



La conduite d'une démarche PLUi

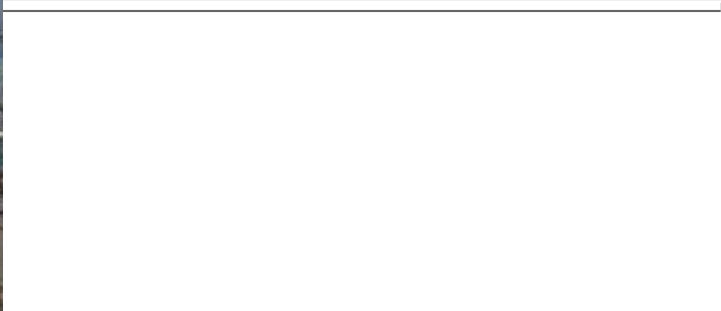
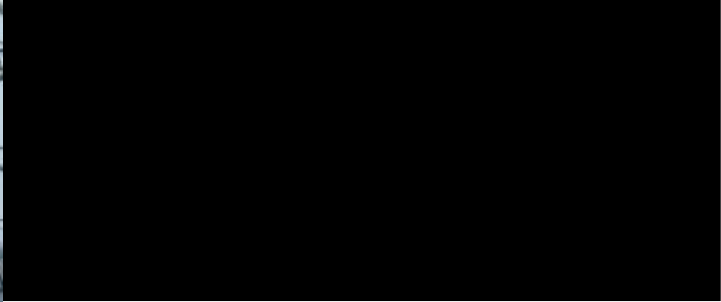
Un territoire au confins de 3 départements

15 communes

15 000 habitants

* Périmètre lors de l'élaboration du Plui. 20 communes depuis.





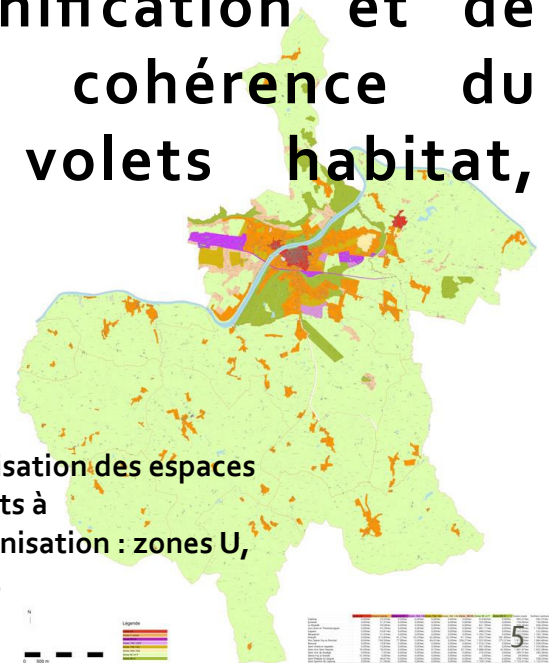
Les enjeux

- L'occasion de se parler et de travailler réellement autour d'un projet: Que veut-on faire ensemble?
- Une occasion unique de travailler autour de sujets nouveaux type transports, environnement qui sont venus nourrir le projet dans son ensemble.
- Intégration de la démarche SCOT: Démarche partenariale.
- Viticulture et Identité du Pays Foyen.
- Une co-construction affichée dès le départ: Qui fait Quoi?

