

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

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

Bordeaux, le 11 JUIN 2019

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

à

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

Objet : Avis de l'État sur le PLU intercommunal valant PLH arrêté du Pays-Foyen

P.J. : Avis de synthèse des services de l'État

Monsieur le Président,

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

Les élus communautaires ont souhaité réviser le PLUiH approuvé le 19 décembre 2013, avec pour objectif initial de faire perdurer la dynamique communautaire et d'élargir la réflexion aux cinq communes de l'ancienne communauté de communes de Pellegrue intégrées au Pays-Foyen lors du redécoupage territorial issu de la loi NOTRe.

Dans le cadre nouveau souhaité par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT) et avec la volonté de moderniser le PLU, le projet d'aménagement et de développement durables, affiche la volonté de :

- **Dynamiser le territoire du Pays-Foyen**, en se basant notamment sur la revitalisation des cœurs de vie du territoire, en améliorant le niveau de services et d'équipements ainsi que les conditions de déplacement et échanges et en valorisant les pôles et les vocations économiques.
- **Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente**, en affirmant les centralités du territoire comme lieux prioritaires du développement tout en maintenant la vitalité des territoires plus ruraux et en limitant l'étalement urbain pour rationaliser la consommation d'espaces.
- **Préserver le cadre de vie** en utilisant notamment les leviers de l'attractivité urbaine de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, mettant en valeur les trames vertes et bleues ainsi que les espaces de respiration dans les pôles urbains.

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

.../...

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

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

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

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

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

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

La traduction de cette ambition démographique en termes de besoins fonciers est légèrement supérieure à ce que prévoient les dispositions du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cet écart ne semble toutefois pas de nature à remettre en cause la compatibilité du projet avec ses orientations. Je vous invite à être plus précis pour en apporter la démonstration.

Pour ce faire, vos objectifs de modération de consommation foncière devront être basés sur le bilan de la consommation d'espace constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme opposables.

Une construction de logements à mieux adapter aux besoins des populations

Le projet doit être plus explicite et concret sur les ambitions du territoire de s'inscrire dans des démarches de revitalisation des polarités structurantes du territoire et dans des efforts plus affirmés de résorption de la vacance.

Une attention toute particulière doit être portée sur la commune de Pineuilh qui se trouve dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. Le développement du parc social doit pouvoir être articulé avec l'effort nécessaire à entreprendre pour assurer la reconquête du parc privé existant qui joue un rôle social de fait (copropriétés issues de dispositifs de défiscalisation, lutte contre l'habitat indigne, ...).

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

Une prise en compte des risques à compléter

Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prise en compte des risques naturels prévisibles sur le territoire Foyen. Cela nécessite que ceux-ci soient clairement identifiés.

La prise en compte du risque inondation se limite quasi exclusivement à la prise en compte des PPRI, laquelle apparaît globalement satisfaisante. A contrario, la prise en compte du risque mouvements de terrains est incomplète et donc insuffisante.

De plus, la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRI. Le diagnostic des zones potentiellement inondables au titre des débordements de cours d'eau secondaires ou par ruissellement aurait dû être approfondi. A ce titre, il est nécessaire d'apporter une traduction réglementaire à l'application du principe de précaution.

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

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

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

Une traduction réglementaire du projet urbain à enrichir et à compléter

La traduction réglementaire du projet apporte des solutions souvent appropriées pour recentrer le potentiel d'urbanisation exclusivement sur les bourgs et les centres-villes, dans l'objectif d'une meilleure rationalisation de l'espace urbain.

Toutefois, un certain nombre de choix de secteurs à urbaniser sont insuffisamment argumentés et paraissent inappropriés. Pour ces secteurs, il conviendra d'améliorer la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation. Il sera nécessaire de les compléter afin de mieux cerner les projets, dans l'objectif d'en assurer la cohérence urbaine et une densité optimale. Une approche plus qualitative en termes de forme urbaine et d'architecture devra être étudiée dès lors que les droits ouverts à l'urbanisation concerneront des espaces protégés.

L'absence d'analyse des contextes territoriaux et des tissus urbains existants produit un règlement inadapté à ces contextes. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et en particulier sur les sites présentant des enjeux patrimoniaux, les règles proposées tendent à banaliser la qualité du cadre de vie (architecture, paysages, ...). Le règlement doit tenir compte de la morphologie urbaine (centre-bourg, hameaux, etc.) et ne pas être exclusivement basé sur la « destination » des constructions.

De plus, il conviendra de rédiger un règlement spécifique pour la commune de Sainte-Foy-La-Grande qui est dotée d'un règlement de secteur patrimonial remarquable (SPR). Certaines dispositions réglementaires, notamment les prescriptions relatives aux enjeux patrimoniaux, sont en contradiction avec le règlement du SPR et avec la morphologie urbaine de la bastide.

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

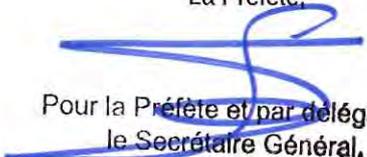
En conclusion

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

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

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

La Préfète,


Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME
valant
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de Communes du Pays-Foyen

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

Avis de l'État

Note technique

Sommaire

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

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

CONTEXTE

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

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

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

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

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

- **dynamiser le territoire du Pays-Foyen**, en se basant notamment sur la revitalisation des cœurs de vie du territoire, en améliorant le niveau de services et d'équipements ainsi que les conditions de déplacement et échanges et en valorisant les pôles et les vocations économiques.
- **soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente**, en affirmant les centralités du territoire comme lieux prioritaires du développement tout en maintenant la vitalité des territoires plus ruraux et en limitant l'étalement urbain pour rationaliser la consommation d'espaces.
- **préserver le cadre de vie** en utilisant notamment les leviers de l'attractivité urbaine de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, mettant en valeur les trames vertes et bleues ainsi que les espaces de respiration dans les pôles urbains.

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

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

VOLET HABITAT PLH

Amélioration du Parc Privé

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

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

Des outils coercitifs ont également été mis en place, tels que la taxe sur les logements vacants.

D'autre part, bien qu'une aide complémentaire à celle de l'OPAH soit envisagée dans l'action n°4, aucune enveloppe budgétaire définissant le montant de cette aide n'est prévue dans la case « coût et financement » de cette action.

En effet, il aurait été intéressant que le PLUiH précise le montant attribué au versement de ce type d'aide/prime destiné à la remobilisation du parc vacant.

Il reste néanmoins important de souligner que la réhabilitation de logements vacants seule ne suffira pas à rendre l'attractivité aux centres. Une stratégie de revitalisation des centre-bourgs est à mettre en place, prenant aussi en compte l'aménagement urbain et le développement de commerces, services et équipements.

En ce sens, et comme indiqué dans l'action n°2, il sera nécessaire que l'étude pré-opérationnelle de la future OPAH évalue la pertinence de la mise en place d'un volet renouvellement urbain sur les centres de Sainte-Foy-la-grande et de Pellegrue notamment.

Étant donné le fort enjeu de revitalisation des bastides de Sainte-Foy-la-grande et de Pellegrue, la mise en place d'outils plus coercitifs devra être envisagée, tels qu'un volet ORI (Opération de Restauration Immobilière) pour résorber le parc vacant très dégradé, et traiter l'habitat insalubre pour les logements occupés très dégradés.

L'action n°2 du POA détaille les objectifs en matière d'amélioration du parc privé, avec pour principales cibles la lutte contre la vacance, l'amélioration des performances énergétiques, l'adaptation des logements, la lutte contre l'habitat insalubre et le développement d'un parc locatif conventionné.

Dans le cadre de l'OPAH 2017-2022 en cours, des objectifs particuliers ont été donnés à la commune de Sainte-Foy-la-Grande : ainsi, 4 dossiers de propriétaires bailleurs doivent être financés annuellement.

Le bilan réalisé au terme de la 1^{ère} année de mise en œuvre de l'OPAH 2017-2022 montre que de bons résultats ont été atteints pour les propriétaires occupants (22 dossiers validés avec un objectif de 100 dossiers sur 5 ans). Néanmoins, avec seulement un dossier pour propriétaire bailleur validé à l'échelle de la communauté de communes, l'objectif de quatre dossiers de propriétaires bailleurs sur Sainte-Foy-la-grande n'a pas été atteint.

Pour rappel, les actions prioritaires de l'Anah sont :

- la lutte contre l'habitat insalubre,
- le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- le développement d'un parc privé à vocation sociale et très sociale.

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

- **Lutter contre l'habitat indigne**

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

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

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

À ce titre, les objectifs de l'OPAH de lutte contre l'habitat indigne sont les suivants :

- 10 logements de propriétaires occupants à traiter sur 5 ans (5 dossiers en très social et 5 dossiers en social) ;
- 20 logements de propriétaires bailleurs à traiter sur 5 ans (15 dossiers en conventionnement social ou intermédiaire et 5 dossiers en conventionnement très social).

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

b) Le permis de louer

L'action n°3 prévoit une stratégie de lutte contre l'habitat indigne différenciée selon le secteur géographique, avec l'instauration du permis de louer sur la bastide de Sainte-Foy-la-Grande.

De manière générale, cette stratégie s'attache à mettre en place des actions de repérage, d'accompagnement et de traitement des situations d'habitat indigne.

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

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

Il existe en Gironde, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont les missions sont les suivantes :

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

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

• **Améliorer la qualité énergétique des logements**

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

L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière de rénovation énergétique :

- 50 logements de propriétaires occupants à traiter sur 5 ans (25 dossiers PO très social et 25 dossiers PO social) ;
- 10 logements de propriétaires bailleurs à traiter sur 5 ans (5 dossiers en conventionnement social ou intermédiaire et 5 dossiers en conventionnement très social).

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

- **Traitement des copropriétés dégradées**

Le rapport de présentation fait état d'un parc de copropriétés présentant des fragilités sur le territoire du Pays Foyen. Il peut ainsi s'agir de résidences anciennes dégradées ou de résidences issues de programmes défiscalisés, marquées par une forte vacance ou dont la période de conventionnement s'achève.

Une étude menée par la communauté de communes en 2014 a permis de comptabiliser 370 logements à Pineuilh et 70 logements à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt issus de programmes défiscalisés et présentant des fragilités.

En parallèle, deux résidences anciennes dégradées ont été identifiées sur Pineuilh.

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

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

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

- **La maîtrise foncière**

Le PADD met en évidence la volonté de la communauté de communes du Pays Foyen à lutter contre l'étalement urbain. Le foncier est peu disponible sur certaines communes, mais l'important potentiel mobilisable sur d'autres communes nécessite la mise en place d'une stratégie de gestion en amont.

Néanmoins, le PLUiH ne propose pas d'outils d'aménagement ou de stratégie pour maîtriser le foncier.

Le PLUiH aurait pu encourager la maîtrise du foncier à travers la réalisation d'opérations d'ensemble, ou d'outils à mettre en place : outils d'urbanisme dans les PLU, Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ou Droit de Préemption Urbain (DPU).

De plus, l'arrivée sur le territoire de l'Établissement Public Foncier permettra la mobilisation de moyens d'actions efficaces.

D'autre part, le PLUiH doit définir les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Comme précisé dans l'article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce dispositif d'observation doit porter notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier, l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix.

Développement de la mixité sociale dans l'habitat

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

Sur le territoire du Pays Foyen, seule la commune de Pineuilh est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Par décret du 5 mai 2017, le taux réglementaire de logements sociaux à atteindre à horizon 2025 est passé de 20% à 25 %.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (Résumé non technique page 23), la commune de Pineuilh devra atteindre un taux de 25 % de logements sociaux à horizon 2025, et non plus un taux de 20 %.

