



---

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

<b>1.3</b>	<b>RAPPORT DE PRESENTATION RESUME NON TECHNIQUE</b>
------------	---



## SOMMAIRE

Le rapport de présentation du PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen est organisé en 5 tomes.

- ✓ Tome 1 : diagnostic et état initial de l'environnement ;
- ✓ Tome 2 : justification des choix, analyse des incidences et mesures d'évitement-réduction-compensation, indicateurs de suivi ;
- ✓ Tome 3 : résumé non technique ;
- ✓ Tome 4 : annexe patrimoine
- ✓ Tome 5 : annexe de l'état initial de l'environnement : caractérisation écologique des zones 1AU.

**Le présent document formalise le Tome 3.**

### TOME 1

<b>1. AVANT-PROPOS</b>	<b>11</b>
A. Objectifs de la révision du PLUi	12
B. La situation intercommunale	13
C. L'intercommunalité	14
<b>2. DIAGNOSTIC</b>	<b>17</b>
<b>1. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES</b>	<b>18</b>
A. Les tendances démographiques depuis 1968	18
B. Le vieillissement de la population	25
C. Les évolutions de la structure des ménages	29
D. Le niveau de vie de la population du Pays Foyen	33
E. Les niveaux de formation	36
F. Les perspectives d'évolution démographiques	37
<b>2. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES</b>	<b>39</b>
A. Population active, taux d'activité et chômage	39
B. L'emploi	42
C. L'organisation spatiale des activités	45
D. Les activités commerciales et de services	47
E. L'activité agricole	51
F. L'activité viticole	53
<b>3. TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT</b>	<b>56</b>
A. L'équipement automobile	56
B. Les déplacements tous motifs	57
C. Les mouvements d'actifs sur le territoire	58
D. Les infrastructures de transport	60

E.	Les cheminements doux	62
F.	Le stationnement	62
<b>4.</b>	<b>EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS</b>	<b>63</b>
A.	L'offre de services publics	63
B.	Les établissements de santé	63
C.	Les établissements pour la petite enfance	63
D.	Les établissements scolaires et périscolaires	64
E.	Les équipements sportifs et de loisirs	64
F.	Les réseaux numériques	65
<b>5.</b>	<b>LE LOGEMENT</b>	<b>67</b>
A.	Les évolutions du parc de logement	67
B.	La problématique de la vacance, de l'habitat dégradé et indigne	71
C.	Le parc d'habitat social	73
D.	Le programme local de l'habitat et les orientations du PLUi approuvé en 2013	78
E.	Le logement des personnes âgées et des personnes handicapées	82
F.	L'hébergement d'urgence	83
G.	L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage	84
<b>6.</b>	<b>MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI</b>	<b>85</b>
A.	Un cœur historique comme centralité : la bastide de Sainte-Foy-la-Grande	87
B.	Pellegrue : l'autre noyau urbain historique	90
C.	Les villages et hameaux anciens	91
D.	Les extensions urbaines linéaires : du faubourg traditionnel aux constructions le long des voies	99
E.	Les grands ensembles de Sainte-Foy-la-Grande	105
F.	Les opérations d'ensemble type lotissement	107
G.	D'un habitat collectif aux résidences	111
H.	Les bâtiments isolés en zone agricole	113
<b>7.</b>	<b>BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</b>	<b>114</b>
A.	La consommation d'espaces effective	114
B.	Analyse qualitative du développement urbain	118
C.	Les extensions péri-urbaines de la ville	119
D.	La question des lisières	120
E.	Le potentiel de densification des documents d'urbanisme existants	121
<b>8.</b>	<b>SYNTHÈSE ET ENJEUX</b>	<b>145</b>
<b>3.</b>	<b>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>149</b>
<b>1.</b>	<b>MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE</b>	<b>150</b>
A.	Les zonages d'inventaires, de protection et de gestion du patrimoine naturel	150
B.	Un patrimoine naturel riche et diversifié	164
C.	La Trame Verte et Bleue	176
<b>2.</b>	<b>LE PAYSAGE</b>	<b>193</b>
A.	Contexte paysager général	193

B.	Caractéristiques de la géographie locale	204
C.	Les milieux et écosystèmes	221
D.	Les entités remarquables	228
E.	Les paysages urbains	239
F.	Les espaces naturels règlementés	245
<b>3.</b>	<b>LE PATRIMOINE LOCAL</b>	<b>249</b>
A.	Inventaires scientifiques, archéologiques et départementaux	250
B.	Le patrimoine bâti	251
C.	Les ensembles urbains remarquables	252
D.	Le patrimoine paysager	259
E.	Synthèse et enjeux	271
<b>4.</b>	<b>RESSOURCE EN EAU</b>	<b>276</b>
A.	Les documents cadres	276
B.	La ressource en eau	281
C.	La ressource en eau potable	292
<b>5.</b>	<b>CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE</b>	<b>301</b>
A.	Les documents cadres	301
B.	Le climat	305
C.	L'énergie	314
D.	Emissions de gaz à effet de serre	329
<b>6.</b>	<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>338</b>
A.	Les risques technologiques	338
B.	Les risques naturels	347
C.	Les nuisances sonores	370
D.	Les pollutions lumineuses	373
E.	Les sites et sols pollués	377
F.	Assainissement	380
G.	La gestion des déchets	387
<b>7.</b>	<b>SYNTHÈSE ET ENJEUX</b>	<b>390</b>

<b>TOME 2</b>
---------------

<b>1.</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>LES GRANDS ENJEUX QUI ONT GUIDÉS LA DÉFINITION DU PADD</b>	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>EXPLICATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>16</b>
A.	Politiques d'aménagement	16
B.	Equipements	18
C.	Urbanisme	20
D.	Paysage	22

E.	Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	23
F.	Continuités écologiques	25
G.	Habitat	26
H.	Transports et déplacements	30
I.	Réseaux d'énergie	30
J.	Communications numériques	31
K.	Equipement commercial	31
L.	Développement économique et de loisirs	32
M.	Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	33
<b>3.</b>	<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>55</b>
<b>4.</b>	<b>EXPLICATIONS DU VOLET HABITAT</b>	<b>58</b>
A.	La définition des besoins endogènes	58
B.	Accueil de nouvelles populations et besoins en logements	59
C.	Les objectifs de reprises de logements vacants	60
D.	Le Programme d'Orientations et d'Actions	61
E.	Les enjeux de mixité sociale...	63
F.	... et urbaine	65
<b>2.</b>	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT</b>	<b>67</b>
<b>1.</b>	<b>JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT</b>	<b>68</b>
A.	Énoncé des définitions des destinations des constructions	68
B.	Principes généraux communs à toutes les zones	70
C.	Caractéristiques des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles définies	72
D.	Les emplacements réservés	91
E.	Outils de protection et de mise en valeur du territoire	91
<b>2.</b>	<b>ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DU PLUi</b>	<b>97</b>
A.	Données de cadrage	97
B.	Analyse détaillée par commune	98
<b>3.</b>	<b>SURFACES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DÉGAGÉES DU PLUi</b>	<b>127</b>
A.	Tableau détaillé des surfaces	127
B.	Analyse de la capacité d'accueil du PLUi	128
C.	Analyse de la consommation d'espaces du PLUi	137
D.	Consommation d'espaces en Appellation d'Origine Protégée	140
<b>3.</b>	<b>ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE</b>	<b>147</b>
<b>1.</b>	<b>RECAPITULATIF DES DOCUMENTS « SUPRA » À INTÉGRER</b>	<b>148</b>
<b>2.</b>	<b>LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AÉRODROME DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE</b>	<b>149</b>
<b>3.</b>	<b>LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS</b>	<b>150</b>
<b>4.</b>	<b>INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT – RÉDUCTION – COMPENSATION</b>	<b>159</b>

<b>1. AVANT-PROPOS</b>	<b>160</b>
A.    Qu'entend-on par évaluation environnementale ?	160
B.    Comment s'est traduite la démarche d'évaluation environnementale dans la révision du PLUi ?	161
C.    Rappel des enjeux	162
<b>2. INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>164</b>
A.    Présentation	164
B.    Analyse générale des incidences du PADD	165
<b>3. ANALYSE SPÉCIFIQUE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUi PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »...</b>	<b>172</b>
A.    ...Sur le grand paysage	172
B.    ...Sur le patrimoine naturel et les continuités écologiques	177
C.    ...Sur la ressource en eau	194
D.    ...Sur le climat, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	218
E.    ...Sur les risques	221
F.    ...Sur les nuisances	237
G.    Présentation des prescriptions additionnelles du zonage : Espaces Boisés Classés et bilan de leur évolution	242
H.    Analyse spécifiques des incidences des emplacements réservés et STECAL sur l'environnement	246
<b>4. INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVÊTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>250</b>
A.    L'ensemble des secteurs susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement : 1AU	251
B.    Analyse spécifique des zones 1AU à enjeu	252
C.    Synthèse des principales incidences du projet sur les zones d'intérêt pour l'environnement	296
<b>5. INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000</b>	<b>299</b>
A.    Rappel réglementaire	299
B.    Analyse des incidences potentielles globales du PLUi sur Natura 2000 à l'échelle du territoire	302
C.    Conclusion	314
<b>5. INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN</b>	<b>316</b>
<b>1. OBJECTIFS ET MODALITÉS DE SUIVI</b>	<b>317</b>
<b>2. PRÉSENTATION DES INDICATEURS RETENUS</b>	<b>317</b>
A.    Programme de suivi des effets du PLUi	318
B.    Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement	320
C.    Programme de suivi des effets du PLUi sur la consommation d'espace	327

<b>TOME 3</b>
---------------

<b>1. OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLUI</b>	<b>11</b>
<b>2. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>13</b>
<b>1. DIAGNOSTIC</b>	<b>14</b>
A. Les caractéristiques socio-démographiques	14
B. Les activités économiques	15
C. Transports, déplacements et stationnement	17
D. Equipements et services publics	18
E. Le logement	19
F. Morphologie urbaine et typologie du bâti	21
G. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	22
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>24</b>
A. Milieu naturel, biodiversité et trame verte et bleue	24
B. Le paysage	27
C. Le patrimoine local	28
D. Ressource en eau	30
E. Climat, air, énergie	32
F. Risques et nuisances	34
<b>3. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET</b>	<b>37</b>
<b>1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>38</b>
<b>2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>40</b>
<b>3. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS – HABITAT</b>	<b>41</b>
<b>4. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT</b>	<b>45</b>
<b>1. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES</b>	<b>46</b>
A. Les zones urbaines	46
B. Les zones à urbaniser	48
C. Les zones agricoles et naturelles	49
D. Emplacements réservés, outils de protection et mise en valeur du territoire	50
<b>2. ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DU PLUI</b>	<b>53</b>
<b>3. ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLUI</b>	<b>54</b>
<b>4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DU PLUI</b>	<b>56</b>

<b>5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT – RÉDUCTION - COMPENSATION</b>	<b>57</b>
<b>1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>58</b>
A. Sur le grand paysage, la patrimoine naturel et les continuités écologiques	58
B. Sur la ressource en eau	58
C. Sur le climat, l'énergie et les gaz à effet de serre	59
D. Sur les risques et nuisances	59
<b>2. INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>60</b>
<b>3. INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000</b>	<b>64</b>



# **1. OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLUI**

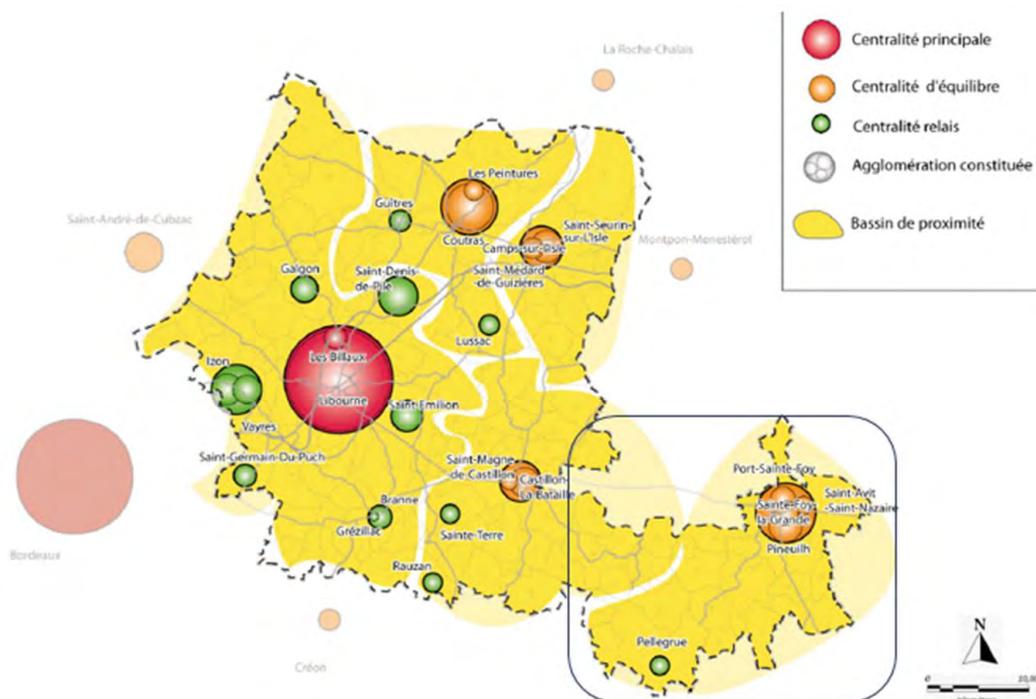
La Communauté de Communes du Pays Foyen a décidé par délibération de son Conseil Communautaire du 27 octobre 2017 de réviser son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH, initialement élaboré sur un territoire de 15 communes, **ceci pour couvrir l'intégralité du territoire qui regroupe aujourd'hui 20 communes membres.**

Le PLUi en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2013 et constituait à l'époque une référence puisqu'il était le premier PLUi du Département de La Gironde.

Une révision du PLUi est aujourd'hui rendue nécessaire 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.**
- **La volonté de répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain tel que détaillé dans le décret no 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.**

La révision du PLUi est aussi considéré 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 (GEMAPI).



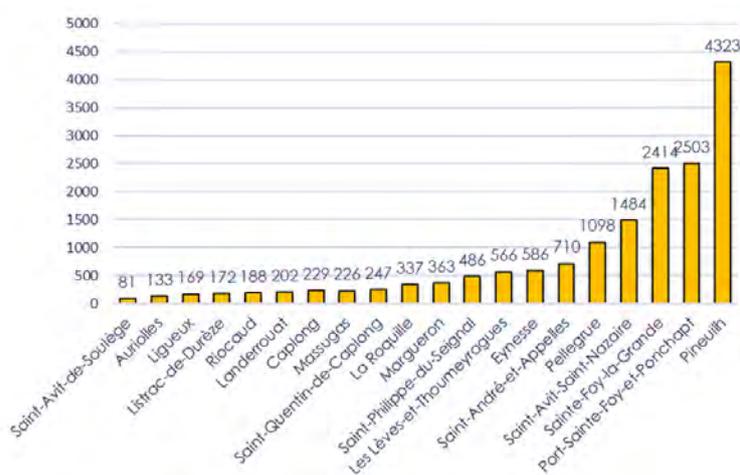
Source : Document d'Orientations et d'Objectifs, SCoT du Grand Libournais

## **2. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

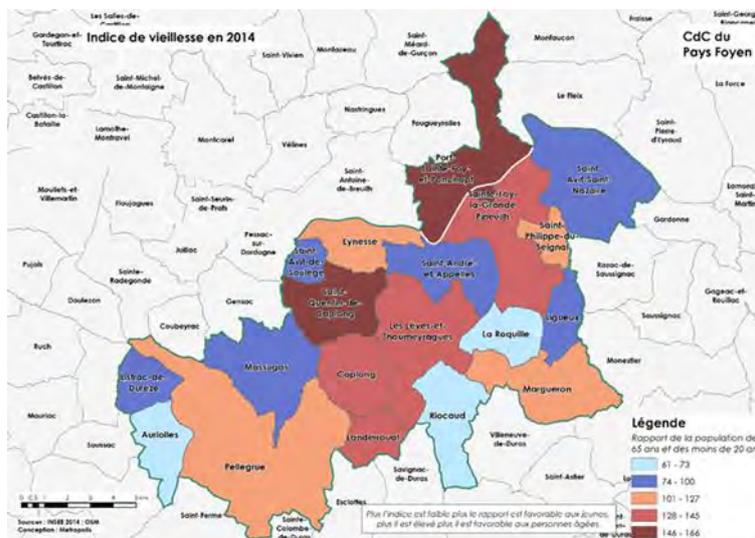
# 1. **DIAGNOSTIC**

## A. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

En 2015, date du dernier recensement de l'INSEE, la Communauté de Communes (composée des 20 communes) comptait **16 517 habitants**. Compte tenu d'un solde naturel négatif à l'échelle de la Communauté de Communes, l'évolution démographique est **fortement influencée par un excédent du solde migratoire** largement positif entre 1968 et 2014. Ce facteur est renforcé par le fait que solde naturel a eu tendance à se stabiliser sur cette même période.