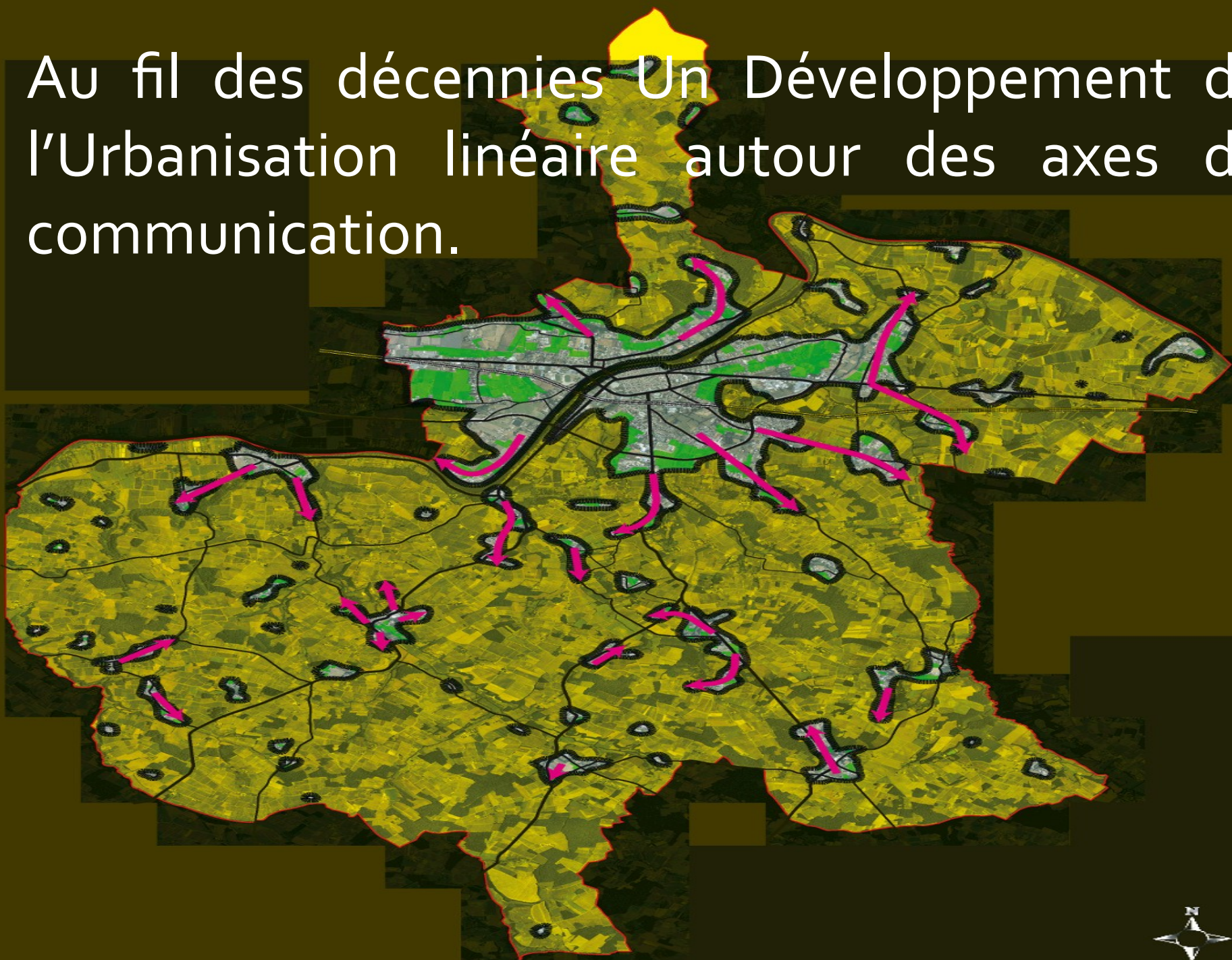
Pays Foyen = de réelles motivations de travailler ensemble.

- Des espaces ruraux attractifs,... aidés en cela par des Cartes Communales permissives...
- Des espaces urbains, à forte identité comme la bastide, de moins en moins attractifs...
- Des déséquilibres en termes de planification et de programmation qui déstabilisent la cohérence du développement territorial (sur les volets habitat, économie, transport/déplacement,...).
- Un sentiment d'appartenance.

Localisation des espaces
ouverts à
l'urbanisation : zones U,
AU,...