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

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

Au regard de ces éléments et des difficultés rencontrées par la commune de Pineuilh pour atteindre les objectifs fixés au titre de la loi SRU, il a été engagé une procédure d'élaboration d'un contrat de mixité sociale conjointement sur ces deux communes.

La signature de ce contrat de mixité sociale représente l'opportunité de développer un projet de territoire, à l'échelle des deux communes, permettant d'articuler les actions à engager, tant sur le parc public que privé.

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

Conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation :

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

Le projet de PLUiH n'affiche ni un objectif global de production de logements sociaux sur l'EPCI, ni un objectif de production de logements sociaux ciblé sur Pineuilh.

De plus, l'article L302-8 du même code précise que :

« Tout programme local de l'habitat ou document en tenant lieu comportant au moins une commune soumise aux I ou II de l'article L. 302-5 prend en compte les objectifs quantitatifs et de typologie définis aux I et III du présent article, sur le territoire des communes concernées. »

Le POA précise la volonté de la communauté de communes de développer le parc social de Pineuilh par la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP « Capelle », mais également par le conventionnement du parc privé ou encore la reprise de copropriétés par des bailleurs sociaux.

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

Le tableau ci-dessous fait état d'une simulation des objectifs de production jusqu'en 2025, auxquels sera soumis la commune de Pineuilh, en tenant compte du rythme de production suivant :

- production annuelle de 21 résidences principales (255 logements/12 ans) : Le PLUiH ne précisant pas l'objectif global de résidences principales par commune (construction neuve, remise sur le marché de logements vacants ou conversion des résidences secondaires en principales), il a été pris l'hypothèse que la totalité de la production neuve objectivée serait destinée à de la résidence principale, et qu'aucun logement vacant ou résidence secondaire n'a été remobilisé,
- production annuelle de 0 logement social.

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

Avec une production nulle en logement social, cette simulation représente le scénario le plus défavorable.

A titre indicatif, avec une production annuelle de 21 résidences principales, il serait nécessaire de produire 47 logements sociaux annuellement pour atteindre un taux de 25 % en 2025.

Ce chiffre n'est pas réaliste, mais permet de mettre en évidence l'urgence de conventionner dans le parc privé.

Pour assurer la production d'une offre sociale sur la commune de Pineuilh, le PLUiH prévoit la mise en place d'une servitude de mixité sociale sur l'OAP « Capelle » de 80 % de logements sociaux.

Cette servitude permettra la construction d'environ 24 logements sociaux.

Le PLUiH aurait pu introduire des servitudes de mixité sociale dans d'autres secteurs, en particulier dans l'OAP « Le Marchet » qui concerne un terrain communal.

Il est important de préciser que cet outil seul ne permettra pas de répondre aux objectifs triennaux. Il aurait été utile que le PLUiH mette en place d'autres règles d'urbanisme favorisant la réalisation de logements sociaux, tels que des emplacements réservés ou une analyse fine des DIA.

- **Le conventionnement du parc privé**

Conformément aux articles R151-54 du code de l'urbanisme et L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLUiH doit préciser l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) au titre de l'article L321-8 du même code ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière de conventionnement du parc privé avec travaux :

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

Par conséquent, les objectifs de conventionnements de logements privés sur le territoire du Pays Foyen s'élèvent à 80 logements sur la durée de l'OPAH, soit 16 logements par an (dont 4 logements sur Sainte-Foy-la-Grande). Cet objectif apparaît cohérent avec les besoins du territoire.

Le PLUiH aurait dû détailler les objectifs de conventionnement du parc privé, en reprenant à minima les objectifs fixés dans le cadre de l'OPAH.

Il est également important de préciser la nécessité de communiquer sur le conventionnement sans travaux, notamment auprès des investisseurs en sortie de défiscalisation.

De manière générale, les aides directes (Anah et autres) et indirectes (défiscalisation) doivent être suffisamment attractives pour convaincre les propriétaires de conventionner leur logement.

Pour les communes en zone B1 et B2 nationales, 1 et 2B locale, les aides directes Anah et la défiscalisation restent attractives, mais doivent être complétées par des aides des communes, de l'EPCI ou du Conseil Départemental de la Gironde.

À ce titre, la Cdc du Pays Foyen ne rappelle pas dans l'action n°2, le montant relatif à sa participation en complément de l'enveloppe dédiée à l'ingénierie.

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

Au 1er janvier 2018, Le Pays Foyen compte 606 logements locatifs sociaux (RPLS).

Environ 75 % de ce parc est situé sur Pineuilh et Sainte-Foy-la-Grande (449 LLS). Néanmoins, d'autres communes disposent également d'un parc social, telles que Saint-Avit-saint-nazaire (58 LLS), Pellegrue (14 LLS), La Roquille (7LLS), Margueron (5 LLS), Saint-Philippe-du-seignal (1 LLS).

Par ailleurs, la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt compte 72 LLS (département 24).

a) Analyse géographique de la demande en logement social

Les chiffres issus du système national d'enregistrement (SNE) indiquent que 225 demandes de logement social sont en cours sur le territoire communautaire en janvier 2019. Avec 54 logements attribués en 2018, le taux de tension est de 4,2 sur la CdC.

La majorité des demandes de logement social se situent sur Pineuilh (108) et Sainte-Foy-la-Grande (93), soit 90 % des demandes.

Le SNE recense également 21 demandes sur la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire.

Ces chiffres permettent de mettre en évidence la nécessité de produire du logement social essentiellement sur les centralités de Sainte-Foy et Pineuilh.

Par ailleurs, des petites opérations de logement social, ciblées sur des besoins identifiés, pourront être réalisées sur Saint-Avit-Saint-Nazaire.

b) Conditions de ressources :

Les chiffres du SNE montrent que 79 % de demandeurs (ayant précisé leurs revenus) ont des conditions de ressources inférieures aux plafonds d'attribution du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI destiné aux personnes les plus modestes).

Il conviendrait également de limiter la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS personnes ayant un revenu modeste plus élevé) qui répondrait peu aux besoins du territoire.

Le PLUiH doit soutenir le développement du parc social en axant en priorité sur des PLAI.

c) Taille des logements :

Les données de l'INSEE 2015 soulignent la forte représentation des logements de 4 pièces et plus dans le parc de la CdC (73 %), alors que la taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes. Par ailleurs, les chiffres SNE indiquent que 66 % de la demande sociale porte sur des T2 et T3. De plus, 53% des demandes concernent des personnes isolées et des personnes isolées avec 1 personne à charge.

Le PADD précise l'importance de diversifier l'offre de logements afin de rétablir la continuité des parcours résidentiels, et ainsi développer des logements de petite taille, toutefois il ne propose aucune action.

Il est nécessaire de développer une part significative de petits logements dans la production neuve en particulier dans l'offre sociale.

- **La politique intercommunale des attributions**

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

La Cdc du Pays Foyen étant compétente en matière d'habitat et disposant d'un Quartier Prioritaire de la Ville sur son territoire, est tenue de mettre en œuvre un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD), une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), ainsi qu'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Cette nouvelle obligation est abordée dans le diagnostic (p72-73) mais n'est pas suffisamment prise en compte dans le PLUiH. La CIL de la CDC du pays Foyen a été installée le 27 avril 2016, mais elle n'a pas été réunie de manière opérationnelle depuis.

La CDC du Pays Foyen ne souhaitant pas orienter sa programmation sur de la production de logement social, il est donc impératif d'agir sur les attributions de logements sociaux et la mixité sociale pour éviter de concentrer la pauvreté. Le document devra être complété par les éléments afférents (enjeux et orientations) et préciser les modalités de mise en œuvre de cette obligation.

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

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

De manière générale, la mise en œuvre de la loi SRU aurait mérité de figurer dans une fiche action spécifique du POA.

Cette fiche action aurait pu reprendre les thématiques citées ci-dessus : l'élaboration d'un contrat de mixité sociale, la réalisation d'objectifs de réalisation de logements sociaux neufs ou conventionnés dans le parc privé (comme exigé par l'article L302-1 du CCH), les outils d'urbanisme mis en place pour favoriser la mixité sociale ou encore la mise en œuvre de la politique des attributions des logements sociaux.

Le PLUiH devra être complété sur cette thématique, en précisant à minima les modalités de mise en œuvre et de suivi des objectifs qui seront notifiés sur les périodes triennales couvrant le PLH, c'est-à-dire 2020/2022 et 2023/2025.

Réponse aux besoins des publics spécifiques

- **Les gens du voyage**

Le Pays-Foyen dispose d'une aire d'accueil à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (24).

L'aire d'accueil ouverte en 2011 compte 8 emplacements pour un accueil possible de 16 caravanes. La gestion de l'aire s'effectue en régie par la communauté de communes.

Le taux d'occupation de cette aire est de 65 % en 2015 et 19 % en 2016. 50 % des séjours durent de 1 à 3 mois (cf. diagnostic du SDAHGV en cours de révision). Ces chiffres montrent que l'aire remplit sa fonction d'accueil.

Néanmoins, le diagnostic réalisé dans le cadre du SDAHGV de la Gironde a mis en évidence l'émergence d'un processus de sédentarisation sur l'aire de Port-Sainte-Foy puisque 3 ménages de personnes seules occupent l'aire quasiment en permanence depuis 2017.

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

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

1) Les Paponats : 2 ménages, 8 personnes ; Installation depuis 1996 en zone AN inondable (Mobile-home, caravanes, accès à l'eau et l'électricité, ramassage des ordures ménagères, pas d'assainissement).

2) Les Barathons : 5 ménages, environ 22 personnes ; Installation depuis 2000 en zone NA (Construction, caravanes, accès à l'eau et l'électricité, ramassage des ordures ménagères).

3) Les Près Derniers : 8 ménages, 28 personnes ; 4 terrains occupés depuis 1991 et 1997. (Mobile-home, caravane accès à l'électricité, ramassage des ordures ménagères).

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

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

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

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

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

Dans les modalités d'intervention, cette fiche action indique qu'une étude pourrait être menée pour établir un diagnostic de la situation de sédentarisation sur l'aire.

Cette analyse détaillée permettra d'une part de garantir le maintien de la vocation initiale de ce type d'équipements (accueil de groupes en itinérance) et d'autre part, pour les groupes en situation de sédentarisation, d'identifier le cas échéant les modalités d'accompagnement des ménages concernés dans leur parcours résidentiel puis d'apporter des solutions adaptées (PLAI adaptés, terrains familiaux...).

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

- La commune de Port-Sainte-Foy possède une aire d'accueil sur son territoire mais ne dispose pas d'un secteur en zonage Ngv. Au contraire, la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire présente des secteurs en zonage Ngv mais ne dispose pas d'une aire d'accueil.
- Le PLUiH ne donne pas d'indication précise sur les projets des secteurs en zonage Ngv sur Saint-Avit-Saint-Nazaire. Néanmoins, il est important de préciser que ce zonage ne correspond qu'aux installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

- **Les personnes âgées**

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

L'action n°2 consacrée à l'amélioration du parc privé prend bien en compte les solutions liées au maintien à domicile et à l'adaptation des logements.

L'OPAH en cours sur le territoire fixe les objectifs suivants en matière d'adaptation du logement :

- 25 logements de propriétaires occupants (social) à traiter sur 5 ans ;
- 20 logements de propriétaires occupants (très social) à traiter sur 5 ans ;

Par conséquent, les objectifs d'adaptation de logements du parc privé sur le territoire du Pays Foyen s'élèvent à 45 logements sur la durée de l'OPAH, soit 9 logements par an.

Dans cette optique, il sera important de prévoir en parallèle des services à la personne, adaptés au maintien à domicile.

En parallèle, le diagnostic recense 482 places d'hébergement en établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non (Résidences autonomie) sur le territoire.