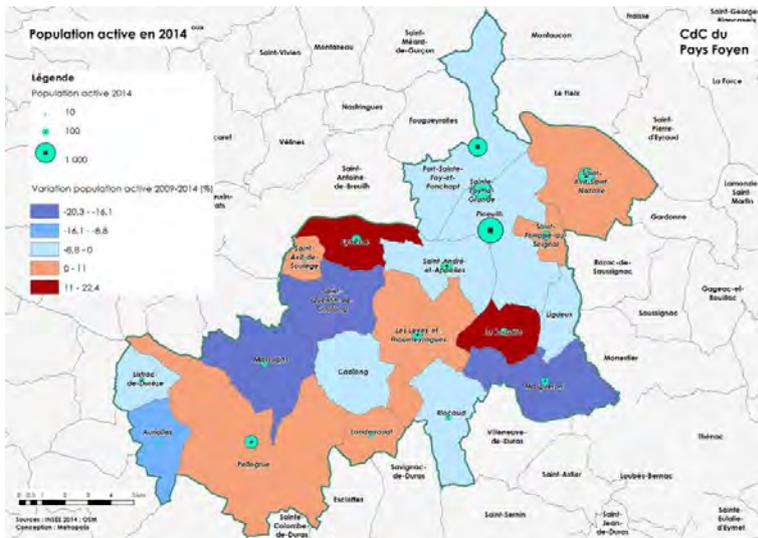
**Le phénomène de vieillissement** de la population s'accroît. Cette structure démographique est le résultat de deux phénomènes distincts, le premier étant l'appartenance de ces habitants aux générations du « baby-boom » dont les effectifs sont de façon générale plus importants que le reste des classes d'âges, et le second étant un apport migratoire de personnes âgées de plus de 50 ans qui s'installent durablement sur le territoire. La pyramide des âges reflète le phénomène du vieillissement de la population.



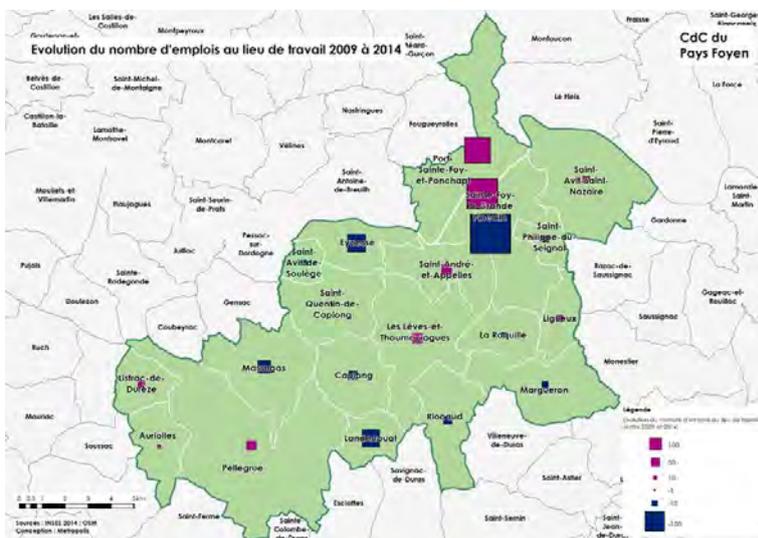
En 2014, la Communauté de Communes regroupe 7403 ménages sur son territoire. 63% des ménages sont des familles avec ou sans enfants. Cette proportion est légèrement au-dessus de la moyenne départementale qui s'élève à 60,5% en 2014. **La proportion de couples avec enfants est parallèlement inférieure à la moyenne départementale** (22,1% contre 25,2%).

En extrapolant les tendances démographiques de ces dernières années, la Communauté de Communes du Pays Foyen pourrait avoir de 16517 habitants en 2015 à 20839 habitants en 2040. Le nombre d'habitants supplémentaires varie, selon les 3 hypothèses, **de + 847 habitants à + 1943 habitants entre 2020 et 2040**.

## B. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



Sur la période allant de 2009 à 2014, la population active a diminué de 88 actifs (soit 2,9%) mais cette baisse reflète aussi la baisse de la population sur le territoire. Le taux d'activité a quant à lui augmenté de 10 points sur la période s'expliquant en partie par **une augmentation du nombre de chômeurs** qui font partie du calcul de la population active.



En 2014, **l'agglomération de Sainte-Foy-la-Grande regroupe à elle seule plus de 66% des emplois.**

Entre 2009 et 2014, le Pays Foyen a connu une perte de 122 emplois ou de -2%, passant de 6158 à 6036 emplois. Cette baisse du niveau d'emplois a pour conséquence de ne pouvoir offrir à la population active résidente le nombre d'emplois nécessaires dans certains secteurs d'activité.

**Le territoire du Pays Foyen est marqué par l'importance de son secteur tertiaire** qui regroupe plus de 53% des emplois et de son secteur agricole qui représente 5,3% des emplois contre 1,2% au niveau départemental. Le poids des professions intermédiaires, des cadres et professions intellectuelles supérieures est moins important au sein du Pays Foyen qu'à l'échelle départementale.

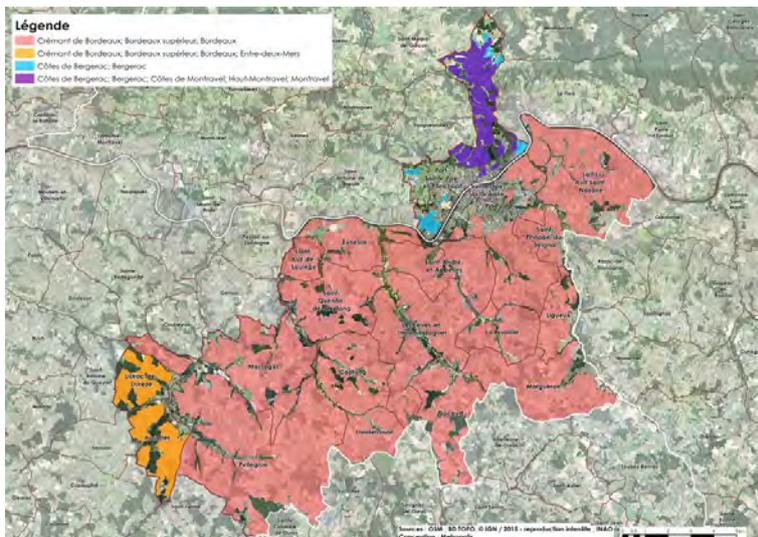
En 2016, le secteur du commerce, transports, restauration et hébergement représente 43,2% des créations d'entreprises et les services aux particuliers et aux entreprises 40,7%. **Ceci renforce le développement de l'économie tertiaire et présente.**

**Une structuration commerciale de type commerces spécialisés, moyennes et grandes surfaces commerciales existe sur l'agglomération foyenne à sa périphérie** (Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Pineuilh). La structuration commerciale de périphérie s'est positionnée sur des axes structurants, bénéficiant des effets d'entrée de ville. **Les bourgs fonctionnent grâce à une petite structuration commerciale de proximité**, c'est le cas notamment à Eynesse, à Margueron, Les Lèves-et-Thoumeyragues. Huit communes les moins peuplées ne bénéficient d'aucun commerce de proximité,

ce qui s'explique notamment par la dispersion de l'habitat et leur faible attrait (la présence de bourg structuré renforçant potentiellement la zone de chalandise d'un commerce de proximité).

**Le pôle économique du cœur d'agglomération est couplé à plusieurs zones d'activités périphériques** se situant aux entrées d'agglomération à l'ouest et à l'est le long de la RD 936. L'espace foncier réservé à l'activité économique peut permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, néanmoins, l'état actuel de certains espaces dédiés à l'activité économique ne participe pas suffisamment à la valorisation du territoire (linéarisation, faible qualité paysagère, mixité des espaces, affichage parfois anarchique et vétuste ...). **Des disponibilité foncières et immobilières résiduelles et des locaux à vendre ou à louer existent dans ces zones économiques. L'objectif du SCOT vise à requalifier et densifier ces zones économiques.**

Malgré l'existence de l'agglomération foyenne, le territoire intercommunal conserve **une activité agricole traditionnelle, essentiellement viticole, gestionnaire patrimoniale de l'espace et du paysage**. Localement, l'agriculture est dominée par la viticulture qui représente 59 % de la SAU en 2010. Cette activité est en essor puisqu'elle a augmenté de 16,3% entre 2000 et 2010. D'autres pratiques agricoles persistent comme les terres labourables (céréales, maïs...), les vergers et les espaces consacrés à l'élevage.



La viticulture constitue une richesse économique, un élément de l'identité territoriale et de l'attractivité touristique. Néanmoins, cette situation ne peut dissimuler l'existence d'une agriculture à deux vitesses, avec d'une part, une viticulture dynamique à l'ouest et au centre du territoire et d'autre part, des activités agricoles en crise souffrant d'un manque de rentabilité économique et de concurrence foncière à proximité de l'agglomération foyenne.

Les communes du sud et de l'est du territoire présentent une activité de type polyculturelle (la Roquille, Riocaud, Margueron, Ligueux). À l'exception de la commune de Sainte-Foy-la-Grande, le territoire conserve une activité agricole présente dans les formes d'occupation de l'espace communal. De plus, la présence de la vigne et l'existence de contraintes naturelles fortes (inondations) impliquent de réfléchir à **une politique d'aménagement de l'espace limitant l'hypertrophie de l'agglomération foyenne, garantissant le développement des bourgs ruraux relais et assurant la pérennité des services et de la vie locale au sein des bourgs et de l'espace rural périphérique.**

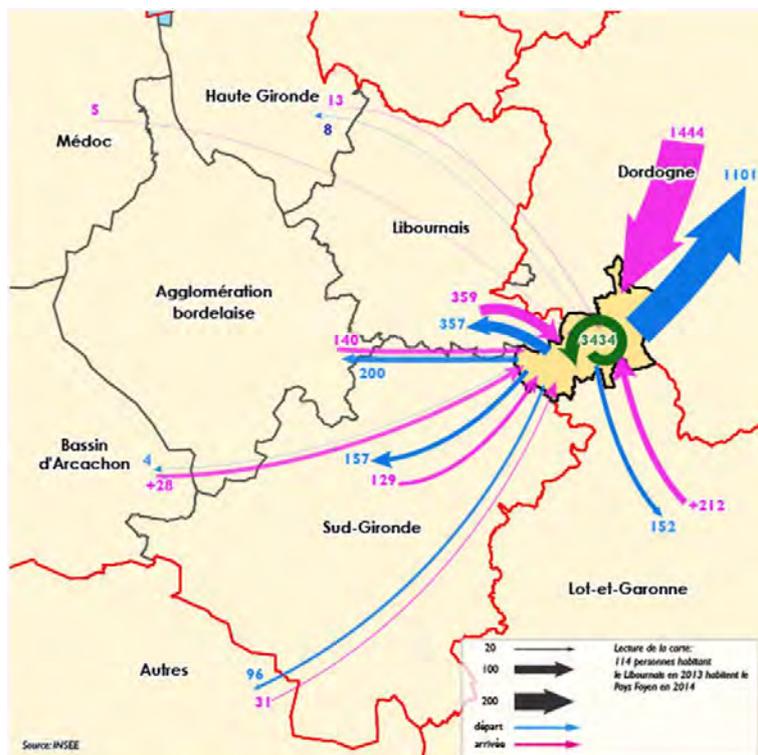
## C. TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Du fait du caractère rural du territoire du Pays Foyen, 85,3% des ménages possèdent en 2014 au moins une voiture. Surtout, le taux d'équipement des ménages du Pays Foyen tend à augmenter alors qu'il reste stable dans le département de la Gironde, augmente à l'échelle du Grand Libournais et du département de la Dordogne. Ceci peut traduire **une dépendance de plus en plus accrue à la voiture** et une augmentation du nombre d'actifs occupés qui travaillent hors de leur commune de résidence.

De par la configuration du réseau routier et du positionnement de la Communauté de Communes à cheval sur les départements de la Gironde et de la Dordogne, **les usages se tournent plus naturellement vers la ville de Bergerac que vers Libourne ou Bordeaux**. La restructuration récente de la RD 936 autour de Sainte-Foy la Grande, lui a conféré une vocation de rocade. Aujourd'hui, cette dernière devient un enjeu fort de positionnement pour les activités économiques locales.

Lorsque l'on observe les flux d'entrées et de sorties des actifs occupés, on remarque que :

- Le poids de la Dordogne est très nettement plus important que celui de la Gironde qui représente 53% des sorties et 25% des entrées.
- Le Pays Foyen connaît un net déficit de sorties (2078 sorties contre 2336 entrées d'actifs salariés soit une différence de 257 actifs).



**Une gare ferroviaire** se situe à Sainte-Foy la Grande, en limite communale avec Pineuilh. Elle a bénéficié récemment d'un réaménagement. En 2014, c'est une « gare voyageur d'intérêt régional » (catégorie B : la fréquentation est supérieure ou égale à 100 000 voyageurs par an, de 2010 à 2011). La Communauté de Communes du Pays Foyen est mal desservie par le réseau départemental des cars TransGironde.

Grâce à l'empreinte rurale du territoire, de nombreux chemins et petites routes forment un réseau dense et complet au sein de la Communauté de Communes. Ainsi, **plusieurs boucles de randonnées** balisées ont vu le jour afin de répondre au mieux à l'attente des randonneurs et leur faire découvrir le territoire.

## D. EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

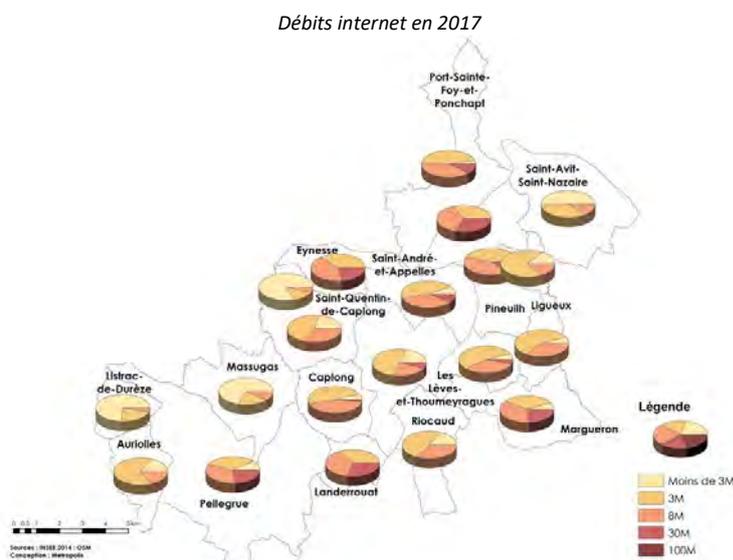
Le territoire du Pays Foyen est **tourné vers plusieurs bassins de vie** où les résidents trouvent quelques équipements du service public. Pour les équipements supérieurs, ce sont les pôles de Libourne et de Bergerac qui sont les plus proches.

**L'offre de santé complète** sur l'agglomération foyenne donne aux habitants du territoire une bonne accessibilité aux médecins généralistes et spécialistes puisque les communes rurales souffrent d'une accessibilité moindre. Ce constat, qui ne touche pas spécifiquement le Pays Foyen mais une grande partie des territoires ruraux, présente un risque majeur de diminution d'accès aux premiers soins alors même que la population tend à vieillir.

