rénovation de plusieurs bâtiments de l'EHPAD du centre hospitalier de Sainte-Foy-la-Grande est un autre enjeu pris en compte dans le PLUiH. **D'autres solutions auraient pu être proposées, en encourageant par exemple le développement de solutions adaptées aux personnes âgées dans le parc social.** Ainsi, le nombre de personnes âgées ou en situation d'handicap accédant à un logement social adapté pourrait venir amender la liste des indicateurs de suivi. **Ce thème aurait pu faire l'objet d'une fiche action spécifique dans le POA.** • **<u>Les jeunes</u>** Dans son diagnostic, le rapport de présentation met en avant le manque d'attractivité du territoire pour les jeunes qui quittent le territoire pour étudier ou débuter leur vie active. Ce diagnostic fait apparaître des besoins en petits logements pour répondre aux besoins en logements à proximité des services et des équipements. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement n'a pas délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements soit affecté à ces catégories de logements (L151-15 du code de l'urbanisme). **Le PLUiH devrait apporter une réponse à destination des jeunes en incitant au développement de logements de petite taille de type T1 et T2, notamment dans les secteurs de mixité sociale.** • **<u>Publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement</u>** Le rapport de présentation indique les offres d'hébergement recensées sur le territoire. Ainsi, le Pays Foyen compte les hébergements d'urgence pour un besoin ponctuel d'ordre accidentel (1 logement à Sainte-Foy- la-Grande géré par la Communauté de communes dans le parc immobilier d'un bailleur social, 1 logement géré par la commune de Pineuilh et 3 logements à Sainte-Foy-la-Grande pour l'accueil de personnes sans abri et gérés par l'association Le Lien). Les autres structures les plus proches sont sur le Libournais et à Bergerac.		

	Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) approuvé en mars 2017, souligne la nécessité de renforcer le dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion sur les pôles tels que Sainte-Foy-La-Grande. Le rapport de présentation précise qu'une réflexion est en cours au niveau de la Communauté de communes sur ce thème au regard des besoins de personne sans abri ou en errance sociale en partenariat avec deux associations et l'État. Un diagnostic et un cahier des charges relatif à l'hébergement d'urgence sur le territoire dans son ensemble sont en cours. Par ailleurs, le PDALHPD prescrit, à l'échelle de l'arrondissement de Libourne, la programmation d'une à deux résidences sociales généralistes localisées sur un des pôles de centralité de l'arrondissement pour une capacité de 30 à 50 logements. Le PLUiH pourrait ainsi étudier la faisabilité de la programmation d'une telle résidence sur le territoire. Conformément à l'article L302-1 du CCH, l'intermédiation locative devrait faire l'objet d'objectifs chiffrés. Du fait de la vacance, le développement de l'intermédiation locative en plus du conventionnement pourrait venir répondre à ces problématiques de difficulté d'accès au logement et en particulier la sous-location (nécessité de se rapprocher du Lien) et en mandat de gestion (se rapprocher des organismes compétents). Les modalités de développement d'une offre de logement accompagné, notamment en intermédiation locative, concernant les publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement, devront être approfondies dans le document. • **<u>Les saisonniers</u>** Le PDALHPD précise que l'économie viticole du territoire attire de nombreux travailleurs saisonniers. Beaucoup sont installés dans les logements anciens des bourgs de la vallée de Dordogne. Ces publics sont exposés à des situations de mal logement et à des vulnérabilités accrues (squats, marchands de sommeil). Ce constat est confirmé dans le rapport de présentation du PLUiH. **Le PLH n'aborde pas la question de l'hébergement des saisonniers qui représentent pourtant une problématique majeure en termes de publics fragiles sur le territoire. Un diagnostic quantitatif plus approfondi aurait été appréciable.** **De manière générale, une action spécifique en faveur des publics en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement devrait figurer dans le programme d'orientations et d'actions** (en partenariat avec le pôle territorial, les maisons		

départementales de la solidarité et de l'insertion, les centres communaux d'action sociale et le service intégré de l'accueil et de l'orientation).

Les observatoires

- **<u>La constitution d'un observatoire de l'habitat et du foncier</u>**

Le développement d'un dispositif d'observation de l'habitat est détaillé dans l'action n°1 du POA. L'objectif principal est de pérenniser l'observatoire existant.

Cet observatoire traitera de thématiques spécifiques suivantes :

- logement social : suivi des actions inscrites au CMS,
- suivi de l'OPAH en cours,
- suivi du dispositif du permis de louer,
- suivi du parc vacant,
- veille sur les copropriétés anciennes ou issues des dispositifs de défiscalisation,
- suivi de la production de logements neufs,
- suivi des actions de renouvellement urbain,
- suivi des actions de sédentarisation des gens du voyage.

Ce dispositif ne concerne que l'habitat mais ne porte pas sur les enjeux fonciers. En particulier, les sujets cités dans cette action ne prennent pas en compte la nécessité d'analyse de l'offre foncière pour appréhender les perspectives d'utilisation des fonciers et les mécanismes de fixation des prix, conformément à l'article R 302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En effet, comme précisé à l'Article R302-1-4 du CCH, les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

- **<u>Le suivi et la mise en œuvre du PLH</u>**

Les indicateurs de suivi retenus pour évaluer la thématique de l'habitat sont affichés dans le rapport de présentation (RNT – page 266) :

- suivi du nombre de résidences principales, logements vacants et résidences secondaires,
- suivi de la taille moyenne des ménages,
- suivi du point mort.

Ces indicateurs semblent peu nombreux. Une liste plus exhaustive aurait pu être fournie, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des actions du POA.

La loi ALUR a procédé à une remise à plat du dispositif d'évaluation de l'ensemble des PLU, et notamment du PLUi tenant lieu de PLH.
Concernant le PLUi tenant lieu de PLH, la loi introduit l'obligation de réaliser tous les six ans, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux de ce plan (article L. 121-1 du code de l'urbanisme) et des objectifs prévus par l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitat.
Cette évaluation donne lieu à une délibération de l'EPCI, sur l'opportunité de réviser ou non le PLUi tenant lieu de PLH.
En outre, un bilan détaillé supplémentaire de l'ensemble des dispositions relatives à l'habitat des OAP et du programme d'orientations et d'actions du PLUiH est prévu tous les trois ans.

L'action n°1 du POA stipule bien un bilan à mi-parcours du PLH (3 ans) et une évaluation du PLUiH à 6 ans.

Les principes d'évaluation du PLH qui sont proposés apparaissent pertinents. Ils permettent la mobilisation des techniciens et des élus, et constituent ainsi un réel outil d'aide à la décision et d'ajustement constant du PLH.

VOLET URBANISME PLU

Cohérence de dimensionnement du projet

- **<u>Croissance démographique</u>**

Le PLUi choisit une hypothèse de croissance démographique modérée de +0,6 %/an, soit l'accueil de 1200 nouveaux habitants sur 12 ans.
Le projet montre un phasage dans l'accueil de populations nouvelles. En effet, sur la première partie du PLUi (durée du PLH), le projet de PLUiH présente un taux de croissance annuel moyen de + 0,70 %. Sur la seconde partie du PLUi (2026-2032), une hypothèse de croissance moyenne de + 0,48 % par an a été choisie.

Le tableau ci-dessous reprend les variations moyennes annuelles de population depuis 1968 (source : INSEE).

Période	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,1	-0,1	0,2	0,2	0,6	0,0

Le développement démographique de +0,6 % par an retenu par le PLUi est supérieur aux tendances actuelles.

Par ailleurs, le SCoT du Grand Libournais prescrit une croissance démographique maximale de 0,45 % sur la Cdc du Pays Foyen.
Sur la durée du PLUi, le taux de croissance retenu est donc supérieur à la prescription du SCoT. Néanmoins, comme indiqué dans le rapport de présentation (résumé non technique – page 35) et dans le tableau ci- dessous, le taux de croissance choisi est compatible avec l'objectif du SCoT après lissage sur la période 2015-2036, soit la durée du SCoT (20 ans).

TCAM* observé	TCAM* retenu sur la durée du PLH	TCAM* retenu sur la seconde partie du PLUi	TCAM* retenu sur la durée du PLUi	TCAM* sur 21 ans (durée approximative du SCOT)	TCAM* prescrit par le SCOT
2015-2020	2020-2026 (phase 1)	2026-2032 (phase 2)	2020-2032 (phase 1 + phase 2 fusées)	2015-2036	2016-2036
0,10 %	0,69 %	0,48 %	0,58 %	0,46 %	0,45 %

* TCAM : Taux de croissance annuel moyen

Le PLUi ne présente donc pas d'incompatibilité sur ce point avec le SCoT approuvé.

Développement résidentiel

- **Objectifs de réalisation de logements**

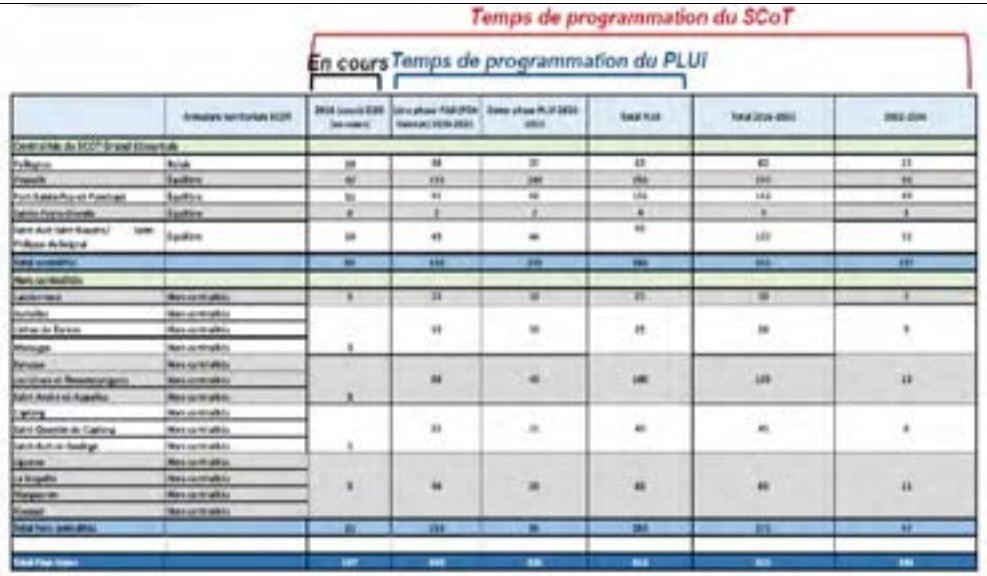
Le rapport de présentation (cf justifications p35) prévoit la production de 890 logements sur la Cdc dans les 12 prochaines années (production de 816 logements neufs + remobilisation de 74 logements vacants), soit environ 74 logements par an.

a) Prise en compte des besoins endogènes :

Bien que la réalisation de 326 logements soit prévue pour répondre aux besoins des populations présentes sur le territoire, une justification de ces perspectives aurait été nécessaire, avec par exemple une étude détaillée du point mort. Il doit permettre d'estimer et de justifier le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins

	des populations déjà présentes sur la commune (phénomène de desserrement des ménages entre autres facteurs). Le calcul du point mort affiché dans le rapport de présentation (RNT – page 34) ne fait référence qu'au calcul relatif au desserrement des ménages. **Il aurait été utile que le PLUiH développe l'étude des besoins des habitants, notamment en termes de renouvellement du parc (démolitions, changements d'usage, divisions) et de la variation du parc hors résidences principales (logements vacants et résidences secondaires) afin de justifier la production de 326 logements dans les 12 prochaines années pour répondre aux besoins des populations présentes.**	Autant que possible, des compléments seront apportés au dossier. Mais il convient de rappeler qu'en l'état le PLUi est compatible avec les orientations du SCoT.	
	b) <u>Taille des ménages</u> : La taille de ménage de 2,13 prise en compte pour le calcul du besoin en logements prend bien en compte la diminution de la taille moyenne des ménages, mais paraît légèrement plus faible que la taille moyenne actuelle des ménages de 2,22 (INSEE). **Les objectifs de production de logements fixés par le PLUiH prennent bien en compte le phénomène de desserrement des ménages, mais semblent légèrement surestimés.**	Toute la programmation s'appuie sur des hypothèses. Il paraît difficile d'avoir une vision sûre à 100% des tendances à venir.	
	c) <u>Reconquête du parc vacant</u> : Le PLUiH met l'accent sur la priorité à agir sur le parc privé et la nécessité de reconquérir le parc vacant en centres-bourgs, notamment sur les pôles structurants. La reconquête de logements vacants vise à agir sur le renouvellement urbain dans une optique de revitalisation des centre-bourgs, en limitant en parallèle l'étalement urbain. Le rapport de présentation recense 763 logements vacants sur la Communauté de communes en 2018 (suite à un repérage communal). A titre de comparaison, en 2015, l'INSEE a recensé 1366 logements vacants en 2015 et la source FILOCOM, basée sur les taxes d'habitation, décompte 1597 logements vacants. Le chiffre de logements vacants annoncé dans le PLUiH suite au repérage mené sur le territoire communautaire semble fortement sous-estimé. Il apparaît peu probable que le nombre de logements vacants ait diminué de moitié en trois ans. **En ce sens, le projet de PLUi prévoit la remise sur le marché de 74 logements vacants sur 12 ans, soit environ 38 logements vacants à l'échelle du PLH (6 ans).** **Au vu des chiffres affichés par l'INSEE, cet objectif pourrait être revu à la hausse.**	Non, une analyse spécifique a été réalisée auprès de chaque commune pour identifier la vacance des logements. Le résultat obtenu, à savoir une évaluation d'un nombre de logements vacants moitié moindre par rapport aux données INSEE est assez fréquente.	

	De plus, si on se base sur le nombre de logements vacants de l'INSEE ou FILOCOM, cet objectif ne respecte pas la prescription du SCoT, demandant de mettre en œuvre un objectif de résorption de la vacance supérieur ou égal à 5 % du parc vacant sur la durée du PLH. **Ainsi, pour être compatible avec le SCoT, environ 70 logements vacants devraient être remobilisés sur 6 ans, soit le double de l'objectif prévu dans le projet de PLUiH.** Par ailleurs, le PLUiH porte une attention particulière à la commune de Sainte-Foy-La-Grande, et dans une moindre mesure à la commune de Pellegrue. En effet, le rapport de présentation met en avant la forte présence de logements vacants (30% du parc total sur Sainte-Foy), notamment dans la bastide, et l'augmentation constante du nombre de logements vacants. Dans l'action n°4 du POA, il est prévu d'étudier les modalités de résorption de la vacance sur la communauté de communes lors de l'étude pré-opérationnelle d'une future OPAH. En parallèle, la fiche action n°2 envisage de développer un volet « renouvellement urbain » pour cette future OPAH sur ces deux communes. **De manière générale, il aurait été intéressant que le PLUiH définisse la part de production neuve et de remise sur le marché de logements vacants sur chaque commune, en fonction des phénomènes observés, des enjeux du territoire et de l'armature territoriale choisie.** • **<u>Répartition de l'offre</u>** Le PLUiH présente un tableau de programmation des logements à construire sur chaque commune, répartis comme suit :		



Le SCoT prévoit la construction de 1160 logements sur 20 ans, dont 835 logements sur les centralités.
À croissance constante, le SCoT prévoit ainsi la réalisation de 696 logements sur 12 ans. L'objectif du PLUiH est donc supérieur à celui du SCoT. Le PLUi explique cette différence par le phasage choisi, retenant une croissance démographique plus élevée sur la durée du PLUi. Sur la durée du SCoT, la communauté de communes prévoit la réalisation de 1167 logements (923 logements entre 2016 et 2032 + 244 logements entre 2032 et 2036).
Le PLUi ne présente donc pas d'incompatibilité sur ce point avec le SCoT approuvé.

Le PLUiH fait le choix de recentrer la croissance démographique sur les pôles structurants suivants :

- Sainte-Foy-La-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy, Saint-Avit-Saint-Nazaire (centralités d'équilibre définies par le SCoT) et Saint-Philippe-du-Seignal ;
- Pellegrue (centralité relais définie par le SCoT).

Il prévoit une armature urbaine avec une répartition des communes en deux groupes : centralité et hors centralité. Cette répartition est représentée dans le tableau ci-dessous :

	PLUi (potentiel)		SCoT (Objectif)	
	Valeur absolue	Part (%)	Valeur absolue	Part (%)
Centralité	566	69,36 %	835	71,98 %
Hors centralité	250	30,64 %	325	28,02 %
Total	816	100%	1160	100%

La répartition des logements à construire entre les urbaine choisie par le PLUiH est compatible avec les objectifs du SCoT.

- **<u>Analyse des capacités foncières</u>**

Le rapport de présentation affiche le tableau suivant, récapitulant les capacités foncières sur la communauté de communes, toutes destinations confondues.

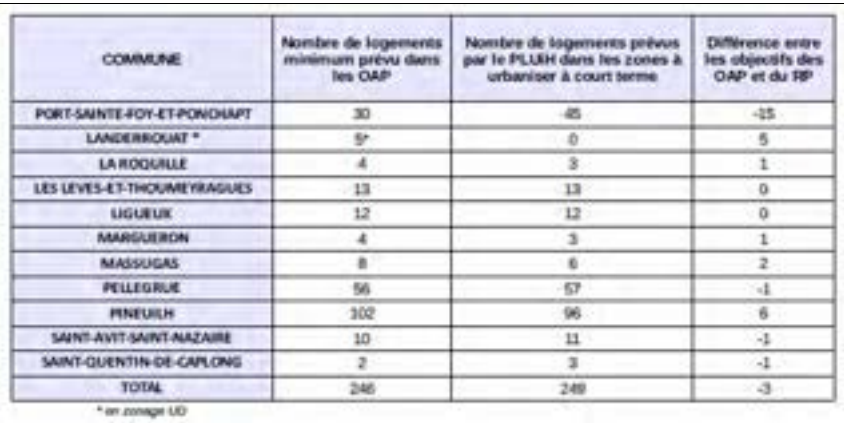
	Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
Anciens documents d'urbanisme	73,22	41,72	34,6	-	149,54
PLUi	70,21	32,59	-	2,23	105,0
Evolution en hectares	-3,0	-9,13	-34,6	+2,23	-44,5
Evolution en %	-4,1%	-21,9%	-	-	-29,8%

Ainsi, par rapport aux documents d'urbanisme précédents, le projet de PLUi a choisi de mobiliser 44,5 hectares de moins pour le développement d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Par ailleurs, le PLUi a étudié le potentiel de production de logements en fonction des capacités foncières repérées dans chaque zone et sur chaque commune.
Le rapport de présentation estime la possibilité de réaliser 593 logements en zon U, 249 logements en zone AU et 23 logements en STECAL, soit 865 logements toutes zones confondues.

	estimation de la production de logements neufs par le PLUi **Le potentiel foncier identifié permet donc de mettre en œuvre l'objectif de production neuve du PLUiH, soit la réalisation de 816 logements neufs sur 12 ans.** Le développement de projet en STECAL n'est pas détaillé dans le projet de PLUiH. Il aurait été utile que ce sujet fasse l'objet de justifications plus approfondies. En particulier, il est rappelé que ces secteurs revêtent un caractère exceptionnel et doivent s'apprécier, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs (cf. article L151-13 du code de l'urbanisme). **Le projet de PLUiH ne précise pas le nombre d'hectares de foncier qui seront mobilisés à vocation résidentielle.** • **<u>Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u>** Le rapport de présentation récapitule les objectifs minimum de construction de nouveaux logements prévus dans le OAP, en comparaison avec les objectifs de construction neuve dans les zones à urbaniser à court terme :	Ce point pourra être précisé dans le dossier finalisé pour l'approbation du PLUi.	

	Zones Urbaines	Zones à urbaniser à court terme	STECAL	Total
Auriolles	8	0	1	9
Caplong	6	0	4	10
Eynesse	48	0	0	48
La Roquille	8	3	0	11
Landerrouat	20	0	0	20
Les Lèves-et-Thoumeyragues	14	13	3	30
Ligueux	6	12	0	18
Listrac-de-Durèze	7	0	0	7
Margueron	20	3	0	23
Massugas	1	6	0	7
Pellegrue	48	57	0	105
Pineuilh	153	96	10	259
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	129	45	0	174
Rauzan	6	0	0	6
Saint-André-et-Appelles	28	0	1	29
Saint-Avit-de-Soulège	2	0	0	2
Saint-Avit-Saint-Nazaire	58	11	4	73
Sainte-Foy-la-Grande	0	0	0	0
Saint-Philippe-du-Seignal	22	0	0	22
Saint-Quentin-de-Caplong	10	3	0	13
Total	**593**	**249**	**23**	**865**

	 Les OAP affichent un objectif minimum de constructions neuves, ce qui peut expliquer les différences négatives, notamment à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (24) et dans une moindre mesure sur Pellegrue, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Quentin-de-Caplong. **La densité prévue dans les OAP devra être légèrement revue à la hausse pour répondre aux objectifs du PLUiH.** **De manière générale, les OAP sont cohérentes en termes de production neuve avec les objectifs stipulés dans le PLUiH. Cependant, concernant la commune de Pineuilh, seule une OAP comprend une servitude de mixité sociale (La Capelle). Compte-tenu de la situation de la commune au regard des objectifs SRU, il est nécessaire d'introduire des servitudes de mixité sociale dans d'autres secteurs (en particulier ceux où une OAP est présente) pour garantir un minimum de logements sociaux, qui plus est sur l'OAP « Le Marchet » qui concerne un terrain communal.** • **<u>Densités</u>** Le tableau ci-dessous reprend les densités communales appliquées pour le calcul de la capacité de construction de logements dans le PLUiH, en comparaison avec les objectifs du SCoT :	Certaines OAP vont effectivement voire leur densité augmenter. L'OAP de Marchet va intégrer une servitude de mixité sociale.	**OAP** **OAP**

	Densité moyenne connue sur la décennie précédente (voir diagnostic) en lgts/ha	Densité moyenne appliquée en zone urbaine et STECAL en lgts/ha		Densité moyenne appliquée en zone à urbaniser en lgts/ha	
		Projet PLUiH	SCOT approuvé	Projet PLUiH	SCOT approuvé
Auriolles	3,9	5,6	12,0	-	10,0
Caplong	5,2	7,1	12,0	-	10,0
Eynesse	6,3	9,1	12,0	-	10,0
La Roquille	3,6	5,5	12,0	10,0	10,0
Landerroust	8,1	10,2	12,0	-	10,0
Les Lèves-et-Thoumeyragues	5,2	7,1	12,0	7,1	10,0
Ligueux	4,3	6,3	12,0	6,3	10,0
Listrac-de-Dureze	-	7,1	12,0	-	10,0
Margueron	4,8	7,1	12,0	6,3	10,0
Massugas	-	7,1	12,0	7,1	10,0
Pellegrue	6,4	10,0	15,0	10,0	12,0
Pineuilh	16,8	16,7	20,0	16,7	15,0
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	7,0	12,1	20,0	12,5	15,0
Rocaud	2,7	5,1	12,0	-	10,0
Saint-André-et-Appelles	4,7	7,1	12,0	-	10,0
Saint-Avit-de-Soulège	5,9	8,3	12,0	-	10,0
Saint-Avit-Saint-Nazaire	7,8	12,5	20,0	12,5	15,0
Sainte-Foy-la-Grande	94,1	-	20,0	-	15,0
Saint-Philippe-du-Seignal	6,5	12,5	20,0	-	15,0
Saint-Quentin-de-Caplong	6,8	8,3	12,0	10,0	10,0

Le SCoT du Grand Libournais fixe des densités minimales à développer de :

En zone urbaine :

- 12 logements par hectare hors centralité,
- 15 logements par hectare en centralité relais,
- 20 logements par hectare en centralité d'équilibre.

En zone à urbaniser :

- 10 logements par hectare hors centralité,
- 12 logements par hectare en centralité relais,
- 15 logements par hectare en centralité d'équilibre.

Le PLU précise des densités allant de 5 à 16,7 logements par hectare.
Les objectifs de densités choisis apparaissent faibles au vu de la logique de maîtrise de l'étalement urbain énoncé dans le PLUi, mais également au vu des prescriptions du SCoT.

Cette comparaison met en évidence un réel déficit d'outil méthodologique pour calculer la densité d'une zone. Par exemple, un simple ratio réalisé sur la base de la surface de zone par le nombre de logements minimum demandé ne met en avant qu'une moyenne de densité qui ne révèle pas les spécificités des

	Développement économique, équipements et services, aménagement numérique • **<u>Requalification des zones d'activités et d'équipements</u>** Le territoire comporte une superficie importante de secteurs d'activités et d'équipements : • secteurs d'équipements et d'intérêts collectifs o en zone urbanisée (Ue, Ut) : 85,96ha o en zone à urbaniser (1AUe) : 15,12ha soit 101,08ha au total • secteurs à vocation d'activités artisanales, commerciales,... o en zones urbanisées (Ux, Uxx, Uy) : 163,02ha o en zone à urbaniser (1AUx, 1AUxa, 2AUx) : 16,29ha soit 179,31ha au total Le potentiel de requalification des secteurs d'activités et d'équipements déjà urbanisés (zones de la Guérenne et de l'Arbalestrier) est important. Ceux-ci sont seulement évoqués, mais pas réellement pris en compte dans les schémas d'aménagements proposés. Ces secteurs représentent un potentiel de requalification et d'intégration paysagère intéressant notamment en entrée de ville. Il s'agit de réaffirmer les coupures d'urbanisation dans un contexte urbain hétérogène mêlant activités et urbanisation linéaire (nombreux accès direct sur la RD936E6 et des reculs multiples par rapport à la voirie). **Le projet doit impérativement prendre en compte les potentiels secteurs délaissés ou non bâtis présents dans les zones déjà ouvertes.** De plus, ce contexte produit une qualité urbaine faible et un traitement des limites peu cohérent. Une réflexion globale permettrait de classer inconstructibles les parcelles non-bâties le long des routes principales et donc de préserver des fenêtres urbaines sur le paysage. La prise en compte des potentiels de requalification et qualité paysagère reste insuffisante dans les objectifs du PADD (p.8) et devrait proposer des orientations précises. A noter qu'il est inexact d'afficher dans le PADD (p.8) le secteur des Bouchets comme tissu urbain déjà avéré. En effet, le tracé de la déviation est un	terrains concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En milieu rural où la pression foncière est faible, l'application d'un ratio sur plan n'est pas révélatrice du travail d'urbanisme proposé. Une étude a été lancée par la Communauté de Communes pour la requalification des zones d'activités. Il est précisé que l'étude de dérogation aux reculs de la RD936 a été réalisé dans le cadre du PLUi de 2013. Celle-ci reste valable et doit	

	secteur naturel et de forte paysagère, dans lequel s'est implantée la zone commerciale du Leclerc. Les secteurs constructibles prévus (1AUx, ..) ne pourront se réaliser qu'en prenant en compte les exigences d'intégration paysagère, de recul sur la RD936 (L111.6 du code de l'urbanisme) et de respect des cônes de vues sur le coteau. **ENVIRONNEMENT - CADRE DE VIE** **Enjeux Nature, Trames Verte et Bleue, zones humides** La compatibilité avec l'ensemble des documents de portée supérieure nécessite d'être mieux explicitée dans le document. Cette compatibilité, notamment avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Libournais, n'est pas toujours prise en compte ce qui devra être mieux justifié. • **Espaces naturels identifiés pour leur intérêt écologique** Le DOO du SCoT (partie 2 objectif 1.1) identifie notamment les sites Natura 2000 et les vallées alluviales et cours d'eau majeurs, dont la Dordogne, comme « coeurs de biodiversité majeurs ». Cet objectif du DOO prescrit que ces espaces doivent être protégés « par une traduction réglementaire et un zonage spécifique de protection Np et/ou Ap dans lequel toute nouvelle construction sera interdite », en dehors des constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous conditions par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Le bureau d'études identifie les enjeux naturels, les cours d'eau comme étant d'une grande qualité biologique, des zones bocagères encore existantes, la présence de forêts alluviales et de zones Natura 2000, et de vastes surfaces boisées (page 200 du RP 1.1). - Concernant le site Natura 2000, on constate que si le site « réseau hydrographique du Dropt » est identifié comme un cœur de biodiversité majeur sur le territoire (carte page 28 du DOO du SCoT et pages 152-153 du RP 1.1), le plan de zonage ne reprend pas tous les cours d'eau le composant en zonage naturel protégé « Np », comme sur Auriolles et Landerrouat. Ce point devra être rectifié pour une meilleure compatibilité avec le DOO. - Sur la Dordogne (page 136 et 137 du RP 1.1), le cabinet d'études spécifie qu'un des objectifs de la réserve mondiale de biosphère de « la Dordogne » est de reconquérir les espaces alluviaux, de protéger les zones humides et de restaurer	être annexé au projet de PLUi soumis à approbation. Le PLUi soumis à approbation mobilise ici le L.151-23 du CU. La Réserve Mondiale de Biosphère n'a pas de portée juridique. Les orientations doivent inspirer les politiques publiques. Les installations d'éducation, de formation, de tourisme et de loisirs peuvent être faites en zone tampon.	**Zonage**

	les berges de cours d'eau. Il est précisé que dans la zone tampon seules les activités compatibles avec les objectifs de conservation peuvent avoir lieu. Néanmoins, on remarque que des zones Ne, NL et Nk viennent fragmenter ces boisements alluviaux et le règlement de ces zones permet des constructions, ce qui va à l'encontre de l'objectif du DOO cité ci-dessus. Il sera également nécessaire de justifier que ces constructions admises sont bien autorisées sous conditions par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. - L'objectif 1.1, les « coeurs de biodiversité majeurs » de la partie 2 du DOO du SCoT prescrit que les documents locaux d'urbanisme doivent proscrire les contacts directs entre cœur de biodiversité et urbanisation. Toutefois, ce projet de PLUi crée de nouvelles zones à vocation touristique, les zones Ut, en discontinuité de toute urbanisation existante afin de régulariser ou permettre des projets agrotouristiques. Sur Pellegrue, cette zone est positionnée contre un site Natura 2000 identifié comme un cœur de biodiversité et sur Saint-André-et-Appelles, au milieu d'un EBC identifié comme élément de la trame verte et bleue. Ces choix devront être mieux explicités et le règlement adapté pour prendre en compte les prescriptions du SCoT (DOO objectifs 1.1 et 1.2). - Le DOO du SCoT est prescriptif sur la largeur minimale de l'espace tampon de part et d'autre des cours d'eau (objectif 1.3 de la partie 2 « les milieux aquatiques et les milieux humides »). Cette largeur est conditionnée par celle du lit mineur du cours d'eau. Le règlement du PLU prévoit un recul de 10 mètres depuis le haut du cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations. Il conviendra de justifier les choix, notamment lorsque la ripisylve minimale est déjà supérieure à 10 m. De plus, une cartographie des cours d'eau concernés par cette marge de recul est mentionnée comme étant en annexe du règlement. Cependant, celle-ci est absente et devra être annexée. **Ainsi, l'ensemble des cours d'eau du site Natura 2000 auraient dû être en zone naturelle protégée « Np ».** **Il y a lieu de justifier la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT d'une part et ceux de la réserve de Biosphère d'autre part.** • **<u>Zones humides</u>** Le DOO du SCoT dans son objectif 1.3 partie 2 « les milieux aquatiques et les milieux humides » (page 32) prescrit que les documents d'urbanisme doivent interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire les milieux aquatiques et humides	Il est précisé que la zone Ut initialement proposée sur la commune de Pellegrue va être supprimée compte tenu du caractère encore trop hypothétique du projet. L'annexe au règlement du PLUi opposable est reprise dans le projet de PLUi soumis à approbation.	**Règlement**

	et doivent contrôler l'implantation et l'extension d'activités potentiellement polluantes à proximité de ces milieux afin de garantir la qualité des eaux. Or, le cabinet d'études indique que deux zones d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur des zones à dominantes humides identifiées par EPIDOR (OAP 1 et 4 et page 177 du rapport de présentation 1.2). Cet élément est en contradiction avec le SCoT et avec les éléments développés page 21 du résumé non technique sur la préservation des zones potentiellement humides mises en lumière par EPIDOR. De plus, le projet de PLUi pérennise l'installation de zones UY en bordure de cours d'eau (plan de zonage de Massugas) sans prévoir de mesures spécifiques au règlement permettant de garantir la bonne qualité des eaux de surface. En outre, sur Saint-André-et-Appelles et Les Lèves et Thoumeyrague (page 169 du RP 1.2), des zones de camping ainsi qu'une zone 2AU sont positionnées en bordure de cours d'eau, comme sur Saint- Avit-Saint-Nazaire où sont envisagés des secteurs Ngv (page 171 du RP 1.2) sans que le règlement de ces zones ne prévoit de mesures spécifiques pour garantir la bonne qualité des eaux de surface. Il sera nécessaire de justifier de la compatibilité de ces emplacements avec l'objectif 1.3 de la partie 2 du DOO du SCoT. Enfin, il est mentionné que les zones humides sont majoritairement incluses dans le zonage naturel N inconstructible, ce qui assure leur protection (page 63 du RP 1.2). Néanmoins, le règlement de ces zones n'interdit pas les exhaussements, ni les affouillements ou le drainage. De plus, il se décline en huit sous zonages, tous autorisant des constructions limitées. **Ainsi, hormis pour les hameaux existants (zonage Nh), le règlement devrait être adapté pour garantir une véritable protection des zones humides tel qu'annoncé et être compatible avec l'objectif 1.3 du DOO du SCoT du Grand Libournais.** • **<u>Continuités écologiques et trame verte et bleue</u>** ***Continuités écologiques :*** Le projet de PLUi analyse la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais (page 120 à 128 du RP 1.2). - Le DOO du SCoT partie 2 objectif 2.3 prescrit la préservation des coupures d'urbanisation existantes, en particulier le long de la route départementale n°936 en ce qui concerne le territoire du Pays-Foyen. Ainsi, la justification annonce que le PLUi définit les coupures d'urbanisation le long des principales routes départementales et limite le développement linéaire de l'urbanisation sur les zones naturelles et agricoles. Le bureau d'études mentionne	La page 177 correspond au volet « eau potable ». S'il est fait référence à la page 152, il est mentionné « 2 zones AU <u>jouxtent</u> une zone humide potentielle » : - L'OAP 1 = la zone humide potentielle ne devrait pas être impactée. - L'OAP 4 = Absence d'habitat et de flore humide selon les inventaires sur site. Ces points seront renforcés dans le PLUi soumis à approbation.	

	également que l'urbanisation linéaire le long des voies est interdite afin d'éviter le mitage des zones agricoles. Enfin, le règlement (page 13) mentionne que pour les routes de catégories 1 et 2 hors agglomération, le développement linéaire de l'urbanisation est interdit. Or, on peut constater sur Pineuilh, que plusieurs secteurs constructibles avec des OAP sont situés les uns à côté des autres le long de la RD 936. Ces implantations sont en contradiction avec les arguments avancés d'une part et avec les prescriptions du SCoT d'autre part. **Il y aura lieu de justifier les choix effectués au regard de la volonté de préservation des coupures d'urbanisation ou de lever ces incohérences.**	Il s'agit simplement de gérer les constructions existantes le long de la RD936. Il peut exister des dents creuses dans ce contexte, mais en aucun cas le PLUi ne vient renforcer ce développement historique et linéaire de l'urbanisation.	
	- Le règlement du PLUi prévoit, pour les clôtures (article 2.2.4 de toutes les zones), la possibilité de murs imperméables à l'eau et à la petite faune. Des dispositifs permettant la circulation de la petite faune (moellons, treillage métallique avec maille adaptées et haies d'essences locales, variées) devraient être préférentiellement prescrits. Par exemple, sur Pineuilh nord, des fonds de jardins ont placés en zone naturelle N pour limiter la densification, sans pour autant prévoir le maintien de la connexion avec les autres espaces naturels à proximité (page 166 du RP 1.2). De même, sur les zones 1 Aux, 1AUxa, 2 AU et 2AUx de Pineuilh sud, des parcelles N se retrouvent enclavées et le maintien du corridor écologique avec la zone Ne plus au Nord n'est pas prévu, ce qui est regrettable. **En zones naturelles ou agricoles, la perméabilité des clôtures est à privilégier. Il en est de même concernant les zones à urbaniser pour l'intégration vers les espaces naturels ou agri tours.** **Il est nécessaire d'apporter des réponses ou solutions aux incohérences soulevées.**	Il sera pris en compte ces remarques pour faire évoluer le règlement écrit, en particulier en ne règlementant pas l'édification des clôtures sur les limites séparatives.	
	Trame verte et bleue : - Les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire sont les espaces rivulaires de la Dordogne et têtes des cours d'eau qui amorcent le site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt (pages 152-153 du RP 1.1). Ces têtes des cours d'eau du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt » sont placées en zone naturelle protégée Np afin d'assurer leur préservation (page 258 du RP 1.2) et respecter l'objectif 1.1 de la partie 2 du DOO du SCoT. Néanmoins, certains des cours d'eau du site Natura 2000 sus-cités ne bénéficient pas du classement Np et semblent avoir été oubliés sur Auriolles, Landerrouat et Riocaud. Le zonage devra être mis en adéquation avec la volonté affichée.	Les incohérences règlementaires seront corrigées.	
	- Le SCoT prescrit pour les cœurs de biodiversité complémentaires que « toute ouverture à l'urbanisation de ces cœurs complémentaires doit être évitée » (page 30 du DOO). Or, 6 zones 1 AU faisant l'objet d'OAP sont positionnées au moins en partie sur des réservoirs relais (pages 146 et 147 du RP 1.2). Le découpage	Bien que cela remette en cause la notion d'urbanisme de projet, des modifications de zonage vont être opérées.	**Zonage**

	des zones devra être revu pour limiter les incidences et conserver les réservoirs identifiés (OAP 3, 4, 8, 10, 11 et 21). - Dans l'état initial de l'environnement, la rivière « le Seignal » ainsi que celle de « l'Estrop » et du « Barailler » sont identifiées comme des axes de migration pour l'Anguille, devant faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion de leurs abords et des secteurs urbanisés en amont de leur bassin versant respectif (page 163 du RP 1.1). Néanmoins, cet aspect n'est pas développé dans la partie « justifications des choix » ni dans l'analyse des aménagements projetés. Il sera nécessaire de préciser si les aménagements et ouvrages projetés sur et à proximité de ces cours d'eau, ont bien pris en considération l'enjeu de protection, de restauration ou de création des espaces tampons de part et d'autre des berges des cours d'eau (objectifs 1.2 et 1.3 de la partie 2 du DOO du SCoT). - L'existence d'un porté à connaissance en matière de pollutions lumineuses sur le territoire est à souligner positivement (page 334 du RP 1.1). Cependant il n'a pas été exploité dans le règlement, ni analysé dans les incidences des aménagements projetés alors que la lutte contre la pollution lumineuse est affichée comme un des objectifs du PLUi (page 338 du RP 1.1). Ce manque devrait être comblé et les informations mises en cohérence. ***Évaluation des incidences Natura 2000 :*** - La justification d'absence d'incidences significatives sur le site de la Dordogne repose notamment sur l'argumentaire que seulement 4 ha sont zonés en Nk et que le reste est en zonage N, et donc inconstructible. Or, comme évoqué dans le paragraphe sur les zones humides et les continuités écologiques, le règlement des différents zonages N autorisent des constructions, plus ou moins importantes selon le zonage. Il n'est fait aucune mention de la zone Ne de Pineuilh, ni de la zone NL de Port-Sainte-Foy- et-Ponchapt également situées sur le site. - Le cabinet d'études mentionne que les incidences sur les boisements alluviaux sont nulles car l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme impose une compensation sur la destruction des milieux qu'il est censé protéger. Néanmoins, la fragmentation de ces boisements alluviaux, localisés en plaine de Dordogne et le long du Seignal sur le territoire (RP 1.1 page 195), aura des incidences qu'il serait pertinent de prendre en compte. Les forêts alluviales sont déjà morcelées sur ce secteur et le SCoT prévoit de conserver des largeurs de ripisylves supérieures à 15 m dans le cas de la Dordogne (DOO objectif 1.3) et de proscrire les contacts directs avec l'urbanisation en maintenant des zones tampons. Ces		

	prescriptions doivent être traduites dans le règlement pour les zones dans le site et l'évaluation des incidences complétée. - Pour le réseau hydrographique du Dropt, la présence du Vison d'Europe est liée du maintien des ripisylves le long des berges et du maintien de la qualité de l'eau et des milieux. Cette espèce est dans un état de conservation défavorable qui nécessite une prise en compte accrue, or tous les secteurs du site Natura 2000 du Dropt ne sont pas classés en Np comme prescrit par le SCoT. De plus, ce PLUi crée de nouvelles zones à vocation touristique, les zones Ut, en discontinuité de toute urbanisation existante afin de régulariser ou permettre des projets agrotouristiques. L'une d'entre elle, sur Pellegrue, est positionnée à proximité immédiate du site N2000. Pour autant, elle n'est pas prise en compte dans l'évaluation des incidences Natura 2000. **A la vue de tous ces éléments, l'évaluation des incidences Natura 2000 devra être complétée.** ***Evaluation environnementale du PLU :*** Le bureau d'études a procédé à l'analyse des incidences du projet de PLUi par compartiment de l'environnement et mis en place des mesures relatives à la séquence Eviter - Réduire – Compenser (ERC) (Page 142 à 205 du RP 1.2). □ Certaines zones Ut se retrouvent en rupture d'urbanisation et à proximité de réservoirs de biodiversité sur les communes de Pellegrue et de Saint-André-et Appelles, toutefois ces zones Ut ne sont pas prise en compte. Or, d'après le RP 1.2 page 63, le zonage Ut est mis en place pour encadrer un projet existant sur Saint Quentin de Caplong. Ce zonage est donc créé à l'occasion de ce document d'urbanisme et n'a par conséquent pas fait l'objet d'une évaluation environnementale précédemment. □ Le bureau d'études avance l'argument que les zones 1AU étaient déjà inscrites au PLUi précédent au titre du zonage 2AU pour justifier leur localisation et s'abstenir d'analyser les incidences. A contrario, il n'inclut pas non plus les actuelles zones 2AU dans l'analyse des incidences de son projet de PLUi car celles-ci sont soumises à révision du PLUi avant ouverture à l'urbanisation (page 132 du RP 1.2). De plus, comme mentionné dans la partie zones humides, le règlement autorise les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m² en zone 2AU. **Par conséquent, l'évitement des enjeux par la recherche d'emplacements alternatifs pour les zones à urbaniser n'est jamais étudié. Cette recherche d'évitement aurait dû être mise en œuvre pour l'ensemble des zones AU**.	Autant que possible, des compléments seront apportés. Il est précisé que la zone Ut initialement proposée sur la commune de Pellegrue va être supprimée compte tenu du caractère encore trop hypothétique du projet. Il s'agit d'une nouvelle posture de l'autorité environnementale qui n'était pas appliquée jusqu'à présent. Il conviendra donc de clarifier qu'au stade des choix à opérer par la maîtrise d'ouvrage, les cartes de potentialité d'enjeux écologique ne suffisent plus et qu'il conviendra désormais de réaliser des inventaires sur	**Zonage**

		toutes les zones pressenties même si celle-ci doivent rester inconstructibles.	
	□ La création de voies vertes, d'aménagements paysagers ou de bassins de rétention peut, selon l'emplacement et la dimension du projet, avoir une incidence sur les milieux naturels et les continuités écologiques. Par exemple, le projet d'étalement des eaux le long du Seignal sur Pineuilh, comme le projet de pont franchissant la Gravouse avec la création d'une défense incendie sur les Lèves et Thoumeyragues devraient avoir une incidence sur la continuité écologique et le maintien des ripisylves et mériteraient donc d'être étudiés. Pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), sur les 11 conservés, deux sont situés sur des réservoirs relais et un dernier sur une zone humide potentielle. Pour les emplacements réservés (ER) étudiés, trois sont positionnés en tout ou partie sur un réservoir relais ou une zone humide potentielle. Cependant, le pétitionnaire n'étudie pas le repositionnement de ces ER sur des localisations moins impactantes. Les incidences de ces projets ne sont pas reprises dans l'analyse globale. **De fait, la séquence ERC éviter/réduire/compenser n'est pas totalement mise en œuvre.** □ Les inventaires faunistiques et floristiques sur les zones d'intérêt pour l'environnement ont été réalisés en novembre et décembre 2018. Or, ce n'est pas la période la plus favorable pour détecter les groupes recherchés. De fait, les fiches de synthèse des enjeux sur les zones inventoriées mentionnent des compléments d'inventaires à réaliser, aux bonnes périodes, et des préconisations pour réduire les incidences du projet sur le milieu naturel. Cependant, à l'étude des OAP concernées, il s'avère que non seulement les inventaires complémentaires n'ont pas été réalisés, mais que de surcroît les OAP ne retiennent pas toujours les prescriptions du bureau d'études. Ainsi, les incidences négatives de l'aménagement sont sous évaluées vis-à-vis des OAP proposées. □ Enfin, comme mentionné dans le paragraphe sur les continuités écologiques, avec les rivières de l'Estrop et du Barailler, Le Seignal est identifié comme un axe de migration pour l'Anguille devant faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion de ses abords et des secteurs urbanisés en amont de son bassin versant. (page 163 du RP 1.1). Ce point n'est pas développé ensuite ni évalué dans les incidences du PLUi. **Par conséquent, cette analyse est incomplète et devra être approfondie.**	Autant que possible, des compléments seront apportés	

	Cadre de vie • **Qualité urbaine et paysagère** Le projet (PADD) : les objectifs de qualité paysagère devraient être affichés dans le PADD, qui doit définir les orientations générales de la politique paysagère. Ces orientations paysagères peuvent être spatialisées (schéma de principe, carte,…). Le rapport de présentation : il mentionne que la suppression partielle d'éléments patrimoniaux naturels et paysagers doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (pages 157-158). Or, le recours à l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme vise à la protection du patrimoine naturel remarquable de manière pérenne. C'est pourquoi, il sera nécessaire d'expliciter et formaliser les conditions de recours à ces suppressions, qui doivent rester exceptionnelles. Les orientations d'aménagement et de programmation : le dossier ne comporte aucune OAP concernant des aménagements spécifiques portant sur des actions de préservation, valorisation, requalification de paysage, entrées de ville ou même patrimoniale. Les espaces à urbaniser devraient être considérés comme un potentiel de retissage des espaces urbanisés résidentiels. Le projet de PLU aurait pu présenter une réflexion élargie sur la localisation de ces secteurs et faire des propositions sur la manière dont l'urbanisation permettrait de redonner de la qualité à certains secteurs résidentiels sans identité. En effet, les formes urbaines présentées et ouvertes à l'urbanisation traitent peu des espaces publics comme lieux d'espaces de convivialité. Le traitement des limites prend la forme de haies supposées favoriser une intégration paysagère et faire tampon avec les espaces agricoles lorsqu'ils sont au contact de l'urbanisation. Les principes présentés d'une haie séparative de la voirie et d'une voie centrale de distribution des parcelles à venir, génèrent une qualité paysagère faible. Le document évoque des vues à préserver sur les coteaux mais elles ne sont pas toujours prises en compte dans les OAP (uniquement dans l'OAP n°21). De même, la prise en compte du fleuve comme lieu d'intérêt paysager que ce soit d'un point de vue naturel ou comme participation à l'amélioration du cadre de vie quotidien devrait être abordé. Les plans de zonages : ils retiennent deux zonages particuliers (Ap et Np) pour délimiter les éléments sensibles du paysage méritant une attention particulière. Ils précisent les espaces de protection ponctuelle et les périmètres au titre de l'article L.151-19 (patrimoines bâtis, boisements, ripisylves) et délimitent les arbres et boisements remarquables en tant qu'espace boisés classés. Le règlement : il prévoit également, pour les plantations article 2.3.3 des zones, une palette des essences végétales utilisables. Néanmoins, on ne retrouve pas cette liste en annexe du règlement comme mentionné. Cet oubli pourra être comblé par l'ajout du guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018.		

	De plus, sur ce point, il conviendrait d'ajouter la liste des espèces strictement interdites à la plantation, mentionnées dans l'arrêté du 14/02/2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA). • **Déviation de Pineuilh** Les aménagements autour des deux voies (RD936 et RD708) recensées au titre de l'article L111-6 sont présentés avec des interruptions dans la bande constructible de part et d'autre des deux axes, notamment dans les secteurs suivants : zone d'activité à Pineuilh, zones d'habitats à Saint-Avit, Pineuilh, La Roquille et Margueron). Ces interruptions ne sont possibles que si des études viennent justifier de la bonne prise en compte des spécificités locales, des nuisances, de la sécurité et qu'une attention particulière est portée au traitement architectural ainsi qu'a la qualité de l'urbanisme et du paysage. Aucune étude n'est présente dans le PLUi pour justifier ces aménagements et ils sont donc contraire aux articles L111-6 et 8 du code de l'urbanisme. L'étalement des activités au-delà du rond-point des RD936/RD235 à l'Est n'est pas pertinent. Il conviendrait de limiter les activités à la zone située entre ce rond-point et celui des RD936/RD708 à l'Ouest. □ **Volet patrimonial** **En termes de préservation du cadre de vie, les intentions générales du projet sont louables.** Cependant, elles restent très succinctes et ne trouvent pas de traduction dans les pièces réglementaires. Aucune intention au titre de l'archéologie n'est mentionnée en ce qui concerne les enjeux spécifiés dans la contribution de la DRAC en date du 31 octobre 2017. Les intentions en termes de patrimoine bâti sont assez confuses et très générales. Elles ne trouvent pas de hiérarchisation entre les protections issues du patrimoine monumental et du paysage et celles issues du patrimoine local. - Le diagnostic et le résumé non technique mentionnent « *La présence de la ZPPAUP de la bastide de Sainte-Foy La Grande et du site inscrit des coteaux de Dordogne – château de Picon, illustre bien la qualité paysagère et urbaine du territoire. L'existence de ces 2 secteurs réglementaires a pour conséquence l'intervention et la nécessité de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France pour tout projet, ainsi qu'un respect du règlement pour la Z.P.A.U.P Parallèlement à ces 2 secteurs identifiés, le territoire compte un certain nombre de monuments historiques inscrits ou classés, dont la liste peut être fournie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P)».* Ces indications sont erronées : il existe sur le territoire un Site Patrimonial Remarquable de Sainte Foy La Grande et 2 Sites	A Pineuilh, l'étude existe et couvre partiellement les sites évoqués. Elle se trouve déjà intégré au PLUi opposable. Cette étude sera donc reprise et annexée au futur PLUi approuvé. En revanche, cela signifie donc que les espaces 1AUe situés à l'intérieur de la déviation ne déroge pas au recul de 100 mètres… Ces éléments seront actualisés.	**Rapport de Présentation**

	Inscrits. La consultation de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire (tout comme dans le périmètre de 500m autour des 15 monuments que compte la CDC). Cependant, ces avis ne sont pas de même nature. L'UDAP (et non le SDAP, obsolète depuis 2012) a transmis la liste et la cartographie associée lors du PAC (3 octobre 2017). - La liste de monuments historiques est incomplète sur Sainte Foy La Grande et doit faire apparaître les monuments situés sur la totalité du territoire de la CDC. Le document comporte des coquilles quant aux articles de référence du code de l'urbanisme (L123-1-5-7). - Concernant la synthèse des enjeux relative au patrimoine il est fait mention du « *maintien de la protection des monuments historiques* ». Cette indication est nulle et non avenue. **GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE** **Analyse des capacités foncières** • **<u>Les zones urbaines et zones à urbaniser à court terme</u>** - La surface consommée dans les zones U, 1AU et STECAL suivant les objectifs du PLUi est de 80,06 Ha, - La surface consommée dans les zones U et 1AU suivant les objectifs du SCoT est de 56,95 Ha. La justification de cette consommation de 23 Ha supplémentaires ne peut être basée uniquement sur le fait que *« les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ».* Les superficies prévues pour l'habitat sont supérieures à celles fixées par le SCoT et c'est dans les communes rurales que les superficies envisagées correspondent le moins à celles fixées par le SCoT. Ainsi, les formes urbaines, induites par des surfaces de parcelles supérieures à 1000m², interrogent sur la capacité de produire des typologies de logement permettant d'accueillir l'ensemble des catégories de ménage. Il est préférable d'envisager différentes tailles de parcelle permettant de produire toutes les typologies de logement (T1, 2, 3, 4) et pas uniquement des maisons individuelles (T4, T5). Une réflexion sur différente typologie de parcelle avec réduction de leur surface produit deux effets bénéfiques pour la collectivité: limiter la consommation d'espace et favoriser le parcours résidentiel sur l'EPCI (jeune ménage, famille monoparentale, personnes âgées...)	Ces références seront actualisées. … elle sera donc supprimée. Le PLUi intègre un objectif de modération de la consommation des espaces qui est déjà très important par rapport au vécu du territoire. Il ne peut être demandé de réaliser des efforts encore supérieurs quand dans le même temps des territoires voisins n'appliquent aucune de ces règles. Il y a de fait une iniquité territoriale qui porte un préjudice fort à l'attractivité territoriale du Pays Foyen.	**Rapport de Présentation** **Rapport de Présentation**

	Le projet surévalue ses besoins en superficie urbanisable (existante et à court terme) de l'ordre de 23Ha sans justifications suffisantes. Le document affiche une réduction d'environ 30 % des espaces par rapport au projet précédent, toutefois supérieure aux objectifs du SCoT d'environ 40 %. • **<u>Les zones à urbaniser à long terme</u>** Le projet annonce que le futur PLUi permet une diminution de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'ensemble des destinations, estimée sur 10 ans par rapport au précédent PLU. En chiffres, cela signifie un impact de 77,52 Ha de consommation d'espaces NAF au lieu de 154,34 Ha pour la consommation passée. *Evolution de la capacité d'accueil toutes destinations confondues – Ensemble des communes (PLUi, PLU, RNU)* 		Zones urbaines	Zones à urbaniser à court terme	Zones à urbaniser à long terme	STECAL Ah, Nh	Total
---	---	---	---	---	---
Anciens documents d'urbanisme	73,22	41,72	34,6	-	149,54
PLUi	70,21	32,59	-	2,23	105,0
Evolution en hectares	-3,0	-9,13	-34,6	+2,23	-44,5
Evolution en %	-4,1%	-21,9%	-	-	-29,8% | En réalité, la diminution véritable est de 28 % de la consommation d'espaces NAF pour l'ensemble des destinations. En effet, le projet ne comptabilise pas les zones à urbaniser à long terme 2AU et 2AUX, soit 33,11 Ha, représentant un potentiel estimé à 320 logements. Ces zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLU. Le dossier aurait cependant dû afficher toutes les capacités d'accueil en complément de celles prévues dans les zones urbaines et à urbaniser à court terme. La réduction des capacités d'accueil par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents, toutes destinations confondues n'en serait que plus juste (44,5 Ha au lieu de 11,4 Ha). <u>Analyse de la consommation d'espaces du PLUi</u> : L'analyse annoncée, est une présentation de données non corrélées cartographiquement. La méthode de calcul n'étant pas présentée, les tableaux de données sont peu compréhensibles. Les données et cartes par commune devraient être disponibles, permettant de vérifier l'analyse et les chiffres présentés. • **<u>Densités</u>**	Il convient de rappeler l'effort extrêmement significatif que le territoire a déjà réalisé en 2013. Il est anormal de comptabiliser les zones 2AU qui sont soumises à révision du PLUi. Comment peut-on comptabiliser les potentialités en logements sans avoir de règlement et d'OAP associés ? Ce décompte vient par ailleurs en contradiction avec le paragraphe situé en page 151 du présent document. Non, le PLUi ne doit pas intégrer les zones 2AU dans le décompte. Le décompte proposé est trompeur et laisse présager d'une urbanisation prochaine des zones 2AU. Ce qui n'est pas le cas. Celles-ci pourront tout bonnement être retirées d'un futur projet de PLUi. Cela peut être proposé.	

	Se reporter au paragraphe sur les orientations d'aménagement et de programmation. **MOBILITÉS** - Le projet prévoit l'implantation de nombreuses activités le long de la déviation RD936 au contact d'une zone déjà existante (secteur commercial du Leclerc à Pineuilh). Cette polarisation des activités accentue la transformation de la déviation routière en boulevard, ce qui n'est pas sa vocation. Le pôle ainsi créé va générer du trafic et des déplacements en augmentation significative, sans que le projet de PLU ne propose de faciliter de nouvelles formes de mobilité. La proximité d'importantes zones d'habitat n'est pas prise en compte, laissant comme seule possibilité l'usage de la voiture pour fréquenter ces zones d'activité et d'équipements, y compris pour des déplacements de relative proximité. - L'optimisation du fonctionnement de la gare de Sainte Foy la Grande n'a pas été pris en compte dans le projet présenté. Afin d'inciter davantage d'usagers à opérer un report modal, il apparaît nécessaire de rendre la gare plus attractive, notamment par l'amélioration de l'accès à la gare à pied et à vélo. En effet, les possibilités d'accès pour les cyclistes restent à réaliser comme en témoigne l'absence de vélos dans le parking dédié. **(…)** **Les Risques identifiés sur les communes girondines de la CdC du Pays Foyen** Le risque le plus prégnant sur les 20 communes de la CdC du Pays-Foyen est l'inondation. Selon le Dossier Départemental des risques majeurs (DDRM) élaboré en 2005 les 19 communes girondines de la CdC du Pays Foyen sont concernées par les risques suivants : • <u>Inondation</u> Les communes d'Eynesse, Pineuilh, Saint-André et Appelles, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Avis de Sou- lège et Sainte-Foy-la-Grande sont concernées par le risque de débordement de la Dordogne et sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 19 juin 2013 (cf PPRi de la Dordogne – secteur Castillon-Pujols et Pays Foyen) • <u>Éboulement de falaises</u>	Sur ce point, il est à noter que le projet est simplement le même que dans le PLUi aujourd'hui opposable. Le PLUi, par le zonage proposé permet règlementairement de favoriser le rôle intermodal de la gare.	

Les communes d'Eynesse, Pineuilh et Saint-André-et-Appelles sont concernées par ce risque.

- Rupture de barrage

Les communes d'Eynesse, Pineuilh, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Avit-de-Sou- lège, Sainte-Foy-la-Grande, Saint-Philippe du Seignal et Saint-Quentin du Caplong sont concernées par ce risque.

Des études, conduites depuis 2005, mettent en évidence que certaines communes sont également concernées par les risques suivants :

- Retrait-gonflement des argiles

Toutes les communes de la CdC du Pays Foyen sont concernées par ce risque.

- Inondation par remontée de nappes

La sensibilité des communes à ce risque a été étudiée et cartographiée par le BRGM (cf. site www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives).

- Sismique

Toutes les communes de la CdC du Pays Foyen ont été classées en zone d'aléa très faible (zone 1), zone sur laquelle aucune exigence n'est imposée en matière de dispositions constructives pour les bâtiments courants (bâtiments de catégories d'importance I et II au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal».)

- Effondrement de carrières

Trois carrières souterraines abandonnées ont recensées sur les communes de Pineuilh, Litrac sur Durèze et ilippe du Seignal.

Cf. Tableau page 29

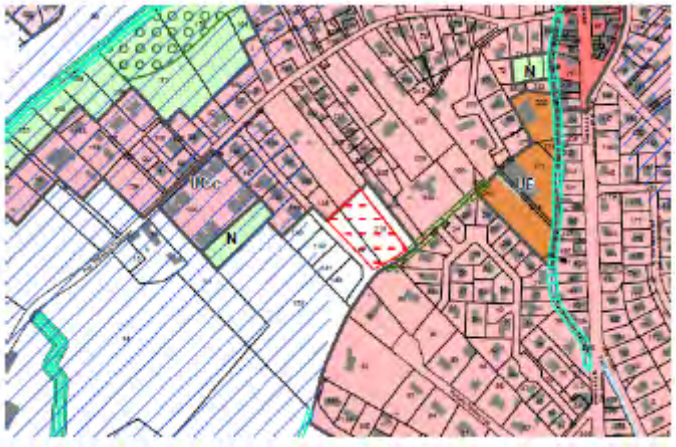
Présentation et prise en compte de ces différents risques dans le projet de PLUi

- **Prise en compte des risques dans les orientations générales de la commune**

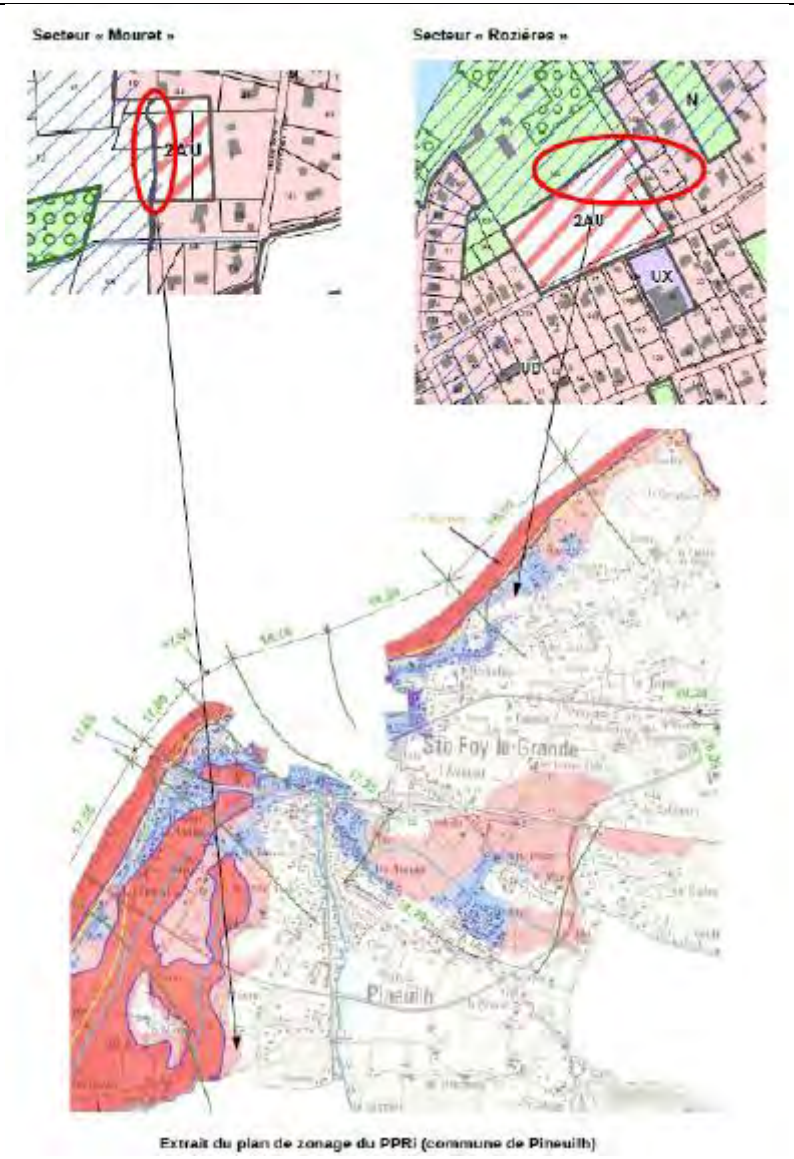
La partie du rapport de présentation relative à la justification des choix effectués affiche la prise en compte des risques comme un invariant de tous les scénarios

	étudiés, toutefois le PADD n'affiche pas d'orientations particulières relatives à la prise en compte des risques connus. Il sera nécessaire de mettre en cohérence le PADD avec les orientations affichées dans le rapport de présentation. • **<u>Analyse de la présentation des risques dans le rapport de présentation</u>** La présentation du risque Inondation dans l'état initial de l'environnement mériterait d'être enrichie au regard des informations disponibles par ailleurs dans le rapport de présentation. Le volet risque de l'état initial de l'environnement présente un état des lieux des risques auxquels sont soumises les communes. Quasiment tous les risques affectant le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen sont listés et développés dans le rapport de présentation. Cette présentation appelle cependant quelques remarques : Les premières purement formelles concernent le risque d'inondation par débordement de la Dordogne : - La vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation par débordement de la Dordogne est bien détaillée. Toutefois, tant dans la rédaction que sur la carte de zonage page 316, une confusion est possible quant à l'usage du nom «Dordogne ». Il conviendrait donc de préciser chaque fois s'il s'agit du cours d'eau à l'origine du risque inondation ou du département. - Il est de nombreuses fois fait référence « au PPRi » alors que le secteur d'étude est couvert par des PPRi. En effet, ce sont des PPRi communaux et il convient donc de parler des PPRi inhérents aux débordements de la Dordogne (le fleuve). Les suivantes ont trait aux autres risques d'inondations : - un paragraphe important du volet risque de l'état initial de l'environnement est consacré aux problématiques de ruissellement. Celui-ci reste cependant très général et ne permet pas d'identifier des zones vulnérables où des règles de maîtrise de l'urbanisation s'avéreraient utiles - de même une analyse relativement détaillée est faite sur chaque commune (cf p179 et suivante) de zones de dysfonctionnements éventuels du réseau hydrographique, ces zones sont même repérées photographiquement sur Pineuilh (cf extraits ci-après).	Cela est précisé pour l'approbation.	**Rapport de présentation**

	« *Concernant les autres secteurs du territoire, les communes en pied de coteau telles que Eynesse, Saint-André-et-Appelles, ou Saint- Philippe du Seignal, peuvent présenter ponctuellement des problèmes d'écoulements et d'inondations, dans 2 secteurs principaux :* *- À la confluence des ruisseaux secondaires (ruisseau de la Soulège, ruisseau de la Gravouze, ruiseau des Sandaux et ruisseau du Seignal) avec la Dordogne ;* *- En pied des divers coteaux, le long de ces ruisseaux, ainsi qu'à proximité de leurs affluents.* *À Pineuilh par exemple, le territoire communal présente trois typologies de reliefs :* *Les coteaux où l'écoulement des eaux se fait selon la topographie, et où des inondations particulières peuvent advenir, notamment dans les vallons du ruisseau de Saute Renard (Saute Renard – les Anguillères) et du ruisseau de Saint Bernard (Sainte Semaine – le Bourg) …..* » **Cette analyse reste cependant générale et ne fait l'objet d'aucune exploitation spécifique notamment en termes de traduction réglementaire.** - Sur le plan de zonage de Pineuilh un périmètre a été protégé au titre du risque inondation (cf ci- dessous). La justification de cette zone aurait mérité d'être présentée dans le rapport de présentation. L'absence de justification introduit une fragilité juridique.	Cela est précisé pour l'approbation.	**Rapport de présentation**

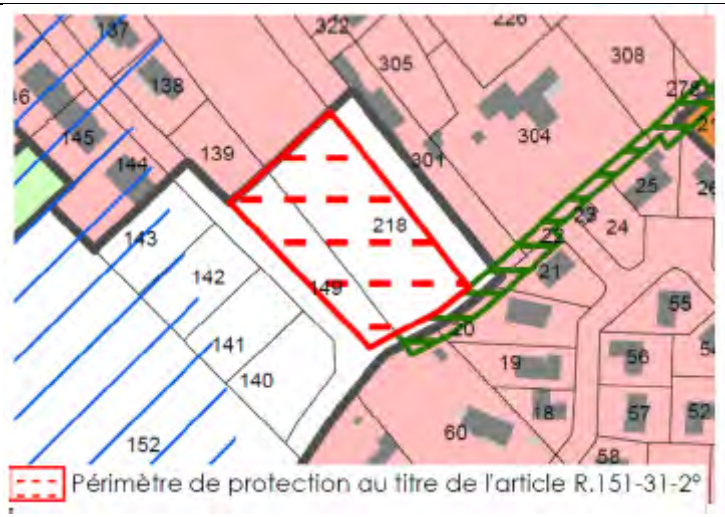
	 Les observations suivantes ont trait aux risques de mouvements de terrain : □ Selon le DDRM de Gironde, les communes d'Eynesse, Pineuilh et Saint-André-et-Appelles sont concernées par ce risque. Ces risques ne sont ni présentés, ni analysés dans le PLU bien qu'une zone de mouvement de terrain soit identifiée dans le zonage réglementaire de la commune de Pineuilh. □ Le paragraphe relatif au risque d'effondrement de carrières ou de cavités souterraines est essentiellement axé sur les nombreuses cavités naturelles souterraines qui existent. Il méconnaît cependant l'existence de 3 carrières souterraines abandonnées sur les communes de Pineuilh, Listrac sur Durèze et Saint Philippe de Signal. Celles-ci correspondent le plus souvent à d'anciens travaux souterrains d'extraction de pierre de construction, exploitée par la méthode des « chambres et piliers ». La qualité du calcaire de Gironde et ses faibles caractéristiques mécaniques, conduiront inexorablement à une dégradation à plus ou moins long terme de la stabilité de ces carrières. Ces carrières souterraines sont à l'état d'abandon au sens du Code Minier et génèrent un risque d'effondrement localisé à l'aplomb de ces anciennes exploitations de pierre et à leurs abords immédiats. Un périmètre de sécurité peut être défini en fonction de la nature des terrains, de l'état et de la profondeur des carrières, du cône d'éboulement possible, de la précision des relevés, … . Le périmètre de ces cavités est disponible auprès du bureau des carrières du département de la Gironde et permet de déterminer autour de celles-ci, un périmètre de risque qui doit être présenté dans le rapport de présentation.	Des précisions ont été intégrées.	

	• **<u>Analyse de la prise en compte des risques dans le projet d'urbanisation</u>** Le nouveau document de planification intercommunal tient relativement compte des risques existants sur son territoire et n'ouvre pas à l'urbanisation de nouveaux secteurs en zones à risque identifiés. **Risque inondation** <u>Par débordement de la Dordogne</u> : Les zones couvertes par les différents plans de prévention du risque inondation, secteur Castillon-Pujols et Pays Foyen approuvés le 19/06/2013, sont reportés sur les plans de zonages réglementaires. La légende de cette trame indique que ce sont des espaces soumis au risque d'inondation et qu'il convient de se reporter au PPRi. Les dispositions de ces PPRi sont respectées dans les projets d'aménagements de la plupart des communes concernées par ce risque. En effet, les zones inondables urbanisées ou non urbanisées d'aléa fort (rouge foncé au PPRi) ainsi que les zones inondables non urbanisées d'aléa faible (rouge clair au PPRi) ont été classées majoritairement en zones agricole et naturelle sans possibilité de changer la destination des bâtiments existants. Deux secteurs à urbaniser à long terme (2AU) situés aux lieux-dits « Mouret » et « Rozières » -commune de Pineuilh- sont cependant impactés en partie par une zone rouge clair du PPRi. Les dispositions applicables à cette zone inondable sont les suivantes (cf. PPRI) : « *Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement de nouvelles personnes … Le principe général associé à cette zone est l'interdiction de toute construction nouvelle... »* Bien que le rapport de présentation (cf. page 181 du RP – justification des choix (1-2)) mentionne une procédure de révision du PLUi avant toute ouverture des zones 2AU à l'urbanisation, **ces deux zones doivent exclure dès à présent la partie inondable de leur périmètre afin de respecter les dispositions du PPRi.**	Cette demande paraît incohérente avec la mise en place d'un projet urbain traité dans le cadre d'une OAP. Une OAP peut intégrer le risque et favoriser des vocations adaptées aux sols : ce n'est pas parce qu'une partie du terrain est potentiellement inondable qu'il n'est pas possible d'y affecté des fonctions complémentaires au projet urbain : jardins, jardins partagés, espace public, etc… Cela peut d'autant mieux justifier des règles de densité par ailleurs…	

	 Extrait du plan de zonage du PPRi (commune de Pineuilh) Par ailleurs, s'agissant de la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, un changement de destination autorisé sur des bâtiments repéré au plan de zonage sous le n°23 au lieu-dit « les Grangeaux », partiellement située en zone rouge clair du PPRi,	Cela peut éviter l'apparition de délaissés de terrains avec une absence de gestion… Malgré tout, les zones 2AU concernées par des PPRI seront diminuées sur les surfaces concernées.	**Zonage**

	  Cette possibilité qui semble concerner des bâtiments d'exploitation agricole (cf. photo ci-dessus) ne devra pas conduire à créer ou à augmenter le nombre de logements, ni à accroître la vulnérabilité de ces constructions (cf. rubrique II.2.2.2 – alinéa 12 du règlement du PPRi) en zone réglementée par le PPRI. <u>Par débordement d'autres cours d'eau</u> : Le rapport de présentation indique que la préservation des zones humides participe à la gestion des zones d'inondations potentielles sans pour autant identifier clairement celles-ci. Il est donc impossible de vérifier si elles ont toutes été répertoriées. Ainsi, il est prévu que dans l'ensemble des zones « toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des ruisseaux répertorié x dans la cartographie figurant en annexe du règlement. En l'absence de justifications, cette largeur est-elle suffisante pour couvrir correctement les zones vulnérables ? **À noter que cette règle renvoie vers un annexe du règlement qui n'existe pas dans les versions du PLUI communiquées pour avis et n'est donc aujourd'hui pas opérante. Le règlement devra absolument être complété.** <u>Par remontée de nappes phréatiques</u> : Bien que le risque d'inondation de caves concerne la plupart des communes, trois d'entre elles, Pineuilh, St Avit-St Nazaire et Ste Foy la Grande, sont particulièrement impactées comme le montre la carte illustrée en page 321 du rapport de présentation (partie 1-1 du RP). Les dispositions applicables aux zones d'urbanisation à court et moyen terme (1AU) susceptibles d'être concernées par la présence de nappes phréatiques, préconisent la réalisation d'analyses hydrogéologiques par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En ce qui concerne les zones d'urbanisation à long terme (2AU), présentant des risques de remontée de nappes. Leur ouverture à l'urbanisation sera soumise à une révision du PLUi. Il conviendra donc d'appliquer les mêmes préconisations lors de cette procédure de révision.	Le bâti se trouve effectivement à cheval sur la zone rouge clair du PPRI. En conformité avec le règlement du PPRI, ce changement de destination possible pour de l'habitat doit être retiré. Cela sera corrigé, et l'annexe actuelle du règlement du PLUi de 2013 sera reprise et étendu aux 20 communes pour incorporer le nouveau règlement du PLUi révisé.	**Zonage**

	Par ruissellement : La connaissance de ce risque sur le territoire du Pays Foyen s'appuie sur une étude menée par EPIDOR en 2016, complétée par une validation "terrain" effectuée aléatoirement au cours de l'automne 2016. Les cartes produites dans le cadre de cette étude ont une échelle qui les destine à une utilisation globale dans le cadre des SCoT ou des PADD des PLUi. Le territoire du Pays Foyen est identifié comme ayant une forte propension au ruissellement. Dans le dossier de PLU, la carte fournie en page 323 du rapport de présentation (partie 1-1) montre que la majeure partie du territoire intercommunal est concernée par le phénomène qualifié d'assez intense. Ceci est dû principalement à la topographie et à l'exploitation agricole des terres (viticulture majoritaire). L'urbanisation n'intervient que plus faiblement dans le processus. **Il conviendrait d'approfondir la connaissance de ce risque, à l'échelle de territoire approprié, par des études plus fines permettant d'identifier précisément les secteurs les plus vulnérables.** L'unique réponse réglementaire du PLU, permettant une diminution de ce risque, reste l'imposition commune à tout règlement de PLU actuel, de récupération des eaux pluviales à la parcelle. **Des réponses plus fortes sont attendues au regard des enjeux liés au risque inondation par ruissellement.** Autres zones inondables : Une zone inondable, non zonée dans le PPRi de Pineuilh, a été identifiée par la Communauté de Communes du Pays Foyen. Cette zone a été classée en zone agricole A et doublée d'un périmètre de protection au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme. Au sens de cet article, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdites. **Il conviendrait de rappeler cette interdiction stricte sur le document graphique et le règlement, comme cela a pu être fait pour les autres types de protection.**		



Conclusion sur la prise en compte du risque inondation :

Il est regrettable que le diagnostic des zones potentiellement inondables au titre des débordements de cours d'eau (autre que la Dordogne) ou par ruissellement n'ait pas été plus approfondi puis pris en compte règlementairement.