Le PLUiH prévoit la réalisation d'un équipement de type EHPAD à Pellegrue, situé au sud du bourg, et intégré dans un site stratégique d'urbanisation à plus long terme.

La rénovation de plusieurs bâtiments de l'EHPAD du centre hospitalier de Sainte-Foy-la-Grande est un autre enjeu pris en compte dans le PLUiH.

D'autres solutions auraient pu être proposées, en encourageant par exemple le développement de solutions adaptées aux personnes âgées dans le parc social.

Ainsi, le nombre de personnes âgées ou en situation d'handicap accédant à un logement social adapté pourrait venir amender la liste des indicateurs de suivi.

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

- **Les jeunes**

Dans son diagnostic, le rapport de présentation met en avant le manque d'attractivité du territoire pour les jeunes qui quittent le territoire pour étudier ou débiter leur vie active. Ce diagnostic fait apparaître des besoins en petits logements pour répondre aux besoins en logements à proximité des services et des équipements. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement n'a pas délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements soit affecté à ces catégories de logements (L151-15 du code de l'urbanisme).

Le PLUiH devrait apporter une réponse à destination des jeunes en incitant au développement de logements de petite taille de type T1 et T2, notamment dans les secteurs de mixité sociale.

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

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

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) approuvé en mars 2017, souligne la nécessité de renforcer le dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion sur les pôles tels que Sainte-Foy-La-Grande.

Le rapport de présentation précise qu'une réflexion est en cours au niveau de la Communauté de communes sur ce thème au regard des besoins de personne sans abri ou en errance sociale en partenariat avec deux associations et l'État.

Un diagnostic et un cahier des charges relatif à l'hébergement d'urgence sur le territoire dans son ensemble sont en cours.

Par ailleurs, le PDALHPD prescrit, à l'échelle de l'arrondissement de Libourne, la programmation d'une à deux résidences sociales généralistes localisées sur un des pôles de centralité de l'arrondissement pour une capacité de 30 à 50 logements.

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

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

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

- **Les saisonniers**

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

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

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

Les observatoires

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

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

Cet observatoire traitera de thématiques spécifiques suivantes :

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

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

En effet, comme précisé à l'Article R302-1-4 du CCH, les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article [L. 302-1](#) portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

- **Le suivi et la mise en œuvre du PLH**

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

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

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

La loi ALUR a procédé à une remise à plat du dispositif d'évaluation de l'ensemble des PLU, et notamment du PLUi tenant lieu de PLH.

Concernant le PLUi tenant lieu de PLH, la loi introduit l'obligation de réaliser tous les six ans, une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs généraux de ce plan (article L. 121-1 du code de l'urbanisme) et des objectifs prévus par l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitat.

Cette évaluation donne lieu à une délibération de l'EPCI, sur l'opportunité de réviser ou non le PLUi tenant lieu de PLH.

En outre, un bilan détaillé supplémentaire de l'ensemble des dispositions relatives à l'habitat des OAP et du programme d'orientations et d'actions du PLUiH est prévu tous les trois ans.

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

Les principes d'évaluation du PLH qui sont proposés apparaissent pertinents.

Ils permettent la mobilisation des techniciens et des élus, et constituent ainsi un réel outil d'aide à la décision et d'ajustement constant du PLH.

VOLET URBANISME PLU

Cohérence de dimensionnement du projet

- **Croissance démographique**

Le PLUi choisit une hypothèse de croissance démographique modérée de +0,6 %/an, soit l'accueil de 1200 nouveaux habitants sur 12 ans.

Le projet montre un phasage dans l'accueil de populations nouvelles. En effet, sur la première partie du PLUi (durée du PLH), le projet de PLUiH présente un taux de croissance annuel moyen de + 0,70 %. Sur la seconde partie du PLUi (2026-2032), une hypothèse de croissance moyenne de + 0,48 % par an a été choisie.

Le tableau ci-dessous reprend les variations moyennes annuelles de population depuis 1968 (source : INSEE).

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

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

Par ailleurs, le SCoT du Grand Libournais prescrit une croissance démographique maximale de 0,45 % sur la Cdc du Pays Foyen.

Sur la durée du PLUi, le taux de croissance retenu est donc supérieur à la prescription du SCoT. Néanmoins, comme indiqué dans le rapport de présentation (résumé non technique – page 35) et dans le tableau ci-dessous, le taux de croissance choisi est compatible avec l'objectif du SCoT après lissage sur la période 2015-2036, soit la durée du SCoT (20 ans).

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

* TCAM : Taux de croissance annuel moyen

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

Développement résidentiel

- **Objectifs de réalisation de logements**

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

a) Prise en compte des besoins endogènes :

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

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

b) Taille des ménages :

La taille de ménage de 2,13 prise en compte pour le calcul du besoin en logements prend bien en compte la diminution de la taille moyenne des ménages, mais paraît légèrement plus faible que la taille moyenne actuelle des ménages de 2,22 (INSEE).

Les objectifs de production de logements fixés par le PLUiH prennent bien en compte le phénomène de desserrement des ménages, mais semblent légèrement surestimés.

c) Reconquête du parc vacant :

Le PLUiH met l'accent sur la priorité à agir sur le parc privé et la nécessité de reconquérir le parc vacant en centres-bourgs, notamment sur les pôles structurants.

La reconquête de logements vacants vise à agir sur le renouvellement urbain dans une optique de revitalisation des centre-bourgs, en limitant en parallèle l'étalement urbain.

Le rapport de présentation recense 763 logements vacants sur la Communauté de communes en 2018 (suite à un repérage communal).

A titre de comparaison, en 2015, l'INSEE a recensé 1366 logements vacants en 2015 et la source FILOCOM, basée sur les taxes d'habitation, décompte 1597 logements vacants.

Le chiffre de logements vacants annoncé dans le PLUiH suite au repérage mené sur le territoire communautaire semble fortement sous-estimé. Il apparaît peu probable que le nombre de logements vacants ait diminué de moitié en trois ans.

En ce sens, le projet de PLUi prévoit la remise sur le marché de 74 logements vacants sur 12 ans, soit environ 38 logements vacants à l'échelle du PLH (6 ans).

Au vu des chiffres affichés par l'INSEE, cet objectif pourrait être revu à la hausse.

De plus, si on se base sur le nombre de logements vacants de l'INSEE ou FILOCOM, cet objectif ne respecte pas la prescription du SCoT, demandant de mettre en œuvre un objectif de résorption de la vacance supérieur ou égal à 5 % du parc vacant sur la durée du PLH.

Ainsi, pour être compatible avec le SCoT, environ 70 logements vacants devraient être remobilisés sur 6 ans, soit le double de l'objectif prévu dans le projet de PLUiH.

Par ailleurs, le PLUiH porte une attention particulière à la commune de Sainte-Foy-La-Grande, et dans une moindre mesure à la commune de Pellegrue.

En effet, le rapport de présentation met en avant la forte présence de logements vacants (30% du parc total sur Sainte-Foy), notamment dans la bastide, et l'augmentation constante du nombre de logements vacants.

Dans l'action n°4 du POA, il est prévu d'étudier les modalités de résorption de la vacance sur la communauté de communes lors de l'étude pré-opérationnelle d'une future OPAH.

En parallèle, la fiche action n°2 envisage de développer un volet « renouvellement urbain » pour cette future OPAH sur ces deux communes.

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

- **Répartition de l'offre**

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

Temps de programmation du SCoT

En cours Temps de programmation du PLUi

Armature territoriale SCoT		2016 (jusqu'à 2020 (en cours))	1ère phase PLUi (POA Habitat) 2020-2026	2ème phase PLUi 2026- 2032	Total PLUi	Total 2016-2032	2032-2036
Centralités du SCoT Grand Libournais							
Pellegrue	Relais	19	38	25	63	82	25
Pineuilh	Équilibre	42	155	100	255	297	90
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Équilibre	11	91	60	151	162	49
Sainte-Foy-La-Grande	Équilibre	0	2	2	4	4	1
Saint-Avit-Saint-Nazaire/ Saint-Philippe du Seignal	Équilibre	14	49	44	93	107	32
Total centralités		86	385	231	566	652	197
Hors centralités							
Landerrouat	Hors centralités	5	15	10	25	30	5
Aunelles	Hors centralités						
Létrac de Durieu	Hors centralités		15	10	25	28	5
Massugas	Hors centralités	3					
Eynasse	Hors centralités						
Les Lèves-et-Thoumeyragues	Hors centralités		60	40	100	109	18
Saint-André-et-Appelles	Hors centralités	3					
Caplong	Hors centralités						
Saint-Quentin-de-Caplong	Hors centralités		25	15	40	45	8
Saint-Avit-de-Soulège	Hors centralités	5					
Ligieux	Hors centralités						
La Roqueille	Hors centralités						
Margueron	Hors centralités	5	40	20	60	65	11
Riocaud	Hors centralités						
Total hors centralités		21	155	95	250	271	47
Total Pays Foyen		107	480	326	816	923	244

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

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

Le PLUiH fait le choix de recentrer la croissance démographique sur les pôles structurants suivants :

- Sainte-Foy-La-Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy, Saint-Avit-Saint-Nazaire (centralités d'équilibre définies par le SCoT) et Saint-Philippe-du-Seignal ;
- Pellegrue (centralité relais définie par le SCoT).

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

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

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

- **Analyse des capacités foncières**

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

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

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

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

Par ailleurs, le PLUi a étudié le potentiel de production de logements en fonction des capacités foncières repérées dans chaque zone et sur chaque commune.

Le rapport de présentation estime la possibilité de réaliser 593 logements en zone U, 249 logements en zone AU et 23 logements en STECAL, soit 865 logements toutes zones confondues.

Estimation de la production de logements neufs par le PLUi

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

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

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

Le projet de PLUiH ne précise pas le nombre d'hectares de foncier qui seront mobilisés à vocation résidentielle.

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

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

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

* en zonage UD

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

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

- **Densités**

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

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

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

En zone urbaine :

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

En zone à urbaniser :

- 10 logements par hectare hors centralité,
- 12 logements par hectare en centralité relais,
- 15 logements par hectare en centralité d'équilibre.

Le PLU précise des densités allant de 5 à 16,7 logements par hectare.

Les objectifs de densités choisis apparaissent faibles au vu de la logique de maîtrise de l'étalement urbain énoncé dans le PLUi, mais également au vu des prescriptions du SCoT.

Développement économique, équipements et services, aménagement numérique

• Requalification des zones d'activités et d'équipements

Le territoire comporte une superficie importante de secteurs d'activités et d'équipements :

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

Le potentiel de requalification des secteurs d'activités et d'équipements déjà urbanisés (zones de la Guérenne et de l'Arbalestrier) est important. Ceux-ci sont seulement évoqués, mais pas réellement pris en compte dans les schémas d'aménagements proposés.

Ces secteurs représentent un potentiel de requalification et d'intégration paysagère intéressant notamment en entrée de ville. Il s'agit de réaffirmer les coupures d'urbanisation dans un contexte urbain hétérogène mêlant activités et urbanisation linéaire (nombreux accès direct sur la RD936E6 et des reculs multiples par rapport à la voirie).

Le projet doit impérativement prendre en compte les potentiels secteurs délaissés ou non bâtis présents dans les zones déjà ouvertes.

De plus, ce contexte produit une qualité urbaine faible et un traitement des limites peu cohérent.

Une réflexion globale permettrait de classer inconstructibles les parcelles non-bâties le long des routes principales et donc de préserver des fenêtres urbaines sur le paysage.