Pour les enfants âgés de 0 à 3 ans, l'intercommunalité dispose de trois crèches dont les capacités d'accueil répondent aux besoins. **L'offre en établissements scolaires est également bien dimensionnée** avec 3 écoles maternelles, 7 écoles élémentaires, 2 collèges et 1 lycée.

Avec près de 50 équipements sportifs recensés par l'INSEE en 2015, le territoire du Pays Foyen est doté d'une offre importante à son échelle. Si l'intercommunalité ne dispose pas de grands équipements ou d'équipements spécialisés (qui sont présents à Libourne pour la plupart), elle dispose d'équipements de proximité dans toutes les communes ce qui permet à la population résidente un accès relativement aisé à ces équipements et les activités proposées.

**Le territoire n'est que partiellement couvert par les réseaux opérateurs de très haut débit fixe (THD)** tels ceux de Bouygues Telecom, Orange, ou SFR, accessibles sur Bordeaux et sur une partie de son agglomération. Cette technologie nécessite le déploiement d'un réseau de fibre optique, permettant une performance et des débits en matière d'échange d'information bien supérieurs (jusqu'à 100Mb/s) aux possibilités actuelles sur le Pays Foyen.



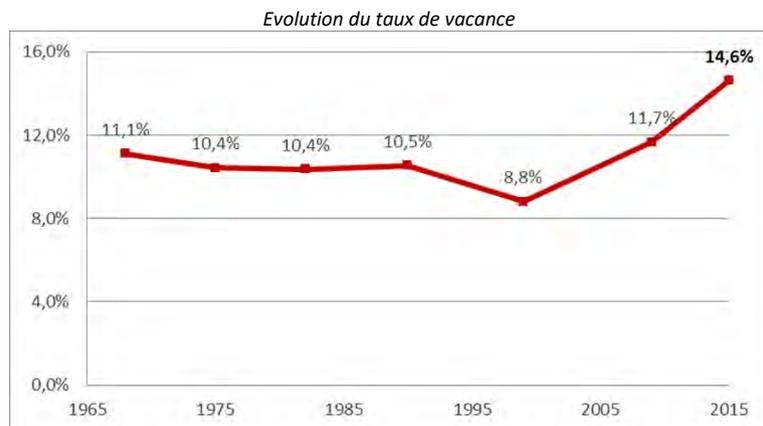
Ainsi, dans les centres des villes les plus peuplées, les débits ne sont pas plus importants que dans les centres-bourgs des principales communes du territoire du Pays Foyen (de 30 à 100 Mbits/s localement, plus généralement de 8 à 30 Mbit/s). En revanche, à mesure que l'on s'éloigne de ces centres, et ce très rapidement, les débits deviennent très faibles. Dans les zones les plus rurales, ces débits n'atteignent que rarement 8 Mbit/s.

## E. LE LOGEMENT

Le parc est composé à 79,7% de résidences principales. La part des propriétaires (61,1%) dans le parc de résidences principales a augmenté depuis 2009 (59,8%). Les locataires représentent un tiers des ménages. Cette proportion tend à diminuer depuis 2009. A noter que parmi eux, la proportion de locataires en résidences locatives HLM a notablement diminué sur la même période (-2 points), alors que la proportion de locataires du secteur privé est restée stable (28%). **En particulier, dans un contexte de marché de l'immobilier détendu, la demande locative émane majoritairement de personnes à revenus modestes. Or, elle s'oriente vers l'offre de locations disponibles la plus accessible financièrement, notamment celle en mauvais état, ce qui génère du mal logement. D'où l'enjeu de l'intervention publique afin de favoriser la rénovation.**

**Les communes de Pineuilh (11,4%) et de Sainte-Foy-la-Grande (36,3%) doivent répondre aux dispositions de la loi SRU** et présenter un minimum de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Un contrat de mixité sociale a été signé afin de répondre aux enjeux du parc locatif social.

**Le nombre de logements vacants a progressé notablement, passant de 1059 en 2009 à 1366 comptés en 2015.** Le taux de vacance atteint 14,6% du parc de logements. L'objectif du PLH 2011-2017, une diminution forte de la vacance pour un taux de vacance de 10 % en 2017, n'est donc pas du tout atteint selon cette donnée. Néanmoins, le repérage des élus fait état, en 2018, de 763 logements vacants soit environ 9% du parc.



C'est à Sainte-Foy-la-Grande que le taux de vacance est de loin le plus important : 29,1%, soit 507 logements vacants en 2015. L'enjeu des logements vacants est également très important à Pineuilh (14,6% du parc, soit 356 logements vacants, en augmentation : +92 logements entre 2009 et 2015), puis Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (10,6% du parc, 139 logements), St-Avit-St-Nazaire (9,6%, 68 logements, en augmentation : +42 logements entre 2009 et 2014), Pellegrue (10,1%, soit 57 logements). Le nombre de logements vacants a augmenté également en volume dans plusieurs communes rurales du Sud-Est du territoire (St-Quentin-de-Caplong, Eynesse, Ligueux, Margueron).

Les causes de la vacance sont multiples : vétusté voire insalubrité des immeubles, inadaptation à l'évolution des besoins, rentabilité locative insuffisante pour des immeubles à rénover entièrement au préalable (à Sainte-Foy-la-Grande notamment), situations juridiques complexes (successions, indivisions), propriétaire occupant âgé vivant en établissement... Ces problématiques distinctes nécessitent des stratégies adaptées pour remobiliser le parc.

**Si la vacance du parc de logements cesse d’augmenter, il est possible d’enrayer le déclin démographique, voire de regagner des habitants si la vacance diminue. 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.**

Depuis le début des années 2000, la Communauté de Communes, dans le cadre de son projet de territoire, a défini sa politique du logement en s’appuyant sur le cadre législatif : des PLH successifs (2003-2009, puis 2011-2017), puis le PLUi (approuvé en décembre 2013) ont été élaborés sur le territoire du Pays Foyen comptant alors 14 communes.

Le **bilan du PLH précédent** est le suivant :

- En termes d’objectif démographique, le territoire communautaire avant son élargissement n’a pas connu de croissance démographique.
- Il est démontré que la production de logements neufs jusque 2013 (construction neuve, production de logements sociaux, produits de défiscalisation) n’était pas du tout en phase avec les besoins du territoire.
- Concernant la production de logements sociaux, la majorité de la production programmée du PLH a été réalisée (46 logements), intégrant les dernières constructions neuves publiques en 2013 puis des logements rénovés via l’OPAH.

*Scenario de développement porté par le PLH précédent*

Population en 2019	<b>15 623 habitants</b> <b>+ 0,52% / an</b>
Nombre de logements vacants en 2019	<b>850</b> (autour de 1000 en 2013)
Nombre de logements à construire / an	<b>112 logements / an</b> <b>Puis 46 logts/an (2020-2025)</b>
Nombre de logements à construire sur 6 ans	<b>517 logements</b>
Consommation foncière	<b>65 ha à court terme</b> (zones U et 1AU) <b>32 ha en zone 2AU</b>
Densité moyenne (nombre de logements/ha)	<b>11</b>

Le **logement adapté aux personnes âgées et handicapées** est un enjeu identifié sur le territoire de la communauté de communes : favoriser le maintien à domicile d’une part, et conserver le bon niveau de structures collectives de logement dédiés aux personnes âgées. Ces enjeux concernent prioritairement l’agglomération foyenne et les centres-bourgs. Ils sont toujours valables suite à l’élargissement du territoire communautaire avec l’adhésion de Pellegrue et les communes rurales proches.

Enfin, le Pays Foyen est concerné par le passage, le séjour et la sédentarisation de **Gens du Voyage**, avec des besoins en habitat adapté avec un accompagnement social adapté.

## F. MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Les principales caractéristiques du territoire sont les suivantes :

Un cœur historique comme centralité : la bastide de Sainte-Foy-la-Grande



Pellegrue : l'autre noyau urbain historique



---

Des villages et hameaux anciens



Des extensions urbaines linéaires



---

Les grands ensembles de Sainte-Foy-la-Grande



Les opérations d'ensemble type lotissement



---

De l'habitat collectif aux résidences



Les bâtiments isolés en zone agricole



## G. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'ensemble des analyses s'appuie sur un bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2005 et 2015, basé sur un croisement d'information entre analyse de terrain, photo-interprétation et analyse de la base de données MAJIC.

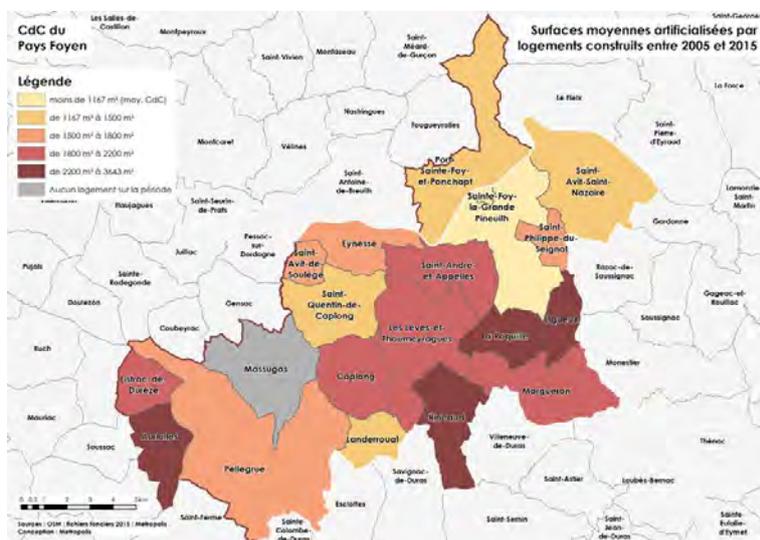
La consommation des espaces par l'urbanisation ou l'artificialisation des terres a concerné quatre types d'occupation du sol. Les 168 hectares d'espaces qui ont été consommés entre 2005 et 2015 étaient répartis, selon l'occupation du sol ainsi :

Toutes destinations confondues : Types d'espaces consommés entre 2005 et 2015 (10 ans), en hectares

Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
13,76	15,34	138,50	0,50	<b>154,33</b>	168,09

**154,33 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés lors de la décennie passée.**

Entre 2005 et 2015, 1051 nouvelles constructions ont été réalisées au Pays Foyen consommant 122,16 ha au total, dont 110,74 hectares sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. 5 hectares ont été consommés pour des logements collectifs et 112 hectares par des logements individuels purs.

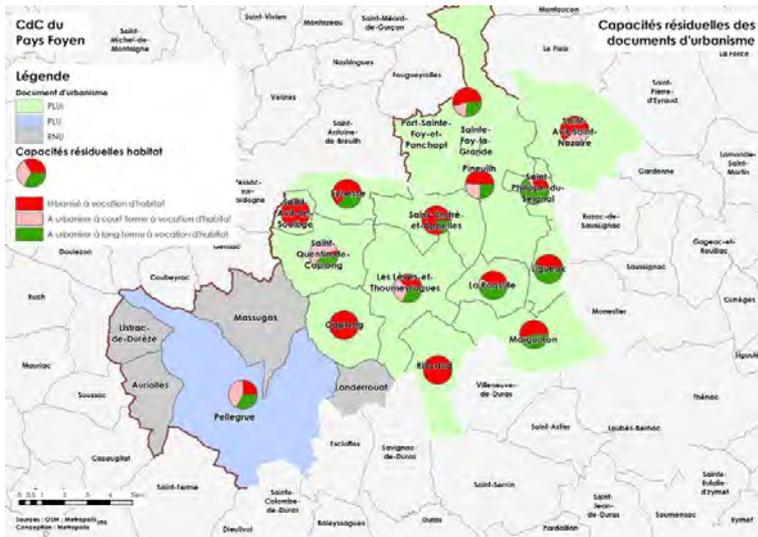


Certaines opérations ont été plus denses que d'autres. Ainsi dans les communes les plus rurales et les moins peuplées, la surface moyenne des constructions atteint plus de 3 500 m<sup>2</sup> alors qu'elle atteint **1166 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du Pays Foyen.**

Le constat de l'urbanisation dans les secteurs ruraux est souvent préjudiciable aux paysages pourtant de qualité mais qui sont très facilement disqualifiés par **des opérations d'urbanisation qui peuvent avoir des impacts très forts du fait des vallonnements qui offrent des perspectives lointaines.** Cette urbanisation a donc contribué à « miter » le **paysage rural et agricole** de certains espaces du territoire foyen. Elle a souvent un caractère récent et découle de la mise en application des précédents documents d'urbanisme qui ont certainement été trop « **ambitieux** » en **surfaces ouvertes à**

**l’urbanisation avec parfois un éparpillement du potentiel urbanisable allant à l’encontre de toute logique de rationalisation des réseaux.**

Parmi les problématiques posées par le développement péri – urbain, la question des lisières et limites de la zone urbanisée, est centrale. La platitude du paysage renforcée par l’activité agricole, crée des confrontations brutales entre les limites de l’urbanisation et le terroir agricole, et/ou les plaines plus naturelles inondables. La question qui se pose est alors de savoir si les limites urbaines constituent de véritables façades de la ville ou s’il s’agit des arrières ou de délaissés, dont l’image est moins valorisante pour la commune.



L’identification du potentiel de densification des documents d’urbanisme a été réalisée sur les communes couvertes par le PLUi approuvé en 2013 et le PLU de Pellegrue. Par définition, l’analyse n’est pas possible sur les 4 communes soumises au Règlement National d’Urbanisme.

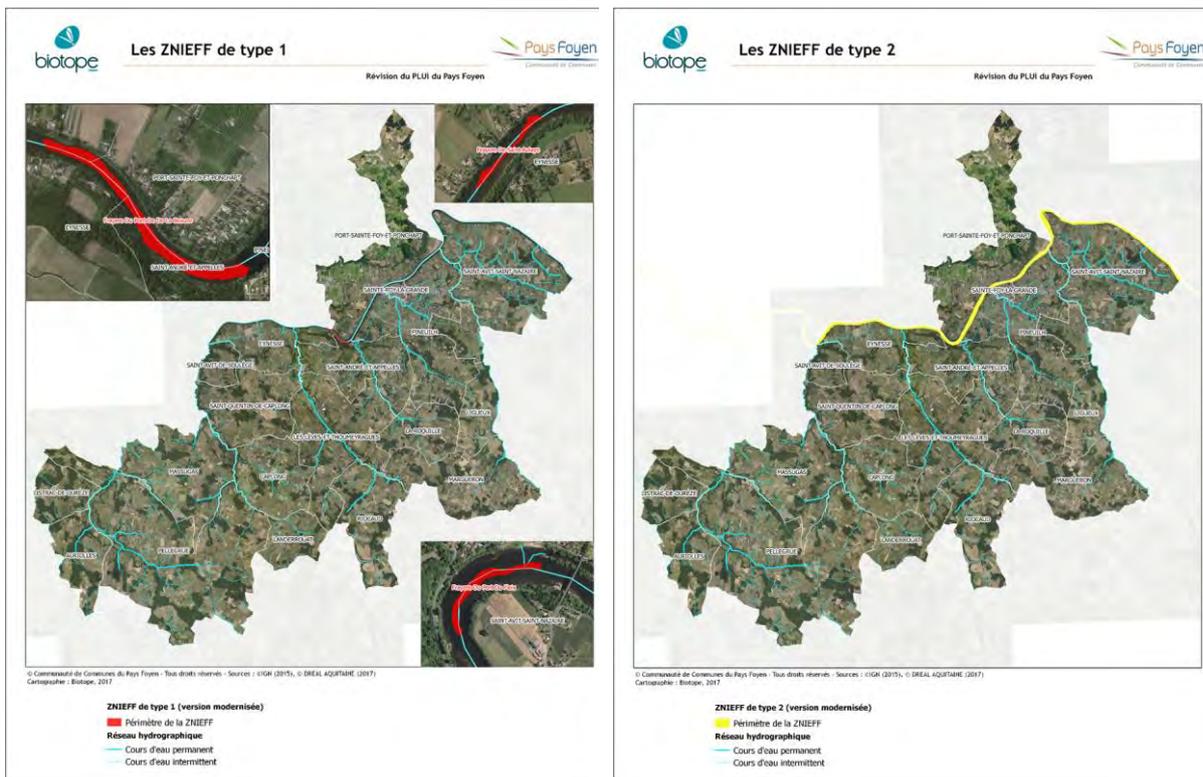
**Le potentiel foncier restant dans les zones urbaines (zones U) et dans les zones à urbaniser (zones AU) est de 176 ha.**