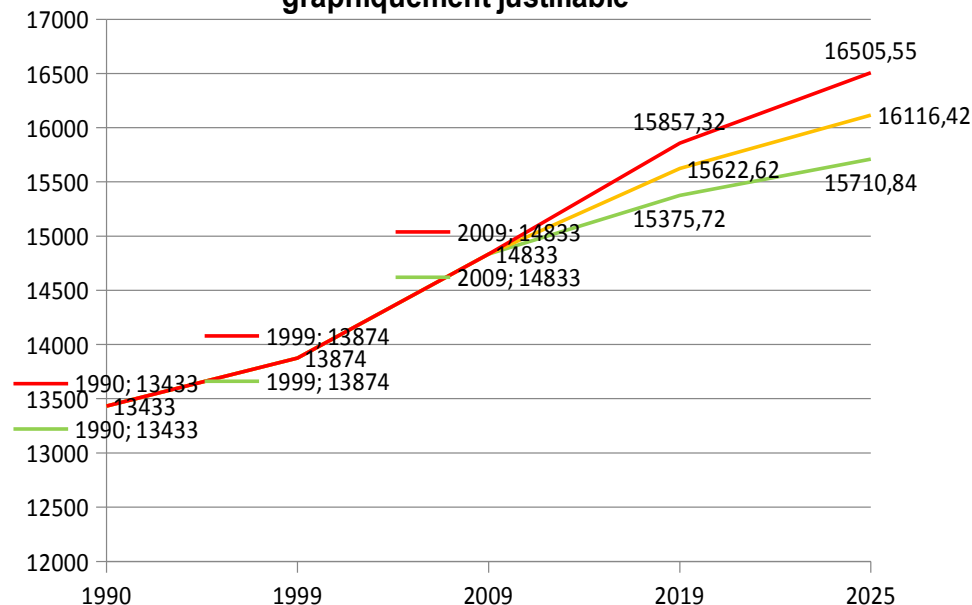


Au fil des décennies Un Développement de l'Urbanisation linéaire autour des axes de communication.



Les perspectives de développement

graphiquement justifiable



Le choix d'une hypothèse médiane se justifie : depuis 2008 le territoire connaît un net recul des demandes en matière d'urbanisme.

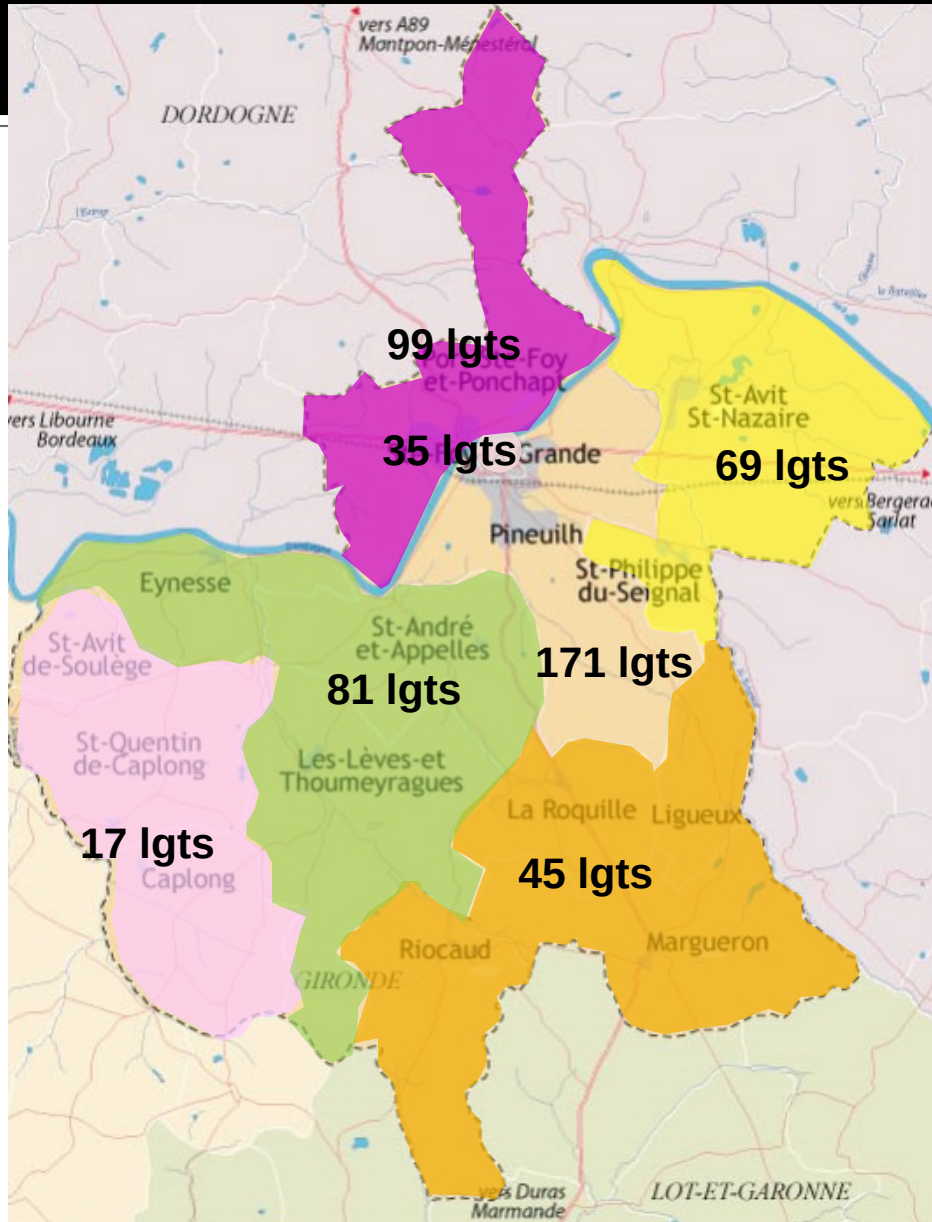
Par contre, la vision à long terme du PLUi est prolongée jusqu'à l'échéance d'un 2^{ème} PLH, soit 2025. Le PLUi se doit d'avoir une vision à long terme et dans ce cadre réaliser une prospective à 2025 paraît cohérent au regard de tous les outils devant être mis en place pour :