La prise en compte des potentiels de requalification et qualité paysagère reste insuffisante dans les objectifs du PADD (p.8) et devrait proposer des orientations précises. A noter qu'il est inexact d'afficher dans le PADD (p.8) le secteur des Bouchets comme tissu urbain déjà avéré. En effet, le tracé de la déviation est un secteur naturel et de forte paysagère, dans lequel s'est implantée la zone commerciale du Leclerc. Les secteurs constructibles prévus (1AUx, ..) ne pourront se réaliser qu'en prenant en compte les exigences d'intégration paysagère, de recul sur la RD936 (L111.6 du code de l'urbanisme) et de respect des cônes de vues sur le coteau.

Enjeux Nature, Trames Verte et Bleue, zones humides

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

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

Le DOO du SCoT (partie 2 objectif 1.1) identifie notamment les sites Natura 2000 et les vallées alluviales et cours d'eau majeurs, dont la Dordogne, comme « cœurs de biodiversité majeurs ».

Cet objectif du DOO prescrit que ces espaces doivent être protégés « par une traduction réglementaire et un zonage spécifique de protection Np et/ou Ap dans lequel toute nouvelle construction sera interdite », en dehors des constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous conditions par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

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

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

- Sur la Dordogne (page 136 et 137 du RP 1.1), le cabinet d'études spécifie qu'un des objectifs de la réserve mondiale de biosphère de « la Dordogne » est de reconquérir les espaces alluviaux, de protéger les zones humides et de restaurer les berges de cours d'eau. Il est précisé que dans la zone tampon seules les activités compatibles avec les objectifs de conservation peuvent avoir lieu.

Néanmoins, on remarque que des zones Ne, NL et Nk viennent fragmenter ces boisements alluviaux et le règlement de ces zones permet des constructions, ce qui va à l'encontre de l'objectif du DOO cité ci-dessus. Il sera également nécessaire de justifier que ces constructions admises sont bien autorisées sous conditions par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

- L'objectif 1.1, les « cœurs de biodiversité majeurs » de la partie 2 du DOO du SCoT prescrit que les documents locaux d'urbanisme doivent proscrire les contacts directs entre cœur de biodiversité et urbanisation.

Toutefois, ce projet de PLUi crée de nouvelles zones à vocation touristique, les zones Ut, en discontinuité de toute urbanisation existante afin de régulariser ou permettre des projets agrotouristiques. Sur Pellegrue, cette zone est positionnée contre un site Natura 2000 identifié comme un cœur de biodiversité et sur Saint-André-et-Appelles, au milieu d'un EBC identifié comme élément de la trame verte et bleue.

Ces choix devront être mieux explicités et le règlement adapté pour prendre en compte les prescriptions du SCoT (DOO objectifs 1.1 et 1.2).

- Le DOO du SCoT est prescriptif sur la largeur minimale de l'espace tampon de part et d'autre des cours d'eau (objectif 1.3 de la partie 2 « les milieux aquatiques et les milieux humides »). Cette largeur est conditionnée par celle du lit mineur du cours d'eau. Le règlement du PLU prévoit un recul de 10 mètres depuis le haut du cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations. Il conviendra de justifier les choix, notamment lorsque la ripisylve minimale est déjà supérieure à 10 m.

De plus, une cartographie des cours d'eau concernés par cette marge de recul est mentionnée comme étant en annexe du règlement. Cependant, celle-ci est absente et devra être annexée.

Ainsi, l'ensemble des cours d'eau du site Natura 2000 auraient dû être en zone naturelle protégée « Np ».

Il y a lieu de justifier la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT d'une part et ceux de la réserve de Biosphère d'autre part.

- **Zones humides**

Le DOO du SCoT dans son objectif 1.3 partie 2 « les milieux aquatiques et les milieux humides » (page 32) prescrit que les documents d'urbanisme doivent interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire les milieux aquatiques et humides et doivent contrôler l'implantation et l'extension d'activités potentiellement polluantes à proximité de ces milieux afin de garantir la qualité des eaux.

Or, le cabinet d'études indique que deux zones d'ouverture à l'urbanisation sont prévues sur des zones à dominantes humides identifiées par EPIDOR (OAP 1 et 4 et page 177 du rapport de présentation 1.2). Cet élément est en contradiction avec le SCoT et avec les éléments développés page 21 du résumé non technique sur la préservation des zones potentiellement humides mises en lumière par EPIDOR.

De plus, le projet de PLUi pérennise l'installation de zones UY en bordure de cours d'eau (plan de zonage de Massugas) sans prévoir de mesures spécifiques au règlement permettant de garantir la bonne qualité des eaux de surface.

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

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

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

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

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

Continuités écologiques :

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

- Le DOO du SCoT partie 2 objectif 2.3 prescrit la préservation des coupures d'urbanisation existantes, en particulier le long de la route départementale n°936 en ce qui concerne le territoire du Pays-Foyen.

Ainsi, la justification annonce que le PLUi définit les coupures d'urbanisation le long des principales routes départementales et limite le développement linéaire de l'urbanisation sur les zones naturelles et agricoles. Le bureau d'études mentionne également que l'urbanisation linéaire le long des voies est interdite afin d'éviter le mitage des zones agricoles. Enfin, le règlement (page 13) mentionne que pour les routes de catégories 1 et 2 hors agglomération, le développement linéaire de l'urbanisation est interdit.

Or, on peut constater sur Pineuilh, que plusieurs secteurs constructibles avec des OAP sont situés les uns à côté des autres le long de la RD 936. Ces implantations sont en contradiction avec les arguments avancés d'une part et avec les prescriptions du SCoT d'autre part.

Il y aura lieu de justifier les choix effectués au regard de la volonté de préservation des coupures d'urbanisation ou de lever ces incohérences.

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

En zones naturelles ou agricoles, la perméabilité des clôtures est à privilégier. Il en est de même concernant les zones à urbaniser pour l'intégration vers les espaces naturels ou agricoles alentours. Il est nécessaire d'apporter des réponses ou solutions aux incohérences soulevées.

Trame verte et bleue :

- Les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire sont les espaces rivulaires de la Dordogne et têtes des cours d'eau qui amorcent le site Natura 2000 du réseau hydrographique du Dropt (pages 152-153 du RP 1.1). Ces têtes des cours d'eau du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Dropt » sont placées en zone naturelle protégée Np afin d'assurer leur préservation (page 258 du RP 1.2) et respecter l'objectif 1.1 de la partie 2 du DOO du SCoT.

Néanmoins, certains des cours d'eau du site Natura 2000 sus-cités ne bénéficient pas du classement Np et semblent avoir été oubliés sur Auriolles, Landerrouat et Riocaud. Le zonage devra être mis en adéquation avec la volonté affichée.

- Le SCoT prescrit pour les cœurs de biodiversité complémentaires que « toute ouverture à l'urbanisation de ces cœurs complémentaires doit être évitée » (page 30 du DOO).

Or, 6 zones 1 AU faisant l'objet d'OAP sont positionnées au moins en partie sur des réservoirs relais (pages 146 et 147 du RP 1.2). Le découpage des zones devra être revu pour limiter les incidences et conserver les réservoirs identifiés (OAP 3, 4, 8, 10, 11 et 21).

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

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

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

Évaluation des incidences Natura 2000 :

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

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

- Pour le réseau hydrographique du Dropt, la présence du Vison d'Europe est liée du maintien des ripisylves le long des berges et du maintien de la qualité de l'eau et des milieux. Cette espèce est dans un état de conservation défavorable qui nécessite une prise en compte accrue, or tous les secteurs du site Natura 2000 du Dropt ne sont pas classés en Np comme prescrit par le SCoT.

De plus, ce PLUi crée de nouvelles zones à vocation touristique, les zones Ut, en discontinuité de toute urbanisation existante afin de régulariser ou permettre des projets agrotouristiques. L'une d'entre elle, sur Pellegrue, est positionnée à proximité immédiate du site N2000. Pour autant, elle n'est pas prise en compte dans l'évaluation des incidences Natura 2000.

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

Evaluation environnementale du PLU :

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

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

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

Par conséquent, l'évitement des enjeux par la recherche d'emplacements alternatifs pour les zones à urbaniser n'est jamais étudié. Cette recherche d'évitement aurait dû être mise en œuvre pour l'ensemble des zones AU.

- La création de voies vertes, d'aménagements paysagers ou de bassins de rétention peut, selon l'emplacement et la dimension du projet, avoir une incidence sur les milieux naturels et les continuités écologiques. Par exemple, le projet d'étalement des eaux le long du Seignal sur Pineuilh, comme le projet de pont franchissant la Gravouse avec la création d'une défense incendie sur les Lèves et Thoumeyragues devraient avoir une incidence sur la continuité écologique et le maintien des ripisylves et mériteraient donc d'être étudiés.

Pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), sur les 11 conservés, deux sont situés sur des réservoirs relais et un dernier sur une zone humide potentielle. Pour les emplacements réservés (ER) étudiés, trois sont positionnés en tout ou partie sur un réservoir relais ou une zone humide potentielle. Cependant, le pétitionnaire n'étudie pas le repositionnement de ces ER sur des localisations moins impactantes. Les incidences de ces projets ne sont pas reprises dans l'analyse globale.

De fait, la séquence ERC éviter/réduire/compenser n'est pas totalement mise en œuvre.

- Les inventaires faunistiques et floristiques sur les zones d'intérêt pour l'environnement ont été réalisés en novembre et décembre 2018. Or, ce n'est pas la période la plus favorable pour détecter les groupes recherchés. De fait, les fiches de synthèse des enjeux sur les zones inventoriées mentionnent des compléments d'inventaires à réaliser, aux bonnes périodes, et des préconisations pour réduire les incidences du projet sur le milieu naturel.

Cependant, à l'étude des OAP concernées, il s'avère que non seulement les inventaires complémentaires n'ont pas été réalisés, mais que de surcroît les OAP ne retiennent pas toujours les prescriptions du bureau d'études. Ainsi, les incidences négatives de l'aménagement sont sous évaluées vis-à-vis des OAP proposées.

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

Par conséquent, cette analyse est incomplète et devra être approfondie.

Cadre de vie

- **Qualité urbaine et paysagère**

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation : le dossier ne comporte aucune OAP concernant des aménagements spécifiques portant sur des actions de préservation, valorisation, requalification de paysage, entrées de ville ou même patrimoniale.

Les espaces à urbaniser devraient être considérés comme un potentiel de retissage des espaces urbanisés résidentiels. Le projet de PLU aurait pu présenter une réflexion élargie sur la localisation de ces secteurs et faire des propositions sur la manière dont l'urbanisation permettrait de redonner de la qualité à certains secteurs résidentiels sans identité. En effet, les formes urbaines présentées et ouvertes à l'urbanisation traitent peu des espaces publics comme lieux d'espaces de convivialité. Le traitement des limites prend la forme de haies supposées favoriser une intégration paysagère et faire tampon avec les espaces agricoles lorsqu'ils sont au contact de l'urbanisation. Les principes présentés d'une haie séparative de la voirie et d'une voie centrale de distribution des parcelles à venir, génèrent une qualité paysagère faible.

Le document évoque des vues à préserver sur les coteaux mais elles ne sont pas toujours prises en compte dans les OAP (uniquement dans l'OAP n°21). De même, la prise en compte du fleuve comme lieu d'intérêt paysager que ce soit d'un point de vue naturel ou comme participation à l'amélioration du cadre de vie quotidien devrait être abordé.

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

Le règlement : il prévoit également, pour les plantations article 2.3.3 des zones, une palette des essences végétales utilisables. Néanmoins, on ne retrouve pas cette liste en annexe du règlement comme mentionné. Cet oubli pourra être comblé par l'ajout du guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique en 2018.

De plus, sur ce point, il conviendrait d'ajouter la liste des espèces strictement interdites à la plantation, mentionnées dans l'arrêté du 14/02/2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain et la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA).