Certaines des communes de ce PLUi font partie du TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation de Bergerac) dont la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) prévoit notamment dans sa disposition 4.1 d'améliorer la prise en compte de risques dans la planification.
La prise en compte de la stratégie locale de gestion du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRI.
Les plans locaux d'urbanisme (PLU) comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol article L 151-43 du code de l'urbanisme. Les PPR approuvés valent servitude d'utilité publique selon l'article L 562-4 du code de l'environnement.
Un seul PPRI du secteur d'étude Castillon/Pays Foyen, sur les six concernés, est annexé au PLU.
Les PPRI manquants devront être annexés au PLU.

Tous les PPRi seront intégrés.

Risque mouvements de terrains

Le risque de mouvements de terrains sur ce territoire est de plusieurs catégories.

- □ Effondrements de carrières

Trois carrières souterrains abandonnées ont été recensées sur le territoire communautaire : une sur Pineuilh, une sur Listrac de Durèze et une sur Saint-Philippe du Seignal. Aucune d'entre elles ne fait de l'objet de repérage sur le plan de zonage réglementaire.

La première sur Pineuilh est située en zone agricole, en limite externe d'un espace boisé classé (EBC) et au sein d'une zone de mouvement de terrain prévisible.

Annexes

La seconde sur Saint-Philippe du Seignal est située en EBC

La troisième sur Listrac de Durèze est située dans un périmètre de protection au titre de l'article L 151-19 entité boisée/parc.

Les règles afférentes aux espaces protégés de l'article L151-19 entité boisé/parc dans le règlement semblent ne pas exclure totalement l'édification de constructions.

Le règlement des zones agricoles ou naturelles s'appliquant sur ces secteurs à risque, permet lui aussi l'édification de certaines constructions.

Pour l'approbation, cela a été proposé au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme.

Zonage

En l'absence d'études spécifiques démontrant une constructibilité éventuelle et définissant des dispositions constructives prenant en compte ce risque, il convient de geler toute constructibilité.
Les zones situées à l'aplomb et à proximité des carrières (cône d'éboulement) doivent faire l'objet d'un zonage spécifique totalement inconstructible.

- Glissements de terrains

Bien que trois communes soient potentiellement concernées par ce type de risque, seul un zonage spécifique sur la commune de Pineuilh a été pris en compte.

Un phénomène de ce type a été recensé sur la commune d'Eynesse en 2006 (repérage sur la photo aérienne ci-contre).

	 Cet événement s'est produit dans une zone naturelle, au sein d'un Espace Boisé Classé. Il est dommage que l'ensemble des zones concernées par ce risque n'ait pas été identifiées. Prise en compte sur Pineuilh : 		**Zonage**

	  Toutefois, cette trame reste informative puisque les règlements des zones concernées n'y font pas référence et ne font pas appel à des mesures à prendre. □ Canalisations de transport de gaz La présence des ouvrages de transport de gaz doit être signalée, avec le rappel des servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ainsi que les distances d'effets pour la maitrise de l'urbanisation. Liste des ouvrages : **Nom des Canalisations** / **DN (-)** / **PMS (bar)** LAMOTHE MONTRAVEL - COURS DE PILE / 150 / 60 BRT PINEUILH LE PRIOLA / 60 / 60 BRT PINEUILH LE PETIT BOIS / 80 / 60 ST MICHEL DE MONTAIGNE - GARDONNE GARDICHOU / 200 / 67,7 *DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service* et des annexes : **Nom Installation Annexe** POSTE DE PINEUILH POSTE DE PINEUILH LE PETIT BOIS POSTE DE PINEUILH LE PRIOLA Dans le cas général, une bande de servitude de libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale est associée aux ouvrages. Cette bande de terrain non aedificandi et non sylvandi est aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes ». Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De	Les modifications ont été apportées pour l'approbation.	**Rapport de présentation**

	même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite. Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres. **Les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque dans le choix de développement doivent également être exposés.** **Conclusion générale en termes de risques** Le risque mouvement de terrain, bien que peu influent sur ce territoire, est insuffisamment pris en compte : □ Risque de glissement et/ou éboulement de falaise : une seule zone identifiée sur Pineuilh alors que 3 communes sont concernées selon le DDRM. Les mesures de protection règlementaires doivent être associées. □ Risque d'effondrement de carrière souterraines : 3 carrières sont répertoriées. Bien que limitées géographiquement et situées dans des zones peu constructibles, les emprises des zones de risques générées par ces dernières doivent être reportées sur les plans de zonage concernés et rendues totalement inconstructibles. **La prise en compte du risque mouvements de terrains est globalement insuffisante.** Bien qu'un effort ait été fait dans le rapport de présentation pour identifier les zones à risque d'inondation potentielles par ruissellement, cette connaissance est restée à un niveau trop global pour en permettre une réelle prise en compte dans le document. **La prise en compte du risque Inondation dans le plan local d'urbanisme intercommunal se limite donc quasi exclusivement à la prise en compte des PPRI, laquelle apparaît globalement satisfaisante.** Deux secteurs à urbaniser à long terme sur la commune de Pineuilh sont impactés, en partie, par la zone inondable. Le règlement du PPRI n'autorisant pas les nouvelles constructions, le périmètre de ces secteurs 2AU devra être réduit. L'ensemble des PPRI devront être annexés au Plu en tant que servitudes. Il est particulièrement dommage que ce PLUI n'ait pas été l'occasion de mettre en oeuvre la disposition 4.1 de la SLGRI du TRI de Bergerac approuvée le 13 janvier 2017 dont les communes du PLUi riveraines de la Dordogne sont parties prenantes ; celle-ci a trait à l'amélioration de la prise en compte de risques dans la planification :	Des précisions seront apportées autant que possible.	

Besoins identifiés / constat	Dispositions	Dispositions PGRI proches	Pistes d'actions	Acteurs impliqués
Au-delà des PPRI qui s'imposent, il apparaît particulièrement utile de mieux prendre en compte les risques d'inondation dans les documents de planification urbaine. Les risques de ruissellement sont de façon générale peu pris en compte.	4-1 Améliorer la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme	D.4.1 ; D.4.5 ; D.4.8 ; D.4.10 ; D.4.11	Formaliser, via les PLU ou SCOT, des principes d'aménagement participant à une solidarité de gestion amont-aval, à la préservation des champs d'expansion de crue et à la réduction de vulnérabilité. Mieux prendre en compte le risque de ruissellement et les impacts cumulés des zones d'imperméabilisation	Communes, EPCI et structures porteuses de SCOT

RESSOURCE EN EAU & SALUBRITÉ PUBLIQUE

La compatibilité avec l'ensemble des documents de portée supérieure doit bien être explicitée dans le PLUi. Or, cette compatibilité, notamment avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Grand Libournais, n'est pas mise en évidence au niveau de la thématique abordée.

Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

- Suffisance de la ressource : Sur ce territoire, les prélèvements s'effectuent dans la nappe de l'Eocène centre qui est déficitaire.
Concernant la compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes, page 267 du rapport de présentation (RP) 1.1, un tableau récapitule les différents captages du territoire et les chiffres de prélèvements annuels associés.
Sur le secteur de Vélines, il manque le captage relatif au puits de Port-Sainte-Foy et l'arrêté et les volumes de prélèvements correspondants. De plus, une erreur a été relevée dans ce même tableau concernant les arrêtés du secteur de Pellegrue : le volume maximum d'exploitation autorisé est de 195 000 m³ par an pour l'ensemble des deux forages du secteur et non pas pour chacun.
En outre, les rendements du réseau d'eau potable pour chaque secteur du territoire sont présentés en page 269 du RP : 73,2 % sur le secteur de Vélines, 80,1 % sur le secteur de Pellegrue et 74,8 % sur le secteur Sainte-Foy-la- Grande. C'est pourquoi, des améliorations semblent nécessaires pour réduire les fuites sur ces réseaux.

Au regard de ces chiffres de volumes prélevés, on constate sur le secteur de Pellegrue que le volume global dépasse celui autorisé. Néanmoins, le porteur de projet mentionne (page 50 du résumé non technique RNT) que la marge de manœuvre sur le rendement du réseau et les prélèvements liés à la revente d'eau à des territoires voisins sur le secteur de Pellegrue lui permettent de disposer d'une ressource suffisante pour répondre aux besoins futurs. Il a aussi engagé un travail de diagnostic de son réseau d'eau potable et de sensibilisation des usagers. Par ailleurs, aucune information sur la recherche de ressources de substitution ne vient appuyer cette affirmation. Ces points devront être développés.

	Ainsi, l'ouverture des zones 1AU sur le secteur de Pellegrue n'est pas rédhibitoire toutefois elle devra être concomitante aux réductions des pertes et résorptions des fuites ainsi qu'à une meilleure gestion des captages présents sur le territoire. - Protection de la ressource : Un secteur 2AU est envisagé sur le périmètre de protection immédiat du captage des Bouchets à Pineuilh. Ce classement paraît incohérent avec les éléments fournis en page 176 du RP 1.2 qui indiquent qu'un secteur 2AU à vocation industrielle pourrait avoir des incidences négatives sur le captage. Ce classement paraît également en contradiction avec les éléments qui mentionnent que la protection des captages est assurée par le classement en zonage A et N (page 51 du RP 1.1). Le périmètre de ce captage devrait donc rester en zone A ou N pour être compatible avec les annonces du rapport de présentation. **Assainissement collectif et non collectif** • **Assainissement collectif** Concernant l'assainissement collectif, le porteur de projet conclut que les stations d'épuration de son territoire disposent d'une capacité résiduelle suffisante pour le développement urbain prévu (page 341 du RP 1.1) et sont cohérentes avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement présents (page 52 du RNT). Néanmoins, des incohérences apparaissent avec d'autres éléments du projet de PLUi. En effet, dans le tableau de la page 342 du RP 1.1 relatif à l'état initial, la charge entrante sur la station d'épuration de Port-Sainte-Foy et Ponchapt est supérieure à la capacité nominale de 2000 EH (Equivalent Habitants) de la station, notamment à cause d'entrées d'eaux pluviales parasites arrivant lors d'épisodes pluvieux importants. De plus, dans ce même tableau, le paramètre relatif à la Demande Chimique en Oxygène (DCO) est noté en rouge pour les stations de Port-Sainte-Foy et Ponchapt (dépassement) et Magueron (quasi saturation). Or, le tableau présenté pour les justifications et l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement (page 162 du RP 1.2) fait abstraction de ces valeurs problématiques identifiées à l'état des lieux. Il en est de même pour les indicateurs de suivi sur l'assainissement collectif : seul le DBO5 est proposé (page 271 du RP 1.2). Cet indicateur de suivi du PLUi devrait prendre aussi prendre en compte la DCO afin de pouvoir apprécier également l'évolution sur des paramètres actuellement mauvais. Concernant la station de Port-Sainte-Foy et Ponchapt, la Communauté de Communes (CdC) du Pays Foyen précise qu'un éventuel projet de raccordement est	Cette zone pourra être remise en question lors d'une prochaine évolution du document de PLUi.	

	à l'étude mais aucun délai n'est évoqué. Il ne s'agit donc, à ce stade, que d'une éventualité, pas encore à l'étape de projet. Un emplacement réservé est prévu pour une nouvelle station d'épuration, toutefois il se situe à l'extrême Nord de la commune, dans un secteur où, d'après le plan de réseaux fournis en annexe 6, le réseau d'assainissement collectif n'existe pas encore. Il sera nécessaire d'indiquer les secteurs que cette future station sera chargée de desservir. **Des précisions doivent être apportées sur la compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration avec les volumes d'effluents supplémentaires induits par les ouvertures d'urbanisation prévues.** **La densification ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune, doivent être effectuées concomitamment aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, à la création d'une nouvelle station ou de raccordement à celle de Pineuilh.** Concernant les entrées d'eaux pluviales parasites, aucune mesure n'est explicitée pour les réduire ou les stopper. De plus, le rapport de présentation annonce que les extensions d'urbanisation devront être justifiées par la présence de tous les réseaux primaires et leur capacité à desservir toutes les constructions attendues et que s'ils sont absents, l'extension de leur capacité ou mise en place de desserte devra avoir fait l'objet d'un programme de réalisation validé et engagé (page 125, paragraphe 1.2 sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et notamment l'objectif 3.2.2 de son DOO « encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse »). Or, on remarque que sur Pineuilh, Les Lèves et Thoumeyragues qui disposent d'une station d'épuration, certaines zones 1AU et 2AU ne sont pas directement raccordables ou desservies par le réseau d'assainissement collectif et aucun programme de travaux n'est mentionné (pages 163 et 166 du RP 1.2). En outre, page 192 du RP 1.1, le porteur de projet mentionne que la station d'épuration de Margueron a un rejet de qualité mauvaise et que cela engendre une pression sur la rivière Le Seignal. Or, dans l'état des lieux sur les stations ce point n'apparaît pas. **L'ensemble de ces points devront être éclaircis, précisés et mis en cohérence.** • **<u>Assainissement non collectif</u>** Le rapport de présentation fait apparaître un taux de 38 % d'installations non-conformes avec risques sanitaires et ou environnemental et 1 % des constructions sans équipement d'assainissement. La communauté de communes devra s'assurer, avec l'aide du SPANC, que la mise en conformité de ces nombreuses installations non-conformes a été réalisée au bout du délai réglementaire de 4 ans.	Des éléments complémentaires ont été apportés pour l'approbation, sur la base des nombreux échanges faits avec le service « Environnement » de la CDC. Des compléments sont apportés au dossier de PLUi soumis à approbation. Mais en tout état de cause, sur ces deux communes les dispositions seront prises pour que les zones AU soient raccordables à l'assainissement collectif.	**Rapport de présentation**

	Les mesures prises pour inciter à la mise en conformité des installations qui le nécessitent devraient figurer sur ce document, ce qui n'est pas le cas. Pour les zones à urbaniser, des cartes et zooms sont présentés concernant l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, mais ils ne concernent pas la totalité des zones 1AU (page 163 à 172 du RP 1.2). De plus, ils manquent de lisibilité et de clarté. Ce point mériterait d'être amélioré, ne permettant pas, en l'état d'analyser correctement les informations fournies. Les cartes sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (fournies en annexe 6) ne concernent que 12 communes sur les 20 du territoire. De plus, elles datent des années 2000 et n'ont pas été mises à jour. Il serait opportun que ces cartes soient actualisées (ou le cas échéant réalisées) pour s'assurer de la pertinence des solutions d'assainissement non collectif proposées dans les demandes de permis de construire ou d'aménager puisque le pétitionnaire présente cette validation au stade du permis comme une garantie concernant la qualité des eaux de surface (règlement page 22). Au demeurant, les cartes concernant l'aléa sur le retrait gonflement d'argile et sur les remontées de nappes (pages 191 et 192 du RP 1.2) montrent que des zones AU sont positionnées en zone d'aléa moyen à fort, ce qui peut davantage contraindre les solutions d'assainissement non collectif en limitant les possibilités d'infiltration. Il est à noter que le PLUi pourrait prévoir un indicateur de suivi la mise à jour des cartes d'aptitude des sols afin qu'elle soit étudiée, a minima, pour les secteurs où une ouverture à l'urbanisation est envisagée. • **<u>Gestion des eaux pluviales</u>** Le cabinet d'études identifie la sécurisation des écoulements d'eau comme un enjeu majeur (page 189 du RP 1.1) et, en parallèle, organise et préserve les corridors écologiques qui suivent la trame bleue. Il fait apparaître également des risques naturels d'inondations de plaine, de ruissellements en secteur urbain et de coulées de boue (page 315 du RP 1.1). Des emplacements réservés et des éléments de l'état des lieux font référence à des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le règlement prévoit des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, mais uniquement à la parcelle. Cependant, les cartes sur l'aléa sur le retrait gonflement d'argile et sur les remontées de nappes (page 191 et 192 du RP 1.2) montrent que des zones AU sont positionnées en zone d'aléa moyen à fort (pages 183 et 184 du RP 1.2), ce qui peut contraindre les possibilités d'infiltration. De plus, l'article 2.3.2 du règlement (page 72), relatif à la part minimale des surfaces non imperméabilisées prévoit pour les zones UX et UE le maintien d'une surface de pleine terre représentant au minimum 10 % de la superficie du terrain d'assiette du	Des éléments d'information ont été apportées. Pour l'approbation, ont été intégrés toutes les cartes transmises par la CDC et/ou les communes.	

	projet. Or, le DOO du SCoT du Grand Libournais, dans son objectif 1.5 partie 2 « nature en ville » prescrit de maintenir un minimum de 15 % de l'unité foncière du projet en surface libre non bâtie. Ce choix, ne correspondant pas au choix annoncé dans le DOO, sera à justifier. **De fait, il paraît opportun que la communauté de communes entreprenne une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de son territoire.** **TRADUCTION DU PROJET (Orientations et règlement)** **Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** Le document présente 26 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les OAP s'imposent avec un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans son premier alinéa, définit le contenu des OAP : « En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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... Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. » **Remarques générales** □ La localisation des OAP n'est pas toujours justifiée et même parfois absente. Certains secteurs impactent et fragilisent des secteurs agricoles et forestiers et continuent à étendre des secteurs déconnectés des bourgs sans proposition de forme urbaine qualitative. □ La prise en compte des circulations douces reste localisée aux seules OAP. Aucune indication sur le traitement qualitatif des aménagements pour les secteurs identifiés n'est proposée. Aucun plan global des circulations douces à l'échelle du pôle Sainte-Foy-la-Grande/Pineuilh n'est présenté. □ La prise en compte du stationnement dans les secteurs proposés n'est pas traitée, notamment dans les secteurs prévoyants des activités et services. Dans les zones de stationnements, il aurait été utile de présenter des propositions pour l'écoulement des eaux de pluie (par exemple des noues), une optimisation du nombre de places ou encore une réduction de l'imperméabilisation des sols, autant de points restants à développer.	Ce PLUi ne fait pas office de Plan de Déplacement Urbain. Des coefficient de pleine terre sont proposés règlementairement. Cette remarque n'est pas recevable. Ce PLUi ne vaut pas Plan de Déplacement Urbain.	

	□ Le projet met en avant que le développement des zones 1AU seront accompagnées de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en oeuvre des OAP, prescriptions qui se limitent à la création d'une haie et d'une bande enherbée. Les éléments qualitatifs en terme de paysage sont absents (le relief, les continuités boisées, les vues, sont autant d'éléments oubliés). □ L'ajout des formes urbaines correspondantes à chaque secteur est nécessaire. **Remarques détaillées** □ OAP n°1 Graveyron à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : le site est situé dans le tissu urbain constitué. D'une superficie de 5,5 ha , cette OAP rétablit une connexion entre plusieurs dents creuses et concerne trois types de zones : 1AUb et UE, pour la partie constructible au Nord (4,8 ha) et Ne, pour l'espace soumis au risque inondation (0,7 ha) au Sud à vocation d'espace vert. Le traitement de la zone est intéressant avec une prise en compte du besoin de raccrocher l'urbanisation diffuse récente et la structuration de l'ilot et la connexion avec un espace vert. Cet espace vert central permet de maintenir des circulations douces entre les secteurs d'habitat à proximité et un lieu d'agrément. La densité proposée par l'opération est intéressante et porte sur 1,9 ha pour 30 logements (en 2 tranches). La trame viaire projetée relie la trame existante. L'OAP dessinée pour ce secteur permettra de mieux aménager les interstices et d'optimiser ainsi la ressource foncière présent sur la commune, évitant ainsi d'avoir recours une extension urbaine. □ OAP n°2 Le Bourg à Landerrouat : le site proposé se décompose en 2 tranches. La tranche A conforte l'enveloppe urbaine existante, la tranche B s'étalant le long de la RD n°223. Cette seconde tranche sera particulièrement visible en arrivant sur le bourg de Landerrouat et étalera linéairement l'urbanisation. Les deux parcelles anticipent l'urbanisation future du terrain agricole les jouxtant, puisqu'il est prévu une voirie. L'urbanisation de la tranche B pourrait être envisagée ultérieurement. Le maintien d'une enveloppe urbaine constituée est à privilégier dans l'immédiat. La densité de ces 2 tranches est faible (5logts/ha) alors qu'elle devrait tenir compte du tissu urbain plus dense du bourg. □ OAP n°4 Le Bourg à Les Lèves-et-Thoumeyragues : l'opération s'insère bien dans le tissu du bourg et propose de créer un espace vert pour l'écoulement des eaux pluviales. La trame viaire prend en compte une extension possible au Nord. La densité de l'opération reste à définir	Le règlement écrit est adapté en fonction du contexte. Pas de commentaire Il convient également de prendre en compte la topographie du site.	

	précisément. La taille minimale de l'opération est de 3000m² pour 6 logements.		
	□ OAP n°5 Nord-mairie à Les Lèves-et-Thoumeyragues : la justification de la localisation de ce secteur n'est pas satisfaisante. L'urbanisation linéaire proposée ne structure pas l'enveloppe du bourg en l'étirant le long de la RD235. Cette trame « urbaine » proposée sous la forme d'une zone résidentielle avec une structuration en coeur d'ilot avec une voie centrale et une raquette de retournement ainsi que la localisation ne sont pas à même de générer un projet qualitatif permettant de renforcer la structure d'un bourg rural.	Pas de commentaire	
	□ OAP n°6 Pres des Pauverts à Ligueux : le projet présenté impacte l'espace agricole ainsi que les paysages (RP partie 1.2 page 142), à proximité d'habitations mitant déjà cet espace. Le choix a été d'ouvrir à l'urbanisation cette zone classée en 2AU par le précédent PLUi. La justification de l'ouverture de cette zone (rationalité des déplacements et de la consommation d'espaces, gérer les interfaces avec l'espace agricole) ne correspond pas à la réalité de la situation. La densité proposée de 6logts/ha est faible. Le relief du terrain n'est pas pris en compte. Cette zone à forts enjeux aurait dû être accompagnée de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OAP en vue de diminuer l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement agricole. La trame viaire présentée montre une raquette de retournement à l'extrémité de la parcelle rendant possible une extension future vers l'ouest. Cette parcelle, classée 2AU au précédent PLUi aurait vocation à être reclassée en zone agricole.	Cette zone correspond à du foncier communal. Le relief peu marqué au sud et plus marqué au nord a bien été pris en considération. La proposition de relever le niveau de densité pourrait être entendue. Il est prévu en tenant compte de l'ensemble des remarques de réduire la superficie de la zone 1AU et d'apporter un surcroît de densité. Il est précisé qu'il s'agit d'une parcelle communale.	
	□ OAP n°7 Tuquette à Margueron : Le secteur se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'OAP devrait toutefois proposer une forme urbaine tenant compte du relief et de la position en belvédère de la parcelle. La densité proposée aurait également pu être plus ambitieuse.	Seul un talus est présent en interface avec l'emprise publique. Le terrain est plat au niveau de l'édification des futures constructions.	
	□ OAP n°8 Le Bourg à Massugas : le zonage envisagé sur la zone (1AUc) ne permet pas un alignement des constructions en limite de l'emprise publique mais avec un recul de 5m. Les habitations du bourg de Massugas sont elles en alignement. Une continuité des formes urbaines est à assurer. Le zonage 1AUb serait donc à préférer. Il permettrait également d'avoir les constructions alignées sur au moins une des limites séparatives, à l'instar du bourg. Le zonage prend en compte les boisements dans le vallon en maintenant un espace vert. La densité proposée, 5logts/ha, est très inférieure aux objectifs du SCoT et pourrait être améliorée.	Pas de commentaire Cette zone OAP va être retravaillée.	

	□ OAP n°9 La Perriere à Pellegrue : le secteur se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg de Pellegrue et en continuité d'une zone UBc dont le permis d'aménager a été autorisé. La densité proposée est ambitieuse (16logts/ha). Le secteur s'implante sur un espace planté en vigne. Il conviendra de proposer un espace tampon plus détaillé entre la zone habitable et les espaces cultivés voisins.		
	□ OAP n°10 Grenouillette à Pellegrue : le secteur se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg de Pellegrue et entre des secteurs déjà habités. La densité respecte les objectifs du SCoT. La zone s'implante sur un secteur avec un relief important. Une prise en compte de ce relief devra être intégrée à l'OAP pour une meilleure implantation des constructions, une prise en compte des vues sur le bourg ou encore l'écoulement des eaux pluviales.	Pas de commentaire	
	□ OAP n°11 Judes des Moulins à Pellegrue : le secteur se situe en entrée de bourg. Son intégration est donc un enjeu paysager. Les habitations en second rideau confortent l'enveloppe urbaine. Les habitations situées de l'autre coté de la voirie s'intègrent de façon respectueuse dans le paysage (bosquets de plantations hautes et basses créant de faibles transparences, espaces ouvert) et présentent une entrée de ville soignée. Une même attention doit être faite dans l'OAP. La densité respecte les objectifs du SCoT.	Pas de commentaire	
	□ OAP n°12 Champ d'Eymet Sud à Pellegrue : le secteur de développement du futur EHPAD se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg. L'OAP doit porter une attention sur le terrain qui se situe en léger relief et permet des vues intéressantes pour le projet.	Pas de commentaire	
	□ OAP n°13 ZAE Champ de Jamard à Pellegrue : la localisation du secteur n'apparaît pas pertinente car elle s'implante sur des espaces agricoles, dans un secteur est déconnecté du bourg. Cette zone est déjà en cours d'aménagement, ce qui pose des interrogations sur la remise en état du secteur en cas d'avis défavorable de la CDPENAF.	Pas de commentaire	**OAP**
	□ OAP n°17 ZAE L'Enclos à Pineuilh : une étude sur les espaces résiduels des zones d'activités pourrait permettre de supprimer ce secteur au profit des secteurs déjà artificialisés encore inexploités ou délaissés.	C'est la zone UX qui est en cours d'aménagement, pas la zone 1AUx.	
	□ OAP n°18 Zone d'équipements publics à Pineuilh : cette zone d'équipements se situe au nord de la déviation, entre les ronds-points de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest et celui de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Elle s'implante entre des équipements sportifs déjà présents. Cette	Pas de commentaire	

	localisation est pertinente et fait le lien entre la bastide, le lycée, la gare, la déviation, la zone commerciale et le vieux bourg de Pineuilh. Un maillage de circulation douces depuis ce secteur vers et depuis ces autres pôles de vie pourrait être présenté. L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35 m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.	Il devra être intégré à l'OAP la nécessité de réaliser une étude de type L.111-6.	**OAP**
	□ OAP n°20 Chury Est à Pineuilh : les arbres plantés sont à préserver.		
	□ OAP n°21 ZAE Boucharts-Guignards à Pineuilh : ce secteur se situe au sud de la déviation, entre les ronds-points de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest et celui de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Cette localisation est intéressante et permet une continuité avec les activités déjà présentes. L'OAP prend en compte le cône de vue sur le coteau (les prescriptions sur les bâtiments restent toutefois à définir). L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35 m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.	Cette demande est totalement irréaliste et irrecevable, elle revient à demander la suppression de cette zone urbanisable. Par ailleurs, la plupart des sujets présents sont malades…	
	□ OAP n°22 Mourets à Pineuilh : la localisation de ce secteur étend la zone d'activité au-delà du rond-point de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest. Le secteur est mixte avec des activités proches de la déviation et des secteurs d'habitat plus au sud. Il semblerait plus pertinent d'implanter des activités au contact de celles existantes. L'OAP ne prend pas en compte de recul de constructibilité. En tant que déviation, ce recul doit être de 100m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.	Non, une étude de type L.111-1-4 (actuel L.111-6) du Code de l'urbanisme avait été réalisée pour le PLUi de 2013 : elle sera réannexée.	
	□ OAP n°23 ZAE Bologne à Pineuilh : la localisation de ce secteur étend la zone d'activité au-delà du rond- point de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Il semblerait plus pertinent de maintenir une vocation d'habitat sur ce secteur, le rond-point servant de limite aux activités. L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.	Non, une étude de type L.111-1-4 (actuel L.111-6) du Code de l'urbanisme avait été réalisée pour le PLUi de 2013 : elle sera réannexée.	

	□ OAP n°25 Pourges Les Grandes à Saint-Avit-Saint-Nazaire : le secteur proposé est éloigné du bourg. La forme urbaine proposée et le schéma d'orientations participent au développement d'une urbanisation de type résidentiel, sans réflexion sur le besoin de créer un tissu urbain cohérent et structuré. **La traduction du projet apporte des solutions parfois appropriées en recentrant le potentiel d'urbanisation exclusivement sur les bourgs et centres-villes, dans l'objectif d'une meilleure utilisation de l'espace urbain, de préservation des espaces environnementaux et agricoles. Il est à noter un certain nombre de choix de secteurs à urbaniser peu appropriés ou insuffisamment argumentés. Il conviendra d'améliorer la rédaction des orientations ou de les compléter afin de mieux cerner les projets, dans l'objectif d'assurer une cohérence urbaine toujours garante d'une densité optimale**. • OAP situées en espaces protégés Les futures zones d'urbanisation situées en espaces protégés sont les suivantes : □ Margueron :1AUc et 2 AU □ Massugas : 1AUc □ Pellegrue : 1AUb, 1AUd ,1AUe et 2AU <u>Pour la commune de Margueron</u> : Seul le secteur 2AU, actuellement planté de vignes est situé en abords de l'église. Dans le cas où ce secteur serait ouvert à l'urbanisation il conviendra de s'assurer de la qualité urbaine développée en évitant toute banalisation par un tissu pavillonnaire. Une réflexion en terme de maillage viaire, de morphologie urbaine, de continuité des secteurs urbanisés devra impérativement être menée. <u>Pour la commune de Massugas</u> : Le secteur 1AUc est situé en abords de l'église Notre Dame, édifice protégé au titre des monuments historiques. Le projet concerne un terrain de près de 2ha sur lequel est prévue la construction de minimum 8 logements (environ 4 logements/ha). L'OAP et le type de zonage conforte un urbanisme pavillonnaire pourtant dénoncé dans le rapport de présentation et ne prend pas en compte l'organisation urbaine existante. La situation de ce terrain en entrée de bourg est extrêmement sensible d'un point de vue paysager. Son urbanisation serait entendable sous réserve d'une diminution notable de la surface et d'une prise en compte de l'identité du lieu. Afin de réduire l'étalement urbain on recherchera une densité de 18 à 20 logements à l'hectare. <u>Pour la commune de Pellegrue</u> : L'implantation de nouvelles zones urbaines à toutes les entrées de bourg risque de banaliser les perspectives sur la bastide reconnue dans le rapport de présentation comme une des entités urbaines remarquable du territoire. Le nombre de secteurs	Non, une étude de type L.111-1-4 (actuel L.111-6) du Code de l'urbanisme avait été réalisée pour le PLUi de 2013 : elle sera réannexée. Ce site pourrait également recevoir une résidence d'accueil pour personnes âgées, ce qui explique la souplesse donnée à l'interprétation de l'OAP. La Communauté de Communes prend note de cette demande. Dans un contexte de faible pression foncière, ajouté à des considérations topographiques peu évidentes. Une trop grande exigence en	

	ouverts à l'urbanisation est important (à minima 56 logements) au regard notamment de la vacance actuelle sur la bastide (10 % représentant 57 logements). Un développement plus vertueux aurait été attendu.	matière de densité pourra rendre le projet de confortement du bourg stérile.	
	Règlement graphique Les espaces protégés en abords de monument historiques sont caractérisés par des tissus urbains homogènes, issus généralement de structures viaire et bâtis historiques. Les zonages présents dans ces secteurs sont justifiés par leur vocation plus que par la forme urbaine qu'ils génèrent. Trop multiples, sans cohérence avec l'organisation urbaine identitaire des lieux, ces zonages méritent d'être à nouveau interrogés.	Les circonstances qui ont amené la commune à opter pour le projet de développement intégré au PLUi ont été exposées dans le rapport de présentation.	
	• **<u>Le patrimoine architectural et paysager protégé au titre du L151-19 du CU</u>** **Les intentions de protection du patrimoine bâti et des entités boisé/parc au titre du L151-19 du CU sont à noter.** Néanmoins, il est regrettable que le patrimoine bâti d'ores et déjà repéré et recensé sur le territoire par le service régional de l'inventaire n'ait pas été repéré. La liste est consultable sur le site Mérimée du Ministère de la culture (http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine). - Pour le petit patrimoine local, il est fait mention dans le règlement que ces éléments sont « *repérés sur le plan de zonage par une pastille bleue un numéro spécifique* ». Or, ceci est incorrect. La couleur de ces éléments sur le zonage est jaune entouré de rouge. Les éléments en bleu correspondent aux emplacements réservés. Cela crée des risques d'incompréhension et d'erreurs éventuelles. - Il convient de retirer le monument aux morts de Sainte-Foy-la-Grande qui est par ailleurs protégé au titre des monuments historiques. Sa protection au titre de l'article L.151-19 ne trouve donc aucun intérêt supplémentaire. - La protection linéaire des entités boisées sur Sainte-Foy-la-Grande doit soit reprendre les éléments repérés dans le Site Patrimonial Remarquable, soit n'en mentionner aucun. Il convient de ne pas créer d'incompatibilité entre les deux documents.	Cette erreur graphique sera corrigée.	
	• **<u>Les emplacements réservés</u>** - Concernant la création de voirie routière et/ou piétonne afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire, il convient d'être très vigilant sur ces futurs aménagements réservés, afin qu'ils ne soient pas en contradiction avec la morphologie urbaine des	Cette protection sera retirée.	

	lieux et la protection abords des monuments historiques. De plus, certaines emprises d'emplacements réservés semblent impacter du bâti ancien constitutif de l'identité de la commune et/ou un écrin végétal qui participe à la qualité des abords (ER n°4 et 6 à Pellegrue). - Concernant l'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements, une vigilance doit être portée sur la qualité de ces aménagements notamment situés en espace protégé et/ou touchant du bâti contribuant potentiellement à la morphologie urbaine de la Bastide (ER n° 3 à Sainte-Foy-la-Grande). - Un emplacement réservé est situé à proximité immédiate de la liaison aérienne 63kV N°1 BERGERAC- STE-FOY-LA-GRANDE. Sur le projet de plan zonage, il s'agit de l'ER n°2 sur la commune de Saint-Philippe- du-Seignal. Les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. • **<u>Espaces Boisés Classés (EBC)</u>** - Le règlement graphique (zonage) de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt envisage le classement en EBC d'une partie importante du territoire communal au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement, même s'il est destiné en partie à la création d'un espace boisé, peut être contraignant pour les propriétaires car toutes les coupes sylvicoles sont soumises à déclaration, ce qui peut pénaliser ou rendre difficile l'entretien normal du massif. - Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie…). Certaines liaisons électriques haute tension traversent des espaces boisés classés et il est nécessaire de faire apparaître une emprise, sans EBC sur le plan de zonage, sur la partie des terrains où se situe les lignes :	Le SPR de Sainte-Foy la Grande étant en révision, il est donc proposer de retirer la protection. La Communauté de Communes prend note de cette remarque. Ce point sera vérifié, et le cas échéant les EBC seront réajustés en conséquence.	

Communes	Liaisons HTB	Bandes à déclasser	Sections	Parcelles
Eynesse	LIAISON AERIENNE 400kV N°1 & N°2 CUBNEZAIS-DONZAC	38m de part et d'autre de l'axe de la ligne 2x400kV	ZH	14, 125, 129
			ZB	16, 18, 24, 87, 88
Pineuilh	LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS	2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	BH	45, 54, 98, 107
	LIAISON AERIENNE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES	13m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AZ	4
	LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS	2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AZ	4
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	LIAISON AERIENNE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES	18m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AN	132, 462
			AP	91
	LIAISON SOUTERRAINE 63kV N°1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT GERAUD-DE-CORPS	2,5m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	AC	135, 147, 149, 186
			AK	81, 83
			AN	458
Saint-Avit-de-Soulège	LIAISON AERIENNE 63kV N°1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES	15m de part et d'autre de l'axe de la ligne 63kV	B	364, 365, 367, 368, 369, 372, 385, 386

Il en est de même en ce qui concerne les canalisations de gaz.

- **Observations diverses**

- Il convient de modifier la mention « STAP » ou « SDAP » (qui ne sont plus en vigueur depuis 2012 et 2015) par la mention « UDAP » et les références L 123-1-5-7 par L 151-19 du code de l'urbanisme.

- La légende du zonage est redondante en ce qui concerne les EBC.

- Le projet de PLUi ne tient pas compte des projets de Périmètres Délimités des Abords qui ont été transmis par le Préfet au Président de la Communauté de communes le 22 février 2019. Conformément à la directive ministérielle, il était attendu un travail spécifique quant aux référentiels et règles permettant d'enrichir le PLUi dans les espaces protégés. Les communes de Pellegrue, d'Eynesse, de Saint-Avit-de-Soulège et de Margueron avaient délibéré favorablement sur les projets de périmètres les concernant. Aussi, il aurait été envisageable pour le conseil

L'actualisation sera effectuée.

	communautaire de délibérer sur les périmètres relatifs aux monuments historiques suivants : ▪ le château du Puch de Gensac de Pellegue : sur la commune de Pellegrue ▪ l'église Saint-André et la halle de Pellegrue, ▪ le château du Barrail d'Eynesse, ▪ l'église Saint Martin de Margueron. **Règlement écrit** Il sera nécessaire d'indiquer, au sein des dispositions générales, que : « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes » et compléter les articles 1.2 en ajoutant la mention suivante : « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées par un ouvrage HTB, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques ». **Volet patrimonial** Concernant les dispositions générales, il est à noter que le règlement relatif à la conception et dimensions des voies nouvelles ne prend pas en compte les dispositions urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent. Il conviendrait de nuancer les règles en fonction de la morphologie des secteurs. De manière générale : • Le règlement identifie de manière très sommaire les règles d'interventions sur bâti ancien, constructions neuves ou extensions. Il conviendrait de se doter d'un règlement plus adapté en fonction de la nature des interventions. • Les règles relatives aux caractéristiques architecturales sont identiques quelque-soit le secteur. Le règlement doit être adapté à la morphologie urbaine (centre-bourg, hameaux, etc.) et non seulement en fonction de la « destination » des constructions. L'absence d'analyse produit un règlement inadapté à certains tissus. • Aucune règle n'est rédigée pour les annexes • Concernant le secteur UA, il conviendrait de rédiger un règlement spécifique pour la commune de Sainte- Foy-La-Grande qui est dotée d'un règlement de secteur patrimonial remarquable (SPR). Certaines dispositions réglementaires, notamment les prescriptions particulières, sont en	Compte tenu de l'arrêt de projet du PLUi le 11 mars 2019, il était difficile d'en tenir compte. Cette remarque sera prise en compte dans la version finale du PLUi.	

contradiction avec le règlement SPR et/ou la morphologie urbaine de la bastide.

- Afin d'être opérant et opposable aux tiers, il conviendrait de compléter les éléments de protection au titre de l'article L.151-19 par une justification de leur intérêt historique et/ou culturel (par exemple des fiches par typologie de bâti et/ou de paysage) ainsi que par des prescriptions spécifiques permettant d'en assurer la sauvegarde.
- Le règlement indique que *« Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services du STAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte local. »*. L'UDAP de la Gironde (et non le STAP) n'a pas pour vocation de donner avis sur tous les projets repérés au titre du L151-19. Seuls, ceux situés en espaces protégés ou transmis par l'autorité compétente pour avis au titre du R111-21 du CU feront l'objet d'un avis.

Les nouvelles règlementations du SPR s'imposeront aux PLUi.

- **<u>Possibilités d'annexes et d'extension des habitations situées en zone A et N</u>**

Le règlement autorise les extensions et la construction d'annexes aux bâtiments à usage d'habitation de la façon suivante :

La Communauté de Communes prend note de cette remarque et le règlement écrit rectifié.

	Zone A	Zone N
Extensions		
Emprise au sol	30 % de surface de plancher ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire	30 % de surface de plancher ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire
Hauteur	7 m (R+1)	
Annexes		
Zone d'implantation	Rayon de 20 à 50 m de l'habitation principale	Rayon de 20 à 50 m de l'habitation principale
Emprise au sol	50 m² max	50 m² max
Densité	**Non réglementé**	**Non réglementé**
Hauteur	6 m (égout du toit)	6 m(égout du toit)

Les dispositions réglementaires paraissent satisfaisantes au regard des recommandations. Toutefois, s'agissant de la notion de densité, celle-ci n'est pas réglementée, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui exige que « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et* ***<u>de densité</u>*** *de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».
Par ailleurs, le règlement laisse la possibilité de déroger aux prescriptions de l'implantation des annexes. Cette disposition du règlement est contraire aux

Règlement

	dispositions précitées. Les seuls cas de dérogation offerts en matière d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sont celles permises en cas d'adaptations mineures prévues par les dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme. **En conséquence, afin de rendre le document conforme aux dispositions législatives et réglementaires, il est demandé :** □ **d'indiquer quel sera le nombre maximal d'annexes autorisées par habitation** (notion de densité) **;** □ **de supprimer les dispositions dérogatoires relatives aux annexes.** • **<u>Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)</u>** Le PLUi prévoit la délimitation de STECAL au titre des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des secteurs Ah et Nh. Toutefois, c'est vraisemblablement par omission que les secteurs Ngv, Nk, NL, et Nt n'ont pas été considérés comme tels au sein du document. Tous les sous-secteurs des zones A et N délimités en vue d'y réaliser des constructions autres que celles autorisées de façon générale dans ces zones (L 151-11 et R 151-23 & 25) sont à considérer comme des STECAL. Par ailleurs, s'agissant du secteur NL, le règlement écrit ne précise pas quelles destinations ou sous- destinations de constructions y sont autorisées en méconnaissance des dispositions des articles R151.27 à 29 du Code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous- destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. **En conséquence, l'ensemble des pièces du PLUi renvoyant aux STECAL délimités sur le territoire devront inclure les secteurs Ngv, Nk, NL, et Nt. De plus, ces secteurs étant intrinsèquement exceptionnels <u>et</u> limités, des justifications en ce sens devront figurer dans le rapport de présentation et devront recueillir l'avis de la CDPENAF.** **Il est également demandé de renseigner la nature des constructions autorisées dans le secteur NL.** • **<u>Possibilité de reconstruction à l'identique</u>** Le règlement écrit autorise dans chacune des zones « *la reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme* ». Depuis le 1er janvier 2016, le régime de la reconstruction à l'identique, anciennement consigné au premier alinéa de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, figure au nouvel article L 111-15. Sous l'empire de l'ancien régime, l'ouverture du droit à la reconstruction était subordonnée à l'existence d'un sinistre ayant entraîné la démolition du bâtiment initial. Dans toutes les autres hypothèses, et notamment pour	Des précisions règlementaires seront apportées. Ces compléments seront réalisés.	**Règlement**

	les bâtiments vétustes ou volontairement démolis, la reconstruction du bâti s'analysait en construction nouvelle. Le nouveau régime est applicable aux bâtiments détruits ou démolis sans que l'origine de cette destruction ou démolition ne soit déterminante. L'abandon de cette condition restrictive a eu pour effet d'élargir le champ de ce mécanisme en l'ouvrant notamment aux ouvrages volontairement démolis. Cet élargissement doit pouvoir bénéficier également aux propriétaires de biens trop vétustes pour être réhabilités et à ceux qui souhaitent une rénovation profonde du bâti pour reconstruire, à l'identique, un bâtiment énergiquement performant. Ainsi, pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruction à l'identique, trois conditions doivent être réunies : - le bâtiment doit avoir été détruit et démoli depuis moins de 10 ans; - le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié ; - la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles. **En conséquence, la condition de survenance d'un sinistre préalable à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit être supprimée du règlement écrit.** • **Possibilités de construire en zones A issues de la loi ELAN** La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, permet aux PLU d'autoriser les constructions et installations, dans les zones agricoles ou forestières, qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas : • être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ; • porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces dispositions ont été codifiées à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En outre, l'autorisation d'urbanisme devra être soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). **Le projet de PLUi n'a pas intégré cette possibilité issue de la loi précitée. S'agissant d'une possibilité offerte aux documents d'urbanisme, le PLUi de la CCPF pourrait l'intégrer postérieurement à l'enquête publique à venir, évitant ainsi d'engager par la suite une procédure d'évolution du document d'urbanisme fraîchement approuvé qui pourrait s'avérer coûteuse tant en ingénierie qu'en fonds publics.**	Cette disposition sera réécrite.	

	Servitudes • **<u>Servitudes patrimoniales</u>** Le document ne tient pas compte des éléments transmis à l'occasion du Porter à Connaissance. Plusieurs reports de monuments historiques et de servitudes patrimoniales sont erronées, incomplètes ou manquantes. Il y a par ailleurs confusion entre les sites inscrits (au nombre de deux). p. 224 : il convient de mentionner « la présence d'un Site Patrimonial Remarquable » et non de la ZPPAUP. Cette nouvelle terminologie fait suite à la promulgation de la loi LCAP en date du 7 juillet 2016. p. 224 : dans la liste, il manque le monument aux morts, monument historique inscrit en totalité avec sa grille ainsi que l'îlot où il se trouve, par arrêté du 21 octobre 2014. Les cartographies sont donc erronées. p. 228 : le château du Barrail est un édifice (et non un site) inscrit au titre des monuments historiques. p. 232 : le château du Puch de Gensac est inscrit en totalité par arrêté du 30 septembre 1994 (et non du 5 avril 2001). Il est important que le rapport de présentation mentionne également les monuments historiques suivants : - la Halle à Pellegrue, inscrite en totalité par arrêté du 11 juin 2015; - l'Église Saint-martin à Margueron, inscrite en totalité par arrêté du 24 décembre 1925. Deux sites inscrits sont présents sur le territoire intercommunal, dénommés « Château de Picon et son parc » (et non uniquement « Château Picon ») et « Coteaux de la Dordogne ». La cartographie relative aux servitudes d'utilité publique est très peu lisible. Ceci ne permet pas de lire aisément les différentes servitudes présentes sur le territoire. Un monument historique a été omis (Halle à Pellegrue). Les reports des autres monuments historiques sont erronés. Les reports des servitudes AC1 sont par conséquent erronés. De plus, la commune de Saint-Avit- Saint-Nazaire n'est pas impactée par une servitude AC1. Il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'identifier un édifice au titre du L 151-19, s'il existe une protection au titre des monuments historiques. **Il convient de reprendre les tracés des monuments historiques et des servitudes qui sont disponibles sur**	Cette disposition pourra être intégrée dans la version finale du PLUi. Le rapport de présentation sera corrigé sur ces points évoqués.	**Règlement**

	http://atlas.patrimoines.culture.fr/ Aucune servitude de protection archéologique n'est reportée. Il convient donc de reporter ces servitudes qui ont été transmises lors du Porter à Connaissance. • **Servitude I3 & I1 (canalisations et ouvrages gaz)** Le détail de la servitude I3 d'implantation et de passage doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations. Les servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des servitudes en plus de la servitude d'implantation et de passage, sous la référence I1 comme selon articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes. La symbolisation graphique des servitudes gaz est désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme : - I3 - servitude d'implantation (trait + points) - I1 – servitude de maitrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral) Le service responsable des servitudes et des travaux est : GRTgaz - POLE EXPLOITATION CENTRE ATLANTIQUE Service Travaux Tiers & Urbanisme 62, Rue de la Brigade Rac - ZI Rabion 16023 Angoulême Cedex rpcl@grtgaz.com • **Servitude I4 (lignes électriques haute tension)** Compte tenu de la nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L 321-1 et suivants et L 323-3 et suivants du Code de l'Energie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire Foyen : **RTE –Groupe Maintenance Reseaux Gascogne - 12, rue Aristide Berges – 33270 Floirac** Il convient également de mentionner la liste des ouvrages concernés : - Commune d'Auriolles : LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES POSTE DE TRANSFORMATION 63kV AURIOLLES - Communes de Listrac-de-Durèze, Pellegrue et Saint-Avit-de-Soulège : LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES - Communes de Caplong, d'Eynesse et Saint-Quentin-de-Caplong:	Une actualisation de ces points sera réalisée.	

	LIAISON AERIENNE 400kV N0 1 CUBNEZAIS-DONZAC LIAISON AERIENNE 400kV N0 2 CUBNEZAIS-DONZAC - Commune de Pineuilh : LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE LIAISON AERO-SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS - Commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS - Communes de Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal : LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE La représentation des servitudes d'utilité publique I4 n'a pas été mise à jour. En effet, il manque le tracé de la liaison souterraine 63 kV N°1 Sainte-Foy-La-Grande - Saint-Géraud-De-Corps. Cette liaison a été mise en service en août 2017 et avait fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Foyen délivrée en septembre 2016. Le tracé des ouvrages électriques RTE est accessible au format SIG en téléchargement via ce lien : https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ». - La servitude de marchepied faisant référence à l'article L2131-2 du code général des propriétés des personnes publiques n'apparaît pas citée dans le dossier. Certains éléments sont à y faire figurer de manière écrite et apparaître les éléments suivants : « Le linéaire de la Dordogne inclus dans le périmètre du PLU appartient au domaine public fluvial. Les terrains privés bordant ce domaine public sont grevés d'une servitude d'utilité publique dite de marchepied qui longe le domaine public fluvial sur une largeur de 3,25 mètres à l'usage du gestionnaire du domaine public fluvial, des pêcheurs et des piétons. La servitude de marchepied est destinée à assurer la circulation piétonne ; aucun véhicule (sauf de service), ni cheval ne peut y circuler. Cette servitude doit rester libre de toute entrave artificielle : aucune plantation ni installation ne peut y être installée. » En raison des évolutions potentielles des limites du domaine public fluvial, la servitude de marchepied qui apparaît sur la cartographie proposée est représentée à titre informatif. **Annexes**		

L'annexe patrimoine est incomplète. Le descriptif des éléments repérés se limite au nom de l'édifice et ne justifie pas de la protection. Un élément ne comporte ni numéro, ni nom.
Il aurait été souhaitable de hiérarchiser et mettre en place une typologie par protection et de produire un règlement spécifique en fonction de la nature de la protection. Ce document insuffisant et standardisé tant sur le fond que sur la forme n'apporte aucune garantie quant à son efficacité.

COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

Le dossier réceptionné par les services de l'État satisfait globalement aux exigences des articles L151-1 à L151-48 du code de l'urbanisme.

- **Objectif chiffré de modération de la consommation foncière**

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme dispose que « *le projet d'aménagement et de développement durables* […] *fixe des* ***objectifs chiffrés*** *de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».
Il est indiqué en page 10 du PADD que « *par rapport aux capacités des documents d'urbanisme anciens, et dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en diminuant d'environ 30 % le potentiel urbanisable, toutes destinations confondues* ».

L'expression de l'objectif de modération de la consommation foncière devant figurer au sein du PADD est fixé au regard du bilan de la consommation d'espaces constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du PLUi.
Ainsi, sur la base des chiffres figurant dans le dossier (pièce 1.2 – pages 111 et 112), entre 2005 et 2015, toutes destinations confondues, **154,33 ha** d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) ont été consommés sur la période 2005/2015, dont 110,74 ha pour l'habitat.
Le projet de PLUi envisage une consommation d'espaces NAF de **77,52 ha à l'horizon 2032**, soit un objectif de modération de la consommation d'espaces arrêté à **-50 %**.

En conséquence, il convient de reporter cet objectif chiffré (- 50 %) au sein du PADD afin de satisfaire aux exigences législatives précitées.

	• **<u>Compatibilité SCoT</u>** Le PLU apparaît globalement compatible avec le SCoT intégrateur des documents de portée supérieure. Le dossier de PLU est présenté de façon cohérente dans son ensemble. **Il sera toutefois nécessaire d'apporter les compléments attendus détaillés dans cette notice.** **En tant que première remarque de l'enquête publique, un mémoire en réponse pourra utilement être d'enquête mis à disposition du public, dans les mairies et au siège de la communauté de communes.**	Cet objectif sera reporté dans le PADD, ce qui place la révision du PLUi, de fait, en compatibilité vis-à-vis des orientations provisoires du SRADDET.	**PADD**

			PADD
COMMUNE DE GARDONNE			
	A l'unanimité, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur ce projet.	La Communauté de Communes du Pays Foyen prend note de cet avis favorable.	

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de Communes du Pays Foyen

Pays Foyen

ENQUÊTE PUBLIQUE
Du Mardi 25 JUIN au Vendredi 2 AOUT 2019

Relative au projet de
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS FOYEN

RAPPORT - CONCLUSIONS - AVIS -
du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE 3

1.1 Préambule 3
1.2 Objet de l'enquête 4
1.3 Cadre juridique 5
1.4 Composition du dossier 5
1.5 Présentation des caractéristiques du projet 6
1.6 Synthèse du chapitre 12

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 12

2.1 Désignation du commissaire enquêteur 12
2.2 La concertation 13
2.3 La durée de l'enquête 14
2.4 Rencontres avec le maître d'ouvrage et visite des lieux 14
2.5 Mesures de publicité de l'enquête et information du public 14
2.5.1 Annonces légales 14
2.5.2 Affichage de l'avis d'enquête 14
2.5.3 Autres mesures complémentaires 16
2.5.4 Mise à disposition et modalités de consultation du dossier d'enquête 16
2.6 Permanences du commissaire enquêteur 17
2.7 Réunion d'informations et d'échanges 18
2.8 Formalités de clôture de l'enquête 18
2.9 Synthèse du chapitre 18

3 RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES..... 19

3.1 Bilan de l'enquête publique 19
3.2 Récapitulatif global des observations 19
3.2.1 Demandes de renseignements 20
3.2.2 Observations reçues par courrier ou remises au Commissaire-enquêteur 22
3.2.3 Observations reçues par messagerie 22
3.2.4 Observations consignées sur les registres 23
3.3 Avis des Personnes Publiques Associées 25
3.4 Notification du procès-verbal des observations 28
3..5 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage 28
3.6 Synthèse du chapitre 28

4 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS FORMULÉES..... 29

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 101

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE 106

RAPPORT
du Commissaire-Enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

E19000043 / 33
Du Mardi 25 Juin au Vendredi 2 Août 2019

Relative au projet de
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Christian MARCHAIS
Commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 18 Mars 2019

Enquête prescrite par arrêté, en date du 22 Mai 2019, de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen.

1) GENERALITE CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 PREAMBULE :

L'INTERCOMMUNALITE :

La Communauté de Communes du PAYS FOYEN est une Communauté de communes située à l'Est du département de la Gironde, à la limite des départements de la Dordogne et du Lot-et-Garonne.

Créée le 30 octobre 2002, la CDC du Pays Foyen regroupait à l'origine 14 communes : Caplong, Eynesse, Les-Lèves-et-Thoumeyragues, Ligueux, Margueron, Pineuilh, Riocaud, La Roquille, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-de-Soulège, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Philippe-du-Seignal, Saint-Quentin-de-Caplong et Sainte-Foy-la-Grande.

Le 16 décembre 2003, la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, du département voisin de la Dordogne, est venue grossir les rangs de la communauté de communes du Pays Foyen qui compte alors quinze communes adhérentes.

En raison de la dissolution de la communauté de communes du Pays de Pellegrue, un arrêté préfectoral en date du 27 mai 2013 valide l'extension au 1er janvier 2014 de la communauté de communes du pays Foyen aux communes girondines d'Auriolles, de Landerrouat, de Listrac-de-Durèze, de Massugas et de Pellegrue.

Depuis Janvier 2014, elle est constituée de 20 communes pour une superficie de 220 km² et compte 17000 habitants, avec un pôle urbain Pineuilh/Sainte-Foy-la-Grande/Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt qui regroupe plus de la moitié de la population. Son siège est situé à Pineuilh.

L'agglomération foyenne est le deuxième pôle d'emploi de l'arrondissement après Libourne. Ces emplois sont essentiellement tertiaires et agricoles. Les deux pôles économiques du territoire se concentrent essentiellement autour de la viticulture et du tourisme.

La Communauté de Communes joue un rôle de pôle de services au sein de l'arrondissement avec la présence de plusieurs structures de service public d'État : hôpital, collèges, lycées professionnel et général, Trésor Public et deux Maisons de Services au Public (MSAP) qui sont un relais pour de nombreux partenaires, notamment Pôle Emploi, la CAF, la CPAM etc.

LA SITUATION INTERCOMMUNALE :

Elle possède trois aires d'influence sur son territoire : à l'ouest Bordeaux à 80km, Libourne à 50 km et Bergerac à l'est à une vingtaine de kilomètres. La ville de Marmande au sud est située à environ 45 km.

Le nord du territoire est accessible depuis l'A89, via la sortie Montpon-Ménestérol située à seulement 20 km de Sainte-Foy-la-Grande. Le Pays Foyen se positionne en voiture et en heure creuse, à 45 minutes de Libourne, à 1h15 de l'entrée de Bordeaux, à 30 minutes de Bergerac et à 45 minutes de Langon.

Le sud du territoire est au contraire un peu plus enclavé avec des communes rurales situées en retrait de grands axes de desserte (Caplong, Saint-Quentin de Caplong et Pellegrue) sont à plus de 30 minutes de l'A89 et à près de 40 minutes des pôles de Libourne et Bergerac.

L'aéroport de Bergerac est également un atout important qui permet facilement à toute une clientèle étrangère (anglaise notamment) de venir dans le Pays Foyen.
Au regard de la population la Communauté de Communes comptait, en 2015, 16 517 habitants selon l'INSEE.

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes, fixe les règles générales d'utilisation du sol et traduit les enjeux et les perspectives de développement du territoire. Il s'impose à tous et auquel on se réfère pour instruire les autorisations d'urbanisme (certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Les droits à construire sont déterminés sur chaque parcelle publique ou privée.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes. Ils sont désormais le cadre de la définition du projet de territoire de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie.

La démarche de PLUi est plus globale, elle permet une mise en œuvre plus cohérente des politiques territoriales sur une échelle plus pertinente. La Loi ALUR du 24 mars 2014 instaure le transfert automatique de la compétence en matière de PLU aux communautés de communes et communautés d'agglomération à compter du 27 mars 2017, sauf si, dans les 3 mois précédant ce terme, 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent. Si ce transfert ne s'opère pas, une « clause de revoyure » est prévue après les prochaines élections de conseil communautaire (2020).

La partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a été modifiée par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Sa partie réglementaire a été recodifiée par décret du 28 décembre 2015. Ce décret introduit une nouvelle codification mais comprend également de nouvelles dispositions visant à « moderniser le contenu du PLU ». Il introduit plus de souplesse dans la rédaction du PLU et renforce sa vocation énergétique et environnementale. Ces nouvelles dispositions, entrées en vigueur le 1er janvier 2016, ne s'appliquent que lors d'une révision générale ou élaboration du PLU, sauf si les organes délibérants des collectivités qui ont lancé des procédures d'élaboration ou de révision avant cette date optent pour appliquer les nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Foyen, actuellement en vigueur, a été adopté le 19 décembre 2013.
La Communauté de Communes du Pays Foyen a décidé par délibération de son Conseil Communautaire du 26 octobre 2017 de réviser son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH et initialement élaboré sur un territoire de 15 communes.

La révision du PLUi du Pays Foyen est rendue nécessaire en raison de :

- L'obligation de mettre en conformité le PLUi avec la loi ALUR du 24 mars 2014, modifiée par la loi LAAAF, qui prévoit notamment en son article 157, la clarification et la modernisation des documents de planification et d'urbanisme,
- La nécessité de mise en compatibilité du PLUi avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais,
- L'élargissement du territoire intercommunal à cinq communes supplémentaires ; Auriolles, Landerrouat, Listrac-de-Durèze, Massugas et Pellegrue et couvrir ainsi l'intégralité du territoire qui regroupe aujourd'hui 20 communes membres.

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation préalable de la population aux grandes décisions d'aménagement du territoire. C'est un des outils de régulation de la démocratie, un moment durant lequel chacun peut s'exprimer, sans aucune restriction sur ces projets.

L'enquête publique présente deux principaux objectifs :

- Informer les personnes concernées : habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen,
- Recueillir les observations et avis du public sur un registre spécifique mis à disposition dans les mairies ou sur un site internet.

Cette procédure est celle de l'exercice de démocratie participative au plus proche de la population.

Le but de cette enquête est de recueillir les observations, propositions du public quant au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

1.3 CADRE JURIDIQUE :

Les textes législatifs et réglementaires concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sont repris ci-après :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33,
- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22,

Principes généraux de la réglementation :

La Révision (Articles L.153-31 à L.153-33 du CU), le PLUi fait l'objet d'une révision lorsqu'il est décidé :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD,
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Dans ce cas, le dossier d'enquête et la procédure sont semblables à celle d'une élaboration.

En fonction des éléments repris ci-dessus, l'enquête publique a été ordonnée par l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen en date du 22 Mai 2019.

La révision sera soumise à l'approbation du Conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Foyen après enquête publique réalisée dans les conditions prévues par le Code de l'Environnement.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER :

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et à l'article L.151-2 du CU. Il comprend les éléments repris ci-après :

RAPPORT DE PRESENTATION :

- ✓ Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement, (353 pages)
- ✓ Justifications des choix et analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation (273 pages),
- ✓ Résumé non technique (57 pages),
- ✓ Annexe Patrimoine et changement de destination (57 pages),
- ✓ Annexe Caractérisation écologique des zones 1AU,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (14 PAGES)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (103 PAGES)

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS – HABITAT (17 PAGES)

PLANS DE ZONAGE

REGLEMENT (151 PAGES)

ANNEXES :

- ✓ Servitudes d'Utilité Publique
- ✓ Emplacements réservés
- ✓ Réseaux
- ✓ Risques
- ✓ Classement sonore des infrastructures de transport terrestres
- ✓ Servitudes Patrimoniales

BILAN DE LA CONCERTATION,
LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Les pièces administratives ci-après complètent chaque dossier déposé, au siège de l'enquête et dans les vingt communes :

- ✓ Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CDC du Pays Foyen du 26 Octobre 2017, prescrivant la révision du PLUi valant PLH sur l'ensemble du territoire étendu à vingt communes (annexe 1),
- ✓ Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CDC du Pays Foyen du 11 Mars 2019, qui précise qu'après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité tire le bilan de la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme valant PLH de la communauté de communes du Pays Foyen. (annexe 2),
- ✓ L'ordonnance E19000043 / 33 du 18 Mars 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur (annexe 3),
- ✓ L'arrêté du 22 Mai 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes prescrivant l'enquête publique (annexe 4),
- ✓ Les annonces légales parues dans la presse (annexes 5- 6- 7- 8- 9-10-11-12).

Commentaires du commissaire-enquêteur :
Le dossier soumis à enquête publique et porté à la connaissance de la population est conforme à la réglementation en vigueur. Le dossier technique comprend toutes les pièces exigées , il est accompagné par tous les autres documents visés ci-dessus, qui participent à la bonne information du public. Toutefois il faut souligner la difficulté de lire ou d'examiner les différents plans de zonage. La lecture de ces plans ayant été systématiquement analysée et présentée sous forme dématérialisée.

1.5 PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET :

1.5.1 LES OBJECTIFS :

Cette partie du rapport d'enquête dédiée à la description du projet reprend plusieurs résumés du dossier produit par les concepteurs du PLUi. Il ne présage pas de l'avis du commissaire-enquêteur qui sera repris dans la partie "conclusions et avis".

Lors de sa délibération du 26 Octobre 2017 le conseil communautaire prescrivait donc **la révision du PLUi pour répondre aux objectifs développés ci-après:**

- **Développement maîtrisé de l'urbanisation** (limitation de la consommation d'espace en la concentrant

dans les enveloppes urbaines et maîtrise foncière) : Actualiser les orientations de développement pour prendre en compte l'application du SCoT du Grand Libournais et les résultats du bilan du PLH,

- **Revitalisation des centres-anciens et ruraux :**
  Tenir compte de l'étude de revitalisation menée par la Communauté de communes sur la ville de STE FOY La GRANDE pour mettre en cohérence le PLUi avec les orientations portées en matière d'équipements, d'activités commerciales et d'habitats,
- **Développement équilibré du territoire urbain et rural :**
  En élargissant et en adaptant l'organisation du territoire porté par le PLUi et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'ensemble des 20 communes de la Communauté de Communes et en s'inscrivant, à minima, dans une cohérence déjà portée par le SCoT du Grand Libournais (la commune de Pellegrue comme centralité relais à décliner dans le PLUi),
- **Préservation de l'environnement et économies d'énergies :**
  En élargissant notamment la définition de la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble des 20 communes de la Communauté de communes et en intégrant au PADD les orientations portées par le territoire en matière d'économies d'énergies et de productions d'énergies renouvelables (prise en compte de l'étude de bilan énergétique territorial),
- **Préservation du petit patrimoine (séchoirs à tabac) :**
  Le PLUi doit ainsi intégrer le travail interne de recensement du petit patrimoine mené par la Communauté de communes. Celui-ci doit également permettre d'identifier le patrimoine pouvant bénéficier d'un changement de destination éventuel.

La révision est aussi considérée comme une volonté de poursuivre les efforts du territoire en matière de développement durable et d'intégrer les problématiques telles que la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

1.5.2 LE DIAGNOSTIC :

Le diagnostic accompli, permet de **réaliser** concrètement un **constat** sur :

- ✓ La démographie,
- ✓ Les activités économiques,
- ✓ La mobilité et déplacements,
- ✓ Les équipements et réseaux,
- ✓ Le parc de logements,
- ✓ Histoire et morphologie urbaine,
- ✓ Bilan des documents d'urbanisme précédents.

Il permet à la collectivité de **déterminer**, les **enjeux**, les défis à relever ainsi que les objectifs à exécuter en complétant et justifiant les choix repris dans le Plan d'Action et de Développement Durable.

1.5.3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

Parce qu'il est la base de toutes les réflexions du SCoT, l'État initial de l'environnement doit répondre à une méthodologie précise afin de faire émerger des problématiques et des enjeux capitaux pour le développement du territoire. Un territoire dont il met en exergue les spécificités, les atouts et les défauts afin de donner lieu à une réflexion pragmatique et réaliste qui permet d'aboutir à des projets de développement durables et maîtrisés.

Ce document constitue en premier lieu une photographie de l'état actuel de l'environnement de la CDC. Il permet également d'identifier les liens entre les thématiques et de mettre en valeur les principaux enjeux transversaux et prioritaires liés à l'environnement.

La synthèse des constats et enjeux a été accomplie sur les thèmes suivants :

- ✓ Biodiversité et milieux naturels,
- ✓ Gestion de l'eau et alimentation en eau potable,
- ✓ Gestion des eaux usées,
- ✓ Gestion des eaux pluviales,
- ✓ Gestion de la qualité des eaux de surface,
- ✓ Risques naturels,
- ✓ Risques technologiques,
- ✓ Trames vertes et bleues.

Les enjeux écologiques ayant été caractérisés, différentes mesures d'évitement ou de réduction ont été prises par les élus mais aucune mesure de compensation n'est nécessaire au regard des mesures déjà prises. Ainsi, un niveau d'impact résiduel non significatif est atteint sur la grande majorité des parcelles.

1.5.4 INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT DONT LE RESEAU NATURA 2000 :

L'analyse des incidences Natura 2000 s'est opérée sur deux sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat Faune Flore. Les autres sites Natura 2000, étant situés à plus de 20 km du territoire, n'ont pas été retenus dans l'analyse. Concernant les habitats d'intérêt communautaire, ils sont couverts en majorité par du N/Np ou A. Ces zonages laissant de très faibles marges de manœuvre en matière d'urbanisation, les impacts sont jugés non significatifs à l'échelle des deux sites Natura 2000 concernés.
Les mesures mises en œuvre dans le cadre du PLUi permettent de réduire significativement les impacts sur les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats : les incidences résiduelles sont donc non vives sur ces dernières.
Aucune incidence significative n'est donc attendue sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernés par le projet de PLUi.
Le projet de PLUi n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables, des zones identifiées par le réseau Natura 2000, ni même des corridors écologiques à l'échelle du territoire intercommunal.

Commentaires du Commissaire-enquêteur : Les enjeux environnementaux, les réservoirs de biodiversité, la prise en compte des zones inondables sont des points de vigilance sur lesquels une attention devra être portée.

1.5.5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD :

Les élus ont construit un projet de territoire afin de répondre de manière transversale à chacun des enjeux soulevés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

En fonction des constats réalisés et des enjeux déterminés, et sur ces différentes bases, le lancement de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a permis :

- De mettre à jour les indicateurs de différentes thématiques traitées dans le diagnostic,
- De vérifier en quoi le document d'urbanisme de 2013 a permis d'atteindre des objectifs fixés ou au contraire ne pas y répondre par certains aspects.

La CDC du Pays Foyen a décidé d'inscrire pleinement la révision du PLUi dans la continuité des principales orientations adoptées par le PLUi de 2013 qui s'intègrent déjà en très grande majorité dans les orientations du SCoT du Grand Libournais.

1.5.6 PLAN D'ACTION ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE REVISE :

Le PADD, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, définit les objectifs

d'aménagement et de développement des communes pour les années à venir.

Le document du PADD décline et précise les choix faits par la CDC dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui élargi à 20 communes (15 communes précédemment), selon 3 grands axes décrits dans le résumé non technique.

Dynamiser le territoire du Pays Foyen :

- ✓ Fixer les objectifs de population et de logements pour répondre aux ambitions d'attractivité,
- ✓ Revitaliser les cœurs de vie du pays foyen : les bastides de Sainte-Foy-la-Grande et de Pellegrue,
- ✓ Améliorer le niveau de services et d'équipements afin de répondre aux besoins des habitants,
- ✓ Améliorer les conditions de déplacements et les échanges,
- ✓ Valoriser les pôles et vocations économiques.

Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente :

- ✓ Affirmer les centralités du pays foyen comme lieu prioritaire de développement,
- ✓ Maintenir la vitalité des territoires ruraux,
- ✓ Soutenir un développement urbain optimisé limitant l'étalement urbain et rationaliser l'urbanisation du territoire.

Préserver le cadre de vie :

- ✓ Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers de l'attractivité,
- ✓ Préserver et mettre en valeur les trames vertes et bleues comme support d'un cadre de vie de qualité,
- ✓ Valoriser et préserver les espaces de respiration dans les pôles urbains,
- ✓ Développer des choix en matière de développement durable cohérents avec les spécificités du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, notamment comme orientations majeures, de conforter l'armature territoriale autour des centralités d'équilibre autour de Sainte-Foy-la-Grande et la centralité relais de Pellegrue, de limiter l'étalement urbain, de fonder le projet d'organisation urbaine sur la géographie et les paysages, de développer un parti d'aménagement qui intègre et anticipe les défis environnementaux, de conforter et développer l'attractivité économique, touristique (œnotourisme notamment) et culturelle du territoire.

1.5.7 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).
Pièces obligatoires du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus.
Elles peuvent entre autres permettre aux collectivités de favoriser, selon leurs intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...).

Les OAP définies dans le PLUi du Pays Foyen, sont au nombre de vingt-six et concernent onze communes, et elles précisent les principes d'aménagement communs afin de répondre aux enjeux partagés :

- ✓ Afin de maitriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des

secteurs couverts par ces OAP, l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable et, dans certains cas, des contraintes foncières.

- ✓ Pour chaque OAP, un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements en cohérence avec le POA Habitat, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace. • La densité minimale demandée répond par ailleurs au rapport de compatibilité des prescriptions et recommandations édictées par le SCoT du Grand Libournais.
- ✓ Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire.
- ✓ Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser.
- ✓ Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de présenter les aménagements nécessaires à la protection des interfaces où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances.

En complément, chaque site présenté dans le document 3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation reprend synthétiquement les enjeux et objectifs propres à chaque site.

1.5.8 LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS – HABITAT :

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Le Plan d'Orientation et d'Action (POA) vient compléter les pièces constitutives du plan local d'urbanisme (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes), lorsque celui-ci tient lieu de PLH, et le cas échéant, de PDU.