## 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A. MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE ET BLEUE

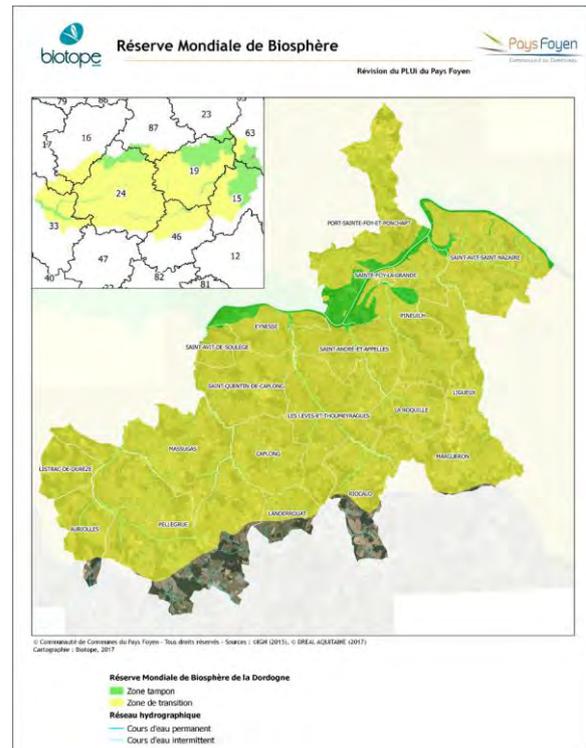
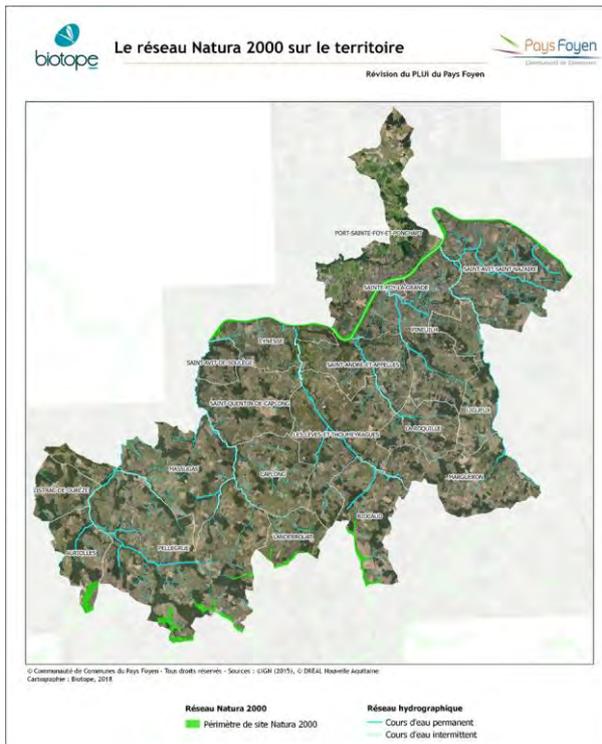
À ce jour, le territoire du PLUI compte 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et 1 ZNIEFF de type II (modernisées), réparties sur l'ensemble du territoire du PLUI :

- **ZNIEFF de type 1 :**
  - Frayère de Saint-Aulaye ;
  - Frayère du pont de la Beauze ;
  - Frayère du port du Fleix
- **ZNIEFF de type 2 :**
  - La Dordogne.



Le territoire du Pays Foyen recense à ce jour 2 sites Natura 2000 : « la Dordogne » et « le réseau hydrographique du Dropt ». Tous deux disposent d'un Document d'Objectifs (DOCOB) validé.

Le territoire du Pays Foyen est concerné par la **Réserve Mondiale de Biosphère** de la rivière Dordogne. Celle-ci a été désignée Réserve Mondiale de Biosphère par le Conseil International de Coordination du programme MAB de l'Unesco le 11 juillet 2012.



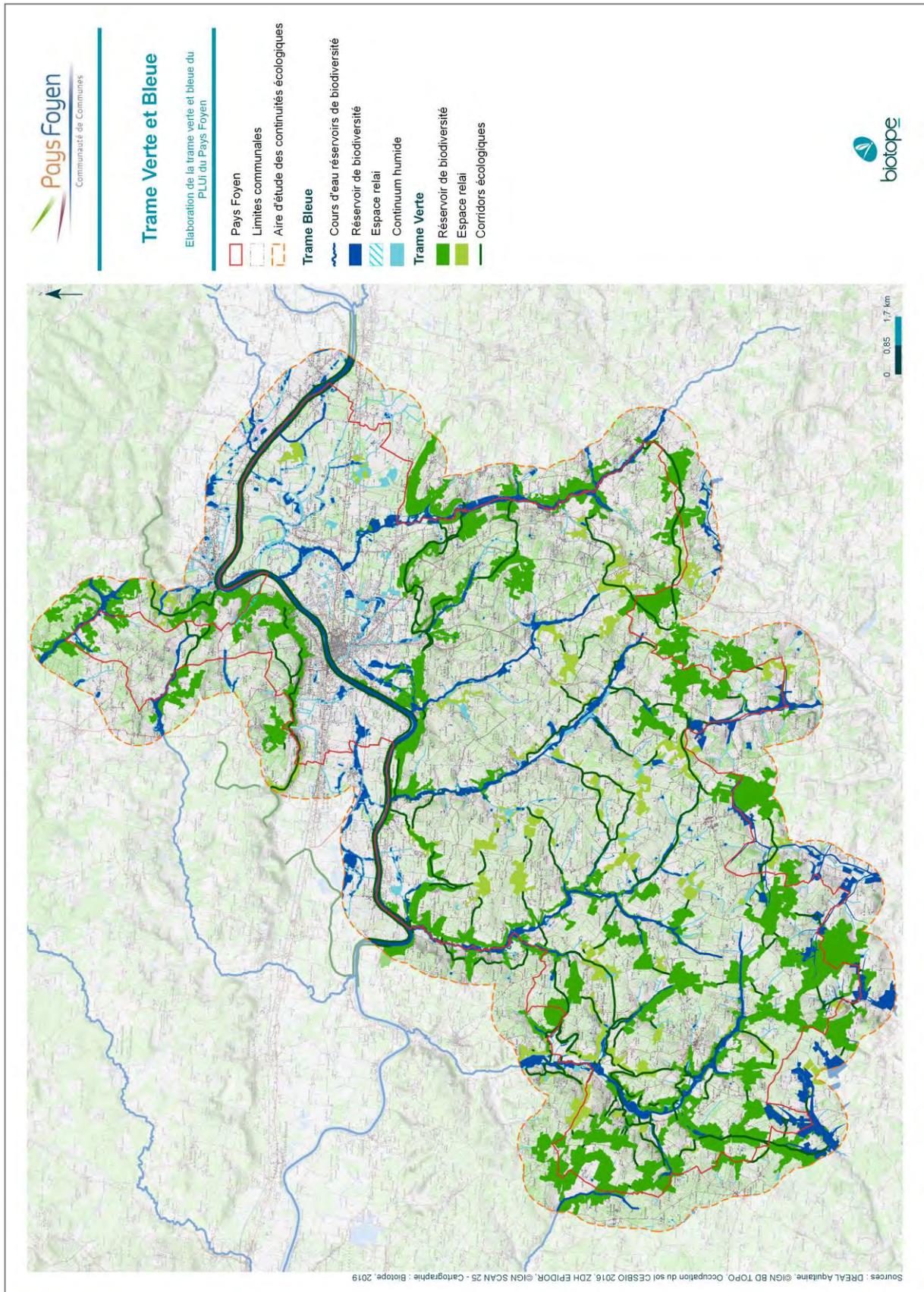
**La Trame Verte et Bleue** relève d'un positionnement stratégique environnemental et constitue un outil qui va contribuer à structurer le territoire du Pays Foyen. Cette trame doit accompagner les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), créés par le Grenelle de l'Environnement et les orientations nationales qui leur sont supérieures. Le but est ici de donner véritablement une transcription territoriale à une politique de gestion durable des milieux naturels, de leurs besoins et de leurs interactions avec les autres ressources environnementales (exemples : eau, paysages, espaces...).

À travers le PLU, il s'agit de mener les grands arbitrages du partage entre les trames « naturelle » et « humaine ». Si la trame verte et bleue a pour ambition première la préservation de la biodiversité, elle doit également répondre à plusieurs objectifs :

- S'intégrer dans une stratégie globale qui valorise les atouts du territoire et atténue les faiblesses identifiées (gestion durable des ressources en eau, spatiales, paysagères, maîtrise des risques naturels...);
- Constituer un outil permettant une organisation du développement qui s'articule avec les autres orientations du PLU, quel que soit le secteur considéré (économie, développement urbain, etc.).

**Les continuités écologiques mises en évidence sur le Pays Foyen doivent être prises en compte dans le cadre de la révision du PLU intercommunal. Il s'agit ici de considérer cette trame naturelle non pas comme une contrainte environnementale, mais comme un capital à préserver et un élément à part entière de la stratégie d'aménagement et de développement du territoire.**

**La préservation des boisements, qu'ils soient en plaine, sur les coteaux ou sur les berges de la Dordogne, est un enjeu important pour la Communauté de Communes au regard de leur portée écologique et paysagère. La révision du PLU est une opportunité pour conforter la trame boisée en assurant la pérennité de ces milieux, ainsi que des motifs naturels associés (haies, bosquets), notamment entre la vallée de la Dordogne et les coteaux calcaires (corridor écologiques).**



## B. LE PAYSAGE

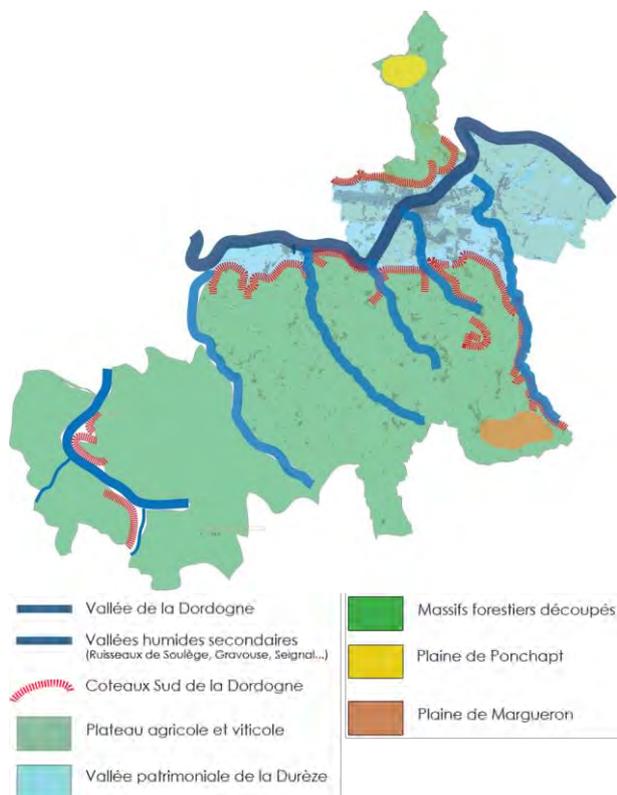
Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen est inscrite dans les entités paysagères de la « **vallée de la Dordogne** » et du « **Haut Entre Deux Mers** ». La vallée présente des profils larges et plats, limités par des horizons boisés (implantés sur poches sableuses), et striés par des infrastructures importantes (chemin de fer et RD), ponctués par un habitat sans caractère particulier, qui se cristallise en particulier autour des routes. Les coteaux, moins denses, présentent principalement des problématiques, d'extension de bourgs ou de mitage de terroirs agricoles et paysagers qualitatifs.

Traçant son lit au sein des reliefs de l'est du département, la Dordogne a dessiné, au fil de ses fluctuations, une large vallée encaissée, nettement délimitée par de hauts coteaux boisés. Entre les amples méandres s'installe une agriculture variée, riche de belles pâtures humides, souvent mise en place grâce à des aménagements de la plaine (digues, réseaux de canaux). Associé à ce réseau, un maillage fin de circulations parcourt l'ensemble de ces plaines, desservant une urbanisation diffuse sur les fonds, plus dense - car contrainte par la morphologie - en pieds de coteaux. Vigne, berges et coteaux boisés, villages et routes-digues forment des paysages très riches et très changeants d'amont en aval.

Au fil de méandres assez prononcés, la vallée de la Dordogne voit se succéder divers paysages, caractérisés par les différentes largeurs de la vallée et du fleuve, et les implantations humaines qui en ont découlé. En particulier, isolé en territoire périgourdin, le méandre de Sainte-Foy-la-Grande présente une agriculture variée ; un peu plus en aval, au long de la rive gauche d'Eynesse à Saint-Jean-de-Blainac, vignes et cultures se partagent l'espace.

Le **réseau hydrographique** va apporter des éléments qualitatifs supplémentaires, notamment un **rythme des paysages de coteaux et collines**. La mise en scène du réseau hydrographique et la sécurisation des écoulements d'eau figurent parmi les enjeux environnementaux majeurs du territoire.

La **trame viticole** ou « trame pourpre » et ses composantes naturelles ainsi que bâties sont l'une des caractéristiques fortes de l'identité du territoire.



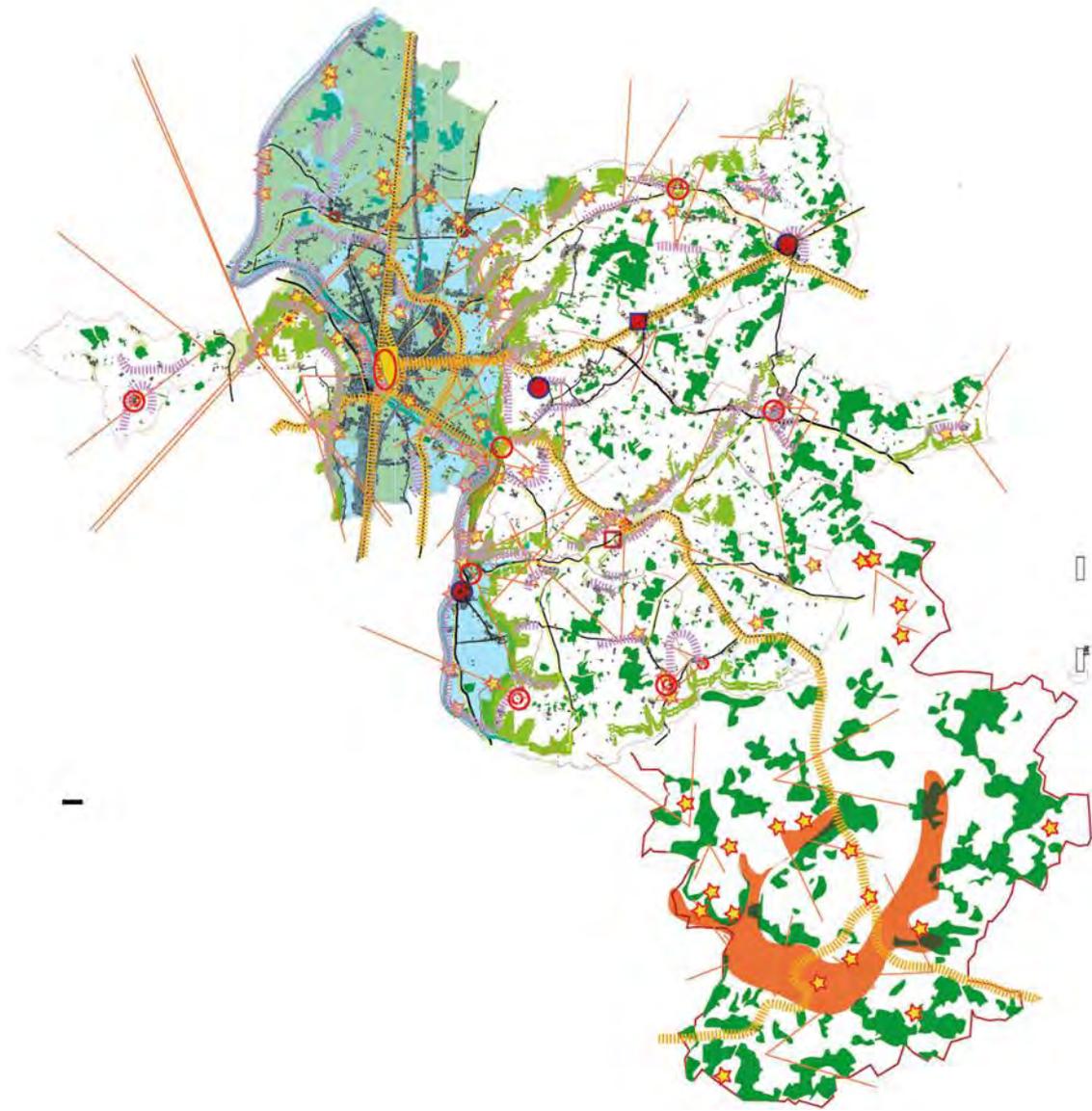
Le **relief et la topographie** sont bien une richesse pour le territoire du Pays Foyen, offrant des paysages et des panoramas variés, et de qualité. À partir de ce relief, se dessinent les points de vue et panoramas majeurs qu'il s'agit de préserver comme un bien commun.