- lutter convenablement contre la vacance des logements ;
- pour assurer la mise en œuvre d'un projet cohérent de développement urbain ;
- assister aux premiers effets de la démarche de revitalisation de la bastide sur le volet du logement mais aussi du développement économique.

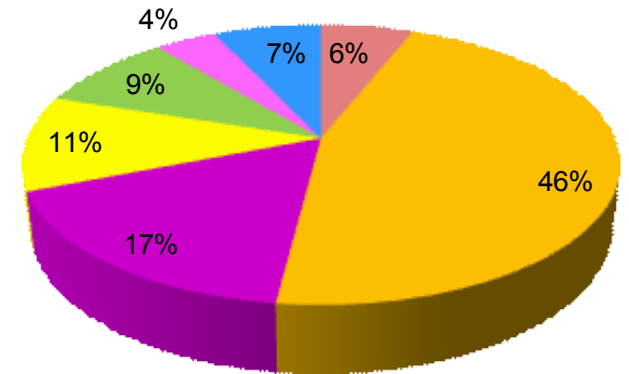
Un cap de 15 600 habitants d'ici à 2019

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

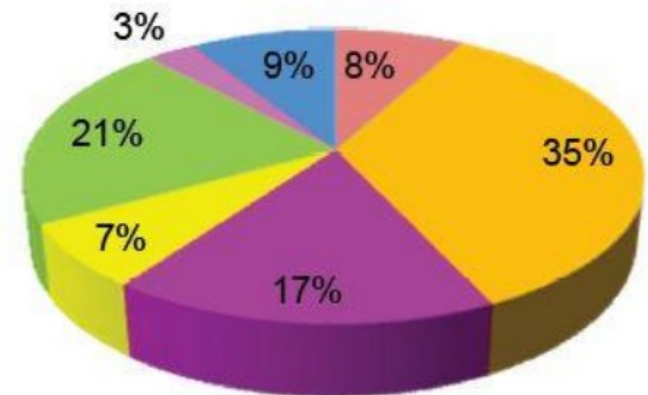
Territorialisation et contributions



Dans les années 2000



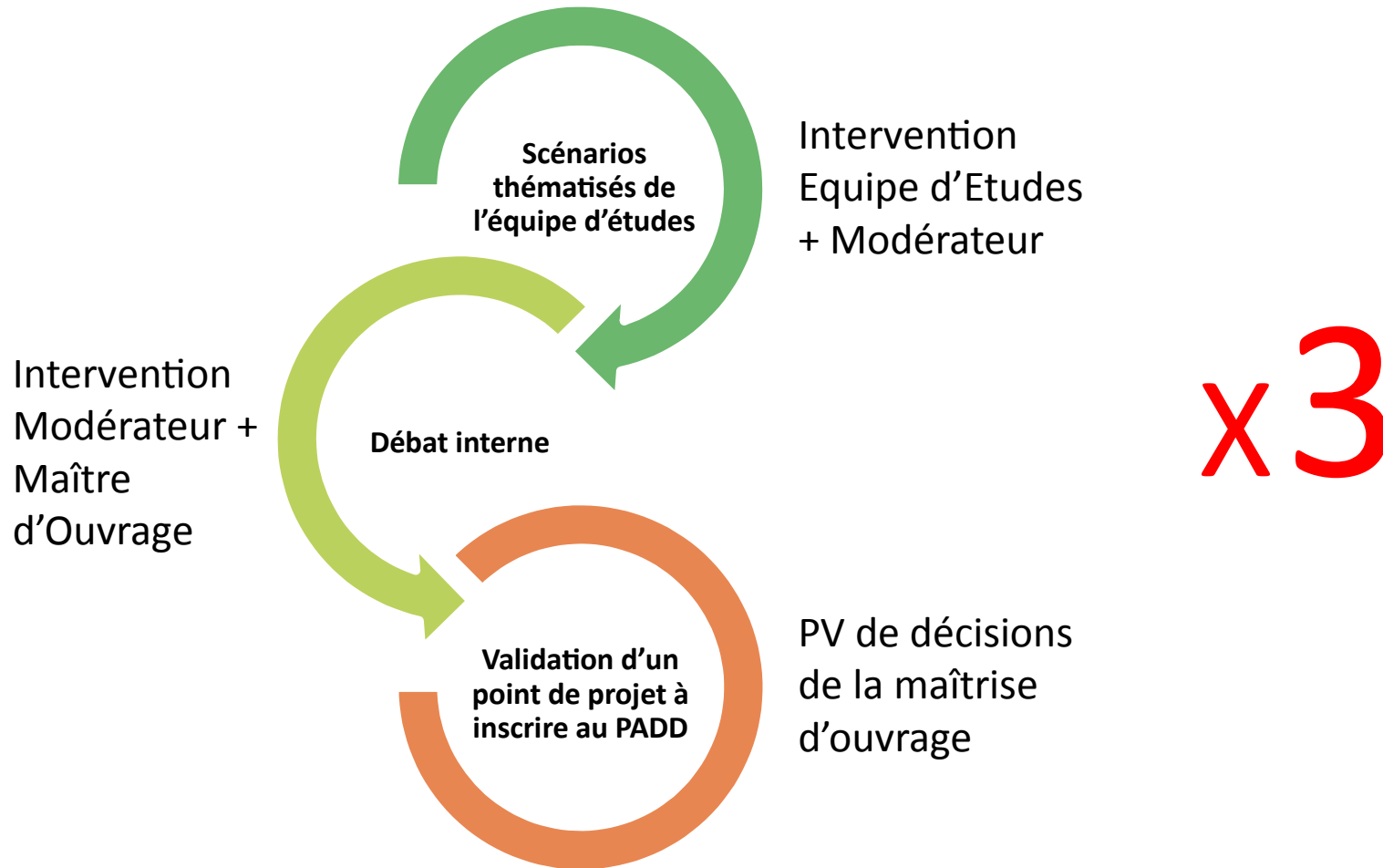
Perspective des élus exprimée en 2010



Un PADD co-construit de l'intérieur et de l'extérieur

- Trop engagé dans le travail préalable de diagnostic décliné à l'échelle des communes l'autre acte fort du processus de construction du projet de territoire a été de positionner à sa demande l'équipe d'étude au simple rôle de « porteur de propositions ». Cabinet Métropolis.
- L'appel à un modérateur extérieur, Hervé Joan-Grangé (Cabinet Code) a permis d'engager le processus de construction du projet entre les élus.
 - Quels éléments de projets ruraux acceptables pour les urbains?
 - Quels éléments de projets urbains acceptables pour les ruraux ?