- **Déviation de Pineuilh**

Les aménagements autour des deux voies (RD936 et RD708) recensées au titre de l'article L111-6 sont présentés avec des interruptions dans la bande constructible de part et d'autre des deux axes, notamment dans les secteurs suivants : zone d'activité à Pineuilh, zones d'habitats à Saint-Avit, Pineuilh, La Roquille et Margueron).

Ces interruptions ne sont possibles que si des études viennent justifier de la bonne prise en compte des spécificités locales, des nuisances, de la sécurité et qu'une attention particulière est portée au traitement architectural ainsi qu'à la qualité de l'urbanisme et du paysage. Aucune étude n'est présente dans le PLU pour justifier ces aménagements et ils sont donc contraire aux articles L111-6 et 8 du code de l'urbanisme.

L'étalement des activités au-delà du rond-point des RD936/RD235 à l'Est n'est pas pertinent. Il conviendrait de limiter les activités à la zone située entre ce rond-point et celui des RD936/RD708 à l'Ouest.

- **Volet patrimonial**

En termes de préservation du cadre de vie, les intentions générales du projet sont louables.

Cependant, elles restent très succinctes et ne trouvent pas de traduction dans les pièces réglementaires. Aucune intention au titre de l'archéologie n'est mentionnée en ce qui concerne les enjeux spécifiés dans la contribution de la DRAC en date du 31 octobre 2017.

Les intentions en termes de patrimoine bâti sont assez confuses et très générales. Elles ne trouvent pas de hiérarchisation entre les protections issues du patrimoine monumental et du paysage et celles issues du patrimoine local.

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

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

- La liste de monuments historiques est incomplète sur Sainte Foy La Grande et doit faire apparaître les monuments situés sur la totalité du territoire de la CDC.

Le document comporte des coquilles quant aux articles de référence du code de l'urbanisme (L123-1-5-7).

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

GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Analyse des capacités foncières

- **Les zones urbaines et zones à urbaniser à court terme**

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

La justification de cette consommation de 23 Ha supplémentaires ne peut être basée uniquement sur le fait que « *les densités à atteindre édictées par le SCoT ne répondent ni au cadre de vie du territoire, ni aux besoins des habitants résidents et à l'aspiration des potentiels futurs résidents, ni aux dynamiques des marchés fonciers et immobiliers* ».

Les superficies prévues pour l'habitat sont supérieures à celles fixées par le SCoT et c'est dans les communes rurales que les superficies envisagées correspondent le moins à celles fixées par le SCoT.

Ainsi, les formes urbaines, induites par des surfaces de parcelles supérieures à 1000m², interrogent sur la capacité de produire des typologies de logement permettant d'accueillir l'ensemble des catégories de ménage. Il est préférable d'envisager différentes tailles de parcelle permettant de produire toutes les typologies de logement (T1, 2, 3, 4) et pas uniquement des maisons individuelles (T4, T5). Une réflexion sur différente typologie de parcelle avec réduction de leur surface produit deux effets bénéfiques pour la collectivité: limiter la consommation d'espace et favoriser le parcours résidentiel sur l'EPCI (jeune ménage, famille monoparentale, personnes âgées...)

Le projet surévalue ses besoins en superficie urbanisable (existante et à court terme) de l'ordre de 23Ha sans justifications suffisantes. Le document affiche une réduction d'environ 30 % des espaces par rapport au projet précédent, toutefois supérieure aux objectifs du SCoT d'environ 40 %.

- **Les zones à urbaniser à long terme**

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

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

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

En réalité, la diminution véritable est de 28 % de la consommation d'espaces NAF pour l'ensemble des destinations. En effet, le projet ne comptabilise pas les zones à urbaniser à long terme 2AU et 2AUX, soit 33,11 Ha, représentant un potentiel estimé à 320 logements.

Ces zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLU. Le dossier aurait cependant dû afficher toutes les capacités d'accueil en complément de celles prévues dans les zones urbaines et à urbaniser à court terme.

La réduction des capacités d'accueil par rapport au potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme précédents, toutes destinations confondues n'en serait que plus juste (44,5 Ha au lieu de 11,4 Ha).

Analyse de la consommation d'espaces du PLUi :

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

- **Densités**

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

MOBILITÉS

- Le projet prévoit l'implantation de nombreuses activités le long de la déviation RD936 au contact d'une zone déjà existante (secteur commercial du Leclerc à Pineuilh). Cette polarisation des activités accentue la transformation de la déviation routière en boulevard, ce qui n'est pas sa vocation.

Le pôle ainsi créé va générer du trafic et des déplacements en augmentation significative, sans que le projet de PLU ne propose de faciliter de nouvelles formes de mobilité. La proximité d'importantes zones d'habitat n'est pas prise en compte, laissant comme seule possibilité l'usage de la voiture pour fréquenter ces zones d'activité et d'équipements, y compris pour des déplacements de relative proximité.

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

RISQUES

Rappel des grands principes

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

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

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

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

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

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

- Inondation

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

- Éboulement de falaises

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

- Rupture de barrage

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

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

- Retrait-gonflement des argiles

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

- Inondation par remontée de nappes

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

- Sismique

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

- Effondrement de carrières

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

Autres sources d'informations disponibles :

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

commune	Type de catastrophe			
	Tempête (1982)	Inondation	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Glissement de terrain
<u>Auriolles</u>	1	2		
<u>Caplong</u>	1	2		
<u>Eynesse</u>	1	2	2	
<u>Landemouat</u>	1	2	4	
<u>La Roquette</u>	1	3	2	
<u>Les Lèves et Thounyragues</u>	2	2	2	
<u>Ligeux</u>	2	3	2	
<u>Listrac de Durèze</u>	1	2		
<u>Margueron</u>	2	3	4	
<u>Messugas</u>	1	2	1	
<u>Pellegrue</u>	1	2	1	
<u>Pineuilh</u>	1	3	3	
<u>Riocard</u>	2	2	2	
<u>Saint André et Appelles</u>	2	3	3	
<u>Saint Avit Saint Nazaire</u>	1	3	2	
<u>Saint Avit de Souège</u>	1	2	2	
<u>Sainte Foy la Grande</u>	1	3		
<u>Saint Philippe du Seignal</u>	1	3		
<u>Saint Quentin de Caplong</u>	1	2		1

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

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

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

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

La présentation du risque Inondation dans l'état initial de l'environnement mériterait d'être enrichie au regard des informations disponibles par ailleurs dans le rapport de présentation.

Le volet risque de l'état initial de l'environnement présente un état des lieux des risques auxquels sont soumises les communes. Quasiment tous les risques affectant le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen sont listés et développés dans le rapport de présentation.

Cette présentation appelle cependant quelques remarques :

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

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

Les suivantes ont trait aux autres risques d'inondations :

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

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

« Concernant les autres secteurs du territoire, les communes en pied de coteau telles que Eynesse, Saint-André-et-Appelles, ou Saint-Philippe du Seignal, peuvent présenter ponctuellement des problèmes d'écoulements et d'inondations, dans 2 secteurs principaux :

- À la confluence des ruisseaux secondaires (ruisseau de la Souège, ruisseau de la Gravouze, ruisseau de Sandaux et ruisseau du Seignal) avec la Dordogne ;
- En pied des divers coteaux, le long de ces ruisseaux, ainsi qu'à proximité de leurs affluents.

À Pineuilh par exemple, le territoire communal présente trois typologies de reliefs :

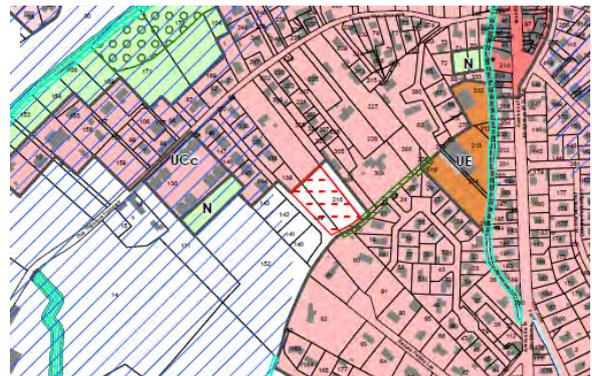
Les coteaux où l'écoulement des eaux se fait selon la topographie, et où des inondations particulières peuvent advenir, notamment dans les vallons du ruisseau de Saute Renard (Saute Renard – les Anguillères) et du ruisseau de Saint Bernard (Sainte Semaine – le Bourg) »



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

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

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



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

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

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

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

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

Risque inondation

Par débordement de la Dordogne :

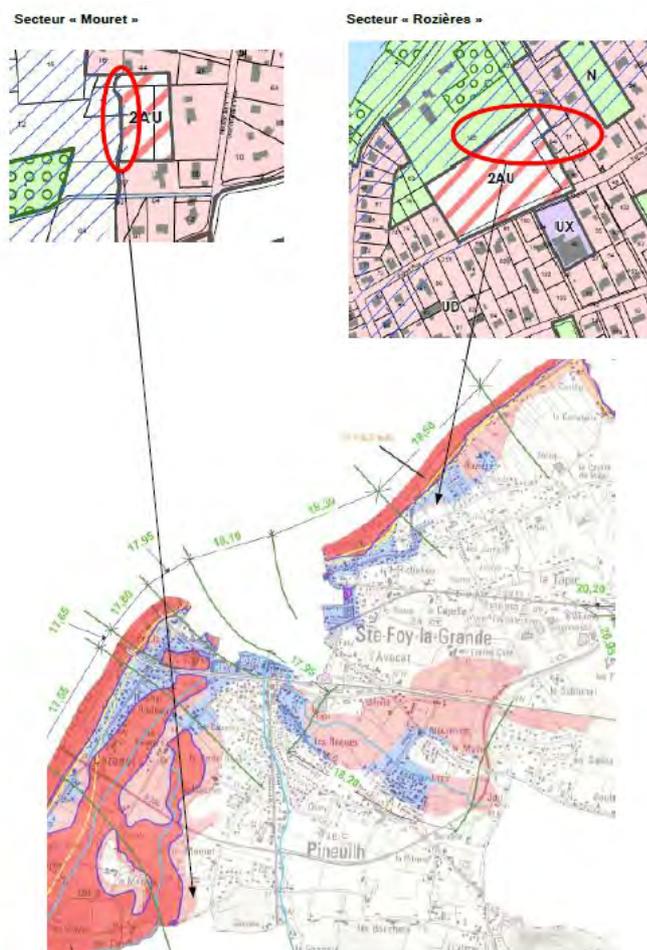
Les zones couvertes par les différents plans de prévention du risque inondation, secteur Castillon-Pujols et Pays Foyen approuvés le 19/06/2013, sont reportés sur les plans de zonages réglementaires. La légende de cette trame indique que ce sont des espaces soumis au risque d'inondation et qu'il convient de se reporter au PPRI.

Les dispositions de ces PPRI sont respectées dans les projets d'aménagements de la plupart des communes concernées par ce risque. En effet, les zones inondables urbanisées ou non urbanisées d'aléa fort (rouge foncé au PPRI) ainsi que les zones inondables non urbanisées d'aléa faible (rouge clair au PPRI) ont été classées majoritairement en zones agricole et naturelle sans possibilité de changer la destination des bâtiments existants.

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

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

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



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

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



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

Par débordement d'autres cours d'eau :

Le rapport de présentation indique que la préservation des zones humides participe à la gestion des zones d'inondations potentielles sans pour autant identifier clairement celles-ci. Il est donc impossible de vérifier si elles ont toutes été répertoriées. Ainsi, il est prévu que dans l'ensemble des zones « toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des ruisseaux répertoriés x dans la cartographie figurant en annexe du règlement. En l'absence de justifications, cette largeur est-elle suffisante pour couvrir correctement les zones vulnérables ?

À noter que cette règle renvoie vers un annexe du règlement qui n'existe pas dans les versions du PLUI communiquées pour avis et n'est donc aujourd'hui pas opérante. Le règlement devra absolument être complété.