Les **paysages bocagers** des vallées, plus confidentiels, méritent également une préservation au titre des paysages identitaires en plus de leur valeur écologique.

## C. LE PATRIMOINE LOCAL

**Légende - Enjeux paysagers**

-  Vallée de la Dordogne : enjeu de transparence visuelle et d'accès à la rivière.
-  Coteaux boisés de part et d'autre de la vallée principale : enjeu environnemental des boisements, maintien des sols et limites paysagères de la vallée.
-  Paysages urbains et agricoles de la vallée principale : limites et lisères d'urbanisation à trouver.
-  Réseau secondaire de ruisseaux formant une trame bleue avec des enjeux d'écoulement des eaux (risques ponctuels d'inondation), et d'accompagnement par des milieux humides. Enjeux de préservation des plaines et milieux humides accompagnant les ruisseaux.
-  « Remontée » de l'urbanisation dans les vallées secondaires avec un fort impact paysager, à limiter.
-  Panoramas de sommets de coteaux à préserver d'un mitage et d'une privatisation des paysages.
-  Zones inondables à gérer.
-  Autres boisements à préserver (forêts alluviales, forêts et bosquets de coteaux pour leur taille, et / ou la qualité des milieux rencontrés).
-  Enjeux de continuités écologiques entre la trame bleue des ruisseaux et la trame verte des milieux naturels (boisements de coteaux, forêts, bosquets, ...).
-  Sites majeurs d'intérêt paysager (panoramas, points hauts, mise en scène de bourgs, de hameaux, vallées, abords de châteaux...), et châteaux remarquables.
-  Enjeux de préservation de la perception des paysages depuis les voies majeures (effet de seuil, effet de perspective...) et enjeux de re qualification des entrées de ville.
-  Enjeu patrimonial de la vallée de la Durèze



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 règlementaires 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**.

En dehors de l'emblématique bastide de Sainte Foy La Grande, le territoire du pays foyen est jalonné **de bourgs et hameaux anciens** dont le caractère patrimonial, qu'il soit lié à un élément bâti ou s'appréhende comme un ensemble paysager, est une empreinte de l'identité locale.

Plusieurs autres **châteaux et propriétés remarquables** par leur situation et leur architecture ponctuent le territoire de la commune. La qualité de ces demeures réside à la fois dans leur architecture propre mais aussi dans leurs implantations particulières et leurs parcs arborés. Ces ensembles peuvent être identifiés et protégés au titre de l'article 151-19. Leur repérage comme bâti remarquable peut aussi permettre leur mutation en habitat en cas de nécessité de changement de destination des bâtiments.

Le territoire est enfin rythmé par une multitude **d'éléments de petit patrimoine** tels que les lavoirs, les calvaires, des pigeonniers accolés à des bâtiments, les cabanes de vignes ou les quais de chargement des vendanges, et de nombreuses qualités architecturales dans les hameaux agricoles « traditionnels » (bâti principal, chais, cabane de stockage, mare, verger, potager...).

Sur une grande partie du territoire intercommunal, la valorisation du patrimoine peut aussi concerner des **éléments paysagers comme des vallons, des panoramas, des boisements...**

## D. RESSOURCE EN EAU

La Communauté de Communes du Pays Foyen est inscrite sur le grand bassin hydrographique Adour-Garonne. Afin d'avoir une ressource en eau durable, **le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021** (adopté le 1er décembre 2015) s'est fixé des objectifs pour l'eau (les orientations fondamentales), associés à des mesures (les dispositions), à mettre en place à l'échelle des bassins versants

Outil de gestion mis en place par la Loi sur l'eau de 1992, **un SAGE – Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** - sert à planifier la politique de l'eau à l'échelle d'un bassin versant.

Le SAGE doit conduire à la définition d'une stratégie globale de gestion de la ressource en eau établie collectivement au sein de la Commission Locale de l'Eau ; il fixe ainsi les objectifs généraux d'utilisation et de protection des ressources en eau superficielles et souterraines, mais aussi des zones humides (lagunes, étangs, tourbières, roselières, etc.).

Le territoire du Pays Foyen est concerné par trois SAGE :

- Le SAGE Nappes profondes de Gironde sur la totalité du territoire (opposable)
- Le SAGE Dordogne Atlantique sur la majeure partie du territoire (en élaboration)
- Le SAGE Dropt sur une petite partie au sud du territoire (en élaboration)

Les cours d'eau du sud-ouest font souvent l'objet d'une forte baisse des débits en été. Lorsque ceux-ci sont très marqués, les répercussions sur la biodiversité inféodée aux milieux aquatiques sont particulièrement notables. C'est pourquoi, **une grande partie du bassin Adour-Garonne est concerné par l'application de Plan de Gestion des Etiages**. Le PGE est un outil contractuel qui définit les règles de partage de l'eau entre les différents usages du bassin et les besoins des milieux pendant la période où elle manque.

Sur le territoire du PLUi du Pays Foyen, deux PGE sont répertoriés :

- Le PGE Dordogne-Vézère,
- Le PGE Dropt.

Concernant les nappes captives, l'état chimique est « Bon » sur l'ensemble des nappes. Ceci s'explique notamment par le fait que ces masses d'eau, qui concernent donc des nappes souterraines profondes, présentent par rapport aux masses d'eau libres des spécificités qui sont :

- Une grande stabilité dans leurs caractéristiques physico-chimiques,
- Une faible vulnérabilité aux pollutions anthropiques qu'elles soient diffuses ou ponctuelles, d'autant plus faible que la nappe est profonde,
- Une très faible vulnérabilité vis-à-vis des pollutions accidentelles sauf dans les zones où les réservoirs affleurent.

Parmi les 12 cours d'eau principaux du territoire, 10 ont un état écologique moyen et un état chimique bon, tandis que l'état écologique du Seignal et l'état chimique de la Léchou sont mauvais.

Concrètement, ces données mettent en lumière **la nécessité de mener une politique de gestion de "l'eau en tant que milieu" forte**. En effet, de la pérennité de la ressource repose également celle des espèces faunistiques et floristiques qui y sont inféodées. La qualité de l'eau alimentant ces écosystèmes sensibles est donc un paramètre fondamental pour garantir la préservation de ce capital environnemental à long terme.

**Cet objectif induit la nécessité de mener une réflexion à l'échelle du PLUI sur différentes thématiques qui, conjuguées entre elles, peuvent avoir une influence sur la qualité des masses d'eau superficielles (cours d'eau, plans d'eau...).**

Il convient également de souligner que plusieurs communes du territoire sont identifiées « zone vulnérable » au sens de la Directive Nitrates.

Sur la communauté de communes du Pays Foyen, la gestion de l'eau potable est assurée par trois syndicats. La nappe prélevée, qui correspond à la masse d'eau souterraine « Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG (FRFG071), présente un état quantitatif mauvais mais un état qualitatif bon. La moyenne des consommations d'eau potable par habitants sur le territoire est de 62,83 m<sup>3</sup>/an.

**Si les besoins en eau potable sont satisfaits sur le territoire, le PLUI doit 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 plan. 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.**

En Gironde, l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 classe l'ensemble des communes du département en Zone de Répartition des Eaux. **Sur le périmètre du PLUI, l'ensemble des communes sont ainsi inscrites en ZRE au titre des eaux superficielles mais aussi au titre des eaux souterraines** : l'inscription en ZRE suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, **dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre.**

## E. CLIMAT, AIR, ÉNERGIE

Le Facteur 4 qualifie l'engagement pris en 2003 devant la scène internationale par le Chef de l'État et le Premier ministre de diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre d'ici 2050, afin de contenir le réchauffement climatique à un niveau d'élévation de 2 ° C.

À l'échelle de la France, les lois Grenelle 1 et 2, relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et à l'engagement national pour l'environnement, précisent les objectifs du territoire et les outils mis à disposition en matière d'environnement et de développement durable. Notamment, il vise à diminuer les émissions de gaz à effet de serre et en améliorer l'efficacité énergétique, par la construction de bâtiments « basse consommation » et à la réduction de la consommation d'énergie du parc ancien par exemple.

Ces documents cadres sont déclinés localement à travers le Schéma Régional Climat-Air-Energie, le Plan Climat Energie Territorial de Gironde, le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais.

Le territoire du Pays Foyen bénéficie d'un climat océanique dégradé influencé par deux facteurs :

- La proximité de l'Océan Atlantique, qui apporte de la douceur et de l'humidité mais qui induit également une forte variabilité du temps,
- L'effet orographique des Pyrénées, qui accentue les précipitations et abaisse les températures.

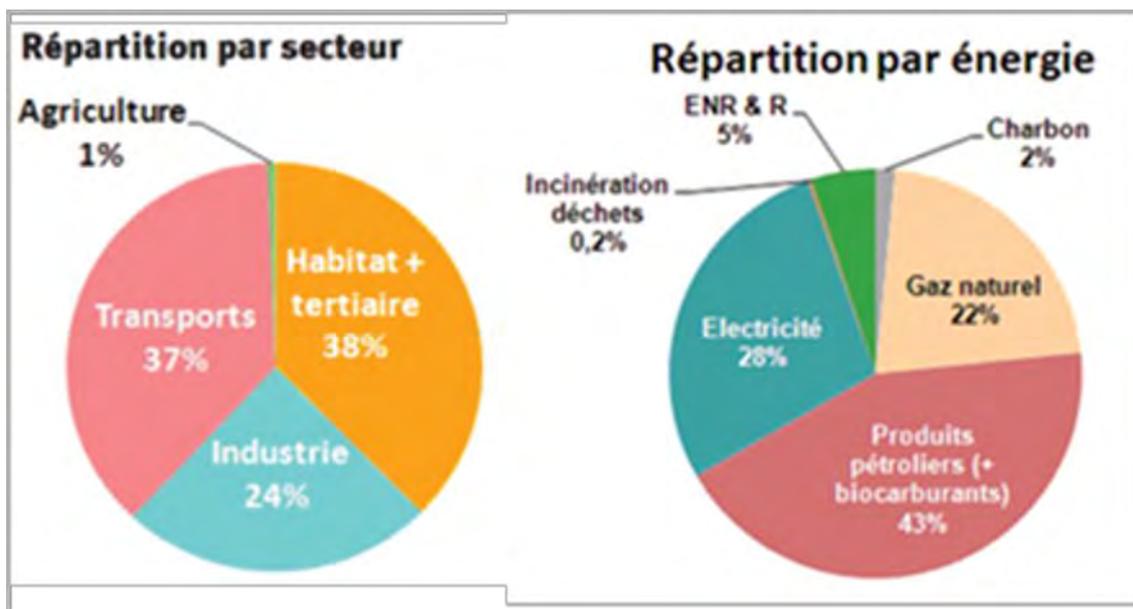
Les impacts du climat futurs seront de plusieurs ordres :

- **Un sol de plus en plus sec en toute saison,**
- **Des besoins en chauffage à la baisse,**
- **Des besoins en climatisation à la hausse.**

L'augmentation des températures et des sécheresses aura **un impact globalement négatif** sur l'agriculture du Pays Foyen. Des impacts négatifs sur la qualité de l'eau sont également pressentis avec l'augmentation des températures (développement de bactérie, dilution moins importante des pollutions durant la période d'étiage...). En matière d'énergie, il faut s'attendre à **une augmentation de la précarité énergétique** qui frappe en premier lieu les ménages aux revenus modestes. On doit aussi s'attendre à une augmentation des maladies infectieuses, parasitaires, des allergies et à des impacts sanitaires liés à la dégradation de la qualité de l'eau. D'autres risques naturels seront amenés à s'intensifier notamment le retrait-gonflement des argiles et les risques de feux de forêt.

Les principaux impacts sur la biodiversité sont le glissement des aires de répartition vers le Nord ou en altitude et l'augmentation des espèces invasives adaptées aux températures chaudes. Les mouvements migratoires et les dates de floraison seront plus précoces. Les zones humides seront fragilisées par l'augmentation des températures et les boisements par la diminution de la disponibilité en eau.

La **production d'énergie primaire** sur le territoire du Pays Foyen s'élève à 24 335 MWh, **majoritairement composée de bois énergie**, tandis que la production d'énergie secondaire représente une part assez faible avec 576 MWh environ. La **consommation d'énergie finale** en 2015 sur le territoire du Pays Foyen ainsi estimée est de 386 GWhs, ce qui représente une consommation énergétique d'environ 23400 kWh par habitant.



Consommation d'énergie par secteurs – PCET 33

Energie produite par mode de production – PCET 33

La **part d'énergie renouvelable** dans la consommation finale totale était de 17,4% en 2010, et de 19,4% en 2015, ce qui représente presque 75 GWhs. Plus de la moitié de l'énergie d'origine renouvelable consommée sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen provient du Bois-énergie.

Entre 2010 et 2015, la **production d'énergie primaire sur le territoire a progressé de 10%**, en raison notamment de l'augmentation du nombre de pompes à chaleur dans les bâtiments (tendance nationale).

Le **secteur habitat compte pour près de la moitié des consommations du territoire (48,1%)**, suivi par celui des transports (32%), puis le tertiaire (11%). Les secteurs agricoles et industriels représentant de parts beaucoup plus modérées (6 et 2%).

La qualité globale de l'air n'est pas appréhendée directement à l'échelle du territoire. Les deux stations les plus proches sont situées à environ 50 kilomètres à l'Ouest (Saint-Sulpice-et-Cameyrac) et au Sud (Marmande). Au vu du caractère rural du territoire et des données sur les émissions de polluants de l'air produites et mises à disposition par l'AirACQ Nouvelle Aquitaine en 2014, on peut néanmoins supposer d'une **bonne qualité globale de l'air sur le Pays Foyen**.

## F. RISQUES ET NUISANCES

**Aucune commune ne présente de risque majeur de type industriel** sur le territoire du PLUI du Pays Foyen (pas de site SEVESO). Toutefois, **14 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** sont recensées sur le périmètre du PLUI. En effet, afin de limiter les risques industriels, les établissements présentant un certain niveau de dangerosité sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

La pollution du sol présente un risque direct pour les personnes et un risque indirect via la pollution des eaux. Il convient donc que le PLUI prenne en considération ces sites et ne les destinent pas à des occupations du sol non autorisées. Dans ce cadre, la banque de données BASOL identifie les sites pollués avérés, ainsi que ceux potentiellement fortement pollués et appelant une action publique qui ont été recensés sur le territoire. Sur le territoire du Pays Foyen, **7 sites BASOL** sont répertoriés

Le Transport de Matières Dangereuses s'applique au déplacement de substances, qui, de par leurs propriétés physico-chimiques ou de par la nature même des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement :

- **La commune de Saint-Avit Saint-Nazaire est traversée par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel haute pression,**
- **La commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt est traversée par 2 canalisations de transport de gaz naturel.**

Les infrastructures de transport constituent des sources de nuisances sonores non négligeables. Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transport terrestre recensées et de déterminer les secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont destinés à identifier les parties du territoire où une isolation spécifique est nécessaire.

