



## 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.



Fait à Les Artigues-de-Lussac,  
Le 11 juin 2019

Le Président  
Marcel BERTHOME  
**Pôle Territorial  
du Grand Libournais**  
Siret 200 052 181 00050

Certifié exécutoire,  
Reçu en Sous-Préfecture le

Publié ou notifié le  
Le Président du Pôle d'Equilibre Territorial  
et Rural du Grand Libournais

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 maîtrisant 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 maîtrisée et réelle du tissu urbain existant.

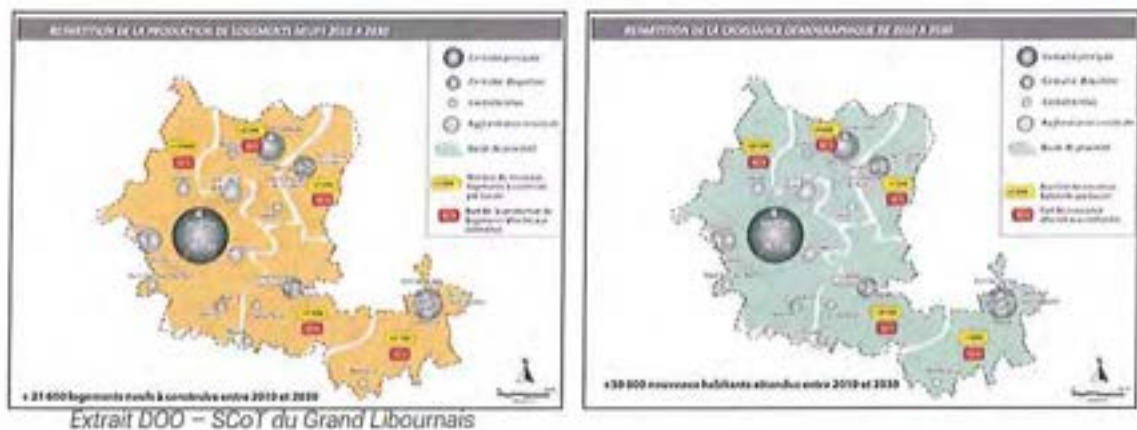
Sur certaines communes, les notions de périmètre aggloméré et d'extension de l'urbanisation sont à préciser et à affiner, notamment pour limiter la consommation foncière dans des espaces très ruraux.

### 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).





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 Thoumeyraque.

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 accroître 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 1AU 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 1000m<sup>2</sup>, 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% son 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 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 ».

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  $x \text{ m}^2$ , 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 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.



#### 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> soit une densité de 6 logts/Ha)

Zone 2AU à ouvrir en 1AU : 2 logements prévus sur 3300 m<sup>2</sup>



Nouveau zonage

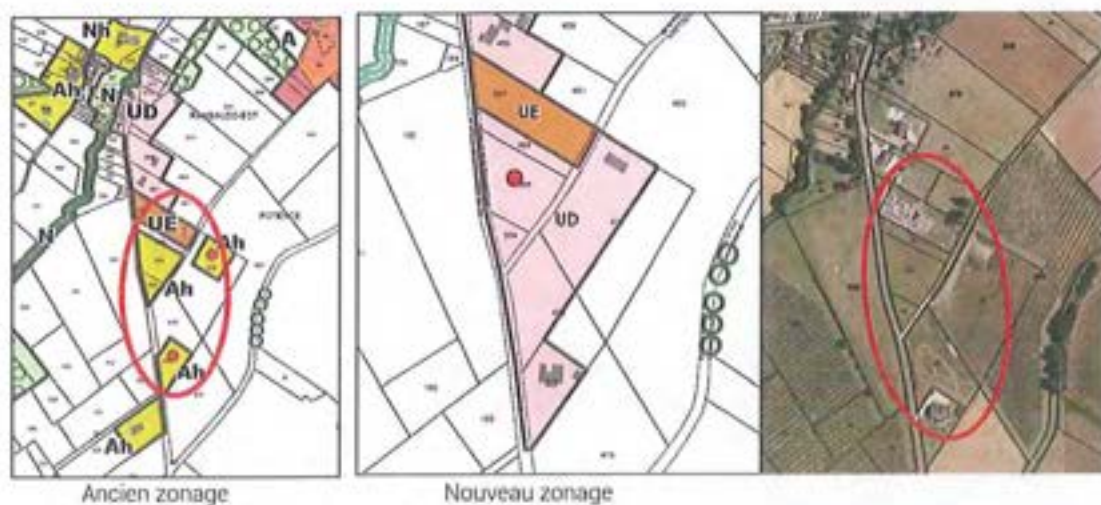
### Saint André et Appelles :