Non opposable aux autorisations d'urbanisme, le POA a donc vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, des transports et des déplacements venant en complément ou venant éclairer les actions et les opérations précisées dans les OAP ainsi que les dispositions du règlement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise la volonté d'atteindre environ **17900 habitants à l'horizon 2032.**

Cela représente une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,60% par an, et l'accueil de 1200 **nouveaux habitants sur 12 ans.**

Au vu des projections démographiques précisées dans le diagnostic, cette ambition d'accueil démographique se situe au niveau de **l'hypothèse médiane.** Cet accueil démographique se justifie à la fois localement par les politiques publiques engagées notamment en faveur de l'attractivité résidentielle mais aussi à l'échelle supra-territoriale par un certain desserrement des agglomérations de Bergerac et de Libourne, sur ce territoire du Pays Foyen qui dispose d'une accessibilité et de prix fonciers et immobiliers très attractifs.

Sur la période 2020-2026, le POA Habitat engage un objectif de réduction de 6% du parc de logements vacants. La reprise de logements vacants participera à 15% de la mise sur le marché de logements, pour 85% de logements neufs.

Ces ambitions sont préservées sur l'ensemble de la durée du PLUi avec un objectif de reprises de 150 logements vacants entre 2020 et 2032.

1.5.9 ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DU PLUI :

Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen, **40,40 hectares de zones agricoles ou naturelles** dans les anciens documents d'urbanisme **sont reclassés en zones urbaines ou à urbaniser** (soit 0,18% de la surface du territoire).
A l'inverse, 76,86 hectares de zones urbaines ou à urbaniser dans les anciens documents d'urbanisme sont reclassés en zones agricoles ou naturelles.
Le PLUi permet donc de réduire la surface des zones urbaines et à urbaniser de 36,46 hectares en les reclassant en zone agricole ou naturelle.

1.5.10 EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL TOUTES DESTINATIONS CONFONDUES – COMMUNES DISPOSANT D'UN DOCUMENT D'URBANISME (PLUI, PLU) :

Le potentiel urbanisable du présent PLUi est réduit de **34,1%** par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents, toutes destinations confondues.

1.5.11 EVOLUTION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL TOUTES DESTINATIONS CONFONDUES – ENSEMBLE DES COMMUNES (PLUI, PLU, RNU) :

En application stricte des densités établies par le SCoT du Grand Libournais, le PLUi permettrait la production de **1225 logements neufs** (zones urbaines, à urbaniser à court terme et STECAL).
Si la Communauté de Communes du Pays Foyen s'engage à travers la révision de son PLUi à mobiliser les moyens nécessaires à la réduction de la consommation d'espaces, il apparait toutefois que les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers.

1.5.12 ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS PAR LE PLUI :

Le potentiel de production de logements neufs du PLUi est d'environ **865 logements**. 68% de la production de logements neufs est comprise au sein des zones urbaines.
Ce potentiel est surévalué de 8% par rapport aux besoins de production de logements neufs (816) justifié précédemment en cohérence avec les besoins endogènes (point mort) et l'accueil de nouvelles populations, et tel qu'exprimé dans le PADD.

1.5.13 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DU PLUI :

La présente analyse se base sur l'occupation du sol (artificialisée, naturelle, agricole ou forestière – donnée fournie par l'IGN) couplée à la capacité d'accueil du PLUi au sein des zones constructibles (des zones urbaines, zones à urbaniser à court terme et STECAL) afin d'estimer la consommation d'espace effective du PLUi.

Par rapport à la consommation effectivement constatée lors de la décennie précédente, le PLUi permet une diminution de **50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'ensemble des destinations, estimée sur 10 ans.**

1.5.14 ENSEMBLE ET CARACTERISTIQUES DES ZONES :

Le PLUi est composé de zones urbaines, à urbaniser, de zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger. Les élus ont souhaité disposer d'un règlement écrit harmonisé aux vingt communes du territoire. Une synthèse des caractéristiques principales de ces différentes zones ainsi que les objectifs du règlement sont mentionnés dans le support 5.0.

1.5.15 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION :

Le PLUi désigne les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui peuvent faire l'objet d'un changement de

destination ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Vingt-neuf changements** sont identifiés sur douze communes. Ces bâtiments sont localisés sur les plans des documents graphiques et sont listés et répertoriés sur le document 1.4 annexe patrimoine et changement de destination.

1.5.16 EMPLACEMENTS RESERVES :

Le PLUi définit des emplacements réservés (ER), **près de 50 sur l'ensemble du territoire pour une superficie totale de 13 hectares,** ils concernent :

- La création de voirie routière et/ou piétonne afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire,
- La sécurisation de voirie (élargissement, carrefour...),
- L'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements (cimetière, zone de stationnement, gestion des eaux pluviales...).

Les réservations prévues par le PLUi sont délimitées sur le document graphique des plans de zonage. La liste, la description et le destinataire font l'objet d'un document à part (pièce 6.2 du PLUi).

1.6 SYNTHESE DU CHAPITRE :

Concernant les estimations d'évolution de la population, il est très laborieux de prévoir avec exactitude une évolution de la population à 10/12 ans.
L'évolution démographique a été justifiée par la Communauté de communes et les éléments retenus sont cohérents et recevables.
Quelques confusions sont relevées entre le rapport de présentation, le PADD et le POA sur le besoin en logements. Une correction semble nécessaire.
Concernant la densité, un effort de densification supplémentaire est indispensable afin de se rapprocher des objectifs du Scot et ainsi contribuer à la limitation de la consommation d'espaces. Ce sera un élément repris dans les recommandations.
Dans le règlement relatif aux secteurs A et N, il semble essentiel de limiter par unité foncière

- ✓ *Le nombre d'annexes liées à l'habitation principale, en déterminant la surface maximum à respecter.*
- ✓ *De recommander une distance maximum pour leur implantation par rapport à la construction existante.*

Des ajustements à programmer.

En dehors des secteurs de hameaux (Nh) le règlement devra être corrigé afin de garantir une véritable protection des zones humides et parfaire la compatibilité avec le SCOT.

Il faut souligner que Le PLUi permet de réduire la surface des zones urbaines et à urbaniser de 36,46 hectares en les reclassant en zone agricole ou naturelle et que par rapport à la consommation effectivement constatée lors de la décennie précédente, il permet une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'ensemble des destinations, estimée sur 10 ans.

*Le potentiel urbanisable du présent PLUi est réduit de **34,1%** par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents, toutes destinations confondues.*
Toutefois, une attention particulière devra être apportée aux zones 1AU se situant au niveau de réservoirs de biodiversité, de zones humides.

2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pour conduire cette enquête publique, relative à la révision du PLUi, j'ai été désigné par ordonnance n° E19000043 / 33 en date du 18 Mars 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2.2 LA CONCERTATION PREALABLE A LA PROCEDURE D'ENQUETE :

Les modalités de la concertation ont été fixées par délibération du Conseil communautaire en date du 26 Octobre 2017 et de nombreux moyens ont été mis à la disposition du public pour l'informer.
Ces informations ont été effectuées par des parutions dans la presse locale (Le Résistant) et régionale (Sud-Ouest) ainsi que dans le bulletin communautaire et sur les panneaux numériques de Ste Foy la Grande et Pineuilh. De nombreux articles de presse sont joints au dossier.
Une exposition, sur le diagnostic et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a été mise en place sur plusieurs sites de la Communauté de Communes :

- Du 12/11/2018 au 16/11/2018 : Mairie de Pineuilh
- Du 19/11/2018 au 23/11/2018 : Mairie de La Roquille
- Du 26/11/2018 au 30/11/2018 : Mairie de Landerrouat
- Du 03/12/2018 au 07/12/2018 : Mairie de Les-Lèves-et-Thoumeyragues
- Du 10/12/2018 au 14/12/2018 : Mairie de Ligueux
- Du 17/12/2018 au 21/12/2018 : Mairie de Listrac-de-Durèze
- Du 24/12/2018 au 28/12/2018 : Mairie de Saint-Avit-Saint-Nazaire
- Du 31/12/2018 au 04/01/2018 : Mairie de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt
- Du 07/01/2019 au 11/01/2019 : Mairie de Margueron
- Du 14/01/2019 au 18/01/2019 : Mairie de Massugas
- Du 21/01/2019 au 25/01/2019 : Mairie de Riocaud
- Du 28/01/2019 au 01/02/2019 : Mairie de Saint-Avit-de-Soulège
- Du 04/02/2019 au 08/02/2019 : Mairie de Saint-Philippe-du-Seignal
- Du 11/02/2019 au 15/02/2019 : Mairie de Saint-Quentin-de-Caplong
- Du 18/02/2019 au 22/02/2019 : Mairie de Saint-André-et-Appelles
- Du 25/02/2019 au 01/03/2019 : Mairie de Pellegrue

Quatre réunions publiques ont été organisées (Pellegrue, Ste Foy la Grande, Landerrouat et Pineuilh).
Des permanences ont été effectuées dans chaque mairie en présence des agents de la cellule urbanisme et dans certains cas du Vice-Président délégué à l'urbanisme et par certains maires des communes concernées.
Ces permanences ont été portées à la connaissance du public par différents moyens (site internet de la CDC, Face book...).
Des registres ont été mis à la disposition du public dans chacune des mairies ainsi qu'au siège de la Communauté de communes.
Les personnes intéressées avaient la possibilité d'adresser leurs observations au Président de la CDC. Plus de quatre-vingts remarques ont été effectuées sur les registres mis à la disposition du public.
La délibération de la communauté de communes du Pays Foyen en date du 11 Mars 2019 dresse le bilan de la concertation et confirme que celle-ci s'est déroulée, du 26 Octobre 2017 jusqu'au 11 Mars 2019, selon les modalités définies dans la délibération du 26 Octobre 2017.

Commentaires du Commissaire-enquêteur

Deux remarques sur 145 indiquent que ce PLUi était établi sans réelle concertation. Les remarques étaient les suivantes : les citoyens ont-ils reçu une information claire et il serait préférable qu'ils soient partie prenante dans l'élaboration du projet.

Ces arguments ne peuvent être retenus. En effet j'estime, pour ma part, que la concertation telle que décrite dans le paragraphe précédent, menée par la collectivité, pendant toute la durée de son élaboration est de très bonne qualité. Elle a été conduite sur une durée suffisante, avec des moyens adaptés au regard de l'importance du projet. La fréquentation des permanences ne peut que le confirmer.

Par ailleurs, la multiplicité des dispositifs mis en place, et notamment le recours au registre dématérialisé, concourent, à l'évidence, à cet objectif qui est la bonne information du public.

D'autre part, il aurait été souhaitable qu'il soit indiqué si le projet du PLUi a reçu des modifications à l'issue de la concertation.

2.3 LA DUREE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête s'est déroulée du **Mardi 25 Juin au Vendredi 2 Août inclus**, soit pendant une période consécutive de 39 jours.

2.4 RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET VISITE DES LIEUX :

Le déroulement de la procédure s'est réalisé de la façon suivante :

Première réunion préparatoire du 18 Avril 2019 : prise de contact avec Monsieur Laurent FRITSCH Vice-Président Urbanisme de la CDC, Monsieur Dimitri CAZENACE Directeur Général des Services, ainsi que toutes les personnes des services de l'urbanisme, au Pôle Technique et Environnement, afin d'organiser l'enquête publique.

Deuxième réunion préparatoire du 11 Juin 2019, afin de :

- Vérifier la conformité et la complétude de l'ensemble des dossiers destinés au siège de l'enquête ainsi qu'aux 20 mairies concernées par l'enquête,
- Émarger les 21 dossiers,
- Coter et parapher les 21 registres d'enquête,
- Recenser et examiner la régularité de l'affichage réglementaire (arrêté et affiches) :
  - Au siège de la Communauté de communes
  - À la mairie de PINEUILH

Troisième réunion avec Monsieur Cazenave DGS de la Communauté de communes du 17 Juillet 2019, afin de faire un point sur le déroulement de l'enquête.

2.5 MESURES DE PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE ET INFORMATION DU PUBLIC :

2.5.1 ANNONCES LEGALES :

La publicité est encadrée par le code de l'environnement (articles L123-10 et R 123-11). Le public a été légalement informé de l'enquête par la parution dans quatre journaux de la presse quotidienne et régionale au moins 15 jours avant le début de l'enquête et au cours de la première semaine de l'enquête (l'enquête se déroulant sur deux départements).

Les titres ainsi que les dates de parution sont repris ci-dessous :

Publication	Périodicité	Date du 1er Avis	Date du second Avis
Sud-Ouest Gironde	Quotidien	25 Mai	26 Juin
Sud- Ouest Dordogne	Quotidien	25 Mai	26 Juin
Le Résistant	Hebdomadaire	6 Juin	27 Juin
Le Démocrate	Hebdomadaire	6 Juin	27 Juin

2.5.2 AFFICHAGE DE L'ARRETE ET DE L'AVIS D'ENQUÊTE :

L'information de la population a été aussi effectuée au travers de l'affichage de l'arrêté. Cet affichage a été réalisé, selon les mairies, entre le 23 Mai et le 6 juin. Chaque mairie a adressé un certificat d'affichage de l'arrêté et ils sont joints au dossier d'enquête de la CDC.
Des affiches ont également été apposées dès le 23 Mai, sur les panneaux d'affichage de la CDC, de chaque mairie, mais aussi sur certains lieux "stratégiques" des 20 communes concernées.
Les affiches respectent le format A2 (42x59, 4 cm) et comportent le titre "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE" en

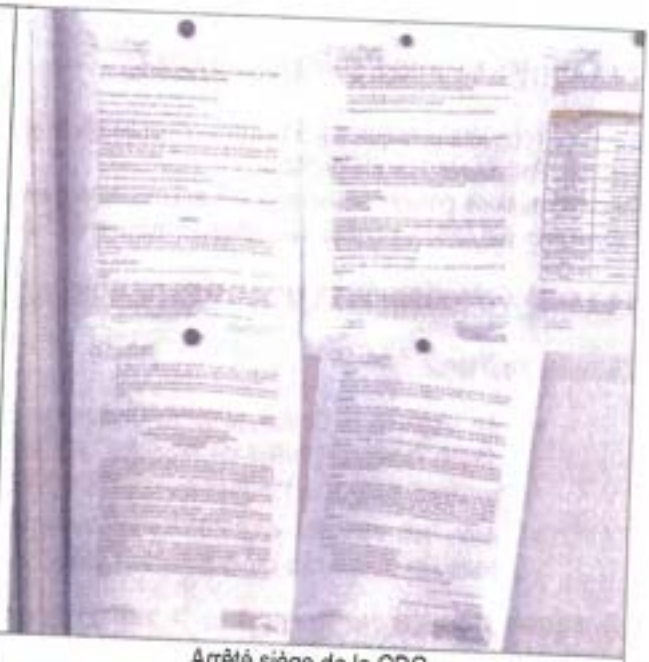
caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R .123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.
Au total, soixante-quatorze affiches ont été distribuées aux différentes mairies concernées par l'enquête publique dont le détail est repris ci-après :

Lieux	Nombre d'affiches	Lieux	Nombre d'affiches
Siège de la CDC	3	Pellegrue	5
Auriolles	5	Pineuilh	5
Caplong	2	Port-Sainte-Foy-et Ponchapt	5
Eynesse	3	Riocaud	3
La Roquille	3	Saint-André-et-Appelles	3
Landerrouat	2	Saint-Avit-de-Soulége	3
Les Lèves et Thoumeyragues	3	Saint-Avit-Saint-Nazaire	5
Ligueux	2	Saint-Philippe-du-Seignal	5
Listrac De Durèze	3	Saint-Quentin-de-Caplong	3
Margueron	3	Sainte-Foy-la-Grande	5
Massugas	3		

Concernant les affiches et avant même le début de l'enquête, les maires ont justifié l'affichage en joignant des photos des différents lieux choisis. Ces documents étaient joints au dossier d'enquête publique.

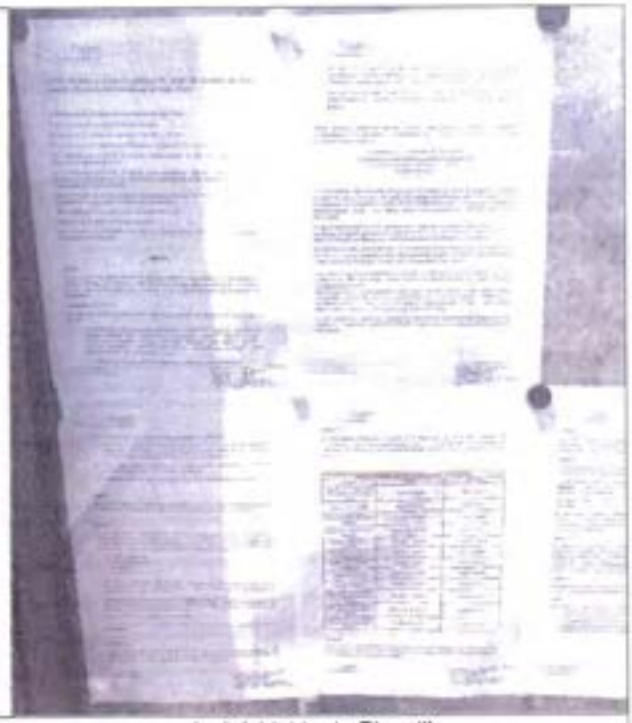
Affichages de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique (Communauté de Communes du Pays Foyen et de la mairie de Pineuilh) :

Affiche Siège de la CDC



Arrêté siège de la CDC

Affiche Mairie de Pineuilh



Arrêté Mairie de Pineuilh

En fin d'enquête, chaque Maire a confirmé l'affichage réalisé sur sa commune en établissant un certificat d'affichage. Le certificat d'affichage global, établi le 3 août par Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen ainsi que par les 20 maires des communes concernées, sont reproduits en annexe 13.

2.5.3 AUTRES MESURES SUPPLEMENTAIRES :

L'avis de l'enquête publique a été également publié sur le site de plusieurs communes, Pineuilh, Saint Avit Saint Nazaire, Port Sainte Foy et Ponchapt ....
Des informations personnalisées ont été effectuées auprès de la population notamment par la distribution de l'avis d'enquête dans les boîtes aux lettres (commune de Pineuilh).

2.5.4 MISE A DISPOSITION ET MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

L'enquête s'est tenue :

- Au siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen 2 Avenue Georges Clemenceau – 33220 PINEUILH, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.
- Ainsi que dans les vingt communes concernées par la présente enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies au public.

Les registres d'enquête (numérotés de n=°1 à n=°21 ; un au siège de l'enquête et un dans chaque mairie), à feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés par mes soins. Ils ont été ouverts le Mardi 25 Juin, puis clos le Vendredi 2 Août 2019 à l'issue de l'enquête. Le public a pu prendre connaissance des dossiers d'enquête et consigner ses observations éventuelles, pendant toute la durée de l'enquête, sur les registres ouverts à cet effet aux jours et heures d'ouverture du siège de la CDC et aux jours et heures habituels d'ouverture des vingt mairies concernées.

Pendant toute la durée de l'enquête, même en mon absence, toute personne a donc pu présenter des

observations, favorables ou non au projet et proposer des suggestions ou des modifications, voire les adresser par écrit :
Communauté de Communes du Pays Foyen, A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 2 Avenue Georges Clemenceau – BP 74 33220 PINEUILH.

Le public a eu accès aux observations portées aux registres (article R.123-13).

En supplément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique ont été consultables, de manière dématérialisée, à tout moment au cours de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à l'adresse suivante : http://www.paysfoyen.fr – onglet Aménagement du territoire / Environnement / Enquête publique

Le public a pu formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse ci-après : enquete.publique@paysfoyen.fr en précisant dans l'objet du courrier « observations sur la révision du PLUi pour le Commissaire Enquêteur

Les observations et les propositions reçues, que ce soit par le biais des registres ou par voie postale ont été annexées au registre du siège de l'enquête et tenues à la disposition du public.

Les observations et les propositions reçues par voie électronique étaient consultables par le public via le site internet de la CDC à l'adresse suivante : CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT > Plan Local d'Uranisme intercommunal (PLUi) - lien direct : https://www.paysfoyen.fr/urbanisme-pays-foyen-33_fr.html

En effet, la possibilité de participation du public par voie électronique est rendue obligatoire par Courriel systématiquement et par Registre Dématérialisé éventuellement et un site internet unique doit contenir toutes les informations relatives à l'enquête. Ce sont les points essentiels de la dématérialisation.

La mise en application du Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets plans et programmes, a donc été scrupuleusement respectée.

2.6 PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Il n'a pas été jugé utile, en accord avec Monsieur FRITSCH Vice-Président à l'Urbanisme et Monsieur CAZENAVE Directeur Général des Services de réaliser des permanences dans chaque commune.

Par contre :
Le secteur de la CDC a été divisé en quatre zones afin de tenir compte des distances. Deux permanences ont été assurées le samedi (une à chaque extrémité de la CDC).
Le lieu des permanences ainsi que le nombre des permanences ont été déterminés en fonction du nombre d'habitants de la CDC et du nombre d'observations effectuées lors de la période de concertation. (Adéquation respectée entre permanences - nombre d'habitants – distances).

J'ai donc tenu douze permanences, au siège de l'enquête, 2 Avenue Georges Clemenceau – BP 74 33220 PINEUILH, ainsi que dans les mairies aux jours et heures repris ci-après.

PERMANENCES		
Lieux	Dates	Horaires
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen	Mardi 25 Juin	9h00-12h00
Mairie de Pineuilh	Mardi 25 Juin	14h00-17h30
Mairie de Saint Avit Saint Nazaire	Samedi 29 Juin	9h00-12h00

Mairie de Port Sainte Foy et Ponchapt	Mercredi 3 Juillet	8h00-12h30
Mairie de Sainte Foy la Grande	Mercredi 3 Juillet	13h30-17h15
Mairie Les Lèves et Thoumeyragues	Jeudi 11 juillet	8h30-12h30
Mairie Saint André et Appelles	Jeudi 11 juillet	13h30-18h00
Mairie Pellegrue	Samedi 20 juillet	9h00-12h00
Mairie Pineuilh	Vendredi 26 juillet	9h00-12h00
Siège de la CDC	Vendredi 26 juillet	14h00-17h30
Siège de la CDC	Mercredi 31 juillet	14h00-17h30
Siège de la CDC	Vendredi 2 août	14h00-17h30

La permanence du 25 Juin après-midi à la mairie de Pineuilh, en raison de l'affluence du public, s'est terminée à 18 heures. Celle du 2 Août au siège de la CDC s'est clôturée quant à elle à 18h15.

2.7 REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE :

Avant même que l'enquête ne débute et après s'en être entretenu avec le responsable du projet il n'a pas été décidé de prévoir de réunion publique au cours de l'enquête.

2.8 FORMALITES DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE :

Les dossiers respectifs et les vingt et un registres ont donc été 39 jours à la disposition du public conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence.

La consultation du public a été assurée du Mardi 25 Juin au Vendredi 2 Août 2019. L'enquête a été clôturée au siège de l'enquête. Les vingt registres déposés dans les différentes mairies de la Communauté de communes du Pays Foyen m'ont été remis à l'issue de l'enquête. Je les ai clôturés et emportés le 2 Août 2019.

Le dossier, les registres d'enquête, le rapport ainsi que mes conclusions et avis ont été adressés le 29 Août à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Le rapport ainsi que mes conclusions et avis ont été expédiés le 29 Août 2019 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

2.9 SYNTHESE DU CHAPITRE :

Commentaires du Commissaire-enquêteur :
Je tiens à souligner et à mettre en exergue la totale implication des services de la Communauté de Communes du Pays Foyen ainsi que la parfaite organisation mise en place. Lors de chaque permanence une personne des services de l'urbanisme était présente afin de s'assurer qu'un bureau était bien à la disposition du commissaire-enquêteur
Je confirme que la concertation, la publicité, les affichages et informations du public, la mise à disposition des dossiers ainsi que le volet dematérialisé respectaient bien la procédure et que le public a bénéficié d'une parfaite information.
Les dispositions prescrites ont été exécutées dans des conditions satisfaisantes.
L'enquête s'est déroulée dans un climat bienveillant, sachant qu'aucun incident ne m'a été communiqué.
Le public a pu consulter aisément le dossier du projet de révision du PLUi sur le site de la CDC même si des administrés ont fait part de certaines incohérences qui ont été modifiées très rapidement par les services de la Communauté de communes.

3) RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

3.1 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

La mobilisation du public a été importante et l'enquête a suscité un intérêt certain. Lors des douze permanences, j'ai assuré 89 entretiens. Ces derniers sont répertoriés dans le fichier ci-après.

Les permanences, en accord avec l'autorité organisatrice, avaient été basées sur le nombre observations enregistrées lors de la période de concertation. Elles sont identifiées en suivant et reprennent le nombre de visites enregistrées.

Lieux	Dates	Horaires	Nombre de visites
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Mardi 25 juin	9h00-12h00	4
Mairie de Pineuilh	Mardi 25 juin	14h00-17h30	9
Mairie de Saint Avit Saint Nazaire	Samedi 29 juin	9h00-12h00	11
Mairie Port Sainte Foy et Ponchapt	Mercredi 3 juillet	8h30-12h30	11
Mairie Sainte Foy la Grande	Mercredi 3 juillet	13h30-17h15	3
Mairie Les Lèves et Thoumeyragues	Jeudi 11 juillet	8h30-12h30	14
Mairie Saint André et Appelles	Jeudi 11 juillet	13h30-18h00	5
Mairie Pellegrue	Samedi 20 juillet	9h00-12h00	6
Mairie Pineuilh	Vendredi 26 juillet	9h00-12h00	7
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Vendredi 26 juillet	14h00-17h30	5
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Mercredi 31 juillet	14h00-17h30	11
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Vendredi 2 août	14h00-17h30	3

3.2) RECAPITULATIF GLOBAL DES OBSERVATIONS

Pendant cette l'enquête, 145 observations /demandes de renseignements ont été recensées et le détail est repris en suivant :

23 demandes de renseignements ou observations ont été formulées (voir observations orales dans le paragraphe concerné)
21 courriers ont été reçus au siège de l'enquête ou remis directement au commissaire-enquêteur
29 observations ont été adressées par courrier électronique
72 observations écrites ont été consignées sur les différents registres

Un courrier est arrivé au siège de la CDC après la clôture de l'enquête publique. Il s'agit d'une correspondance adressée par Mr Philippe Merlet. Ce courrier n'a pas été pris en compte car un message du 1 août reprenant les termes identiques avait déjà été pris en compte. Il figure sous la référence M - N°24.

Quelques personnes ont adressé une observation par courrier, confirmée par messagerie voire lors d'une visite lors des permanences.

IDENTIFICATION DES OBSERVATIONS :

Toutes les demandes de renseignements, observations orales, reçues par courrier, par messagerie ou consignées sur les différents registres ont été identifiées sous différents tableaux :

3.2.1) Observations orales - demandes de renseignements, (elles ne nécessitent pas de réponse de l'autorité organisatrice, mais reprises pour une totale information),
3.2.2) Observations reçues par courrier ou remises au Commissaire-enquêteur,
3.2.3) Observations reçus par messagerie,
3.2.4) Observations consignées sur les différents registres.

Deux principaux chapitres ont été retenus pour traiter les observations reçues par courrier, par messagerie ou écrites sur les différents registres :

- CHAPITRE I :
  Demandes d'urbanisation : (changements de zonage au sens large - changement d'affectation de zone A et/ou N en zone constructible - maintien en zone constructible – extension).
- CHAPITRE II : Observations diverses : (plusieurs messages reçus sur différents thèmes par le même internaute - Enjeux environnementaux – SEPANSO – CEDPF).

3.2.1) DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS

Les personnes suivantes sont venues lors des permanences afin d'obtenir des renseignements. Leurs interrogations ou questionnements ne demandent pas de réponse de la part de l'autorité organisatrice.

Nom de l'intervenant	Synthèse de l'observation
25 Juin Permanence de la CDC : Mme Sicard-Legendre Commune concernée : Eynesse	Est venue demander des informations générales sur l'enquête. Adressera un courrier ou déposera une observation sur un registre.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mme Josianne Maingeau Commune concernée : Pineuilh	Souhaitait savoir si ses parcelles n°167et 168 section BD, sur la commune de Pineuilh, étaient toujours en zone constructible. Réponse apportée.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mr Alain Grellet Commune concernée : Pineuilh	Désirait connaître le zonage dans lequel était classées ses parcelles. Réponse communiquée.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mme Catherine Lacour Commune concernée : Pineuilh	Voulait savoir en quelle zone était classée sa parcelle N° 358. Information indiquée.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mr Serge Onillon Commune concernée : Pineuilh	Est venu nous interroger afin de s'assurer que les parcelles 23 et 143 étaient classées en zone A. Nous informe que son fils Stéphane Onillon fera une observation écrite concernant les parcelles N° 10 et 163.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mr Alain Grellety Commune concernée Pineuilh	Souhaitait obtenir confirmation du classement de ses parcelles. Réponse donnée.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mr Luc Stanney Commune concernée : Pineuilh	Monsieur Stanney voulait savoir en quoi consistait l'enquête et s'il allait être impacté par d'éventuelles nuisances. Souhaitait également vérifier le zonage de ses parcelles N° 56 N°11 et N°114.
25 Juin Permanence mairie de Pineuilh : Mme Catherine Oyhanto Commune concernée : Pineuilh	Constate que ses deux parcelles N° 280 et 281 sont divisées en deux zones N et UC. Elle fera une observation écrite afin de demander des modifications de zonage.

29Juin Permanence Mairie de ST Avit St Nazaire Mme Catherine Dodin Commune concernée : St Avit St Nazaire	Conteste que les parcelles NGv N° 526 - 525 - 524 Soient modifiées en zone NGv. Elles étaient auparavant en zone EBC Un courriel nous sera adressé afin de contester cette modification.
29 Juin Permanence Mairie de ST Avit St Nazaire Mr Lilian Sautet Commune concernée : St Avit St Nazaire	Monsieur Sautet est venu demander des renseignements sur l'enquête publique. Renseignements communiqués. Un courrier sera envoyé sous quelques jours et demandera le changement de certains zonages.
3 Juillet Permanence Port Ste Foy et Ponchapt Mme Elisabeth Dequeker Commune concernée : Port Ste Foy et Ponchapt	Mme Dequeker désirait connaître le classement de ses parcelles N° 159-942-158-940. Information communiquée.
3 Juillet Permanence de Ste Foy la Grande Mme Anne Esders Commune concernée : St Avit St Nazaire	Mme Anne Esders s'est rendue à la permanence afin d'obtenir des informations générales sur l'enquête.
3 Juillet Permanence de Ste Foy la Grande Mr Jean Pierre Roubineau Commune concernée : St Quentin de Caplong	Mr Roubineau, Maire de la commune de St Quentin de Caplong est venu nous remettre un courrier de l'un de ses administrés. Mme Collette (C N°7)
3 Juillet Permanence de Ste Foy la Grande Mr Henri Wallier Commune concernée : Pineuilh	Mr Wallier est propriétaire de la parcelle BY N°89. Cette parcelle était en zone Ah. Elle se présente dans le projet de PLUi en zone A. Un courrier nous sera adressé afin d'étudier un reclassement en zone Ah.
11 Juillet Permanence de Les Lèves et Thoumeyrages Mr Pascal Le Breton Commune concernée : Les Lèves et Thoumeyrages	Mr Le Breton souhaitait connaître le classement de sa parcelle N° 43, lieudit le Bourg – Les Lèves et Thoumeyrages. Il lui a été répondu que sur le plan de zonage présenté dans le dossier du PLUi elle apparaissait en zone UD.
11 Juillet Permanence de Les Lèves et Thoumeyrages Mr Laurent Gros Commune concernée : Les Lèves et Thoumeyrages	Monsieur Gros est venu demander des informations sur les zonages 1AUc au Bourg. Le plan lui a été montré et les explications données.
20 Juillet Permanence de Pellegrue Mesdames Brigitte, Marie Hélène Duverger et Mr Frédéric Duverger Commune concernée : Pellegrue	Ils souhaitaient savoir en quelle zone était classée la parcelle YC 189 sur la commune de Pellegrue. A l'appui du plan de zonage j'ai montré que cette parcelle était classée en zone 1AUd.
26 Juillet Permanence de Pineuilh Mr Hervé Roulet Communes concernées : St Avit St Nazaire et St Philippe du Seignal	Mr Roulet est venu confirmer les observations déjà déposées sur le registre de ces deux communes.
26Juillet Permanence de Pineuilh Mr Henri Wallier Commune concernée : Pineuilh	Mr Wallier est venu lors de cette permanence afin de s'assurer que son courrier avait bien été reçu. Confirmation lui a été donnée.
26 Juillet Permanence de Pineuilh Mr et Mme Guerrier Commune concernée Pineuilh	Ce couple a souhaité qu'il soit rajouté dans leur observation déposée sur le registre de ST André et Appelles la mention suivante : « sur la parcelle N° 40 la bâtisse actuelle était utilisée comme logement dans les années 1945 ». Cette information est bien indiquée dans les

	observations.
26 Juillet Permanence de la CDC Mme Valérie Chatain Commune Margueron	Mme Chatain demande des informations par téléphone sur un zonage de la commune de Massugas. En l'absence de section précise nous ne pouvons confirmer le zonage présenté dans le PLUi. Elle devrait nous adresser un message avec une demande concrète.
31 Juillet Permanence de la CDC Mr Franck Carlier Commune Pineuilh	Mr Carlier est venu demander en quelle zone était classée ses parcelles N° 40 et 72. Il lui a été indiqué qu'une partie était en zone UD.
3 Août Permanence de la CDC Mr Bruno Lopes Commune de Les Lèves et Thoumeyragues	Monsieur Lopes souhaitait savoir si ses parcelles N° 223 et 226 étaient toujours en zone constructible. Il lui a été répondu que dans le projet actuel elles étaient en zone N.

3.2.2) OBSERVATIONS RECUES PAR COURRIER OU REMISES AU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Elles ont été classées par **ordre chronologique** d'enregistrement :

- Par la lettre C **(courrier) et par numéro d'ordre**. Le numéro du chapitre dans lequel elles sont traitées est également précisé.

Numéro de l'observation	Nom	Chapitre concerné
C N°1	Patricia et Jessica Roucheyrolle	I
C N°2	Mr David Picard	I
C N°3	Mr Gaulhiac	I
C N°4	Mr Noureddine Rafik	I
C N°5	Mme Patricia Lavaud	I
C N°6	Indivision Escoffier	I
C N°7	Mme Marie Gisèle Collette	I
C N°8	Mme Florence Boyer	I
C N°9	Marie Céline Chort	I
C N°10	Mr et Mme Henri Wallier	I
C N°11	Mr Michel Pitron	I
C N°12	Mme Brigitte Moueix	I
C N°13	Lilian Sautet	I
C N°14	GFA des Goulards	I
C N°15	Mme Christèle Leleu	I
C N°16	Mr et Mme Ludovic Stocherro	I
C N°17	Mr Alain Vaurigaud	I
C N°18	Mairie de PINEUILH	I
C N°19	Cie des Pruneaux	I
C N°20	Mr Fabrice Marchesseau	I
C N°21	Mr Daniel Vaurigaud	I

3.2.3) OBSERVATIONS RECUES PAR MESSAGERIE

Elles ont été classifiées par **ordre chronologique** de réception :

- Par la lettre **M (messagerie) et par numéro d'ordre de réception.** Le numéro du chapitre dans lequel elles sont traitées est également précisé.

Numéro de l'observation	Nom	Chapitre Concerné
M - N°1	Mr Philippe Guionneau	I
M - N°2	Mr Jean Marc Baussens	I
M - N°3	Mr Alain Moine	I
M - N°4	Mr Michel Pitron	I
M - N°5	Mr JC Viau-Bounézou	II
M - N°6	Mr JC Viau-Bounézou	II
M - N°7	Mr JC Viau-Bounézou	II
M - N°8	Mr JC Viau-Bounézou	II
M - N°9	Nicolas Le Pioufle	II
M - N°10	Mr JC Viau-Bounézou	II
M - N°11	Mr JC Viau-Bounézou	II
M - N°12	Mme Céline Clisson	II
M - N°13	Mr JC Viau Bounezou	II
M - N°14	Mme Valérie Chatain	II
M - N°15	Mr JC Viau-Bounézou	II
M – N°16	Mr JC Viau Bounezou	II
M – N°17	Mme Christèle Leleu	I
M – N°18	SEPANSO	II
M – N°19	CEDPF	II
M – N°20	Mr JC Viau Bounezou	II
M – N°21	Mr et Mme Laurent Chahuau	II
M – N°22	Mr Gilles Sajous	II
M – N°23	Mme Eva Eymerie	II
M – N°24	Mme Geneviève Merlet	I
M – N°25	Mr Gilles Sajous	II
M – N°26	Mr Guillaume Aupy	II
M – N°27	ANONYME	II
M – N°28	Mr JC Viau Bounezou	II
M – N°29	Mme Brigitte Paganelli	II

3.2.4) OBSERVATIONS CONSIGNEES SUR LES REGISTRES

Les registres sont numérotés de R 1 à R 21 et définis de la façon reprise dans le tableau ci-après :

Identification des registres	Identification des registres
Registre N° 1 Siège de la CDC Pineuilh	Registre N° 12 Mairie Pellegrue
Registre N° 2 Mairie Auriolles	Registre N° 13 Mairie Pineuilh
Registre N° 3 Mairie Caplong	Registre N° 14 Mairie Port Ste Foy et Ponchapt
Registre N° 4 Mairie Eynesse	Registre N° 15 Mairie Riocaud
Registre N° 5 Mairie La Roquille	Registre N° 16 Mairie Saint André et Appelles
Registre N° 6 Mairie de Landerrouat	Registre N° 17 Mairie Saint Avit de Soulège
Registre N° 7 Mairie Les Lèves et Thoumeyragues	Registre N° 18 Mairie Saint Avit Saint Nazaire
Registre N° 8 Mairie Ligueux	Registre N° 19 Mairie Saint Philippe du Seignal
Registre N° 9 Mairie Listrac de Dureze	Registre N° 20 Mairie Saint Quentin de Caplong
Registre N° 10 Mairie Margueron	Registre N° 21 Mairie Sainte Foy la Grande
Registre N° 11 Mairie Massugas	

Les observations quant à elles sont reprises et identifiées de la manière suivante :

- Par la lettre R (Registre N°) et par ordre d'enregistrement (ex : R1- Observation n=°1). Le numéro du chapitre dans lequel elles sont traitées est également précisé.

Numéro de l'observation	Nom et adresse	Commune concernée	Chapitre Concerné
Registre R1-Obs N°1	Mr et Mme Gaetan Cuisset	Margueron	I
Registre R1-Obs N°2	Mme Irène Chignaguet	Pineuilh	I
Registre R1-Obs N°3	Mr Guy Chignaguet	Pineuilh	I
Registre R1-Obs N°4	Mr Fabrice Barret	Caplong	I
Registre R1-Obs N°5	Mme Marie Christine Goubie	Pineuilh	I
Registre R1-Obs N°6	Mr André Cocard	Riocaud	I
Registre R1-Obs N°7	Mr Christian Zuccolotto	Saint Saint Nazaire	I
Registre R1-Obs N°8	Mr et Mme Lo Presti Giovanni	Riocaud	I
Registre R1-Obs N°9	Mme Josiane Bernard	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R1-Obs N°10	Mr Jean Rebeyrolle	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R1-Obs N°11	Mme Nelly Rebeyrolle	Pineuilh	I
Registre R1-Obs N°12	Mr et Mme Alain Imbert	Pineuilh	I
Registre R1-Obs N°13	Mr Jean Marie Baeza	Listrac de Dureze	I
Registre R1-Obs N°14	Mr Claude Larrue	Pineuilh	I
Registre R-3 - Obs N°1	Mr Jacques Verite	Caplong	I
Registre R-7 - Obs N°1	Mme Marie Noelle Chadeix	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 – Obs N°2	Mr Christophe Chassaing	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 – Obs N°3	Mr et Mme Jean Henri Laborne	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 – Obs N°4	Indivision Arbulo	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 – Obs N°5	Indivision Pasquon	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 – Obs N°6	Mme Lucette Charrière	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 - ObsN°7	Mme Brigitte Stocchero	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 - Obs N°8	Mme Jutta Aumage	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre R-7 – Obs N°9	Mr François Clémot	St Avit St Nazaire	I
Registre R-7 - Obs N°10	Mr et Mme René Guerrier	Pineuilh	I
Registre R-11- Obs N°1	Mr et Mme Hugues Dutheillet de Lamothe	Massugas	I
Registre R-11- Obs N°2	Mr Marcello Paglialonga	Massugas	I
Registre R- 12-Obs N°1	Mr et Mme Christian Bourges-Rouhaut	Auriolles	I
Registre R-12 -Obs N°2	Mme Françoise Parinaud	Massugas	I
Registre R-12 -Obs N°3	Mr Patrick Jolivet	Auriolles	I
Registre R-12 -Obs N°4	Mr et Mme Eric Meynaud	La Roquille	I
Registre R-12 -Obs N°5	Mr et Mme Eric Meynaud	Landerrouat	I
Registre R-12 -Obs N°6	Mr Michel Clamens	Pellegrue	I
Registre R- 13-Obs N°1	Indivision Escoffier	Pineuilh	I
Registre R-13-Obs N°2	Indivision Gonfalonieri	Pineuilh	I
Registre R- 13-Obs N°3	Indivision Gonfalonièri	Pineuilh	I
Registre R- 13-Obs N° 4	Indivision Juliani Josette Brousseau Jacqueline	Pineuilh	I
Registre R-13-Obs N°5	Mr Stéphane Onillon	Pineuilh	I
Registre R-13-Obs N°6	Mr Jean Claude Baspeyras	Pineuilh	I
Registre R-13-Obs N°7	Indivision Petit	Pineuilh	I
Registre R 14 - Obs N°1	Mr Yousri Achamallah	Port Ste Foy et Ponchapt	I

Registre R 14 -Obs N°2	Mr et Mme Jean et Monique Vasseur	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 14 -Obs N°3	Mr Henri Coraux	Port Ste Foy et Ponchapt	II
Registre R 14 -Obs N°4	Mr Gérard Lecleve	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 14 -Obs N°5	Mr et Mme Maryse et Jean Claude Boyer	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 14 -Obs N°6	Mr Éric Lissague -intervient pour Mme Micheline Guerrier	Pineuilh	I
Registre R 14 -Obs N°7	Mr Serge Onillon	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 14 -Obs N°8	Mme Chateau	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 14 -Obs N°9	Mr Jacques Reix pour Mme Chateau	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 14 -Obs N°10	Mme Josette Millard	Port Ste Foy et Ponchapt	I
Registre R 15 - Obs N°1	Mme Thérèse Lamar	Riocaud	I
Registre R-16-Obs N°1	Mr Jean Charles Monnier	La Roquille	I
Registre-R-16-Obs N°2	Mme Christiane Moderne	Pineuilh	I
Registre-R-16-Obs N°3	Mr Jean Gueylard	Les Lèves et Thoumeyragues	I
Registre-R-16-Obs N°4	Mr et Mme Alain Lamont	St Philippe du Seignal	I
Registre-R-16-Obs N°5	Mr Laurent Grare	St André et Appelles	I
Registre-R-16-Obs N°6	Mr Laurent Grare	St André et Appelles	I
Registre R 18-Obs N°1	Mme Josette Brousseau	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°2	Mr Bernard Rebeyrolle	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°3	Mr et Mme Yannick Large	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°4	Mr Robert Mazzocco	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°5	Mme Nadine Lechon	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°6	Mr et Mme Michel Dubert	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°7	Mr Patrick Castagnol	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°8	Mme Eva Eymerie	Pineuilh	II
Registre R 18-Obs N°9	Mr Bertrand Rousselière	St Avit St Nazaire	II
Registre R 18-Obs N°10	Mr et Mme Hervé Roulet	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°11	Mr Patrick Marchesseau	St Avit St Nazaire	I
Registre R 18-Obs N°12	Mme Catherine Vaurigaud	St Avit St Nazaire	I
Registre R 19 -Obs N°1	Mr Hervé Roulet	St Philippe du Seignal	I
Registre R 19 -Obs N°2	Mr Jean Claude Vacher (pour Mr Helfrick	St Philippe du Seignal	I
Registre R 20 -Obs N°1	Mme Josiane Bachelot	St Quentin de Caplong	I

TRAITEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :
L'analyse des observations, à l'exception des demandes d'informations, est reprise dans le ***PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS*** *qui recouvre également* ***LES REPONSES DE LA COLLECTIVITE*** *ainsi que* ***LES AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.***

3.3) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

J'ai constaté que **la Communauté de communes du Pays Foyen avait bien notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique et en date du 12 Mars 2019, le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme à** Madame la Préfète et aux personnes publiques associées reprises ci-après. Cet envoi répond bien aux dispositions prévues par l'article L123-13-1-2ième alinéa du code de l'urbanisme.

Sur les 56 PPA consultées, 20 ont apporté une réponse. Il faut souligner toutefois que les avis du **Conseil Départemental (présenté en commission le 13 Juin) et de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ont été reçus en date du 8 Juillet soit un mois après les délais réglementaires.** Ils ont été intégrés, dans les dossiers

d'enquête ainsi que sur le site de façon dématérialisée, en cours d'enquête dès leur réception soit le 8 juillet 2019.
Cette intégration tardive n'a pas lésé l'information du public car il restait 25 jours avant la clôture de l'enquête publique.
A noter que l'avis des personnes publiques associées qui n'ont pas répondu dans les délais prescrits (3mois) est réputé favorable.

Liste des Personnes publiques consultées et réponses apportées :

Identification de la Personne Publique Associée	Avis
Direction Départementale des Territoires Dordogne	
Monsieur Le Sous-Préfet de Libourne	
Monsieur Le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine - Préfet de la Gironde	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques détaillées dans la notice technique.
DDTM 33/SUAT - Secrétariat de la CDPENAF Bordeaux	Avis défavorable au titre de l'article l112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, Avis défavorable sur deux stecal, d'Auriolles et de Caplong, Avis favorable, au titre de l'article l151-13 du code de l'urbanisme, sur les stecal des lèves-et-thoumeyragues, Listrac-de-Durèze, Pineuilh, Saint-Avit-saint Nazaire et Saint-André-et-appelles, Avis favorable assorti d'observations au titre de l'article l151-12 du code de l'urbanisme.
DREAL Nouvelle Aquitaine - Mission régionale d'autorité environnementale du CGEDD – MRAE - Bordeaux	Nombreuses recommandations sont émises
Monsieur le Président du Scot du Grand Libournais	Avis favorable avec réserves (voir courrier)
UDAP 33 - Architecture et Patrimoine Bordeaux	
Pays du Dropt - Syndicat mixte	
Direction Habitat et Urbanisme - Madame Christelle GUIONIE – Bordeaux	
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - DREAL Nouvelle Aquitaine	
DRAC Nouvelle Aquitaine Bordeaux	Emet des recommandations
Monsieur Le Président EPIDROPT	Emet des recommandations
Monsieur Le Préfet - Préfecture de la Gironde	
Pays du Grand Bergeracois	
Monsieur Le Sous-Préfet - Sous-Préfecture de Bergerac	
CDC Montaigne Montravel Gurson	
Association SEPANSO Gironde - Monsieur Antoine SCHREIBER Bordeaux	Avis défavorable
UDAP 24 - Architecture et Patrimoine Périgueux	
Direction Habitat et Urbanisme - Madame Marie-Christine DARMIAN-GAUTRON Bordeaux	
Monsieur Le Président Autorité Organisatrice des Transports Urbains Bordeaux	

Monsieur Le Président Chambre d'Agriculture de la Gironde Bordeaux	Avis favorable avec des réserves
Institut National de l'Origine et de la Qualité Bègles	Avis favorable avec des réserves
Centre National de la Propriété Foncière Bordeaux	
Monsieur Le Président du Conseil Départemental de la Gironde Bordeaux	Avis favorable assorti de réserves
Association Protection Avenir Patrimoine et Environnement en Dordogne - Monsieur BARDEROLLE Bergerac	
Monsieur Le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine Bordeaux	
Monsieur Le Président - Fédération des Parcs Naturels Régionaux de France	
Monsieur Le Président EPIDOR Castelnaud la Chapelle	
CAB BERGERACOISE Bergerac	
Pays du Cœur Entre Deux Mers Targon	
Monsieur Le Préfet de la Dordogne Périgueux	Avis transmis à Madame la Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine.
Mairie d'ESCLOTTES - Monsieur SEILLIER	
Monsieur Le Président Chambre de Commerce et D'Industrie de Dordogne Coulounieix Chamiers	
Monsieur Le Président du Conseil Départemental de la Dordogne Périgueux	
Direction de l'Environnement et Développement Durable Périgueux	
Monsieur Le Président Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde Bordeaux	
Monsieur Le Président de La Chambre des Métiers. Bordeaux	
Mairie de Saint-Antoine-De-Breuilh - Monsieur GALLOT	Avis favorable
Monsieur Le Président Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Dordogne	
CDC Castillon – Pujols	
Mairie de Le Fleix - Monsieur FILET - Maire	
Monsieur Le Président Chambre de Commerce et D'Industrie de Libourne	
Monsieur Le Président Chambre d'Agriculture de la Dordogne Bergerac	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées.
Mairie de Gardonne - Monsieur DELTEIL	Avis favorable
CDC Communes Rurales de l'Entre Deux Mers	Avis favorable
Agence Régionale de Santé ARS - Délégation Dordogne Périgueux	Avis favorable
Agence Régionale de Santé ARS - Délégation Gironde Bordeaux	Avis favorable
Agence Régionale de Santé ARS - Nouvelle Aquitaine Bordeaux	
CDC du Pays de Duras - Monsieur PATISSOU	

Pays du Val de Garonne-Gascogne	
SCOT Bergeracois - SYCOTEB - Monsieur ANDRES, Directeur Bergerac	Avis favorable.
Association SEPANSO Bergerac	
Pays du Haut Entre Deux Mers La Réole	
Pays du Libournais - Pôle d'Équilibre du Grand Libournais St Denis de Pile	
Pôle Territorial du Grand Libournais St Denis de Pile	
GRTgaz - Pôle Exploitation Centre Atlantique - Direction des données - Site d'Angoulême	Recommandations émises.

TRAITEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :
L'analyse des recommandations, observations, avis favorables avec réserves, avis défavorables est reprise dans le PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS qui recouvre également les réponses de la collectivité ainsi que les avis du commissaire-enquêteur.

3.4 NOTIFICATION DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS :

Conformément aux nouvelles orientations des articles R123-18 alinéa 2 et R123-19 alinéas 1 et 2 du Code de l'environnement, il a été procédé après la clôture des registres, aux formalités suivantes :

- Les observations écrites enregistrées dans les registres d'enquêtes, dans les courriers reçus par voie postale, par voie électronique pendant l'enquête publique font l'objet du procès-verbal repris ci-après. **Ce support permet à la collectivité et à ses conseils d'apporter une réponse individuelle aux questions/interrogations du public, des Personnes publiques associées et du Commissaire enquêteur. Toutes les réponses apportées ont été intégrées dans ce procès-verbal.**
- Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Vice-Président de la Communauté de Communes en date du 9 Août 2019.

En application des dispositions précitées, la Communauté de communes a été invitée à produire dans un délai de quinze jours, à compter de la remise du présent procès-verbal, un mémoire en réponse aux observations.

3.5 MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

Les réponses de la collectivité nous sont parvenues le 23 Août. Ce document figure en annexe 14 et toutes les réponses ont été intégrées dans le procès-verbal des observations.

3.6 SYNTHESE DU CHAPITRE 3 :

Lors de cette enquête, la participation du public a été importante et cela reflète la parfaite information réalisée par la Communauté de communes.
La grande majorité des observations porte tout particulièrement sur des changements de zonage au sens large.
En effet, de nombreux propriétaires de parcelles actuellement en zone A et/ou N, désirent que celles-ci deviennent ou redeviennent constructibles.
Le premier argument évoqué pour la perte de constructibilité, quel que soit le classement de la zone concernée est que l'urbanisation y était possible selon le Précédent PLU.
Dans quelques cas, les parcelles proviennent de biens familiaux reçus en héritage entrainant des remises en cause des valeurs qui leur avaient été attribuées.
Plusieurs personnes éprouvent, malgré tout, des difficultés à accepter que les certificats d'urbanisme délivrés il y a quelques années soient remis en question dans l'élaboration du présent PLU ce qui est bien compréhensible.

Christian Marchais
Commissaire-enquêteur

Communauté de Communes du Pays Foyen

Pays Foyen

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du Mardi 25 JUIN au Vendredi 2 AOUT 2019
Relative au projet de
Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen

PROCES -VERBAL

Des OBSERVATIONS RECUEILLIES
Remis le 9 Août 2019

Christian MARCHAIS
Commissaire-enquêteur

PROCES - VERBAL DES OBSERVATIONS

Écrites, enregistrées dans les registres d'enquête, dans les courriers reçus par voie postale, par voie électronique et des observations orales

Vous avez pris un arrêté de mise à l'enquête publique concernant la **révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen** en date du 22 Mai 2019.

J'ai été désigné par ordonnance E19000043 / 33 du 18 Mars 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

L'enquête s'est déroulée du **Mardi 25 Juin au Vendredi 2 Août inclus**, soit pendant 39 jours consécutifs et douze permanences ont été assurées.

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi que les registres d'enquête ont été déposés au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies des vingt communes constituant la CDC, aux jours et heures d'ouverture de ces différentes collectivités.

Les 21 registres ont été clôturés par mes soins, le 2 Août 2019 à l'issue de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse des observations est établi en application des dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement. Cet article précise que le commissaire enquêteur doit rencontrer le responsable du projet dans les huit jours de la clôture de l'enquête.

Le présent document dresse la synthèse :

- Des observations formulées par le public, les collectivités, les associations,
- Des observations, remarques et avis réservés ou défavorables des Personnes Publiques associées,
- Du Commissaire-enquêteur.

RECAPITULATIF GLOBAL DES OBSERVATIONS

Pendant cette enquête, j'ai assuré **89 entretiens** et **145 observations /demandes de renseignements** ont été recensées et le détail est repris en suivant :

23 demandes de renseignements ou observations orales ont été formulées. Elles ne nécessitent pas de réponse de votre part.
21 courriers ont été reçus au siège de l'enquête ou remis directement au commissaire-enquêteur.
29 observations ont été adressées par courrier électronique.
72 observations écrites ont été consignées sur les différents registres.

La grande majorité des observations porte tout particulièrement sur des changements de zonage au sens large.
En effet, de nombreux propriétaires de parcelles, actuellement en zone A et/ou N, désirent que celles-ci deviennent ou redeviennent constructibles.
Le premier argument évoqué pour la perte de constructibilité, quel que soit le classement de la zone concernée, est que l'urbanisation y était possible selon le Précédent PLUi.
La constructibilité dans les zones agricoles et naturelles est le thème le plus fréquemment abordé avec comme remarques récurrentes que la vocation agricole ou naturelle est discutable, que les parcelles sont proches de zones déjà construites ou entourées d'habitations, que tous les réseaux sont déjà disponibles et qu'une nouvelle construction ne modifiera en rien la qualité paysagère.

Dans quelques cas, les parcelles proviennent de biens familiaux reçus en héritage entraînant des remises en cause des valeurs qui leur avaient été attribuées.

Traitement et analyse des observations :
Deux principaux chapitres ont été retenus pour traiter les observations reçues par courrier, par messagerie ou écrites sur les différents registres :

- CHAPITRE I :
  Demandes d'urbanisation : (changements de zonage au sens large - changement d'affectation de zone A et/ou N en zone constructible - maintien en zone constructible – extension).

- CHAPITRE II : Observations diverses : (plusieurs messages reçus sur différents thèmes par le même internaute - enjeux environnementaux – SEPANSO – CEDPF)

Afin de permettre une analyse plus harmonieuse, chaque observation reprend l'identification, le nom du requérant, la synthèse de l'observation.
A noter que lors des entretiens en face à face toutes les parcelles ont été identifiées, avec Géoportail et les plans de zonage repris dans le dossier de présentation, et validées par les requérants.

CHAPITRE I
OBSERVATIONS CONCERNANT LES DEMANDES D'URBANISATION

Afin de réaliser un traitement plus cohérent, toutes les observations, remarques qui concernent des changements de zonage au sens large, sont reprises par COMMUNE et identifiées de la manière suivante :

- Par la lettre **C (courrier)** et par ordre chronologique d'enregistrement pour celles reçues par courrier,
- Par la lettre **M (messagerie)** et par numéro d'ordre de réception, pour celles reçues par messagerie électronique,
- Par la lettre **R (N° du registre)** et par numéro d'ordre (ex : R1 -registre CDC- Observation n=°1) pour celles transcrites sur les registres,

COMMUNE DE AURIOLLES

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°1 Mr Christian Bourges-Rouhaut	Commune de Auriolles : Mr Bourges-Rouhaut souhaite que les parcelles 102 et 104 soient déclarées constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s agit de parcelles qui sont effectivement classées en zone constructible dans le projet de PLUi*
Avis du CE	*Secteur déjà classé en zone UD*

Parcelles 102 et 104

Parcelles 102 et 104

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°3 Mme Patrick Jolivet	Commune de Auriolles : Mme Jolivet désire que la parcelle ZE 52 soit maintenue en zone Ah comme repris sur le plan de zonage figurant dans le dossier d'enquête

Réponse de la collectivité	*Ce secteur Ah fait l'objet d'un avis négatif de la CDPENAF, à ce stade des arbitrages doivent intervenir pour définir si ce secteur peut être maintenu.*
Avis du CE (Commissaire-enquêteur)	*Avis réservé sur le maintien en zone Ah*

Parcelle ZE 52

Parcelle ZE 52

COMMUNE DE CAPLONG

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°4 Mr Fabrice Barret	Commune de Caplong : Mr Barret Fabrice artisan maçon est propriétaire de la parcelle 1665 (ex 632 qui a été divisée). Il souhaite qu'une partie de cette parcelle soit constructible afin de construire un bâtiment pour son activité professionnelle (**surface demandée 180 m2**). Effectif de l'entreprise : 4 salariés + gérant.
Réponse de la collectivité	*Il conviendrait de vérifier si une activité artisanale est bien présente sur site. Si c'est le cas, il pourrait être envisager la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) permettant les annexes et les extensions des constructions artisanales existantes.*
Avis du CE	*Ce classement pourrait être revu. Avis favorable pour un STECAL permettant le développement de l'activité professionnelle.*

Parcelle 1665

Parcelle 1665 (ex 632)

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 3 Observation N=°1 Mr Jacques Verite	Commune de Caplong : Mr Verite demande que sa parcelle N° 1607 section B puisse être classée en zone à bâtir. La profondeur du terrain est de 60 mètres. Plan annexé au registre.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située dans un contexte rural le long de la RD 672. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi*
Avis du CE	*Parcelle en bord de route mais en zone A. Aucune urbanisation ne paraît possible*

Parcelle B 1607 (ex 197) | Parcelle B 1607 (ex 197)

COMMUNE DE LANDERROUAT

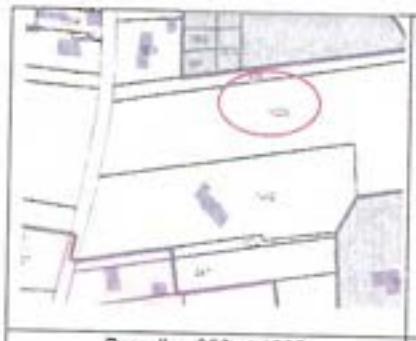
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°5 Mr et Mme Éric et Sophie Meynaud	Commune de Landerrouat : Mr et Mme Meynaud propriétaires des parcelles ZC 154 - 153 - 71 demandent à ce que des parties de ces parcelles soient incluses en zone constructible. Ils proposent dans le schéma de droite leur proposition, voir les zones hachurées de l'extrait cadastral repris ci-dessous.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit de parcelles situées dans un contexte rural où l'activité agricole est prédominante. Donner la possibilité de construire à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage, en particulier sur la parcelle 154. En revanche, la parcelle 153 présente un morceau du terrain en « dent-creuse » entre une habitation existante (parcelle 71) et un lotissement situé plus au nord. Cette parcelle n'est pas plantée en vigne et ne pourra pas l'être compte-tenu de son insertion à proximité d'habitation. La demande pourrait éventuellement être acceptée sur cette dent-creuse...*
Avis du CE	*Accord avec cette proposition pour le comblement de la seule "dent creuse"*

Parcelles 154-153-71 | Parcelles 154-153-71

COMMUNE DE LA ROQUILLE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°4 Mr et Mme Éric et Sophie Meynaud	Commune La Roquille : Mr et Mme Meynaud ont obtenu, en 2013, un permis de construire pour deux maisons individuelles pour les parcelles 256 et 1209. Toutes les taxes afférentes au permis ont été payées. Ces constructions n'ont pu être réalisées pour des raisons économiques (gel et coulure). Ils constatent que ces parcelles sont en zone A. Ils demandent à ce qu'une partie de ces deux parcelles soient incluses en zone constructible. Dans l'impossibilité elles reviendront en vignes avec les soucis que cela peut engendrer.

Réponse de la collectivité	*La difficulté vis-à-vis de cette demande (par rapport à la précédente), est qu'un contexte de dent-creuse pourrait être avancé, d'autant plus s'il n'est demandé qu'un morceau de la parcelle pour réaliser une habitation. Néanmoins, au regard du caractère enserré de la parcelle viticole dans un contexte bâti et boisé, accorder une partie du terrain constructible contribuerait à condamner l'activité agricole sur l'ensemble de la parcelle. Cela amènerait par ailleurs à mettre en zone constructible la maison mitoyenne au sud et donc à générer de la constructibilité supplémentaire sur site, ce qui n'est pas souhaité, voire souhaitable... L'avis technique est donc plutôt défavorable.*
Avis du CE	*Je considère qu'une partie de la parcelle pourrait être revue dans le prolongement des habitations existantes afin de permettre la réalisation d'une construction.*



Parcelles 256 et 1209

Parcelles 256 et 1209

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°1 Mr Jean Charles Monnier	<u>Commune de La Roquille :</u> Mr Monnier demande le maintien de ses parcelles N°1001-194-193-192-1254 (en partie), en zone 2AU.
Réponse de la collectivité	*Il est effectivement proposé de maintenir ce potentiel de développement futur dans le projet de PLUi arrêté. Néanmoins, il est bien précisé que les zones 2AU sont des zones inconstructibles à la date d'approbation du PLUi, elles pourront éventuellement le devenir après une révision du PLUi.*
Avis du CE	*Avis réservé sur les zones 2AU.En accord avec les réponses des PPA.*

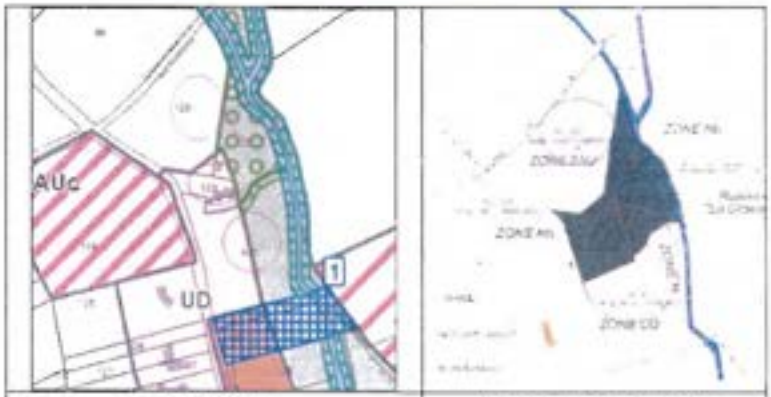
Parcelles 1001 194 193 192 1254

Parcelles 1001 194 193 192 1254

COMMUNE DE LES LEVES ET THOUMEYRAGUES

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°21 Mr et Mme Chahuau	<u>Commune Les Lèves et Thoumeyragues</u> : Mr et Mme Chahuau demandent un changement de zonage pour les parcelles cadastrées AC 122 et 123 - AC 120 et AC 430. Ils proposent ci-dessous le zonage demandé.

Réponse de la collectivité	*Les parcelles demandées représentent une réelle sensibilité au regard des enjeux de préservation des paysages et de l'environnement. C'est pourquoi une pare constructible de la zone UD ne s'applique que sur une bande le long de la route en évitant d'aller trop en profondeur vers le ruisseau. C'est pourquoi la proposition faite paraît peu acceptable. La zone UD demandée semble plus profonde que celle proposée dans le projet de PLUi ce qui pourrait porter préjudice aux enjeux de préservation du ruisseau. Il en va de même sur le secteur Nh proposé qui irait directement en contact du ruisseau, ce qui n'est pas acceptable car cela permettrait la création d'extensions ou d'annexes aux constructions existantes jusqu'au ruisseau.* *Enfin, la zone 2Au proposée sous forme d'extension de l'urbanisation le long de la voie en contact des espaces sensibles ne paraît pas souhaitable et d'autant moins réaliste que la zone 1AUc attenante ne pourra vraisemblablement pas être maintenue à l'approbation du PLUi au regard des remarques des Personnes Publiques associées.*
Avis du CE	*Je partage totalement l'avis de la collectivité.*

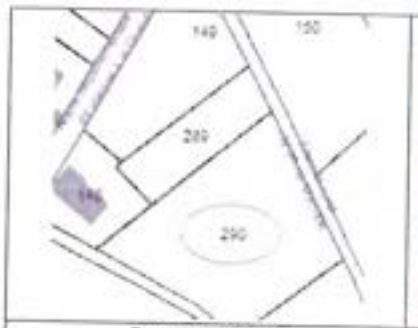


Projet PLUi	Demande des requérants

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°1 Mme Marie Noelle Chadeix	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues :** Mme Chaleix propriétaire de la parcelle 335 divisée en plusieurs lots : 390-391-392, demande que le lot 392 soit à nouveau en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 392 est bien prévue en zone constructible du projet de PLUi arrêté. Seul le fond de parcelle reste en zone agricole afin d'éviter une implantation trop en retrait de la construction principale. Cela n'empêchera pas l'éventuelle édification d'annexes piscine, ou extensions sur la partie agricole du fond de parcelle 392.*
Avis du CE	*Il lui avait été précisé lors de sa venue que la parcelle était constructible mais elle a souhaité que sa demande soit transcrite sur le registre.*

Parcelle AP 392	Parcelle AP 392 EX 335

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°2 Mr Christophe Chassaing	Commune de Les Lèves et Thoumeyragues : Mr Christophe Chassaing propriétaire de la parcelle AO 290 souhaite que l'intégralité de sa parcelle soit en terrain à bâtir (parcelle 197 qui est devenue 290).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située à proximité de la RD 672E5. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi*
Avis du CE	*L'économie de la ressource foncière est une priorité. Le maintien en zone agricole me paraît justifié.*



Parcelle AO 290

Parcelle AO 290

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°3 Mr et Mme Jean Louis Labonne	Commune de Les Lèves et Thoumeyragues : Mr et Mme Labonne demandent que la parcelle AP384 soit constructible pour un projet de construction.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 384 est bien prévue en zone constructible du projet de PLUi arrêté. Néanmoins, une partie significative de la parcelle (40%) se situe en zone agricole, ce qui sera relativement contraignant pour l'implantation de la construction principale. Par équité avec le classement de la parcelle 388 située un peu plus au nord, il pourrait être accordé l'antériorité de la constructibilité sans que cela porte atteinte à l'esprit du développement porté sur ce hameau qui vise un simple comblement des dents creuses.*
Avis du CE	*Avis favorable pour cette demande. La réponse de la collectivité est cohérente.*

Parcelle AP 384

Parcelle AP 384

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°4 Indivision Arbulo	Commune de Les Lèves et Thoumeyragues : Cette indivision souhaite que les parcelles 47- 51 –52- 239-240-241-242-353-356 ne soient plus en zone A mais en zone constructible.

Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*
Avis du CE	*Ces parcelles sont en zone excentrée de zone constructible, cette demande favoriserait une nouvelle urbanisation linéaire le long des voies ce qui est à proscrire.*

Parcelles 47- 51 –52- 239-240-241-242-353-356

Parcelles 47- 51 –52- 239-240-241-242-353-356

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°5 Indivision Pasquon	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Cette indivision souhaite conserver les parcelles AC 118 et AC 119 en zones UD et 1AUc comme le signale le PLUI présenté.
Réponse de la collectivité	*La zone 1AUc fait l'objet de nombreux avis défavorables, au regard de son positionnement en entrée de bourg nord de la commune, du caractère agricole de la zone, de sa pente, de sa desserte peu aisée et de la présence d'espaces naturels (ruisseau) situés en contre-bas de l'autre côté de la route. Il paraîtra difficile de maintenir la zone 1AUc a priori*
Avis du CE	*Avis favorable pour la parcelle 118. Défavorable pour la parcelle 119 qui ne permet pas de conserver une coupure d'urbanisation*

Parcelles AC 118 et AC 119

Parcelles AC 118 et AC 119

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°6 Mme Lucette Charrière	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Mme Charrière souhaite que la parcelle 194, lieudit Les Paris, devienne constructible pour une partie.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi*

Avis du CE	*Avis défavorable pour cette demande (zone A)*

Parcelle 194

Parcelles 194

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°7 Mme Brigitte Stocherro	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Mme Stocherro Désire qu'une partie de la parcelle AC 359 reste en zone UD comme repris sur le plan de zonage.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle constitue une dent creuse, une partie est donc bien constructible dans le projet de PLUi arrêté. En matière de cohérence, l'avenir de la zone 1AUc pourrait avoir des conséquences sur cette zone UD. La suppression de la zone La zone 1AUc fait l'objet de 1AUc, si elle était actée, pourrait se traduire par la transformation de la zone UD en secteur Ah, auquel cas la parcelle 359 resterait constructible.*
Avis du CE	*Favorable à cette demande qui ne remet pas en cause le projet.*

Parcelle AC 359

Parcelles AC 359

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°8 Mme Jutta Aumagne	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Mme Aumagne désire que la parcelle AP 383 détenue par son fils redevienne constructible afin de ne pas perdre son investissement.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle conserve dans le projet arrêté, la constructibilité partielle déjà proposée dans le PLUi actuel de 2013. Il n'y a pas lieu que cela change dans le projet de PLUi révisé.*
Avis du CE	*La demande peut être validée comme propose sur le plan de zonage.*

Parcelle AP 383

Parcelles AP 383

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°3 Mr Jean Gueylard	**Commune de Les Lèves et Thoumeyraques :** Mr Guyelard demande à ce que la parcelle N°AP 201 devienne constructible car tous les terrains autour sont constructibles ou déjà construits.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle 201 est déjà constructible dans le PLUi de 2013 (actuellement opposable). Elle est destinée à le rester dans le projet de PLUi révisé. Seul une partie du fond de parcelle reste en zone naturelle afin d'éviter une implantation trop en retrait de la construction principale. Cela n'empêchera pas l'éventuelle édification d'annexes, piscine, ou extensions sur la partie agricole du fond de parcelle 201*
Avis du CE	*Avis favorable dans la limite du plan de zonage présenté.*

Parcelle 201

Parcelle 201

COMMUNE DE LISTRAC DE DUREZE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°13 Mr Jean Marie Baeza	**Listrac de Dureze** : Mr Baeza demande que la parcelle 172 dont il est propriétaire soit entièrement classée en zone AH.
Réponse de la collectivité	*Si la construction sur la parcelle demandée est une habitation, il pourrait paraître légitime qu'elle bénéficie du même zonage que la construction plus à l'Est. En revanche, pour éviter tout développement linéaire mais rester dans l'idée de « dent-creuse » l'extension potentielle du secteur Ah devrait s'arrêter immédiatement à l'ouest de la construction, donc sans prendre l'intégralité de la parcelle.*
Avis du CE	*Avis favorable en limitant l'extension à l'ouest du bâtiment existant.*

Parcelle 172

COMMUNE DE MARGUERON

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°14 Mme Valérie Chatelain	Commune de Margueron : Mme Chatelain demande à ce que la partie constructible sur la parcelle 393 soit légèrement agrandie afin de faire construire une maison d'habitation. Il lui semble en effet difficile d'implanter un projet dans la configuration actuelle.
Réponse de la collectivité	*Un léger desserrement peut éventuellement être étudié mais il est important que le caractère boisé de la parcelle soit maintenu*
Avis du CE	*L'aménagement demandé me paraît pouvoir être envisagé mais en accord total avec la collectivité pour assurer le maintien d'une partie boisée.*

Parcelles N° 390 et 393

Parcelles N°390 et 393

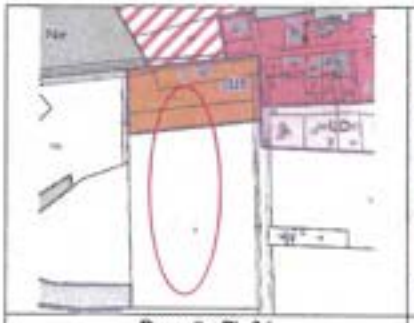
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N=°1 Observation N=°1 Mr et Mme Gaëtan Cuisset	Commune de Margueron : Mr et Mme Cuisset propriétaires de la parcelle N° 21 section A, souhaitent à ce que la partie constructible de cette parcelle soit agrandie de 20 mètres sur sa largeur.
Réponse de la collectivité	*Il ne paraît pas opportun de répondre favorablement à cette demande, cela compromettrait la volonté en 2013 (toujours valable aujourd'hui) de ne pas étendre l'urbanisation le long des voies. Un morceau de la parcelle 21 avait été mise en constructibilité et reste maintenu en l'état dans le projet de PLU révisé afin de permettre une construction, mais le plus rapproché possible de la parcelle n°23. Il pourrait simplement être suggéré de gagner 5 mètres supplémentaires pour faciliter l'implantation de la construction, mais 20 mètres semblent beaucoup trop ...*
Avis du CE	*Avis favorable, même si la demande ne peut être satisfaite dans sa globalité, afin qu'une solution de bon sens soit validée.*

Parcelle 21

Parcelle 21

COMMUNE DE MASSUGAS

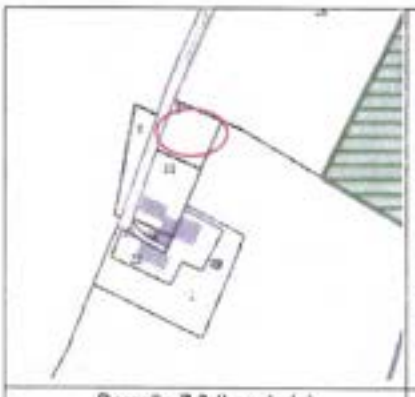
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°11 Observation N=°1 Mr et Mme Hugues Dutheillet de Lamothe	<u>Commune de Massugas :</u> Mr et Mme Dutheillet de Lamothe demandent que la parcelle ZL01 soit tout ou partie en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013.*
Avis du CE	*Avis défavorable, cette demande irait à l'encontre des objectifs recherchés.*



Parcelle ZL 01

Parcelle ZL 01

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°11 Observation N=°2 Mr et Mme Marcello Paglialonga	<u>Commune de Massugas :</u> Mr Paglialonga sollicite un accord afin que cette parcelle soit constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013 Il est en revanche précisé que les extensions ou annexes des constructions existantes sont autorisées.*
Avis du CE	*Cette requête va à l'encontre des objectifs de la CDC. Limitation de l'urbanisation linéaire le long des voies et maintien des coupures d'urbanisation.*



Parcelle Z 9 (Lapelade)

Parcelle Z 9 (Lapelade)

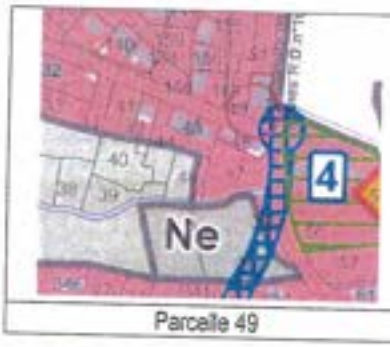
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°2 Mme Françoise Parinaud	<u>Commune de Massugas</u> : Me Parinaud souhaite que la parcelle ZM 57 reste en zone 1AUc.
Réponse de la collectivité	*Cette zone n'a pas été remise en cause par le retour d'avis des Personnes Publiques Associées. Néanmoins elle a fait l'objet de nombreuses discussions vis-à-vis de la densité théoriquement faible générée par l'urbanisation future, et par la présence de l'espace boisé au sud. Sans compromettre la constructibilité réelle de la zone 1AUc et en compatibilité avec l'OAP proposée, il pourrait finalement être décidé de réduire la zone constructible sur la partie réellement constructible (le pré) et laisser les espaces boisés en zone naturelle.*
Avis du CE	*La réponse apportée semble avisée et reçoit mon agrément.*

Parcelle ZM 57

Parcelle ZM 57

COMMUNE DE PELLEGRUE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°2 David Picard	<u>Commune de Pellegrue :</u> Mr Picard est propriétaire de la parcelle N° 49. Cette dernière est concernée par un projet de déviation du centre de Pellegrue. Cette partie réservée se situe proche de la porte d'entrée et sous une fenêtre. Il demande que cette surface soit retirée lors de cette révision.
Réponse de la collectivité	*Avis Technique METROPOLIS : Cette demande peut s'entendre au regard du préjudice que cela pourrait occasionner sur l'accessibilité à l'habitation. Néanmoins, il convient qu'un arbitrage de la mairie de Pellegrue soit réalisé pour convenir de réduire l'emplacement réservé à cet endroit...*
Avis du CE	*Cette sollicitation devra être étudiée avec beaucoup d'attention afin de trouver les solutions indispensables pour la sécurité des personnes.*

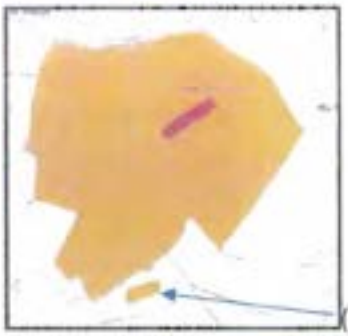


Parcelle 49

Parcelle 49

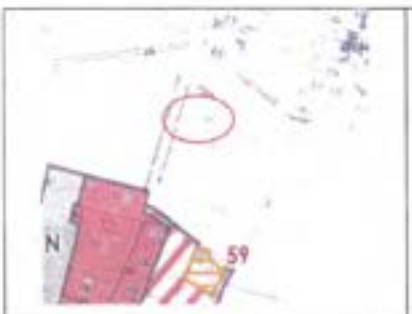
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°4 Mr Michel Pitron	<u>Commune de Pellegrue :</u> Mr Pitron indique dans son message que le périmètre de protection des abords du château du Puch de Gensac est tel que repris dans l'annexe. Il demande à ce que ce périmètre puisse inclure une habitation située à moins de 500 mètres sur la commune d'Auriolles section ZB et indiquée en couleur ocre. D'autres habitations pourtant plus éloignées sont déjà incluses, selon lui, dans ce périmètre.
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

C (courrier) N° 11 Mr Michel Pitron	Commune de Pellegrue : Ce courrier reprend les termes du mail déjà reçu. Voir observation ci-dessus.
Réponse de la collectivité	*Il semble que cette remarque concerne la définition du Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique. Cette procédure fera l'objet d'une autre enquête publique ultérieurement*
Avis du CE	*Cette demande ne peut être traitée dans le cadre de la présente enquête mais il est prévu une enquête spécifique sur ce sujet pour l'ensemble du territoire de la CDC*



(Habitation concernée)

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°6 Mr Michel Clamens	Commune de Pellegrue : Mr Clamens propriétaire de la parcelle YF 36, demande que cette parcelle soit intégrée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située dans un contexte rural où l'activité agricole est prédominante. Donner la possibilité de construire à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage, cela contribuerait à un développement linaire le long de la route également...*
Avis du CE	*Avis défavorable, le développement linéaire est fortement déconseillé*



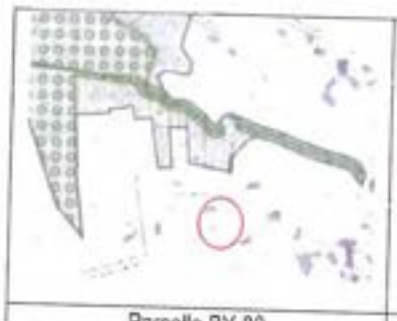
Parcelle YF 36

Parcelle YF 36

COMMUNE DE PINEUILH

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 10 Mr et Mme Henry Vallier	Commune de Pineuilh : Mr et Mme Vallier propriétaires d'un terrain BY 89 sur la commune de Pineuilh ont fait construire une maison à usage locatif en 2004. La zone NB à cette époque permettait de construire sur l'intégralité de la parcelle. En 2013 le PLUi a modifié le zonage en le reclassant en zone AH. Ils demandent à ce que la parcelle soit classée en zone AH ou autre sous-secteur assimilé à un STECAL qui permettrait la construction à usage d'habitation. Ils mettent en exergue de nombreux avantages (voieries, réseaux, surface suffisante pour l'assainissement non collectif...). Ils se réfèrent à l'avis rendu par la préfecture de la gironde qui demande la création de sous-secteurs supplémentaires assimilables à des STECAL (joints au courrier : avis de l'état, charte agricole, extrait zone NB, courrier mairie de Pineuilh...)

Réponse de la collectivité	*Comme en 2013, ce secteur ne constitue pas un secteur prioritaire au développement urbain pour la commune de Pineuilh. Une gestion en l'état des habitations permet de réaliser des extensions, annexes et piscines.*
Avis du CE	*La réponse est logique et je la valide car des extensions relativement conséquentes peuvent être accomplies (voir le règlement de la zone concernée).*



Parcelle BY 89

Parcelle BY 89

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°12 Mme Brigitte Moueix	<u>Commune de Pineuilh</u> : Mme Moueix remet un courrier dans lequel elle demande, pour les parcelles N° 117 et 118, soit la modification du zonage, soit la création d'un sous zonage UCd spécifique aux deux terrains. Le document présenté est le chapitre 3 du règlement du PLUi approuvé par DCC du 19/12/2013. Afin d'éviter toute erreur d'interprétation, les modifications demandées sont identifiées dans le document intégral joint au dossier – annexe à l'observation C N°12.
Réponse de la collectivité	*Attention, le document annexé par Mme Moueix correspond à l'actuel règlement écrit de 2013. Cette demande paraît légitime au regard du positionnement « stratégique » des parcelles concernés. A ce stade, il est difficile d'indiquer si l'ensemble des contributions d'évolutions réglementaires recevront un arbitrage favorable de la part de la maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, il pourrait sembler judicieux que des ajustements réglementaires soient effectivement apportés pour rendre la constructibilité plus en adéquation avec la position « centrale de la parcelle à l'échelle du cœur d'agglomération. Il s'avère nécessaire de réfléchir à des règles plus adéquates en matière d'implantation et surtout de hauteur...*
Avis du CE	*Avis favorable pour étudier cette demande qui doit s'intégrer dans un contexte paysager adapté à ce secteur en respectant scrupuleusement la hauteur des bâtiments proches thème avoqué lors de l'entretien.*

Parcelles AR 117 et 118

Parcelles 117 et 118

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°17 Mr et Mme Alain Vaurigaud	<u>Commune de Pineuilh :</u> Propriétaires des parcelles BE 8, 187 et 184 - BD 171-174, qui étaient en zone UD, Mr et Mme Vauigaud demandent un classement en zone constructible.

Réponse de la collectivité	*Pour ce qui concerne la parcelle 101, il s'agit bien d'une parcelle constructible à vocation économique, ce qui semble conforme à l'occupation effective du site.* *Pour les autres parcelles, en compatibilité, et par équité vis-à-vis des autres réponses formulées aux demandes de constructibilité dans ce secteur de la commune, il convient d'émettre un avis défavorable. Les parcelles sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole, malgré le mitage occasionné par l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur ces parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. En effet, par équité de traitement vis-à-vis des parcelles voisines, cela obligerait à donner de la constructibilité sur d'autres terrains mitoyens et amènerait à donner beaucoup plus de droit à construire que la simple demande qui est formulée.* *Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé . C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*
Avis du CE	*Avis favorable pour le maintien de la parcelle 8 en zone Ah. Concernant les autres demandes, je suis en accord avec la réponse apportée par la collectivité.*

Parcelle BE 8

Parcelle BE 8

Parcelles 187-184-171-174 (devenue 199-196-198)

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 18 Commune de Pineuilh	<u>Commune de PINEUILH :</u> La commune remet un courrier lors de la permanence du 31 Juillet reprenant les différentes observations reprises ci-après :

<u>1) Secteur de La Capelle (zone arrière du SUPER U) :</u> Demande que la partie reprise en bleue soit intégrée en <u>ZONE</u>

1AUb+ (voir annexe jointe au rapport)

Réponse de la collectivité : Au regard des obligations légales de production de logements sociaux sur la commune, cette demande pourrait être étudiée que dans la certitude d'y intégrer une servitude de mixité sociale au moins aussi importante que dans le secteur 1AUb+ actuel. Sans cette servitude, il n'y a pas d'intérêt public avéré à ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation à Pineuilh. Nous découvrons aujourd'hui le nombre de logements sociaux construits sur ce secteur et surtout la clef de répartition en T2-T3-T4. Ces données doivent être transmises à l'Etat dans le cadre de la finalisation du contrat de mixité sociale signé entre la CDC, Sainte-Foy et Pineuilh. Rien ne dit aujourd'hui que cette clef de répartition entre T2-T3-T4 soit conforme aux attentes du marché. Les enjeux en matière de logement social sur Pineuilh ne sont pas liés à la création de logements neufs (seulement 20% de 177 logements nouveaux totaux) mais à la transformation de logements De Robien en parc social conventionné sans travaux.

2) Le nouveau règlement prévoit sur ce zonage 1AUb+ un taux de 80% de logements sociaux. Ce chiffre n'est que le reflet d'échanges informels dans le cadre de l'élaboration du contrat de mixité sociale. Face à cette découverte la commune de Pineuilh souhaite poursuivre les discussions autour de ce taux lié au contrat de mixité sociale qui devrait être approuvé en septembre 2019 ;

Réponse de la collectivité : Après les nombreuses réunions de travail réalisées dans le cadre du PLUi, et spécifiques à la conception des OAP, après les réunions relatives à la mise en place d'un Contrat de Mixité Sociale entre les communes de Pineuilh, Sainte-Foy la Grande, les services de l'Etat, le Département et la Communauté de Communes, il est pour le moins étonnant que la commune ait « découvert » ce taux de 80%.

Il convient également de rappeler qu'en l'état actuel du projet de PLUi arrêté, les services de l'Etat considèrent toujours que la commune n'est pas en mesure de remplir les conditions de l'article 55 de la loi SRU. A ce titre, la commune doit apporter de nouvelles garanties via le PLUi qui sera approuvé quant à la capacité à réaliser des logements sociaux. Les discussions entamées dans le cadre du contrat de mixité sociale depuis plus de 18 mois et qui n'ont pas encore abouties à une signature indiquent que cette clause de 80% est une sécurité établie par la municipalité face à un opérateur d'aménagement.

3) Zonage 1AUb de la rue Pierre et Marie Curie :

La commune demande à ce que cette parcelle passe en 1AUb+ afin de pouvoir réaliser un EHPAD de 80 lits (voir annexe jointe au rapport).

Réponse de la collectivité : Cela peut être étudié ... Mais cela peut-il être considéré comme suffisant par les services de l'Etat, pour que la commune se soustrait à son devoir de production de logements sociaux ? Le Contrat de Mixte Sociale apportera la aussi une réponse claire sur la comptabilisation.

4) Rajout au règlement :

Dans le règlement de la zone 1AUe, il s'agirait de compléter à la rubrique relative au caractère dominant de la zone « zone à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif autorisant également les activités accessoires de tout type aux équipements publics ainsi créés »

Réponse de la collectivité : Cela peut être étudié ... Mais attention, il faut trouver le moyen réglementaire de dire que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif constituent la vocation première de la zone mais que des activités complémentaires de service (ou de commerce ?) nécessaires et liées à la vocation principale de la construction sont admises.

A étudier très finement donc, ou pas, pour ne pas compromettre toute l'ambition de la revitalisation et fragiliser la démarche globale du PLUi.

Cela veut dire également une très forte surveillance à l'instruction des autorisations d'urbanisme, et véto possible.

5) Demande de classement des parcelles N°15 et N° 16 en zone (AGV) NGV :

Réponse de la collectivité : il s'agit d'un STECAL nouveau qui est demandé. Cela voudrait dire nouveau passage en CDPENAF ! Donc avis technique négatif.

6) Demande de protection d'un arbre remarquable au sein de l «'EHPA des Mourennes :

Cet arbre accueil de par son envergure les personnes âgées de la résidence (il est placé sous une ligne de transport d'électricité)

Réponse de la collectivité : Un Espace Boisé Classé peut être proposé, ou L. 151-19

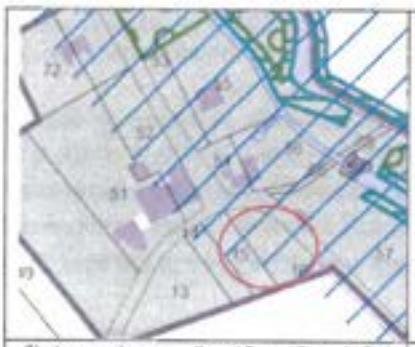
7) Maintien du bassin de rétention des eaux de pluie sur l'OAP DE Mouret :

Le PLUI précédent prévoyait un bassin de collecte des eaux pluviales. Ce secteur connaît un problème sérieux d'écoulement des eaux de pluie. Il s'agit donc de l'imposer à nouveau.

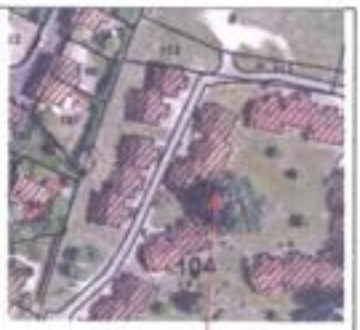
Réponse de la collectivité : Cela peut être ajouté à l'OAP du secteur en question.

1) Zone v1AUb+b demandée

3) 1AUb+



5) demande parcelles 15 et 16 en NGV



6) Protection arbre

7) bassin de rétention

Avis du Commissaire enquêteur : L'une des principales volontés de cette révision est de répondre aux enjeux de mixité sociale et de logements locatifs sociaux, notamment sur la commune de Pineuilh. Tout ce qui pourra favoriser cet objectif doit être pris en compte dans le seul but de valider le contrat de mixité sociale prévu prochainement. La commune de Pineuilh doit y prendre toute sa part. Sans cela les demandes 1AUb+ ne pourront pas être acceptées. J'émet un avis favorable pour les demandes liées aux paragraphes 6 et 7

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°19 La Cie des Pruneaux	Commune de Pineuilh : Cette société demande la requalification des espaces boisés classés situés sur la parcelle cadastrée AW 76. La société connaît une forte croissance et a besoin de construire une nouvelle extension du bâtiment sur la parcelle indiquée.

Réponse de la collectivité	*Les besoins d'extensions pour l'activité économique peuvent être entendus. Néanmoins, il convient de préciser qu'il n'y a pas d'espace boisé classé sur la parcelle considérée, mais un recensement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce qui laisse une plus grande souplesse dans la prise en compte des massifs naturels.* *L'arbitrage des élus définira s'il est utile ou non de maintenir cette servitude.*
Avis du CE	*Avis favorable pour cette demande qui me semble justifiée.*

Parcelle AW 76

Parcelle AW 76

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°20 Mr Fabrice Marchesseau	**Commune Pineuilh :** Propriétaire de la parcelle N° BD 27 Mr Marchesseau souhaite que celle-ci redevienne constructible comme elle l'était précédemment.
Réponse de la collectivité	*Pour ce qui concerne la parcelle 27, en compatibilité et par équité vis-à-vis des autres réponses formulées aux demandes de constructibilité dans ce secteur de la commune, il convient d'émettre un avis défavorable. Les parcelles sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole, malgré le mitage occasionné par l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur ces parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. En effet, par équité de traitement vis-à-vis des parcelles voisines, cela obligerait à donner de la constructibilité sur d'autres terrains mitoyens et amènerait à donner beaucoup plus de droit à construire que la simple demande qui est formulée.* *Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé... C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*
Avis du CE	*La réponse reçoit mon approbation et le maintien en zone A me paraît approprié.*

Parcelle N° BD N°27

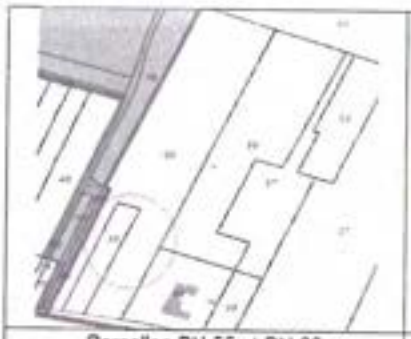
Parcelle N° BD N°27

M (messagerie) Observation N=°2 Jean Marc Baussens	Commune de Pineuilh : Monsieur Baussens demande à ce que la parcelle située rue Ingre « Rosière-Est » sous le n° 38 Feuille 000 BA 01 soit reclassée en terrain à bâtir comme elle l'était auparavant.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 38 est très importante en superficie et est positionnée dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire.*
Avis du CE	*Avis défavorable à cette demande qui n'entre pas dans les objectifs de la révision du PLUi.*

Parcelle 38 section BA 01

Parcelle 38 section BA 01

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°3 Alain Moine	Commune de Pineuilh : Monsieur Moine est propriétaire des parcelles BN 55 et BN 68 d'une superficie de 1ha74a 63ca. Il demande à ce que ses terrains passent en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 68 est très importante en superficie et est positionnée dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sûr d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire*
Avis du CE	*Même réponse que pour l'observation précédente*



Parcelles BN 55 et BN 68

Parcelles BN 55 et BN 68

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°1 : Observation N°=2 Mme Yvette Chignaguet (Intervient également pour Irène et Guy)	Commune de Pineuilh : Mme Chignaguet demande à ce que la parcelle AZ138 (ex parcelle n 25 divisée en 137 et 138) et les parcelles AZ 39 et AZ 38 soient classées en zone constructible et que le projet de route soit abandonné.
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°3 Mr Guy Chignaguet	Commune de Pineuilh : Cette réclamation complète l'observation Registre N°1 : Observation N°2 de Mme Yvette Chignaguet. Mr Chignaguet est opposé au PLUi car la parcelles AZ 138 est classée en zone agricole alors qu'elle est ceinturée de constructions. Même chose pour les parcelles 38 et 39. La parcelle 39 est frappée depuis 40 ans par l'emprise d'un projet de voie avec une empreinte exclusive sur cette parcelle alors qu'une empreinte partagée avec les deux propriétaires serait plus équitable. Il demande le reclassement des parcelles 38,39 et 138 en zone constructible et la suppression de l'empreinte de voie avec effet immédiat sur la parcelle 39 (40 années de réflexion).
Réponse de la collectivité	*Les parcelles 137 et 138 sont très importantes en superficie et sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. Quant à l'emplacement réservé, il doit être maintenu pour développer de nouvelles rues transversales permettant de relier la rue Ingres et la rue Jean Moulin. Les connexions entre ces deux rues sont trop peu nombreuses et ne facilitent pas la mobilité des différents usagers à l'échelle de ce quartier. Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé. C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*
Avis du CE	*La procédure de révision ne peut porter atteinte à des zones en secteur A et ou N sur des surfaces importantes. Avis défavorable.*

Parcelle AZ 138

Parcelle AZ 138

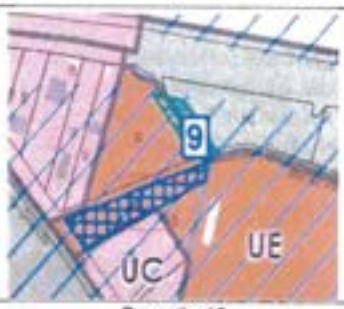
Parcelles AZ 38 et 39

Parcelles AZ 38 et 39

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°5 Mme Marie Christine Goubie	<u>Commune de Pineuilh :</u> Mme Goubie demande que les parcelles N° 6,8,9,10 soient intégrées en zone constructible. Concernant la parcelle N° 46, elle souhaite savoir à quoi correspond l'amplacement réservé N °9.
Réponse de la collectivité	*Pour les parcelles 6-8-9-10, il s'agit d'un secteur rural, le long de la voie ferrée Libourne-Bergerac, dont le trafic est amené à être intensifié par la mise en cadencement de la ligne. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. Pour la parcelle 46, l'emplacement réservé n°9 doit servir à améliorer la desserte de la zone d'équipement public située sur les arrières et plus à l'est.*
Avis du CE	*La réponse de la collectivité est cohérente. Avis défavorable*

Parcelles 6 8 9 10

Parcelles 6 8 9 10



Parcelle 46

Parcelle 46

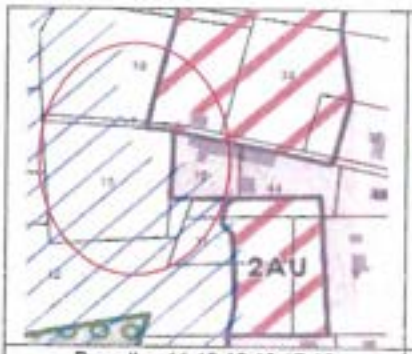
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°11 Mr Nelly Rebeyrolle	<u>Commune de Pineuilh</u> : Mme Rebeyrolle propriétaire de la parcelle BS 364 désire que cette parcelle reste en partie en 1AUxa et 2AU.

Réponse de la collectivité	*C'est le cas, et au regard des différents avis émis par les partenaires publiques ou à l'enquête publique, il ne devrait pas y avoir de changement.*
Avis du CE	*L'information a déjà été formulée lors des permanences.*

Parcelle BS 364

Parcelle BS 364

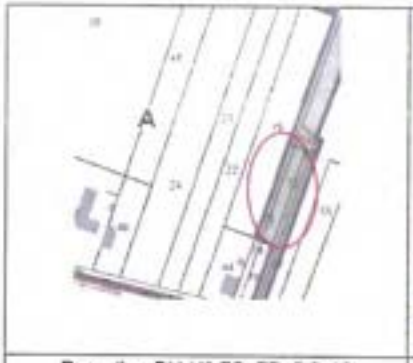
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°12 Mr et Mme Alain Imbert	Commune de Pineuilh : Mr et Mme Imbert propriétaires des parcelles N° 11, 12, 15, 16, 17 et 18, désirent que celles-ci soient classées en zone 1AU. Cela fait une dent creuse par rapport aux parcelles environnantes. La demande date de 2000.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée des 2013.*
Avis du CE	*Avis favorable pour une zone UD en lieu et place de la zone 2AU sur les parcelles 11 et 12 comme repris sur le plan de zonage.*



Parcelles 11 12 15 16 17 18

Parcelles 11 12 15 16 17 18

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°14 Mr Claude Larrue	Commune de Pineuilh : Mr Larrue souhaite que ces parcelles N° BN 75, BN 77 et BO 45 soient retenues pour un CU, donc constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée des 2013.*
Avis du CE	*En accord avec la réponse. Avis défavorable.*



Parcelles BN N° 75 -77- BO 45

Parcelles BN N° 75 -77- BO 45

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°1 Indivision Escoffier	Commune de Pineuilh : Cette Indivision représentée par Mr René Escoffier souhaite que les parcelles N° 171 et N° 172 d'une superficie de 3003 M2, section BE lieudit Latapie retrouvent dans leur intégralité la constructibilité qui avait été accordée par CU du 18 Octobre 2007 et CU du 23 Novembre 2009. Un courrier avait également été adressé en date du 20 Juin à Mr Fritsch CDC Pays Foyen (joint au dossier).
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°6 Indivision Escoffier	Commune de Pineuilh : Copie d'une correspondance adressée à Mr le Maire de Pineuilh concernant une observation déjà enregistrée (voir observation R13 observation N°1).
Réponse de la collectivité	*La parcelle est déjà rendue constructible sur sa frange nord, il n'y a pas lieu d'ouvrir plus à l'urbanisation dans ce secteur. Il s'agit ici simplement de permettre le comblement de la dent creuse mais d'éviter en revanche une urbanisation sur plusieurs lignes arrière par bande d'accès qui démultiplieraient les entrees/sorties sur la rue Jean Moulin dont l'emprise reste limitée.*
Avis du CE	*Avis favorable pour le maintien tel que proposé sur le plan*

Parcelles 171-172 section BE

Parcelles 171-172 section BE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°2 Indivision Gonfalonieri	Commune de Pineuilh : Cette Indivision représentée par Mr Gael Gonfalonieri souhaite établir une centrale photovoltaïque sur les parcelles N° 7-26-28-29 (dossier en cours avec la Société CARRE Energies) demande à ce que ces parcelles soient classées dans une zone permettant cette installation.
Réponse de la collectivité	*La plus grande prudence doit être émise. Techniquement, il peut être possible de donner les dispositions réglementaires adéquates pour permettre la réalisation du projet sur tout ou partie des parcelles. Néanmoins, un arbitrage de la Communauté de Communes et de la commune doit intervenir pour en juger l'opportunité, sachant qu'au total près de 13 hectares semblent être positionnés. Cela pourrait impacter significativement le projet de PLUi.*
Avis du CE	*Avis réserve sur cette demande. En accord avec l'avis notifié ci-dessus.*

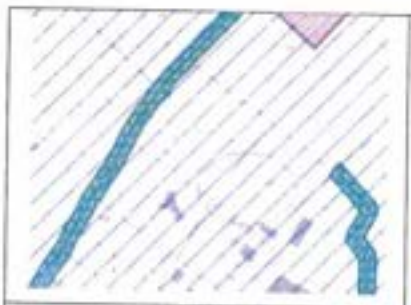
Parcelles 26 -29

Parcelles 26 -29

Parcelles 7- 28

Parcelles 7- 28

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°3 Indivision Gonfalonieri	**Commune de Pineuilh :** Cette Indivision représentée par Mr Gael Gonfaloniéri propriétaire de la parcelle AT 13 sur laquelle est implanté un séchoir à tabac souhaite en gardant les caractéristiques extérieures modifier ce séchoir en habitation personnelle.
Réponse de la collectivité	*Cette demande paraît en contradiction avec le classement en zone rouge clair du PPRI qui permet le maintien des activités (agricoles) existantes mais qui vise à ne pas augmenter le risque.*
Avis du CE	*S'agissant d'une zone à risque : avis défavorable*



Parcelle AT 13

Parcelle AT 13

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°4 Indivision Zuliani Josette et Brousseau Jacqueline	**Commune de Pineuilh :** L'indivision demande à ce que les parcelles BC 4 et BC 5 retrouvent la constructibilité qui avait été accordée par le CU du 27 Mai 2004.

Réponse de la collectivité	*En compatibilité, et par équité vis-à-vis des autres réponses formulées aux demandes de constructibilité dans ce secteur de la commune, il convient d'émettre un avis défavorable.* *Les parcelles 137 et 138 sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole, malgré le mitage occasionné par l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur ces parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. En effet, par équité de traitement vis-à-vis des parcelles voisines, cela obligerait à donner de la constructibilité sur d'autres terrains mitoyens et amènerait à donner beaucoup plus de droit à construire que la simple demande qui est formulée.* *Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé. C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*
Avis du CE	*Les engagements antérieurs n'entrent pas en compte dans le cadre de la présente enquête. Je suis en accord avec la décision de la collectivité.*

Parcelles N° BC 4 ET BC 5

Parcelles N° BC 4 ET BC 5

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°5 Mr Stéphane Onillon	**Commune de Pineuilh :** Mr Onillon demande à ce que les parcelles N°10 et N° 163 soient reclassées en zone constructible en lieu et place de zone naturelle comme proposé sur le nouveau PLUi.
Réponse de la collectivité	*La cohabitation entre le secteur commercial et les espaces résidentiels peut s'avérer difficile. Afin d'en limiter les impacts, il est donc proposé le maintien d'espaces tampon qui pourront également faire office d'espaces de cheminements alternatifs à l'automobile et garantir des liaisons douces entre les espaces commerciaux et les espaces résidentiels du Vieux-Bourg de Pineuilh.*
Avis du CE	*Les deux parcelles sont en partie en zone 1Aux et zone N. Ce classement est justifié*

Parcelles N° 10 et N°163

Parcelles N°10 et N° 163

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°6 Mr Jean Claude Baspeyras	<u>Commune de Pineuilh</u> : Mr Baspeyras propriétaire des parcelles N° BW 102 et 103, parcelles qui étaient constructibles et qui avaient bénéficié d'un CU du 25 Mars 2008, et qui apparaissent dans le nouveau PLUi en zone naturelle, souhaite qu'elles redeviennent constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural, le long d'une route départementale. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire.*
Avis du CE	*Le classement est en zone N. Le modifier s'apparenterait à un développement linéaire le long des voies ce qui n'est pas recherché.*

Parcelles 102 et 103

Parcelles 102 et 103

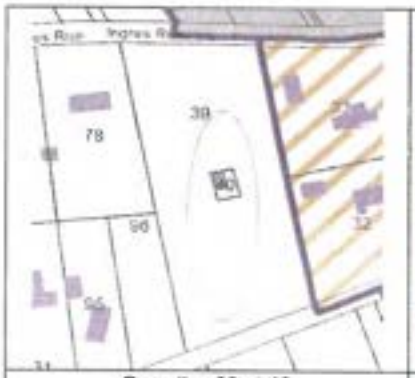
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°7 Indivision Petit Jeanne et Christian	<u>Commune de Pineuilh</u> : Cette indivision avait neuf lots constructibles sur la parcelle N°37, lieudit les Roques, et demande à ce que ces derniers redeviennent constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un site soumis au risque d'inondation (PPRi), il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande qui soumettrait de nouveaux habitants à ce risque. Il est toutefois nécessaire de rappeler que la parcelle 37 bénéficie d'une constructibilité accordée en 2013 à l'extrême sud de la parcelle. Cette constructibilité a été maintenue dans le projet actuel de révision du PLUi.*
Avis du CE	*Les parcelles sont frappées par le PPRi. Avis défavorable. Mais une partie est constructible comme le précise la réponse ci-dessus.*

Parcelle N° 37

Parcelle N° 37

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°6 Mr Éric Lissague	<u>Commune de Pineuilh</u> : Mr Lissague intervient pour Mme Micheline Guerrier et sollicite la CDC afin que les parcelles 39 et 40 soient à nouveau classées constructibles
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

Registre N° 7 Observation N=°10 Mr et Mme René Guerrier	Commune de Pineuilh : Mr et Mme Guerrier demandent que les parcelles BA 39 et BA 40 qui apparaissent en zone agricole alors qu'elles étaient constructibles le redeviennent. (Projets familiaux en cours). Cette demande confirme l'observation Registre R14 Observation N°6. D'autre part cette habitation qui figure sur la parcelle 40 était utilisée comme logement dans les années 1945.
Réponse de la collectivité	*Les parcelles 39 et 40 constituent une superficie très importante dans un secteur anciennement très rural mais où l'urbanisation s'est développée en contribuant à miter le territoire. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire.*
Avis du CE	*Cette demande irait à l'encontre de l'objectif recherché qui est de réduire les surfaces constructibles et de limiter la consommation d'espaces classés en zone A et zone N. Ce classement est justifié.*



Parcelles 39 et 40

Parcelles 39 et 40

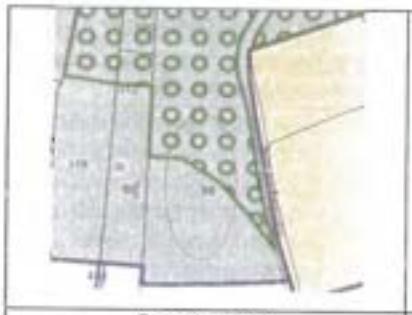
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°2 Mr Christiane Moderne	Commune de Pineuilh : Mme Moderne convoite qu'une petite partie de sa parcelle 162 sur la commune de Pineuilh devienne constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle soumise au risque d'inondation et sur laquelle s'impose le règlement du PPRI. Il n'y a pas lieu de rendre ce terrain constructible car vulnérable au risque.*
Avis du CE	*Compte tenu du risque avis défavorable.*

Parcelle 162

Parcelle 162

COMMUNE DE PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°3 Mr Gaulhiac	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Gaulhiac demande à ce que la parcelle AP 98 soit reprise dans le chapitre 1.4 – « 2° -construction autorisée à changer de destination ». L'emplacement de ce chalet est bien repris sur le cadastre.
Réponse de la collectivité	*Sous réserve de la présence des réseaux, une autorisation préalable de changement de destination pourrait être portée sur le bâti existant. En revanche, cette autorisation préalable devra être validée par la COPENAF lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ultérieures.*
Avis du CE	*En accord avec la réponse formulée pour une demande de changement de destination*



Parcelle AP 98

Parcelle AP 98

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°4 Mr Noureddine Rafik	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Rafik a acheté un terrain constructible. (Parcelle AT 615). Il souhaite que la totalité de sa parcelle soit à nouveau constructible dans le cadre de la présente révision.
Réponse de la collectivité	*Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Il s'agit de proposer une constructibilité permettant la réalisation d'une habitation. Compte-tenu des réseaux (étroitesse de la rue des Grassies), il est nécessaire de maîtriser l'impact de l'urbanisation sur la circulation. Par ailleurs, donner une constructibilité trop importante à proximité de la zone agricole pourrait générer des conflits d'usage.*
Avis du CE	*Une partie de la parcelle permettra la construction d'une habitation. Classement cohérent et validé comme repris sur le plan de zonage.*

Parcelle AT 615

Parcelle AT 615

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°5 Mme Patricia Lavaud	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mme Lavaud demande une modification de zonage concernant la parcelle ZA 90 située à La Grâce commune de Port Ste Foy. La surface est de 2 ha 04a mais une partie lui conviendrait. Notamment une partie jouxtant sa propriété où les parcelles sont construites (10000m2).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une partie rurale de la commune, il convient de ne pas autoriser de nouvelles constructions dans ce secteur de la commune. Cela contribuerait à miter le territoire rural et à fragiliser l'activité agricole. Cela serait contraire aux orientations générales du PADD.*

Avis du CE	*Réponse cohérente et approuvée. Avis défavorable.*

Parcelle ZA 90

Parcelle ZA 90

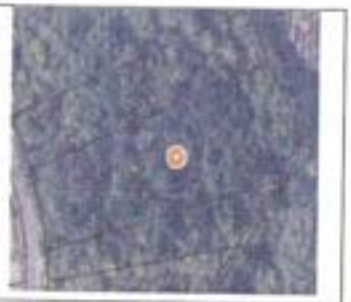
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 8 Mr Florence Boyer	**Commune de Port STE Foy et Ponchapt** : Mme Boyer demande une extension de la zone constructible sur la parcelle cadastrée AN 375.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle n'est plus constructible depuis l'approbation du PLUi en 2013. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette orientation qui se justifie par le caractère non prioritaire du développement urbain sur cette partie de la commune qui est rurale (agricole et naturel) Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Le chemin qui dessert cette parcelle se termine en impasse et ne permet pas une augmentation des usages automobiles.*
Avis du CE	*Parcelle en zone N. A l'exception des extensions éventuelles accordées par le règlement de la zone, les nouvelles constructions sont interdites. Avis défavorable*

Parcelle AN 375

Parcelle AN 375

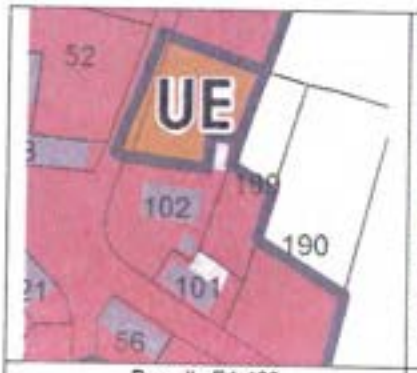
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°15 Mme Christèle Leleu	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt** : Mme Leleu souhaite que les terrains cadastrés AR N°12 et AR N°11 redeviennent constructibles comme précédemment. Elle fait référence à des courriers échangés entre différents organismes (voir courrier référencé C N°15).
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°17 Mme Christèle Leleu	Cette observation a déjà été reçue par courrier (voir Commune de Port STE Foy et Ponchapt – C (Courrier) N°15.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural isolé du développement urbain de la commune. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. De surcroit un Espace Boisé Classé est présent sur la parcelle pour garantir la pérennité de l'espace naturel existant*
Avis du CE	*Classement en Espace Boisé Classé, avis défavorable*

Parcelles AR N°11 et N°12



Parcelles AR N°11 et N° 12

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°1 Mr Philippe Guionneau	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Mr Guionneau souhaite construire une maison sur la parcelle AE 189 qui comprend une partie en zone UBb et une partie en zone A. Demande de transformer 200 M2 de zone A en zone UBb. (Mail adressé le 11 Juin avant le début de l'enquête – pris en compte car adressé au commissaire enquêteur)
Réponse de la collectivité	*Cette demande a déjà été prise en compte dans le projet de révision du PLUi en donnant un surcroît de constructibilité à l'arrière de la construction positionnée sur la parcelle 101. Il s'agit d'une avancée significative pour le propriétaire par rapport au PLUi de 2013. Il n'y a donc pas lieu d'accéder à nouveau à cette demande, sous réserve de l'avis de la commune.*
Avis du CE	*Le zonage présenté et proposé est cohérent.*

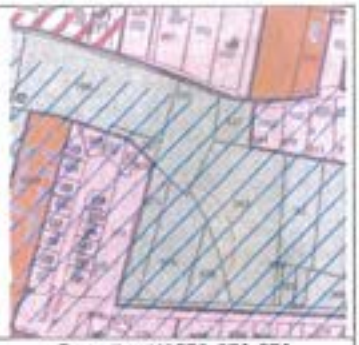


Parcelle EA 189

Parcelle EA 189

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°24 Mme Geneviève Merlet	**Commune de Port Sainte Foy :** Mme Merlet est propriétaire des parcelles N° 573-576-579- et 191. Elle demande que les parcelles 573-576-579 soient classées en zone UC.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit de parcelles soumises au risque d'inondation. Il n'y a pas lieu de donner de la constructibilité et accueillir potentiellement de nouveaux habitants sur des espaces soumis à un risque connu.*
Avis du CE	*Avis défavorable compte tenu de la zone à risque.*

Parcelles N°573-576-579



Parcelles N°573-576-579

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°9 Mme Josiane Bernard	Port Ste Foy et Ponchapt : Mme Bernard propriétaire des parcelles AS 270 et 271 demande à ce que ses parcelles redeviennent constructibles parce qu'elles avaient déjà fait l'objet d'un permis de construire.
Réponse de la collectivité	*Même si des habitations se sont développées il y a plusieurs années dans ce secteur, celui-ci a plus une vocation économique. Il ne s'agit en tout cas pas d'un secteur prioritaire au développement de l'urbanisation...*
Avis du CE	*Je valide les éléments de réponse repris ci-dessus. Avis défavorable.*

Parcelles A 270 et 271

Parcelles A 270 et 271

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°10 Mr Jean Rebeyrolle	Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Rebeyrolle propriétaire des parcelles A 98 et A 99 souhaite qu'elles soient bâtissables.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Même si une urbanisation s'est développée de l'autre côté de la route, donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles naturels et forestier et eviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013*
Avis du CE	*Cette demande vait à l'encontre des objectifs recherchés de limitation de consommation des espaces A et N*

Parcelles AO 98 et 99

Parcelles AO 98 et 99

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°1 Mr Yousri Achamallah	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Achamallah propriétaire des parcelles AS 82 et AS 83 désire que la zone N qui est au nord de sa maison sur la parcelle AS 82 soit transformée en zone constructible afin de réaliser une piscine et un abri annexe.
Réponse de la collectivité	*Le classement en zone A et N permet la réalisation d'annexe, extension et piscine des habitations déjà existantes. Il n'y a pas besoin pour cela que la parcelle soit classée en zone constructible.*
Avis du CE	*Zonage cohérent. La demande d'extension pourra être satisfaite en respectant le règlement de la zone concernée.*

Parcelle AS 82 et 83

Parcelle AS 82 et 83

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°2 Mr et Mme Vasseur	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr et Mme Vasseur demandent à ce que tout ou partie des parcelles AO 181 et 182 (ex parcelle 17) soient intégrées en zone constructible. Ce terrain avait été acheté en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Ces parcelles se situent très loin des limites d'entrée d'agglomération de la commune, le long d'une départementale et dans un secteur à dominante agricole. Autoriser une urbanisation dans ce secteur reviendrait à développer une urbanisation linéaire non souhaitée dès l'approbation du PLUi de 2013.*
Avis du CE	*Secteur en dehors d'une agglomération et une urbanisation serait en contradiction avec les objectifs recherchés. Avis défavorable.*

Parcelle 181 et 182 ex 17

Parcelle 181 et 182 ex 17

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°4 Mr Gérard Leclève	<u>Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :</u> Mr Leclève souhaite savoir pourquoi les parcelles AT 424 et AT 503 ont été classées non constructibles pour une partie du terrain. Il demande que l'intégralité de sa parcelle soit en zone constructible comme lors de l'achat.
Réponse de la collectivité	*Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Il s'agit de proposer une constructibilité permettant la réalisation éventuelle d'une habitation. Il doit être rappeler toutefois que le classement en zone A et N permet la réalisation d'annexe, extension et piscine des habitations déja existantes. Il n'y a pas besoin pour cela que la parcelle soit classée en zone constructible.*
Avis du CE	*Le zonage proposé permet la construction sur une partie de la parcelle 424. Accord avec la réponse formulée ci-dessus.*

Parcelles AT 424 et AT 503

Parcelles AT 424 et AT 503

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°5 Mr et Mme Jean Claude et Maryse Boyer	<u>Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :</u> Mr et Mme Boyer sollicitent à ce que la parcelle 470 qui était constructible en 2011 le redevienne dans le nouveau PLUi.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle n'est plus constructible depuis l'approbation du PLUi en 2013. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette orientation qui se justifie par le caractère non prioritaire du développement urbain sur cette partie de la commune qui est rurale (agricole et naturel) Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Le chemin qui dessert cette parcelle se termine en impasse et ne permet pas une augmentation des usages automobiles.*
Avis du CE	*Cette demande mérite d'être étudiée car la parcelle est comprise entre deux parcelles sur lesquelles des constructions sont édifiées. Une partie de la parcelle dans le prolongement des habitations voisines ne me paraîtrait pas illogique.*

Parcelle 470

Parcelle 470

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°7 Mr Serge Onillon	<u>Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :</u> Mr Onillon fait part d'un différend avec la commune de Port Ste Foy (voir observation sur registre R14). Il souhaite que les parcelles AS 311-419-423-425-546-548-551, environ 1ha 70, redeviennent constructibles comme elles l'étaient le jour de leur acquisition.
Réponse de la collectivité	*Il n'y a pas de raisons à maintenir de la constructibilité sur ces parcelles situées en deuxième ligne d'urbanisation par rapport à la RD936. Les espaces sont ici agricoles et naturels et il n'y a pas lieu de le remettre en cause à moins de fragiliser la vocation rurale (agricole) des vastes terrains limitrophes*
Avis du CE	*Il s'agirait d'une augmentation conséquente des surfaces urbanisables ce qui est contraire à l'objectif du PLUi. Avis défavorable*

Parcelles AS 311-419-423-425-546-548-551

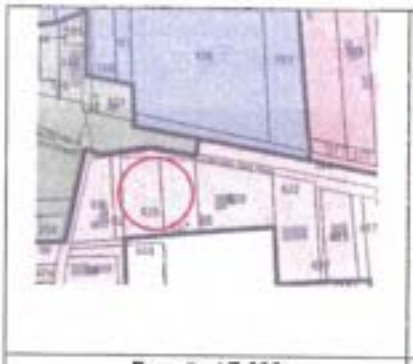
Parcelles AS 311-419-423-425-546-548-551

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°14 Observation N=°8 Mme Edda Château **Plus Observation N=°9** **Mr Reix Maire de la commune**	<u>Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :</u> Mr Edda Chateau propriétaire de la parcelle AL 112 enclavée dans la zone UD, demande que celle-ci soit reclassée en terrain à bâtir. Monsieur le Maire précise que ce terrain peut être difficilement utilisable pour des activités agricoles et appuie la demande de Mme Château.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. La parcelle est située certes à proximité de bâti existant et ancien mais le zonage attenant a pris le soin de prendre en considération que le périmètre aggloméré existant sans extension de l'urbanisation. Dans ce cas accéde à la demande reviendrait à créer du droit à construire en légère extension. Le résultat pourrait en être préjudiciable en termes d'intégration paysagère au regard du bâti ancien existant à proximité, au regard également des belles perspectives paysagères vers l'est qui ouvrent sur un paysage lointain. En fin à noter la présence d'une église à proximité. L'enjeu patrimonial du site doit être pris en compte pour aller vers une réponse plutôt négative*
Avis du CE	*En accord avec la réponse de la collectivité*

Parcelle AL 112

Parcelle AL 112

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°10 Mme Josette Millard	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mme Millard propriétaire de la parcelle AT 625 demande de reconduire le CU accordé en 2013. Cette parcelle se situe entre deux constructions récentes.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle est bien constructible dans le projet de PLUi.*
Avis du CE	*Avis favorable.*

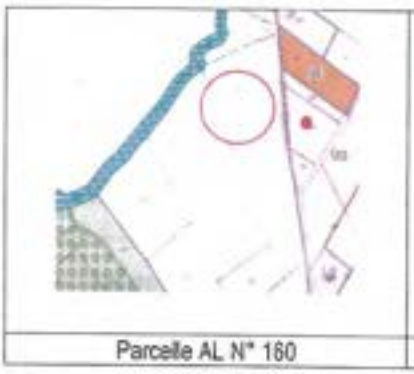


Parcelle AT 625

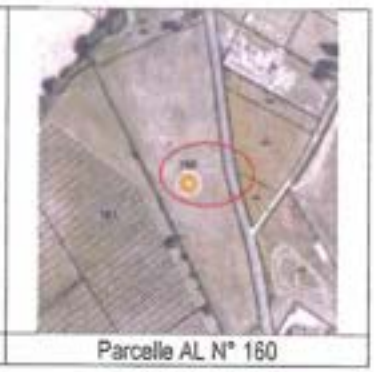
Parcelles AT 625 ex 53

COMMUNE DE RIOCAUD

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°6 Mr André COCARD	Commune de Riocaud : Mr Cocard demande que la parcelle AL 160 actuellement en zone agricole soit intégrée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Même si une urbanisation s'est développée de l'autre côté de la route, donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*
Avis du CE	*En accord avec la réponse exposée. Avis défavorable.*



Parcelle AL N° 160



Parcelle AL N° 160

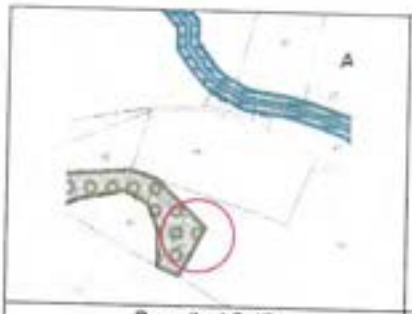
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°8 Mr Lo Presti Giovanni	Commune de Riocaud : Ces requérants souhaitent que cette parcelle AE 354 devenue N2, soit bâtissable.

Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Même si une urbanisation s'est développée de l'autre côté de la route, donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi*
Avis du CE	*Avis défavorable dans cet espace EBC*

Parcelle AE 354 (N2)

Parcelle AE 354 (N2)

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 15 Observation N=°1 Mme Thérèse Lamar intervient pour Mme Nathalie Lamar	<u>Commune de Rioçaud :</u> Mme Lamar propriétaire de la parcelle AC 47 demande que cette parcelle qui a bénéficié d'un permis de construire le 18 Septembre 2008 soit réhabilitée en parcelle constructible.
Réponse de la collectivité	*Le permis obtenu en 2008 ne peut être pris en considération pour cette demande. Depuis le PLUi de 2013 a fait le choix de préserver ces espaces comme en témoigne l'inscription d'un Espace Boisé Classé. Donner la possibilité de construire à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage.*
Avis du CE	*Il s'agit d'un espace boisé classé. Avis défavorable.*



Parcelle AC 47

Parcelle AC 47

COMMUNE DE SAINT ANDRE ET APPELLES

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°5 Mr Laurent Grare	<u>Commune de St André et Appelles :</u> Mr Grare propriétaire de la parcelle AD 10 qui figure en EBC souhaite que celle-ci soit reclassée en zone naturelle. En effet sur les différentes photos aériennes, ce ne sont pas des arbres mais l'ombre de ces derniers qui apparait et qui sont la propriété du voisin. La parcelle est bien nue (confirmation après visite du commissaire enquêteur sur place). Le reclassement en zone N lui permettrait de construire un bâtiment à usage agricole.
Réponse de la collectivité	*La remarque paraît juste. S'il s'agit de construire un bâtiment agricole, un classement en zone agricole serait plus approprié*
Avis du CE	*Avis favorable pour un classement en zone A permettant la construction souhaitée.*

Parcelle AD 10

Parcelle AD 10

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°6 Mr Laurent Grare	**Commune de St André et Appelles :** Propriétaire de la parcelle AD 255 il souhaite construire un chai. Cette parcelle est en zone inondable. Mr Grare a fait intervenir un géomètre. Il s'avère que la cote NGF (21.12) est largement supérieure à la cote inondable. Si cette cote était atteinte Ste Foy La Grande serait sous les eaux.
Réponse de la collectivité	*Le PPRi n'interdit pas forcément l'édification de constructions agricoles, en revanche, le PLUi cherche à éviter l'implantation des constructions trop proche des cours d'eau, ce qui semble le cas dans le projet proposé. Il est précisé que Sainte-Foy la Grande s'est déjà retrouvée inondée en 1944.*
Avis du CE	*Cette demande mériterait d'être étudiée car, après visite sur place, la zone concernée est, il est vrai, proche du cours d'eau, mais la cote est très largement supérieure*

Parcelle AD 255

Parcelle AD 255

COMMUNE DE SAINT AVIT SAINT NAZAIRE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°13 Mr Lilian Sautet	**Commune de St Avit St Nazaire** : Mr Lilian Sautet demande à ce que les parcelles D 342 et 343 sur la commune de St Avit St Nazaire deviennent constructibles. Suite aux différents effets climatiques (gel qui a frappé son exploitation à plusieurs reprises) la vente de terrains à bâtir est la seule solution pour pérenniser son exploitation agricole.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural isolé du développement urbain de la commune. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. Cela entamerait le potentiel d'une vaste plaine agricole. Il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande qui contribuerait à un développement linéaire de l'urbanisation le long de cette route. Il s'agit d'un mode de développement qui ne peut plus être porté au travers des documents d'urbanisme.*
Avis du CE	*Compte tenu des objectifs du PLUi de réduction des zones constructibles cette demande ne peut être validée. Avis défavorable.*

Parcelles D 342 et D 343

Parcelles D 342 et D 343

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°14 GFA des Goulards	Commune de St Avit St Nazaire : Ce GFA a, semble- t- il, subit une injustice car des parcelles ont été déclassées de zone constructible en zone agricole et il souhaite qu'elles le redeviennent. Il s'agit des parcelles D 1348 dans l'alignement de la 1337 (c'est probablement de la 1347), de la D 1380, le maintien dans le même alignement des parcelles D 350, D 354, la totalité de la D 358 et une partie de la D 209.
Réponse de la collectivité	*L'injustice ne peut être invoquée dans le cadre de la présente procédure, puisque les déclassements datent de 2013, au moment de l'approbation du présent PLUi. Il s'agit d'une imbrication de constructions au milieu d'espaces agricoles. La remise en zone constructible des différentes parcelles proposées amènerait à augmenter de manière significative les potentialités d'accueillir de nouvelles constructions et d'habitants à Saint-Avit-Saint-Nazaire. Cela ne répondrait pas aux enjeux d'équilibre du territoire à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, le site considéré n'est pas un site prioritaire pour le développement urbain de la commune, car trop éloigné du centre-bourg et des équipements et services de proximité.*
Avis du CE	*Une partie de la parcelle 358 située dans une dent creuse pourrait être étudiée, dans la limite des habitations existantes. Par contre pour toutes les autres parcelles une consommation d'espace incohérente avec l'objectif du PLUi. Avis défavorable.*

P D 1348 1380 350 354 358 209

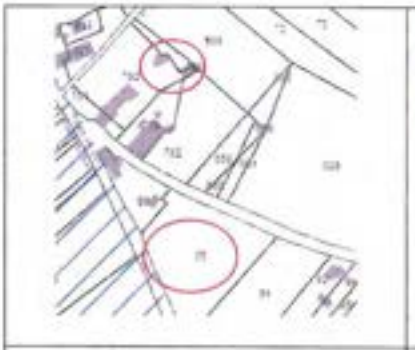
P D 1348 1380 350 354 358 209

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°16 Mr et Mme Ludovic Stocherro	Commune de Saint Avit Saint Nazaire : Mr et Mme Stocherro propriétaires d'une parcelle N°846 lieu-dit Lartigue demandent à ce que 1000 m2 de cette parcelle devienne constructible. Projet de reprendre l'ancienne ferme familiale.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural isolé du développement urbain de la commune. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. Cela entamerait le potentiel d'une vaste plaine agricole. Il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande qui contribuerait à un développement linéaire de l'urbanisation le long de cette route. Il s'agit d'un mode de développement qui ne peut plus être porté au travers des documents d'urbanisme.*
Avis du CE	*Parcelle en zone agricole. En accord avec les arguments présentés. Avis défavorable*

Parcelle 846

Parcelle 846

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°21 Mr et Mme Daniel Vaurigaud	Commune St Avit Saint Nazaire : Mr et Mme Vaurigaud demandent que la parcelle A65 lieudit le sac à St Avit St Nazaire soit en zone constructible. Afin de rendre possible la reconstruction de l'habitation située sur la parcelle A780 ils souhaitent que la parcelle A 783 le soit également.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actee des 2013. Pour les constructions existantes aux parcelles 780 et 783, il ne s'agit pas de ruines donc leur remise en état est possible dans le cadre de la réglementation des zones A et N. Il n'y a pas lieu de matérialiser de zones constructibles pour cela.*
Avis du CE	*Réponse cohérente. Avis défavorable*

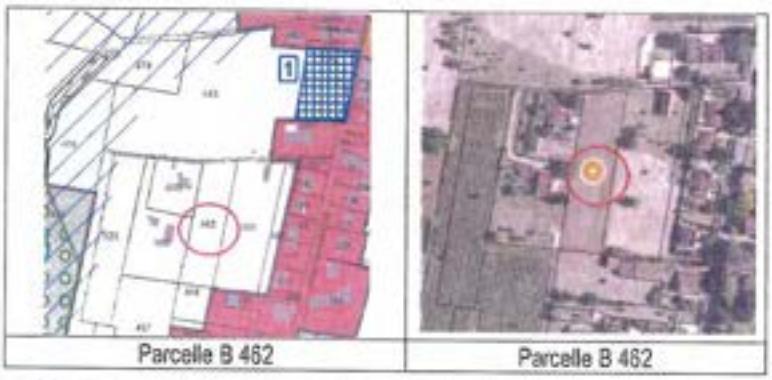


Parcelles A 65 et 783

Parcelles A 65 et 783

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°27 Anonyme	Commune Saint Avit Saint Nazaire : cette personne, propriétaire des parcelles N° 1082 - 1085-1086- 582 demande le maintien des parcelles 1069-1086-661-et 1393 en EBC et les parcelles 526-525-524 en zone naturelle. Un courrier a été remis et fait part d'un différend et d'interrogations sur l'attribution de ces terrains en NGV alors que ceux à proximité appartenant à un élu ne le sont pas.
Réponse de la collectivité	*Au regard de l'occupation effective des sols, cette demande peut avoir une légitimité. Arbitrage des élus nécessaire.*
Avis du CE	*Cette demande mérite d'être examinée avec attention. Avis favorable pour les propositions de maintien en zone N et EBC comme repris ci-dessus.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°7 Mr Christian Zuccolotto	<u>Commune de ST AVIT ST NAZAIRE</u> : Mr Zuccolotto souhaiterait que cette parcelle B 462 constructible il y a encore 6 ans le redevienne.
Réponse de la collectivité	*Cette demande concerne un terrain à l'arrière du bourg. Il paraît difficile d'accorder un avis favorable à cette demande sans intégrer la parcelle 461, ce qui occasionnerait une forte augmentation de constructibilité (zone 1AU potentiellement) et donc déséquilibrerait le développement urbain et la programmation projetée de logements. Il semble donc impossible d'apporter un avis favorable dans ce secteur à dominante rurale.*
Avis du CE	*Avis défavorable pour une extension de cette parcelle en zone constructible. La procédure ne peut porter atteinte aux zones A et ou N.*



Parcelle B 462 | Parcelle B 462

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°9 Mr François Clemot	<u>Commune de Saint Avit ST Nazaire</u> : la sollicitation de Mr Clémot est que la parcelle 461 qu'il avait achetée comme constructible en 2005 et qui contient un séchoir à tabac soit requalifiée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La surface de la parcelle semble bien trop importante pour être mis en zone constructible. Cela compromettrait les orientations de développement portées par le PLUi. Une alternative pourrait être à minima d'autoriser le changement de destination du séchoir à tabac s'il s'y prête.*

Avis du CE	*Comme pour la parcelle 461, avis défavorable. Par contre la proposition d'un changement de destination du séchoir à tabac peut être envisagée et j'y suis favorable. Cela serait en totale concordance avec la préservation du petit patrimoine (délibération du 26 Octobre 2017 du conseil communautaire prescrivant la révision du PLUi pour répondre aux objectifs développés ci-après dont : la préservation du petit patrimoine 'séchoir à tabac').*

Parcelle 461

Parcelle B 461

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°1 Mme Josette Brousseau	<u>Commune de St Avit St Nazaire :</u> Mme Brousseau demande que la parcelle N° 966 section C actuellement classée en zone A soit reclassée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La configuration des lieux et le zonage tel qu'il est prévu aujourd'hui permet de donner une limite claire au développement de l'urbanisation vis-à-vis des espaces agricoles périphériques. Il n'y a pas lieu d'accéder positivement à cette demande qui ne ferait que rapprocher les espaces résidentiels des zones cultivées et serait donc susceptible de créer des problèmes de cohabitation.*
Avis du CE	*Avis défavorable*

Parcelle C 966

Parcelle C 966

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°2 Mr Bernard Rebeyrolle	<u>Commune de St Avit St Nazaire :</u> Mr Rebeyrolle demande que la parcelle N° 486 section A, au lieudit le bourg St Nazaire, soit reclassée en zone constructible. Une correspondance avait été expédiée à Monsieur le Président de la CDC le 20 Juin 2015.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 486 est classée en secteur Ah, elle est donc constructible dans le cadre du projet de PLUi révisé*
Avis du CE	*La réponse avait été signifiée lors de la permanence*

Parcelle A 486

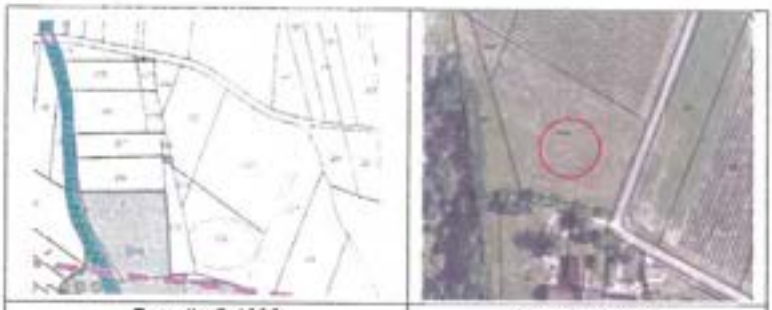
Parcelle A 486

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°3 Mr Yannick Large	Commune de St Avit St Nazaire : Mr Large demande que la parcelle N° 439 située au Claud Nord soit intégrée en constructible.
Réponse de la collectivité	*Un secteur Ah est mitoyen et permet le comblent des dents creuses. La parcelle 439 constitue de fait une dent creuse. Si une constructibilité pouvait être donnée ce serait que sur la partie nord de la parcelle pour une habitation. Néanmoins deux points doivent être pris en considération. En premier lieu, Le caractère agricole des espaces périphériques (élevage ?) qui pourrait être incompatible avec l'ajout d'une nouvelle habitation. En second lieu, la prise en compte de l'ensemble des espaces agglomérés vers l'est, le long de la route RD130E10, intègre potentiellement deux autres dents creuses. Quelle équité vis-à-vis de ces parcelles ? Peut-on avoir un traitement différencié ? Cela n'entraine-t-il pas la prise en compte de trop de potentiels d'urbanisation in fine ? Arbitrage de la commune.*
Avis du CE	*Cette demande mérite d'être considérée.*

Parcelle 439

Parcelle 439

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°4 Mr Robert Mazzocco	Commune de St Avit St Nazaire : Mr Mazzocco souhaite que la parcelle C 1032 soit constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une demande qui concerne un espace rural de la commune sans enjeu d'intérêt public à être développé. Autorisé une nouvelle construction à cet endroit serait en contradiction avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.*
Avis du CE	*Avis défavorable. Incohérence compte tenu des objectifs du PLUi de réduction de consommation des espaces agricoles.*



Parcelle C 1032 | Parcelle C 1032

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°5 Mme Nadine Lechon	**Commune de St Avit St Nazaire :** Mme Lechon précise qu'une erreur est constatée sur le plan de sa parcelle N°224. Un hangar est porté comme ruine alors que la ruine est une ancienne habitation. Elle souhaite faire reconstruire cette habitation.
Réponse de la collectivité	*Une ruine semble effectivement présente. Néanmoins celle-ci paraît très ancienne et le site est concerné par un classement en zone rouge clair du PPRI. Il n'y a pas lieu d'accéder à la demande qui exposerait potentiellement de nouveaux habitants au risque inondation. Par ailleurs le caractère agricole des parcelles mitoyennes pourrait être affecté par cette demande.*
Avis du CE	*Avis défavorable du fait de la zone du PPRI.*

Parcelle 224 | Parcelle 224

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°6 Mr et Mme Michel Dubert	**Commune de St Avit St Nazaire :** Une attestation leur avait été délivrée en 2006 précisant que cette parcelle N° 1099 était en zone UB. Ils demandent que la parcelle soit à nouveau en zone bâtissable. Elle figure en zone UD dans le nouveau plan de zonage. Un courrier avait déjà été adressé en date du 6 Mai 2019.
Réponse de la collectivité	*La zone UD est une zone constructible. Il n'y a pas lieu de changer le zonage.*
Avis du CE	*La confirmation a été donnée à Madame Dubert lors de sa visite en permanence.*

Parcelle 1099 | Parcelle 1099

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°7 Mr Patrick Castagnol	<u>Commune de St Avit St Nazaire</u> : Mr Castagnol propriétaire de la parcelle A 722 souhaite que la bordure de la parcelle soit aménagée en terrain constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle agricole affectée par le risque inondation. Il n'y a pas lieu de développer l'urbanisation sur un site soumis au PPRi*
Avis du CE	*Parcelle située en zone concernée par le risque inondation. Avis défavorable*

Parcelle A 722

Parcelle A 722

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°10 Mr et Mme Hervé Roulet	<u>Commune de Saint Avit ST Nazaire</u> : Mr et Mme Roulet demandent le reclassement de zone A en zone constructible (environ 2000 M2) des parcelles 1181-425-426- 1137 pour leur fils jeune agriculteur. Cette construction viendrait dans la continuité de maisons existantes et dans une logique de diversification de l'habitat.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*
Avis du CE	*Ces parcelles sont en zone excentrée de zone constructible. le classement irait à l'encontre des objectifs recherchés*

Parcelles 1181-425-426-1137

Parcelles 1181-425-426-1137

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°11 Mr Pierre Marchesseau	<u>Commune de Saint Avit ST Nazaire</u> : Mr Marchesseau demande le déclassement des parcelles 887 et 890 en zone constructible. Parcelles situées dans une partie de la commune urbanisée. La résidence du cheval blanc y a été implantée.
Réponse de la collectivité	*Un arbitrage devra être effectué selon si les parcelles sont effectivement construites. Le cas échéant, une gestion en l'état permettrait toutefois d'autoriser les extensions annexes et piscines, ce qui pourrait suffire à satisfaire le ou les propriétaires*
Avis du CE	*Cette demande doit être étudiée*

Parcelles 887-890

Parcelles 887-890

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°12 Mme Catherine Vaurigaud	<u>Commune de St Avit St Nazaire</u> : Mme Vaurigaud propriétaire de la parcelle section A N° 782 demande si cette parcelle peut prétendre à être constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013.*
Avis du CE	*Parcelle située en zone agricole. Avis défavorable.*

Parcelle A 782

Parcelle A 782

COMMUNE DE SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°1 Patricia et Jessica Roucheyrolle	<u>Commune de St Philippe du Seignal :</u> Mesdames Patricia et Jessica Roucheyrolle sont propriétaires d'un terrain A 1202 situé rue du Lavoir à St Philippe du Seignal. Selon elles le terrain a les caractéristiques d'un terrain constructible et elles demandent d'étudier cette possibilité. (Une partie du terrain a été classé en zone UD). Même demande pour les parcelles A70 et A73.
Réponse de la collectivité	*Le projet de révision du PLUi intègre déjà une partie constructible de cette parcelle de manière à accueillir une habitation. Il n'y a pas lieu de mettre l'entièreté de la parcelle en zone constructible car les accès restent limités et il convient d'éviter qu'il y ait plusieurs habitations à cet endroit. Cela n'empêchera pas pour autant la réalisation d'extensions, annexes et piscine sur la partie de la parcelle restée en zone A.*
Avis du CE	*Pour la parcelle 1202, le zonage paraît justifié et permettra de répondre au souhait des requérantes. Concernant les parcelles A70 et A73, elles sont en zone 2AU.*

Parcelle A 1202

Parcelle A 1202

Parcelles A 70 et A 73

Parcelles A 70 et A 73

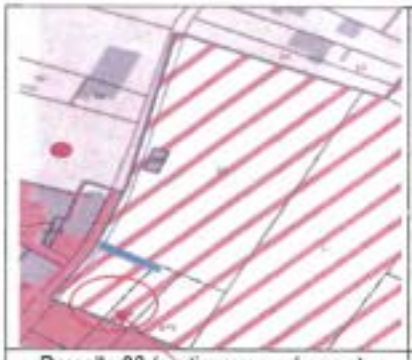
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°4 Mr et Mme Alain et Anne Lamont	<u>Commune de St Philippe du Seignal :</u> Mr et Mme Lamont souhaitent que l'intégralité de la parcelle 945 soit classée en zone UD.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle est suffisamment importante par sa superficie pour justifier d'un projet d'aménagement d'ensemble. Ce n'est pas l'orientation prévu dans le PLUi révisé. Cela contribuerait à augmenter de manière significative les capacités de construction de la commune de Saint Philippe du Seignal qui a choisi de maintenir son souhait de conforter son centre-bourg sur le long terme.*
Avis du CE	*Le zonage est justifié sachant qu'une partie de la parcelle est en zone UD. Des extensions sont également envisageables (voir règlement zone N).*

Parcelle 945

Parcelle 945

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 19 Observation N=°1 Mr Hervé Roulet	<u>Commune de ST Philippe du Seignal :</u> Mr Roulet demande le reclassement d'une partie de sa parcelle N° 83 en zone UBB en alignement des parcelles 672 et 673.
Réponse de la collectivité	*L'orientation du PLUi de 2013 sur ce secteur est reconduite. Il s'agit de parcelles stratégiques sur le long terme car elles permettent d'accéder à de vastes terrains au cœur même du centre-bourg. En revanche l'urbanisation y doit être pensée au regard des réseaux qui devront être en adéquation avec le très grand nombre de logements qui pourrait y être réalisé à terme. Laisser une ouverture à l'urbanisation que sur les parcelles demandées pourrait compromettre l'urbanisation ultérieure de tout l'arrière, ce qui doit être éviter au risque de refermer l'îlot aujourd'hui agricole sur lui-même.*

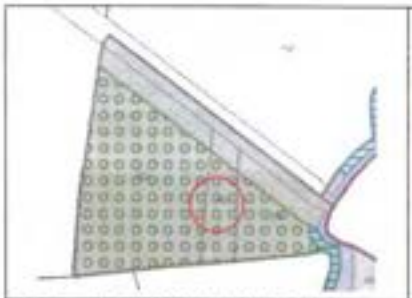
Avis du CE	*Zonage actuel valide. Avis défavorable sur la demande.*



Parcelle 83 (partie concernée par la demande)

Parcelle 83 (partie concernée par la demande)

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°19 Observation N=°2 Mr Mickael Helfrick	<u>Commune de Saint Philippe du Seignal :</u> Mr Jean Claude Vacher maire de la commune intervient pour Mr Helfrick. Il demande que la parcelle A 1328 soit classée en zone NGV afin de régulariser la situation pour la construction d'un chalet car une plateforme béton est déjà créée. Cette famille étant déjà intégrée au sein du village
Réponse de la collectivité	*Cette demande soit pouvoir être prise en considération en déclassant la zone EBC et en mettant un secteur NGv. A noter que cette demande se distingue de celle faite à Saint-Avit Saint-Nazaire, ou du NGv a été mis en place alors même que l'occupation des sols ne relève pas d'implantation de construction. Ici, il s'agit de régulariser une situation.*
Avis du CE	*Avis favorable pour cette régularisation.*



Parcelle A 1328 (ex 1277 divisée en 1328 et 1329

Parcelle A 1328 (ex 1277 divisée en 1328 et 1329

COMMUNE DE SAINT QUENTIN DE CAPLONG

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°7 Mme Marie Gisèle Collette	<u>Commune de ST Quentin de Caplong :</u> Mme Collette propriétaire d'une parcelle de vigne AK 77 de 12 ares 51 ca, formule une demande de nouvelle affectation en zone constructible. Parcelle entourée par une zone Ah. (Courrier adressé à Mr le Maire de St Quentin de Caplong et remis par ce dernier lors de la permanence de Ste Foy la Grande).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle agricole. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire de l'autre côté de la route mais il convient de ne pas reproduire ce mode de développement pour des questions de sécurité. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire au développement urbain de la commune.*
Avis du CE	*En accord avec la réponse énoncée.*

Parcelle AK 77

Parcelle AK 77

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 20 Observation N=°1 Mme Josiane Bachelot	Commune de St Quentin de Caplong : Mme Bachelot propriétaire de la parcelle AK 65, souhaite un changement de destination et que la parcelle AK 126 devienne constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle naturelle (d'un pré). L'urbanisation s'est développée de manière linéaire de l'autre côté de la route mais il convient de ne pas reproduire ce mode de développement pour des questions de sécurité. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire au développement urbain de la commune.*
Avis du CE	*Avis défavorable. Cette demande est contraire aux objectifs de la CDC en termes de limitation de réduction d'espace agricole*

Parcelle AK 126

Parcelle AK 126

CHAPITRE II)
OBSERVATIONS DIVERSES
(INTERNAUTES - ENVIRONNEMENT - SEPANSO - CEDPF)

Rappel : Les observations sont identifiées de la manière suivante :

- Par la lettre C (courrier) et par ordre chronologique d'enregistrement pour celles reçues par courrier,
- Par la lettre M (messagerie) et par numéro d'ordre de réception, pour celles reçues par messagerie électronique,
- Par la lettre R (N° du registre) et par numéro d'ordre (ex : R1 -registre CDC- Observation n=°1) pour celles transcrites sur les registres,

Toutes les observations de Monsieur Viau - Bounézou ont été regroupées dans le paragraphe ci-après :

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°5 Mr JC Viau- Bounézou	Dans 3.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), je lis : 15. PINEUILH : LA PITRERIE : Nombre de logements minimum : 24. Condition d'ouverture à l'urbanisation pour la production de 20 logements minimum. Cette différence entre le début (24) et la fin (20) du chapitre est-elle explicable ? 18. PINEUIH : ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : Depuis de nombreuses années, cette zone n'aurait-elle pas été baptisée AQUITANIA ? Si c'est bien de cela qu'il s'agit, pourquoi ne pas l'indiquer ? Autre information : le 18 janvier 2018, le Conseil Municipal de Pineuilh a donné l'autorisation au Maire à signer le projet d'aménagement ?
Réponse de la collectivité	*Concernant l'OAP Pineuilh La Pitrerie : il n'y a pas d'erreur. Au regard des unités foncières existantes et de la configuration des terrains l'OAP envisage pour commencer un potentiel global d'accueil de logements (24 dans ce cas). Néanmoins l'OAP doit aussi garantir la cohérence du développement urbain dans le temps sans pour autant bloquer une partie des propriétaires qui souhaiteraient lancer une opération d'aménagement sans attendre les autres. Dans ce cas, les OAP indiquent que pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble dans le périmètre délimité, il faut s'engager sur un minimum de 16000 m² pour la réalisation de 20 logements. - Aquitania constitue le nom d'appel commercial du projet en cours. Le PLUi prend en ce qui le concerne le nom porté au cadastre. Rien ne dit que l'appellation Aquitania change au fil du temps pour diverses raisons. le nom du site figurant au cadastre assure la pérennité de la dénomination.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°6 Mr JC Viau- Bounézou	Dans 6.2 liste des **emplacements réservés**, je lis page 5 sous : Désignation de l'opération - Elargissement de la rue de l'Abattoir - Surfaces approximatives : 789 m² Pour information ou rappel, la rue de l'Abattoir peut se décomposer en 4 tronçons : 1 - du boulevard Larégnère à l'avenue du Maréchal Juin : cette partie est à une seule voie en sens unique 2 - de l'avenue du Maréchal Juin au parking du Super U (le long des anciens Abattoir) Cette partie est à une seule voie en sens unique 3 - du parking du Super U (le long des anciens Abattoir) à l'avenue du Maréchal Juin : Cette partie mesure 50 mètres environs et est à double sens 4 - de l'avenue du Maréchal Juin à l'avenue Edouard Herriot : Cette partie mesure au maximum 100 mètres et est à double sens. Donc, il ne peut y avoir qu'environ 150 mètres de rue à élargir ! Autrement dit 789/150 = 5,26 mètres au centimètre près d'élargissement à prévoir pour ces 2 portions de la rue !!! Maintenant, il ne reste plus qu'à trouver l'espace suffisant ! PROPOSITION (avec information à M. le Maire et M. le Directeur des Services Techniques de Pineuilh) : Il serait, peut-être, intéressant de rendre la rue l'Abattoir en sens unique dans le sens de l'avenue Edouard Herriot vers l'avenue du Maréchal Juin. D'autant plus intéressant que cela interdirait aux véhicules venant de Sainte-Foy-la-Grande de tourner à gauche en traversant l'avenue du Maréchal Juin (il leur suffirait d'aller faire le tour sur le giratoire situé à moins de 100 mètres).
Réponse de la collectivité	*Cette proposition pourra être entendue par la commune de Pineuilh qui décidera des suites à donner.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

M (messagerie) Observation N=°7 Mr JC Viau- Bounézou	PLUI 2019 : précisions souhaitables dans 1.4. Annexe patrimoine et changement des destination Précisions souhaitables dans : 1.4. Annexe patrimoine et changement des destination La CDPENF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Agricoles), vous a fait savoir le 29 mai 2019, par mail, qu'elle "regrettait" le manque de précision sur les critères qui ont motivé le choix de changement de destination de bâtiments. En effet, on se trouve face à un catalogue de belles photos, de la page 49 à la page 58 : SANS LE MOINDRE MOT d'EXPLICATION !!! QUESTIONS : 1 - Pourquoi ces bâtiments sont-ils autorisés (sic) à changer de destination ? 2 - En quoi ce changement de destination "ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" ? Bien évidemment, je n'ose croire qu'il ne s'agisse pas que du fait du ou des princes !!
Réponse de la collectivité	*Des précisions seront apportées dans le dossier de PLUi qui sera soumis à approbation. Il est toutefois rappelé que le PLUi n'apporte qu'une autorisation de principe. Celle-ci devra être validée par la CDPENAF, au cas par cas, lors d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°8 Mr JC Viau- Bounézou	PLUi 2019 : 6.4.1 a - b -d PPRI constats sur la forme !! 6.6. Servitudes patrimoniales ou publiques ?? Proposition d'amélioration dans la présentation et/ou le contenu : Je lis : 6.4-1_a Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) - Commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire (13628Ko) 6.4-1_b Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) - Commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire (16303Ko) - Le même titre pour deux pièces différentes : la pièce 1 est une "note de présentation" la pièce 2 est le "règlement" - Ces deux documents sont datés de "juin 2013" !! est-ce bien normal ? (ce PPR approuvé est-il toujours d'actualité et n'aurait pas été relu depuis 2013 ?) - Le titre de ces documents donne l'impression qu'ils ne concerneraient que la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire Page 4 de la note de présentation, il est indiqué : "les 17 communes concernées par la présente note de présentation . . . ." et sont listées en bas de page 6 communes de de la CdC du Pays Foyen. Puis le document 6.4-1 : 6.4-1_d Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) - Commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (118Ko) Il s'agit d'une pièce 2 (et la pièce 1 ?) mais qui date de 2002 !! est-ce bien normal ? (ce PPR approuvé est-il toujours d'actualité et n'aurait pas été relu depuis 2002 ?) Et le document 6.6 : Il s'appelle : "6.6 Servitudes Patrimoniales (3330Ko)", mais en cliquant dessus on se retrouve dans un document avec dans le cartouche la mention : "6.1 Servitudes d'Utilité Publique", c'est-à-dire le même que le 6.1. est-ce bien normal ou est-ce vraiment la même chose ? J'éprouve le besoin de préciser que je n'ai pas lu grand chose, mais juste survolé . . .. mais "quand c'est flou, c'est qu'il y a un loup" ! LOL

Réponse de la collectivité	*Concernant le PPRi, le choix a été fait de n'incorporer que le règlement écrit de Saint-Avit Saint-Nazaire dans les annexes. En effet, il s'agit de la même réglementation pour les communes concernées sur la rive gauche de la Dordogne, et il paraissait inutile d'intégrer x fois le même règlement écrit dans le PLUi. Ce document a bien été approuvé en 2013. Il est probable que le document de PLUi révisé qui sera soumis à approbation devra comporter le règlement écrit pour chacune des communes concernées, même si c'est le même. Port Sainte-Foy et Ponchapt est bien réglementé par un PPRI de 2002 : c'est l'Etat qui est en charge de ce type de document. Pour la dernière remarque « 6.6 », il doit s'agir d'un problème de classement des documents sur le serveur à disposition du public.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°10 Mr JC Viau- Bounézou	**6.6. Servitudes Patrimoniales** 1 - A la lecture de ce chapitre, je ne trouve que la ZPPAUP du 8 décembre 2008 de Sainte-Foy-la-Grande qui fait suite à l'arrêté de la DRAC n° AZ.07.33.17 du 3 janvier 2008. Est-ce à dire que depuis 2008 rien n'a changé à Sainte-Foy-la-Grande ? 2 - Mais dans ce chapitre, je ne trouve pas la suite que la commune de Pineuilh a donné à l'arrêté de la DRAC n° AZ.09.33.61 du 3 février 2010 qui définit des "zones géographiques prévues à l'article L. 522-5 du code du Patrimoine et à l'article 5 du décret 2004-490 du 3 juin 2004" comme pour Sainte-Foy-la-Grande. Une mise à jour ne s'imposerait-elle pas ? La DRAC s'en est émue dans son avis !
Réponse de la collectivité	*La ZPPAUP de 2009 est bien le document opposable à ce jour. Néanmoins, ce document est en cours de révision.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

M (messagerie) Observation N=°11 Mr JC Viau- Bounézou suite à l'intégration d'un document sur le site de la CDC :

1 -Il s'agit d'un document sur papier libre non daté !