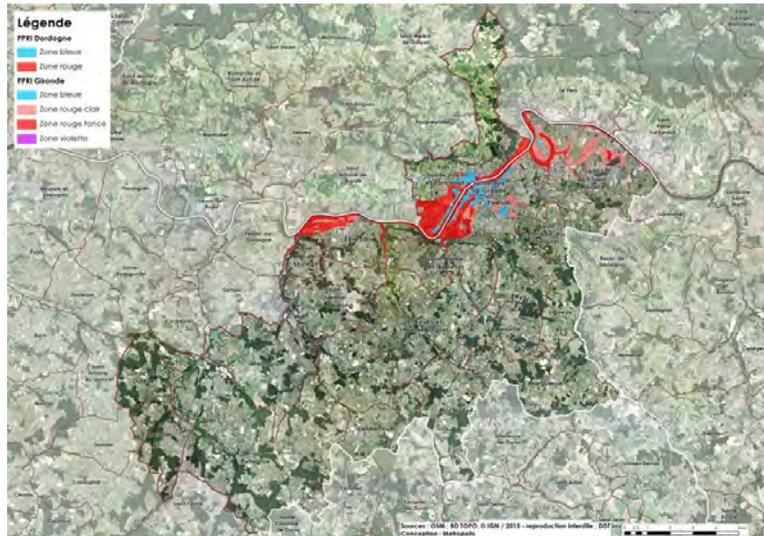
Sur le territoire du Pays Foyen, sont ainsi concernés les voies suivantes :

- **La D708 : la Roquille, Margueron, Pineuilh, Saint-André-et-Appelles, Sainte-Foy-la-Grande ;**
- **La D672 : Pineuilh ;**
- **La D936 : Pineuilh, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt ;**
- **La D936E6 : Sainte-Foy-la-Grande ;**
- **La D936E2 : Port-Sainte-Foy-et-Ponchat.**

Une infrastructure de transport aérien est présente sur une commune limitrophe au territoire : il s'agit de **l'aérodrome de Fougueyrolles**.

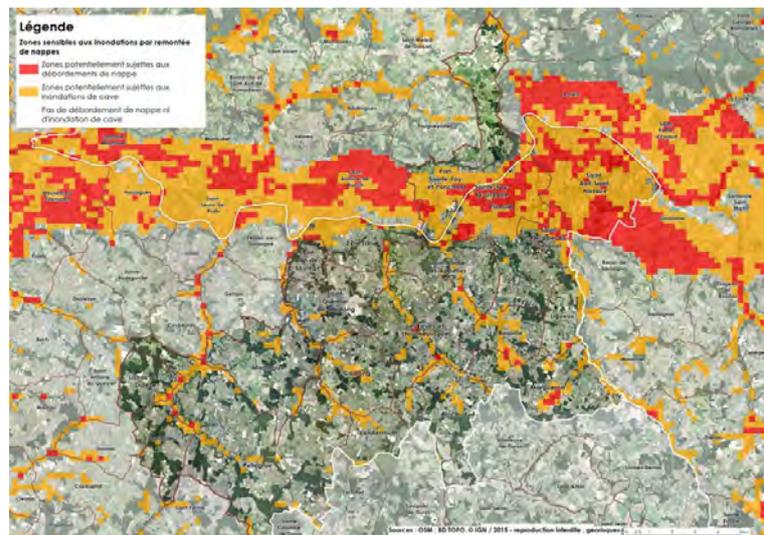
Le territoire est concerné par le **Plan de Prévention du Risque Inondation** inhérent à la Dordogne.

La mise en œuvre de la Directive Inondation a fixé un cadre d'évaluation et de gestion des risques inondation à l'échelle des grands bassins versants, tout en priorisant l'intervention de l'Etat pour les territoires à **risque important d'inondation (TRI)**, le tout dans un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires.

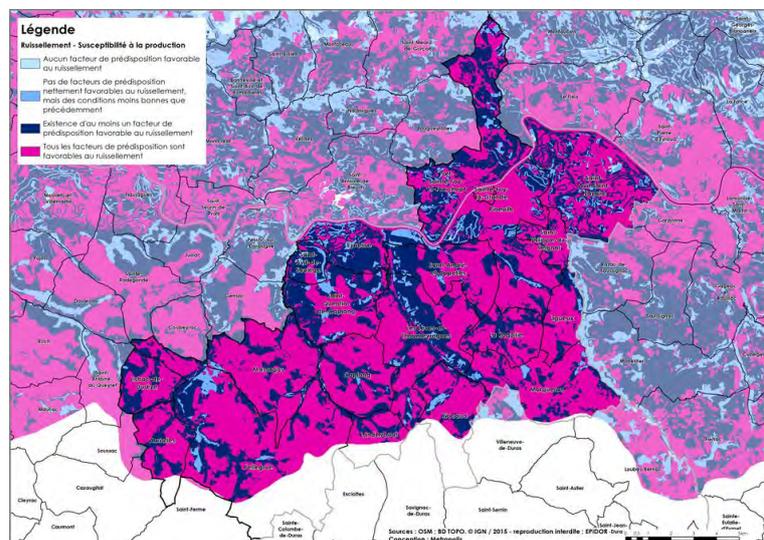


Les communes concernées par le TRI de Bergerac sont : Eynesse, Pineuilh, Port-Ste-Foy-et-Ponchapt, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Avit-de-Soulège, St-André-et-Appelles et Ste-Foy-la-Grande.

Comme le montre la carte des zones sensibles aux remontées de nappes sur le PLUI, **le territoire du Pays Foyen montre une vulnérabilité aux remontées de nappe dans la plaine alluviale de la Dordogne et le long des principaux cours d'eaux.**



Le territoire du Pays Foyen **montre une forte propension à la production de ruissellement**. Ceci s'explique par le fait que les paysages viticoles sont connus dans la littérature pour être favorables à la production de ruissellement.



L'assainissement des eaux usées a pour but de protéger la santé et la salubrité publique ainsi que l'environnement contre les risques liés aux rejets des eaux usées, notamment domestiques. Il s'agit donc de collecter puis d'épurer les eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel, afin de les débarrasser de la pollution dont elles sont chargées.

Le territoire du Pays Foyen répertorie 7 stations d'épuration. **Les stations d'épuration disposent de capacité de traitement résiduelles compatibles avec un développement urbain, notamment celle de Pineuilh qui est dotée d'une capacité nominale de 15 000 EH.** Toutefois, il convient de souligner une **problématique d'intrusion d'eaux claires parasites** lors d'évènements pluvieux importants et en cas de nappe haute au niveau de la station d'épuration de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt. Celle-ci doit être restructurée à terme.

# **3. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET**

# 1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Territoire déjà en grande partie construit sur la base d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de 15 communes approuvé en décembre 2013, la révision a revêtu plusieurs objectifs très concrets lors de son lancement en 2017 :

Doter la Communauté de Communes du Pays Foyen, passée de 15 à 20 communes depuis le 1er janvier 2014, d'un seul document d'urbanisme réalisé de manière cohérente et reflétant un projet de territoire ;

- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le SCoT du Grand Libournais approuvé en 2016 ;
- Actualiser, ajuster et compléter le volet réglementaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal vis-à-vis des législations plus récentes (loi ALUR notamment...) ;
- Conserver les lignes directrices et les principaux objectifs du PLUi de 2013 et inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les premiers effets sont à l'œuvre (revitalisation de Sainte-Foy la Grande...) et dont il convient de conserver le sens sur le long terme.

Sur cette base, 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. Il a également permis 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. S'inscrivant dans la continuité des objectifs précédents sans pour autant s'appuyer sur les bases de croissance espérées en 2013, il s'agit d'inscrire ce PLUi dans une logique de point d'étape pour articuler les grandes questions stratégiques :

- **Sur quel choix de développement démographique le Pays Foyen souhaite-il se projeter ?**
- **Comment accueillir de nouvelles populations dans un territoire où il y a de multiples réponses à apporter en matière de logements ? Par ailleurs, où une attention forte doit-elle être portée sur l'évolution du parc de logements existants ?**
- **En s'appuyant sur le SCoT du Grand Libournais, quel positionnement le territoire doit-il endosser afin de structurer son développement interne mais aussi vis-à-vis des territoires limitrophes tels que la Communauté d'Agglomération du Libournais ou de Bergerac ?**
- **Comment conforter son activité économique première qu'est la viticulture tout en proposant des alternatives de diversification du tissu économique local ?**
- **Comment rendre le développement urbain maîtrisable mais opérationnelle en s'appuyant sur une organisation territoriale fonctionnelle répondant aux enjeux de chaque commune ?**
- **Comment concilier la protection des espaces naturels et agricoles et la nécessité de prendre en considération des risques et contraintes du territoire ?**

Le territoire du Pays Foyen a décidé d'inscrire pleinement la révision du PLUi dans la continuité des principales orientations adoptées par le PLUi de 2013. Dans cet esprit, sans que les équilibres territoriaux en soient bouleversés, l'armature territoriale proposée par le SCoT du Grand Libournais a

été reprise et seulement complétée de l'intégration de la commune de Saint-Philippe-du-Seignal dans le pôle de centralité.

Les orientations urbaines du PLUi de 2013 s'intègrent déjà en très grande majorité dans les orientations du SCoT du Grand Libournais, c'est donc tout naturellement que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Foyen s'inscrit en cohérence avec le SCoT qui 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.

En conséquence, l'objectif du PLUi est de doter le territoire d'un ensemble d'outils lui permettant, dans un esprit de maîtrise et d'intégration dans un contexte environnemental et patrimonial majeur, d'enrayer le déclin démographique enregistré depuis de nombreuses années, de conforter et de développer de nouveaux équipements et services pour la population résidente.

L'autre objectif est de favoriser, dans un contexte où le marché y est peu favorable, l'émergence d'une plus grande mixité d'offre en habitat. Cela doit se traduire à la fois par la recherche d'une plus grande variété de formes urbaines mais aussi par l'intégration d'un volet mixité sociale dans la programmation des logements à réaliser ou à remettre sur le marché.

Le projet territorial se décline ainsi en trois grandes parties :

### **1. DYNAMISER LE TERRITOIRE DU PAYS FOYEN**

- A. FIXER LES OBJECTIFS DE POPULATION ET DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX AMBITIONS D'ATTRACTIVITÉ**
- B. REVITALISER LES CŒURS DE VIE DU PAYS FOYEN : LES BASTIDES DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE ET DE PELLEGRUE**
- C. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS ET D'ÉCHANGES**
- D. VALORISER LES PÔLES ET VOCATIONS ÉCONOMIQUES**

### **2. SOUTENIR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT PAR UNE ORGANISATION TERRITORIALE COHÉRENTE**

- A. AFFIRMER LES CENTRALITÉS DU PAYS FOYEN COMME LIEU PRIORITAIRE DE DÉVELOPPEMENT**
- B. MAINTENIR LA VITALITÉ DES TERRITOIRES RURAUX**
- C. SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN OPTIMISÉ LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN ET RATIONALISER L'URBANISATION DU TERRITOIRE**

### **3. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

- A. FAIRE DE LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE DES LEVIERS D'ATTRACTIVITÉ**
- B. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES COMME SUPPORT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ**
- C. VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES DE RESPIRATION DANS LES PÔLES URBAINS**
- D. DÉVELOPPER DES CHOIX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE COHÉRENTS AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE**

## **2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'appuient sur un schéma de principe et sur une notice explicative.

Les OAP définies dans le PLUi du Pays Foyen précisent des principes d'aménagement communs à toutes les communes afin de répondre aux enjeux partagés :

- Afin de maîtriser 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.

### **3. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS – HABITAT**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise la volonté d'atteindre environ 17800 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.

Besoin 2020-2026		Besoin 2026-2032		Besoin 2020-2032	
700	Habitants supplémentaires	500	Habitants supplémentaires	1200	Habitants supplémentaires
322	Besoins en logement	242	Besoins en logement	564	Besoins en logement
206	Besoins endogènes	120	Besoins endogènes	326	Besoins endogènes
528	Logements à mettre sur le marché	362	Logements à mettre sur le marché	890	Logements à mettre sur le marché
38	Par reprises de vacance	36	Par reprises de vacance	74	Par reprises de vacance
490	Par production neuve	326	Par production neuve	816	Par production neuve
5%	% du parc vacant repris	5%	% du parc vacant repris	5%	% du parc vacant repris
7%	% de reprise de logements vacants dans la mise sur le marché de logements	10%	% de reprise de logements vacants dans la mise sur le marché de logements	8%	% de reprise de logements vacants dans la mise sur le marché de logements

Sur la période 2020-2026, le POA Habitat engage un objectif de réduction de 5% du parc de logements vacants. La reprise de logements vacants participera à 7% de la mise sur le marché de logements.

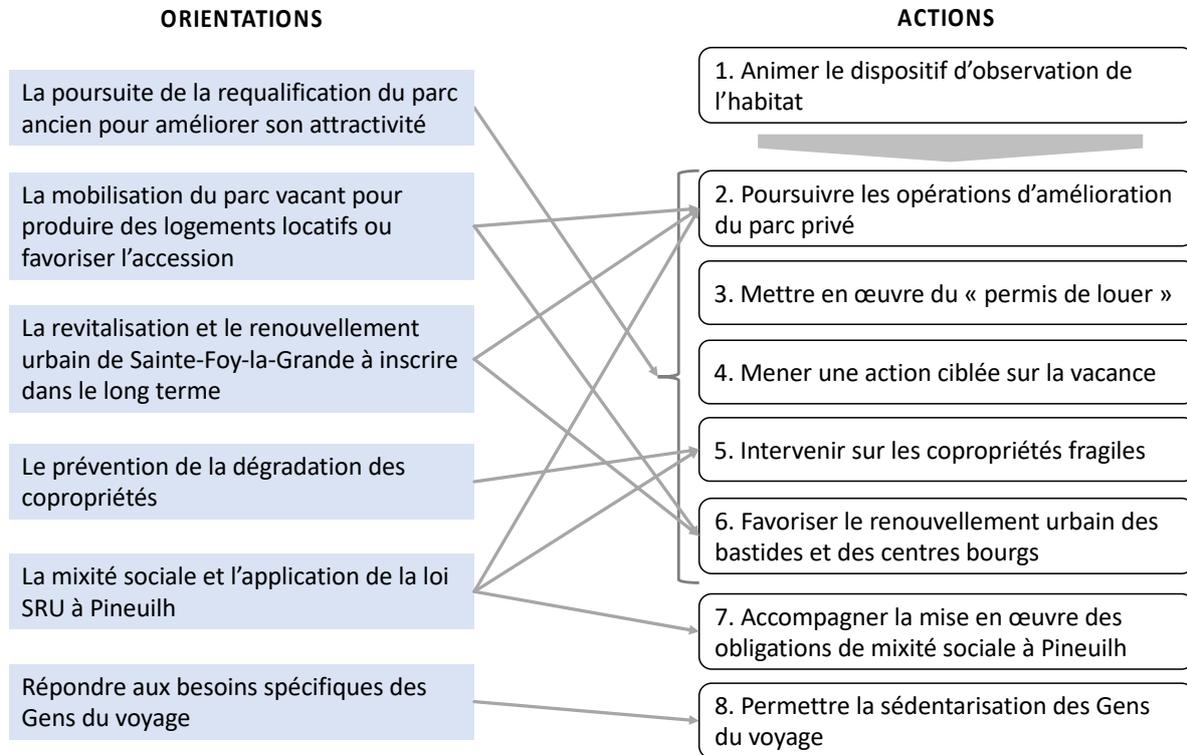
Ces ambitions sont préservées sur l'ensemble de la durée du PLUi avec un objectif de reprises de 74 logements vacants entre 2020 et 2032.