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 apparaît 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 m<sup>2</sup>/logement. Le PLUi argumente que ces densités restent moindre par rapport aux densités pratiquées cette dernière décennie.

	Densité moyenne connue sur le 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
Aurillac	2549 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>	-	-30%
Caplong	1913 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	-	-30%
Eyraud	1577 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	-	-30%
Le Roque	2007 m <sup>2</sup>	1825 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	-30%
Landerneau	1293 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>	-	-20%
Les Bessières Thourmayrac	1936 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	-30%
Sigaux	2312 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	-30%
Ussel-de-Duras	-	1400 m <sup>2</sup>	-	-
Margueron	2065 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	-30%
Mauzac	-	1400 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>	-
Pellegrin	1573 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	-35%
Foyath	596 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	0%
Port-Sainte-Étienne Poussat	1427 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	-35%
Rosau	3543 m <sup>2</sup>	1980 m <sup>2</sup>	-	-45%
Saint-Antoine-et-Apollon	2145 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	-	-30%
Saint-Aubert-de-Nailly	1684 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	-	-30%
Saint-Avit-Saint-Genès	1216 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	-54%
Saint-Foy-la-Grande	293 m <sup>2</sup>	-	-	-
Saint-Philippe-du-Sigoul	1541 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	-	-48%
Saint-Quentin-de-Caplong	1471 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	-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 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	AGRICOLE (autres cultures)	PREZ	VIGNES	Total général
Type de zone				
1AUa	35004	19005		54009
1AUB	75276	43800		120006
1AUC			9293	9293
1AUe		125204		125204
1AUX		55361		55361
1AUXa		23066		23066
2AU	127687	345897	28573	502157
2AUX		44775		44775
<b>Total général</b>	<b>237867</b>	<b>499600</b>	<b>37864</b>	<b>735331</b>

Tableau des consommations des espaces agricoles induites par le PLUi approuvé en 2013 (page 428 du RP)

Consommation d'espaces agricoles induites du PLU, en hectares						
	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
<b>Total</b>	<b>35,74</b>	<b>1,24</b>	<b>87,45</b>	<b>4,34</b>	<b>93,09</b>	<b>128,78</b>

Tableau des consommations des espaces NAF induites par le PLUi révisé (page 111 du RP partie 2)

On constate :

- 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 mobiliser 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 réglementaire 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.

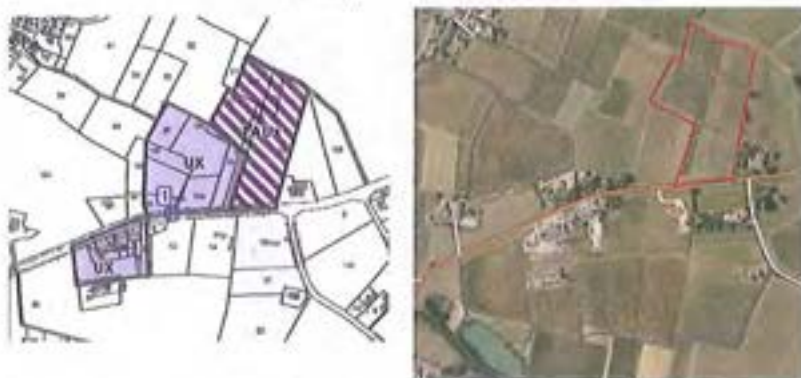
#### 4. Conforter l'économie et développer l'emploi

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.