RAPPEL : Ce document "corrigerait" un document "arrêté" (sic) par D.C.C. du 111/03/2019 (il est bien écrit 111/03/2019).

QUESTION : A qui sont proposés ces "ajustements" et qui les "arrêtera" ?

2 –Corrections proposées pour la page 64 :

A la lecture des corrections proposées, il semblerait que :

a -en "bordure d'emprise publique" la clôture doit être constituée soit d'un mur plein, soit d'un mur en bahut !! *Autrement dit : il n'y aura que des murs d'une hauteur maximale de 1,20m en en bordure d'emprise publique. Pas d'autres formes de clôture possibles ?*

b -la phrase : "La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur" *n'aurait plus lieu d'être ?*

c -il n'y aurait plus du tout de "règlement" pour les "clôtures entre les propriétés" ?

3 –Corrections proposées pour la page 76 :

Doit-on comprendre qu'il faut rajouter en 2.1.2.2. : "voir ce qui a été fait pour l'implantation des constructions à proximité des vignes sur le PLUi du Grand Saint-Emilionnais". ?

RAPPEL : le règlement du PLUi du Grand Saint-Emilionnais comporte à lui seul 146 pages !

Pourquoi ne pas préciser où se trouve cette information ??

REMARQUE : Il n'a échappé à personne que c'est le "GIE At'Metropolis" qui a rédigé les 2 PLUi, d'où la facilité de passer de l'un à l'autre . . . sauf pour les Administrés !!

4 –Corrections proposées pour la page 124 :

a -Doit-on comprendre qu'il faut remplacer en 1.2.1. : "La surface d'extension maximale de 250m² de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi" par " la somme des extensions et de la surface de plancher existante ne pourra excéder 250 m² de surface plancher (hors annexes) en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi "

b -Où s'inscrit la correction : Constructions d'annexes : "une superficie maximale d'une annexe portée à 100 m² doit être étudiée avant possible intégration dans le règlement "

c -Doit-on comprendre qu'il faut ajouter dans "Déroger aux prescriptions" : "sur la présentation de pièces justificatives... "

d –Comment comprendre et où faut-il écrire cette correction : "*IDEM pour la Zone A*» ?

5 –Corrections proposées pour la page 126 :

Il est écrit : 2.1.4.1. Secteur Nh " Emprise au sol : "quelle emprise au sol pour gérer les habitations en zone A et N ? 30 % "

Le point d'interrogation final : attendez-vous une réponse des Administrés ???

Réponse de la collectivité :

1)Il s'agit simplement d'apporter pour information une contribution vis-à-vis d'améliorations qui pourraient être apportées au projet réglementaire du PLUi sans pour autant que les réécritures soient définitives. Il s'agit bien de s'appuyer sur les avis des Personnes Publiques Associées et sur les retours d'Enquête Publique pour apporter les prochaines améliorations avant approbation du PLUi

B) : Le souhait est de n'apporter une réglementation des clôtures qu'en vis-à-vis du domaine public. Les clôtures en mitoyenneté pouvant être gérées par ailleurs par le Code Civil

3)Malheureusement, le document qui a été annexé n'est qu'un document technique normalement à usage interne. Il s'agissait donc d'une note de rappel interne pour vérifier la possibilité d'intégrer une règle qui avait été mise en place sur le Grand Saint-Emilionnais ... Dans ce PLUi, il est écrit : « Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) ».

4 A) : Oui c'est cela qu'il faut comprendre
4B) : Oui c'est cela qu'il faut comprendre
4C) : Oui c'est cela qu'il faut comprendre
4D) : La même disposition sera proposée en zone A et N
5) : Le point d'interrogation se situe avant la proposition de 30 %. Il faut donc comprendre qu'il sera proposé une emprise au sol maximale de 30% sur les secteurs Nh et A.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°13 Mr Vian Bounezou	Monsieur Viau Bounezou dans son message pose plusieurs questions concernant la défense incendie : Les risques de 2013 ont-ils été levés ? En effet il existait des zones dépourvues de toute défense incendie ainsi que des secteurs défendus par un hydrant à débit insuffisant (paragraphe 1.3 Risques page 3 de l'avis de l'état reprenant les communes concernées). Il précise également que dans la notice technique de l'avis de l'état de mai 2019, il n'est plus fait référence aux articles L2212-1 et L 2212-2 du CGCT. Plusieurs courriers ont été adressés au Maire de Pineuilh, au Président de la CDC, aux maires des communes concernées, ainsi qu'un contact téléphonique avec le SDIS de la Gironde. Aucune réponse ne lui a été apportée. Les améliorations qu'appelaient cette notice ont-elles été apportées ou au moins prises en compte ? Le passage de 15 à 20 communes a-t-il résolu ces manques ou les a-t-il aggravés ?
Réponse de la collectivité	*Une actualisation des bilans de fonctionnement des systèmes de défense incendie des communes pourra être incorpore au PLUi. Cela permettra effectivement de vérifier une amélioration des capacités de défense depuis 2013. En tout état de cause, il convient de rappeler que la plus grande limitation des espaces constructibles favorise une meilleure prise en compte de la protection incendie des espaces urbanisés, en rationalisant les équipements et les coûts de maintenance notamment*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°15 Mr Viau Bounezou	Mr Viau Bounezou note des incohérences sur l'estimation de la population et en particulier sur les chiffres repris dans le rapport de présentation (Diagnostic page 14 :16517 habitants) et dans le résumé non technique (page 14 : 15623 avec une évolution de + 0,52). Ces chiffres ne mériteraient-il pas d'être vérifiés ?
Réponse de la collectivité	*Il est étonnant qu'il y ait des différences entre le rapport de présentation et le résumé non technique. Si c'est le cas, les ajustements et mises en cohérence seront réalisées pour l'approbation du document final*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°20 Mr Viau Bounezou	<u>Commune de Pineuilh :</u> demande à ce que le document 6.6 Servitudes Patrimoniales apparaisse bien en lieu et place du document 6.1 servitude d'utilité publique.
Avis du CE	*Le necessaire a été fait dès réception du message soit le mercredi 11 Juillet*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

M (messagerie) Observation N=°16 Mr Viau Bounezou	Mr Viau Bounezou constate dans les ajustements proposés il n'est question que, pour ce qui concerne les clôtures de la page 64 du règlement 5.0 ; Or on retrouve ce texte, mot pour mot, pour les zones urbaines : UA page 35, UB pages 45-46, UV page 56, UE pages 71 et 72, et UT page 78. Pour les zones UX et UY pas de remarque particulière.
Réponse de la collectivité	*Comme indiqué précédemment, les compléments apportés par la Communauté de Communes sont plus des éléments de réflexion qui ont été portés à la connaissance du public de manière à montrer que les prescriptions réglementaires pourront évoluer et être mise en cohérence dans le document final.*

Identification de l'observation
M (messagerie) Observation N=°28 MR Viau Bounezou
Parc habitat social : une information et des chiffres à vérifier : Questions : le rapport de présentation page 13 " un contrat de mixité sociale entre Ste Foy et Pineuilh a été signé afin de répondre aux enjeux du plan locatif social". • Où et quand a été signé ce contrat ? • Qui a signé ce contrat ? Le parc habitat social pages 69 à 73 du rapport de présentation -Diagnostic et état initial de l'environnement : Pineuilh seule commune concernée par l'article 55 "réussit avec un taux de 11,43%, à faire moins bien que l'ensemble de la CDC. Interrogation : Que ou qu'a fait Pineuilh ? La commune devait se lancer dans l'élaboration du contrat en 2018 (pas de nouvelle) par contre Sainte Foy la Grande a eu un débat le 11/02/2019. Il manquera selon Mr Viau Bounezou de nombreux logements afin que Pineuilh soit exonérée du "prélèvement". Le PLUi rappelle froidement que "en accord avec tous les acteurs du parc public et les élus la production de logement social public n'est plus une priorité depuis 2011. Doit-on comprendre que les élus n'auraient pas exclu de faire supporter à leurs électeurs le paiement du "prélèvement ?
Réponse de la collectivité : Ce qui est indiqué en page 13 du résumé non technique est à ce jour erroné. En effet contrairement aux attentes du début de l'année 2019, le Contrat de Mixité Sociale n'a pas encore été signé entre les communes de Sainte-Foy la Grande, Pineuilh, l'Etat et le Département de la Gironde. Le projet de contrat de mixité sociale est toujours d'actualité à ce jour et il est attendu un retour de la Mairie de Pineuilh pour que cela puisse aboutir. *Ce qu'il faut entendre, c'est qu'il n'y a plus d'enjeux à produire des logements locatifs sociaux neufs sur le territoire. Le réel enjeu pour les prochaines années est la reconquête de logements privés dégradés pour les intégrer dans un parc public conventionné (reconquête de certaines résidences « De Robien » dégradées en particulier…).*

Avis du commissaire-enquêteur :
Sur les différentes remarques effectuées précédemment, des réponses concrètes et précises ont été apportées par la Communauté de communes et ses conseils. Je n'ai pour ma part aucune observation complémentaire à rajouter si ce n'est de préconiser à la collectivité de s'assurer que la défense incendie sera bien adaptée à l'intégralité du territoire. Concernant les logements locatifs sociaux sur la commune de Pineuilh une recommandation sera reprise dans les conclusions.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 9 Mme Marie Céline Chort	Commune de Les Lèves et Thoumeyragues : Mme Chort s'interroge : Pourquoi une concertation de terrains à bâtir sur la parcelle AC119 ? Cette implantation ne va pas dans le sens de la vie sociale des habitants, de l'environnement, donc de l'écologie, de charges financières supportables pour la commune. Même interrogation pour les parcelles 1OO-1O1- 217. Elle met également en avant certains points comme le bétonnage et le bitumage des surfaces, la protection des ruisseaux, l'écoulement des eaux, l'assainissement. Courrier détaillé en annexe.

Réponse de la collectivité	*La zone 1AUc fait l'objet de nombreux avis défavorables, au regard de son positionnement en entrée de bourg nord de la commune, du caractère agricole de la zone, de sa pente, de sa desserte peu aisée et de la présence d'espaces naturels (ruisseau) situés en contre-bas de l'autre côté de la route. Il paraitra difficile de maintenir la zone 1AUc a priori.*
Avis du CE	*La réponse n'appelle pas de remarque de ma part.*

Parcelle 119 concernée par l'observation

Parcelle 119 concernée par l'observation

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°9 *Mr* Nicolas Le Pioufle	Les projets d'aménagement n°18 Pineuilh - Zone d'équipements Publics, n°21 Pineuilh - ZAE Boucharts - Guignards, n°22 Pineuilh - Mourets, n°23 Pineuilh - ZAE Bologne vont urbaniser des zones exemptes de construction et **défigurer le paysage** déjà excessivement impacté par le centre commercial dit Grand Pineuilh et les autres magasins et grandes surfaces à proximité. Ces espaces visibles devraient être préservés de tout projet d'urbanisation conséquent, au profit de voies de promenade, de zones naturelles préservées et/ou aménagées et d'espaces dédiés au maraichage et à la production fruitière sans pesticide séparés par des haies bocagères, afin de contribuer au développement de la biodiversité et de répondre localement et durablement aux besoins en nourriture des citoyennes et citoyens. Les arbres, fossés et zones humides existants doivent impérativement être préservés. Les projets de zone d'activité artisanale doivent être menés à distance des zones d'habitation et des zones de fort passage. De plus, redynamiser l'activité commerciale du centre urbain de Ste Foy la Grande doit être un enjeu important. Les projets immobiliers (commerciaux, artisanaux, logements sociaux) doivent surtout être des réaménagements et des réhabilitations de bâtiments existants.
Réponse de la collectivité	*La Communauté de Communes a fait le choix de ne pas augmenter les espaces dédiés au développement économique depuis le PLUi de 2013. La revitalisation de la bastide de Sainte-Foy la Grande fait bien figure d'une priorité du territoire comme en témoigne la réhabilitation du cinéma et les actions menées en centre-ville. Par ailleurs, une Opération de Revitalisation Territoriale va être lancée prochainement.*
Avis du CE	*La réponse n'appelle pas de commentaire de ma part.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°12 Mme Céline Clisson	Cette remarque semble concerner l'enquête publique menée sur la commune de Pineuilh concernant la zone Aquitania. Mme Clisson s'interroge sur l'opportunité de construire des « horreurs » qui feront perdre des touristes et la destruction de commerces du centre-ville.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un projet en cours de définition, il conviendrait qu'il soit précisé ce qui est entendu par « horreur ». Cette zone doit accueillir des constructions et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.*
Avis du CE	*La réponse n'appelle pas de remarque de ma part.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°22 Mr Gilles Sajous	Mr Sajous constate que la plupart des documents sont techniques avec un manque de rigueur (absence de légende cohérente, pas de détail sur la zone Aquitania...).Il ne s'agit pas d'une synthèse adaptée au public et aux citoyens dans leur diversité. Consultation qui s'est effectuée pendant l'été pendant les vacances et peu propice à la concertation. Il est d'autre part regrettable selon lui que les citoyens soient consultés « en aval » d'un projet élaboré en « amont « par des officines spécialisées au service d'intérêts particuliers. Il serait préférable que les citoyens soient partie prenante de l'élaboration de ce projet dès le début. Ce sont les raisons pour lesquelles il conteste le bien-fondé de cette enquête et demande une réelle concertation avec les citoyens du Pays Foyen et que celle-ci se fasse dans la clarté.
Réponse de la collectivité	*Il est rappelé que des réunions publiques ont eu lieu durant toute la procédure avec parfois malheureusement une faible participation des habitants. Le projet Aquitania fait l'objet d'un permis d'aménager indépendant de la démarche du PLUi. Le PLUi, comme en 2013, ne fait que donner une réglementation à l'usage des sols : destination des constructions futures, implantations, forme urbaine, ... Le PLUi n'a pas a intégré le projet Aquitania en tant que tel, qui n'est qu'à l'état de projet.*
Avis du CE	*S'agissant de l'information il ne peut être reproché à la CDC un manquement sur ce sujet. En effet, la concertation a été accomplie comme repris dans le paragraphe 2.2 "LA CONCERTATION PREALABLE A LA PROCEDURE D'ENQUETE" page 17 du rapport. Je confirme que la concertation et l'information ont été accomplies en respectant scrupuleusement la réglementation en vigueur et qu'en aucun cas, elles ne peuvent être remises en cause.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (Messagerie) Observation N=°25 Mr Gilles Sajous	<u>Commune de Pineuilh</u> : Mr Sajous indique sa désapprobation sur l'extension de l'urbanisation autour de la rocade de Ste Foy la Grande car elle ne respecte pas suffisamment l'enjeu environnemental et climatique actuel (artificialisation de plus de 15 hectares de terrains à caractères naturels). Où est la cohérence, quel impact sur l'environnement, l'ensemble des citoyens a-t-il reçu une information claire ? Ce plan est établi sans réelle concertation avec les citoyens du Pays Foyen. Il reprend notamment des arguments présentés dans les remarques de la SEPANSO et du CEDPF
Réponse de la collectivité	*Il convient de rappeler que si l'enveloppe urbaine globale reste la même que celle définie dans le PLUi de 2013, en revanche, les modalités d'ouvertures à l'urbanisation se sont durcies dans ce projet de PLUi. En effet, les zones 2AU ne pourront plus être ouverte à l'urbanisation par modification du PLUi mais par une révision complète de PLUi, ce qui représente une procédure plus complexe demandant des argumentations plus fortes et d'intérêt communautaire.* *Malheureusement cette partie du territoire a déjà été fortement urbanisée ces dernières années, et le choix de développement sur Pineuilh est de conforter et d'utiliser les capacités de densification sur ce secteur de la commune, pour mieux restituer en espaces ruraux d'autres parte de la commune (le nord-est en particulier).* *Il est enfin rappelé que des réunions publiques ont eu lieu durant toute la procédure avec parfois malheureusement une faible participation des habitants.*
Avis du CE	*Voir la réponse à l'observation M N°22*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (Messagerie) Observation N=°26 Mr Guillaume Aupy	Commune de Pineuilh : Mr Aupy est inquiet pour l'environnement sur l'extension de la zone Aquitania. A-t-on besoin de bétonner dans ce coin ? Il manque des forêts. Ne pourrait-on pas créer ce genre de zone pour attirer les familles ? Ste Foy la Grade est sur le déclin, les commerçants ont dû fermer boutique. Un nouveau giga-complexe risque d'entraîner la ville en ville dortoir. Le centre aqualudique risque de tuer la vie associative.
Réponse de la collectivité	*Depuis 2013, il s'agit d'un secteur de développement futur dédié à l'accueil de constructions et d'infrastructures publiques et/ou d'intérêt collectif... Il ne s'agit pas d'y voir apparaître de nouveaux commerces qui viendraient en concurrence avec la bastide de Sainte-Foy la Grande. Cela serait clairement contre-productif vis-à-vis des politiques publiques engagées sur la revitalisation du centre-ville ...*
Avis du CE	*La réponse est claire et argumentée et n appelle pas de remarque de ma part. Il faut aussi signifier qu'une enquête publique a été diligentée, au mois de Juin sur cette zone Aquitania, et que le public a pu formuler des observations favorables ou non au projet.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°29 Me Brigitte Paganelli	Mme Paganelli se prononce contre ce PLUi inconséquent, au cours de l'été, rêve que la population soit associée à un nouveau PLUi ou seraient pris en compte les données vitales de notre époque (revégétaliser les villes, utiliser les friches artisanales et commerciales, éviter les étalements urbains). Elle note une rédaction technicienne, langage inabordable au citoyen moyen.
Réponse de la collectivité	*Il est rappelé que des réunions publiques ont eu lieu durant toute la procédure avec parfois malheureusement une faible participation des habitants.* *Les objectifs avancés par Mme Paganelli ont été au cœur des enjeux de cette révision du PLUi qui est en soi plus vertueux que la version actuelle datant de 2013. En effet, les enjeux de plus grande maîtrise de l'imperméabilisation des sols sont intégrés réglementairement, de même que la reconquête des espaces économiques du territoire par une revalorisation de l'existant a fait l'objet d'une étude économique intégrée au PLUi. Enfin, le PLUi révisé répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricole, naturel et forestier.*
Avis du CE	*Voir la réponse apportée à l'observation M N°22.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°3 Mr Henri Coraux	Mr Coraux implore les municipalités afin qu'elles : 1) préconisent de ne plus planter de Thuya qui deviennent de véritables murs noirs, 2) intègrent davantage le vélo et les pistes cyclables. Il note l'absence de transports en commun. Il interpelle la CDC sur une parcelle devenue une casse de voitures en zone humide (parcelle 197 - Monestier). Un paragraphe met en exergue un sujet sur la tarification de l'eau à certaines sociétés (voir registre R N°14 Obs N° 3).
Réponse de la collectivité	*Ces préoccupations générales doivent être prise en compte par les collectivités au regard de leurs compétences. Toutes ces interpellations ne relèvent pas pour autant du PLUi. La question des thuyas pourrait être traitée dans le règlement écrit du PLUi*
Avis du CE	*En accord avec cette réponse*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°8 Mme Eva Eymerie Plus M (messagerie) Observation N=°23	Mme Eymerie regrette que la commune de Pineuilh se bétonne et perde sa ruralité. Quel intérêt de venir à Pineuilh, zones commerciales à ne plus savoir qu'en faire, lotissements sans charme, où est l'identité de la commune.

Réponse de la collectivité	*Pas de commentaire particulier, mais le PLUi revisé contribue une nouvelle fois à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers*
Avis du CE	*Pas de remarque complémentaire*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°9 Mr Bertrand Rousselière	**Commune de ST Avit ST Nazaire :** Mr Rousselière s'interroge sur le fait de renouveler le PLUi car le PLUi actuel n'est pas respecté. La parcelle N° 674 au lieudit Lartigue section normalement dévouée à l'activité agricole sert en fait de décharge de divers produits de « déconstruction » et tout particulièrement de l'amiante.
Réponse de la collectivité	*Le PLUi n'interdit pas réglementairement le dépôt ou le stockage des matériaux en zone A ou N, donc l'autorise de fait. Est-ce un point à rectifier dans le règlement ? La question mérite d'être posée.*
Avis du CE	*Cette remarque est pleine de bon sens notamment pour des matériaux souvent décriés et elle mérite d'être étudiée par les élus locaux.*

Parcelle 674

Parcelle 674

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°18	**OBSERVATIONS DE LA SEPANSO :**

Une surestimation notable des besoins en logement au regard des objectifs du SCoT.

Le rapport de présentation fait état d'un besoin de 890 logements nouveaux pour faire face à la croissance envisagée du nombre de ménages (p.35 du RP1.2).

Le choix d'un taux de croissance de 0,6% au lieu des 0,45% prévu dans le SCoT du Grand Libournais n'est pas expliqué et ce taux de 0,6% n'a jamais été atteint sur le territoire du Pays foyen. Avec un taux de 0,45%, le besoin en logement ne serait que de 748 logements.

Un dépassement des surfaces moyennes par logement fixés par le SCoT.

La taille moyenne des terrains est fournie dans le rapport de présentation (RP 1.2 – p.106 et 107). Elle s'éloigne notablement de celle fixée par le SCoT. En application du SCoT, la surface consacrée à la production de logements neufs en zone urbaine devrait être de 36Ha. En application du PLUi elle serait de 56ha. Les surfaces consacrées à la production de logements neufs paraissent disproportionnées au regard des objectifs du SCOT. Les bases de calcul ne sont pas suffisamment explicitées. Les zones urbaines suffisent à la production de logements neufs.

Les zones à urbaniser semblent inutiles.

Des besoins en zones d'activités non justifiés

Le rapport de présentation (RP1.2 – P.111) fait une évaluation, à hauteur de 47ha, des surfaces nécessaires au développement économique. Toutefois, il ne fournit guère de justifications de ce besoin.

Une analyse minimaliste de la trame verte et bleue

Le diagnostic ne porte donc pas d'appréciation sur sa fonctionnalité de la trame : la trame existante est-elle suffisante pour assurer l'objectif de conservation des espèces ou de leur migration dans le cadre du changement climatique ?

Une prise en compte « après-coup » de la biodiversité dans les zones AU

Le rapport de présentation (RP 1.2 – p. 206 et suivantes) analyse ainsi un ensemble de 20 sites où existe un enjeu potentiel, avec comme préconisation « de prospecter à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence » d'une espèce protégée. Qu'adviendrait-t-il en cas de découverte d'une espèce protégée dans une zone AU ?

Le PLUi s'écarte, selon la SEPANSO, des préconisations du SCoT, sans justifications suffisantes, ce qui conduit à une surconsommation des espaces NAF et il ne répond que partiellement aux enjeux de la trame verte et bleue.

D'autre part, les contradictions entre le PADD et le rapport de présentation, et au sein même du rapport de présentation, une analyse de densification peut être incomplète, tous ces éléments conduisent à penser que le PLUi n'est pas compatible avec le SCoT et qu'il ne respecte pas l'objectif de modération de la consommation des espaces NAF.

Réponse de la collectivité :

Le SCoT affiche des objectifs sur une durée de 20 ans, tandis que le PLUi s'en fixe pour un horizon de 12 ans. Conformément à ce qui est proposé par le SCoT du Grand Libournais, la Communauté de Communes du Pays Foyen a choisi de rattraper progressivement les objectifs du SCoT pour éviter d'amorcer une trajectoire trop brutale en matière de réduction des espaces constructibles. Il est à signaler par ailleurs l'avis favorable du SCoT du Grand Libournais au PLUi du Pays Foyen.

Lors de notre rencontre avec la SEPANSO dans le cadre d'une réunion invitant toutes les Personnes Publiques Associées (11 juillet 2019), de nombreuses informations complémentaires ont été apportées à la connaissance de cet organisme. En particulier, sur la cohérence de la production de logements vis-à-vis de l'ambition démographique territoriale, il avait notamment échappé semble-t-il à cet organisme qu'au regard de la diminution de la taille des ménages, une production supplémentaire de logements était nécessaire.

Sur le développement économique, il a également été expliqué que le projet de PLUi révisé ne porte que sur l'extension de 2ha à Pellegrue et que la réglementation s'est même durcie puisque les réserves foncières (y compris économiques) ne pourront être ouvert à l'urbanisation qu'après révision du PLUi.

Quant à la Trame Verte et Bleue, la méthodologie est la même que celle appliquée dans le PLUi de 2013 mais étendue aux 5 nouvelles communes du territoire. En revanche il est entendu qu'une meilleure cohérence doit être apportée dans la mise en place des outils réglementaires (zone Np à positionner le long des cours d'eau des 5 nouvelles communes...).

M (messagerie) Observation N=°19	OBSERVATIONS DU CEDPF :

I - Un lien insuffisant entre projet de territoire, projet agricole et espaces naturels

Transformation de 40 hectares de zones naturelles ou agricoles (N/A) en zones à urbaines (U/AU)

Réponse de la collectivité : Il s'agit d'une lecture tronquée du projet : le PLUi restitue concrètement plus de 76ha de sa programmation par rapport aux dix dernières années. Par ailleurs, dans les 40 hectares évoqués figurent les espaces déjà urbanisés de 4 communes de la CDC.

Manque d'informations permettant de structurer une stratégie agroécologique en cohérence avec les enjeux du paysage, des lieux de vie et des milieux naturels.

Réponse de la collectivité : Le PLUi est avant tout un outil de gestion du droit des sols. En ce sens, il joue pleinement son rôle en garantissant au maximum la vocation agricole des sols. Il ne peut imposer une stratégie agroécologique sans porteurs de projet.

A - Le cas des prairies situées dans le lit majeur de la Dordogne :

Des espaces agricoles à vocation maraichère contribuant à développer des circuits courts alimentaires, non pris compte.15hectares de prairies alluviales actuellement classées en zone naturelle ou agricole sont converties dans le PLUI en zones à urbaniser (Pineuilh) ou transformées en zone à vocation artisanale ou commerciale (Bouchets-Guignards L'artificialisation programmée de ces espaces est une perte regrettable sur le plan écologique comme celui de l'emploi local.

Réponse de la collectivité : La proposition du PLUi révisé reprend les orientations de 2013 en rendant plus difficile l'ouverture potentielle à l'urbanisation des zones 2AU. Il peut donc être évoqué un apport réglementaire supplémentaire de ce PLUi révisé par rapport à la version de 2013, tout en indiquant que cette révision apporte de nouveau une plus forte rigueur dans la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Cela a été relevé dans les conclusions de l'Autorité Environnementale.

B- Une perspective agricole exclusivement orientée sur la viticulture - :

L'identification d'enjeux agricoles autour de la diversification permettrait une meilleure allocation des terres et offrirait une visibilité à des candidats à l'installation avec des espaces à vocation maraîchère, horticole, élevage, fruitiers, grande culture, forestière ou naturelle.

Réponse de la collectivité : A travers le code de l'urbanisme, quel que soit l'orientation culturale d'une terre agricole, le classement correspond à une zone Agricole (A).

C - Une programmation insuffisante en matière de restauration et / ou de préservation de la trame verte et bleue :

Il est dommage que la remarquable vallée du Seignal ne fasse pas l'objet d'une prise en compte adaptée à son intérêt et état écologique ; son classement est nécessaire.

Réponse de la collectivité : En règle générale le réseau hydrographique fait l'objet d'une réelle attention dans le cadre du PLUi, et cela va se renforcer avec le développement des secteurs Np le long des cours d'eau des nouvelles communes du

PLUi. Pour ce qui concerne le Segnal spécifiquement, il est à souligner le retrait de certains espaces aujourd'hui constructibles à Pineuilh, en bordure de ce cours d'eau.

La prise en compte de la rupture de la continuité écologique générée par le programme de part et d'autre de la rocade (D 936) est sinon absente du moins clairement sous-évaluée.

Réponse de la collectivité : La RD936 existe et la coupure générée sur la Trame Verte et Bleue territoriale est bien prise en compte

II - Un développement urbain centre sur le réseau routier et la construction :

A Des équipements centraux relocalisés en bord de rocade :

Sur l'offre hôtelière, cet équipement non justifié en termes de besoin quantitatif et qualitatif risquerait de détourner la clientèle des centre villes et des chambres d'hôtes existantes, au profit d'une offre banalisée de type franchise de bord de rocade. Banalisée.

Réponse de la collectivité : Il s'agit d'une ouverture qui est faite par le PLUi à ce type de projet. Il est également de l'intérêt du territoire de favoriser le développement d'une économie agro-touristique, naturellement lien avec la valorisation et la revitalisation de la bastide de Sainte-Foy la Grande

Ces équipements, mal localisés, renforcent l'usage excessif de la voiture individuelle et font l'impasse sur les modes de déplacement actifs : vélo, trottinette, marche à pied...

Réponse de la collectivité : Les OAP prennent en considération les modes alternatifs à l'usage de l'automobile. En matière de choix des sites à développer en matière d'urbanisme, c'est également ce qui justifie la suppression de nombreux espaces constructibles situés en périphérie dès le PLUi de 2013, et renforcé par le projet de révision. Il s'agit bien de rapprocher les nouveaux habitants des services de proximité, mais ce processus doit être accompagné progressivement dans le temps.

B - Des besoins en construction neuve sur- dimensionnés :

D'après le PLUI, pour répondre aux projections démographiques, il faudrait construire 70 logements neufs par an pendant 12 ans ! cela correspond à une occupation de 2,1 personnes par logement. Ce taux d'occupation n'est pas compatible avec des constructions de type pavillonnaire telles qu'elles sont envisagées dans les documents d'urbanisme des communes.

Réponse de la collectivité : C'est pourquoi le PLUi propose sur certaines zones la réalisation de formes urbaines différentes, susceptibles de produire plus de logements et d'accueillir d'autres profils de ménages (exemple du secteur 1AUb+).

Par ailleurs, le PLUI rappelle l'existence d'un parc de 1000 logements vacants. Dans ce double contexte, le nombre de constructions neuves prévu n'est pas vraiment justifié eu égard aux projections démographiques.

Réponse de la collectivité : La contre-expertise réalisée par les communes démontre que ce chiffre est surestimé par rapport au nombre réels de logements vacants. Par ailleurs, les logements vacants nécessitent des interventions parfois lourdes pour pouvoir être remis sur le marché, cela nécessite donc également plus de temps. Les projections démographiques sont donc cohérentes et permettent d'envisager l'accueil de profils très différents de nouveaux habitants sur le territoire pour les prochaines années

L'objectif de reconquête de 10 logements vacants par an reste très faible et manque singulièrement d'ambition. La surestimation des besoins en constructions neuves concurrence l'objectif de résorption du besoin en logement via la reconquête des logements vacants.

Réponse de la collectivité : La revitalisation de Sainte-Foy la Grande est prochainement déployée sur l'ensemble du territoire via le lancement d'une Opération de Revitalisation Territoriale. Il s'agit donc bien pour le territoire de favoriser l'atteinte des objectifs, et si possible de les dépasser. Il convient par ailleurs de souligner les bilans transitoires de l'OPAH en cours qui sont très positifs

C - Logements sociaux : un déséquilibre qui persiste

L'objectif affiché par la CDC est de ne pas prévoir de logements sociaux supplémentaires sans pour autant revoir la répartition.

Réponse de la collectivité : Un travail de coordination des communes est en cours et pourrait aboutir prochainement

Avis du Commissaire-enquêteur :

Concernant les interrogations légitimes de la SEPANSO et du CEDPF, les réponses communiquées n'exclues aucun domaine. Elles ont le mérite d'attirer l'attention de la collectivité et des élus sur des points bien évidemment excessivement importants. Toutefois les réponses apportées sont claires et explicites. Elles démontrent le travail préalable réalisé sur le projet de révision du PLUi souligné par certains organismes et/ou services de l'état.

Ces différents échanges, les concertations effectuées, les réponses des Personnes Publiques Associées et de la population entrent bien dans le cadre de l'enquête publique et permettront sans aucun doute à la collectivité et aux élus de réaliser des

ajustements/arbitrages cohérents afin que les objectifs prioritaires énumérés dans l'arrêté de mise à l'enquête publique soient respectés et notamment la volonté de répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sur les 56 PPA consultées, 20 ont apporté une réponse. Il faut souligner toutefois que les avis du **Conseil Départemental et de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ont été reçus en date du 8 Juillet soit un mois après les délais réglementaires.** Ils ont été intégrés dans les dossiers en cours d'enquête dès leur réception soit le 8 juillet 2019.
Ces intégrations tardives n'ont pas lésé l'information du public car il restait 25 jours avant la clôture de l'enquête publique.

Je reprends dans le paragraphe suivant exclusivement leurs **observations, recommandations et avis réservés ou défavorables. Pour certaines de façon très détaillée.**

Vous voudrez bien indiquer dans le mémoire en réponse, si vous y avez convenance, les commentaires et avis que vous souhaitez y apporter.

GRT GAZ :
Recommandations : GRT GAZ demande à la collectivité de prendre connaissance de la totalité des préconisations règlementaires et recommandations techniques reprises dans le courrier adressé à la CDC et souhaite une rencontre avec cette dernière afin d'échanger sur le contenu du PLUi. Trois communes sont concernées ; Pineuilh, ST Avit ST Nazaire, ST Philippe du Seignal.
GRT GAZ précise qu'il serait utile dans le PADD de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

CDPENAF DE LA GIRONDE (COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS) :

La CDPENAF note que le potentiel de production de logements neufs est estimé à 865 logements alors qu'il en est prévu 816 dans le PADD et que ce chiffre est très en deçà des objectifs du SCOT.

La commission note également que la collectivité ne prévoit pas de vastes ouvertures à l'urbanisation sur le territoire mais que celles-ci conduisent cependant à une **superficie urbanisable totale relativement importante.** Elle regrette que les possibilités de réhabilitation de logements vacants (notamment sur la commune de Sainte-Foy la-Grande où ils représentent 29 % des logements) ne soient pas prises en compte.

La commission retient aussi, que **les surfaces urbanisables consomment 20 hectares de plus que les objectifs fixés** par le SCOT à nombre de logements équivalents, alors même que les zones 2AU n'ont pas été prises en compte.

Cela induit une consommation de surfaces de vignes en AOP à Auriolles au-delà du seuil des 2 % qui n'apparaît pas aujourd'hui justifiées
La CDPENAF émet en ce sens un **avis conforme défavorable** sur ce projet de PLUi au titre de l'article L112-1-1 du CRPM.

Stecal :
La commission estime cependant que **les secteurs Ah prévus sur les communes d'Auriolles et de Caplong** engendrent une consommation d'espaces agricoles qui n'est pas justifiée.
Elle émet en conséquence un **avis défavorable sur les STECAL de ces deux communes.**
La CDPENAF souhaite que les trois secteurs définis comme aire d'accueil des gens du voyage dans les secteurs Ngv, sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire, pour partie sur des espaces boisés classés (EBC), soient justifiés comme **STECAL.**
Le secteur NL autorise les constructions de tailles limitées. Celui-ci devrait alors être déclaré comme **STECAL**, 3 secteurs sont identifiés à Port Sainte-Foy-et-Ponchapt, 1 à Pellegrue, 2 à Saint-Philippe-du-Seignal, et 2 à Saint-Avit-Saint-Nazaire.
Un secteur Nt (à Saint-Quentin-de-Caplong) autorise les constructions et installations nécessaires à l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration. Celui-ci devrait également être déclaré comme **STECAL.** La commission note l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur concerné entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.
La commission précise aussi qu'aucun secteur Ah ou Nh n'est prévu sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt, située dans le département de la **Dordogne.**
Règlement :
En ce qui concerne le **règlement des zones A et N**, la CDPENAF s'interroge sur la surface d'extension maximale des constructions existantes à usage d'habitation qui peut atteindre 250 m2.
Elle rappelle également dans sa réponse les dispositions recommandées par la CDPENAF de la Gironde qui visent

notamment à éviter la transformation d'annexes en logements :

- extension limitée à 30% de l'existant à la date d'approbation du PLU (de préférence avec ajout d'une limite en valeur absolue adaptée au contexte mais qui ne devrait pas dépasser 250 m2 de superficie de l'extension),
- annexe dans la limite de 50 m2 pour garage et abri de jardin, 80 m2 pour les piscines,
- recommandations de distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (selon les cas une valeur maximum pourrait être définie, 20 m par exemple),
. Limite, par unité foncière, du nombre d'annexe liée à l'habitation existante. Elle relève également l'incohérence sur les constructions admises ou pas dans le secteur Nt entre la vocation annoncée en préambule de la zone N du règlement et son article 1.2.11.

Changement de destination :

La CDPENAF prend acte de l'identification de 29 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- Elle regrette cependant le manque de précision sur la nature et l'usage actuels de ces bâtiments ainsi que sur les choix qui ont conduit à les retenir.
- La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants.
- Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

Les avis de la CDPENAF sont les suivants :

- Avis défavorable au titre de l'article l112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Avis défavorable sur les stecal d'Auriolles et de Caplong,
- Avis favorable, au titre de l'article l151-13 du code de l'urbanisme, sur les stecal des lèves-et-thoumeyragues, Listrac-de-Durèze, Pineuilh, Saint-Avit-saint Nazaire et Saint-André-et-appelles,
- Avis favorable assorti d'observations au titre de l'article l151-12 du code de l'urbanisme.

SAGE BASSIN DU DROPT (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

Remarques, Recommandations du SAGE :

Prendre en compte les Zones Inondables dans les documents d'urbanisme : l'aléa Erosion des sols en cas de forte précipitation présent dans l'Etat des lieux du SAGE n'apparait pas dans les documents du PLUi.

- ✓ Intégrer ces éléments (Cf. données Erosion des sols fournis par mail) pour le bassin versant du Dropt pour les communes concernées : Auriolles, Landerrouat, Pellegrue et Riocaud.

Définir/ Actualiser les schémas directeurs d'assainissement : le schéma directeur d'assainissement n'est pas élaboré à ce jour.

Vérifier l'adéquation entre le zonage ANC et la nature du sol : le zonage de l'ANC n'apparait pas dans les annexes. Seules, les cartes d'aptitude des sols pour l'ANC pour les 2 communes (Riocaud et Les Lèves et Thoumeyragues sont présentes)

Les zones sensibles à l'érosion ne sont pas identifiées :

- ✓ Prévoir un paragraphe (associé à une cartographie si besoin), en faisant remonter les problématiques sur le territoire de la Communauté de Communes.

Identifier les éléments du paysage qui contribuent à réduire le risque d'érosion et les protéger dans les documents d'urbanisme : La carte du rapport de présentation (page 397) fait état de la trame verte avec les réservoirs de biodiversité et continuité écologique...

- ✓ L'ensemble des éléments du paysage (haies, bandes enherbées, alignements d'arbres, bosquets, talus, boisements feuillus, murets...) n'apparaissent pas dans le rapport de présentation, ni dans les documents graphiques notamment du zonage. Une attention particulière doit être portée à la zone d'aléa fort à très fort croisée avec ces éléments du paysage (cf. carte 1 Aléa Erosion des sols).
- ✓ Intégrer ces éléments du paysage permettant d'atténuer le risque d'érosion des sols par des figurés linéaires ou ponctuels. La future disposition 29 du PAGD prévoit également une déclinaison dans le règlement qui n'est pas présente dans le futur règlement du PLUi.

Intégrer les zones humides :

- ✓ La page 138 du diagnostic n'intègre pas les zones potentiellement à dominantes humides dans le bassin versant du Dropt. En croisant l'inventaire des zones à dominante humides et les secteurs envisagés à l'urbanisation, il n'est pas précisé l'impact potentiel. (Cf. disposition 37 du SAGE)

- ✓ Les zones potentiellement humides n'apparaissent pas dans les documents graphiques du zonage en tant que Zone Humide.
- ✓ Le classement N ne permet pas de les préserver, ni de les identifier précisément.

La future disposition du SAGE mentionne que : « Les collectivités compétentes intègrent dans leurs rapports de présentation l'inventaire des zones humides de leur territoire et dans les documents graphiques. Pour respecter cet objectif, ces documents déclinent dans leur PADD, leur DOO ou leur règlement, des orientations d'aménagement et un zonage spécifique, assortis de règles compatibles avec cet objectif ».

Il n'apparait pas dans le règlement une mention spécifique aux zones humides avec des règles compatibles avec cet objectif.

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALES DU BERGERACAOIS :

Le Scot du Bergeraccis émet un **avis favorable.**

Les membres du bureau syndical soufignent néanmoins, que lorsque la priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes et de centres bourgs, il n'est pas souhaitable de développer l'urbanisme commercial à proximité d'axes routiers périphériques.

DRAC (DIRECTION REGIONLE DES AFFAIRES CULTURELLES) :

Cet organisme précise que dans sa partie Inventaires scientifiques, archéologiques, il est nécessaire d'expliciter La règlementation en matière d'archéologie préventive et les zonages afférents (cf. annexe, ZPPA, porter à connaissance), et demande d'inclure au règlement du PLUi en remplacement du texte proposé.

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DORDOGNE :

La chambre d'agriculture formule plusieurs préconisations et émet des réserves très précises sur le zonage. C'est la raison pour laquelle nous les reprenons avec précision.

Remarques communes aux zones A et N :

Pages 116 et 124 concernant les extensions des bâtiments d'habitation existants, il conviendrait de remplacer pour une meilleure compréhension la phrase « La surface d'extension maximale de 250 m2 de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi », par la phrase suivante « La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250 m2 ».

Elle demande également :

- de bien vouloir ajouter les possibilités offertes par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (article L. 151-11 du code de l'urbanisme) : « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. >>
- Que soit ajoutée la possibilité d'installer des bardages métalliques pour les bâtiments agricoles, a minima lorsque des contraintes réglementaires et de biosécurité l'imposent. Les teintes ne seront ni claires, ni vives. (Pages 120 et 128 au sujet des murs des constructions).
- Pages 121 et 129 concernant les aménagements paysagers et les plantations, elle s'interroge sur la nécessité de mettre le paragraphe demandant la plantation d'une zone tampon de 10m puisque celle-ci est à aménager sur les zones urbaines ou à urbaniser au frais de l'aménageur et/ou des futurs habitants, et pas sur les zones A ou N.

Remarques spécifiques à la zone A :

- Il serait plus pertinent de ne pas réglementer du tout la distance minimale entre les constructions en cas de contraintes techniques et/ou réglementaires particulières justifiées. En effet, page 116, le respect de la réglementation ICPE, le cas échéant, peut imposer une implantation au-delà de 100 mètres des bâtiments actuels de l'exploitation agricole pour assurer un recul minimal de 100 mètres par rapport à la maison d'habitation d'un tiers.
- Que soit rajouté « sauf nécessité technique et/ou règlementaire... ». (page 118 au sujet de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété).

- De ne pas réglementer les clôtures des propriétés agricoles qui peuvent varier en fonction des filières et des besoins de protection des cultures et/ou du bétail (Page 120 au sujet des clôtures). Les règles proposées sont à réserver à la zone Ah, ou à retirer complètement pour assurer une cohérence avec la zone N (cf. page 128).

Observations sur le zonage :

- Hameau de Ponchapt : le maintien en zone constructible des parcelles **AE 104 et 190** en extension du hameau impacte des espaces agricoles cultivés (prairie et vigne). De plus, leur urbanisation augmenterait l'interface bâti-espaces agricoles pouvant générer des conflits de voisinage (notamment au niveau des vignes). **Leur maintien est à reconsidérer au regard du réel besoin d'accueil résidentiel, notamment dans cette zone éloignée du centre-bourg et de ses services.**
- L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle **ZA 19** au sud-ouest du bourg constitue une extension urbaine d'un secteur bénéficiant pourtant de nombreuses « dents creuses » constructibles disponibles. De plus, elle se situe à proximité d'un bâti remarquable à protéger dont l'écrin a été préservé en zones A, N et EBC. **Pour ces raisons, nous demandons le retrait de cette parcelle dans le projet de PLUi.**
- L'exploitation agricole en horticulture Peyronnet est classée en zone UY dans le PLUi. Nous demandons son **classement en zone Agricole** pour mieux reconnaître et pérenniser l'activité agricole dans ce secteur, situé au nord-est de l'avenue de Bordeaux (RD936).
- Un peu plus au nord, l'ancienne zone 2AU a été reclassée en grande partie en zone A, mais tout le linéaire en 1er rideau de la rue des Fontaines a été classé en zone UC. Ces parcelles sont cultivées. Nous demandons de **reclasser entièrement les parcelles AP 232, 233 et 372 en zone Agricole du projet de PLUi.**

En conséquence, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées ci-dessus.**

INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) :
(Dans la mesure où L'INAO émet des réserves très concrètes nous les reprenons en détail)
Par correspondance du 5 Juin, l'INAO indique que dans les justifications du rapport de présentation, le document s'attache à montrer sa volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, les services de l'INAO constatent, au regard du plan de zonage, que certains des principes retenus pour élaborer le projet de révision du PLUi n'ont pas été appliqués dans les cas suivants :

Zone 1AUX au lieu-dit « Champ de Jamard » à Pellegrue :
La zone d'activité UX de 2,7 ha figurant au PLU approuvée en 2011 pour la commune de Pellegrue avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'INAO en date du 24 septembre 2010 au regard de son inscription au cœur des espaces délimités en AOC plantés en vigne sur un plateau bien exposé. Son extension sur 3 ha à nouveau sur des espaces délimités en AOC, et pour partie exploités en vigne, n'est absolument pas justifiée dans le document. Il est à noter que cet espace est couvert par la trame pourpre figurant au SCOT.
L'INAO demande le reversement de cette zone 1Aux en zone A en l'absence de justifications réelles de cette extension.
Zone UT au lieu-dit « La Boix-Sud » à Pellegrue. Ce secteur est délimité en AOC et enserré par des espaces viticoles au nord et au sud. Une présentation du projet ainsi que des mesures de transition avec l'espace viticole à proximité sont indispensables à l'identification de cet espace de près d'1 ha destiné à des constructions touristiques. En leur absence, **cette zone doit être identifiée en zone agricole A** en raison de sa vocation initiale au cœur de l'espace agricole délimité en AOC.
Zone UD, au lieu-dit « Plaisance » à Auriolles. La zone comprend une extension sur une partie de la parcelle viticole, section ZB, n°33, située sur la ligne de crête, sans aucune mesure de transition avec les espaces viticoles voisins. Ce développement linéaire de l'urbanisation est contraire aux orientations retenues dans le PLUi, d'autant que page 142 du rapport de présentation (justifications), il est indiqué que « *l'objectif a été d'éviter un développement linéaire* » sur cette commune.
L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A.
Zone UD, au lieu-dit « Casse-Thuyle » à Ligueux. La zone comprend une extension sur une partie de la parcelle, section A, no 668, située sur le plateau viticole et délimitée en AOC. Il s'agit d'une extension linéaire du village de Saint-Martial, accentuant le développement passé en linéaire le long de sa voie d'accès sud. Aucune mesure de transition avec les espaces viticoles voisins n'est préconisée.

L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A.

Zone UD, au lieu-dit « Le Marevchou » à Saint-Avit-Saint-Nazaire. La zone comprend une extension sur la parcelle délimitée en AOC, section C, n° 357 située dans la plaine alluviale. Il s'agit d'une extension linéaire du village de Lartigue, accentuant le développement passé en linéaire le long de sa voie d'accès sud.

L'INAO demande le reversement de cette parcelle en zone agricole A.

En conclusion, sous réserve que les remarques développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet.

MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) :

Lors de sa séance du 12 Juin, la MRAe fait un certain nombre d'observations et de recommandations.

Projection démographique :

Selon le dossier présenté, la projection démographique à l'échéance du plan et les besoins en termes de logements apparaissent élevés et doivent être davantage justifiés.

La MRAe recommande :

- De mettre en cohérance les explications fournies dans le rapport de présentation avec les autres pièces du PLUi (PADD et POA notamment). En effet, la collectivité estime un besoin de 930 logements à l'horizon 2032. Le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUi présente cependant des chiffres différents.
- De compléter les explications concernant les besoins en logements neufs et leur répartition sur le territoire, compte tenu des remarques concernant la mobilisation des logements vacants et le changement de destination des bâtiments agricoles.
- D'expliciter dans le rapport les besoins relatifs aux résidences secondaires.

Elle estime qu'en l'état du dossier, le projet démographique reste insuffisamment justifié.

Enveloppe urbanisable :

La MRAe relève que les **surfaces mobilisées restant supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat.**

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU) définies dans le projet de PLUi présentent un potentiel de production de 865 logements neufs, **supérieur aux besoins identifiés.** Le rapport estime de plus un potentiel de 320 logements réalisables dans les zones d'urbanisation futures 2AU projetées (27,3 ha).

La MRAe recommande *à minima* :

- De supprimer l'ensemble des zones 2AU constitutives de réserves foncières pour limiter les ouvertures à l'urbanisation aux besoins identifiés et assurer une cohérence avec l'objectif de maîtrise de la consommation foncière identifié dans le PADD.
- De fournir dans le rapport de présentation le détail de la démarche qui permettra de distinguer la part des 593 logements relevant de la densification des zones urbaines de la part relevant de l'extension urbaine.
- De compléter le rapport pour justifier le projet de développement des espaces à vocation d'équipements et d'activités économiques.

Les besoins nécessaires aux surfaces mobilisées et le choix de leur localisation tant par rapport aux enjeux environnementaux que par rapport à l'habitat, ne sont toutefois pas démontrés.

La MRAe :

- Constate que les densités imposées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, hors centralités, sont faibles (entre 6 et 9 logements par hectare) et recommande de justifier ces choix ou d'appliquer une densité minimale de 10 logements par hectare.
- Recommande de préciser la faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal au regard de la capacité résiduelle des réseaux d'alimentation en eau potable et de la capacité des stations d'épuration. Les choix d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones demandent à être plus amplement argumentés au regard de la prise en compte des sensibilités environnementales.
- Considère que la démarche d'évitement-réduction d'impact n'est pas suffisamment exposée et recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de choisir les secteurs à urbaniser d'un moindre impact sur l'environnement et d'utiliser de façon plus efficace les outils de protection disponibles pour les secteurs à enjeux.

En l'état, le document ne garantit pas une prise en compte suffisante des enjeux identifiés.

Le rapport indique que certaines zones de développement urbain 1AU se situent au niveau de réservoirs de biodiversité, de

zones humides ou de milieux présentant des sensibilités environnementales identifiés dans l'état initial de l'environnement.
La MRAe note que les observations n'ont pas été effectuées aux périodes les plus propices aux inventaires naturalistes.

La MRAe :

- Recommande de compléter les informations naturelistes par des données de terrain complémantaires collectées aux périodes les plus favorables.
- Relève également que les extensions urbaines directement intégrées aux zones urbaines U n'ont pas fait l'objet de la même analyse et recommande d'étendre la démarche à ces espaces. Enfin, des précisions sont attendues concernant la compatibilité des secteurs de développement avec les enjeux agricoles.
- Demande que cette analyse spécifique des zones 1AU « à enjeux » soit complétée par la justification des choix d'aménagement retenus.
- Note en particulier un cumul d'enjeux environnementaux sur des zones telles que la zone 1Aud sur Ligueux, la zone 1Auc sur Lèves-et-Thoumeyragues en entrée nord du village, la zone 1Auc sur Massugas, la zone 1Aud au nord de Pellegrue ou la zone 1Aux de Pellegrue.

Ces zones empiètent sur les continuités écologiques liées aux zones humides ou s'étendent en grande partie sur des habitats susceptibles d'abriter des espèces floristiques protégées. De plus, certaines zones ouvertes à l'urbanisation sont situées en extension linéaire de l'urbanisation (telles que la zone 1Auc sur Lèves-et-Thoumeyragues en entrée nord du village) ou dans le prolongement d'un habitat dispersé dans des espaces agricoles (comme la zone 1Aud sur Ligueux).

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet a abouti à la localisation de ces zones, et de compléter le rapport de présentation par un exposé des alternatives étudiées, en explicitant les facteurs de choix, pour permettre de comprendre la mise en œuvre de la démarche d'évaluation environnementale dans la construction du projet communal.

Au regard des enjeux environnementaux cumulés sur certains secteurs, la MRAe considère que leur maintien au sein des secteurs à urbaniser ne paraît pas opportun et **recommande d'envisager dans certains cas le retrait de tout ou partie des zones à urbaniser.**
L'avis de la MRAe est également assorti de nombreuses demandes de modification et de plusieurs recommandations importantes visant à l'amélioration de la conception du projet qui devront être prises en compte avant l'approbation finale du document notamment sur les sujets :

- De la gestion de l'eau (eau potable-assainissement-eaux pluviales),
- De l'énergie et gaz à effet de serre,
- Des milieux naturels,
- Du patrimoine bâti et paysager
- Des risques et nuisances

SCOT DU LIBOURNAIS :

Le 11 Juin 2019, le Bureau Syndical constate que le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays Foyen est compatible avec le SCOT, émet un avis favorable sous réserves :

- Que l'enveloppe de consommation des espaces NAF pour l'habitat n'excède pas 43 Ha,
- Que les densités soient revues à la hausse sur certaines communes rurales,
- Que certains secteurs ouverts à l'urbanisation soient retirés au regard du manque de justification,
- Que les OAP précisent le caractère arboré des bandes tampons de 10 mètres vis-à-vis des espaces agricoles, que les cœurs de biodiversité majeurs identifiés dans le PLUi soient classés en zone Np ou Ap, strictement inconstructibles
- Que le règlement impose 15% d'espaces libres dans les zones UE et UX,

Il est **favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AUX de Pellegrue** pour de l'activité économique et prend note que les 3 ha consommés sur des espaces naturels ou agricoles, impacte l'enveloppe foncière complémentaire de 2 ha dédiée au développement économique et de 1 Ha pour celle dédiée au

Il souligne malgré tout que deux zones d'ouverture à l'urbanisation qui sont prévues sur **des zones à dominantes humides** identifiées par EPIDOR (OAP 1 et 4 et page 177 du rapport de présentation 1.2) sont en contradiction avec le SCOT.

Il demande que :

- **La découpage des** six zones 1 AU faisant l'objet d'OAP qui sont positionnées au moins en partie sur des réservoirs relais (pages 146 et 147 du RP 1.2) **soit revu pour limiter les incidences et conserver les**

réservoirs identifiés (OAP 3, 4, 8, 10, 11 et 21).

- Le minimum d'espace libre non bâti dans les zones UE et UX devra être de 15% et non 10%.
- Le contour de zones 2AU aux lieux-dits « Mouret » et «Rozières » - commune de Pineuilh, devra être revu car elles sont impactées par une zone rouge clair du PPRI, et cette servitude demande à ne pas accroitre le développement urbain.
- La production de logements sur certaines communes, non « centralités », devra être revue à la baisse, notamment pour donner l'avantage aux communes qui jouent le jeu de la densité. C'est le cas des communes comme Landerrouat, Caplong, St Quentin de Caplong et St Avit de Soulège, dont les objectifs de production de logements sont bien supérieurs au SCOT.
- Des secteurs en extensions, classés en zone U ou AU, soient reconsidérer au regard du positionnement des communes concernées (Riccaud, Caplong, Ligueux, les Lèves et Thoumeyragues) et que le choix de ces zones, sur des terrains à vocation agricole, n'est pas justifié (voir point 3.2.1).

Concernant le respect des modalités d'urbanisation, le SCOT a étudié, commune par commune, le respect des critères cumulatifs du périmètre aggloméré, les densités, les choix d'ouverture à l'urbanisation opérés et les remarques sont les suivantes :

- Les lèves et Thoumeyragues : La zone 1 AUC ne permet pas de conserver une coupure d'urbanisation existante. La zone affiche une capacité de 12 logements soit une densité moyenne d'1 logement / 1300 m2. **Secteur à reclasser en zone agricole.**
- Ligueux : Une zone AU suite à l'ouverture d'une zone 2AU de l'ancien PLUI. Zone en extension et déconnectée du bourg proposant une urbanisation peu dense : 1150 m2/ logement. Le projet présenté impacte l'espace agricole ainsi que les paysages, à proximité d'habitations mitant déjà cet espace. **Cette parcelle aurait vocation à être reclassée en zone agricole.**
- Massugas : Ex commune RNU. Création d'une zone AU en extension avec une faible densité (1300 m2/logt) Très peu de possibilités en densification. L'OAP est insuffisante pour traiter cette zone AU de manière qualitative. Une densité minimale doit être recherchée ainsi que la continuité des formes urbaines présentes (alignement et mitoyenneté).
- Caplong : La commune affiche un objectif de production de 10 logements. Or, un hameau, composé de moins de 10 habitations (non périmètre aggloméré) est classé en zone Nh permettant d'accueillir 4 nouvelles habitations. **Ce STECAL ne doit pas être maintenu.** Une coupure d'urbanisation non maintenue sur la zone UD. **A reclasser en zone agricole.**
- Pellegrue : Au regard des densités attendus dans le SCoT et étant donné la superficie des zones AU, en extension du périmètre aggloméré, il est à craindre que la production de logements se fasse pour plus de la moitié dans ces zones, ce qui est regrettable au regard des capacités de densification dans une commune « centralité relais »
- Port Sainte Foy et Ponchapt : La PLUi affiche une production de 41 logements sur cette zone AU soit une densité de 1020 m2/logement ce qui est insuffisant au regard du SCOT (15 logt/ha) surtout en secteur desservi par l'assainissement collectif. **Règle de densité à revoir.**
- Saint Quentin de Caplong : **Des efforts devront être réalisés en termes de densité.** En tant que commune hors centralité, il est important qu'une zone AU ne soit pas prétexte à reproduire un modèle d'urbanisation trop consommateur d'espace.
- Zone 1AUD déjà urbanisée (5 logements sur 8500 m2 soit une densité de 6 logts/Ha) Zone 2AU à ouvrir en 1AU : 2 logements prévus sur 3300 m2
- Saint André et Appelles : Maintien d'une zone UD et 2 AU sans justification suffisante, attenantes à un hameau déconnecté des ensembles bâtis les plus agglomérés.
- Riocaud : Une coupure d'urbanisation non respectée sur la RD 141. A revoir ; **zonage qui favorise l'urbanisation linéaire le long des voies (6 logements de prévus) et répond juste à un principe d'opportunité.**
- Margueron : Une coupure d'urbanisation non respectée sur la RD 708. A revoir ; zonage qui favorise l'urbanisation linéaire le long des voies et répond juste à un principe d'opportunité.

Pour **être compatible avec le SCOT**, le PLUi devra **respecter les densités imposées dans le DOO** soit : une densité

moyenne de 20 à 15 logements/Ha dans les périmètres agglomérés et 15 à 12 logements/Ha sur les zones AU en extension pour les communes « centralités ; une densité moyenne de 12 logements/Ha dans les périmètres agglomérés et 10 logements/Ha sur les zones AU en extension pour les communes « hors centralités'.

Le bureau s'interroge sur la nécessité d'étendre de 3Ha la zone UX existante alors que celle-ci n'est pas encore construite et sur les entreprises attendues sur cette zone : en effet, le règlement y autorise aussi les commerces. Cette destination est à proscrire étant donné la localisation de cette zone.

Conclusion :
Le projet de PLUI, bien que vertueux au regard des documents précédents, présente encore des points d'incompatibilité qu'il conviendrait de corriger. Il s'agit notamment des densités observées sur certaines communes rurales qui devraient être revues à la hausse et le choix du maintien de certains secteurs d'urbanisation (U ou AU). Ces corrections permettraient d'être davantage compatible avec les surfaces dédiées pour l'accueil de l'habitat à l'horizon 2035. D'autre part, le PLUi consomme des espaces NAF qui viennent impacter les enveloppes dédiées aux activités économiques et commerciales dans le SCOT.

PREFECTURE DE LA GIRONDE :
Le 11 Juin la Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine Préfète de la Gironde tient à saluer l'effort accompli pour mettre en œuvre une démarche participative, déjà entreprise lors de l'élaboration du PLUIH approuvé en 2013 et qui a montré des résultats probants. Elle fait part des observations suivantes :

Un accueil de population cohérent mais une justification des besoins fonciers à fiabiliser
Le potentiel foncier identifié permet de mettre en œuvre l'objectif de production neuve du PLUIH (816 logements neufs sur 12 ans).
La traduction de cette ambition démographique en termes de besoins fonciers est légèrement supérieure à ce que prévoient les dispositions du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet écart ne semble toutefois pas de nature à remettre en cause la compatibilité du projet avec ses orientations.
Elle demande à être plus précis pour en apporter la démonstration. Pour ce faire, les objectifs de modération de consommation foncière devront être basés sur le bilan de la consommation d'espace constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme opposables.

Une construction de logements à mieux adapter aux besoins des populations
Le projet doit être plus explicite et concret sur les ambitions du territoire de s'inscrire dans des démarches de revitalisation des polarités structurantes du territoire et dans des efforts plus affirmés de résorption de la vacance. Une attention toute particulière doit être portée sur la commune de Pineuilh qui se trouve dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Le développement du parc social doit pouvoir être articulé avec l'effort nécessaire à entreprendre pour assurer la reconquête du parc privé existant qui joue un rôle social de fait (copropriétés issues de dispositifs de défiscalisation, lutte contre l'habitat indigne, ...).
Par ailleurs, le diagnostic fait apparaître des besoins en petits logements à proximité des services et des équipements. Il est regrettable que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement n'ait pas délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements soit affecté à ces catégories de logements (L151-15 du code de l'urbanisme).

Une prise en compte des risques à compléter
La prise en compte du risque inondation se limite quasi exclusivement à la prise en compte des PPRI, laquelle apparaît globalement satisfaisante. A contrario, la prise en compte du risque mouvements de terrains est incomplète et donc insuffisante. De plus, la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRI, Le diagnostic des zones potentiellement inondables au titre des débordements de cours d'eau secondaires ou par ruissellement aurait dû être approfondi. A ce titre, il est nécessaire d'apporter une traduction réglementaire à l'application du principe de précaution.

Des réponses attendues au sujet de la ressource en eau et de la salubrité publique
Sur certains secteurs, le volume d'eau prélevé dépasse celui autorisé. Des améliorations sont nécessaires pour réduire les fuites sur le réseau. La recherche de ressources de substitution devra être développée. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés devra être concomitante à une meilleure gestion de la ressource et des consommations d'eau.
La capacité résiduelle de certaines stations d'épuration est faible voire nulle. Des précisions sont notamment attendues sur la compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration de Port-Sainte-Foy et les volumes d'effluents supplémentaires induits par les ouvertures d'urbanisation prévues. La densification, ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune, doivent être effectuées concomitamment aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, à la création d'une nouvelle station ou au raccordement à celle de Pineuilh.

Une traduction réglementaire du projet urbain à enrichir et à compléter

La traduction réglementaire du projet apporte des solutions souvent appropriées pour recentrer le potentiel d'urbanisation exclusivement sur les bourgs et les centres villes, dans l'objectif d'une meilleure rationalisation de l'espace urbain. Toutefois, un certain nombre de choix de secteurs à urbaniser sont insuffisamment argumentés et paraissent inappropriés. Pour ces secteurs, il conviendra d'améliorer la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation. Il sera nécessaire de les compléter afin de mieux cerner les projets, dans l'objectif d'en assurer la cohérence urbaine et une densité optimale. Une approche plus qualitative en termes de forme urbaine et d'architecture devra être étudiée dès lors que les droits ouverts à l'urbanisation concerneront des espaces protégés.

L'absence d'analyse des contextes territoriaux et des tissus urbains existants produit un règlement inadapté à ces contextes. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et en particulier sur les sites présentant des enjeux patrimoniaux, les règles proposées tendent à banaliser la qualité du cadre de vie (architecture, paysages, ...). Le règlement doit tenir compte de la morphologie urbaine (centre-bourg, hameaux, etc.) et ne pas être exclusivement basé sur la « destination >> des constructions. De plus, il conviendra de rédiger un règlement spécifique pour la commune de Sainte-Foy-La-Grande qui est dotée d'un règlement de secteur patrimonial remarquable (SPR). Certaines dispositions réglementaires, notamment les prescriptions relatives aux enjeux patrimoniaux, sont en contradiction avec le règlement du SPR et avec la morphologie urbaine de la bastide.

Par ailleurs, il subsiste un potentiel de reconquête non négligeable à l'intérieur des zones d'activités. Ces friches dégradent la qualité paysagère des entrées des villes et des bourgs. La requalification de ces secteurs d'activités doit être privilégiée avant toute ouverture de nouvelle zone. Les schémas d'aménagement proposés devront en tenir compte.

En conclusion La Préfète émet un **avis favorable** sur ce projet, **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus et détaillées dans la notice technique jointe.

SEPANSO :

Par lettre du 15 Juin, "Monsieur le Président de la SEPANSO émet un **avis défavorable** au projet présenté malgré l'importance du travail réalisé. Les réponses aux interrogations ont été traitées dans le paragraphe des observations reçues (courrier adressé au commissaire-enquêteur)

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA GIRONDE :

Cet avis a été reçu en date du 8 Juillet soit pratiquement un mois après les délais réglementaires.

La Chambre d'agriculture note que seulement deux pages du rapport sur 353 sont consacrées à l'agriculture. Aucune prospective n'est présentée. Pas de cartes des localisations des sièges d'exploitation ni des bâtiments d'élevage générant des périmètres d'inconstructibilité ou d'autres IPCE agricoles. Elle souligne l'effort de limitation des atteintes aux espaces agricoles et naturels même si les objectifs du SCOT ne sont pas atteints et que **les zones 2AU avec 28 hectares sont encore importantes.**

Elle demande la **suppression des zones suivantes :**

- **1AUC à Les Lèves et Thournagues,**
- **1AU à Ligueux, située sur des espaces AOP, (demande déjà, effectuée en 2013)**
- **2AU située à ST André et Appelles,**

Sur la commune de PELLEGRUE, nous notons que la zone Ux située à l'extérieur du bourg est maintenue : ces parcelles étaient toujours à la PAC en 2017 ; de fait, nous demandons de supprimer de l'extension en 1Aux de parcelles entièrement cultivées.

Elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des précédentes remarques

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE :

Cet avis a été reçu en date du 8 Juillet soit pratiquement un mois après les délais réglementaires.