**Temps de programmation du SCoT**

**En cours Temps de programmation du PLUi**

	Armature territoriale SCOT	2016 jusqu'à 2020 (en cours)	1ère phase PLUi (POA Habitat) 2020-2026	2ème phase PLUi 2026-2032	Total PLUi	Total 2016-2032	2032-2036
<b>Centralités du SCOT Grand Libournais</b>							
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/ Philippe du Seignal	Équilibre	14	49	44	93	107	32
<b>Total centralités</b>		<b>86</b>	<b>335</b>	<b>231</b>	<b>566</b>	<b>652</b>	<b>197</b>
<b>Hors centralités</b>							
Landerrouat	Hors centralités	5	15	10	25	30	5
Auriolles	Hors centralités						
Listrac-de-Durèze	Hors centralités	3	15	10	25	28	5
Massugas	Hors centralités						
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	5	25	15	40	45	8
Saint-Avit-de-Soullige	Hors centralités						
Ligieux	Hors centralités						
La Roqueille	Hors centralités	5	40	20	60	65	11
Margueron	Hors centralités						
Riocaud	Hors centralités						
<b>Total hors centralités</b>		<b>21</b>	<b>155</b>	<b>95</b>	<b>250</b>	<b>271</b>	<b>47</b>
<b>Total Pays Foyen</b>		<b>107</b>	<b>490</b>	<b>326</b>	<b>816</b>	<b>923</b>	<b>244</b>

L'enjeu majeur du POA est de poursuivre le rééquilibrage du parc en travaillant sur sa qualité et son adaptation aux besoins. Cet enjeu est l'un des points majeurs du PADD et se retrouve de façon transversale dans la quasi-totalité des actions du POA.





# **4. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT**

# 1. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES

## A. LES ZONES URBAINES

Contexte urbain ou géographique	Objectifs du règlement
<b>Zone UA</b>	
<p>La zone UA couvre l'essentiel du territoire communal de Sainte-Foy-la-Grande et la bastide de Pellegrue. La spécificité de la <b>structure urbaine ancienne de la bastide</b> justifie de disposer d'un socle réglementaire spécifique et détaillée sous forme de secteurs afin de conserver les formes urbaines mais aussi les différentes vocations du centre-ville de l'agglomération foyenne.</p>	<p>Il s'agit d'ajuster le règlement d'urbanisme à la nécessaire préservation du cadre urbain traditionnel. Le périmètre ainsi défini ne laisse que peu d'opportunité de développement de l'urbanisation sur des espaces libres. La zone UA a pour rôle essentiel <b>d'encadrer les modalités de renouvellement urbain et de densification des îlots</b>.</p> <p>L'objectif majeur de la zone UA est de garantir le respect des formes, de l'aspect et de l'implantation des constructions anciennes existantes et caractéristiques des bastides. Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de la zone UA : habitat, commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier et construction d'intérêt collectif.</p>
<b>Zone UB</b>	
<p>La zone UB couvre des espaces urbains anciens disposent d'un socle de points communs fondamentaux : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements, ...).</p> <p>En règle générale, la zone UB englobe majoritairement du <b>tissu bâti ancien auquel s'est greffée une urbanisation plus contemporaine</b> compte tenu de la faible densité initiale des constructions.</p>	<p>L'objectif est de parvenir à une gestion relativement homogène des constructions existantes, souvent anciennes, avec les quelques possibilités de comblement de dents creuses restantes.</p> <p>Il s'agit donc plus de <b>parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, mais aussi de faire évoluer l'existant vers plus de densité au contact des emprises publiques</b>.</p> <p>L'ambition de la réglementation mise en œuvre est de rapprocher les constructions nouvelles des emprises publiques, pour mieux favoriser l'émergence de cœurs d'îlots « verts » et jardinés.</p> <p>Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles de ces entités urbaines, à savoir : résidentielle d'une part et de commerces et d'artisanats d'autre part.</p>

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
<b>Zone UC</b>	
<p>La zone UC couvre différentes parties essentiellement à <b>caractère résidentiel</b>. La zone UC a permis un étalement de l'urbanisation très important. Cela s'est fait souvent avec des effets pervers, avec des périmètres de zone trop lâche pour gérer convenablement les modalités d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Les zones UC correspondent le plus souvent à des <b>quartiers de type pavillonnaire</b> se situant en entrées de ville ou abords des centres anciens.</p>	<p>L'objectif de la délimitation de la zone UC est d'entériner le développement de l'urbanisation des trente à quarante dernières années, mais de <b>limiter au maximum la poursuite de l'étalement urbain</b>.</p> <p>Il s'agit donc plus de <b>parvenir au remplissage des dernières capacités d'accueil résiduelles, d'éviter les divisions parcellaires et la juxtaposition de constructions sans maîtrise des implantations</b>. Ce travail a été mené systématiquement et a permis de diminuer considérablement les potentialités de constructions supplémentaires en les limitant aux « dents creuses » résiduelles, le long des emprises publiques.</p>
<b>Zone UD</b>	
<p>La zone UD couvre des <b>quartiers urbanisés à une époque contemporaine, parfois sans liens avec l'urbanisation plus ancienne</b>. Ce sont des quartiers essentiellement résidentiels qu'il convient de gérer en l'état sans qu'il y ait à ce jour d'enjeux urbains particuliers.</p>	<p>L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UD et les objectifs de <b>restriction des périmètres constructibles</b> ont été travaillés par le zonage <b>pour limiter des divisions parcellaires mal maîtrisées ou non anticipées</b>.</p>
<b>Zone UE</b>	
<p>La zone UE couvre différentes espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement <b>des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif</b>. Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.</p>	<p>L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des zones d'équipements afin de ne pas limiter les constructions et évolution des équipements publics et d'intérêt collectif au regard des besoins.</p>
<b>Zone UT</b>	
<p>La zone UT couvre les espaces à vocation <b>touristique</b> sur le territoire de la Communauté de Communes. La vocation première est donc d'accueillir les vocations d'hébergement hôtelier et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le règlement de la zone est rédigé avec le souci <b>d'assurer très spécifiquement le développement de projet d'hébergements touristiques</b> compatibles avec l'environnement limitrophe de la zone.</p>
<b>Zone UX</b>	
<p>La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil <b>d'activités économiques</b> à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.</p>	<p>Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UX au regard des besoins très diversifiés des activités. L'effort réglementaire mené touche toutefois sur l'aspect extérieur des</p>

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
	constructions et le traitement des espaces libres. L'objectif est en effet de <b>tendre vers une meilleure intégration paysagère</b> de constructions souvent disgracieuses en entrée de ville.
<b>Zone UY</b>	
La zone UY est <b>une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories</b> . Dans le détail, les zones UY sont présentes sur plusieurs sites : le long de la route de Bordeaux à Port Sainte-Foy et Ponchapt et à Pineuilh pour la zone d'activités de l'Arbalestrier.	L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes, qui sont par ailleurs souvent assujetties à des contraintes techniques. Il n'y a pas de véritables enjeux de forme urbaine sur les zones UY. Et sur ce type d'activités, il est difficile d'apporter des prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

## B. LES ZONES À URBANISER

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
<b>Zone 1AU</b>	
Les zones 1AU à destination d'habitat sont les zones ouvertes à l'urbanisation soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de cœurs d'ilots de surfaces importantes et stratégiques et des extensions de l'urbanisation.	A travers l'urbanisation des zones 1AU, l'objectif visé est de <b>parvenir à un développement de l'urbanisation contribuant à renforcer l'image urbaine du site</b> en question. Pour cela, afin d'adapter au mieux le projet à son contexte urbain ou rural, une déclinaison de zones 1AU est proposée par le biais de différents secteurs intégrant chacun des points réglementaires spécifiques. Les <b>différents secteurs d'urbanisation</b> à vocation d'habitat permettent ainsi de moduler l'implantation des constructions et les formes urbaines admise sur la parcelle afin de garantir une intégration urbaine vis-à-vis des formes urbaines environnantes.
<b>Zone 1AUe</b>	
La zone 1AUe est une zone à urbaniser à court terme à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.	Le règlement de la zone 1AUe reprend celui de la zone UE.
<b>Zone 1AUx</b>	
La zone 1AUx est dédiée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.	Le règlement de la zone 1AUx reprend celui de la zone UX.

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
En secteur 1AUxa, seules les constructions à vocation artisanale, de bureau, d’hébergement hôtelier sont autorisées.	
<b>La zone 2AU et 2AUx</b>	
Il s’agit de zones qui cernent des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l’urbanisation après une révision du Plan Local d’Urbanisme intercommunal. À noter, l’existence d’un secteur 2AUx qui laissera la possibilité d’achever le développement à vocation économique du secteur du Grand Pineuilh.	Les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l’urbanisation après la révision du PLUi, donc <b>inconstructibles</b> .

## C. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone agricole et la zone naturelle comprennent des secteurs bâtis en lisière de zones naturelles ou de zones agricoles. Il s’agit de zones enclavées dans des espaces naturels ou agricoles, ou en lisière urbaine, caractérisées par un habitat diffus sur une trame parcellaire généralement très lâche, et un caractère paysager très affirmé.

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
<b>Zone A</b>	
La zone A permet d’identifier clairement les sites où les <b>sièges d’exploitations et l’activité agricole</b> sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d’exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.	<b>L’objectif est de contenir le processus d’urbanisation, en limitant la possibilité de nouvelles constructions et en maintenant une emprise bâtie réduite, afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères et le caractère rural de ces espaces.</b>
<b>Zone N</b>	
Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, <b>éléments de la Trame Verte et Bleue</b> . Par ailleurs, une partie des <b>zones humides</b> sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d’étéage.	Il est nécessaire de permettre la gestion de ces constructions existantes (extension limitée des constructions existantes) ainsi que les annexes d’une superficie limitée et les piscines à condition d’être regroupées autour de la construction principale.  Par ailleurs, les constructions repérées sur les plans de zonage pourront bénéficier d’une possibilité à changer de destination sous réserve de leur caractère patrimonial et de leur raccordement aux réseaux.

<i>Contexte urbain ou géographique</i>	<i>Objectifs du règlement</i>
<b>Secteurs Ah et Nh</b>	
<p>Ces sites représentent des secteurs de projets limités, pas nécessairement dans des hameaux anciens, où un <b>potentiel très limité de nouvelles constructions</b> est estimé (de 1 à 3 nouvelles habitations seulement par site selon les cas), mais aussi par le comblement de dents creuses au sein d'un tissu ancien bâti ou bien la création d'une activité complémentaire à l'activité agricole.</p>	<p>Ils correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées par le règlement.</p>
<b>Secteurs Ap et Np</b>	
<p>Les secteurs Ap et Np (protégé ou patrimoine) se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de <b>l'identité paysagère</b> du territoire.</p>	<p><b>Toute construction nouvelle y compris à usage agricole ou sylvicole est interdite</b> afin de préserver la qualité paysagère du site.</p>

La zone N comprend 5 autres secteurs :

- Un secteur Ne correspondant à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Ngv correspondant à la gestion des espaces et des installations dédiées à l'accueil des gens du voyage.
- Un secteur Nk correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, des d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
- Un secteur NL correspondant à des secteurs de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.
- Un secteur Nt où toute construction nouvelle sauf à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration est autorisé.

## D. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, OUTILS DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE

### a. Emplacements réservés

Le PLUi identifie près de 50 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire pour une superficie totale de 13 hectares.

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- 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...).

#### b. Les Espaces Boisés Classés

Le présent PLUi délimite au plan de zonage des Espaces Boisés Classés (EBC) qui correspondent aux grandes masses boisées ou aux éléments paysagers plus ponctuels présents sur le territoire.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en EBC entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier. Les défrichements de terrains boisés non classés dans le présent document, et quel que soit la zone dans laquelle ils se situent, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

Les boisements classés en EBC le sont pour des **motifs d'ordre environnementaux**. Ce classement permet de maintenir les éléments identifiés de la trame verte en tant que corridors écologiques et réservoirs de biodiversité dans la sous-trame des milieux forestiers.

#### c. Les éléments du patrimoine remarquable architectural et naturel

Le PLUi apporte une attention toute particulière à la préservation et à la valorisation des éléments patrimoniaux et identitaires qui marquent le territoire. Identifiés sur la base des documents d'urbanisme précédents et du retour des élus locaux, le PLUi identifie :

- 123 sites identifiés pour la qualité de leurs boisements et/ou parcs végétalisés,
- 66 sites identifiés pour la qualité du bâti et 91 constructions,
- 455 éléments protégeant les ripisylves.

Le règlement écrit précise les règles applicables pour la protection et la valorisation de l'ensemble de ces éléments identifiés.

#### d. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Sont identifiées sur le plan de zonage les constructions qui bénéficieront d'une possibilité préalable par le PLUi de changement de destination.

L'autorisation définitive reviendra à la CDPENAF au regard de l'examen du projet par une autorisation d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire).

Par ailleurs, il est précisé que le changement de destination d'une construction identifiée au PLUi ne pourra être autorisé que sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement au réseau d'eau, d'électricité et d'une défense incendie et à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

#### e. Secteur de diversité commerciale à protéger

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande constitue un pôle commercial majeur, mais fait face à de nombreuses difficultés notamment face à la vacance. Il s'agit d'y consolider la mixité fonctionnelle et ses fonctions de centralité par la création d'une servitude sur les linéaires de façade identifiés au plan de zonage.

Sur ces rues le changement de destination est autorisé vers le commerce, le bureau, l'artisanat et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette mesure de protection s'applique aux rez-de-

chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire lors de création ou de changement de destination.

f. Secteur de mixité sociale

Le PLUi identifie plusieurs secteurs où sont imposés des objectifs de production de logements sociaux. Il s'agit des zones à urbaniser à court terme à Pineuilh : OAP « Capelle », « Marchet », « La Pitrière », « Vieux-Bourg » et « Mourets », qui justifient la volonté de développer l'offre sociale.

Par exemple, un projet de collectifs intergénérationnel est notamment en cours sur le secteur de Capelle. La mise en place de ce type de servitude de mixité sociale vise ainsi à garantir la diversification de l'offre en logements en cohérence avec le POA Habitat.

g. Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques

Des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont définies sur le plan de zonage sur les communes d'Eynesse et de Saint-Philippe-du-Signal notamment.

Il s'agit dans chacun des cas de valoriser les entrées de bourgs en assurant un alignement des nouvelles constructions par rapport à l'existant afin de créer une réelle urbanité.

h. Risques, nuisances et inconstructibilité

Un secteur inondable non inscrit au PPRI est identifié à Pineuilh. Le terrain est situé au cœur de la zone urbaine et desservi par les réseaux mais toute urbanisation engendrerait un risque majeur pour les biens et les personnes en cas d'inondation. C'est pourquoi il est rendu inconstructible par application de l'article R.151-31-2° du code de l'urbanisme.

## 2. ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION PAR LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT DU PLUi

*Evolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi*

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha	%
Maintien en zone urbaine ou à urbaniser	1017,06	4,57%
<b>Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser</b>	<b>40,97</b>	0,18%
Maintien en zone agricole ou naturelle	17951,56	80,61%
<b>Passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle</b>	<b>80,95</b>	0,36%
<b>Passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser</b>	<b>48,06</b>	0,22%
Passage de RNU en zone agricole ou naturelle	3130,51	14,06%
<b>Total général</b>	<b>22269,13<sup>1</sup></b>	<b>100%</b>

Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen, 40,97 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). À l'inverse, 80,95 hectares de zones urbaines ou à urbaniser dans les anciens documents d'urbanisme sont reclassés en zones agricoles ou naturelles.

**Le PLUi permet de réduire la surface des zones urbaines et à urbaniser de 39,98 hectares en les reclassant en zone agricole ou naturelle.**

Le passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser représente 48,06 hectares soit 0,22% de la surface totale du territoire.

<sup>1</sup> Le nombre d'hectares total (la surface totale du Pays Foyen) ici affichée ne correspond pas exactement à celle affichée dans la partie « Tableau détaillée des surfaces ». Cela est dû à des erreurs liées au cadastre (superposition de limites de communes).

### 3. ANALYSE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLUI

Les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme ne présentent pas de capacité d'accueil (puisque, par définition, aucune zone urbaine, à urbaniser ou de STECAL n'est définie).

Cette partie analyse l'évolution de la capacité d'accueil entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi, au sens du potentiel identifiable au sein des zones constructibles définies en application du code de l'urbanisme. Cette partie ne traite pas de la consommation d'espace effective.