Un PADD co-construit de l'intérieur et de l'extérieur



Le Plui et le SCOT: des outils complémentaires.

Le PADD du Pays Foyen débattu, il a permis des avancées significatives vis-vis de la prise en compte du projet de territoire par le SCoT du Libournais :

- par rapport aux autres Communauté de Communes inscrites dans le périmètre du SCoT, la CdC du Pays Foyen a ainsi été la seule à proposer un projet de territoire.

- cela a pu se faire car les orientations du PADD touchaient les mêmes champs d'application que le SCoT mais de manière plus précise :

- l'habitat
- l'environnement
- le développement économique
- le cadre de vie,...

Vers une implication totale des élus dans le PLUi

- ☞ La « grenellisation » du PLUi a nécessité de créer des groupes de travail dissociés mais totalement liés à la construction du PLUi sur les thèmes :
 - De l'habitat (PLH);
 - de la revitalisation de la bastide ;
 - de l'environnement (TVB) ;
 - des transports/déplacements (PDU).
- ☞ Des élus qui se sont pris au jeu.
- ☞ Des élus qui se sont totalement investis dans une démarche de projet globale lourde mais ambitieuse.
- ☞ Les sollicitations ont été nombreuses pour que les élus participent et valident des orientations fortes, et ce, sur plusieurs mois.