Par remontée de nappes phréatiques :

Bien que le risque d'inondation de caves concerne la plupart des communes, trois d'entre elles, Pineuilh, St Avit-St Nazaire et Ste Foy la Grande, sont particulièrement impactées comme le montre la carte illustrée en page 321 du rapport de présentation (partie 1-1 du RP).

Les dispositions applicables aux zones d'urbanisation à court et moyen terme (1AU) susceptibles d'être concernées par la présence de nappes phréatiques, préconisent la réalisation d'analyses hydrogéologiques par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Par ruissellement :

La connaissance de ce risque sur le territoire du Pays Foyen s'appuie sur une étude menée par EPIDOR en 2016, complétée par une validation "terrain" effectuée aléatoirement au cours de l'automne 2016. Les cartes produites dans le cadre de cette étude ont une échelle qui les destine à une utilisation globale dans le cadre des SCoT ou des PADD des PLUi.

Le territoire du Pays Foyen est identifié comme ayant une forte propension au ruissellement. Dans le dossier de PLU, la carte fournie en page 323 du rapport de présentation (partie 1-1) montre que la majeure partie du territoire intercommunal est concernée par le phénomène qualifié d'assez intense. Ceci est dû principalement à la topographie et à l'exploitation agricole des terres (viticulture majoritaire). L'urbanisation n'intervient que plus faiblement dans le processus.

Il conviendrait d'approfondir la connaissance de ce risque, à l'échelle de territoire approprié, par des études plus fines permettant d'identifier précisément les secteurs les plus vulnérables.

L'unique réponse réglementaire du PLU, permettant une diminution de ce risque, reste l'imposition commune à tout règlement de PLU actuel, de récupération des eaux pluviales à la parcelle.

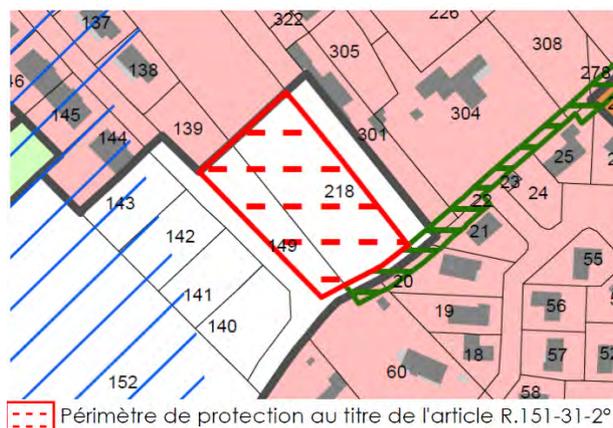
Des réponses plus fortes sont attendues au regard des enjeux liés au risque inondation par ruissellement.

Autres zones inondables :

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

Au sens de cet article, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdites.

Il conviendrait de rappeler cette interdiction stricte sur le document graphique et le règlement, comme cela a pu être fait pour les autres types de protection.



Conclusion sur la prise en compte du risque inondation :

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

Certaines des communes de ce PLUi font partie du TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation de Bergerac) dont la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) prévoit notamment dans sa disposition 4.1 d'améliorer la prise en compte de risques dans la planification.

La prise en compte de la stratégie locale de gestion du risque inondation dans les documents d'urbanisme ne doit pas se limiter à celle des PPRi.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol article L 151-43 du code de l'urbanisme. Les PPR approuvés valent servitude d'utilité publique selon l'article L 562-4 du code de l'environnement.

Un seul PPRi du secteur d'étude Castillon/Pays Foyen, sur les six concernés, est annexé au PLU.

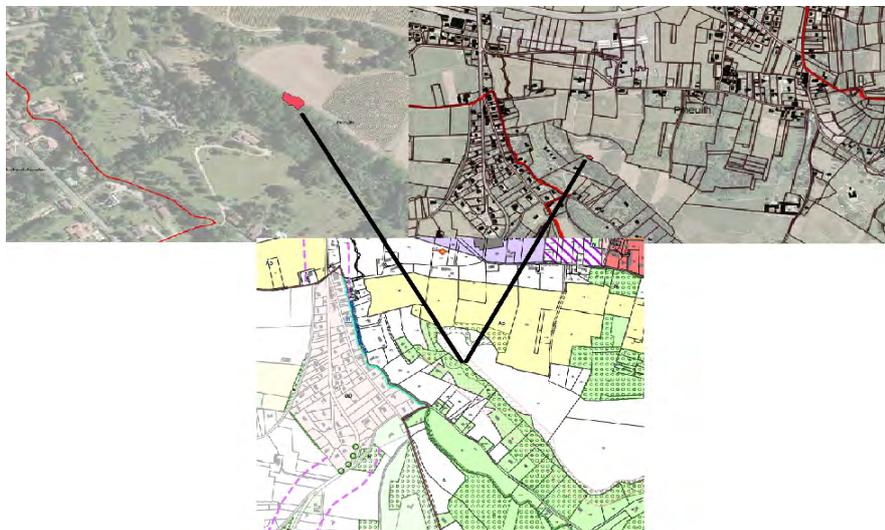
Les PPRi manquants devront être annexés au PLU.

Risque mouvements de terrains

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

- Effondrements de carrières

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



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



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



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



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

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

En l'absence d'études spécifiques démontrant une constructibilité éventuelle et définissant des dispositions constructives prenant en compte ce risque, il convient de geler toute constructibilité.

Les zones situées à l'aplomb et à proximité des carrières (cône d'éboulement) doivent faire l'objet d'un zonage spécifique totalement inconstructible.

- Glissements de terrains

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

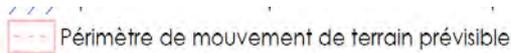


Un phénomène de ce type a été recensé sur la commune d'Eynesse en 2006 (repérage sur la photo aérienne ci-contre).

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



Prise en compte sur Pineuilh :



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



- Canalisations de transport de gaz

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

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

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

et des annexes :

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

Dans le cas général, une bande de servitude de libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale est associée aux ouvrages. Cette bande de terrain non aedificandi et non sylvandi est aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes ».

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

Conclusion générale en termes de risques

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

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

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

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

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

Deux secteurs à urbaniser à long terme sur la commune de Pineuilh sont impactés, en partie, par la zone inondable. Le règlement du PPRI n'autorisant pas les nouvelles constructions, le périmètre de ces secteurs 2AU devra être réduit.

L'ensemble des PPRI devront être annexés au Plu en tant que servitudes.

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

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

RESSOURCE EN EAU & SALUBRITÉ PUBLIQUE

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

Alimentation en eau potable et SAGE Nappes profondes de la Gironde

- Suffisance de la ressource : Sur ce territoire, les prélèvements s'effectuent dans la nappe de l'Eocène centre qui est déficitaire.

Concernant la compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes, page 267 du rapport de présentation (RP) 1.1, un tableau récapitule les différents captages du territoire et les chiffres de prélèvements annuels associés.

Sur le secteur de Vélines, il manque le captage relatif au puits de Port-Sainte-Foy et l'arrêté et les volumes de prélèvements correspondants. De plus, une erreur a été relevée dans ce même tableau concernant les arrêtés du secteur de Pellegrue : le volume maximum d'exploitation autorisé est de 195 000 m³ par an pour l'ensemble des deux forages du secteur et non pas pour chacun.

En outre, les rendements du réseau d'eau potable pour chaque secteur du territoire sont présentés en page 269 du RP : 73,2 % sur le secteur de Vélines, 80,1 % sur le secteur de Pellegrue et 74,8 % sur le secteur Sainte-Foy-la-Grande. C'est pourquoi, des améliorations semblent nécessaires pour réduire les fuites sur ces réseaux.

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

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

- Protection de la ressource : Un secteur 2AU est envisagé sur le périmètre de protection immédiat du captage des Bouchets à Pineuilh.

Ce classement paraît incohérent avec les éléments fournis en page 176 du RP 1.2 qui indiquent qu'un secteur 2AU à vocation industrielle pourrait avoir des incidences négatives sur le captage. Ce classement paraît également en contradiction avec les éléments qui mentionnent que la protection des captages est assurée par le classement en zonage A et N (page 51 du RP 1.1).

Le périmètre de ce captage devrait donc rester en zone A ou N pour être compatible avec les annonces du rapport de présentation.

Assainissement collectif et non collectif

- **Assainissement collectif**

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

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

En effet, dans le tableau de la page 342 du RP 1.1 relatif à l'état initial, la charge entrante sur la station d'épuration de Port-Sainte-Foy et Ponchapt est supérieure à la capacité nominale de 2000 EH (Equivalent Habitants) de la station, notamment à cause d'entrées d'eaux pluviales parasites arrivant lors d'épisodes pluvieux importants.

De plus, dans ce même tableau, le paramètre relatif à la Demande Chimique en Oxygène (DCO) est noté en rouge pour les stations de Port-Sainte-Foy et Ponchapt (dépassement) et Magueron (quasi saturation). Or, le tableau présenté pour les justifications et l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement (page 162 du RP 1.2) fait abstraction de ces valeurs problématiques identifiées à l'état des lieux. Il en est de même pour les indicateurs de suivi sur l'assainissement collectif : seul le DBO5 est proposé (page 271 du RP 1.2). Cet indicateur de suivi du PLUi devrait prendre aussi en compte la DCO afin de pouvoir apprécier également l'évolution sur des paramètres actuellement mauvais.

Concernant la station de Port-Sainte-Foy et Ponchapt, la Communauté de Communes (CdC) du Pays Foyen précise qu'un éventuel projet de raccordement est à l'étude mais aucun délai n'est évoqué. Il ne s'agit donc, à ce stade, que d'une éventualité, pas encore à l'étape de projet.

Un emplacement réservé est prévu pour une nouvelle station d'épuration, toutefois il se situe à l'extrême Nord de la commune, dans un secteur où, d'après le plan de réseaux fournis en annexe 6, le réseau d'assainissement collectif n'existe pas encore. Il sera nécessaire d'indiquer les secteurs que cette future station sera chargée de desservir.

Des précisions doivent être apportées sur la compatibilité entre la capacité résiduelle de la station d'épuration avec les volumes d'effluents supplémentaires induits par les ouvertures d'urbanisation prévues.

La densification ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur la commune, doivent être effectuées concomitamment aux travaux d'amélioration de la station d'épuration, à la création d'une nouvelle station ou de raccordement à celle de Pineuilh.

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

De plus, le rapport de présentation annonce que les extensions d'urbanisation devront être justifiées par la présence de tous les réseaux primaires et leur capacité à desservir toutes les constructions attendues et que s'ils sont absents, l'extension de leur capacité ou mise en place de desserte devra avoir fait l'objet d'un programme de réalisation validé et engagé (page 125, paragraphe 1.2 sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais et notamment l'objectif 3.2.2 de son DOO « encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse »).

Or, on remarque que sur Pineuilh, Les Lèves et Thoumeyragues qui disposent d'une station d'épuration, certaines zones 1AU et 2AU ne sont pas directement raccordables ou desservies par le réseau d'assainissement collectif et aucun programme de travaux n'est mentionné (pages 163 et 166 du RP 1.2).

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

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

- **Assainissement non collectif**

Le rapport de présentation fait apparaître un taux de 38 % d'installations non-conformes avec risques sanitaires et ou environnemental et 1 % des constructions sans équipement d'assainissement. La communauté de communes devra s'assurer, avec l'aide du SPANC, que la mise en conformité de ces nombreuses installations non-conformes a été réalisée au bout du délai réglementaire de 4 ans.

Les mesures prises pour inciter à la mise en conformité des installations qui le nécessitent devraient figurer sur ce document, ce qui n'est pas le cas.