*Evolution de la capacité d'accueil toutes destinations confondues – Communes disposant d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU)*

	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	65,8	30,7	-	2	101,08
Evolution en hectares	-7,4	-10,9	-34,6	+2	-48,46
Evolution en %	-10,12%	-26,3%	-	-	<b>-34,1%</b>

**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.**

*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%	-	-	<b>-29,8%</b>

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 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.

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent PLUi, au Programme Local de l'Habitat, mais aussi de répondre à certaines prescriptions du SCoT (accueil de population, diversification du parc de logements, conforter la qualité des espaces bâtis...), il apparaît opportun **d'appréhender des densités effectivement applicables (et appliquées) sur le territoire, tout en maintenant un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espaces et de densification maîtrisée.**

*Estimation de la production de logements neufs par le PLUi*

	Zones Urbaines	Zones à urbaniser à court terme	STECAL	Total
Auriolles	6	0	1	7
Caplong	5	0	4	9
Eynesse	48	0	0	48
La Roquille	10	4	0	14
Landerrouat	22	0	0	22
Les Lèves-et-Thoumeyragues	14	13	3	30
Ligueux	6	10	0	16
Listrac-de-Dureze	7	0	0	7
Margueron	20	4	0	24
Massugas	1	8	0	9
Pellegrue	55	56	0	111
Pineuilh	155	112	10	277
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	127	30	0	157
Riocard	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	10	5	73
Sainte-Foy-la-Grande	0	0	0	0
Saint-Philippe-du-Seignal	24	0	0	24
Saint-Quentin-de-Caplong	10	2	0	12
<b>Total</b>	<b>605</b>	<b>249</b>	<b>24</b>	<b>878</b>

**Le potentiel de production de logements neufs du PLUi est d'environ 878 logements.**

**68% de la production de logements neufs est comprise au sein des zones urbaines.**

Ce potentiel est surévalué de 7,5% par rapport aux besoins de production de logements neufs (816) justifier précédemment en cohérence avec les besoins endogènes (point mort) et l'accueil de nouvelles populations, et tel qu'exprimé dans le PADD.

# 4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DU PLUI

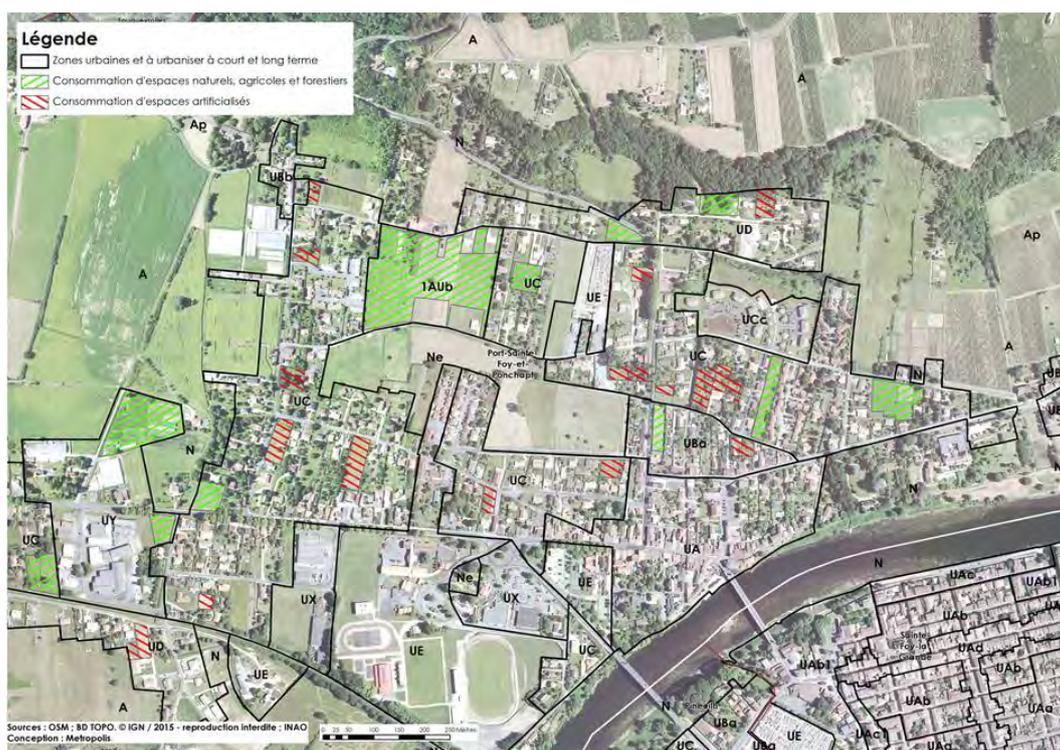
La présente analyse se base sur l'occupation du sol (artificialisée, naturelle, agricole ou forestière – donnée fournie par l'IGN) couplée à la capacité d'accueil du PLUi au sein des zones constructibles (des zones urbaines, zones à urbaniser à court terme et STECAL) afin d'estimer la consommation d'espace effective du PLUi.

*Consommation estimée sur 10 ans du PLUi en comparaison à la consommation référente passée, en hectares*

	Artificialisés	Naturels	Agricoles	Forestiers	Total NAF	Total
Consommation passée	13,76	15,34	138,5	0,5	<b>154,34</b>	168,1
PLUi	26,75	1,29	69,22	3,28	<b>73,79</b>	100,54
Evolution en hectares	12,99	-14,05	-69,28	2,78	<b>-80,55</b>	-67,56
Evolution en %	94%	-92%	-50%	556%	<b>-52%</b>	-40%

**Par rapport à la consommation effectivement constatée lors de la décennie précédente, le PLUi permet une diminution de 52% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'ensemble des destinations, estimée sur 10 ans.**

*Extrait sur la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt*



# **5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT – RÉDUCTION - COMPENSATION**

# 1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## A. SUR LE GRAND PAYSAGE, LA PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'accroissement de la population dans les années à venir va nécessairement engendrer une hausse des besoins en habitat, en équipements publics en infrastructures routières, en gestion des déchets, en gestion des eaux usées etc. Ce développement de l'urbanisation fera donc nécessairement **pression sur le patrimoine naturel et la biodiversité** du Pays Foyen principalement par la consommation en espaces naturels à proximité des noyaux urbains existants.

Pour limiter ces effets, le PLUi s'engage à préserver ces milieux via différentes mesures. Ainsi, la **superficie en milieu naturel et agricole du territoire s'accroît** par rapport au document d'urbanisme en vigueur tandis que le cumul des zones U et AU diminue en surface. Le zonage du PLUi s'attache également à **préserver la trame verte et bleue** et notamment ses réservoirs de biodiversité en les classant majoritairement en N et plus ponctuellement en espaces boisés classés et L.151. Aussi, le PLUi a **pris en compte les inventaires des zones à dominante humide** réalisés par EPIDOR pour l'établissement des zones de développement urbain. Enfin, les choix établis au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation sont cadrés pour éviter et réduire les impacts sur les continuités écologiques, les habitats naturels d'intérêt, les zones humides etc. Des plantations de haies, d'arbres et la mise en place d'espaces verts dans les OAP participent également à **l'amélioration de l'accueil de la biodiversité en ville**.

## B. SUR LA RESSOURCE EN EAU

L'accueil de nouveaux habitants d'ici 2032 va nécessairement **engendrer une consommation en eau potable supplémentaire**. Néanmoins, malgré la fragilité quantitative de la ressource, la présence d'un SAGE (Nappes profondes) dédié à cette problématique et de marges de manœuvre (sur les rendements et sur les prélèvements) permettront de disposer d'une ressource suffisante pour répondre aux besoins futurs.

En addition, la construction de nouveaux logements, infrastructures, équipements, va entraîner une **imperméabilisation des sols et donc des ruissellements plus importants**. Afin de limiter cette incidence négative, **le règlement propose une série de prescriptions** pour limiter cette imperméabilisation et favoriser une infiltration/rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Le PLUi assure par ailleurs la **protection qualitative de la ressource en eau** en classant la majorité des périmètres de protection des captages d'eau potable en zonage A ou N et en préservant la trame verte et bleue, qui joue un rôle qualitatif comme quantitatif vis-à-vis de l'eau (filtration, épuration, recharge des nappes souterraines, limitation des ruissellements...). A noter toutefois que le PLUi classe le périmètre de protection de captage des Bouchets à Pineuilh en zone 2AU, ce qui n'engendre pas d'incidences directe sur le captage (ouverture soumise à révision du PLUi) mais n'assure pas sa préservation sur le long terme.

Le choix d'une urbanisation concentrée sur les noyaux urbains permet également de **proposer un développement urbain en cohérence avec les réseaux d'eau potable et d'assainissement et de limiter ainsi les risques de fuites.**

## C. SUR LE CLIMAT, L'ÉNERGIE ET LES GAZ À EFFET DE SERRE

Si la croissance démographique engendre nécessairement une consommation accrue en énergie et **une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants de l'air**, ces incidences négatives seront atténuées par plusieurs mesures inscrites dans le projet de PLUi. En premier lieu, les efforts de concentration de l'habitat autour des centralités ainsi que le développement des alternatives à la voiture individuelle, des liaisons douces et du numérique permettront de **limiter les déplacements et donc les nuisances et consommations énergétiques associées**. D'autre part, la facilitation **aux recours des énergies renouvelables** participera également à l'augmentation de la production énergétique territoriale et à sa transition énergétique.

## D. SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Le projet de territoire évite de soumettre la population aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau : **aucune zone couverte par un PPRi n'est ouverte à l'urbanisation**, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau. Les ruissellements induits par l'urbanisation seront maîtrisés à l'échelle du territoire et sur les zones vouées à muter : **politique de gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation de sols...**

De plus, en classant près de 1900 ha d'entités boisées au titre des Espaces Boisés Classés le PLUi du Pays Foyen conforte le rôle de ces derniers dans la **stabilisation des sols de pente et la lutte contre l'érosion des sols**.

D'une manière générale, le PLUi du Pays Foyen n'est pas de nature à exposer les personnes et les biens à des risques notables par rapport au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Précisons que le PLUi anticipe l'application de l'article 68 de la Loi ELAN par rapport au besoin d'études géotechniques dans les zones soumises à des aléas moyen et fort identifiés dans la carte du BRGM applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Quelques zones à urbaniser sont concernées par un risque fort de remontée de nappes.

Le territoire du Pays Foyen est aujourd'hui globalement préservé par rapport aux risques technologiques et le projet de PLUi ne permet pas l'accueil d'activités industrielles lourdes et encadre le développement des zones à vocation artisanale. Aucune zone à urbaniser n'est située sur un site identifié comme pollué ou potentiellement pollué.

Enfin, le projet évite d'accueillir les futures populations résidentielles à proximité d'infrastructures routières bruyantes et dans le périmètre couvert par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Fougueyrolles.

## 2. INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre du PLUi du Pays Foyen, les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme, soit les zones 1AU.

Secteurs étudiés	Secteur OAP correspondant	Intérêt écologique de la zone		Incidences négatives de l'aménagement	Mesures mises en place	Prospection à la bonne période
1 - Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt – Le Trassil	1	Globalement	Faible	Faibles globalement mais fortes localisés	Bande espace vert	Non
		Localement	Moyen et fort			
2 - Les Leves-et-Thoumeyragues – Bidet	5	Globalement	Faible	Faibles sans espèce préservée	Conservation des Fossés Implantation de haie Création d'espace vert	Oui : Azuré du Serpolet
		Localement	Moyen			
3 - Les Leves-et-Thoumeyragues – Eglise de Lèves	4	Globalement	Faible	Faibles sans espèce préservée	Préservation d'espace vert Implantation de haies	Oui : Azuré du Serpolet
		Localement	Moyen			
4 - Ligueux– Les Pauverts	6	Globalement	Moyen	Faible sans flore préservée	Conservation du fossé Implantation de haie Conservation espace vert	Oui : Azuré du Serpolet
		Localement				
6 - Massugas – Pré Barrat	8	Globalement	Moyen	Négligeable sans flores préservées	Conservation arbres de hautes tiges Implantation de haies Création d'espace vert	Oui : Azuré du Serpolet et Tulipe Sauvage
		Localement				

7 - Pellegrue – La Combette	12	Globalement	Faible	Faibles	Implantation de haie Conservation d'espace vert	Non
		Localement	Moyen			
8 - Pellegrue – La Grenouillette	10	Globalement	Faible	Faibles	Bandes espaces verts	Oui : tulipe sauvage
		Localement	Fort			
9 - Pellegrue – Les judes	11	Globalement	Faible	Négligeable	Implantation de haie Bande d'espace vert /zone tampon	Oui : tulipe sauvage
		Localement	Fort			
10 - Pellegrue – Jarnac	13	Globalement	Faible	Négligeables	Implantation de haie Conservation espace vert	Oui : Tulipe sauvage et Dauphinelle des jardins
		Localement	Moyen et fort			
11 - Pellegrue	9	Globalement	Faible	Négligeables	Implantation de haie Conservation large espace vert	Oui : Tulipe sauvage
		Localement	Moyen et fort			
12 - Pineuilh – La Croix de Pineuilh	14	Globalement	Faible	Faibles sans espèce préservée	Création zone tampon autour du fossé Conservation des bâtiments (chiroptères)	Oui : chiroptères et tulipe sauvage
		Localement	Moyen			
13 - Pineuilh	21	Globalement	Faible	Moyenne (prise en compte zone tampon)	Conservation du bâtiment (chiroptères)	Non

		Localement	Moyen et fort		Conservation d'espace vert Implantation de haie	
16 - Pineuilh – Bologne Sud-Est	15	Globalement	Faible	Faibles	Conservation bâtiment (chiroptères)	Non
		Localement	Fort			
17 - Pineuilh – Stade Le Marchet	24	Globalement	Faible	Faibles	Création d'une zone tampon Implantation de haie	Non
		Localement	Fort			
20 - Pineuilh – Mouret	22	Globalement	Faible	Négligeables sans espèce protégé	Traitement paysager Plantation d'arbres de hautes tiges	Oui : chiroptères
		Localement	Fort			
23 - Pineuilh – Chury	20	Globalement	Faible	Négligeables sans espèces protégés	Interface d'espace vert Implantation de haie	Oui : chiroptères et oiseaux nicheurs
		Localement	Fort			
24 - La Roquette – L'Eglise	3	Globalement	Faible	Faibles	Conservation des bâtiments (chiroptères) Création d'une zone tampon	Non
		Localement	Moyen			

25 - Saint-Avit-Saint-Nazaire – Binou	25	Globalement	Faible	Faibles	Conservation des bâtiments (chiroptères)	Non
		Localement	Moyen		Conservation des haies	
27 - Saint-Quentin-De-Caplong – Choteau	26	Globalement	Faible	Négligeables sans flore protégée	Interfaces d'espace vert	Oui : Tulipe sauvage
		Localement	Fort		Implantation de haie	

	Incidences faibles
	Incidences faibles sous condition de non présence des espèces ou essences protégées
	Incidences moyennes

### 3. INCIDENCES SUR LE RÉSEAU 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.**

**Concernant les espèces d'intérêt communautaire**, les principaux enjeux sont :

- **La préservation de la qualité de l'eau** : La préservation de milieux naturels et notamment de milieux boisés par l'application d'un zonage N dans le PLUi, permet d'œuvrer indirectement pour la préservation de la qualité de l'eau. De plus, concernant l'urbanisation de nouvelles zones, des prescriptions spécifiques ont été inscrites dans le règlement concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, afin de réduire les incidences sur la qualité des eaux (raccordement prioritaire à l'assainissement collectif, recours à un dispositif conforme d'assainissement non collectif, gestion à la parcelle des eaux pluviales).
- **Les espèces fréquentant les berges des cours d'eau et/ou les milieux humides** (la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure ou le Vison d'Europe) : ces espèces fréquentent les habitats humides associées aux cours d'eau. Un zonage N, Np et A, Ap, un classement L151-19 et EBC ont systématiquement été appliqué le long de ces sites Natura 2000, ce qui permet de préserver les milieux humides annexes, de limiter le dérangement, le sur-piétinement et de maintenir la continuité écologique qu'ils forment pour ces espèces.

**Ainsi, les mesures mises en œuvre dans le cadre du PLUi permettent de réduire très fortement les impacts sur les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats : les incidences résiduelles sont donc non significatives 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.**