Présenté en Commission du 13 juin 2019, il a été proposé un **avis favorable assorti de réserves concernant les objectifs du PLUih en matière de mixité sociale**, notamment en perspective de la signature du Contrat de mixité sociale de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Recommandations :

Le projet arrêté de PLUih ne définit pas d'objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux (LLS) à l'échelle de l'EPCI et des communes.

La mise en œuvre d'une action coercitive de type opération de restauration immobilière devrait également s'inscrire dans le POA comme un levier pertinent de mise en œuvre opérationnelle du projet de revitalisation urbaine.

Le POA ne contient pas d'objectifs chiffrés en matière de LLS (logements locatifs sociaux) à l'échelle de la commune de Pineuilh et de la Communauté de communes.

Réponse de la collectivité aux observations des Personnes Publiques Associées :

Le PLUI du Pays Foyen a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 11 mars 2019. Il a été soumis à l'avis des Personnes publiques associées (PPA) pendant trois mois.
Les personnes publiques associées se sont exprimées sur le projet de PLUI arrêté, autant sur le fond que sur la forme du dossier. Ils ont donné leurs avis, attente de compléments et de développement. ....

La Communauté de Communes prend note de ces avis. Elle souhaite apporter au maximum les ajustements et améliorations souhaités par les PPA avant approbation du PLUI sans modification de l'économie générale du document. Toutefois, la CDC est encore en attente de précisions pour certains de ces avis, afin de formuler les reponses les plus précises aux attentes.
Ainsi, des ajustements réglementaires seront apportés afin de se conformer pleinement aux attentes du code de l'urbanisme après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.
Les incohérences relevées pourront bénéficier de corrections après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.
Les différents documents du dossier du PLUi du Pays Foyen (rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, programme d'orientations et d'actions habitat, réglement, zonage, ...) seront donc adaptés (reformulations, améliorations des justifications, corrections, compléments ...) afin de faciliter l'application réglementaire et juridique du PLUi.

Commentaires du Commissaire-enquêteur :
Je prends note des informations communiquées par la collectivité qui souhaite répondre favorablement à de nombreuses observations effectuées par les PPA

Commentaires du commissaire enquêteur sur les avis des Personnes Publiques Associées :
Projection démographique :
Concernant les estimations d'évolution de la population, je considère que toutes les remarques sont recevables et elles doivent permettre au maître d'ouvrage de les prendre en considération. Néanmoins il reste malgré tout très difficile de prévoir avec exactitude une évolution de la population à 10/12 ans et le bon sens serait probablement de retenir un taux d'évolution entre 0,60 et 0,45. Malgré cela, l'évolution démographique a été justifiée par la Communauté de communes et les éléments retenus sont cohérents

Enveloppe foncière :
Comparativement aux documents d'urbanisme existants, des personnes publiques associées soulignent que le projet marque une évolution positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable et que le document s'attache à montrer sa volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. D'autres s'appuient sur une surestimation notable des besoins en logement au regard des objectifs du SCoT et souhaitent que soit développée une justification des besoins fonciers car les surfaces mobilisées restent supérieures aux besoins identifiés pour l'habitat.
Elles demandent :

- ✓ *La suppression de l'ensemble des zones 2AU.*
- ✓ *Que certains secteurs soient retirés au regard du manque de justification (1AUC Les Lèves et Thoumeyragues-2 AU à Ligueux- 2AU à St André et Appelles), tout comme des parcelles au Hameau de Ponchapt (AE 104 ET 190/ ZA 19 - AP 232, 233 et 372, mais également des STECAL à Capiong et Auroles.*
- ✓ *Le classement de la zone UD lieudit Plaisance à Auroles, celui de la zone UD lieudit Casse Thuyre et de la zone UD lieudit "le Mareychou" parcelle section C 357 à ST Avit ST Nazaire, de la zone UT lieudit Boix Sud à Pellegrue en zone A.*

La réhabilitation de logements vacants (notamment sur la commune de Sainte-Foy-La-Grande) et la mixité sociale à faire respecter sur la commune de Pineuilh sont des points souvent évoqués. Le taux des logements sociaux est effectivement inférieur à la moyenne départementale sans doute en raison du faible nombre de petits logements collectif et des logements de petites tailles. Ce type de programmes en matière de logements sociaux et de logements locatifs devraient favoriser la venue de jeunes actifs sur le territoire.
Le réglement pourrait être modifié afin de prendre mieux en compte la production de logements sociaux.

Des remarques appropriées, d'autres très tranchées, liées à l'enveloppe urbanisable, reprises ci-dessus et détaillées dans les observations des PPA devront faire l'objet d'une analyse très concrète de la part de la Communauté de communes, en intégrant bien évidemment des arbitrages indispensables, afin que la révision du PLUi soit en cohérence, avec le Scot du Libournais l'un des principaux thèmes de l'enquête publique.

QUESTION COMMISSAIRE-ENQUETEUR

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Dans le dossier il ne figure aucun avis du SDIS. Cet organisme a-t-il été consulté ?

Suite à l'arrêté du 26 juin 2017 portant règlement départemental de la DECI de la gironde et en application de l'article R 2225-4 dernier alinéa la DCEI, celle du Pays Foyen a-elle été arrêtée et la démarche d'identification des risques et des besoins en eau a-elle été réalisée ?

L'article L. 5211-9-2 rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la DECI du Maire vers le Président de l'EPCI à fiscalité propre. Seules conditions préalables à ce transfert facultatif, il faut que le service public de la DECI soit transféré à l'EPCI à fiscalité propre et que tous les Maires de l'EPCI transfèrent leur pouvoir. Ces pouvoirs ont-ils été transférés au Président de la CDC ?

La mise en place d'instruments de planification tels que les schémas communaux ou intercommunaux de DECI qui doivent permettre aux Maires ou Présidents d'EPCI, d'avoir une vision prospective de la défense incendie, a-t- elle été envisagée, concrétisée ?

Réponse de la collectivité :

Le service du SDIS 33 a été consulté dans le cadre de la consultation des services de l'Etat. Toutefois, le service du SDIS n'a pas exprimé d'avis, ni de recommandations techniques particulières.

Cependant, les communes se sont engagées depuis le PLUI du Pays Foyen de 2013, à faire le nécessaire pour mettre à niveau la défense incendie sur leurs communes ainsi que les nouveaux points d'eau pour les zones à urbaniser. Les services concessionnaires ont été contactés pour voir les emplacements, des devis effectués et les dépenses ont été prévues dans les différents budgets communaux. Les communes se sont engagées à réaliser les défenses incendies nécessaires au fur et à mesure des besoins, et ce, conformément aux réglementations en vigueur.

Il en sera de même au moment de l'application du futur PLUI du Pays Foyen.

Afin d'éviter toute incompréhension et vous permettre d'en avoir une parfaite connaissance, toutes les observations transcrites ou annexées aux registres, reçues par messagerie ou par courrier, sont jointes en annexes au présent Procès-Verbal et en photocopie dans leur intégralité.

Christian MARCHAIS
Commissaire-enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

E19000043 / 33
Du Mardi 25 Juin au Vendredi 2 Août 2019

Relative au projet de
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Christian MARCHAIS
Commissaire-enquêteur désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 18 Mars 2019

Enquête prescrite par arrêté, en date du 22 Mai 2019, de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen.

RAPPEL ET OBJET DE L'ENQUÊTE :

La révision du PLUi du Pays Foyen est rendue nécessaire en raison de :

- ✓ L'obligation de mettre en conformité le PLUi avec la loi ALUR du 24 mars 2014, modifiée par la loi LAAAF, qui prévoit notamment en son article 157, la clarification et la modernisation des documents de planification et d'urbanisme,
- ✓ La nécessité de mise en compatibilité du PLUi avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais,
- ✓ L'élargissement du territoire intercommunal à cinq communes supplémentaires ; Auriolles, Landerrouat, Listrac-de-Durèze, Massugas et Pellegrue et couvrir ainsi l'intégralité du territoire qui regroupe aujourd'hui 20 communes membres.

CADRE JURIDIQUE :

Textes législatifs et réglementaires :

- ✓ Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- ✓ Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22.

AVIS SUR LE DOSSIER :

Le dossier a été réalisé par le cabinet "Métropolis"10 rue du 19 Mars 1962 33130 BEGLES. Les différents supports réunissent tous les éléments permettant de renseigner le public.

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme à savoir :

RAPPORT DE PRESENTATION :

- ✓ Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement, (353 pages)
- ✓ Justifications des choix et analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation (273 pages),
- ✓ Résumé non technique (57 pages),
- ✓ Annexe Patrimoine et changement de destination (57 pages),
- ✓ Annexe Caractérisation écologique des zones 1AU,

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (14 PAGES)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (103 PAGES)

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS – HABITAT (17 PAGES)

PLANS DE ZONAGE

REGLEMENT (151 PAGES)

ANNEXES :

- ✓ Servitudes d'Utilité Publique,
- ✓ Emplacements réservés,
- ✓ Réseaux,
- ✓ Risques,
- ✓ Classement sonore des infrastructures de transport terrestres,
- ✓ Servitudes Patrimoniales,

Bilan de la concertation,

Avis des Personnes Publiques Associées,

Les pièces administratives ci-après complètent chaque dossier déposé, au siège de l'enquête et dans les vingt communes :

- ✓ Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CDC du Pays Foyen du 26 Octobre 2017, prescrivant la révision du PLUi valant PLH sur l'ensemble du territoire étendu à vingt communes (annexe 1),
- ✓ Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CDC du Pays Foyen du 11 Mars 2019, qui précise qu'après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, tire le bilan de la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme valant PLH de la communauté de communes du Pays Foyen. (Annexe 2),
- ✓ L'ordonnance E19000043 / 33 du 18 Mars 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur (annexe 3),
- ✓ L'arrêté du 22 Mai 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes prescrivant l'enquête publique (annexe 4),
- ✓ Les annonces légales parues dans la presse (annexes 5- 6- 7- 8- 9-10-11-12).

Commentaires du Commissaire-enquêteur :
Le dossier peut donc être considéré complet, précis, et il respecte bien la réglementation. A noter toutefois que le support, concernant les emplacements réservés, au siège de l'enquête, a inexplicablement disparu en cours d'enquête, d'où l'importance du dossier dématérialisé.
Les avis du Conseil Départemental et de la Chambre d'agriculture de la Gironde sont quant à eux parvenus le 8 juillet.

AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête s'est tenue au siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen 2 Avenue Georges Clemenceau – 33220 PINEUILH, siège de l'enquête, ainsi que dans les vingt communes concernées par la présente enquête.
Les registres d'enquête numérotés de N=°1 à N=°21, (un au siège de l'enquête et un dans chaque mairie), à feuillets non mobiles, ont été cotés et paraphés par mes soins. Ils ont été ouverts le Mardi 25 Juin, puis clos le Vendredi 2 Août 2019 à l'issue de l'enquête.
Pendant toute la durée de l'enquête, même en mon absence, toute personne a donc pu présenter des observations, favorables ou non au projet et proposer des suggestions ou des modifications, voire les adresser par écrit :
Communauté de Communes du Pays Foyen, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 2 Avenue Georges Clemenceau – BP 74 33220 PINEUILH.
En supplément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique ont été consultables, de manière dématérialisée, à tout moment au cours de l'enquête à l'adresse suivante : http://www.paysfoyen.fr – onglet Aménagement du territoire / Environnement / Enquête publique.
Le public a pu formuler ses observations, propositions par voie électronique à l'adresse ci-après :
enquete.publique@paysfoyen.fr en précisant dans l'objet du courrier « observations sur la révision du PLUi pour le Commissaire Enquêteur ».
Les observations et les propositions reçues, que ce soit par le biais des registres ou par voie postale ont été annexées au registre du siège de l'enquête et tenu à la disposition du public.
Les observations et les propositions reçues par voie électronique étaient consultables par le public via le site internet de la CDC à l'adresse suivante : CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT > Plan Local d'Uranisme intercommunal (PLUi) - lien direct : https://www.paysfoyen.fr/urbanisme-pays-foyen-33_fr.html

La mise en application du Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains

projets plans et programmes a donc été scrupuleusement respectée.

Commentaires du Commissaire-enquêteur
Je tiens à souligner et à mettre en exergue la totale implication des services de la Communauté de Communes du Pays Foyen ainsi que la parfaite organisation mise en place. Le public a bénéficié d'une information appropriée et les obligations légales de publicité ont été accomplies dans le respect des textes en vigueur. En conséquence, la procédure peut donc être considérée comme conforme sachant qu'aucun incident n'a été porté à ma connaissance pendant l'enquête.
Cette dernière s'est déroulée dans un climat bienveillant. Le public a pu consulter aisément le dossier du projet de révision du PLUi sur le site de la CDC même si un administré a fait part de certaines incohérences qui ont été modifiées immédiatement par les services de la Communauté de communes.

BILAN DES OBSERVATIONS :

La concertation a été organisée de façon méthodique et la participation a été importante.
Pendant cette enquête, j'ai assuré **89 entretiens** et **145 observations /demandes de renseignements** ont été recensées et le détail est repris en suivant :

23 demandes de renseignements ou observations orales ont été formulées. Elles ne nécessitent pas de réponse de la part de la collectivité.
21 courriers ont été reçus au siège de l'enquête ou remis directement au commissaire-enquêteur.
29 observations ont été adressées par courrier électronique.
72 observations écrites ont été consignées sur les différents registres.

La grande majorité des observations porte tout particulièrement sur des changements de zonage au sens large.
En effet, de nombreux propriétaires de parcelles, actuellement en zone A et/ou N, désirent que celles-ci deviennent ou redeviennent constructibles.
Le premier argument évoqué pour la perte de constructibilité, quel que soit le classement de la zone concernée, est que l'urbanisation y était possible selon le Précédent PLUi.
La constructibilité dans les zones agricoles et naturelles est le thème le plus fréquemment abordé avec comme remarques récurrentes que la vocation agricole ou naturelle est discutable, que les parcelles sont proches de zones déjà construites ou entourées d'habitations, que tous les réseaux sont déjà disponibles et qu'une nouvelle construction ne modifiera en rien la qualité paysagère.
Dans quelques cas, les parcelles proviennent de biens familiaux reçus en héritage entraînant des remises en cause des valeurs qui leur avaient été attribuées.
Plusieurs personnes éprouvent des difficultés à admettre que les certificats d'urbanisme délivrés il y a quelques années soient remis en question dans l'élaboration du présent PLUi.
Les réponses apportées par la collectivité et ses conseils sont explicites et cohérentes et n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

Conclusions du commissaire-enquêteur :

Sur le thème de la projection démographique je retiendrai :

- *Qu'il convient bien évidemment d'harmoniser, comme le souligne très justement de nombreuses collectivités ou organismes, les estimations, chiffres, évolutions, repris dans les différents supports intégrés au dossier d'enquête publique.*
- *Néanmoins il est très laborieux de prévoir avec exactitude une évolution de la population à 10/12 ans et l'accueil de la population même s'il peut être considéré par certains comme optimiste, semble logique et cohérent.*

Cet accueil démographique se justifie, selon la Communauté de communes, à la fois localement par les politiques publiques engagées notamment en faveur de l'attractivité résidentielle mais aussi à l'échelle supra-territoriale par un certain desserrement des agglomérations de Bergerac et de Libourne sur ce territoire du Pays Foyen qui dispose

d'une accessibilité et de prix fonciers et immobiliers attractifs et cette analyse me semble juste.

Sur celui de l'enveloppe foncière :
Globalement et majoritairement des avis favorables sont émis par les Personnes Publiques Associées, mais ils sont assortis de recommandations et de réserves. Il s'agit entre autres des points suivants :

- ✓ Une densité à revoir à la hausse sur certaines communes afin de respecter les densités imposées dans le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs).
- ✓ Une reconquête à l'intérieur des zones d'activités (friches).
- ✓ Une enveloppe de consommation des espaces NAF, pour l'habitat, à mieux maîtriser afin d'être en cohésion avec le SCoT.
- ✓ Revoir spécialement :
  - Le maintien de certains secteurs à l'urbanisation.
  - La pertinence de deux STECAL.
  - Le reclassement ce certaines parcelles en zone A ou N.
- ✓ La réhabilitation de logements vacants (notamment sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande où ils représentent 29 % des logements).
- ✓ La mixité sociale à faire respecter spécialement sur la commune de Pineuilh qui se trouve dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Pour cette commune, un effort reste à accomplir dans ce domaine.

Les enjeux environnementaux, les réservoirs de biodiversité, la prise en compte des zones inondables sont également des points de vigilance sur lesquels une attention devra être portée.
Malgré les préconisations, les réserves émises, et sachant que comparativement aux documents d'urbanisme existants, le projet marque :

- ✓ Une évolution très positive en termes de réduction de l'enveloppe urbanisable de plus de 35 hectares.
- ✓ Que le document s'attache à montrer sa volonté de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (il permet une diminution de 50% de la consommation des espaces NAF sur une estimation à 10 ans).
- ✓ Que l'effort de limitation des atteintes à ces espaces est mis en valeur.
- ✓ Que ce travail réalisé est reconnu également comme vertueux.

Après avoir examiné :

- ✓ L'ensemble des critères relatifs aux modifications envisagées.
- ✓ Les observations du public, des associations, des élus.
- ✓ Les avis des Personnes Publiques Associées.
- ✓ Les réponses apportées par la Communauté de communes du Pays Foyen et ses conseils.

Et compte-tenu des synthèses des chapitres : 1.6 - 2.9 - 3.6 et de mes commentaires, repris dans le procès-verbal des observations, sur les avis des Personnes Publiques Associées.

- ✓ Je recommande à la Communauté de communes du Pays Foyen de prendre en considération, les observations du public, les remarques liées à l'enveloppe urbanisable détaillées dans les observations des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale. Elles devront faire l'objet d'une analyse très concrète et d'arbitrages indispensables, afin que la révision du PLUi soit en cohérence avec le Scot du Grand Libournais l'un des principaux thèmes de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

J'émets un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Fait à Artigues Près Bordeaux, le 29 Août 2019

Christian MARCHAIS
Commissaire enquêteur

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

E19000043 / 33
Du Mardi 25 Juin au Lundi 2 Août 2019

- ✓ Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CDC du Pays Foyen du 26 Octobre 2017, prescrivant la révision du PLUi valant PLH sur l'ensemble du territoire étendu à vingt communes (annexe 1),
- ✓ Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la CDC du Pays Foyen du 11 Mars 2019, qui précise qu'après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité tire le bilan de la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme valant PLH de la communauté de communes du Pays Foyen. (Annexe 2),
- ✓ L'ordonnance E19000043 / 33 du 18 Mars 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur (annexe 3)
- ✓ L'arrêté du 22 Mai 2019 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes prescrivant l'enquête publique (annexe 4),
- ✓ Les annonces légales parues dans la presse (annexes 5- 6- 7- 8- 9-10-11-12).
- ✓ Certificat d'affichage (annexe 13),
- ✓ Mémoire en réponse des observations du public (annexe 14).

Annexe 1

Pays Foyen

Christian MARCHAIS
Commissaire enquêteur

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°17-127

L'an deux mille dix-sept, le 26 octobre, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Margueron sous la présidence de Monsieur David Ulmann,

Nombre de conseillers en exercice :		47
Nombre de conseillers présents	:	35
Pouvoirs :		06
Votants :		41

Date de convocation : 20 octobre 2017

David Ulmann, Président
Mmes Grelaud, Lachaize, Sellier de Brugière, MM Bluteau, Chalard, Dufour, Régner, Reix, Vallon, Vice-Présidents,

PRESENTS :Mmes Blanchard, Conord, Desrozier, Deycard, Grare, Lacombe, Penisson, Pillon, Poupin, Rougier, MM Allégret, Bertin, Cardarelli, Demortier, Frechou, Gomes, Gourgousse, Guery, Lafage, Lesseigne, Letellier, Mas, Piroux, Vacher, Verité

EXCUSES : Mmes Bacaria (Pouvoir donné à M. Guery), De Collasson, Pradelle, Vincenzi (Pouvoir donné à Mme Deycard), MM Baeza (Pouvoir donné à M. Ulmann), Bazus (Pouvoir donné à M. Vacher), Bouilhac (Pouvoir donné à M. Régner), Bourdil, Fritsch, Pailhet, Roubineau, Teyssandier (Pouvoir donné à Mme Poupin)

Secrétaire de Séance : M. Gérard DUFOUR

Objet : Prescription révision du PlUi du Pays Foyen

Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Vu la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (UH) ;

Vu la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;

Vu la loi 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;

Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu la loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20171026-17-127PLUI-DE
Date de télétransmission : 27/10/2017
Date de réception préfecture : 27/10/2017

Vu la loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON) ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.101-1 à L.101-3, L.103-2, L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.132-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du 13 décembre 2013 ;

Vu la Conférence Intercommunale des Maires qui s'est déroulée le 3 octobre 2017 ;

Considérant que la révision du PLUi est rendue nécessaire en raison de l'obligation de mettre en conformité le PLUi avec la loi ALUR du 24 mars 2014, modifiée par la loi LAAAF, qui prévoit notamment en son article 157, la clarification et la modernisation des documents de planification et d'urbanisme ;

Considérant les possibilités offertes par la loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques autorisant la construction d'annexes aux habitations existantes en zones agricoles et naturelles ;

Considérant que le décret n°2015-1783 du 29 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme permet, notamment dans l'écriture de son règlement, de redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement, de sécuriser certaines pratiques existantes, d'enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivité et leur apporter plus de souplesse, de créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain ;

Considérant au surplus la nécessaire mise en compatibilité du PLUi avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais ;

Considérant que l'élargissement du territoire intercommunal à cinq communes supplémentaires : Auriolles, Landerrouat, Listrac de Durèze, Massugas et Pellgerue rend nécessaire la révision du PLUi qui doit couvrir l'intégralité de son territoire ;

Considérant que, suivant délibération du 19 mai 2016, le conseil communautaire avait prescrit la révision du PLUi, défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, et avait indiqué que les modalités de collaboration entre la communauté de communes et les communes seraient précisées dans une charte de gouvernance.

Considérant d'une part qu'à la date de cette délibération, la conférence intercommunale rassemblant tous les maires des communes membres n'avait pas été organisée en méconnaissance de l'article L. 153-8 du code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20171026-17-127PLUi-DE
Date de télétransmission : 27/10/2017
Date de réception préfecture : 27/10/2017

Considérant d'autre part que, suite au choix du cabinet d'étude le 25 juillet 2017, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation à mettre en place ont dû être affinées.

Considérant que la délibération du 19 mai 2016 n'ayant eu aucun début d'exécution, il convient de la retirer et de prescrire à nouveau la révision, de définir les objectifs poursuivis, les modalités de collaboration et de concertation.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président qui a présenté au Conseil Communautaire les raisons d'engager, dans le respect de ce cadre législatif, la révision du PLUi, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

1- Retire la délibération du 19 mai 2016 n°16-80 portant prescription de la révision du PLUi

2- Décide de prescrire la révision du PLUi valant PLH sur l'ensemble du territoire étendu à vingt communes pour répondre aux objectifs suivants :

- **Développement maîtrisé de l'urbanisation (limitation de la consommation d'espace en la concentrant dans les enveloppes urbaines et maîtrise foncière)** : il s'agira en particulier d'actualiser les orientations de développement pour prendre en compte l'application du SCOT de Grand Libournais et les résultats du bilan du PLH.

- **Revitalisation des centres-anciens et ruraux** : il s'agira notamment de tenir compte de l'étude de revitalisation menée par la Communauté de Communes sur la ville de Sainte-Foy la Grande pour mettre en cohérence le PLUi avec les orientations portées en matière d'équipements, d'activités commerciales et d'habitats

- **Développement équilibré du territoire (urbain et rural)** : en élargissant et en adaptant l'organisation du territoire portée par le PLUi et son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'ensemble des 20 communes de la Communauté de Communes et en s'inscrivant a minima dans une cohérence déjà portée par le SCoT du Grand Libournais (la commune de Pellegrue comme centralité relais à décliner dans le PLUi)

- **Préservation de l'environnement et économies d'énergies** : en élargissant notamment la définition de la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble des 20 communes de la Communauté de Communes et en intégrant au Projet d'Aménagement et de Développement Durables les orientations portées par le territoire en matière d'économies d'énergies et de productions d'énergies renouvelables (prise en compte de l'étude de bilan énergétique territorial).

- **Préservation du petit patrimoine (séchoirs à tabacs)** : le PLUi doit ainsi intégrer le travail interne de recensement du petit patrimoine mené par la Communauté de Communes. Celui-ci doit également permettre d'identifier le patrimoine pouvant bénéficier d'un changement de destination éventuel.

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20171026-17-127PLUi-DE
Date de télétransmission : 27/10/2017
Date de réception préfecture : 27/10/2017

3- Approuve les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes prévues aux articles L.153-8 et L.153-21 du Code de l'urbanisme précisées dans la charte de gouvernance qui a été présentée lors de la Conférence intercommunale des Maires qui s'est tenue le 3 octobre 2017 et dont le Président a donné lecture.
La procédure de révision sera ainsi animée au travers de groupes de travail thématiques, du Comité Technique, de la Commission urbanisme, du Comité de Pilotage, de la Conférence intercommunale des Maires et du Conseil de Communauté (cf annexe 1).

4- Définit comme suit les modalités de la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme qui sera menée pendant toute la durée de la révision :

❖ Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

-un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à disposition du public tout au long de la procédure dans chaque mairie du territoire et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture et au siège de la communauté
-possibilité offerte à toute personne intéressée d'écrire au Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen en indiquant sur le courrier « concertation révision PLUi »
-une permanence sera tenue au sein de chaque Mairie par le Maire ou son représentant, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens, en présence du Cabinet d'Etudes METROPOLIS, dans la période d'un mois précédant l'arrêt du projet du PLUi communautaire par le Conseil Communautaire
-deux réunions publiques seront organisées avec la population et seront annoncées par voie de presse en temps utile
-mise en place d'une exposition itinérante qui se déplacera de commune en commune

❖ Moyens permettant d'assurer la continuité de l'information :

-affichage de la présente délibération pendant une durée d'un mois dans chaque mairie du territoire et au siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen
-article spécial dans les presses locales (Gironde et Dordogne)
-articles dans le bulletin communautaire
-dossier disponible dans chaque Mairie du territoire et au Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen
-informations régulières relatives à la révision du PLUi sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen

5- Dit que l'Etat, les autres personnes publiques et organismes mentionnés aux articles L.132-12 à L.132-12 du Code de l'urbanisme qui en auront fait la demande, seront associés ou consultés dans les conditions définies au Code de l'urbanisme et notamment aux articles L.153-11, L.132-10 à L.132-12 et R.153-4 à R.153-7

6- Donne l'autorisation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la procédure de révision du PLUi

7- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses seront inscrits au budget de l'exercice considéré

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20171026-17-127PLUI-DE
Date de télétransmission : 27/10/2017
Date de réception préfecture : 27/10/2017

8- Sollicite de l'Etat qu'une dotation soit allouée à la Communauté de Communes afin de participer aux dépenses entrainées par les études et la procédure

9- Prend acte qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision du PLUi, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan

10- Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Aux Préfets et aux sous-préfets de la Gironde et de la Dordogne
- Au Président du Conseil Régional et aux Présidents des Conseils départementaux de la Gironde et de la Dordogne
- Au Président du Pôle d'équilibre territorial et rural du Grand Libournais
- Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains
- Aux Présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture de la Gironde et de la Dordogne

En application de l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera adressée pour information au centre national de la propriété forestière.
Elle sera également adressée aux Maires des communes limitrophes et aux Présidents des EPCI riverains.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les Mairies des communes membres durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans les deux départements de la Gironde et de la Dordogne.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 27 octobre 2017

David Ulmann
Président

Le Président :

- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire

Après dépot en préfecture le

Et publication le

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20171026-17-127PLUI-DE
Date de télétransmission : 27/10/2017
Date de réception préfecture : 27/10/2017

Annexe 2

Christian MATHIAIS
Commissaire enquêteur

Pays Foyen

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°19-21

L'an deux mille dix-neuf, le 11 mars, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Ligueux, sous la présidence de Monsieur David Ulmann, Président de séance

Nombre de conseillers en exercice :		47
Nombre de conseillers présents	:	32
Pouvoirs :		06
Votants :		38

Date de convocation : 5 mars 2019

David Ulmann, Président

Mme Poupin, Sellier de Brugière, MM Dufour, Fritsch, Régner, Reix, Vallon, Vice-Présidents,

PRESENTS : Mmes Blanchard, Conord, De Collasson, Desrozier, Deycard, Grare, Lacombe, Pillon, Rougier, Vincenzi, MM Allegret, Baeza, Bertin, Billoux, Frechou, Gourgousse, Guery, Lesseigne, Leteillier, Mas, Piroux, Roubineau, Vacher, Vérité

EXCUSES : Mmes Bacaria, Grelaud (pouvoir donné à M. Ulmann) Lachaize (Pouvoir donné à Mme Blanchard), Penisson, Pradelle, MM Bazus, Bluteau, Bourdil, Cardarelli, Chalard (pouvoir donné à Mme Sellier de Brugière), Demortier (Pouvoir donné à M. Allégret), Gomes, Lafage (pouvoir donné à M. Dufour), Pailhet, Teyssandier (pouvoir donné à Mme Vincenzi).

Secrétaire de Séance : M. Gérard Dufour

Objet : arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH du Pays Foyen et bilan de la concertation

Monsieur le Président rappelle au Conseil de Communauté les conditions dans lesquelles la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été réalisée et à quelle étape de la procédure elle se situe.

Il rappelle également les objectifs poursuivis par la Collectivité et qui ont motivé la révision du PLUi, à savoir la nécessaire mise en compatibilité avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais et la nécessité pour le PLUi de couvrir l'intégralité du territoire du Pays Foyen suite à l'élargissement à cinq communes supplémentaires en 2014.

Il précise que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont donné lieu, conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, à un débat au sein du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2018.

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190311-DELIB19-21-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Pays Foyen

Monsieur le Président indique également au Conseil Communautaire que conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation a été effectuée tout au long de la procédure de révision du PLUi.

Monsieur le Président rappelle ainsi les dispositions inscrites dans la délibération initiale prescrivant la révision du PLUi et précise les dispositions qui ont été effectivement mises en œuvre.

Monsieur le Président expose ainsi le bilan de la concertation en se référant au document annexé à la présente délibération.

Vu la délibération en date du 26 octobre 2017 prescrivant la révision du PLUi et définissant les modalités de concertation en application de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme,

Vu le débat du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Président,

Vu le dossier du PLUi valant PLH

Considérant que le projet de PLUi est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision, ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

✓ Tire le bilan de la concertation

✓ Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme valant PLH de la Communauté de Communes du Pays Foyen tel qu'il est annexé à la présente

✓ Précise que le projet de révision du PLUi sera communiqué pour avis aux Personnes Publiques Associées telles que définies à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés et aux organismes ayant demandé à être consultés.

✓ Indique que conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans chacune des 20 communes membres pendant un délai d'un mois.

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190311-DELIB19-21-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

✓ Indique que la présente délibération fera l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs en vertu de l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme.

✓ Précise que le dossier de PLUi sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la Communauté de Communes et des communes membres.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 12 mars 2019

David Ulmann
Président

Le Président :

- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190311-DELIB19-21-DE
Date de télétransmission : 12/03/2019
Date de réception préfecture : 12/03/2019

Annexe 3

Christian MARCHAIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BORDEAUX
9 rue Tastet
CS 21490
33063 BORDEAUX CEDEX
Téléphone : 05.56.99.38.00
Télécopie : 05.56.24.39.03

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9h00 à 16h00

Bordeaux, le 18/03/2019

E19000043 / 33

M. le Président
CTÉ DE CNES DU PAYS FOYEN
2, avenue Georges Clémenceau
BP 74
33220 PINEUILH

Dossier n° : E19000043 / 33
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen

M. le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Christian MARCHAIS, cadre bancaire retraité, demeurant 46, avenue de Lestrille, ARTIGUES-PRES-BORDEAUX (33370) (tel : portable 06.88.16.78.53.) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, M. le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

TRIBUNAL ADMINISTRATIF BORDEAUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

18/03/2019

N° E19000043 /33

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 16/03/2019, la lettre par laquelle M. le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Christian MARCHAIS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée à M. le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen et à Monsieur Christian Marchais.

Fait à Bordeaux, le 18/03/2019

Le Président,

Jean-François DESRAMÉ

Pour expédition conforme
Le Greffier,

Annexe 4

Foyen

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

Arrêté de mise à l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Foyen

Le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er

Vu la délibération n°17-127 du Conseil Communautaire en date du 26 octobre 2017 prescrivant la révision du PLUi

Vu la délibération n°18-143 du Conseil Communautaire en date du 27 septembre 2018 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération n°19-21 du Conseil Communautaire en date du 11 mars 2019 arrêtant le projet de PLUi et présentant le bilan de la concertation ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLUi arrêté ;

Vu les pièces du dossier de révision du PLUi ;

Vu la décision n° E19000043/33 en date du 18 mars 2019 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux

ARRETE :

Article 1 :

Il sera procédé **du mardi 25 juin à 9 h 00 au vendredi 2 août 2019 à 17 h 30 inclus,** soit pendant une durée de 39 jours consécutifs, à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Description du projet :

Le projet de révision du PLUi concerne les vingt communes du Territoire du Pays Foyen, à savoir :

- 19 communes du département de la Gironde : - Auriolles - Caplong - Eynesse - La Roquille - Landerrouat - Les Lèves et Thoumeyragues - Ligueux - Listrac de Durèze - Margueron - Massugas - Pellegrue - Pineuilh - Rocaud - Saint André et Appelles - Saint Avit de Soulège - Saint Avit Saint Nazaire - Saint Philippe du Seignal - Saint Quentin de Caplong - Sainte Foy la Grande -
- 1 commune du département de la Dordogne : - Port Sainte Foy et Ponchapt

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190522-ARRETEENQPLUI-AR
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

La révision du PLUi du Pays Foyen est rendue nécessaire en raison de :

- l'obligation de mettre en conformité le PLUi avec la loi ALUR du 24 mars 2014, modifiée par la loi LAAAF, qui prévoit notamment en son article 157, la clarification et la modernisation des documents de planification et d'urbanisme
- la nécessité de mise en compatibilité du PLUi avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais
- l'élargissement du territoire intercommunal à cinq communes supplémentaires

Article 2 :

Monsieur Christian MARCHAIS, cadre retraité du secteur bancaire, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Article 3 :

Un avis au public faisant connaitre l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans les départements de la Dordogne et de la Gironde et habilités à cet effet.

- Sud-Ouest Gironde
- Sud-Ouest Dordogne
- Le Résistant
- Le Démocrate

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête, en ce qui concerne la deuxième insertion.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, le même avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen, ainsi que dans les vingt mairies des communes concernées par la présente enquête.

Ces publicités seront certifiées par le Président.

Cet avis au public sera également publié sur le site Internet de la Communauté de Communes.

Article 4 :

Les pièces du dossier de révision du PLUi, les pièces annexes qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement ouvert, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public :

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190522-ARRETEENQPLUI-AR
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

- Au siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen – 2 Avenue Georges Clemenceau – 33220 FINEUILH, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.
- Ainsi que dans les vingt communes concernées par la présente enquête et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies au public.

Chaque personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays Foyen
A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
2 Avenue Georges Clemenceau – BP 74
33220 FINEUILH

En complément, toute personne pourra, à tout moment au cours de l'enquête publique, consulter le dossier d'enquête disponible de manière dématérialisée sur le site internet de la Communauté de Communes : CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT > Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - lien direct : https://www.paysfoyen.fr/urbanisme-pays-foyen-33_fr.html

Un poste informatique sera mis gratuitement à disposition du public pour permettre l'acces au dossier d'enquête publique, au Siège de la CDC du Pays Foyen et ce pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Par ailleurs, le public pourra formuler ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.publique@paysfoyen.fr en précisant dans l'objet du courrier « observations sur la révision du PLUi pour le Commissaire Enquêteur ».

Les observations et les propositions reçues, que ce soit par le biais des registres, par voie postale ou par voie électronique, seront annexées au registre du Siège de l'enquête et tenu à la disposition du public.
Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront, quant à elles, consultables par le public via le site internet de la CDC à l'adresse suivante : CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT > Plan Local d'Uranisme intercommunal (PLUi) - lien direct : https://www.paysfoyen.fr/urbanisme-pays-foyen-33_fr.html

A noter toutefois que seules les observations et propositions formulées entre le mardi 25 juin (9h00) et le vendredi 2 août 2019 (17h30) seront prises en compte par le Commissaire Enquêteur.

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190522-ARRETEENOPLUI-AR
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Article 5 :

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir les observations, à l'occasion des permanences qui se tiendront au siège la Communauté de Communes du Pays Foyen, ainsi que dans plusieurs mairies du territoire aux dates et heures suivantes :

ENQUETE PUBLIQUE du 25 juin au 02 août 2019 - Permanences :		
Lieux	Dates	Horaires
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Mardi 25 juin	9h00-12h00
Mairie de Pineuilh	Mardi 25 juin	14h00-17h30
Mairie de Saint Avit Saint Nazaire	Samedi 29 juin	9h00-12h00
Mairie Port Sainte Foy et Ponchapt	Mercredi 3 juillet	8h30-12h30
Mairie Sainte Foy la Grande	Mercredi 3 juillet	13h30-17h15
Mairie Les Lèves et Thoumeyragues	Jeudi 11 juillet	8h30-12h30
Mairie Saint André et Appelles	Jeudi 11 juillet	13h30-18h00
Mairie Pellegrue	Samedi 20 juillet	9h00-12h00
Mairie Pineuilh	Vendredi 26 juillet	9h00-12h00
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Vendredi 26 juillet	14h00-17h30
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Mercredi 31 juillet	14h00-17h30
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen	Vendredi 2 août	14h00-17h30

Article 6 :

Toute personne pourra obtenir copie du dossier d'enquête publique à sa demande et à ses frais, auprès du Pole des Services Techniques et Environnement et ce dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
033-243301371-20190522-ARRETEENQPLUI-AR
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019

Article 7 :

Des informations complémentaires sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Monsieur Laurent FRITSCH Vice-Président délégué à l'Urbanisme, responsable du projet par téléphone au 05.57.69.48.55.

Article 8 :

A l'expiration du délai d'enquête publique prévu à l'article 1er, les registres d'enquête publique sont clos et signés par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur dresse, dans les 8 jours après la date de la clôture de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au Président de la Communauté de Communes.

Ce dernier disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire Enquêteur établira, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, un rapport accompagné de ses conclusions motivées qu'il transmettra simultanément au Président de la Communauté de Communes et au Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Article 9 :

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique au siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen – 2 Avenue Georges Clemenceau – 33220 PINEUILH, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes : CADRE DE VIE ENVIRONNEMENT > Plan Local d'Uranisme intercommunal (PLUi) - lien direct : https://www.paysfoyen.fr/urbanisme-pays-foyen-33_fr.html

Article 10 :

Au terme de l'enquête publique, le projet de révision du PLUi sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire du Pays Foyen.

Article 11 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Libourne
- Monsieur le Sous-Préfet de Bergerac
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux
- Monsieur le Commissaire Enquêteur
- Mesdames et Messieurs les Maires des vingt communes concernées

Fait à Pineuilh, le 22 mai 2019

David ULMANN,
Président de la Communauté de Communes
du Pays Foyen

Accusé de réception en préfecture
033-243301377-20190522-
ARRETESNOPUBLIC
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019
★ 33220 ★

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr - sudouest-marchespublics.com - Affilié à francemarches.com

Ventes aux enchères

Ventes au tribunal

Me Pierre DANIEL LAMAZIERE avocat
20, rue Blodix, 24000 Périgueux
Tél. 05 53 45 58 10 - Fax 05 53 06 40 21
E-mail : pierre.daniel-lamaziere@avocats24.fr

VENTES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

LE MARDI 2 JUILLET 2019 À 14 HEURES

Mise à prix : 29 000 €

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

Dordogne Habitat OPH

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Acheteur : Dordogne Habitat OPH, 18, Avenue DESNOYER, Directeur général, Division 24 2 372, Boulevard des Saveurs, 24660 Coulounieix-Chamiers, tél. 05 53 02 15 59, mail : marches@dordogne-habitat.fr, web : http://www.dordogne-habitat.fr

Objet : construction de 3 logements individuels à Saint-Pompon, Le Lanquais (24130).

Référence acheteur : 19025PAPA_LAN

Type de marché : Travaux.

Procédure : Procédure adaptée.

Code NUTS : FR 611

Durée : 10 mois.

Forme de marché : Possibilité de soumettre une offre pour un ou plusieurs lots.
Les variantes sont acceptées.

Options : Oui.
Lot 1 : remplacement baignoire par douche
Lot 6 : modification des points ouverts
Lot 7 : aménagement des pièces
Lot 1 : terrassements VRD
Lot 2 : gros œuvre
Lot 3 : charpente bois, bardage ganivelle et tuiles
Lot 4 : plomberie fluide et brise soleil
Lot 5 : enduits
Lot 6 : menuiseries PVC
Lot 7 : menuiseries intérieures
Lot 8 : plâtrerie isolation
Lot 9 : revêtements de sols, carrelage
Lot 10 : peinture, revêtements muraux
Lot 11 : électricité CPC CEA
Lot 12 : chauffage, VMC, raccordement sur bois
Lot 13 : clôtures, végétal vert.

Conditions relatives au contrat (cautionnement) : Retenue de garantie : paiement sur mandat sans délai.

Forme juridique : Entreprise individuelle ou si cela n'existe pas groupement conjoint avec mandataire.

Conditions de participation
Qualifications à produire quant aux possibilités et capacités du candidat : Documents à produire obligatoirement par le candidat, à l'issue de la consultation :
Copie du ou des jugements prononcés, si le candidat est en redressement judiciaire.
Documents à produire à l'issue des consultations par le candidat, au stade de l'attribution :
Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les travaux ou marchés objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.
Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.
Déclaration indiquant le effectifs moyens annuels du candidat et importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.
Présentation d'une liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé.
Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat disposera pour la réalisation de marché de cette nature.
Formulaire DC1, lettre de candidature, habilitation de mandataire par les co-traitants, désignation du mandataire.
Formulaire DC2, déclaration du candidat individuel ou de membre du groupement, désignation et habilitation du mandataire.

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération. Mémoire technique : 60 %, valeur technique : 40 %.

Renseignements administratifs : Dordogne Habitat OPH, 18, Avenue DESNOYER, Division 24 2 372, Boulevard des Saveurs, 24660 Coulounieix-Chamiers, tél. 05 53 02 15 59.

Termes des offres : le mardi 17 juin 2019 à 23 h 59 au plus tard.

Langues pouvant être exigées dans l'offre ou la candidature : Le français.

Délai maintien offres : 6 mois.

Validité des offres : 120 jours, à compter de la date limite de réception des offres.

Les règles de test doivent être respectivement mis à jour une démonstration.

Pour obtenir des renseignements sur les CCE, auprès des services techniques et auprès de la DCE, auprès des services techniques de la DCE.

Envoi à la publication : Le vendredi 24 mai 2019

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes du Pays Foyen

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen

Le public est informé que par arrêté en date du 22 mai 2019, le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen.

À cet effet, le président du Tribunal administratif de Bordeaux, par décision n° E19000043 - 33 du 18 mars 2019, a désigné M. Christian MARCHAIS, comme enquêteur et Mme Georgette CHEMINADE, comme commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 25 juin à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 17 h 30, le dossier d'enquête et un registre d'enquête seront déposés ouvert, à l'effet de recueillir, tous les jours ouverts au public, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public :

Par correspondance adressée à l'attention de Commissaire-enquêteur, Communauté de Communes du Pays Foyen, 2, avenue Georges-Clemenceau, BP 23, 33220 Pineuilh. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : « enquete-publique@paysfoyen.fr ».

Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site CDC du Pays Foyen (www.cc-pays-foyen.fr) à la rubrique « Cadre de Vie - Environnement » Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Pôle des services techniques et environnement, 2 bis rue du Port à Pineuilh.

Le commissaire-enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, et dans les mairies de chacune des communes aux jours et heures ci-après :

Enquête publique du 25 juin au 2 août 2019 - Permanences :
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mardi 25 juin, 9 h-12 heures.
Mairie de Pineuilh : Mardi 25 juin, 14 h-17 h 30.
Mairie de Saint-Avit-Saint-Nazaire : Samedi 29 juin, 9 h-12 heures.
Mairie Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : Mercredi 3 juillet, 9 h 30-12 h 30.
Mairie Sainte-Foy-la-Grande : Mercredi 3 juillet, 13 h 30-17 h 15
Mairie Les Lèves-et-Thoumeyragues : Jeudi 11 juillet 9 h 30-12 h 30.
Mairie Saint-Avit-et-Aquitaine : Jeudi 11 juillet, 13 h 30-18 heures.
Mairie Pellegrue : Samedi 20 juillet, 9 h-12 heures.
Mairie Pineuilh : Vendredi 26 juillet, 9 h-12 heures.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 26 juillet, 14 h-17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mercredi 31 juillet, 10 h-17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 2 août, 14 h-17 h 30.

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Laurent PAISSON Vice-Président délégué à l'urbanisme, responsable de projet (tél. 05 57 33 48 38).

L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré aux dossiers.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra M. le Président de la Communauté de communes, dans un délai d'un mois, son rapport, ses conclusions motivées et avis. Une copie sera à la disposition du public au siège de la Communauté de communes pendant un an et à la mairie de la commune concernée par l'enquête publique visée par son avis motivé.

Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLUi sera soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

Annonces légales

Vie des sociétés

SRED CONSULTING

CONSTITUTION

Aux termes d'un ASSP en date du 25-26-2019, il a été constitué une SASU ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : SRED CONSULTING

Objet social : Organisations et prestations administratives. Conseils en aménagement et en sécurité pour les ERP. Recherches et développements sur les équipements de magasins. Organisation des salons de bâtons d'équipements.

Siège social : Lieu-dit Pichoual 24170 SAGELAT

Capital : 1 000 €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de BERGERAC

Président : Monsieur Alexis SERGE demeurant Lieu-dit Pichoual 24170 SAGELAT

Admission aux assemblées et droits de vote : Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives personnellement ou par mandataire, ou à distance, par voie électronique dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, sans que son nombre d'actions ne l'y autorise. Il doit justifier de son identité et de l'enregistrement comptable de ses actions au jour de la décision collective sous la forme soit d'une inscription nominative, soit d'un enregistrement auprès de l'intermédiaire habilité.

Clause d'agrément : Les actions ne peuvent être cédées à des tiers à titre onéreux ou gratuit qu'après agrément préalable de la société. Les mêmes règles s'appliquent à chaque transmission ultérieure.

SRED CONSULTING

Me Guillaume POMIER
1, rue Max-Borel, 24750 Boulazac

Association Le Berceil

AVIS DE PROJET DE FUSION

L'Association dénommée Le Berceil, dont le siège social est à Saint-Pierre-de-Bœuf (42520), rue de la Barde, identifiée au SIREN sous le numéro 781715687, formée initialement le régime de la loi 1901, constituée et déclarée à la sous-préfecture de Saint-Étienne le 29 juin 1977 et inscrite au Journal officiel du 29 juillet 1977, ayant pour objet d'accueillir toutes personnes majeures en situation de handicap, a approuvé à l'APEI Périgueux, les termes d'un projet de fusion arrêté au 31 mars 2019, consistant en la dévolution de son actif, passifs et engagements sociaux existants à la date de réalisation définitive prévue le 29 juin 2019, dans la capacité sera soumise à la décision de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur l'opération de fusion. Les actifs, passifs et engagements sociaux transmis sont ceux inscrits à la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2018 et définitivement et précisément à cette date à 3 081 473 euros, passifs et engagements sociaux à 1 782 393 euros.

L'association Le Berceil a décidé de faire sa fusion le 13 décembre 2018, lors notamment du conseil départemental de la Dordogne et de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, à laquelle les administrateurs représentant sont favorables à l'association Le Berceil.

Le projet de fusion a été arrêté par le conseil d'administration de l'association Le Berceil en date du 27 avril 2019.

Le projet de fusion et les documents prévus par l'article 1 du décret n° 2015-852 du 7 juillet 2015 seront mis à disposition du public, au siège social de l'association Le Berceil, à compter du vendredi 24 mai 2019 à 14 heures.

Me Guillaume POMIER
1, rue Max-Borel, 24750 Boulazac

Association APEI Périgueux

AVIS DE PROJET DE FUSION

L'APEI Périgueux, identifiée au SIREN sous le numéro 781715687, dont le siège social est à Boulazac-Isle-Manoire (24750), 1, avenue Hélène-Boucher, formée sous le régime de la loi 1901, déclarée le 8 janvier 1959, publiée au Journal officiel de la République, sous le numéro 2652, et inscrite au Journal officiel du 4 janvier 1959, ayant pour objet l'accueil de personnes en situation de handicap, décide de faire l'objet d'un projet de fusion arrêté au 31 mars 2019, l'association dénommée Le Berceil, dont le siège social est à Saint-Pierre-de-Bœuf (42520), rue de la Barde, identifiée au SIREN sous le numéro 781715687, formée sous le régime de la loi de 1901, constituée et déclarée à la sous-préfecture de Saint-Étienne le 29 juin 1977 et inscrite au Journal officiel du 29 juillet 1977, ayant pour objet d'accueillir toutes personnes majeures en situation de handicap, soumis à l'APEI Périgueux, consistant en la dévolution de son actif, passifs et engagements sociaux existants à la date de réalisation définitive prévue le 29 juin 2019, dans la capacité sera soumise à la décision de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur l'opération de fusion.

Les actifs, passifs et engagements sociaux transmis sont ceux inscrits à la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2018 et définitivement et précisément à cette date à 3 081 473 euros, passifs et engagements sociaux à 1 782 393 euros.

L'association APEI Périgueux a décidé de faire sa fusion le 13 décembre 2018, lors notamment du conseil départemental de la Dordogne et de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine, à laquelle les administrateurs représentant sont favorables à l'association Le Berceil.

Le projet de fusion a été arrêté par le conseil d'administration de l'APEI Périgueux en date du 27 avril 2019.

Le projet de fusion et les documents prévus par l'article 1 du décret n° 2015-852 du 7 juillet 2015 seront mis à disposition du public, au siège social de l'association APEI Périgueux, à compter du vendredi 24 mai 2019 à 14 heures.

Communauté de communes du Pays Foyen

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen

Le public est informé que par arrêté en date du 28 mai 2019, M. le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen.

À cet effet, le président du Tribunal administratif de Bordeaux (ordonnance n° E19000043 / 33 du 28 mars 2019) a désigné **M. Christian MARGRAND**, cadre retraité du secteur bancaire, commissaire-enquêteur titulaire.

Pendant toute la durée de l'enquête, du **mardi 25 juin à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 17 h 30**, le dossier d'enquête et un registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés au siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, siège de la CdC et mairie des vingt communes de la Communauté de communes du Pays Foyen, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture de chacune de celles-ci.

Les permanences réservées pendant l'enquête à la réception du public et à l'enregistrement des observations écrites et orales sont les suivantes :

Sur chacun des 21 registres d'enquête accompagnant les pièces des dossiers d'enquête déposés dans chacune d'elles, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Par correspondance adressée à l'attention du commissaire-enquêteur, Communauté de Communes du Pays Foyen, 2, avenue Georges-Clemenceau, BP 74, 33220 Pineuilh. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : « enquete-publique-plui@cc-pays-foyen.fr », les observations reçues par cette adresse électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site CC du Pays Foyen (www.cc-paysfoyen.fr) à la rubrique « Cadre de Vie - Environnement » Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ».

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Mme Jess Jenicot, chargée d'environnement, à qui en outre pourront être adressées toutes informations utiles, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, et sur un poste informatique de siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh.

Le commissaire-enquêteur recevra personnellement le public, aux nouvelles aux observations, propositions au siège de l'enquête 2, avenue Georges-Clemenceau 33220 Pineuilh, et dans les mairies de chacune concernée aux dates et heures ci-dessous :

Enquête publique du 25 juin au 2 août 2019 - Permanences :
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mardi 25 juin, 9 h-12 heures.
Mairie de Pineuilh : Mardi 25 juin, 14 h-17 h 30.
Mairie de Saint-Sulpice-et-Cameyrac : Samedi 29 juin, 9 h-12 heures.
Mairie Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : Mercredi 3 juillet, 9 h 30-12 h 30.
Mairie Sainte-Foy-la-Grande : Mercredi 3 juillet, 13 h 30-17 h 15
Mairie Les Lèves-et-Thoumeyragues : Jeudi 11 juillet 9 h 30-12 h 30.
Mairie Saint-Avit-de-Soucelles : Jeudi 11 juillet, 13 h 30-16 heures.
Mairie Pellegrue : Samedi 20 juillet, 9 h-12 heures.
Mairie Pineuilh : Samedi 20 juillet, 9 h-12 heures.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 26 juillet, 14 h-17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mercredi 31 juillet, 14 h-17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 2 août, 14 h-17 h 30.

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Laurent PRUDHOMME, vice-Président délégué à l'aménagement responsable du projet (05 57 98 48 39).

Le rapport de la commission d'enquête sera tenu à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra à M. le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen son rapport, ses conclusions motivées et ses avis, qui seront mis à la disposition du public à la mairie de la Communauté de communes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique, afin que tout un chacun puisse en prendre connaissance.

Au terme des résultats, le projet de révision du PLUi sera soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

BORDEAUX MÉTROPOLE

Commune de Saint-Médard-en-Jalles

AVIS DE CLÔTURE DE CONCERTATION

Saint-Médard-en-Jalles
Projet d'aménagement
de l'avenue Blaise-Pascal
(de la rue du Général-Alix à l'avenue du Lignon)

Par délibération n° 2019-0128 en date du 29 mars 2019, le Conseil de Métropole a décidé d'ouvrir une concertation sur le projet d'aménagement de l'avenue Blaise-Pascal à Saint-Médard-en-Jalles, dans le secteur compris entre le rond-point de Sèbe et l'avenue du Lignon.

Bordeaux Métropole informe de la clôture de cette concertation.

Le bilan pourra être consulté aux heures et jours d'ouverture au public de la mairie de Saint-Médard-en-Jalles et sur le site internet www.participation.bordeaux-metropole.fr, rubrique « Participez ».

Le président de Bordeaux Métropole

Le meilleur des ventes aux enchères

Chaque dimanche et lundi dans les annonces officielles de votre quotidien et 24 h / 24 sur www.sudouest-legales.com

www.sudouest-legales.com

sudouest.fr

Actus, nouveautés et bons plans

« Le vendredi, on aime l'auto »

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

Région Nouvelle-Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ

Réfection du couloir de l'internat et réhabilitation d'un logement au 2e étage au lycée Jean Rostan à La Réole

Pouvoir adjudicateur : Région Nouvelle-Aquitaine, 14, rue François de Sourdis, 33077 Bordeaux Cedex. Marchés : BFA, 28, rue de Cursol CS 10013, 33080 Bordeaux Cedex. Tél. : 05 56 06 37 28.

Profil acheteur : https://demat-ampa.fr

Numéro de référence du marché : 2019B0020134471

Objet principal : marché de travaux pour la réfection du couloir de l'internat et la rénovation d'un logement au 2e étage au lycée Jean Rostan à La Réole. Référence n° 2019B0015

Code CPV principal : 45454100

Forme juridique du groupement : Sans objet.

Lieu principal d'exécution : 33 Gironde

Ce marché est-il alloti ou tout ou partie ? Oui

Lot 1 : Démolition, charpente, plâtrerie, menuiseries, revêtements

Lot 2 : Chauffage, ventilation, réfrigération, plomberie

Lot 3 : Peintures, revêtements de sols, faïences

Lot 4 : Menuiseries bois extérieures

Modalités essentielles de financement : Budget régional

Conditions de participation du candidat : Ouvert aux personnes répondant aux conditions fixées à l'article

Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont précisés uniquement dans les documents de marché

Modalités de réception des variantes des candidatures et offres : Par voie dématérialisée sur la plateforme https://demat-ampa.fr

Des variantes sont-elles prises/non : Non

Durée du marché : 5 mois

Ce marché peut-il faire l'objet d'une reconduction : Non

Marché éligible au RPS : Oui

Règlement de consultation, DCE, renseignements, correspondances et appels sont susceptibles gratuitement à l'adresse suivante (URL) :
https://demat-ampa.fr/?page=entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AnCons=Consultation&TCons=Tous&orgAcronyme=nouvelle-aquitaine et aussi référence 2019B0020134471

Type de procédure : Procédure adaptée définie selon le Code de la commande publique

Date limite de réception des offres : le lundi 24 juin 2019 à 12 heures.

Durée de validité des offres : 120 jours

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : Le français

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle les renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction de recours : Tribunal administratif de Bordeaux, 9, rue Tastet, 33063 Bordeaux Cedex. Tél. : 05 56 99 28 33. Site : http://bordeaux.tribunal-administratif.fr

Date d'envoi du présent avis à la publication : Le vendredi 24 mai 2019

Région Nouvelle-Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ

Étude de positionnement et de définition d'un space hub à Saint-Médard-en-Jalles

Pouvoir adjudicateur : Région Nouvelle-Aquitaine, 14, rue François de Sourdis, 33077 Bordeaux Cedex. Tél. : 05 57 57 80 00.

Point(s) de contact : service marchés@nouvelle-aquitaine.fr

Profil acheteur : https://demat-ampa.fr

Numéro de référence du marché : 2019G0001/2019

Objet principal : étude de positionnement et de définition d'un space hub à Saint-Médard-en-Jalles

Code CPV principal : 79311000

Forme juridique du groupement : Aucune forme de groupement imposée

Type de marché : Services

Lieu principal d'exécution : 331 Gironde

Ce marché est-il alloti ou tout ou partie ? Non

Modalités essentielles de financement : Budget régional

Conditions de participation du candidat : Ouvert aux candidats répondant aux conditions fixées à l'article

Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont précisés uniquement dans les documents de marché

Modalités de réception des variantes des candidatures et des offres : Par voie dématérialisée sur la plateforme https://demat-ampa.fr

Des variantes sont-elles prises/non : Non

Durée du marché : 18 mois

Ce marché peut-il faire l'objet d'une reconduction : Non

Marché éligible au RPS : Non

Règlement de consultation, DCE, renseignements, correspondances et appels sont susceptibles gratuitement à l'adresse suivante (URL) :
https://demat-ampa.fr/?page=entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AnCons=Consultation&TCons=Tous&orgAcronyme=nouvelle-aquitaine et aussi référence 2019B0020133504

Type de procédure : Procédure adaptée définie selon le code de la commande publique

Le présent marché est soumis à tranches avec une tranche ferme et une tranche optionnelle.

Après examen des offres, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de négocier avec les 3 mieux classés sur la base des critères de sélection des offres et dans le respect des principes d'égalité de traitement et de transparence des procédures. La négociation portera sur tous les éléments de l'offre.

Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats intéressés pourront s'adresser par écrit uniquement au pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL ci-dessus : https://demat-ampa.fr

Cette demande devra intervenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres. La réponse sera mise à disposition à toutes les entreprises ayant retiré le dossier ou ayant manifesté leur intérêt, au plus tard 6 jours avant la date limite de réception des offres.

Date limite de réception des offres : le vendredi 14 juin 2019 à 12 heures.

Durée de validité des offres : 120 jours

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : Le français

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle les renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction de recours : Tribunal administratif de Bordeaux, 9, rue Tastet, 33063 Bordeaux Cedex. Tél. : 05 56 99 28 33. Site : http://bordeaux.tribunal-administratif.fr

Date d'envoi du présent avis à la publication : Le mercredi 24 mai 2019

Autres avis

BORDEAUX MÉTROPOLE

AVIS D'OUVERTURE ET DATE DES RÉUNIONS PUBLIQUES DE LA CONCERTATION

Mérignac, Le Haillan, Saint-Médard-en-Jalles
Opération d'aménagement Bordeaux Aéroparc-Aéroport
ZAC Bordeaux Aéroparc
Lancement de la concertation et définition de ses modalités

Le public est informé que par délibération n° 2019-277 en date du 24 mai 2019, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé d'ouvrir une concertation sur le projet d'aménagement Bordeaux Aéroparc-Aéroport. Cette opération a pour but la création d'un développement économique rayonnant et cohérent, au cœur d'un tissu urbain et paysager riche, structuré et diversifié.

Un dossier de présentation du projet et un registre de concertation seront respectivement déposés à la mairie de Mérignac, située au 58, avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny, 33700 Mérignac, à la mairie du Haillan, située au 134, avenue Pasteur, 33185 Le Haillan, à la mairie de Saint-Médard-en-Jalles, située place de l'Hôtel-de-Ville, 33160 Saint-Médard-en-Jalles, au siège territorial Ouest de Bordeaux Métropole, 68 et 70-72, avenue des Salinières, 33 160 Le Haillan, à Bordeaux Métropole, Hôtel de Ville, Grand Louis Garat, 36-41, cours du Maréchal-Juin, 33000 Bordeaux.

Ce dossier sera mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public de ces différents lieux. Le public pourra y consigner ses observations ou suggestions directement sur les registres prévus à cet effet, à compter du **vendredi 14 juin 2019**, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et de la durée de la concertation, soit jusqu'au **mardi 2 juillet 2019 à 17 heures**.

Ces observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, 22, rue Raze, 33076 Bordeaux Cedex.

Le public pourra également consulter le dossier de concertation sur le site internet de Bordeaux Métropole : www.participation.bordeaux-metropole.fr, rubrique « Participez ».

Le président de Bordeaux Métropole

ENTREPRISES
Inscrivez-vous aux alertes sur
SudOuest-marchespublics
100 % GRATUIT
TOUS LES MARCHÉS DU SUD-OUEST

Annexe 7

le démocrate
Le journal des Pyrénées

AVIS IMPORTANT

La Sarl a cessé de se rattacher à compter du 31 décembre 2018 à la société Sarl au capital de 1 000 € dont le siège social est situé 27 rue Carnot 24000 Périgueux et immatriculée au RCS de Périgueux sous le numéro 123 456 789.

Pour avis, le Gérant

Modification diverses

SOCIETE CIVILE DE LEYMARIE

Société civile au capital de 1 000 €
Siège social : 12 rue de la Mairie 24200 SARLAT-LA-CANEDA
RCS Bergerac 123 456 789

Suivant acte reçu par Me Laurent DUPONT, notaire à Sarlat-la-Canéda, le 15 mai 2019, les associés de la société civile ont décidé de transférer le siège social à compter du 1er juin 2019.

Ancien siège : 12 rue de la Mairie 24200 Sarlat-la-Canéda

Nouveau siège : 3 place du Marché aux Oies 24200 Sarlat-la-Canéda

Le capital social reste fixé à 1 000 €.

Pour avis, le Gérant

SCI DU MOULIN DE LA VALLÉE

Société civile immobilière au capital de 1 524,49 €
Siège social : Moulin de la Vallée, 24290 Montignac
RCS Périgueux 312 456 789

Suivant décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 15 mai 2019, il a été décidé de transférer le siège social à compter du même jour.

Ancien siège : Moulin de la Vallée, 24290 Montignac

Nouveau siège : 8 rue des Tanneurs, 24290 Montignac

Mention sera faite au RCS de Périgueux.

Pour avis, le Gérant

Cession de parts sociales

SCI DU MOULIN DE LA VALLÉE

Société civile immobilière au capital de 1 524,49 €
Siège social : Moulin de la Vallée, 24290 Montignac
RCS Périgueux 312 456 789

Suivant acte sous seing privé en date du 15 mai 2019, Mme Claire DUBOIS, demeurant 4 rue des Lilas, 24290 Montignac, a cédé 50 parts sociales à M. Jean-Pierre MARTIN, demeurant 12 avenue de la Gare, 24290 Montignac.

Prix de cession : 762,25 €.

Agrément donné par décision collective des associés du 15 mai 2019.

Pour avis, le Gérant

Constitutions

GL EXPERTISES

Siège social : 5 rue du Lavoir 24200 SARLAT-LA-CANEDA
Capital : 1 000 €, apport en numéraire, 100 parts de 10 €
Objet : Expertises immobilières, diagnostics techniques
Président : M. Nicolas DARNIZEAU, 5 rue du Lavoir 24200 SARLAT-LA-CANEDA
Durée : 99 ans
Immatriculation au RCS de Bergerac

Pour avis

NRP

Siège social : 27 chemin du Moulin 24750 LIMEUIL
Capital : 100 €
Objet : maçonnerie générale, gros œuvre, construction, rénovation
Gérance : M. Eric NRP, 27 chemin du Moulin 24750 LIMEUIL
Durée : 99 ans
Immatriculation au RCS de Bergerac

Pour avis

ASA GASY

Siège social : 5 rue de la Paix 24100 BERGERAC
Capital : 1 000 €
Objet : commerce de détail de vêtements
Gérant : M. Rakotomalala Andry, demeurant 5 rue de la Paix 24100 BERGERAC
Durée : 99 ans
Immatriculation au RCS de Bergerac

Pour avis

Annonces administratives

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Nom et adresse officielle de l'acheteur public : Commune de Saint-Cyprien, Mairie, 1 place de la Mairie, 24220 Saint-Cyprien. Tél. : 05 53 29 00 00. Courriel : marches@saint-cyprien.fr

Procédure utilisée : Procédure adaptée ouverte en application des articles L. 2123-1 et R. 2123-1 du code de la commande publique.

Objet du marché public : Travaux de réhabilitation de la salle polyvalente.

Lieu d'exécution : Salle polyvalente, 1 rue de la Mairie, 24220 Saint-Cyprien.

Durée du marché public : 4 mois.

Forme du marché public : Marché ordinaire.

Décomposition en tranches : Tranche ferme : lot n° 1 Gros œuvre ; lot n° 2 Charpente bois ; lot n° 3 Couverture ; lot n° 4 Menuiseries extérieures ; lot n° 5 Plâtrerie ; lot n° 6 Peinture ; lot n° 7 Électricité ; lot n° 8 Plomberie chauffage ventilation.

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères pondérés suivants : 1. Valeur technique : 60 % ; 2. Prix : 40 %.

Conditions relatives au contrat : Cautionnement : une retenue de garantie de 5 % sera prélevée sur chaque acompte. Délai de paiement : 30 jours à compter de la réception de la facture.

Conditions de participation :

Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat : Déclaration sur l'honneur ; liste des travaux de même nature exécutés au cours des trois dernières années ; attestations d'assurance en responsabilité civile professionnelle et décennale.

Délai de validité des offres : 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.

Date limite de réception des offres : 28 juin 2019 à 12 h 00.

Renseignements complémentaires : Visite obligatoire le 14 juin 2019 à 10 h 00, rendez-vous devant la mairie. Dossier de consultation téléchargeable sur le profil d'acheteur.

Date d'envoi à la publication : 8 juin 2019.

Pour le maire, Le 1er adjoint délégué

1900739

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen

Par arrêté en date du 27 mai 2019, le président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Cet arrêté, le dossier du projet, l'avis de la MRAE et les avis des PPA sont consultables sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen : www.cc-paysfoyen.fr, rubrique « Urbanisme ».

Monsieur Jean-Pierre DUPONT, commissaire enquêteur, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux pour conduire cette enquête.

L'enquête publique se déroulera du lundi 24 juin 2019 à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 17 heures 30, soit pendant 40 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie de Sainte-Colombe, 1 place de la Mairie, 33350 Sainte-Colombe, aux jours et heures d'ouverture au public : lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h 30, mercredi de 9 h à 12 h.

Le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête à Sainte-Colombe ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Sainte-Colombe ;
- par courriel à l'adresse enquete-publique@cc-paysfoyen.fr.

Les observations et propositions reçues par courriel seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie de Sainte-Colombe.

Le commissaire enquêteur tiendra trois permanences :

- le mardi 25 juin 2019 de 9 h à 12 h à la mairie de Sainte-Colombe ;
- le jeudi 11 juillet 2019 de 14 h à 17 h à la mairie de Sainte-Colombe ;
- le vendredi 2 août 2019 de 14 h à 17 h 30 à la mairie de Sainte-Colombe.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du maître d'ouvrage. Des informations relatives au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal pourront être demandées auprès de Mme Sophie DURAND, responsable du service urbanisme, à l'adresse mail sophie.durand@cc-paysfoyen.fr.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Sainte-Colombe et sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le conseil de communauté du Pays Foyen sera amené à se prononcer sur l'approbation du projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

1900800

« LE SAVIEZ-VOUS ?

Avec Actulegales.fr, vous surveillez la publicité légale de plus de 2 millions d'entreprises et fonds de commerce. »

Actulegales.fr

LE BOUCLAGE
DES ANNONCES LEGALES
POUR UNE PARUTION LE JEUDI
EST FIXE AU MARDI 12 H

Annexe 8

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉGALES SUR L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE ET LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

CHANGEMENT DE NOM

M. BACCHU Sébastien Thierry Raymond, né le 02 août 1977 à La Réole (33) 33500 Pompes, demeurant 1 rue Chabert Pont-du-Dos 116, 33490, Talence, déposé une requête à l'effet de porter des prénoms à l'état de : SEBASTIEN.

LES CHEMINS DU DROIT
Société d'Avocats
30, cours de l'Intendance
CS 91013 - 33000 BORDEAUX

Le 28 JUILLET 2019, les associés de la Société à Responsabilité Limitée dénommée LES CHEMINS DU DROIT, ayant son siège social au 30 cours de l'Intendance - CS 91013 - 33000 BORDEAUX, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 819 846 857, a décidé de modifier l'article 4 des statuts relatif au siège social. Le nouveau siège social est situé à 30 cours de l'Intendance - CS 91013 - 33000 BORDEAUX. Le nouveau Kbis sera déposé au RCS de BORDEAUX. Pour avis, la Gérance.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29/05/2019 à BAILLONS
- Dénomination sociale : SCI JCS
- Forme : Société Civile Immobilière
- Capital : 1 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune
- Siège social : 12 bis chemin des grands pins 33730 BAILLONS

- Objet social : acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la construction, l'aménagement, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers et plus généralement de toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus défini ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser le développement de la société.
- Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS de Libourne
- Apports : 1000 Euros en numéraire
- Gérance :

Monsieur Cyrille BALLES, demeurant 12 bis chemin des grands pins 33730 BAILLONS

Madame Aurélie SCHAUB, épouse BALLES, demeurant 12 bis chemin des grands pins 33730 BAILLONS

- Immatriculation au RCS de Libourne

Pour avis, la Gérance

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 07/06/2019 il a été constitué une SCI aux caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : SCI J.L.P.M.T.S

Objet social : L'achat, la gestion, la vente par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'achat, d'échange, d'apport ou de toute autre manière.

Siège social : 20 rue de la Fosse 33490 LA SAUVETAT DE CARUCATE

Capital : 1 000 €

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de LIBOURNE

Gérance : Monsieur Jean-Luc PETIT, demeurant 20 rue de la Fosse 33490 LA SAUVETAT DE CARUCATE

Cession d'agrément : Cession soumise à agrément pour toute cession à des associés ou à des tiers.

LA GÉRANCE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Le public est informé par arrêté en date du 28 mai 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux (ci-dessous N°E19000013 / 33) a désigné Monsieur Christian MARCHAIS, comme membre du tribunal titulaire chargé de cette enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête du mardi 25 juin 2019 inclus au vendredi 2 août 2019 inclus, soit 39 jours consécutifs, le dossier d'enquête, sera déposé pendant cette période, aux heures habituelles d'ouverture au public, au siège de l'enquête à la Communauté de Communes du Pays Foyen, service Urbanisme, 2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 Pineuilh, ainsi que dans les mairies des communes membres de la Communauté de Communes du Pays Foyen, durant la période d'enquête, aux heures habituelles d'ouverture des mairies au public.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier d'enquête publique sur support papier ou numérique aux lieux et heures ci-dessus indiqués.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen : http://www.cc-paysfoyen.fr/

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public pourront être consignées sur le registre d'enquête tenu à disposition du public au siège de l'enquête à la Communauté de Communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH.

Les observations du public pourront également être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur à la Communauté de Communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH, ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plui-foyen@cc-paysfoyen.fr

Les observations du public pourront également être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur à la Communauté de Communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau, 33220 PINEUILH.

Les observations du public pourront également être adressées

Annonces légales et officielles (suite)

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

Bayonne

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE
Avis complémentaire (art. 33-III du décret 2016-360)

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Commune de Bayonne, M. Jean-René Etchegaray, hôtel de ville, service des marchés publics, 7, avenue maréchal Leclerc, 64100 Bayonne, tél. 05 59 46 61 50, courriel : marchesdf@bayonne.fr

Adresse Internet (URL) : http://www.bayonne.fr

Adresse du profil d'acheteur (URL) :

Objet du marché : réhabilitation et extension du musée Bonnat-Helleu, annexe des Beaux-Arts.

Les prestations sont réparties en 20 lot(s) :
Lot 1B : clôture, désamiantage, traitement plomb et insecticide.
Lot 2 : démolitions, fondations, gros œuvre, VRD, façade rideau thermique par l'extérieur.
Lot 3 : charpente, couverture bois, couverture zinguerie.
Lot 4 : métallerie.
Lot 5 : étanchéité asphalte.
Lot 6 : menuiseries extérieures, naturelles.
Lot 7 : menuiseries extérieures bois.
Lot 8 : revêtement pierre.
Lot 9 : plâtrerie, plafonds.
Lot 10 : menuiseries intérieures, agencement.
Lot 11 : métallerie, serrurerie.
Lot 12 : carrelages, faïences, mosaïque.
Lot 13 : revêtement bitine sportif.
Lot 14 : revêtement de sol en pierre.
Lot 15 : parquets.
Lot 16 : revêtements de sols souples.
Lot 17 : peinture.
Lot 18 : ascenseur, monte-charge.
Lot 19 : chauffage, ventilation, climatisation, désenfumage, plomberie sanitaire.
Lot 20 : électricité, courant fort, courant faible, SSI, groupe électrogène, éclairage architectural et muséographique.
Lot 21 : vitrines, armoires muséographiques éclairage intégré.
Lot 22 : espaces verts.
Lot 23 : signalétique.
Lot 24 : gradins amovibles.
Lot 25 : installers, installers de réserves.