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

Les cartes sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (fournies en annexe 6) ne concernent que 12 communes sur les 20 du territoire. De plus, elles datent des années 2000 et n'ont pas été mises à jour.

Il serait opportun que ces cartes soient actualisées (ou le cas échéant réalisées) pour s'assurer de la pertinence des solutions d'assainissement non collectif proposées dans les demandes de permis de construire ou d'aménager puisque le pétitionnaire présente cette validation au stade du permis comme une garantie concernant la qualité des eaux de surface (règlement page 22). Au demeurant, les cartes concernant l'aléa sur le retrait gonflement d'argile et sur les remontées de nappes (pages 191 et 192 du RP 1.2) montrent que des zones AU sont positionnées en zone d'aléa moyen à fort, ce qui peut davantage contraindre les solutions d'assainissement non collectif en limitant les possibilités d'infiltration.

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

- **Gestion des eaux pluviales**

Le cabinet d'études identifie la sécurisation des écoulements d'eau comme un enjeu majeur (page 189 du RP 1.1) et, en parallèle, organise et préserve les corridors écologiques qui suivent la trame bleue. Il fait apparaître également des risques naturels d'inondations de plaine, de ruissellements en secteur urbain et de coulées de boue (page 315 du RP 1.1).

Des emplacements réservés et des éléments de l'état des lieux font référence à des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Le règlement prévoit des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, mais uniquement à la parcelle. Cependant, les cartes sur l'aléa sur le retrait gonflement d'argile et sur les remontées de nappes (page 191 et 192 du RP 1.2) montrent que des zones AU sont positionnées en zone d'aléa moyen à fort (pages 183 et 184 du RP 1.2), ce qui peut contraindre les possibilités d'infiltration.

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

Ce choix, ne correspondant pas au choix annoncé dans le DOO, sera à justifier.

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

TRADUCTION DU PROJET (Orientations et règlement)

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

Le document présente 26 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les OAP s'imposent avec un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. L'article L123-1-4 du Code de l'urbanisme, dans son premier alinéa, définit le contenu des OAP : « En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune... Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Remarques générales

- La localisation des OAP n'est pas toujours justifiée et même parfois absente. Certains secteurs impactent et fragilisent des secteurs agricoles et forestiers et continuent à étendre des secteurs déconnectés des bourgs sans proposition de forme urbaine qualitative.
- La prise en compte des circulations douces reste localisée aux seules OAP. Aucune indication sur le traitement qualitatif des aménagements pour les secteurs identifiés n'est proposée. Aucun plan global des circulations douces à l'échelle du pôle Sainte-Foy-la-Grande/Pineuilh n'est présenté.
- La prise en compte du stationnement dans les secteurs proposés n'est pas traitée, notamment dans les secteurs prévoyant des activités et services. Dans les zones de stationnements, il aurait été utile de présenter des propositions pour l'écoulement des eaux de pluie (par exemple des noues), une optimisation du nombre de places ou encore une réduction de l'imperméabilisation des sols, autant de points restants à développer.
- Le projet met en avant que le développement des zones 1AU seront accompagnées de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en oeuvre des OAP, prescriptions qui se limitent à la création d'une haie et d'une bande enherbée. Les éléments qualitatifs en terme de paysage sont absents (le relief, les continuités boisées, les vues, sont autant d'éléments oubliés).
- L'ajout des formes urbaines correspondantes à chaque secteur est nécessaire.

Remarques détaillées

- OAP n°1 Graveyron à Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt : le site est situé dans le tissu urbain constitué. D'une superficie de 5,5 ha, cette OAP rétablit une connexion entre plusieurs dents creuses et concerne trois types de zones : 1AUb et UE, pour la partie constructible au Nord (4,8 ha) et Ne, pour l'espace soumis au risque inondation (0,7 ha) au Sud à vocation d'espace vert. Le traitement de la zone est intéressant avec une prise en compte du besoin de raccrocher l'urbanisation diffuse récente et la structuration de l'îlot et la connexion avec un espace vert. Cet espace vert central permet de maintenir des circulations douces entre les secteurs d'habitat à proximité et un lieu d'agrément. La densité proposée par l'opération est intéressante et porte sur 1,9 ha pour 30 logements (en 2 tranches). La trame viaire projetée relie la trame existante. L'OAP dessinée pour ce secteur permettra de mieux aménager les interstices et d'optimiser ainsi la ressource foncière présente sur la commune, évitant ainsi d'avoir recours à une extension urbaine.
- OAP n°2 Le Bourg à Landerrouat : le site proposé se décompose en 2 tranches. La tranche A conforte l'enveloppe urbaine existante, la tranche B s'étalant le long de la RD n°223. Cette seconde tranche sera particulièrement visible en arrivant sur le bourg de Landerrouat et étalera linéairement l'urbanisation. Les deux parcelles anticipent l'urbanisation future du terrain agricole les jouxtant, puisqu'il est prévu une voirie. L'urbanisation de la tranche B pourrait être envisagée ultérieurement. Le maintien d'une enveloppe urbaine constituée est à privilégier dans l'immédiat. La densité de ces 2 tranches est faible (5logts/ha) alors qu'elle devrait tenir compte du tissu urbain plus dense du bourg.

- OAP n°4 Le Bourg à Les Lèves-et-Thoumeyragues : l'opération s'insère bien dans le tissu du bourg et propose de créer un espace vert pour l'écoulement des eaux pluviales. La trame viaire prend en compte une extension possible au Nord. La densité de l'opération reste à définir précisément. La taille minimale de l'opération est de 3000m² pour 6 logements.
- OAP n°5 Nord-mairie à Les Lèves-et-Thoumeyragues : la justification de la localisation de ce secteur n'est pas satisfaisante. L'urbanisation linéaire proposée ne structure pas l'enveloppe du bourg en l'étirant le long de la RD235. Cette trame « urbaine » proposée sous la forme d'une zone résidentielle avec une structuration en coeur d'îlot avec une voie centrale et une raquette de retournement ainsi que la localisation ne sont pas à même de générer un projet qualitatif permettant de renforcer la structure d'un bourg rural.
- OAP n°6 Pres des Pauverts à Ligueux : le projet présenté impacte l'espace agricole ainsi que les paysages (RP partie 1.2 page 142), à proximité d'habitations mitant déjà cet espace. Le choix a été d'ouvrir à l'urbanisation cette zone classée en 2AU par le précédent PLUi. La justification de l'ouverture de cette zone (rationalité des déplacements et de la consommation d'espaces, gérer les interfaces avec l'espace agricole) ne correspond pas à la réalité de la situation. La densité proposée de 6logts/ha est faible. Le relief du terrain n'est pas pris en compte. Cette zone à forts enjeux aurait dû être accompagnée de prescriptions paysagères dans le cadre de la mise en oeuvre de l'OAP en vue de diminuer l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement agricole. La trame viaire présentée montre une raquette de retournement à l'extrémité de la parcelle rendant possible une extension future vers l'ouest. Cette parcelle, classée 2AU au précédent PLUi aurait vocation à être reclassée en zone agricole.
- OAP n°7 Tuquette à Margueron : Le secteur se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'OAP devrait toutefois proposer une forme urbaine tenant compte du relief et de la position en belvédère de la parcelle. La densité proposée aurait également pu être plus ambitieuse.
- OAP n°8 Le Bourg à Massugas : le zonage envisagé sur la zone (1AUc) ne permet pas un alignement des constructions en limite de l'emprise publique mais avec un recul de 5m. Les habitations du bourg de Massugas sont elles en alignement. Une continuité des formes urbaines est à assurer. Le zonage 1AUb serait donc à préférer. Il permettrait également d'avoir les constructions alignées sur au moins une des limites séparatives, à l'instar du bourg. Le zonage prend en compte les boisements dans le vallon en maintenant un espace vert. La densité proposée, 5logts/ha, est très inférieure aux objectifs du SCoT et pourrait être améliorée.
- OAP n°9 La Perriere à Pellegrue : le secteur se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg de Pellegrue et en continuité d'une zone UBc dont le permis d'aménager a été autorisé. La densité proposée est ambitieuse (16logts/ha). Le secteur s'implante sur un espace planté en vigne. Il conviendra de proposer un espace tampon plus détaillé entre la zone habitable et les espaces cultivés voisins.
- OAP n°10 Grenouillette à Pellegrue : le secteur se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg de Pellegrue et entre des secteurs déjà habités. La densité respecte les objectifs du SCoT. La zone s'implante sur un secteur avec un relief important. Une prise en compte de ce relief devra être intégrée à l'OAP pour une meilleure implantation des constructions, une prise en compte des vues sur le bourg ou encore l'écoulement des eaux pluviales.
- OAP n°11 Judes des Moulins à Pellegrue : le secteur se situe en entrée de bourg. Son intégration est donc un enjeu paysager. Les habitations en second rideau confortent l'enveloppe urbaine. Les habitations situées de l'autre côté de la voirie s'intègrent de façon respectueuse dans le paysage (bosquets de plantations hautes et basses créant de faibles transparences, espaces ouverts) et présentent une entrée de ville soignée. Une même attention doit être faite dans l'OAP. La densité respecte les objectifs du SCoT.
- OAP n°12 Champ d'Eymet Sud à Pellegrue : le secteur de développement du futur EHPAD se situe au contact de l'enveloppe urbaine du bourg. L'OAP doit porter une attention sur le terrain qui se situe en léger relief et permet des vues intéressantes pour le projet.
- OAP n°13 ZAE Champ de Jamard à Pellegrue : la localisation du secteur n'apparaît pas pertinente car elle s'implante sur des espaces agricoles, dans un secteur est déconnecté du bourg. Cette zone est déjà en cours d'aménagement, ce qui pose des interrogations sur la remise en état du secteur en cas d'avis défavorable de la CDPENAF.

- OAP n°17 ZAE L'Enclos à Pineuilh : une étude sur les espaces résiduels des zones d'activités pourrait permettre de supprimer ce secteur au profit des secteurs déjà artificialisés encore inexploités ou délaissés.
- OAP n°18 Zone d'équipements publics à Pineuilh : cette zone d'équipements se situe au nord de la déviation, entre les ronds-points de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest et celui de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Elle s'implante entre des équipements sportifs déjà présents. Cette localisation est pertinente et fait le lien entre la bastide, le lycée, la gare, la déviation, la zone commerciale et le vieux bourg de Pineuilh. Un maillage de circulation douces depuis ce secteur vers et depuis ces autres pôles de vie pourrait être présenté. L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35 m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.
- OAP n°20 Chury Est à Pineuilh : les arbres plantés sont à préserver.
- OAP n°21 ZAE Boucharts-Guignards à Pineuilh : ce secteur se situe au sud de la déviation, entre les ronds-points de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest et celui de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Cette localisation est intéressante et permet une continuité avec les activités déjà présentes. L'OAP prend en compte le cône de vue sur le coteau (les prescriptions sur les bâtiments restent toutefois à définir). L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35 m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.
- OAP n°22 Mourets à Pineuilh : la localisation de ce secteur étend la zone d'activité au delà du rond-point de la RD235 et de la RD708 à l'Ouest. Le secteur est mixte avec des activités proches de la déviation et des secteurs d'habitat plus au sud. Il semblerait plus pertinent d'implanter des activités au contact de celles existantes. L'OAP ne prend pas en compte de recul de constructibilité. En tant que déviation, ce recul doit être de 100m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.
- OAP n°23 ZAE Bologne à Pineuilh : la localisation de ce secteur étend la zone d'activité au delà du rond-point de la RD235 et de la RD936 à l'Est. Il semblerait plus pertinent de maintenir une vocation d'habitat sur ce secteur, le rond-point servant de limite aux activités. L'OAP prend en compte un recul de constructibilité de 35m. En tant que déviation, ce recul doit être de 100 m sauf à ce qu'une étude justifiant un recul différent soit présentée. Une continuité naturelle doit être maintenue de part et d'autre de la déviation dans ce secteur avec un recul suffisant.
- OAP n°25 Pourges Les Grandes à Saint-Avit-Saint-Nazaire : le secteur proposé est éloigné du bourg. La forme urbaine proposée et le schéma d'orientations participent au développement d'une urbanisation de type résidentiel, sans réflexion sur le besoin de créer un tissu urbain cohérent et structuré.