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères mentionnés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Type de procédure : Appel d'offres ouvert, articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

Date d'envoi de l'avis concernant la mise procédure d'achat au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE) : Le lundi 17 juin 2019.

Avis concernant la mise procédure d'achat antérieurement publié(s) au JOUE : n° 2019/S 117-282710

Date limite de réception des offres : le lundi 2 septembre 2019 à 12 heures.

Date d'envoi de présent avis à la publication : Le vendredi 21 juin 2019.

BOULE Lait

Commune de Boulazac-Isle-Manoire

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Acheteur : Commune de Boulazac-Isle-Manoire, M. Jacques AUZOU, maire, hôtel de ville, Agora, BP 161, 24750 Boulazac-Isle-Manoire Cedex, tél. 05 53 35 50 00, mél. : techniques@ville-boulazac.fr web : http://www.ville-boulazac.fr

Cet/le marché public est soumis à la commande publique.

Objet : le marché concerne les travaux de construction d'un plateau sportif au gymnase Lucien Bricard.
Lot 3 : Charpente métallique, couverture, bardage, isolation du plancher et lot 8 : chauffage, ventilation plomberie, sanitaire suite à consultation infructueuse.

Référence acheteur : 19_0003_PA_T_23

Type de marché : Travaux.

Procédure : Procédure adaptée.

Code NUTS : FR611

Lieu d'exécution : Avenue Louise-Bulard, Boulazac, 24750 Boulazac-Isle-Manoire.

Description : Lire le DCE.

La procédure d'achat du présent avis est soumise par l'acheteur aux nouvelles publics de l'OMC : Oui.

Forme de marché : Prestation divisée en lots : oui.

Possibilité de présenter une offre pour un ou plusieurs lots.

Les variantes sont autorisées.

Quantité/étendue : Lire le DCE.

Lot 3 : Charpente métallique, couverture, bardage, isolation de plancher.
Lot 8 : Chauffage, ventilation, plomberie, sanitaire.

Conditions relatives au contrat : Cautionnement : lire le DCE.

Forme juridique : Lire le DCE.

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères mentionnés ci-dessous avec leur pondération : 20 % : valeur technique de l'offre ; 80 % : Prix.

Durée des offres : le jusqu'à 4 juillet 2019 à 12 heures au plus tard.

Langue pouvant être utilisée dans l'offre ou la candidature : Le français.

Unité monétaire utilisée : l'Euro.

Délai(s) des offres : 120 jours, à compter de la date limite de réception des offres.

Renseignements complémentaires : Le DCE est téléchargeable gratuitement sur le profil d'acheteur suivant : http://marchespublics.dordogne.fr

Les plis déposés sous forme papier devront être conformes aux conditions fixées dans le règlement de la consultation.

Les dépôts de plis devront être impérativement conformes par voie dématérialisée.

Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, aller sur http://marchespublics.dordogne.fr

Date d'envoi de l'avis à la publication : Le 21 juin 2019.

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes du Pays Foyen

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen

Le public est informé que par arrêté en date du 12 avril 2019, M. le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen.

A cet effet, le président du Tribunal administratif de Bordeaux, par décision n° E19000048 / 33 du 16 mars 2019, a désigné M. Christian MARCHAIS, cadre retraité de service forestier, comme commissaire-enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 23 juin à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 12 h 30, le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés au siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions :

Sur l'un des 21 registres d'enquête, disponibles au siège de l'enquête et dans chaque mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.
Par correspondance adressée à l'attention du commissaire-enquêteur, Communauté de Communes du Pays Foyen, 2, avenue Georges-Clemenceau, BP 24, 33220 Pineuilh. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.
Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : « enquete.publique@paysfoyen.fr ».
Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site CDC du Pays Foyen (www.paysfoyen.fr) à la rubrique « Cadre de Vie - Environnement » « Plan Local d'Urbanisme intercommunal ».

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'élu des services techniques et environnement. Il sera en outre disponible sur le site internet de la Communauté de communes du Pays Foyen à l'adresse suivante : https://www.paysfoyen.fr/urbanisme-pays-foyen-33_3.html et sur un poste informatique au siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh.

Le commissaire-enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, et dans les mairies de plusieurs communes aux jours et heures repris ci- après :
Enquête publique du 23 juin au 2 août 2019 - Permanences :
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mardi 25 juin, de 9 h 12 heures.
Mairie de Pineuilh : Mardi 25 juin, 14 h 17 h 30.
Mairie de Saint-Antoine-Cumond : Samedi 29 juin, 9 h 12 heures.
Mairie Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : Mercredi 3 juillet, de 13 h 17 h 30.
Mairie Sainte-Foy-la-Grande : Mercredi 3 juillet, 13 h 30 17 h 15.
Mairie Les Lèves-et-Thoumeyragues : Jeudi 11 juillet de 9 h 12 h 30.
Mairie Saint-André-et-Appelle : Jeudi 11 juillet, 13 h 30 19 heures.
Mairie Pellegrue : Samedi 20 juillet, 9 h 12 heures.
Mairie Pineuilh : Vendredi 26 juillet, 9 h 12 heures.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 26 juillet, 14 h 17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mercredi 31 juillet, 14 h 17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 2 août, 14 h 17 h 30.

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Laurent PHILION, Vice-Président délégué à l'Urbanisme, responsable du projet (tél. 05 57 58 49 80).

L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré aux dossiers.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra à M. le Président de la Communauté de communes, dans un délai d'une seule, son rapport, ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public au siège de la Communauté de communes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site Internet.

Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLUi sera soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

Christian MARCHAIS

Acheteurs publics

Nos solutions vous garantissent

- Une puissance de diffusion
- Une promotion efficace de votre plate-forme de dématérialisation
- Un ciblage sur des acteurs locaux

www.sudouest-legales.com
membre du réseau
francemarchés.com

L'ÉVADÉ DE SAINT-MARTIN

18,50 €

Carnets

Hommages et messages sur www.carnet.sudouest.fr
votre service au 05 35 31 29 37 ou sur so.carnets@sudouest.fr

Avis d'obsèques

BERGERAC

BERGERAC

M. Michel CLERGEOT, son époux ;
Bernard et Cécile,
Jean-Pierre et Véronique,
Philippe et Dominique,
ses enfants et leurs conjoints ;
Lise, Florine et Anthony,
Mélanie et Nicolas, Hélène,
Laura et Thomas,
ses petits-enfants ;
parents et amis
ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Jeanne CLERGEOT,
née LACOSTE,

dans sa 94e année.

La cérémonie religieuse sera célébrée le samedi 29 juin 2019, à 15 heures, en l'église La Madeleine de Bergerac, suivie de l'inhumation à 16 heures, au cimetière de Sainte-Foy-la-Grande. Un dernier hommage peut lui être rendu à la chambre funéraire, au 24, avenue du Président-Herriot à Pineuilh.

Pompes funèbres Pauly, monuments, funérarium, inhumations, Bergerac, Pineuilh, Eymet, 05 53 63 24 25.

LA CHAPELLE-FAUCHER

LA CHAPELLE-FAUCHER

Mme Colette MAZY, son épouse ;
Christelle et Christophe CINEL,
Thierry et Delphine MAZY, ses enfants ;
Sébastien, Lucas, Anna et Julia,
ses petits-enfants ;
Danielle et Jean-Pierre ROSSIAC,
sa sœur et son beau-frère ;
Vincent, Corinne, Julien et Axel Hte,
ses neveux et nièces ;
parents et amis
ont la tristesse de vous faire part du décès de

M. Francis MAZY,

survenu à l'âge de 73 ans.

Ses obsèques seront célébrées **le jeudi 27 juin 2019, à 15 heures,** au crématorium de Notre-Dame-de-Sanilhac, où l'on se réunira.
Ni fleurs, ni plaques, ni couronnes.
Cet avis tient lieu de faire part.

Pompes funèbres, funérarium Dubois, Thénon-Saint-Médard, Brantôme, tél. 05 53 03 02 08.

PÉRIGUEUX

PÉRIGUEUX

Mme Paulette LAUDIÈRE, sa compagne ;
M. et Mme Pascal RABUSSEAU
et leur fils,
parents et amis
ont la douleur de vous faire part du décès de

M. Pierre DUPRAT,
retraité SNCF,

survenu à l'âge de 91 ans.

Les visites ont lieu au funérarium de Notre-Dame-de-Sanilhac.
Ses obsèques seront célébrées **le vendredi 28 juin 2019, à 10 heures,** au crématorium de Notre-Dame-de-Sanilhac, où l'on se réunira, suivies de l'inhumation de l'urne à 15 heures, au cimetière Quinault à Libourne, selon la volonté du défunt.
Cet avis tient lieu de faire-part.
Dépôt de condoléances sur www.pf-rgp.fr

PF Rip Vitya, funérarium, crématorium, Pavillons Notre-Dame-de-Sanilhac, tél. 05 53 09 25 08.

DICTIONNAIRE DE LASCAUX
Brigitte et Gilles Delluc
20 €

SUD OUEST Annonces

Christian MARCHAIS
Commissaire

Offres d'emploi

Secrétariat/Assistanat

Recherche Cloué(e) ASSISTANT(E) COPROPRIETE avec expérience. Envoyez CV et lettre de motivation à : Cabinet Jean & Frédérique DELL SP 12088 33490 Le Bouscat cedex.

Métiers de l'industrie

AVC CASTERA, fabricant de remorques à Castelnau la Bataille (33) recherche OPERATEUR DE FABRICATION (H/F). Tél. 05 56 63 30 39 Envoyer CV et lettre de motivation à : avc-castera@wanadoo.fr

BTP

TSP à Saint-Jean-d'Illac (33) recherche (H/F) MACON TP qualifié, autonome, apte à la conduite d'engins pour chantier privé durée de 2 mois. CDI ou indépendant. Tél 05 56 21 68 44 ou envoi CV à : tsp.monnier@hotmail.fr

Annonces légales et officielles

sudouest-legales.fr
sudouest-marchespublics.com
Affilié à francemarches.com

Annonces légales

Vie des sociétés

Société 3317

CHANGEMENT SIÈGE SOCIAL ET DÉNOMINATION

Suivant décision unanime des actionnaires de la société RIVIA 3317, en capital de 11 700 € dont le siège est à Bordeaux (33), 48, rue Tastet, RCS Bordeaux n° 843 526 298, en date du 31 mai 2019, il a été décidé de transférer le siège, RCS La Rochelle 23, avenue Villeneuve, 17920 Saint-Agnant et du changement de dénomination de la société RIVIA 3317 qui devient 3317.

Son représentant légal Thierry VOLTOLINI, 23, rue des Moulins-de-Chaumes, 17920 Saint-Agnant signera en tant que président.

ANNONCES LÉGALES VOS COMMERCES

Une équipe à votre service

Particuliers du lundi au vendredi de 9 h à 17 h

Professionnels du lundi au vendredi de 9 h à 18 h

05 35 31 29 37

Les samedis et jours fériés de 14 h à 19 h par mail : annonces@sudouest.fr ou par fax

N° Indigo 0 820 820 000

SUD OUEST

Publicité par internet

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €

Région Nouvelle-Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ

Étude préalable à la création d'un pôle dédié aux industries de santé en Nouvelle-Aquitaine

Pouvoir adjudicateur : Région Nouvelle-Aquitaine, 14, rue François-de-Sourdis 33077 Bordeaux Cedex, tél. 05 57 57 80 00.

Principal de contact : service.marches@nouvelle-aquitaine.fr

Profil acheteur : https://demat-ampa.fr

Numéro de référence de marché : 2019RAMED24029

Objet Principal : étude préalable à la création d'un pôle dédié aux industries de santé en Nouvelle-Aquitaine.

Code CPV principal : 73200000

Forme juridique du groupement : Aucune forme de groupement imposée.

Type de marché : Services.

Lieu principal d'exécution : Dordogne (24), Gironde (33), Landes (40), Lot-et-Garonne (47), Pyrénées-Atlantiques (64), Corrèze (19), Creuse (23), Haute-Vienne (87), Charente (16), Charente-Maritime (17), Deux-Sèvres (79), Vienne (86).

Ce marché est alloti en lots : Marché unique.

Modalités essentielles de financement : Budget régional.

Conditions de participation du candidat : Doivent être produites aux conditions citées dans le RC.

Critères d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents de marché.

Modalités de réception de remise des candidatures et offres : Par voie dématérialisée sur la plateforme https://demat-ampa.fr

Une variante sera-t-elle possible : Non.

Durée du marché : 3 mois.

Ce marché peut-il faire l'objet d'une reconduction : Non.

Marché éligible au RPE : Non.

Règlement de Consultation, DCE, informations complémentaires et objet sont accessibles gratuitement à l'adresse suivante (URL) : https://demat-ampa.fr et avis de référence : 2019RAMED24029

Type de procédure : Procédure adaptée définie selon le Code de la commande publique.

Date limite de réception des offres : le 15 juillet 2019 à 12 heures.

Durée de validité des offres : 120 jours.

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : La française.

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle les renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction de recours : Tribunal administratif, 9, rue Tastet 33063 Bordeaux, tél. 05 56 99 30 30 ; site : http://bordeaux.tribunal-administratif.fr

Date d'envoi du présent avis à la publication : Le vendredi 21 juin 2019.

Bayonne

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Avis complémentaire (art. 33-II du décret 2016-360)

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : Communauté de Bayonne, 18, Jean-René Etchegaray, hôtel de ville, service des marchés publics, 1, avenue Interdépartementale Lauga, 64100 Bayonne, tél. 05 59 46 01 05, courriel : marches@bayonne.fr

Adresse Internet (URL) : http://www.bayonne.fr

Adresse du profil d'acheteur (URL) :

Objet du marché : réhabilitation et extension du musée Bonnat-Helleu, musée des Beaux-Arts.

Les prestations sont réparties en 28 lot(s) :

Lot 1B : maçonnerie, dallages/pierre, traitement pierres et moellons,
Lot 2 : démolition, localisations, gros œuvre, VRD, façade isolation thermique par l'extérieur,
Lot 3 : charpente, couverture bois, ouverture zinguerie,
Lot 4 : ramônes,
Lot 5 : étanchéité asphalte,
Lot 6 : menuiseries extérieures métalliques,
Lot 7 : menuiseries extérieures bois,
Lot 8 : ravalement pierre,
Lot 9 : plâtrerie, plafonds,
Lot 10 : menuiseries intérieures, agencement,
Lot 11 : métallerie, serrurerie,
Lot 12 : carrelages, faïences, mosaïque,
Lot 13 : revêtement béton ciré,
Lot 14 : revêtement de sol en pierre,
Lot 15 : parquets,
Lot 16 : revêtements de sols souples,
Lot 17 : peintures,
Lot 18 : ascenseur, monte-charge,
Lot 19 : chauffage, ventilation, climatisation, désenfumage, plomberie sanitaire,
Lot 20 : électricité, courant fort, courant faible, SSI, groupe électrogène, éclairage extérieur et muséographique,
Lot 21 : vitrines, muséisme muséographiques éclairage intégré,
Lot 22 : espaces verts,
Lot 23 : réparatoires,
Lot 24 : gradins amovibles,
Lot 25 : mobiliers, mobiliers de réserves,

Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (pondérant de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Type de procédure : Appel d'offres ouvert, articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

Date d'envoi de l'avis concernant la même procédure d'achat au Journal officiel de l'Union européenne (JOUE) : Le lundi 17 juin 2019.

Avis concernant la même procédure d'achat antérieurement publié(e) au JOUE : N° 2019/S 117-285215

Date limite de réception des offres : le lundi 2 septembre 2019 à 15 heures.

Date d'envoi du présent avis à la publication : Le vendredi 21 juin 2019.

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €

Région Nouvelle-Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ

Services

Pouvoir adjudicateur : Région Nouvelle-Aquitaine, 14, rue François-de-Sourdis, 33077 Bordeaux Cedex. Identification SIRA, 20, cours du Chapeau Rouge, CS 40010, 33075 Bordeaux Cedex, tél. 05 24 69 30 00. Profil acheteur : https://demat-ampa.fr

Objet du marché : marché de DPM relevant 2 pour la contractualisation locative et valorisation de bâtiments à la Cité Camille-Jullian à Bordeaux. Opération 02050008

Numéro de référence de marché : 2019RAMED24024

Type de procédure : Procédure adaptée.

Ce marché est alloti en lots : Marché unique.

Date limite de réception des candidatures : le mardi 16 juillet 2019 à 12 heures.

Documents de marché : Consultation, cahier DCE, correspondances et gabarit de dépôt : https://demat-ampa.fr et avis référence : 2019RAMED24024

Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Bordeaux, 9, rue Tastet, 33063 Bordeaux http://bordeaux.tribunal-administratif.fr

Date d'envoi de l'avis à la publication : Le 21 juin 2019.

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

Communauté de communes du Pays Foyen

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen

Le public est informé que par arrêté en date du 22 mai 2019, M. le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Foyen.

A cet effet, le président du Tribunal administratif de Bordeaux, par décision n° E19000342 / 33 du 18 mars 2019, a désigné Mr. Christian MARCHAIS, cadre retraité du secteur bancaire, comme commissaire-enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 25 juin à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 17 h 30, le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés au siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, ainsi que dans les mairies des vingt communes de la Communauté de communes du Pays Foyen et tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions :

Sur l'un des 21 registres d'enquête, disponibles au siège de l'enquête et dans chaque mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.

Par correspondance adressée à l'attention du commissaire-enquêteur, Communauté de Communes du Pays Foyen, 2, avenue Georges-Clemenceau, BP 74, 33220 Pineuilh. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.

Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : « enquete.publique@paysfoyen.fr ».

Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site GDC du Pays Foyen (www.paysfoyen.fr) à la rubrique «Cadre de Vie - Environnement» > Plan Local d'Urbanisme Intercommunal».

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'Hôtel des services techniques et environnement. Il sera en outre disponible sur le site Internet de la Communauté de communes du Pays Foyen à l'adresse suivante : https://www.paysfoyen.fr/fileadmin/user_pays-foyen/32_3.html et sur un poste informatique au siège de l'enquête, 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh.

Le commissaire-enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête 2, avenue Georges-Clemenceau, 33220 Pineuilh, et dans les mairies de plusieurs communes aux jours et heures rappelés ci- après :

Enquête publique du 25 juin au 2 août 2019 - Permanences :
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mardi 25 juin, 9 h-12 heures.
Mairie de Pineuilh : Mardi 25 juin, 14 h-17 h 30.
Mairie de Saint-Avit-Saint-Nazaire : Samedi 29 juin, 9 h-12 heures.
Mairie Port-Rublé-Pays-de-Fronsac : Mercredi 3 juillet, 9 h 30-12 h 30.
Mairie Soulac-Pays-Foyen-Grande : Mercredi 3 juillet, 13 h 30-17 h 30.
Mairie Les Lèves-et-Thoumeyragues : Jeudi 11 juillet 9 h 30-12 h 30.
Mairie Saint-Avit-Saint-Nazaire : Jeudi 11 juillet, 13 h 30-18 heures.
Mairie Pellegrue : Samedi 20 juillet, 9 h-12 heures.
Mairie Pineuilh : Vendredi 26 juillet, 9 h-12 heures.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 26 juillet, 14 h-17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Mercredi 31 juillet, 14 h-17 h 30.
Siège de la Communauté de communes du Pays Foyen : Vendredi 2 août, 14 h-17 h 30.

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Laurent FAITECH, Vice-Président délégué à l'Urbanisme, responsable du projet (tél. 05 57 98 48 53).

L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré aux dossiers.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra à M. le Président de la Communauté de communes, dans un délai d'un mois, son rapport, ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public au siège de la Communauté de communes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site Internet.

Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLUI sera soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

GUIDE DU BORDEAUX MÉDIÉVAL

Annick Bellegarde

112 pages couleur, broché, 12,7 x 21 cm

10 €

Éditions Sud Ouest

Annexe 11

Annonces légales / Petites annonces

le démocrate
Le Journal des Annonces

AVIS IMPORTANT

Le tarif d'insertion au mètre/ligne d'annonce légale, fixé par l'arrêté interministériel du 21 décembre paru au Journal Officiel du 26 décembre 2018 est dans le département de la Dordogne de 1,88 € pour l'année 2019. Aucune remise ni ristourne n'est autorisée (article 8).

Modification de société

LA PHARMACIE SAINTE SOLEIL

Société Guerlain Libéral
à Responsabilité Limitée
au capital de 10.000 € (apporté à 6.700 €)
Siège social : 16 Place Gambetta
24100 BERGERAC
793 369 659 RCS Bergerac

Aux termes de procès-verbal de la gérance du 10 juin 2019 qui lève les conditions suspensives dont sont assorties les décisions prises en AGE du 1er avril 2019, doivent être publiées les modifications suivantes intervenues sur la société et dont l'effet est au 10 juin 2019.
- Le capital social est réduit de 3.300 € pour le ramener de 10.000 € à 6.700 € par voie de rachat et d'annulation de 330 parts sociales dans la valeur nominale est 10 €.
L'article 8 des statuts est modifié en conséquence.
- Ancienne mention : capital social : 10.000 €
- Nouvelle mention : capital social : 6.700 €
Mention sera faite au RCS de Bergerac.
Pour avis, La gérance
19190945

Annonces judiciaires et légales

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

COMMUNE DE LEMBRAS - M. Michel TEYSSEYRE - Maire - Mairie - 8, rue du Pot Carré 24100 LEMBRAS - Tél : 05.53.57.28.48 - Fax : 05.53.61.52.09
mail : mairie.lembras@wanadoo.fr
L'avis implique un marché public.
Objet : réaménagement du groupe scolaire de LEMBRAS.
Référence acheteur : 2019123701
Type de marché : Travaux.
Procédure : Procédure adaptée.
Code NUTS : FRI11
Description : voir le DCE.
Fermeture de marché : Procédure divisée en lots : oui.
Possibilité de présenter une offre pour un ou plusieurs lots.
Les variantes sont refusées.
Options : oui
Les options sont précisées dans le corps du CCTP des lots concernés.
Lot N° 1 - VRD - terrassement
Lot N° 2 - Peintures, clôtures, aménagements extérieurs
Lot N° 3 - Faïenciers - gros œuvre-démolitions
Lot N° 4 - Charpente bois-murs ossature bois-bardage bois
Lot N° 5 - Couverture-étanchéité
Lot N° 6 - Serrurerie
Lot N° 7 - Menuiseries extérieures
Lot N° 8 - Ouvrages de plâtrerie-plafonds suspendus
Lot N° 9 - Carrelage-faïences-sols souples
Lot N° 10 - Menuiseries intérieures
Lot N° 11 - Peintures
Lot N° 12 - Electricité-CFO-CFA
Lot N° 13 - CVC plomberie-sanitaires-chauffage
Conditions de participation
Justifications à produire quant aux qualités et capacités ou qualifiat : Se reporter au règlement de consultation.
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération : 40 % Valeur technique de l'offre 60 % Prix.
Délai des offres : 25/07/19 à 14 h 00 au plus tard.
Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.
Unité monétaire utilisée : l'euro.
Validité des offres : 120 jours, à compter de la date limite de réception des offres.
Renseignements complémentaires : Le DCE est téléchargeable gratuitement sur le profil d'acheteur suivant : https://marches.publics.dordogne.fr Les plis électroniques devront être remis selon les conditions fixées dans le règlement de la consultation.
Envoi à la publication le : 21/06/2019
Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée.
Pour retirer cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, aller sur https://marches.publics.dordogne.fr
19190853

Pays Foyen
Communauté de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de révision de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays Foyen

Le public est informé que par arrêté en date du 22 mai 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen.
A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision N°E19000049 / 33 du 18 mars 2019, a désigné M. Christian MARCHAIS, chef retraité du secteur bancaire, comme commissaire-enquêteur.
Pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 25 juin à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 12 heures 30, le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'enquête 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH, ainsi que dans les mairies des vingt communes de la Communauté de Communes du Pays Foyen et tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.
Les personnes intéressées peuvent prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions :
• Sur l'un des 21 registres d'enquête, disponibles au siège de l'enquête et dans chaque mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public.
• Par correspondance adressée à l'attention du Commissaire-enquêteur, Communauté de Communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau - BP 24 - 33220 PINEUILH. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.
• Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : « enquete.publique@paysfoyen.fr »
Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site CDC du Pays Foyen (www.paysfoyen.fr) à la rubrique « Cadre de Vie - Environnement » Plan Local d'Urbanisme intercommunal ».
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Pôle des Services Techniques et Environnement. Il sera en outre disponible sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen à l'adresse suivante :
https://www.paysfoyen.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal
Lieux de siège de l'enquête 2, avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH.
Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête 2, Avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH et dans les mairies de plusieurs communes aux jours et heures ci-après :
ENQUETE PUBLIQUE du 25 juin au 02 août 2019 - Permanences :
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen : Mardi 25 juin 9 h 00 - 12 h 00
Mairie de PINEUILH : Mardi 25 juin 14 h 00 -17 h 30
Mairie de SAINT JEAN SAINT MAZAIRE : Samedi 29 juin 9 h 00- 12 h 00
Mairie PONT SAINTE FOY ET PONCHAPT : Mercredi 3 juillet 9 h 30 - 12 h 30
Mairie SAINTE FOY LA GRANDE : Mercredi 3 juillet 13 h 30 - 17 h 15
Mairie LES LEVES ET THOUMEYRAGUES : Jeudi 11 juillet 8 h 30 - 12 h 30
Mairie SAINT AVIT LE PAUVRE : Jeudi 11 juillet 13 h 30 - 18 h 00
Mairie PINEUILH : Samedi 20 juillet 9 h 00 - 12 h 00
Mairie PINEUILH : Vendredi 26 juillet 9 h 00 - 12 h 00
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen :
Vendredi 26 juillet 14 h 00 - 17 h 30
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen :
Mercredi 31 juillet 14 h 00 - 17 h 30
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen :
Vendredi 2 août 14 h 00 - 17 h 30
Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Laurent PAYSON, Vice-Président délégué à l'Urbanisme, responsable du projet (téléphone : 05.57.08.49.550
L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré aux dossiers.
A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté de Communes, dans un délai d'un mois, son rapport, ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pendant un an et à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site internet.
Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLUi sera soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.
19190958

Transfert de siège dans le département

D SORILLON

Société Civile au capital de 1 324,49 €
Siège social : 37, boulevard Maine de Biran
24100 BERGERAC
402 279 702 RCS Bergerac

Selon délibération de l'AGO du 03/04/2019, il a été décidé que le siège social qui était fixé au 37, boulevard Maine de Biran, 24100 BERGERAC serait transféré au Domaine de Pengeyraoun, 24610 ISSIGEAC à compter du 03/04/2019.
Le dépôt légal sera effectué au GTC de Bergerac.
Pour avis, La Gérance
19190504

SCI D FAUX

Société Civile au capital de 1 524,49 €
Siège social : 37, boulevard Maine de Biran
24100 BERGERAC
398 779 398 RCS Bergerac

Selon délibération de l'AGO du 05/04/2019, il a été décidé que le siège social qui était fixé au 37, boulevard Maine de Biran, 24100 BERGERAC serait transféré au Domaine de Pengeyraoun, 24610 ISSIGEAC à compter du 05/04/2019.
Le dépôt légal sera effectué au GTC de Bergerac.
Pour avis, La Gérance
19190503

D PRIMEVERE

Société Civile au capital de 1 524,49 €
Siège social : 37, boulevard Maine de Biran
24100 BERGERAC
403 324 358 RCS Bergerac

Selon délibération de l'AGO du 05/04/2019, il a été décidé que le siège social qui était fixé au 37, boulevard Maine de Biran, 24100 BERGERAC serait transféré au Domaine de Pengeyraoun, 24610 ISSIGEAC à compter du 05/04/2019.
Le dépôt légal sera effectué au GTC de Bergerac.
Pour avis, La Gérance

D CHAN

Société Civile au capital de 1 524,49 €
Siège social : 37, boulevard Maine de Biran
24100 BERGERAC
491 488 246 RCS Bergerac

Selon délibération de l'AGO du 05/04/2019, il a été décidé que le siège social qui était fixé au 37, boulevard Maine de Biran, 24100 BERGERAC serait transféré au Domaine de Pengeyraoun, 24610 ISSIGEAC à compter du 05/04/2019.
Le dépôt légal sera effectué au GTC de Bergerac.
Pour avis, La Gérance
19190709

Constitution de société

FIDUCIAL SOFIRAL

2 Impasse Coutinet
Parc de la Plaine - BP 30818
31505 TOULOUSE CEDEX 5

Aux termes d'un acte SSP en date à BERGERAC du 13/06/2019, il a été constitué une Société à responsabilité limitée présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale :

BAR CAVE YVES ET NATHALIE

Siège social : 25 rue du Docteur Roux, 24100 BERGERAC.
Objet social : Bar, cave à vins, jeux, presse, petite restauration.
Durée : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au RCS de Bergerac.
Capital : 5 000 €.
Gérance : Yves DESCHAMPS, demeurant La Claverie, le Bourg, 47120 SAINTE-FERME LA LOMAGNE.
Pour avis, La Gérance
19190952

Aux termes d'un acte SSP en date du 03/05/2019, il a été constitué une SCI présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination :

MARINETTE

Siège social : Le Bourg, 24410 LES LECHES.
Objet : acquisition, détention, administration et location.
Capital : 1 000 €.
Durée : 99 ans.
Gérance : SERRA Nicolas, La Villagaret, 24140 SAUSSIGNAC ; RENEVIER Corinne, 28, route des Ribérals, 24130 PRIGONRIEUX.
Immatriculation : RCS Bergerac.
19190859

Aux termes d'un acte SSP en date du 11/05/2019, il a été constitué une SARL présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination :

Eat FUSION

Siège social : 110 rue Clavel 24100 BERGERAC.
Objet : la restauration et la rotisserie de boissons.
Capital : 100 €.
Durée : 99 ans.
Gérance : CONSTANSA Mirabela, 110 rue Clavel 24100 BERGERAC.
Immatriculation : RCS Bergerac.
19190891

Changement de Gérant

SCP RABAT - MONTEIL
LAMOTHE - BORNEVAL-CANDAU
Huissiers associés
36, boulevard Victor Hugo
B.P. 514
24105 BERGERAC Cedex

SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE POUJOL

Société Civile au capital de 84 272,49 €
Siège social : « Les Moulinières »
24240 MONESTIER
325 960 502 RCS Bergerac

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel MONTEIL, le 11 septembre 2018 dument enregistré, portant le procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 8 septembre 2018, a été constatée la modification suivante des statuts de la Société.
Ancienne mention : Nomination des premiers gérants :
Mme Josiane POUJOL divorcée de M. LLADOS et M. Bruno LLADOS lorsqu'ils auront été nommés gérants à compter du 3 août 2004. Ils sont nommés pour une durée illimitée et ont faculté pour agir ensemble ou séparément.
Nouvelle mention :
A compter du 11 septembre 2018, par suite de la démission de Mme Josiane POUJOL de ses fonctions de co-gérante, M. Bruno LLADOS demeurant à MONTAZILLAC (24240) Monet, reste seul gérant pour une durée illimitée.
Cette modification sera publiée au greffe du tribunal de Commerce de Bergerac.
Pour avis, La Gérance
19190892

Emploi / Service

Demande

- JEANNE jolie femme de 77 ans aimerait passer son temps libre avec un Monsieur charmant. Corps ou 08 05 07 92 27 (LAISSER mes) RCS : 34 658 615
- J'AI 69 ANS, je cherche une femme entre 60 et 70 ans. J'ai un appartement. Non fumeur, non buveur. Ecrire au journal qui transmettra Réf : 2780
- MONSIEUR 57 ans rencontrerait dame pour sorties ou vie commune 55-65 ans. Hors libre le weekend s'abstenir. Tél : 06 82 78 65 35
- HOMME retraité de 74, seul, physique agréable rencontrerait dame pour sortir-sorties et rompre solitude. Tél : 06 23 59 79 54
- DAME VIVANT 73 ans légèrement handicapé, syndrome de Ménière, j'ai besoin d'être accompagné une quinzaine de jours en Espagne en septembre 2019. Convenablement à homme indépendante, cultivante, agréable. Tél : 06 32 46 23 69 pour organiser une future rencontre. Formation médicale remis un mot.
- HOMME 62 ans cherche femme sérieuse pour amour tendresse relation suivie. Vie commune possible si entente. Ecrire au journal qui transmettra Réf : 2795
- HOMME 52 ans cherche femme 50-55 ans pour partager des loisirs (sorties, restaurant, cinéma...) et pourquoi pas une vie de couple sincère et heureuse. Réf 2796

Emploi / Service

Demande

- DÉBARRASSE caves et greniers gratuitement. Tél : 05 53 23 42 55 HR
- CHERCHE tout travaux de maçonnerie, pose carrelage, travail soigné. Tél : 06 37 43 96 99
- JEUNE RETRAITÉ fernit travaux petites tonte, pleine, carrelage, petite maçonnerie. Tél : 06 37 08 06 11
- FAMILLE D'ACCUEIL à Prigonrieux. Une place libre. Tél : 05 53 24 14 06
- ACCUEILLANTE FAMILIALE agréée cherche d'une place pour dame âgée. Tél : 05 53 22 98 49

Offre

- RECHERCHONS femme de ménage 2h par semaine. Habitons Singleyrac 24160. Pas d'enfants s'abstenir. CESU. Tél : 06 07 15 78 07

Recherche technicien en maintenance de climatisation fixe et mobile. Personne titulaire du BEP/CAP et BAC pro ou justifiant d'une expérience de 2 ans. Votre mission consiste à entretenir, dépanner, remplacer chaudières gaz, fioul, pompes à chaleur électrique et VMC. Vous avez le sens du commerce avec la clientèle. Véhicules pour semaine. CDD ou CDI. Salaire et avantages du contrat à déterminer à l'entretien d'embauche. Merci d'envoyer CV à recrutement-chauffage2@orange.fr ou de la déposer à l'agence sur la Zone de la Rouge 24100 CREYSSE 05 53 73 03 10

FANNY À BERGERAC
MAGNETISEUSE VOYANCE
depuis 20 ans
Tél. : 06 53 03 27 50
Port. : 06 08 98 53 63

Rond Point - Rte de Marmande
24100 - BERGERAC
Mardi au Samedi
9h30 - 12h - 14h - 19h
ESTIMATION & TRANSPORT GRATUITS*
ACHAT CASH et DEBARRAS
(de la Cave au Grenier)
05 53 63 12 67

Annexe 12

Christian MARCHAIS
Commissaire Enquêteur

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR LES ANNONCES LÉGALES SUR L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE ET LE DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PINEUILH

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PERMIS D'AMENAGER DE LA ZONE AQUITAINA ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTERET COLLECTIF

Par arrêté n° 2019/0018, en date du 28 mai 2019, Monsieur le Maire de Pineuilh a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier du Permis d'Aménager de la Zone Aquitania (PA 033 284 19 F0001). Cette zone d'une surface de 113 471 m², située en bord de rocade (RD 936), dégagée à moins 100 mètres, selon le règlement du PLU, aux équipements publics visés à l'intérêt collectif.

A cet effet, Monsieur Pierre-Yves ADER, Ingénieur ATE -retraité, a été désigné par le président du Tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Pineuilh du 21 juin 2019 au 22 juillet 2019 aux jours et heures d'ouverture de la mairie : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h13 et de 14h à 17h30.

Le commissaire enquêteur tiendra permanence et recevra le public en mairie :

- Le vendredi 21 juin de 9h à 12h
- Le mercredi 10 juillet de 14h à 17h
- Le lundi 22 juillet de 14h à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique, les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier dans une étude d'impact déposée à la mairie. De plus, toute personne intéressée pourra obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier d'enquête auprès de la mairie de Pineuilh. En outre, ce dossier d'enquête sera disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : https://www.pineuilh.fr.

Les personnes intéressées pourront consigner leurs observations :

- Sur le registre déposé en mairie,
- Par correspondance adressée à l'attention du commissaire enquêteur, mairie de Pineuilh-07 avenue Jean-Raymond Guyon-33220-Pineuilh, elles seront annexées au registre tenu à la disposition du public,
- Par voie électronique à l'adresse dédiée à l'enquête « enquete.aquitania@pineuilh.fr ».

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de Pineuilh, constitué d'un copie, son rapport et ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public à la mairie de Pineuilh pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête, la décision d'autorisation, d'autorisation avec prescriptions ou de refus relative à la demande de permis d'aménager sera prise par le Maire de Pineuilh.

Foyen

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Le public est informé que par arrêté en date du 28 mai 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n° E19000013/33 du 18 mars 2019, a désigné Monsieur Christian MARCHAIS, cadre retraité du secteur bancaire, comme commissaire-enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 25 juin à 9 heures au vendredi 2 août 2019 à 17 heures 30, le dossier d'enquête et un registre préalablement ouvert, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés au siège de l'enquête 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 Pineuilh, ainsi que dans les mairies des vingt communes de la Communauté de Communes du Pays Foyen et tenus à disposition du public aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier et consigner leurs observations et propositions :

- Sur l'un des 21 registres d'enquête, disponibles au siège de l'enquête et dans chaque mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public,
- Par correspondance adressée à l'attention du Commissaire-enquêteur, Communauté de Communes du Pays Foyen, 2 Avenue Georges Clemenceau - BP 74 - 33220 PINEUILH. Elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public,
- Par voie électronique à l'adresse suivante dédiée à l'enquête : « enquete.publique@paysfoyen.fr ».

Les observations et les propositions reçues par voie électronique seront consultables pendant l'enquête sur le site CDC du Pays Foyen (www.paysfoyen.fr) à la rubrique «Cadre de Vie - Environnement» « Plan Local d'Urbanisme intercommunal».

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du Pôle des Services Techniques et Environnement. Il sera en outre disponible sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays Foyen à l'adresse suivante :

https://www.paysfoyen.fr/cadre-de-vie/environnement/plan-local-durbanisme-intercommunal/

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public, pour recueillir ses observations, propositions au siège de l'enquête 2 Avenue Georges Clemenceau 33220 PINEUILH et dans les mairies de plusieurs communes aux jours et heures ci- après :

ENQUETE PUBLIQUE du 25 juin au 02 août 2019 - Permanences

Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen : Mardi 25 juin 9h00-12h00
Mairie de Pineuilh : Mardi 25 juin 14h00-17h00
Mairie de Saint Aulaye Saint Maixant : Samedi 22 juin 09h00-12h00
Mairie Port Sainte Foy et Ponchapt : Mercredi 3 juillet 09h00-12h00
Mairie Sainte Foy la Grande : Mercredi 3 juillet 13h00-17h15
Mairie Les Lèves et Thoumyonnet : Jeudi 11 juillet 13h00-16h00
Mairie Saint André et Appelles : Jeudi 11 juillet 13h00-16h00
Mairie Pellegrue : Samedi 20 juillet 09h00-12h00
Mairie Pineuilh : Vendredi 26 juillet 9h00-12h00
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen : Vendredi 26 juillet 14h00-17h00
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen : Mercredi 31 juillet 14h00-17h00
Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen : Vendredi 2 août 14h00-17h00

Des informations complémentaires peuvent également être données auprès de M. Laurent FAYESCH, Vice-Président délégué à l'Urbanisme, responsable du projet (téléphone : 05 57 09 49 09).

L'avis de clôture sera consigné en matière d'environnement et intégré aux dossiers.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Président de la Communauté de Communes, dans un délai trois mois, son rapport, ses conclusions motivées et avis, qui seront mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ainsi que sur son site internet.

Au terme de l'enquête, le projet de révision du PLU sera soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays Foyen.

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
4, rue Georges-Brassens ZA - 33240 PEUJARD / Sortie A10-39e

LE SAMEDI 29 JUIN 2019 Sur saisies judiciaires et à divers

EXPOSITION à 9 h - VENTE à 10 h : Tracteur routier Man (pa) 09/2007 - Benne Semro triple essieux 12/2008 - Caution Mercedes Benz Atego avec nacelle (pa) 09/2002 - Citroën C4 Picasso (pp) 12/2008 - Nissan Xtrail (es) 10/2004 - Fiat 500 (es) 08/2014 - Renault Clio (pe) 06/2013 - Renault Twingo II (es) 06/2014 - Fiat Panda II (es) 10/2004 - Fiat Fiorino (cp) 05/1992 - Scooter Peugeot Kisbee 50 (au) 12/2016 - Groupe électrogène solaire - Un compresseur Rodolone 3.0 HP 50 L - Matériel et mobilier de restauration - Pièces automobiles - Vins (diverses appellations).

VENTE 14 h : Mobilier (nombreux lots).

Frais légaux en sus 14,40 % TTC et frais conventionnels 18 % TTC.

SELARL TGSV - 13, avenue du Parc-des-Sports à Libourne (33500). Détails sur www.tggv.fr

Renseignements divers au 06 87 24 88 80

LA CALICADARSAC
Prescription de la modification du PLU de Cadarsac

Par délibération communautaire en date du 27 mai 2019, le conseil communautaire de la Cali a décidé de prescrire la modification du plan local d'urbanisme de Cadarsac, actant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

Cette décision sera affichée au siège de la Cali et en mairie de Cadarsac pour une durée de 1 mois à compter du 1 juin 2019.

Cette délibération ainsi que les pièces constituées peuvent être consultés au siège de la Cali, en mairie et en sous-préfecture.

Cette parution annule celle du 25 octobre 2018 prescrivant une modification simplifiée.

SARL THIBAUD-RAMBAUD SAFEL
SARL d'expertise comptable au capital de 1 000 €
Inscrite au tableau de l'ordre de l'Ordre de la Région de Bordeaux
21 Allée des Muraillères
33700 MERIGNAC
833 592 249 00027 RCS DE BORDEAUX
Tél. : 06 89 28 04 19

AVIS DE CONSTITUTION ET NOMINATION DE GERANT

Par acte sous seing privé du 12 juin 2019, il a été constitué une SARL dénommée :
AER CHAUDRONNERIE
Capital social : 5 000 €
Siège social : 52, rue Alphonse Daudet - 33 540 SAINT SEURIN SUR L'ISLE
Objet : la Chaudronnerie, la métallerie, la soudure (acier, aluminium, inox), la maintenance industrielle, l'étude et la réalisation de structures micro-soudées
Gérant : M. Mickaël DUMAS demeurant 13, la Croix de Ieste -33 660 GOURS
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS DE LIBOURNE.

Pour avis

MAISON DES VINS DE FRONSAC
Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros
Siège social :
3A Chemin de Richelieu
33126 FRONSAC
LIBOURNE B 339 994 920

Aux termes d'une décision en date du 4 juin 2019, l'associé unique a décidé de nommer en qualité de cogérants :
Messieurs Damien LANCOUAR demeurant 15 Avenue François Mitterrand - 33133 GALGON et Arnaud GUIHAL-MULLO 6 JARDEILLE demeurant Thalacker - 33141 SAILLANS,
en remplacement de Messieurs Jean Jacques DUBOIS et Philippe HERVOUET démissionnaires de leur mandat, lesquels n'ont ni exercé ni n'ayant pas souhaité être rémunérés dans leurs fonctions.

Pour avis
La Gérance

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 01/07/2019, il a été constitué une EURL aux caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : CLIC CLIC PRODUCTION
Objet social : PHOTOGRAPHIE RETOUCHES FORMATIONS
Siège social : 53 RUE SURSON, 53 RUE SURSON, 33000 BORDEAUX
Capital : 1 000 €
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de BORDEAUX
Gérance : Monsieur LUCY CHRISTOPHE, demeurant 53 RUE SURSON, 53 RUE SURSON 33000 BORDEAUX

CHRISTOPHE LUCY

Choir Immobilier
EURL en liquidation
Siège social : 148 rue de la Faisanderie, 33000 Bordeaux
Capital social : 2500 (deux mille cinq cent) euros
529 309 770 RCS Bordeaux

Par décision en date du 22 mars 2019, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la société à compter du 22 mars 2019 et sa mise en liquidation amiable. Monsieur Charles Henri Dandelens, demeurant 7 rue Duaujat, 33000 Bordeaux a été nommé en qualité de liquidateur. Les pouvoirs les plus étendus pour terminer les opérations sociales en cours, réaliser l'actif, apurer le passif lui ont été conférés. Le siège de liquidation est fixé au 48 rue de la Faisanderie, 33000 Bordeaux, les mains être que l'adresse de correspondance.
Mention sera faite au RCS de Bordeaux.

Pour avis et mention

BB RESTAURATION
Société à responsabilité limitée à associé unique
au capital de 7.500 €
Siège : 21 Rue de la Vieille Tour
33000 BORDEAUX
821235915 RCS BORDEAUX

Par décision de l'associé unique du 15/06/2019, il a été décidé de transférer le siège social à compter du 18/06/2019 au 17 Rue Port Neuf 94160 SAINTMAUR.
Gérant : M. BROSSIER SYLVAIN 25 route Lugo 33000 BORDEAUX
Radiation au RCS de BORDEAUX et immatriculation au RCS de SAINTMAUR.

SCI LES 3 LYS capital 1 800 € 3, allées des Peupliers 33500 Libourne RCS Libourne 803 303 069.
En date du 31 mai 2019, l'AGE a décidé de transformer la SCI en SARL sans création d'un être moral nouveau. Mention au RCS Libourne.

AVIS CONSTITUTIF

Suivant acte du 17 juin 2019 reçu par Maître Julie GARRAU-MOLINET Notaire à Libourne il a été constitué une SCI ayant les caractéristiques suivantes : Objet social : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport de propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des conditions conformes au présent objet civil et aux capitaux d'où favoriser le développement. Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et de modifier par le caractère civil de la société. Dénomination sociale : SCI LA BRISSIÈRE DU LYCÉE. Siège social : 107 Bis avenue de Verdun 33500 LIBOURNE. Capital : 10000 divisé en 100 parts de 100 chacune numérotées de 1 à 100. Libérées à première demande de la gérance. Les apports sont affectués en numéraires uniquement. Toutes les cessions de parts, quelle que soit l'acquéreur ou du cessionnaire, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de LIBOURNE. Gérance nommée aux termes des statuts pour une durée indéterminée : Monsieur Jean Claude FORGEAT, demeurant 107 Bis avenue de Verdun 33500 LIBOURNE

Pour avis, Le Notaire

EDITIONS SUD OUEST
Société par actions simplifiée
Au capital de 1.981.880 Euros
Siège social :
33, quai de Queyries
33100 BORDEAUX
RCS BORDEAUX B 344 739 493

Monsieur Patrick VENRIES Président du directoire de la Société GROUPE SUD OUEST S.A., nature décomas ci-dessus. Depuis le 3 mai 2018, les fonctions de commissaires aux comptes titulaire de la Société GROUPE SUD OUEST S.A. pour l'exercice en cours (échéance de l'exercice de la Société EDITIONS SUD OUEST est remplacement de Monsieur Olivier GERCAUD démissionnaire

Le Président

SAS ADHOC IMMOBILIER
En liquidation au capital de 1 000 €
Siège social : 7 ALLEE JOSEPHINE BAKER
33510 ANDERNOS-LES-BAINS
RCS de BORDEAUX 827 914 708

AVIS DE CLÔTURE

L'assemblée générale ordinaire du 01/06/2019 a approuvé les comptes de liquidation, déchargé le liquidateur de son mandat, lui a donné quitus de sa gestion et a constaté la clôture des opérations de liquidation à compter du 31/05/2019.
Les comptes de la liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

LAGRUZE JEAN-NICOLAS

Tous les feudis LE RESISTANT

LE RESISTANT rédaction@leresistant.fr www.leresistant.fr 05.57.55.49.49

Pays Foyen
Communauté de Communes

Annexe 13

Christian MARCHAIS
Commissaire enquêteur

CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE du PLUi du PAYS FOYEN
Le 2 AOÛT 2019 à 17h30

CERTIFICAT D'AFFICHAGE de l'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLUi du PAYS FOYEN

Je soussigné(e), DAVID ULMANN, Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen, certifie que l'affiche AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE concernant la Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Foyen (PLUi) a été affichée au siège de la Communauté de Communes, pendant toute la durée de l'Enquête Publique,

À savoir :

du 25 juin 2019 - 9 heures au 02 août 2019 - 17 h 30

Fait à Pineuilh, le 2 Août 2019 à 17h30.

Le Président,
David ULMANN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN
33220

Pays Foyen

Annexe 14

Christian MARCHA
Commissaire Enquê

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU PAYS FOYEN

MEMOIRE EN REPONSES AUX OBSERVATIONS

COMMUNE DE AURIOLLES

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°1 Mr Christian Bourges-Rouhaut	Commune de Auriolles : Mr Bourges-Rouhaut souhaite que les parcelles 102 et 104 soient déclarées constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit de parcelles qui sont effectivement classées en zone constructible dans le projet de PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°3 Mme Patrick Jolivet	Commune de Auriolles : Mme Jolivet désire que la parcelle ZE 52 soit maintenue en zone Ah comme repris sur le plan de zonage figurant dans le dossier d'enquête
Réponse de la collectivité	*Ce secteur Ah fait l'objet d'un avis négatif de la CDPENAF, à ce stade des arbitrages doivent intervenir pour définir si ce secteur peut être maintenu.*

COMMUNE DE CAPLONG

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°4 Mr Fabrice Barret	Commune de Caplong : Mr Barret Fabrice artisan maçon est propriétaire de la parcelle 1665 (ex 632 qui a été divisée). Il souhaite qu'une partie de cette parcelle soit constructible afin de construire un bâtiment pour son activité professionnelle (surface demandée 180 m2). Effectif de l'entreprise : 4 salariés+ gérant.
Réponse de la collectivité	*Il conviendrait de vérifier si une activité artisanale est bien présente sur site. Si c'est le cas, il pourrait être envisager la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) permettant les annexes et les extensions des constructions artisanales existantes.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 3 Observation N=°1 Mr Jacques Verite	Commune de Caplong : Mr Verite demande que sa parcelle N°1607 section B puisse être classée en zone à bâtir. La profondeur du terrain est de 60 mètres. Plan annexé au registre.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située dans un contexte rural le long de la RD 672. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*

Pays Foyen

COMMUNE DE LANDERROUAT

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°5 Mr et Mme Éric et Sophie Meynaud	Commune de Landerrouat : Mr et Mme Meynaud propriétaires des parcelles ZC 154 - 153 - 71 demandent à ce que des parties de ces parcelles soient incluses en zone constructible. (Voir les zones hachurées de l'extrait cadastral repris ci-dessous)
Réponse de la collectivité	*Il s'agit de parcelles situées dans un contexte rural où l'activité agricole est prédominante. Donner la possibilité de construire à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage, en particulier sur la parcelle 154. En revanche, la parcelle 153 présente un morceau du terrain en « dent-creuse » entre une habitation existante (parcelle 71) et un lotissement situé plus au nord. Cette parcelle n'est pas plantée en vigne et ne pourra pas l'être compte-tenu de son insertion à proximité d'habitation. La demande pourrait éventuellement être acceptée sur cette dent-creuse...*

COMMUNE DE LA ROQUILLE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°4 Mr et Mme Éric et Sophie Meynaud	Commune La Roquille : Mr et Mme Meynaud ont obtenu, en 2013, un permis de construire pour deux maisons individuelles pour les parcelles 256 et 1209. Toutes les taxes afférentes au permis ont été payées. Ces constructions n'ont pu être réalisées pour des raisons économiques (gel et coulure). Ils constatent que ces parcelles sont en zone A. Ils demandent à ce qu'une partie de ces deux parcelles soient incluses en zone constructible. Dans l'impossibilité elles reviendront en vignes avec les soucis que cela peut engendrer.
Réponse de la collectivité	*La difficulté vis-à-vis de cette demande (par rapport à la précédente), est qu'un contexte de dent-creuse pourrait être avancé, d'autant plus s'il n'est demandé qu'un morceau de la parcelle pour réaliser une habitation. Néanmoins, au regard du caractère enserré de la parcelle viticole dans un contexte bâti et boisé, accorder une partie du terrain constructible contribuerait à condamner l'activité agricole sur l'ensemble de la parcelle. Cela amènerait par ailleurs à mettre en zone constructible la maison mitoyenne au sud et donc à générer de la constructibilité supplémentaire sur site, ce qui n'est pas souhaité, voire souhaitable... L'avis technique est donc plutôt défavorable...*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°1 Mr Jean Charles Monnier	Commune de La Roquille : Mr Monnier demande le maintien de ses parcelles N°1001-194-193-192-1254 (en partie), en zone 2AU.
Réponse de la collectivité	*Il est effectivement proposé de maintenir ce potentiel de développement futur dans le projet de PLUi arrêté. Néanmoins, il est bien précisé que les zones 2AU sont des zones inconstructibles à la date d'approbation du PLUi, elles pourront éventuellement le devenir après une révision du PLUi.*

Foyen

COMMUNE DE LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°21 Mr et Mme Chahuau	**Commune Les Lèves et Thoumeyrargues** : Mr et Mme Chahuau demandent un changement de zonage pour les parcelles cadastrées AC 122 et 123 - AC 120 et AC 430. Ils proposent ci-dessous le zonage demandé.
Réponse de la collectivité	*Les parcelles demandées représentent une réelle sensibilité au regard des enjeux de préservation des paysages et de l'environnement. C'est pourquoi une pane constructible de la zone UD ne s'applique que sur une bande le long de la route en évitant d'aller trop en profondeur vers le ruisseau. C'est pourquoi la proposition faite paraît peu acceptable. La zone UD demandée semble plus profonde que celle proposée dans le projet de PLUi, ce qui pourrait porter préjudice aux enjeux de préservation du ruisseau. Il en va de même sur le secteur Nh proposé qui irait directement en contact du ruisseau, ce qui n'est pas acceptable car cela permettrait la création d'extensions ou d'annexes aux constructions existantes jusqu'au ruisseau.* *Enfin, la zone 2Au proposée sous forme d'extension de l'urbanisation le long de la voie, en contact des espaces sensibles ne paraît pas souhaitable et d'autant moins réaliste que la zone 1AUc attenante ne pourra vraisemblablement pas être maintenue à l'approbation du PLUI au regard des remarques des Personnes Publiques associées.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°1 Mme Marie Noelle Chadeix	**Commune de Les Lèves et Thoumeyrargues :** Mme Chaleix propriétaire de la parcelle 335 divisée en plusieurs lots : 390-391-392, demande que le lot 392 soit à nouveau en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 392 est bien prévue en zone constructible du projet de PLUi arrêté. Seul le fond de parcelle reste en zone agricole afin d'éviter une implantation trop en retrait de la construction principale. Cela n'empêchera pas l'éventuelle édification d'annexes, piscine, ou extensions sur la partie agricole du fond de parcelle 392.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°2 Mr Christophe Chassaing	**Commune de Les Lèves et Thoumeyrargues** : Mr Christophe Chassaing propriétaire de la parcelle AO 290 souhaite que l'intégralité de sa parcelle soit en terrain à bâtir (parcelle 197 qui est devenue 290).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située à proximité de la RD 672E5. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°3 Mr et Mme Jean Louis Labonne	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Mr et Mme Labonne demandent que la parcelle AP384 soit constructible pour un projet de construction.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 384 est bien prévue en zone constructible du projet de PLUi arrêté. Néanmoins, une partie significative de la parcelle (40%) se situe en zone agricole, ce qui sera relativement contraignant pour l'implantation de la construction principale. Par équité avec le classement de la parcelle 388 située un peu plus au nord, il pourrait être accordé l'entièreté de la constructibilité sans que cela porte atteinte à l'esprit du développement porté sur ce hameau qui vise un simple comblement des dents creuses.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°4 Indivision Arbulo	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Cette indivision souhaite que les parcelles 47- 51 –52- 239-240-241-242-353-356 ne soient plus en zone A mais en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°5 Indivision Pasquon	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Cette indivision souhaite conserver les parcelles AC 118 et AC 119 en zones UD et 1AUc comme le signale le PLUI présenté.
Réponse de la collectivité	*La zone 1AUc fait l'objet de nombreux avis défavorables, au regard de son positionnement en entrée de bourg nord de la commune, du caractère agricole de la zone, de sa pente, de sa desserte peu aisée et de la présence d'espaces naturels (ruisseau) situés en contre-bas de l'autre côté de la route. Il paraitra difficile de maintenir la zone 1AUc à priori.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°6 Mme Lucette Charrière	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Mme Charrière souhaite que la parcelle 194, lieudit Les Paris, devienne constructible pour une partie.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°7 Mme Brigitte Stocherro	<u>Commune de Les Lèves et Thoumeyragues</u> : Mme Stocherro Désire qu'une partie de la parcelle AC 359 reste en zone UD comme repris sur le plan de zonage.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle constitue une dent creuse, une partie est donc bien constructible dans le projet de PLUi arrêté. En matière de cohérence, l'avenir de la zone 1AUc pourrait avoir des conséquences sur cette zone UD. La suppression de la zone La zone 1AUc fait l'objet de 1AUc, si elle était actée, pourrait se traduire par la transformation de la zone UD en secteur Ah, auquel cas la parcelle 359 resterait constructible...*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°8 Mme Jutta Aumagne	<u>Commune de Les Lèves et Thoumeyragues</u> : Mme Aumagne désire que la parcelle AP 383 détenue par son fils redevienne constructible afin de ne pas perdre son investissement.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle conserve dans le projet arrêté, la constructibilité partielle déjà proposée dans le PLUi actuel de 2013. Il n'y a pas lieu que cela change dans le projet de PLUi révisé*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°3 Mr Jean Gueylard	<u>Commune de Les Lèves et Thoumeyragues :</u> Mr Guyelard demande à ce que la parcelle N°AP 201 devienne constructible car tous les terrains autour sont constructibles ou déjà construits.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle 201 est déjà constructible dans le PLUi de 2013 (actuellement opposable). Elle est destinée à le rester dans le projet de PLUi révisé. Seul une partie du fond de parcelle reste en zone naturelle afin d'éviter une implantation trop en retrait de la construction principale. Cela n'empêchera pas l'éventuelle édification d'annexes, piscine, ou extensions sur la partie agricole du fond de parcelle 201*

COMMUNE DE LISTRAC DE DUREZE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°13 Mr Jean Marie Baeza	<u>Listrac de Dureze</u> : Mr Baeza demande que la parcelle 172 dont il est propriétaire soit entièrement classée en zone AH.
Réponse de la collectivité	*Si la construction sur la parcelle demandée est une habitation, il pourrait paraître légitime qu'elle bénéficie du même zonage que la construction plus à l'Est. En revanche, pour éviter tout développement linéaire mais rester dans l'idée de « dent-creuse » l'extension potentielle du secteur Ah devrait s'arrêter immédiatement à l'ouest de la construction, donc sans prendre l'intégralité de la parcelle.*

COMMUNE DE MARGUERON

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°14 Mme Valérie Chatelain	Commune de Margueron : Mme Chatelain demande à ce que la partie constructible sur la parcelle soit légèrement agrandie afin de faire construire une maison d'habitation. Il lui semble en effet d'implanter un projet dans la configuration actuelle.
Réponse de la collectivité	*Un léger desserrement peut éventuellement être étudié mais il est important que le caractère boisé de la parcelle soit maintenu*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N=°1 Observation N=°1 Mr et Mme Gaëtan Cuisset	Commune de Margueron : Mr et Mme propriétaires de la parcelle N° 21 section A, souhaitent à ce que la partie constructible de cette parcelle soit agrandie de 20 mètres sur sa largeur.
Réponse de la collectivité	*Il ne paraît pas opportun de répondre favorablement à cette demande, cela compromettrait la volonté en 2013 (toujours valable aujourd'hui) de ne pas étendre l'urbanisation le long des voies. Un morceau de la parcelle 21 avait été mise en constructibilité et reste maintenu en l'état dans le projet de PLU révisé afin de permettre une construction, mais le plus rapproché possible de la parcelle n°23. Il pourrait simplement être suggéré de gagner 5 mètres supplémentaires pour faciliter l'implantation de la construction, mais 20 mètres semblent beaucoup trop...*

COMMUNE DE MASSUGAS

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°11 Observation N=°1 Mr et Mme Hugues Dutheillet de Lamothe	Commune de Massugas : Mr et Mme Dutheillet de Lamothe demandent que la parcelle ZL01 soit tout ou partie en zone constructible
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°11 Observation N=°2 Mr et Mme Marcello Paglialonga	Commune de Massugas : Mr Paglialonga sollicite un accord afin que cette parcelle soit constructible

Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013. Il est en revanche précisé que les extensions ou annexes des constructions existantes sont autorisées*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°2 Mme Françoise Parinaud	**Commune de Massugas** : Me Parinaud souhaite que la parcelle ZM 57 reste en zone 1AUc.
Réponse de la collectivité	*Cette zone n'a pas été remise en cause par le retour d'avis des Personnes Publiques Associées. Néanmoins elle a fait l'objet de nombreuses discussions vis-à-vis de la densité théoriquement faible générée par l'urbanisation future, et par la présence de l'espace boisé au sud. Sans compromettre la constructibilité réelle de la zone 1AUc et en compatibilité avec l'OAP proposée, il pourrait finalement être décidé de réduire la zone constructible sur la partie réellement constructible (le pré) et laisser les espaces boisés en zone naturelle...*

COMMUNE DE PELLEGRUE	

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°2 David Picard	**Commune de Pellegrue :** Mr Picard est propriétaire de la parcelle N° 49. Cette dernière est concernée par un projet de déviation du centre de Pellegrue. Cette partie réservée se situe proche de la porte d'entrée et sous une fenêtre. Il demande que cette surface soit retirée lors de cette révision.
Réponse de la collectivité	*Avis Technique METROPOLIS : Cette demande peut s'entendre au regard du préjudice que cela pourrait occasionner sur l'accessibilité à l'habitation. Néanmoins, il convient qu'un arbitrage de la mairie de Pellegrue soit réalisé pour convenir de réduire l'emplacement réservé à cet endroit...*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°4 Mr Michel Pitron	**Commune de Pellegrue :** Mr Pitron indique dans son message que le périmètre de protection des abords du château du Puch de Gensac est tel qu'indiqué dans l'annexe reprise en suivant. Il demande à ce que ce périmètre puisse inclure une habitation située à moins de 500 mètres sur la commune d'Auriolles section ZB et indiquée en couleur ocre D'autres habitations pourtant plus éloignées sont déjà incluses, selon lui, dans ce périmètre.
Réponse de la collectivité	
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 11 Mr Michel Pitron	**Commune de Pellegrue :** Ce courrier reprend les termes du mail déjà reçu. Voir observation ci-dessus.
Réponse de la collectivité	*Il semble que cette remarque concerne la définition du Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique. Cette procédure fera l'objet d'une autre enquête publique ultérieurement*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 12 Observation N=°6 Mr Michel Clamens	Commune de Pellegrue : Mr Clamens propriétaire de la parcelle YF 36, demande que cette parcelle soit intégrée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située dans un contexte rural où l'activité agricole est prédominante. Donner la possibilité de construire à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage, cela contribuerait à un développement linaire le long de la route également...*

COMMUNE DE PINEUILH

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 10 Mr et Mme Henry Vallier	Commune de Pineuilh : Mr et Mme Vallier propriétaires d'un terrain BY 89 sur la commune de Pineuilh ont fait construire une maison à usage locatif en 2004. La zone NB à cette époque permettait de construire sur l'intégralité de la parcelle. En 2013 le PLUi a modifié le zonage en le reclassant en zone AH. Ils demandent à ce que la parcelle soit classée en zone AH ou autre sous-secteur assimilé à un STECAL qui permettrait la construction à usage d'habitation. Ils mettent en exergue de nombreux avantages (voieries, réseaux, surface suffisante pour l'assainissement non collectif...). Ils se réfèrent à l'avis rendu par la préfecture de la gironde qui demande la création de sous-secteurs supplémentaires assimilables à des STECAL (joints au courrier : avis de l'état, charte agricole, extrait zone NB, courrier mairie de Pineuilh...)
Réponse de la collectivité	*Comme en 2013, ce secteur ne constitue pas un secteur prioritaire au développement urbain pour la commune de Pineuilh. Une gestion en l'état des habitations permet de réaliser des extensions, annexes et piscines.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°12 Mme Brigitte Moueix	Commune de Pineuilh : Mme Moueix remet un courrier dans lequel elle demande, pour les parcelles N° 117 et 118, soit la modification du zonage (annotations bleues sur document joint), soit la création d'un sous zonage UCd spécifique aux deux terrains (annotations vertes sur document joint). Le document présenté est le chapitre 3 du règlement du PLUi approuvé par DCC du 19/12/2013. Afin d'éviter toute erreur d'interprétation, les modifications demandées sont identifiées dans le document intégral joint au dossier – annexe à l'observation C N°12.
Réponse de la collectivité	*Attention, le document annexé par Mme Moueix correspond à l'actuel règlement écrit de 2013. Cette demande paraît légitime au regard du positionnement « stratégique » des parcelles concernés. A ce stade, il est difficile d'indiquer si l'ensemble des contributions d'évolutions réglementaires recevront un arbitrage favorable de la part de la maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, il pourrait sembler judicieux que des ajustements réglementaires soient effectivement apportés pour rendre la constructibilité plus en adéquation avec la position « centrale de la parcelle à l'échelle du cœur d'agglomération. Il s'avère nécessaire de réfléchir à des règles plus adéquates en matière d'implantation et surtout de hauteur.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°17 Mr et Mme Alain Vaurigaud	**Commune de Pineuilh :** Propriétaires des parcelles BE 8, 187 et 184 - BD 171-174, qui étaient en zone UD, ils demandent un classement en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Pour ce qui concerne la parcelle 101, il s'agit bien d'une parcelle constructible à vocation économique, ce qui semble conforme à l'occupation effective du site.* *Pour les autres parcelles, en compatibilité, et par équité vis-à-vis des autres réponses formulées aux demandes de constructibilité dans ce secteur de la commune, il convient d'émettre un avis défavorable. Les parcelles sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole, malgré le mitage occasionné par l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur ces parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. En effet, par équité de traitement vis-à-vis des parcelles voisines, cela obligerait à donner de la constructibilité sur d'autres terrains mitoyens et amènerait à donner beaucoup plus de droit à construire que la simple demande qui est formulée.* *Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé... C'est pourquoi la revision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 18 Commune de Pineuilh	<u>Commune de PINEUILH :</u> La commune remet un courrier lors de la permanence du 31 Juillet reprenant les différentes observations reprises ci-après :

<u>1) Secteur de La Capelle (zone arrière du SUPER U) :</u> Demande que la partie reprise en bleue soit intégrée en <u>ZONE 1AUb+</u> (voir annexe jointe au rapport)

Réponse de la collectivité : Au regard des obligations légales de production de logements sociaux sur la commune, cette demande pourrait être étudiée que dans la certitude d'y intégrer une servitude de mixité sociale au moins aussi importante que dans le secteur 1AUb+ actuel. Sans cette servitude, il n'y a pas d'intérêt public avéré à ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation à Pineuilh. Nous découvrons aujourd'hui le nombre de logements sociaux construits sur ce secteur et surtout la clef de répartition en T2-T3-T4. Ces données doivent être transmises à l'Etat dans le cadre de la finalisation du contrat de mixité sociale signé entre la CDC, Sainte-Foy et Pineuilh. Rien ne dit aujourd'hui que cette clef de répartition entre T2-T3-T4 soit conforme aux attentes du marché. Les enjeux en matière de logement social sur Pineuilh ne sont pas liés à la création de logements neufs (seulement 20% de 177 logements nouveaux totaux) mais à la transformation de logements De Robien en parc social conventionné sans travaux.

<u>2) Le nouveau règlement prévoit sur ce zonage 1AUb+ un taux de 80% de logements sociaux</u>. Ce chiffre n'est que le reflet d'échanges informels dans le cadre de l'élaboration du contrat de mixité sociale. Face à cette découverte la commune de Pineuilh souhaite poursuivre les discussions autour de ce taux lié au contrat de mixité sociale qui devrait être approuvé en septembre 2019 ;

Réponse de la collectivité : Après les nombreuses réunions de travail réalisées dans le cadre du PLUi, et spécifiques à la conception des OAP, après les réunions relatives à la mise en place d'un Contrat de Mixité Sociale entre les communes de Pineuilh, Sainte-Foy la Grande, les services de l'Etat, le Département et la Communauté de Communes, il est pour le moins étonnant que la commune ait « découvert » ce taux de 80%.

Il convient également de rappeler qu'en l'état actuel du projet de PLUi arrêté, les services de l'Etat considèrent toujours que la commune n'est pas en mesure de remplir les conditions de l'article 55 de la loi SRU. A ce titre, la commune doit apporter de nouvelles garanties via le PLUi qui sera approuvé quant à la capacité à réaliser des logements sociaux. Les discussions entamées dans le cadre du contrat de mixité sociale depuis plus de 18 mois et qui n'ont pas encore abouties à une signature indiquent que cette clause de 80% est une sécurité établie par la municipalité face à un opérateur d'aménagement.

<u>3) Zonage 1AUb de la rue Pierre et Marie Curie :</u>

La commune demande à ce que cette parcelle passe en <u>1AUb+</u> afin de pouvoir réaliser un EHPAD de 80 lits (voir annexe jointe au rapport).

Réponse de la collectivité : Cela peut être étudié... Mais cela peut-il être considéré comme suffisant par les services de l'Etat, pour que la commune se soustrait à son devoir de production de logements sociaux ? Le Contrat de Mixité Sociale apportera là aussi une réponse claire sur la comptabilisation.

<u>4) Rajout au règlement :</u>

Dans le règlement de la zone 1AUe, il s'agirait de compléter à la rubrique relative au caractère dominant de la zone « zone à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif autorisant également les activités accessoires de tout type aux équipements publics ainsi créés »

Réponse de la collectivité : Cela peut être étudié... Mais attention, il faut trouver le moyen réglementaire de dire que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif constituent la vocation première de la zone mais que des activités complémentaires de service (ou de commerce ?) nécessaires et liées à la vocation principale de la construction sont admises.

A étudier très finement donc, ou pas, pour ne pas compromettre toute l'ambition de la revitalisation et fragiliser la démarche globale du PLUi...

Cela veut dire également une très forte surveillance à l'instruction des autorisations d'urbanisme et veto possible.

5) Demande de classement des parcelles N°15 et N° 16 en zone (AGV) NGV :

Réponse de la collectivité : il s'agit d'un STECAL nouveau qui est demandé. Cela voudrait dire nouveau passage en CDPENAF ! Donc avis technique négatif.

6) Demande de protection d'un arbre remarquable au sein de l «'EHPA des Mourennes :

Cet arbre accueil de par son envergure les personnes âgées de la résidence (il est placé sous une ligne de transport d'électricité)

Réponse de la collectivité : Un Espace Boisé Classé peut être proposé, ou L. 151-19

7) Maintien du bassin de rétention des eaux de pluie sur l'OAP DE Mouret :

Le PLUI précédent prévoyait un bassin de collecte des eaux pluviales. Ce secteur connaît un problème sérieux d'écoulement des eaux de pluie. Il s'agit donc de l'imposer à nouveau.

Réponse de la collectivité Cela peut être ajouté à l'OAP du secteur en question.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°19 La Cie des Pruneaux	**Commune de Pineuilh :** Cette société demande la requalification des espaces boisés classés situés sur la parcelle cadastrée AW 76. La société connaît une forte croissance et a besoin de construire une nouvelle extension du bâtiment sur la parcelle indiquée.
Réponse de la collectivite	*Les besoins d'extensions pour l'activité économique peuvent être entendus. Néanmoins, il convient de préciser qu'il n'y a pas d'espace boisé classé sur la parcelle considérée, mais un recensement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce qui laisse une plus grande souplesse dans la prise en compte des massifs naturels.* *L'arbitrage des élus définira s'il est utile ou non de maintenir cette servitude.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°20 Mr Fabrice Marchesseau	Commune Pineuilh : Propriétaire de la parcelle N° BD 27 Mr Marchesseau souhaite que celle-ci redevienne constructible comme elle l'était précédemment.
Réponse de la collectivité	*Pour ce qui concerne la parcelle 27, en compatibilité et par équité vis-à-vis des autres réponses formulées aux demandes de constructibilité dans ce secteur de la commune, il convient d'émettre un avis défavorable. Les parcelles sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole, malgré le mitage occasionné par l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur ces parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. En effet, par équité de traitement vis-à-vis des parcelles voisines, cela obligerait à donner de la constructibilité sur d'autres terrains mitoyens et amènerait à donner beaucoup plus de droit à construire que la simple demande qui est formulée.* *Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé... C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*

M (messagerie) Observation N=°2 Jean Marc Baussens	Commune de Pineuilh : Monsieur Baussens demande à ce que la parcelle située rue Ingre « Rosière-Est » sous le n° 38 Feuille 000 BA 01 soit reclassée en terrain à bâtir comme elle l'était auparavant.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 38 est très importante en superficie et est positionnée dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sûr d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°3 Alain Moine	Commune de Pineuilh : Monsieur Moine est propriétaire des parcelles BN 55 et BN 68 d'une superficie de 1ha74a 63ca. Il demande à ce que ses terrains passent en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La parcelle 68 est très importante en superficie et est positionnée dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sûr d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°1 : Observation N°=2 Mme Yvette Chignaguet (Intervient également pour Irène et Guy)	**Commune de Pineuilh :** Mme Chignaguet demande à ce que la parcelle AZ138 (ex parcelle n 25 divisée en 137 et 138) et les parcelles AZ 39 et AZ 38 soit classées en zone constructible et que le projet de route soit abandonné.
Réponse de la collectivité	*Les parcelles 137 et 138 sont très importantes en superficie et sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maitrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire. Quant à l'emplacement réservé, il doit être maintenu pour développer de nouvelles rues transversales permettant de relier la rue Ingres et la rue Jean Moulin. Les connexions entre ces deux rues sont trop peu nombreuses et ne facilitent pas la mobilité des différents usagers à l'échelle de ce quartier. Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé... C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°3 Mr Guy Chignaguet	**Commune de Pineuilh : Cette réclamation complète l'observation Registre N°1 ; Observation N°2 de Mme Yvette Chignaguet.** Mr Chignaguet est opposé au PLUi car la parcelles AZ 138 est classée en zone agricole alors qu'elle est ceinturée de constructions. Même chose pour les parcelles 38 et 39. La parcelle 39 est frappée depuis 40 ans par l'emprise d'un projet de voie avec une empreinte exclusive sur cette parcelle alors qu'une empreinte partagée avec les deux propriétaires serait plus équitable. Il demande le reclassement des parcelles 38,39 et 138 en zone constructible et la suppression de l'empreinte de voie avec effet immédiat sur la parcelle 39 (40 années de réflexion).
Réponse de la collectivité	*Voir avis repris précédemment.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°5 Mme Marie Christine Goubie	**Commune de Pineuilh :** Mme Goubie demande que les parcelles N° 6,8,9,10 soient intégrées en zone constructible. Concernant la parcelle N° 46, elle souhaite savoir à quoi correspond l'emplacement réservé N °9.
Réponse de la collectivité	*Pour les parcelles 6-8-9-10, il s'agit d'un secteur rural, le long de la voie ferrée Libourne-Bergerac, dont le trafic est amené à être intensifié par la mise en cadencement de la ligne. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire.* *Pour la parcelle 46, l'emplacement réservé n°9 doit servir à améliorer la desserte de la zone d'équipement publique située sur les arrières et plus à l'est.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°11 Mr Nelly Rebeyrolle	Commune de Pineuilh : propriétaire de la parcelle BS 364 souhaite que cette parcelle reste en partie en 1AUxa et 2AU.
Réponse de la collectivité	*C'est le cas, et au regard des différents avis émis par les partenaires publiques ou à l'enquête publique, il ne devrait pas y avoir de changement.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°12 Mr et Mme Alain Imbert	Commune de Pineuilh : Mr et Mme Imbert propriétaires des parcelles N° 11, 12, 15, 16, 17 et 18, désirent que celles-ci soient classées en zone 1AU. Cela fait une dent creuse par rapport aux parcelles environnantes. La demande date de 2000 ;
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°14 Mr Claude Larrue	Commune de Pineuilh : Mr Larrue souhaite que ces parcelles N° BN 75, BN 77 et BO 45 soient retenues pour un CU, donc constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°1 Indivision Escoffier	Commune de Pineuilh : Cette Indivision représentée par Mr René Escoffier souhaite que les parcelles N° 171 et N° 172 d'une superficie de 3003 M2, section BE lieudit Latapie retrouvent dans leur intégralité la constructibilité qui avait été accordée par CU du 18 Octobre 2007 et CU du 23 Novembre 2009. Un courrier avait également été adressé en date du 20 Juin à Mr Fritsch CDC Pays Foyen (joint au dossier).
Réponse de la collectivité	*La parcelle est déjà rendue constructible sur sa frange nord, il n'y a pas lieu d'ouvrir plus à l'urbanisation dans ce secteur. Il s'agit ici simplement de permettre le comblement de la dent creuse mais d'éviter en revanche une urbanisation sur plusieurs lignes arrière par bande d'accès qui démultiplieraient les entrées/sorties sur la rue Jean Moulin dont l'emprise reste limitée.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°6 Indivision Escoffier	Commune de Pineuilh : Copie d'une correspondance adressée à Mr le Maire de Pineuilh concernant une observation déjà enregistrée (voir observation R13 observation N°1).
Réponse de la collectivité	*cf. autre observation correspondante*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°2 Indivision Gonfalonieri	Commune de Pineuilh : Cette Indivision représentée par Mr Gael Gonfaloniéri souhaite établir une centrale photovoltaïque sur les parcelles N° 7-26-28-29 (dossier en cours avec la Société CARRE Energies) demande à ce que ces parcelles soient classées dans une zone permettant cette installation.
Réponse de la collectivité	*La plus grande prudence doit être émise. Techniquement, il peut être possible de donner les dispositions réglementaires adéquates pour permettre la réalisation du projet sur tout ou partie des parcelles. Néanmoins, un arbitrage de la Communauté de Communes et de la commune doit intervenir pour en juger l'opportunité, sachant qu'au total près de 13 hectares semblent être positionnés... Cela pourrait impacter significativement le projet de PLUi...*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°3 Indivision Gonfalonieri	Commune de Pineuilh : Cette Indivision représentée par Mr Gael Gonfaloniéri propriétaire de la parcelle AT 13 sur laquelle est implanté un séchoir à tabac souhaite en gardant les caractéristiques extérieures modifier ce séchoir en habitation personnelle.
Réponse de la collectivité	*Cette demande paraît en contradiction avec le classement en zone rouge clair du PPRI qui permet le maintien des activités (agricoles) existantes mais qui vise à ne pas augmenter le risque.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°4 Indivision Zuliani Josette et Brousseau Jacqueline	Commune de Pineuilh : demandent à ce que les parcelles BC 4 et BC retrouvent la constructibilité qui avait été accordée par le CU du 27 Mai 2004.
Réponse de la collectivité	*En compatibilité, et par équité vis-à-vis des autres réponses formulées aux demandes de constructibilité dans ce secteur de la commune, il convient d'émettre un avis défavorable.* *Les parcelles 137 et 138 sont positionnées dans des espaces aux caractères rural et agricole, malgré le mitage occasionné par l'urbanisation. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur ces parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit*

	s'inscrire. En effet, par équité de traitement vis-à-vis des parcelles voisines, cela obligerait à donner de la constructibilité sur d'autres terrains mitoyens et amènerait à donner beaucoup plus de droit à construire que la simple demande qui est formulée. Il ne pourra être développé de manière importante l'urbanisation dans ce secteur durant les prochaines années tant que des équipements n'auront pas été réalisé. C'est pourquoi la révision du PLUi cherche globalement à réduire les capacités d'accueil de nouvelles constructions dans ce quartier par rapport au PLUi de 2013.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°5 Mr Stéphane Onillon	**Commune de Pineuilh :** Demande à ce que les parcelles N°10 et N° 163 soient reclassées en zone constructible en lieu et place de zone naturelle comme proposé sur le nouveau PLUi.
Réponse de la collectivité	*La cohabitation entre le secteur commercial et les espaces résidentiels peut s'avérer difficile. Afin d'en limiter les impacts, il est donc proposé le maintien d'espaces tampon qui pourront également faire office d'espaces de cheminements alternatifs à l'automobile et garantir des liaisons douces entre les espaces commerciaux et les espaces résidentiels du Vieux-Bourg de Pineuilh.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°6 Mr Jean Claude Baspeyras	**Commune de Pineuilh** : propriétaire des parcelles N° BW 102 et 103, parcelles qui étaient constructibles et qui avaient bénéficié d'un CU du 25 Mars 2008, et qui apparaissent dans le nouveau PLUi en zone naturelle, souhaite qu'elles redeviennent constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural, le long d'une route départementale. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 13 Observation N=°7 Indivision Petit Jeanne et Christian	**Commune de Pineuilh** : Ils avaient neuf lots constructibles sur la parcelle N°37, lieudit les Roques, et demandent à ce que ces derniers redeviennent constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un site soumis au risque d'inondation (PPRi). Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande qui soumettrait de nouveaux habitants à ce risque. Il est toutefois nécessaire de rappeler que la parcelle 37 bénéficie d'une constructibilité accordée en 2013 à l'extrême sud de la parcelle. Cette constructibilité a été maintenu dans le projet actuel de révision du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°6 Mr Éric Lissague	**Commune de Pineuilh :** Mr Lissague intervient pour Mme Micheline Guerrier et sollicite la CDC afin que les parcelles 39 et 40 soient à nouveau classées constructibles
Réponse de la collectivité	*Les parcelles 39 et 40 constituent une superficie très importante dans un secteur anciennement très rural mais où l'urbanisation s'est développée en contribuant à miter le territoire. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à*

	ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire.
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°10 Mr et Mme René Guerrier	**Commune de Pineuilh** : demandent que les parcelles BA 39 et BA 40 qui apparaissent en zone agricole alors qu'elles étaient constructibles le redeviennent. (Projets familiaux en cours). **Cette demande confirme l'observation Registre R14 Observation N°6.** D'autre part cette habitation qui figure sur la parcelle 40 était utilisée comme logement dans les années 1945.
Réponse de la collectivité	

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°2 Mr Christiane Moderne	**Commune de Pineuilh :** Mme Moderne convoite qu'une petite partie de sa parcelle 162 sur la commune de Pineuilh devienne constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle soumise au risque d'inondation et sur laquelle s'impose le règlement du PPRI. Il n'y a pas lieu de rendre ce terrain constructible car vulnérable au risque.*

COMMUNE DE PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°3 Mr Gaulhiac	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Mr Gaulhiac demande à ce que la parcelle AP 98 soit reprise dans le chapitre 1.4 – « 2° -construction autorisée à changer de destination ». L'emplacement de ce chalet est bien repris sur le cadastre.
Réponse de la collectivité	*Sous réserve de la présence des réseaux, une autorisation préalable de changement de destination pourrait être portée sur le bâti existant. En revanche, cette autorisation préalable devra être validée par la COPENAF lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ultérieures.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°4 Mr Noureddine Rafik	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Mr Rafik a acheté un terrain constructible. (Parcelle AT 615). Il souhaite que la totalité de sa parcelle soit à nouveau constructible dans le cadre de la présente révision.
Réponse de la collectivité	*Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Il s'agit de proposer une constructibilité permettant la réalisation d'une habitation. Compte-tenu des réseaux (étroitesse de la rue des Grassies), il est nécessaire de maîtriser l'impact de l'urbanisation sur la circulation. Par ailleurs, donner une constructibilité trop importante à proximité de la zone agricole pourrait générer des conflits d'usage.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°5 Mme Patricia Lavaud	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Mme Lavaud demande une modification de zonage concernant la parcelle ZA 90 située à La Grâce commune de Port Ste Foy. La surface est de 2 ha 04a mais une partie lui conviendrait. Notamment une partie jouxtant sa propriété où les parcelles sont construites (10000m2).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une partie rurale de la commune, il convient de ne pas autoriser de nouvelles*

	constructions dans ce secteur de la commune. Cela contribuerait à miter le territoire rural et à fragiliser l'activité agricole. Cela serait contraire aux orientations générales du PADD.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 8 Mr Florence Boyer	**Commune de Port STE Foy et Ponchapt** : Mme Boyer demande une extension de la zone constructible sur la parcelle cadastrée AN 375
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle n'est plus constructible depuis l'approbation du PLUi en 2013. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette orientation qui se justifie par le caractère non prioritaire du développement urbain sur cette partie de la commune qui est rurale (agricole et naturel) Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Le chemin qui dessert cette parcelle se termine en impasse et ne permet pas une augmentation des usages automobiles.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°15 Mme Christèle Leleu	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt** : Mme Leleu souhaite que les terrains cadastrés AR N°12 et AR N°11 redeviennent constructibles comme précédemment. Elle fait référence à des courriers échangés entre différents organismes (voir courrier référencé C N°15).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural isolé du développement urbain de la commune. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. De surcroît en Espace Boisé Classé est présent sur la parcelle pour garantir la pérennité de l'espace naturel existant.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°17 Mme Christèle Leleu	Cette observation a déjà été reçue par courrier (voir Commune de Port STE Foy et Ponchapt – C (Courrier) N°15.
Réponse de la collectivité	*cf. réponse précédente donc...*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°1 Mr Philippe Guionneau	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Souhaite construire une maison sur la parcelle AE 189 qui comprend une partie en zone UBb et une partie en zone A. Demande de transformer 200 M2 de zone A en zone UBb. (Mail adressé le 11 Juin avant le début de l'enquête – pris en compte car adressé au commissaire enquêteur)
Réponse de la collectivité	*La parcelle 68 est très importante en superficie et est positionnée dans des espaces aux caractères rural et agricole. Il s'agit par ailleurs d'un secteur de Pineuilh qui s'est trop fortement urbanisé avant l'arrivée de l'actuel PLUi sans organisation et maîtrise du développement. Le PLUi de 2013 et le projet de révision du PLUi considèrent qu'il faut globalement maintenir cette politique sur cette partie de la commune qui n'est pas la zone de développement prioritaire pour les prochaines années. Il n'y a pas d'intérêt public à ouvrir l'urbanisation à cet endroit sur d'aussi grandes parcelles, ce qui déséquilibrerait le programme de logements dans lequel la commune doit s'inscrire.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°24 Mme Geneviève Merlet	**Commune de Port Sainte Foy** : Mme Merlet est propriétaire des parcelles N° 573-576-579- et 191. Elle demande que les parcelles 573-576-579 soient classées en zone UC.
	Il s'agit de parcelles soumises au risque d'inondation. Il n'y a pas lieu de donner de la constructibilité et accueillir potentiellement de nouveaux habitants sur des espaces soumis à un risque connu.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°9 Mme Josiane Bernard	**Port Ste Foy et Ponchapt** : propriétaire des parcelles AS 270 et 271 demande à ce que ses parcelles redeviennent constructibles parce qu'elles avaient déjà fait l'objet d'un permis de construire
Réponse de la collectivité	*Même si des habitations se sont développées il y a plusieurs années dans ce secteur, celui-ci a plus une vocation économique. Il ne s'agit en tout cas pas d'un secteur prioritaire au développement de l'urbanisation.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°10 Mr Jean Rebeyrolle	**Port Ste Foy et Ponchapt** : propriétaire des parcelles A 98 et A 99 souhaite qu'elles soient constructibles.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Même si une urbanisation s'est développée de l'autre côté de la route, donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée des 2013*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°1 Mr Yousri Achamallah	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Mr Achamallah propriétaire des parcelles AS 82 et AS 83 souhaite que la zone N qui est au nord de sa maison sur la parcelle AS 82 soit transformée en zone constructible afin de réaliser une piscine et un abri annexe.
Réponse de la collectivité	*Le classement en zone A et N permet la réalisation d'annexe, extension et piscine des habitations déjà existantes. Il n'y a pas besoin pour cela que la parcelle soit classée en zone constructible.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°2 Mr et Mme Vasseur	**Commune de Port Ste Foy et Ponchapt :** Mr et Mme Vasseur demandent à ce que tout ou partie des parcelles AO 181 et 182 (ex parcelle 17) soient intégrées en zone constructible. Ce terrain avait été acheté en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*Ces parcelles se situent très loin des limites d'entrée d'agglomération de la commune, le long d'une départemental et dans un secteur à dominante agricole. Autoriser une urbanisation dans ce secteur reviendrait à développer une urbanisation linéaire non souhaitée dès l'approbation du PLUi de 2013*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°4 Mr Gérard Leclève	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Leclève souhaite savoir pourquoi les parcelles AT 424 et AT 503 ont été classées non constructibles pour une partie du terrain. Il demande que l'intégralité de sa parcelle soit en zone constructible comme lors de l'achat.
Réponse de la collectivité	*Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Il s'agit de proposer une constructibilité permettant la réalisation éventuelle d'une habitation. Il doit être rappeler toutefois que le classement en zone A et N permet la réalisation d'annexe, extension et piscine des habitations déjà existantes. Il n'y a pas besoin pour cela que la parcelle soit classée en zone constructible.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°5 Mr et Mme Jean Claude et Maryse Boyer	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr et Mme Boyer demandent à ce que la parcelle 470 qui était constructible en 2011 le redevienne dans le nouveau PLUi.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle n'est plus constructible depuis l'approbation du PLUi en 2013. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette orientation qui se justifie par le caractère non prioritaire du développement urbain sur cette partie de la commune qui est rurale (agricole et naturel) Mettre la totalité de la parcelle en zone constructible donnerait la possibilité de construire plusieurs habitations les unes derrières les autres, ce qui n'est pas souhaitable. Le chemin qui dessert cette parcelle se termine en impasse et ne permet pas une augmentation des usages automobiles.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°7 Mr Serge Onillon	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Onillon fait part d'un différend avec la commune de Port Ste Foy (voir observation sur registre R14). Il souhaite que les parcelles AS 311-419-423-425-546-548-551, environ 1ha 70, redeviennent constructibles comme elles l'étaient le jour de leur acquisition.
Réponse de la collectivité	*Il n'y a pas de raisons à maintenir de la constructibilité sur ces parcelles situées en deuxième ligne d'urbanisation par rapport à la RD936. Les espaces sont ici agricoles et naturels et il n'y a pas lieu de le remettre en cause à moins de fragiliser la vocation rurale (agricole) des vastes terrains limitrophes*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°14 Observation N=°8 Mme Edda Chateau	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mr Edda Château propriétaire de la parcelle AL 112 enclavée dans la zone UD, demande que celle-ci soit reclassée en terrain à bâtir.

Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. La parcelle est située certes à proximité de bâti existant et ancien mais le zonage attenant a pris le soin de prendre en considération que le périmètre aggloméré existant sans extension de l'urbanisation. Dans ce cas, accéde à la demande reviendrait à créer du doit à construire en légère extension. Le résultat pourrait en être préjudiciable en termes d'intégration paysagère, au regard du bâti ancien existant à proximité, au regard également des belles perspectives paysagères vers l'est qui ouvrent sur un paysage lointain. En fin à noter la présence d'une église à proximité. L'enjeu patrimonial du site doit être pris en compte pour aller vers une réponse plutôt négative*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°10 Mme Josette Millard	Commune de Port Ste Foy et Ponchapt : Mme Millard propriétaire de la parcelle AT 625 demande de reconduire le CU accordé en 2013. Cette parcelle se situe entre deux constructions récentes.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle est bien constructible dans le projet de PLUi.*

COMMUNE DE RIOCAUD

	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°6 Mr André COCARD	Commune de Riocaud : Mr Cocard demande que la parcelle AL 160 actuellement en zone agricole soit intégrée en zone constructible
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Même si une urbanisation s'est développée de l'autre côté de la route, donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'echelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et eviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°8 Mr Lo Presti Giovanni et Blanchon Sonia	Commune de Riocaud : Ces requérants souhaitent que cette parcelle AE 354 devenue N2, soit constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Même si une urbanisation s'est développée de l'autre côté de la route, donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'echelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvele*

	habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 15 Observation N=°1 Mme Thérèse Lamar intervient pour Mme Nathalie Lamar	**Commune de Riocaud :** propriétaire de la parcelle AC 47 demande que cette parcelle qui a bénéficié d'un permis de construire le 18 Septembre 2008 soit réhabilitée en parcelle constructible.
Réponse de la collectivité	*Le permis obtenu en 2008 ne peut être pris en considération pour cette demande. Depuis le PLUi de 2013 a fait le choix de préserver ces espaces comme en témoigne l'inscription d'un Espace Boisé Classé. Donner la possibilité de construire à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage…*

COMMUNE DE SAINT ANDRE ET APPELLES

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°5 Mr Laurent Grare	**Commune de St André et Appelles :** Mr Grare propriétaire de la parcelle AD 10 qui figure en EBC demande que celle-ci soit reclassée en zone naturelle. En effet sur les différentes photos aériennes, ce ne sont pas des arbres mais l'ombre de ces derniers qui apparaissent et qui sont la propriété du voisin. La parcelle est bien nue (confirmation après visite du commissaire enquêteur sur place). Le reclassement en zone N lui permettrait de construire un bâtiment à usage agricole.
Réponse de la collectivité	*La remarque paraît juste. S'il s'agit de construire un bâtiment agricole, un classement en zone agricole serait plus approprié.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°6 Mr Laurent Grare	**Commune de St André et Appelles :** Propriétaire de la parcelle AD 255 il souhaite construire un chai. Cette parcelle est en zone inondable. Mr Grare a fait intervenir un géomètre. Il s'avère que la cote NGF (21.12) est largement supérieure à la cote inondable. Si cette cote était atteinte Ste Foy La Grande serait sous les eaux.
Réponse de la collectivité	*Le PPRI n'interdit pas forcément l'édification de constructions agricoles, en revanche, le PLUi cherche à éviter l'implantation des constructions trop proche des cours d'eau, ce qui semble le cas dans le projet proposé. Il est précisé que Sainte-Foy la Grande s'est déjà retrouvée inondée en 1944.*

COMMUNE DE SAINT AVIT SAINT NAZAIRE

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°13 Mr Lilian Sautet	**Commune de St Avit St Nazaire** : Mr Lilian Sautet demande à ce que les parcelles D 342 et 343 sur la commune de St Avit St Nazaire deviennent constructibles. Suite aux différents effets climatiques (gel qui a frappé son exploitation à plusieurs reprises) la vente de terrains à bâtir est la seule solution pour pérenniser son exploitation agricole.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural isolé du développement urbain de la commune. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. Cela entamerait le potentiel d'une vaste plaine agricole. Il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande qui contribuerait à un développement linéaire de l'urbanisation le long de cette route. Il s'agit d'un mode de développement qui ne peut plus être porté au travers des documents d'urbanisme*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°14 GFA des Goulards	Commune de St Avit St Nazaire : Ce GFA a, semble- t- il, subit une injustice car des parcelles ont été déclassées de zone constructible en zone agricole. Il demande que les parcelles D 1348 dans l'alignement de la 1337 (c'est probablement de la 1347), la D 1380, le maintien dans le même alignement des parcelles D 350, D 354, la totalité de la D 358 et une partie e la D 209 soient maintenues en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*L'injustice ne peut être invoquée dans le cadre de la présente procédure, puisque les déclassements datent de 2013, au moment de l'approbation du présent PLUi. Il s'agit d'une imbrication de constructions au milieu d'espaces agricoles. La remise en zone constructible des différentes parcelles proposées amènerait à augmenter de manière significative les potentialités d'accueillir de nouvelles constructions et d'habitants à Saint-Avit-Saint-Nazaire. Cela ne répondrait pas aux enjeux d'équilibre du territoire à l'échelle intercommunale. Par ailleurs, le site considéré n'est pas un site prioritaire pour le développement urbain de la commune, car trop éloigné du centre-bourg et des équipements et services de proximité.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°16 Mr et Mme Ludovic Stochero	Commune de Saint Avit Saint Nazaire : propriétaires d'une parcelle N°846 lieu-dit Lartigue demandent à ce que 1000 m2 de cette parcelle devienne constructible. Projet de reprendre l'ancienne ferme familiale.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un secteur rural isolé du développement urbain de la commune. Il n'y a pas lieu de répondre favorablement à cette demande sans remettre en cause la cohérence du projet urbain porté à l'échelle communautaire. Cela entamerait le potentiel d'une vaste plaine agricole. Il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande qui contribuerait à un développement linéaire de l'urbanisation le long de cette route. Il s'agit d'un mode de développement qui ne peut plus être porté au travers des documents d'urbanisme.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°21 Mr et Mme Daniel Vaurigaud	Commune St Avit Saint Nazaire : Ils demandent que la parcelle A65 lieudit le sac à St Avit St Nazaire soit en zone constructible. Afin de rendre possible la reconstruction de l'habitation située sur la parcelle A780 ils souhaitent que la parcelle A 783 le soit également.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle*

	habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013. Pour les constructions existantes aux parcelles 780 et 783, il ne s'agit pas de ruines, donc leur remise en état est possible dans le cadre de la réglementation des zones A et N. Il n'y a pas lieu de matérialiser de zones constructibles pour cela.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°27 Anonyme	**Commune Saint Avit Saint Nazaire** : cette personne, propriétaire des parcelles N° 1082 - 1085-1086- 582 demande le maintien des parcelles 1069-1086-661-et 1393 en EBC et les parcelles 526-525-524 en zone naturelle. Un courrier a été remis et fait part de différents et d'interrogations sur l'attribution de ces terrains en NGV alors que ceux à proximité appartenant à un élu ne le sont pas.
Réponse de la collectivité	*Au regard de l'occupation effective des sols, cette demande peut avoir une légitimité. Arbitrage des élus nécessaire.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 1 Observation N=°7 Mr Christian Zuccolotto	**Commune de ST AVIT ST NAZAIRE** : Mr Zuccolotto souhaiterait que cette parcelle constructible il y a encore 6 ans le redevienne.
Réponse de la collectivité	*Cette demande concerne un terrain à l'arrière du bourg. Il paraît difficile d'accorder un avis favorable à cette demande sans intégrer la parcelle 461, ce qui occasionnerait une forte augmentation de constructibilité (zone 1AU potentiellement) et donc déséquilibrerait le développement urbain et la programmation projetée de logements. Il semble donc impossible d'apporter un avis favorable dans ce secteur à dominante rurale.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 7 Observation N=°9 Mr François Clemot	**Commune de Saint Avit ST Nazaire** : la sollicitation de Mr Clémot est que la parcelle 461 qu'il avait acheté comme constructible en 2005 et qui contient un séchoir à tabac soit requalifiée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*: la surface de la parcelle semble bien trop importante pour être mis en zone constructible. Cela compromettrait les orientations de développement portées par le PLUi. Une alternative pourrait être à minima d'autoriser le changement de destination du séchoir à tabac s'il s'y prête.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°1 Mme Josette Brousseau	**Commune de St Avit St Nazaire :** Demande que la parcelle N° 966 section C actuellement classée en zone A soit reclassée en zone constructible.
Réponse de la collectivité	*La configuration des lieux et le zonage tel qu'il est prévu aujourd'hui permet de donner une limite claire au développement de l'urbanisation vis-à-vis des espaces agricoles périphériques. Il n'y a pas lieu d'accéder positivement à cette demande qui ne ferait que rapprocher les espaces résidentiels des zones cultivées et serait donc susceptible de créer des problèmes de cohabitation.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°2 Mr Bernard Rebeyrolle	**Commune de St Avit St Nazaire** : Demande que la parcelle N° 486 section A, au lieudit le bourg St Nazaire, soit reclassée en zone constructible. Une correspondance avait été expédiée à Monsieur le Président de la CDC le 20 Juin 2015.

Réponse de la collectivité	*La parcelle 486 est classée en secteur Ah, elle est donc constructible dans le cadre du projet de PLUi révisé.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°3 Mr Yannick Large	**Commune de St Avit St Nazaire** : Demande que la parcelle N° 439 située au Claud Nord soit intégrée en constructible.
Réponse de la collectivité	*Un secteur Ah est mitoyen et permet le comblent des dents creuses. La parcelle 439 constitue de fait une dent creuse. Si une constructibilité pouvait être donnée ce serait que sur la partie nord de la parcelle pour une habitation. Néanmoins deux points doivent être pris en considération. En premier lieu, Le caractère agricole des espaces périphériques (élevage ?) qui pourrait être incompatible avec l'ajout d'une nouvelle habitation. En second lieu, la prise en compte de l'ensemble des espaces agglomérés vers l'est, le long de la route RD130E10, intègre potentiellement deux autres dents creuses. Quelle équité vis-à-vis de ces parcelles ? Peut-on avoir un traitement différencié ? Cela n'entraine-t-il pas la prise en compte de trop de potentiels d'urbanisation in fine ? Arbitrage de la commune...*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°4 Mr Robert Mazzocco	**Commune de St Avit St Nazaire** : Souhaite que la parcelle C 1032 soit constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une demande qui concerne un espace rural de la commune sans enjeu d'intérêt public à être développé. Autorisé une nouvelle construction à cet endroit serait en contradiction avec les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°5 Mme Nadine Lechon	**Commune de St Avit St Nazaire** : précise qu'une erreur est constatée sur le plan de sa parcelle N°224. Un hangar est porté comme ruine alors que la ruine est une ancienne habitation. Elle souhaite faire reconstruire cette habitation.
Réponse de la collectivité	*Une ruine semble effectivement présente. Néanmoins celle-ci paraît très ancienne et le site est concerné par un classement en zone rouge clair du PPRI. Il n'y a pas lieu d'accéder à la demande qui exposerait potentiellement de nouveaux habitants au risque inondation. Par ailleurs le caractère agricole des parcelles mitoyennes pourrait être affecté par cette demande.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°6 Mr et Mme Michel Dubert	**Commune de St Avit St Nazaire :** Une attestation leur avait été délivrée en 2006 précisant que cette parcelle N° 1099 était en zone UB. Ils demandent que la parcelle soit à nouveau en zone constructible. Elle figure en zone UD dans le nouveau plan de zonage. Un courrier avait déjà été adressé en date du 6 Mai 2019.
Réponse de la collectivité	*Avis Technique METROPOLIS : La zone UD est une zone constructible. Il n'y a pas lieu de changer le zonage.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°7 Mr Patrick Castagnol	**Commune de St Avit St Nazaire** : Propriétaire de la parcelle A 722 souhaite que la bordure de la parcelle soit aménagée en terrain constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle agricole affectée par le risque inondation. Il n'y a pas lieu de développer l'urbanisation sur un site soumis au PPRi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°10 Mr et Mme Hervé Roulet	**Commune de Saint Avit ST Nazaire** : demandent le reclassement de zone A en zone constructible (environ 2000 M2) des parcelles 1181-425-426- 1137 pour leur fils jeune agriculteur. Cette construction viendrait dans la continuité de maisons existantes et dans une logique de diversification de l'habitat.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°11 Mr Pierre Marchesseau	**Commune de Saint Avit ST Nazaire** : Demande le déclassement des parcelles 887 et 890 en zone constructible. Parcelles situées dans une partie de la commune urbanisée. La résidence du cheval blanc y a été implantée.
Réponse de la collectivité	*: Un arbitrage devra être effectuée selon si les parcelles sont effectivement construites. Le cas échéant, une gestion en l'état permettrait toutefois d'autoriser les extensions, annexes et piscines, ce qui pourrait suffire à satisfaire le ou les propriétaires.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°12 Mme Catherine Vaurigaud	**Commune de St Avit St Nazaire** : Mme Vaurigaud propriétaire de la parcelle section A N° 782 demande si cette parcelle peut prétendre à être constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle située en plein secteur rural de la commune. Donner la possibilité de construire une nouvelle habitation à cet endroit serait contraire aux dispositions prises à l'échelle communautaire pour préserver et éviter le mitage les espaces agricoles, naturels et forestier et éviter le mitage. Donner une possibilité à construire une nouvelle habitation ici serait susceptible de compromettre la cohérence du PLUi actée dès 2013*

COMMUNE DE ST PHILIPPE DU SEIGNAL :

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°1 Patricia et Jessica Roucheyrolle	**Commune de St Philippe du Seignal :** Elles sont propriétaires d'un terrain A 1202 situé rue du Lavoir à St Philippe du Seignal. Selon elles le terrain a les caractéristiques d'un terrain constructible et elles demandent d'étudier cette possibilité. (Une partie du terrain a été classé en zone UD). Même demande pour les parcelles A70 et A73.
Réponse de la collectivité	*Le projet de révision du PLUi intègre déjà une partie constructible de cette parcelle de manière à accueillir une habitation. Il n'y a pas lieu de mettre l'entièreté de la parcelle en zone constructible car les accès restent limités et il convient d'éviter qu'il y ait plusieurs habitations à cet endroit. Cela n'empêchera pas pour autant la réalisation d'extensions, annexes et piscine sur la partie de la parcelle restée en zone A.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 16 Observation N=°4 Mr et Mme Alain et Anne Lamont	**Commune de St Philippe du Seignal :** Ils souhaitent que l'intégralité de la parcelle 945 soit classée en zone UD.
Réponse de la collectivité	*Cette parcelle est suffisamment importante par sa superficie pour justifier d'un projet d'aménagement d'ensemble. Ce n'est pas l'orientation prévu dans le PLUi révisé. Cela contribuerait à augmenter de manière significative les capacités de construction de la commune de Saint Philippe du Seignal qui a choisi de maintenir son souhait de conforter son centre-bourg sur le long terme.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 19 Observation N=°1 Mr Hervé Roulet	**Commune de ST Philippe du Seignal :** Mr Roulet demande le reclassement d'une partie de sa parcelle N° 83 en zone U8B en alignement des parcelles 672 et 673.
Réponse de la collectivité	*L'orientation du PLUi de 2013 sur ce secteur est reconduite. Il s'agit de parcelles stratégiques sur le long terme car elles permettent d'accéder à de vastes terrains au cœur même du centre-bourg. En revanche l'urbanisation y doit être pensée au regard des réseaux qui devront être en adéquation avec le très grand nombre de logements qui pourrait y être réalisé à terme. Laisser une ouverture à l'urbanisation que sur les parcelles demandées pourrait compromettre l'urbanisation ultérieure de tout l'arrière, ce qui doit être évité au risque de refermer l'îlot aujourd'hui agricole sur lui-même.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N°19 Observation N=°2 Mr Mickael Helfrick	**Commune de Saint Philippe du Seignal :** Mr Jean Claude Vache maire de la commune intervient pour Mr Helfrick. Il demande que la parcelle A 1328 soit classée en zone NGV afin de régulariser la situation pour la construction d'un chalet car une plateforme béton est déjà créée. Cette famille étant déjà intégrée au sein du village
Réponse de la collectivité	*Cette demande soit pouvoir être prise en considération en déclassant la zone EBC et en mettant un secteur NGv. A noter que cette demande se distingue de celle faite à Saint-Avit Saint-Nazaire, où du NGv a été mis en place alors même que l'occupation des sols ne relève pas d'implantation de construction. Ici, il s'agit de régulariser une situation.*

COMMUNE DE SAINT QUENTIN DE CAPLONG	

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°7 Mme Marie Gisèle Collette	**Commune de ST Quentin de Caplong :** Mme Collette propriétaire d'une parcelle de vigne AK 77 de 12 ares 51 ca, formule une demande de nouvelle affectation en zone constructible. Parcelle entourée par une zone Ah. (Courrier adressé à Mr le Maire de St Quentin de Caplong et remis par ce dernier lors de la permanence de Ste Foy la Grande).
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle agricole. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire de l'autre côté de la route mais il convient de ne pas reproduire ce mode de développement pour des questions de sécurité. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire au développement urbain de la commune.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 20 Observation N=°1 Mme Josiane Bachelot	**Commune de St Quentin de Caplong** : Mme Bachelot propriétaire de la parcelle AK 65, souhaite un changement de destination et que la parcelle AK 126 devienne constructible.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'une parcelle naturelle (d'un pré). L'urbanisation s'est développée de manière linéaire de l'autre côté de la route mais il convient de ne pas reproduire ce mode de développement pour des questions de sécurité. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire au développement urbain de la commune.*

CHAPITRE II)
OBSERVATIONS DIVERSES (INTERNAUTES –ENVIRONNEMENT - SEPANSO – CEDPF)

Toutes les observations de Monsieur Viau - Bounézou ont été regroupées ci-après :

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°5 Mr JC Viau- Bounézou	Dans 3.1 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), je lis : 15. PINEUILH : LA PITRERIE : Nombre de logements minimum : 24. Condition d'ouverture à l'urbanisation pour la production de 20 logements minimum. Cette différence entre le début (24) et la fin (20) du chapitre est-elle explicable ? 18. PINEUIH : ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : Depuis de nombreuses années, cette zone n'aurait-elle pas été baptisée AQUITANIA ? Si c'est bien de cela qu'il s'agit, pourquoi ne pas l'indiquer ? Autre information : le 18 janvier 2018, le Conseil Municipal de Pineuilh a donné l'autorisation au Maire à signer le projet d'aménagement ?
Réponse de la collectivité	*Concernant l'OAP Pineuilh La Pitrerie : Il n'y a pas d'erreur. Au regard des unités foncières existantes et de la configuration des terrains l'OAP envisage pour commencer un potentiel global d'accueil de logements (24 dans ce cas). Néanmoins l'OAP doit aussi garantir la cohérence du développement urbain dans le temps sans pour autant bloquer une partie des propriétaires qui souhaiteraient lancer une opération d'aménagement sans attendre les autres. Dans ce cas, les OAP indiquent que pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble dans le périmètre délimité, il faut s'engager sur un minimum de 16000 m² pour la réalisation de 20 logements. - Aquitania constitue le nom d'appel commercial du projet en cours. Le PLUi prend en ce qui le concerne le nom porté au cadastre. Rien ne dit que l'appellation Aquitania change au fil du temps pour diverses raisons, le nom du site figurant au cadastre assure la pérennité de la dénomination.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°6 Mr JC Viau- Bounézou	Dans 6.2 liste des **emplacements réservés**, je lis page 5 sous : Désignation de l'opération - Elargissement de la rue de l'Abattoir - Surfaces approximatives : 789 m² Pour information ou rappel, la rue de l'Abattoir peut se décomposer en 4 tronçons : 1 - du boulevard Larégnère à l'avenue du Maréchal Juin : cette partie est à une seule voie en sens unique 2 - de l'avenue du Maréchal Juin au parking du Super U (le long des anciens Abattoir) Cette partie est à une seule voie en sens unique 3 - du parking du Super U (le long des anciens Abattoir) à l'avenue du Maréchal Juin : Cette partie mesure 50 mètres environs et est à double sens 4 - de l'avenue du Maréchal Juin à l'avenue Edouard Herriot : Cette partie mesure au maximum 100 mètres et est à double sens, Donc, il ne peut y avoir qu'environ 150 mètres de rue à élargir ! Autrement dit 789/150 = 5,26 mètres au centimètre près d'élargissement à prévoir pour ces 2 portions de la rue !!! Maintenant, il ne reste plus qu'à trouver l'espace suffisant ! PROPOSITION (avec information à M. le Maire et M. le Directeur des Services Techniques de Pineuilh) : Il serait, peut-être, intéressant de rendre la rue l'Abattoir en sens unique dans le sens de l'avenue Edouard Herriot vers l'avenue du Maréchal Juin. D'autant plus intéressant que cela interdirait aux véhicules venant de Sainte-Foy-la-Grande de tourner à gauche en traversant l'avenue du Maréchal Juin (il leur suffirait d'aller faire le tour sur le giratoire situé à moins de 100 mètres).
Réponse de la collectivité	*Cette proposition pourra être entendue par la commune de Pineuilh qui décidera des suites à donner.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°7 Mr JC Viau- Bounézou	PLUI 2019 : précisions souhaitables dans 1.4. **Annexe patrimoine et changement des destination** Précisions souhaitables dans : 1.4. Annexe patrimoine et changement des destination La CDPENF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Agricoles), vous a fait savoir le 29 mai 2019, par mail, qu'elle "regrettait" le manque de précision sur les critères qui ont motivé le choix de changement de destination de bâtiments. En effet, on se trouve face à un catalogue de belles photos, de la page 49 à la page 58 : SANS LE MOINDRE MOT d'EXPLICATION !!! QUESTIONS : 1 - Pourquoi ces bâtiments sont-ils autorisés (sic) à changer de destination ? 2 - En quoi ce changement de destination "ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" ? Bien évidemment, je n'ose croire qu'il ne s'agisse pas que du fait du ou des princes !!
Réponse de la collectivité	*Des précisions seront apportées dans le dossier de PLUI qui sera soumis à approbation. Il est toutefois rappelé que le PLUI n'apporte qu'une autorisation de principe. Celle-ci devra être validée par la CDPENAF, au cas par cas, lors d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°8 Mr JC Viau- Bounézou	PLUi 2019 : 6.4.1 a - b -d PPRI constats sur la forme !! 6.6. Servitudes patrimoniales ou publiques ?? Proposition d'amélioration dans la présentation et/ou le contenu : Je lis : 6.4-1_a Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) - Commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire (13628Ko) 6.4-1_b Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) - Commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire (16303Ko) - Le même titre pour deux pièces différentes : la pièce 1 est une "note de présentation" la pièce 2 est le "règlement" - Ces deux documents sont datés de "juin 2013" !! est-ce bien normal ? (ce PPR approuvé est-il toujours d'actualité et n'aurait pas été relu depuis 2013 ?) - Le titre de ces documents donne l'impression qu'ils ne concerneraient que la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire Page 4 de la note de présentation, il est indiqué : "les 17 communes concernées par la présente note de présentation . . . ." et sont listées en bas de page 6 communes de de la CdC du Pays Foyen. Puis le document 6.4-1 : 6.4-1_d Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) - Commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (118Ko) Il s'agit d'une pièce 2 (et la pièce 1 ?) mais qui date de 2002 !! est-ce bien normal ? (ce PPR approuvé est-il toujours d'actualité et n'aurait pas été relu depuis 2002 ?) Et le document 6.6 : Il s'appelle : "6.6 Servitudes Patrimoniales (3330Ko)", mais en cliquant dessus on se retrouve dans un document avec dans le cartouche la mention : "6.1 Servitudes d'Utilité Publique", c'est-à-dire le même que le 6.1. est-ce bien normal ou est-ce vraiment la même chose ? J'éprouve le besoin de préciser que je n'ai pas lu grand chose, mais juste survolé . . ..

	mais "quand c'est flou, c'est qu'il y a un loup" ! LOL
Réponse de la collectivité	*Concernant le PPRi, le choix a été fait de n'incorporer que le règlement écrit de Saint-Avit Saint-Nazaire dans les annexes. En effet, il s'agit de la même réglementation pour les communes concernées sur la rive gauche de la Dordogne, et il paraissait inutile d'intégrer x fois le même réglament écrit dans le PLUi. Ce document a bien été approuvé en 2013. Il est probable que le document de PLUi révisé qui sera soumis à approbation devra comporter le règlement écrit pour chacune des communes concernées, même si c'est le même. Port Sainte-Foy et Ponchapt est bien réglementé par un PPRI de 2002 : c'est l'Etat qui est en charge de ce type de document. Pour la dernière remarque « 6.6 », il doit s'agir d'un problème de classement des documents sur le serveur à disposition du public...*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°10 Mr JC Viau- Bounézou	**6.6. Servitudes Patrimoniales** 1 - A la lecture de ce chapitre, je ne trouve que la ZPPAUP du 8 décembre 2008 de Sainte-Foy-la-Grande qui fait suite à l'arrêté de la DRAC n° AZ.07.33.17 du 3 janvier 2008. Est-ce à dire que depuis 2008 rien n'a changé à Sainte-Foy-la-Grande ? 2 - Mais dans ce chapitre, je ne trouve pas la suite que la commune de Pineuilh a donné à l'arrêté de la DRAC n° AZ.09.33.61 du 3 février 2010 qui définit des "zones géographiques prévues à l'article L. 522-5 du code du Patrimoine et à l'article 5 du décret 2004-490 du 3 juin 2004" comme pour Sainte-Foy-la-Grande. Une mise à jour ne s'imposerait-elle pas ? La DRAC s'en est émue dans son avis !
Réponse de la collectivité	*La ZPPAUP de 2008 est bien le document opposable à ce jour. Néanmoins, ce document est en cours de révision.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

M (messagerie) Observation N=°11 Mr JC Viau- Bounézou suite à l'intégration d'un document sur le site de la CDC :

1 -Il s'agit d'un document sur papier libre non daté !

RAPPEL : Ce document "corrigerait" un document "arrêté" (sic) par D.C.C. du 111/03/2019 (il est bien écrit 111/03/2019).

QUESTION : A qui sont proposés ces "ajustements" et qui les "arrêtera" ?

2 –Corrections proposées pour la page 64 :

A la lecture des corrections proposées, il semblerait que :

a -en "bordure d'emprise publique" la clôture doit être constituée soit d'un mur plein, soit d'un mur en bahut !! *Autrement dit : il n'y aura que des murs d'une hauteur maximale de 1,20m en en bordure d'emprise publique. Pas d'autres formes de clôture possibles ?*

b -la phrase : "La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur" *n'aurait plus lieu d'être ?*

c -il n'y aurait plus du tout de "règlement" pour les "clôtures entre les propriétés" ?

3 –Corrections proposées pour la page 76 :

Doit-on comprendre qu'il faut rajouter en 2.1.2.2. : "voir ce qui a été fait pour l'implantation des constructions à proximité des vignes sur le PLUi du Grand Saint-Emilionnais". ?

RAPPEL : le règlement du PLUi du Grand Saint-Emilionnais comporte à lui seul 146 pages !

Pourquoi ne pas préciser où se trouve cette information ??

REMARQUE : Il n'a échappé à personne que c'est le "GIE At'Metropolis" qui a rédigé les 2 PLUi, d'où la facilité de passer de l'un à l'autre . . . sauf pour les Administrés !!

4 –Corrections proposées pour la page 124 :

a -Doit-on comprendre qu'il faut remplacer en 1.2.1. : "La surface d'extension maximale de 250m² de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi" par " la somme des extensions et de la surface de plancher existante ne pourra excéder 250 m² de surface plancher (hors annexes) en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi "

b -Où s'inscrit la correction : Constructions d'annexes : "une superficie maximale d'une annexe portée à 100 m² doit être étudiée avant possible intégration dans le règlement "

c -Doit-on comprendre qu'il faut ajouter dans "Déroger aux prescriptions" : "sur la présentation de pièces justificatives… "

d –Comment comprendre et où faut-il écrire cette correction : "*IDEM pour la Zone A*» ?

5 – Corrections proposées pour la page 126 :

Il est écrit : 2.1.4.1. Secteur Nh " Emprise au sol : "quelle emprise au sol pour gérer les habitations en zone A et N ? 30 % "

Le point d'interrogation final : attendez-vous une réponse des Administrés ???

Reponse de la collectivité :

1)Il s'agit simplement d'apporter pour information une contribution vis-à-vis d'améliorations qui pourraient être apportées au projet réglementaire du PLUi sans pour autant que les réécritures soient définitives. Il s'agit bien de s'appuyer sur les avis des Personnes Publiques Associées et sur les retours d'Enquête Publique pour apporter les prochaines améliorations avant approbation du PLUi

B) : Le souhait est de n'apporter une réglementation des clôtures qu'en vis-à-vis du domaine public. Les clôtures en mitoyenneté pouvant être gérées par ailleurs par le Code Civil

3)Malheureusement, le document qui a été annexé n'est qu'un document technique normalement à usage interne. Il s'agissait donc d'une note de rappel interne pour vérifier la possibilité d'intégrer une règle qui avait été mise en place sur le Grand Saint-Emilionnais . . Dans ce PLUi, il est écrit : « Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage) ».

4 A) : Oui c'est cela qu'il faut comprendre

4B) : Oui c'est cela qu'il faut comprendre

4C) : Oui c'est cela qu'il faut comprendre

4D) : La même disposition sera proposée en zone A et N

5) : Le point d'interrogation se situe avant la proposition de 30 %. Il faut donc comprendre qu'il sera proposé une emprise au sol maximale de 30% sur les secteurs Nh et A.

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°13 Mr Vian Bounezou	Monsieur Viau Bounezou dans son message pose plusieurs questions concernant la défense incendie : Les risques de 2013 ont-ils été levés ? En effet il existait des zones dépourvues de toute défense incendie ainsi que des secteurs défendus par un hydrant à débit insuffisant (paragraphe 1.3 Risques page 3 de l'avis de l'état reprenant les communes concernées). Il précise également que dans la notice technique de l'avis de l'état de mai 2019, il n'est plus fait référence aux articles L2212-1 et L 2212-2 du CGCT. Plusieurs courriers ont été adressés au Maire de Pineuilh, au Président de la CDC, aux maires des communes concernées, ainsi qu'un contact téléphonique avec le SDIS de la Gironde. Aucune réponse ne lui a été apportée. Les améliorations qu'appelaient cette notice ont-elles été apportées ou au moins prises en compte ? Le passage de 15 à 20 communes a-t-il résolu ces manques ou les a-t-il aggravés ?
Réponse de la collectivité	*Une actualisation des bilans de fonctionnement des systèmes de défense incendie des communes pourra être incorporé au PLUi. Cela permettra effectivement de vérifier une amélioration des capacités de défense depuis 2013. En tout état de cause, il convient de rappeler que la plus grande limitation des espaces constructibles favorise une meilleure prise en compte de la protection incendie des espaces urbanisés, en rationalisant les équipements et les coûts de maintenance notamment.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°15 Mr Viau Bounezou	Mr Viau Bounezou note des incohérences sur l'estimation de la population et en particulier sur les chiffres repris dans le rapport de présentation (Diagnostic page 14 :16517 habitants) et dans le résumé non technique (page 14 : 15623 avec une évolution de + 0,52). Ces chiffres ne mériteraient-il pas d'être vérifiés ?
Réponse de la collectivité	*Il est étonnant qu'il y ait des différences entre le rapport de présentation et le résumé non technique. Si c'est le cas, les ajustements et mises en cohérence seront réalisées pour l'approbation du document final.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°20 Mr Viau Bounezou	**Commune de Pineuilh :** demande à ce que le document 6.6 Servitudes Patrimoniales apparaisse bien en lieu et place du document 6.1 servitude d'utilité publique.
Réponse du CE	*Le nécessaire a été fait dès réception du message soit le mercredi 11 Juillet*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°16 Mr Viau Bounezou	Mr Viau Bounezou constate dans les ajustements proposés il n'est question que, pour ce qui concerne les clôtures de la page 64 du règlement 5.0 ; Or on retrouve ce texte, mot pour mot, pour les zones urbaines : UA page 35, UB pages 45-46, UV page 56, UE pages 71 et 72, et UT page 78. Pour les zones UX et UY pas de remarque particulière.
Réponse de la collectivité	*Comme indiqué précédemment, les compléments apportés par la Communauté de Communes sont plus des éléments de réflexion qui ont été portés à la connaissance du public de manière à montrer que les prescriptions réglementaires pourront évoluer et être mise en cohérence dans le document final.*

Identification de l'observation
M (messagerie) Observation N="28 MR Viau Bounezou
Parc habitat social : une information et des chiffres à vérifier : Questions : le rapport de présentation page 13 " un contrat de mixité sociale entre Ste Foy et Pineuilh a été signé afin de répondre aux enjeux du plan locatif social". • Où et quand a été signé ce contrat ? • Qui a signé ce contrat ? Le parc habitat social pages 69 à 73 du rapport de présentation -Diagnostic et état initial de l'environnement : Pineuilh seule commune concernée par l'article 55 "réussit avec un taux de 11,43%, à faire moins bien que l'ensemble de la CDC. Interrogation : Que ou qu'a fait Pineuilh ? La commune devait se lancer dans l'élaboration du contrat en 2018 (pas de nouvelle) par contre Sainte Foy la Grande a eu un débat le 11/02/2019. Il manquera selon Mr Viau Bounezou de nombreux logements afin que Pineuilh soit exonérée du "prélèvement". Le PLUi rappelle froidement que "en accord avec tous les acteurs du parc public et les élus la production de logement social public n'est plus une priorité depuis 2011. Doit-on comprendre que les élus n'auraient pas exclu de faire supporter à leurs électeurs le paiement du "prélèvement ?
Réponse de la collectivité : Ce qui est indiqué en page 13 du résumé non technique est à ce jour erroné. En effet, contrairement aux attentes du début de l'année 2019, le Contrat de Mixité Sociale n'a pas encore été signé entre les communes de Sainte-Foy la Grande, Pineuilh, l'Etat et le Département de la Gironde. Le projet de contrat de mixité sociale est toujours d'actualité à ce jour et il est attendu un retour de la Mairie de Pineuilh pour que cela puisse aboutir. *Ce qu'il faut entendre, c'est qu'il n'y a plus d'enjeux à produire des logements locatifs sociaux neufs sur le territoire. Le réel enjeu pour les prochaines années est la reconquête de logements privés dégradés pour les intégrer dans un parc public conventionné (reconquête de certaines résidences « De Robien » dégradées en particulier...)*

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (courrier) N° 9 Mme Marie Céline Chort	**Commune de Les Lèves et Thoumeyragues** : Mme Chort s'interroge : Pourquoi une concertation de terrains à bâtir sur la parcelle AC119 ? Cette implantation ne va pas dans le sens de la vie sociale des habitants, de **l'environnement**, donc de l'écologie, de charges financières supportables pour la commune. Même interrogation pour les parcelles 100-101- 217. Elle met également en avant certains points comme le bétonnage et le bitumage des surfaces, la protection des ruisseaux, l'écoulement des eaux, l'assainissement. Courrier détaillé en annexe.
Réponse de la collectivité	*La zone 1AUc fait l'objet de nombreux avis défavorables, au regard de son positionnement en entrée de bourg nord de la commune, du caractère agricole de la zone, de sa pente, de sa desserte peu aisée et de la présence d'espaces naturels (ruisseau) situés en contre-bas de l'autre côté de la route. Il paraitre difficile de maintenir la zone 1AUc à priori*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N="25 Mr Gilles Sajous	**Commune de Pineuilh** : Mr Sajous indique sa désapprobation sur l'extension de l'urbanisation autour de la rocade de Ste Foy la Grande car elle ne respecte pas suffisamment **l'enjeu environnemental** et climatique actuel (artificialisation de plus de 15 hectares de terrains à caractères naturels). Où est la cohérence, quel impact

	sur l'environnement, l'ensemble des citoyens a-t-il reçu une information claire ? Ce plan est établi sans réelle concertation avec les citoyens du Pays Foyen. Il reprend notamment des arguments présentés dans les remarques de la SEPANSO et du CEDPF
Réponse de la collectivité	*Il convient de rappeler que si l'enveloppe urbaine globale reste la même que celle définie dans le PLUi de 2013, en revanche, les modalités d'ouvertures à l'urbanisation se sont durcies dans ce projet de PLUi. En effet, les zones 2AU ne pourront plus être ouverte à l'urbanisation par modification du PLUi mais par une révision complète de PLUi, ce qui représente une procédure plus complexe demandant des argumentations plus fortes et d'intérêt communautaire.* *Malheureusement cette partie du territoire a déjà été fortement urbanisée ces dernières années, et le choix de développement sur Pineuilh est de conforter et d'utiliser les capacités de densification sur ce secteur de la commune, pour mieux restituer en espaces ruraux d'autres partie de la commune (le nord-est en particulier).* *Il est enfin rappelé que des réunions publiques ont eu lieu durant toute la procédure avec parfois malheureusement une faible participation des habitants.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
C (Courrier) N=°26 Mr Guillaume Aupy	<u>Commune de Pineuilh</u> : Mr Aupy est inquiet pour l'**environnement** sur l'extension de la zone Aquitania. A-t-on besoin de bétonner dans ce coin ? Il manque des forêts. Ne pourrait-on pas créer ce genre de zone pour attirer les familles ? Ste Foy la Grade est sur le déclin, les commerçants ont dû fermer boutique. Un nouveau giga-complexe risque d'entraîner la ville en ville dortoir. Le centre aqualudique risque de tuer la vie associative.
Réponse de la collectivité	*Depuis 2013, il s'agit d'un secteur de développement futur dédié à l'accueil de constructions et d'infrastructures publiques et/ou d'intérêt collectif... Il ne s'agit pas d'y voir apparaître de nouveaux commerces qui viendraient en concurrence avec la bastide de Sainte-Foy la Grande. Cela serait clairement contre-productif vis-a-vis des politiques publiques engagées sur la revitalisation du centre-ville.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°9 Mr Nicolas Le Pioufle	Les projets d'aménagement n°18 Pineuilh - Zone d'équipements Publics, n°21 Pineuilh - ZAE Boucharts - Guignards, n°22 Pineuilh - Mourets, n°23 Pineuilh - ZAE Bologne vont urbaniser des zones exemples de construction et **défigurer le paysage** déjà excessivement impacté par le centre commercial dit Grand Pineuilh et les autres magasins et grandes surfaces à proximité. Ces espaces visibles devraient être préservés de tout projet d'urbanisation conséquent, au profit de voies de promenade, de zones naturelles préservées et/ou aménagées et d'espaces dédiés au maraichage et à la production fruitière sans pesticide séparés par des haies bocagères, afin de contribuer au développement de la biodiversité et de répondre localement et durablement aux besoins en nourriture des citoyennes et citoyens. Les arbres, fossés et zones humides existants doivent impérativement être préservés.

	Les projets de zone d'activité artisanale doivent être menés à distance des zones d'habitation et des zones de fort passage. De plus, redynamiser l'activité commerciale du centre urbain de Ste Foy la Grande doit être un enjeu important. Les projets immobiliers (commerciaux, artisanaux, logements sociaux) doivent surtout être des réaménagements et des réhabilitations de bâtiments existants.
Réponse de la collectivité	*La Communauté de Communes a fait le choix de ne pas augmenter les espaces dédiés au développement économique depuis le PLUi de 2013. La revitalisation de la bastide de Sainte-Foy la Grande fait bien figure d'une priorité du territoire comme en témoigne la réhabilitation du cinéma et les actions menées en centre-ville. Par ailleurs, une Opération de Revitalisation Territoriale va être lancée prochainement.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°12 Mme Céline Clisson	Cette remarque semble concerner l'enquête publique menée sur la commune de Pineuilh concernant la zone Aquitania. Mme Clisson s'interroge sur l'opportunité de construire des « horreurs » qui feront perdre des touristes et la destruction de commerces du centre-ville.
Réponse de la collectivité	*Il s'agit d'un projet en cours de définition, il conviendrait qu'il soit précisé ce qui est entendu par « horreur ». Cette zone doit accueillir des constructions et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=)22 Mr Gilles Sajous	Mr Sajous constate que la plupart des documents sont techniques avec un manque de rigueur (absence de légende cohérente, pas de détail sur la zone Aquitania...).Il ne s'agit pas d'une synthèse adaptée au public et aux citoyens dans leur diversité. Consultation qui s'est effectuée pendant l'été pendant les vacances et peu propice à la concertation. Il est d'autre part regrettable selon lui que les citoyens soient consultés « en aval » d'un projet élaboré en « amont « par des officines spécialisées au service d'intérêts particuliers. Il serait préférable que les citoyens soient partie prenante de l'élaboration de ce projet dès le début. Ce sont les raisons pour lesquelles il conteste le bien-fondé de cette enquête et demande une réelle concertation avec les citoyens du Pays Foyen et que celle-ci se fasse dans la clarté.
Réponse de la collectivité	*Il est rappelé que des réunions publiques ont eu lieu durant toute la procédure avec parfois malheureusement une faible participation des habitants. Le projet Aquitania fait l'objet d'un permis d'aménager indépendant de la démarche du PLUi. Le PLUi, comme en 2013, ne fait que donner une réglementation à l'usage des sols : destination des constructions futures, implantations, forme urbaine. . Le PLUi n'a pas à intégre le projet Aquitania en tant que tel, qui n'est qu'à l'état de projet.*

M (messagerie) Observation N=°29 Me Brigitte Paganelli	Mme Paganelli se prononce contre ce PLUi inconséquent, au cours de l'été, rêve que la population soit associée à un nouveau PLUi ou seraient pris en compte les données vitales de notre époque (revégétaliser les villes, utiliser les friches artisanales et commerciales, éviter les étalements urbains). Elle note une rédaction technicienne, langage inabordable au citoyen moyen.
Réponse de la collectivité	*Avis Technique METROPOLIS : Il est rappelé que des réunions publiques ont eu lieu*

	durant toute la procédure avec parfois malheureusement une faible participation des habitants. *Les objectifs avancés par Mme Paganelli ont été au cœur des enjeux de cette révision du PLUi qui est en soi plus vertueux que la version actuelle datant de 2013. En effet, les enjeux de plus grande maîtrise de l'imperméabilisation des sols sont intégrés réglementairement, de même que la reconquête des espaces économiques du territoire par une revalorisation de l'existant a fait l'objet d'une étude économique intégrée au PLUi. Enfin, le PLUi révisé répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricole, naturel et forestier.*
Identification de l'observation	Synthèse de l'observation

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 14 Observation N=°3 Mr Henri Coraux	Mr Coraux implore les municipalités afin qu'elles : 1) préconisent de ne plus planter de Thuya qui deviennent de véritables murs noirs, 2) intègrent davantage le vélo et les pistes cyclables. Il note l'absence de transports en commun. Il interpelle la CDC sur une parcelle devenue une casse de voitures en zone humide (parcelle 197 - Monestier). Un paragraphe met en exergue un sujet sur la tarification de l'eau à certaines sociétés (voir registre R N°14 Obs N° 3).
Réponse de la collectivité	*Ces préoccupations générales doivent être prise en compte par les collectivités au regard de leurs compétences. Toutes ces interpellations ne relèvent pas pour autant du PLUi. La question des thuyas pourrait être traitée dans le règlement écrit du PLUi.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°8 Mme Eva Eymerie Plus M (messagerie) Observation N=°23	Mme Eymerie regrette que la commune de Pineuilh se bétonne et perde sa ruralité. Quel intérêt de venir à Pineuilh, zones commerciales à ne plus savoir qu'en faire, lotissements sans charme, où est l'identité de la commune.
Réponse de la collectivité	*Pas de commentaire particulier, mais le PLUi révisé contribue une nouvelle fois à réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
Registre N° 18 Observation N=°9 Mr Bertrand Rousselière	Commune de ST Avit ST Nazaire : Mr Rousselière s'interroge sur le fait de renouveler le PLUi car le PLUi actuel n'est pas respecté. La parcelle N° 674 au lieudit Lartigue section normalement dévouée à l'activité agricole sert en fait de décharge de divers produits de « déconstruction » et tout particulièrement de l'amiante.
Réponse de la collectivité	*Le PLUi n'interdit pas réglementairement le dépôt ou le stockage des matériaux en zone A ou N, donc l'autorise de fait. Est-ce un point à rectifier dans le règlement ? La question mérite d'être posée.*

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°18	OBSERVATIONS DE LA SEPANSO :

Une surestimation notable des besoins en logement au regard des objectifs du SCoT,
Le rapport de présentation fait état d'un besoin de 890 logements nouveaux pour faire face à la croissance envisagée du nombre de ménages (p.35 du RP1.2).
Le choix d'un taux de croissance de 0,6% au lieu des 0,45% prévu dans le SCoT du Grand Libournais n'est pas expliqué et ce taux de 0,6% n'a jamais été atteint sur le territoire du Pays foyen. Avec un taux de 0,45%, le besoin en logement ne serait que de 748 logements.
Un dépassement des surfaces moyennes par logement fixés par le SCoT,
La taille moyenne des terrains est fournie dans le rapport de présentation (RP 1.2 – p.106 et 107). Elle s'éloigne notablement de celle fixée par le SCoT. En application du SCoT, la surface consacrée à la production de logements neufs en zone urbaine devrait être de 36Ha. En application du PLUi elle serait de 56ha. Les surfaces consacrées à la production de logements neufs paraissent disproportionnées au regard des objectifs du SCOT. Les bases de calcul ne sont pas suffisamment explicitées. Les zones urbaines suffisent à la production de logements neufs.
Les zones à urbaniser semblent inutiles.
Des besoins en zones d'activités non justifiés
Le rapport de présentation (RP1.2 – P.111) fait une évaluation, à hauteur de 47ha, des surfaces nécessaires au développement économique. Toutefois, il ne fournit guère de justifications de ce besoin.
Une analyse minimaliste de la trame verte et bleue
Le diagnostic ne porte donc pas d'appréciation sur sa fonctionnalité de la trame : la trame existante est-elle suffisante pour assurer l'objectif de conservation des espèces ou de leur migration dans le cadre du changement climatique ?
Une prise en compte « après-coup » de la biodiversité dans les zones AU
Le rapport de présentation (RP 1.2 – p. 206 et suivantes) analyse ainsi un ensemble de 20 sites où existe un enjeu potentiel, avec comme préconisation « de prospecter à la bonne période pour vérifier la présence ou l'absence » d'une espèce protégée. Qu'adviendrait-t-il en cas de découverte d'une espèce protégée dans une zone AU ?
Le PLUi s'écarte, selon la SEPANSO, des préconisations du SCoT, sans justifications suffisantes, ce qui conduit à une surconsommation des espaces NAF et il ne répond que partiellement aux enjeux de la trame verte et bleue.
D'autre part, les contradictions entre le PADD et le rapport de présentation, et au sein même du rapport de présentation, une analyse de densification peut être incomplète, tous ces éléments conduisent à penser que le PLUi n'est pas compatible avec le SCoT et qu'il ne respecte pas l'objectif de modération de la consommation des espaces NAF.

Réponse de la collectivité :

Le SCoT affiche des objectifs sur une durée de 20 ans, tandis que le PLUi s'en fixe pour un horizon de 12 ans. Conformément à ce qui est proposé par le SCoT du Grand Libournais, la Communauté de Communes du Pays Foyen a choisi de rattraper progressivement les objectifs du SCoT pour éviter d'amorcer une trajectoire trop brutale en matière de réduction des espaces constructibles. Il est à signaler par ailleurs l'avis favorable du SCoT du Grand Libournais au PLUi du Pays Foyen.

Lors de notre rencontre avec la SEPANSO dans le cadre d'une réunion invitant toutes les Personnes Publiques Associées (11 juillet 2019), de nombreuses informations complémentaires ont été apportées à la connaissance de cet organisme. En particulier, sur la cohérence de la production de logements vis-à-vis de l'ambition démographique territoriale, il avait notamment échappé semble-t-il à cet organisme qu'au regard de la diminution de la taille des ménages, une production supplémentaire de logements était nécessaire.

Sur le développement économique, il a également été expliqué que le projet de PLUi révisé ne porte que sur l'extension de 2ha à Pellegrue et que la réglementation s'est même durcie puisque les réserves foncières (y compris économiques) ne pourront être ouvert à l'urbanisation qu'après révision du PLUi.

Quant à la Trame Verte et Bleue, la méthodologie est la même que celle appliquée dans le PLUi de 2013 mais étendue aux 5 nouvelles communes du territoire. En revanche il est entendu qu'une meilleure cohérence doit être apportée dans la mise en place des outils réglementaires (zone Np à positionner le long des cours d'eau des 5 nouvelles communes...).

Identification de l'observation	Synthèse de l'observation
M (messagerie) Observation N=°19	OBSERVATIONS DU CEDPF :

I - Un lien insuffisant entre projet de territoire, projet agricole et espaces naturels

Transformation de 40 hectares de zones naturelles ou agricoles (N/A) en zones à urbaines (U/AU)

Réponse de la collectivité :
Il s'agit d'une lecture tronquée du projet : le PLUi restitue concrètement plus de 76ha de sa programmation par rapport aux dix dernières années. Par ailleurs, dans les 40 hectares évoqués figurent les espaces déjà urbanisés de 4 communes de la CDC.

Manque d'informations permettant de structurer une stratégie agroécologique en cohérence avec les enjeux du paysage, des lieux de vie et des milieux naturels.

Réponse de la collectivité :
Le PLUi est avant tout un outil de gestion du droit des sols. En ce sens, il joue pleinement son rôle en garantissant au maximum la vocation agricole des sols. Il ne peut imposer une stratégie agroécologique sans porteurs de projet.

A - Le cas des prairies situées dans le lit majeur de la Dordogne :

Des espaces agricoles à vocation maraichère contribuant à développer des circuits courts alimentaires, non pris compte.15hectares de prairies alluviales actuellement classées en zone naturelle ou agricole sont converties dans le PLUI en zones à urbaniser (Pineuilh) ou transformées en zone à vocation artisanale ou commerciale (Bouchets-Guignards L'artificialisation programmée de ces espaces est une perte regrettable sur le plan écologique comme celui de l'emploi local.

: Réponse de la collectivité :
La proposition du PLUi révisé reprend les orientations de 2013 en rendant plus difficile l'ouverture potentielle à l'urbanisation des zones 2AU. Il peut donc être évoqué un apport réglementaire supplémentaire de ce PLUi révisé par rapport à la version de 2013, tout en indiquant que cette révision apporte de nouveau une plus forte rigueur dans la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Cela a été relevé dans les conclusions de l'Autorité Environnementale.

B- Une perspective agricole exclusivement orientée sur la viticulture - :

L'identification d'enjeux agricoles autour de la diversification permettrait une meilleure allocation des terres et offrirait une visibilité à des candidats à l'installation avec des espaces à vocation maraichère, horticole, élevage, fruitiers, grande culture, forestière ou naturelle.

Réponse de la collectivité :
A travers le code de l'urbanisme, quel que soit l'orientation culturale d'une terre agricole, le classement correspond à une zone Agricole (A).

C - Une programmation insuffisante en matière de restauration et / ou de préservation de la trame verte et bleue :

Il est dommage que la remarquable vallée du Seignal ne fasse pas l'objet d'une prise en compte adaptée à son intérêt et état écologique ; son classement est nécessaire.

Réponse de la collectivité :
En règle générale le réseau hydrographique fait l'objet d'une réelle attention dans le cadre du PLUi, et cela va se renforcer avec le développement des secteurs Np le long des cours d'eau des nouvelles communes du PLUi. Pour ce qui concerne le Seignal spécifiquement, il est à souligner le retrait de certains espaces aujourd'hui constructibles à Pineuilh, en bordure de ce cours d'eau.

La prise en compte de la rupture de la continuité écologique générée par le programme de part et d'autre de la rocade (D 936) est sinon absente du moins clairement sous-évaluée.

Réponse de la collectivité :
La RD936 existe et la coupure générée sur la Trame Verte et Bleue territoriale est bien prise en compte.

II - Un développement urbain centré sur le réseau routier et la construction :

A Des équipements centraux relocalisés en bord e rocade :

Sur l'offre hôtelière, cet équipement non justifié en termes de besoin quantitatif et qualitatif risquerait de détourner la clientèle des centre villes et des chambres d'hôtes existantes, au profit d'une offre banalisée de type franchise de bord de rocade. Banalisée.

Réponse de la collectivité :

Il s'agit d'une ouverture qui est faite par le PLUi à ce type de projet. Il est également de l'intérêt du territoire de favoriser le développement d'une économie agro-touristique, naturellement lien avec la valorisation et la revitalisation de la bastide de Sainte-Foy la Grande.

Ces équipements, mal localisés, renforcent l'usage excessif de la voiture individuelle et font l'impasse sur les modes de déplacement actifs : vélo, trottinette, marche à pied...

Réponse de la collectivité :

Les OAP prennent en considération les modes alternatifs à l'usage de l'automobile. En matière de choix des sites à développer en matière d'urbanisme, c'est également ce qui justifie la suppression de nombreux espaces constructibles situés en périphérie dès le PLUi de 2013, et renforcé par le projet de révision. Il s'agit bien de rapprocher les nouveaux habitants des services de proximité, mais ce processus doit être accompagné progressivement dans le temps.

B - Des besoins en construction neuve sur- dimensionnés :

D'après le PLUI, pour répondre aux projections démographiques, il faudrait construire 70 logements neufs par an pendant 12 ans ! cela correspond à une occupation de 2,1 personnes par logement. Ce taux d'occupation n'est pas compatible avec des constructions de type pavillonnaire telles qu'elles sont envisagées dans les documents d'urbanisme des communes.

Réponse de la collectivité :

C'est pourquoi le PLUi propose sur certaines zones la réalisation de formes urbaines différentes, susceptibles de produire plus de logements et d'accueillir d'autres profils de ménages (exemple du secteur 1AUb+).

Par ailleurs, le PLUI rappelle l'existence d'un parc de 1000 logements vacants. Dans ce double contexte, le nombre de constructions neuves prévu n'est pas vraiment justifié eu égard aux projections démographiques.

Réponse de la collectivité :

La contre-expertise réalisée par les communes démontre que ce chiffre est surestimé par rapport au nombre réels de logements vacants. Par ailleurs, les logements vacants nécessitent des interventions parfois lourdes pour pouvoir être remis sur le marché, cela nécessite donc également plus de temps. Les projections démographiques sont donc cohérentes et permettent d'envisager l'accueil de profils très différents de nouveaux habitants sur le territoire pour les prochaines années.

L'objectif de reconquête de 10 logements vacants par an reste très faible et manque singulièrement d'ambition. La surestimation des besoins en constructions neuves concurrence l'objectif de résorption du besoin en logement via la reconquête des logements vacants.

Réponse de la collectivité :

La revitalisation de Sainte-Foy la Grande est prochainement déployée sur l'ensemble du territoire via le lancement d'une Opération de Revitalisation Territoriale. Il s'agit donc bien pour le territoire de favoriser l'atteinte des objectifs, et si possible de les dépasser. Il convient par ailleurs de souligner les bilans transitoires de l'OPAH en cours qui sont très positifs.

C - Logements sociaux : un déséquilibre qui persiste

L'objectif affiché par la CDC est de ne pas prévoir de logements sociaux supplémentaires sans pour autant revoir la répartition.

Réponse de la collectivité :

Un travail de coordination des communes est en cours et pourrait aboutir prochainement.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le PLUI du Pays Foyen a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 11 mars 2019. Il a été soumis à l'avis des Personnes publiques associées (PPA) pendant trois mois.
Les personnes publiques associées se sont exprimées sur le projet de PLUI arrêté, autant sur le fond que sur la forme du dossier. Ils ont donné leurs avis, attente de compléments et de développement, ...

La Communauté de Communes prend note de ces avis. Elle souhaite apporter au maximum les ajustements et améliorations souhaités par les PPA avant approbation du PLUI sans modification de l'économie générale du document. Toutefois, la CDC est encore en attente de précisions pour certains de ces avis, afin de formuler les réponses les plus précises aux attentes.
Ainsi, des ajustements règlementaires seront apportés afin de se conformer pleinement aux attentes du code de l'urbanisme après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.
Les incohérences relevées pourront bénéficier de corrections après la phase d'enquête publique, et avant approbation du PLUi.
Les différents documents du dossier du PLUi du Pays Foyen (rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, programme d'orientations et d'actions habitat, règlement, zonage, ...) seront donc adaptés (reformulations, améliorations des justifications, corrections, compléments, ...) afin de faciliter l'application réglementaire et juridique du PLUi.

QUESTION COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Le service du SDIS 33 a été consulté dans le cadre de la consultation des services de l'Etat. Toutefois, le service du SDIS n'a pas exprimé d'avis, ni de recommandations techniques particulières.

Cependant, les communes se sont engagées depuis le PLUI du Pays Foyen de 2013, à faire le nécessaire pour mettre à niveau la défense incendie sur leurs communes ainsi que les nouveaux points d'eau pour les zones à urbaniser. Les services concessionnaires ont été contactés pour voir les emplacements, des devis effectués et les dépenses ont été prévues dans les différents budgets communaux.
Les communes se sont engagées à réaliser les défenses incendies nécessaires au fur et à mesure des besoins, et ce, conformément aux règlementations en vigueur.

Il en sera de même au moment de l'application du futur PLUI du Pays Foyen.

Fait à Pineuilh, le 22 Août 2019

Pour le Président de la Communauté de Communes du Pays Foyen

Laurent FRITSCH,
Vice-Président délégué à l'Urbanisme