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

- **OAP situées en espaces protégés**

Les futures zones d'urbanisation situées en espaces protégés sont les suivantes :

- Margueron : 1AUc et 2 AU
- Massugas : 1AUc
- Pellegrue : 1AUb, 1AUd, 1AUe et 2AU

Pour la commune de Margueron :

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

Pour la commune de Massugas :

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

Pour la commune de Pellegrue :

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

Règlement graphique

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

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

Les intentions de protection du patrimoine bâti et des entités boisé/parc au titre du L151-19 du CU sont à noter.

Néanmoins, il est regrettable que le patrimoine bâti d'ores et déjà repéré et recensé sur le territoire par le service régional de l'inventaire n'ait pas été repéré. La liste est consultable sur le site Mérimée du Ministère de la culture (<http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine>).

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

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

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

- **Les emplacements réservés**

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

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

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

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

- Le règlement graphique (zonage) de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt envisage le classement en EBC d'une partie importante du territoire communal au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ce classement, même s'il est destiné en partie à la création d'un espace boisé, peut être contraignant pour les propriétaires car toutes les coupes sylvicoles sont soumises à déclaration, ce qui peut pénaliser ou rendre difficile l'entretien normal du massif.

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

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

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

• Observations diverses

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

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

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

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

Règlement écrit

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

Volet patrimonial

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

De manière générale :

- Le règlement identifie de manière très sommaire les règles d'interventions sur bâti ancien, constructions neuves ou extensions. Il conviendrait de se doter d'un règlement plus adapté en fonction de la nature des interventions.

- Les règles relatives aux caractéristiques architecturales sont identiques quelque-soit le secteur. Le règlement doit être adapté à la morphologie urbaine (centre-bourg, hameaux, etc.) et non seulement en fonction de la « destination » des constructions. L'absence d'analyse produit un règlement inadapté à certains tissus.

- Aucune règle n'est rédigée pour les annexes

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

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

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

- **Possibilités d'annexes et d'extension des habitations situées en zone A et N**

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

	Zone A	Zone N
Extensions		
Emprise au sol	30 % de surface de plancher ou 60 m ² de surface de plancher supplémentaire	30 % de surface de plancher ou 60 m ² de surface de plancher supplémentaire
Hauteur	7 m (R+1)	
Annexes		
Zone d'implantation	Rayon de 20 à 50 m de l'habitation principale	Rayon de 20 à 50 m de l'habitation principale
Emprise au sol	50 m ² max	50 m ² max
Densité	Non réglementé	Non réglementé
Hauteur	6 m (égout du toit)	6 m(égout du toit)

Les dispositions réglementaires paraissent satisfaisantes au regard des recommandations. Toutefois, s'agissant de la notion de densité, celle-ci n'est pas réglementée, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui exige que « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et **de densité** de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Par ailleurs, le règlement laisse la possibilité de déroger aux prescriptions de l'implantation des annexes. Cette disposition du règlement est contraire aux dispositions précitées. Les seuls cas de dérogation offerts en matière d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sont celles permises en cas d'adaptations mineures prévues par les dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, afin de rendre le document conforme aux dispositions législatives et réglementaires, il est demandé :

- d'indiquer quel sera le nombre maximal d'annexes autorisées par habitation (notion de densité) ;
- de supprimer les dispositions dérogatoires relatives aux annexes.

- **Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)**

Le PLUi prévoit la délimitation de STECAL au titre des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des secteurs Ah et Nh. Toutefois, c'est vraisemblablement par omission que les secteurs Ngv, Nk, NL, et Nt n'ont pas été considérés comme tels au sein du document.

Tous les sous-secteurs des zones A et N délimités en vue d'y réaliser des constructions autres que celles autorisées de façon générale dans ces zones (L 151-11 et R 151-23 & 25) sont à considérer comme des STECAL.

Par ailleurs, s'agissant du secteur NL, le règlement écrit ne précise pas quelles destinations ou sous-destinations de constructions y sont autorisées en méconnaissance des dispositions des articles R151.27 à 29 du Code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

En conséquence, l'ensemble des pièces du PLUi renvoyant aux STECAL délimités sur le territoire devront inclure les secteurs Ngv, Nk, NL, et Nt. De plus, ces secteurs étant intrinsèquement exceptionnels et limités, des justifications en ce sens devront figurer dans le rapport de présentation et devront recueillir l'avis de la CDPENAF.

Il est également demandé de renseigner la nature des constructions autorisées dans le secteur NL.

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

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

Depuis le 1er janvier 2016, le régime de la reconstruction à l'identique, anciennement consigné au premier alinéa de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, figure au nouvel article L 111-15. Sous l'empire de l'ancien régime, l'ouverture du droit à la reconstruction était subordonnée à l'existence d'un sinistre ayant entraîné la démolition du bâtiment initial. Dans toutes les autres hypothèses, et notamment pour les bâtiments vétustes ou volontairement démolis, la reconstruction du bâti s'analysait en construction nouvelle.

Le nouveau régime est applicable aux bâtiments détruits ou démolis sans que l'origine de cette destruction ou démolition ne soit déterminante. L'abandon de cette condition restrictive a eu pour effet d'élargir le champ de ce mécanisme en l'ouvrant notamment aux ouvrages volontairement démolis. Cet élargissement doit pouvoir bénéficier également aux propriétaires de biens trop vétustes pour être réhabilités et à ceux qui souhaitent une rénovation profonde du bâti pour reconstruire, à l'identique, un bâtiment énergiquement performant.

Ainsi, pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruction à l'identique, trois conditions doivent être réunies :

- le bâtiment doit avoir été détruit et démolé depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié ;
- la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

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

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

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, permet aux PLU d'autoriser les constructions et installations, dans les zones agricoles ou forestières, qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

- être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

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

Servitudes

- **Servitudes patrimoniales**

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

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

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

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

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

Il est important que le rapport de présentation mentionne également les monuments historiques suivants :

- la Halle à Pellegrue, inscrite en totalité par arrêté du 11 juin 2015 ;
- l'Église Saint-martin à Margueron, inscrite en totalité par arrêté du 24 décembre 1925.

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

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

Un monument historique a été omis (Halle à Pellegrue). Les reports des autres monuments historiques sont erronés. Les reports des servitudes AC1 sont par conséquent erronés. De plus, la commune de Saint-Avit-Saint-Nazaire n'est pas impactée par une servitude AC1.

Il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'identifier un édifice au titre du L 151-19, s'il existe une protection au titre des monuments historiques.

Il convient de reprendre les tracés des monuments historiques et des servitudes qui sont disponibles sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

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

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

Le détail de la servitude I3 d'implantation et de passage doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.

Les servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent être ajoutées sur la liste des servitudes en plus de la servitude d'implantation et de passage, sous la référence I1 comme selon articles R 151-51 et R 161-8 du code de l'urbanisme relatif à la représentation graphique des servitudes. La symbolisation graphique des servitudes gaz est désormais définie par le standard établi par le conseil national de l'information (CNIG) et ce dans le respect de la directive européenne INSPIRE, conformément à l'article R.133-2 du Code de l'Urbanisme :

- I3 - servitude d'implantation (trait + points)
- I1 – servitude de maîtrise de l'urbanisme (SUP1 par Arrêté Préfectoral)

Le service responsable des servitudes et des travaux est :

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

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

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

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

Il convient également de mentionner la liste des ouvrages concernés :

- Commune d'Auriolles, :

LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES

POSTE DE TRANSFORMATION 63kV AURIOLLES

- Communes de Lustrac-de-Durèze, Pellegrue et Saint-Avit-de-Soulège :

LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES

- Communes de Caplong, d'Eynesse et Saint-Quentin-de-Caplong :

LIAISON AERIENNE 400kV N0 1 CUBNEZAI-DONZAC

LIAISON AERIENNE 400kV N0 2 CUBNEZAI-DONZAC

- Commune de Pineuilh :

LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE

LIAISON AERO-SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES

LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS

- Commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt :

LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 STE FOY-ST PEY-AURIOLLES

LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 STE-FOY-LA-GRANDE-SAINT-GERAUD-DE-CORPS

- Communes de Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal :

LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 BERGERAC-STE-FOY-LA-GRANDE

La représentation des servitudes d'utilité publique I4 n'a pas été mise à jour. En effet, il manque le tracé de la liaison souterraine 63 kV N°1 Sainte-Foy-La-Grande - Saint-Géraud-De-Corps. Cette liaison a été mise en service en août 2017 et avait fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Foyen délivrée en septembre 2016.

Le tracé des ouvrages électriques RTE est accessible au format SIG en téléchargement via ce lien :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».

- La servitude de marchepied faisant référence à l'article L2131-2 du code général des propriétés des personnes publiques n'apparaît pas citée dans le dossier. Certains éléments sont à y faire figurer de manière écrite et apparaître les éléments suivants :

« Le linéaire de la Dordogne inclus dans le périmètre du PLU appartient au domaine public fluvial. Les terrains privés bordant ce domaine public sont grevés d'une servitude d'utilité publique dite de marchepied qui longe le domaine public fluvial sur une largeur de 3,25 mètres à l'usage du gestionnaire du domaine public fluvial, des pêcheurs et des piétons. La servitude de marchepied est destinée à assurer la circulation piétonne ; aucun véhicule (sauf de service), ni cheval ne peut y circuler. Cette servitude doit rester libre de toute entrave artificielle : aucune plantation ni installation ne peut y être installée. »

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

Annexes

L'annexe patrimoine est incomplète. Le descriptif des éléments repérés se limite au nom de l'édifice et ne justifie pas de la protection. Un élément ne comporte ni numéro, ni nom.

Il aurait été souhaitable de hiérarchiser et mettre en place une typologie par protection et de produire un règlement spécifique en fonction de la nature de la protection. Ce document insuffisant et standardisé tant sur le fond que sur la forme n'apporte aucune garantie quant à son efficacité.

COHÉRENCE INTERNE DU DOCUMENT

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

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

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme dispose que « *le projet d'aménagement et de développement durables [...] fixe des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Il est indiqué en page 10 du PADD que « *par rapport aux capacités des documents d'urbanisme anciens, et dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en diminuant d'environ 30 % le potentiel urbanisable, toutes destinations confondues* ».

L'expression de l'objectif de modération de la consommation foncière devant figurer au sein du PADD est fixé au regard du bilan de la consommation d'espaces constatée au cours des dix dernières années et non pas au regard du potentiel constructible offert par les documents d'urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du PLUi.

Ainsi, sur la base des chiffres figurant dans le dossier (pièce 1.2 – pages 111 et 112), entre 2005 et 2015, toutes destinations confondues, **154,33 ha** d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF) ont été consommés sur la période 2005/2015, dont 110,74 ha pour l'habitat.

Le projet de PLUi envisage une consommation d'espaces NAF de **77,52 ha à l'horizon 2032**, soit un objectif de modération de la consommation d'espaces arrêté à **-50 %**.

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

- **Compatibilité SCoT**

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

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

Il sera toutefois nécessaire d'apporter les compléments attendus détaillés dans cette notice.

En tant que première remarque de l'enquête publique, un mémoire en réponse pourra utilement être joint au registre d'enquête mis à disposition du public, dans les mairies et au siège de la communauté de communes.