



Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 23 septembre 2021
Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 12 février 2025
Dossier soumis à Enquête publique du 29 septembre 2025 au 07 novembre 2025
PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 26 février 2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.1.1

Annexe 1 : ETUDE DE DENSIFICATION

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le



ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Élaboration du PLUI-HD

Etude de densification

L'étude de densification

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...),

(...) et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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 ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Ajout de la loi Climat et Résilience

1 Les locaux vacants

Les logements vacants

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Définition de la vacance et précisions sur les données utilisées

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- *Proposé à la vente, à la location.*
- *Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.*
- *En attente du règlement de succession.*
- *Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés.*
- *Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire. Exemples : un logement très vétuste, un logement dont le propriétaire est en EHPAD,...*

Un minimum de vacance au sein du parc de logement est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.



- **Vacance de courte durée – conjoncturelle** : une vacance nécessaire pour permettre la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.
Ex : logement proposé à la vente ou à la location, travaux de remise en état, d'amélioration du logement...



< 2 ans



- **Vacance de longue durée – structurelle** : une vacance problématique, qui peut nécessiter l'intervention publique.
Ex : logement obsolète, mis sur le marché trop cher, capacité financière insuffisante pour l'entretien, problème de succession, rétention spéculative...



> 2 ans

Les logements vacants

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

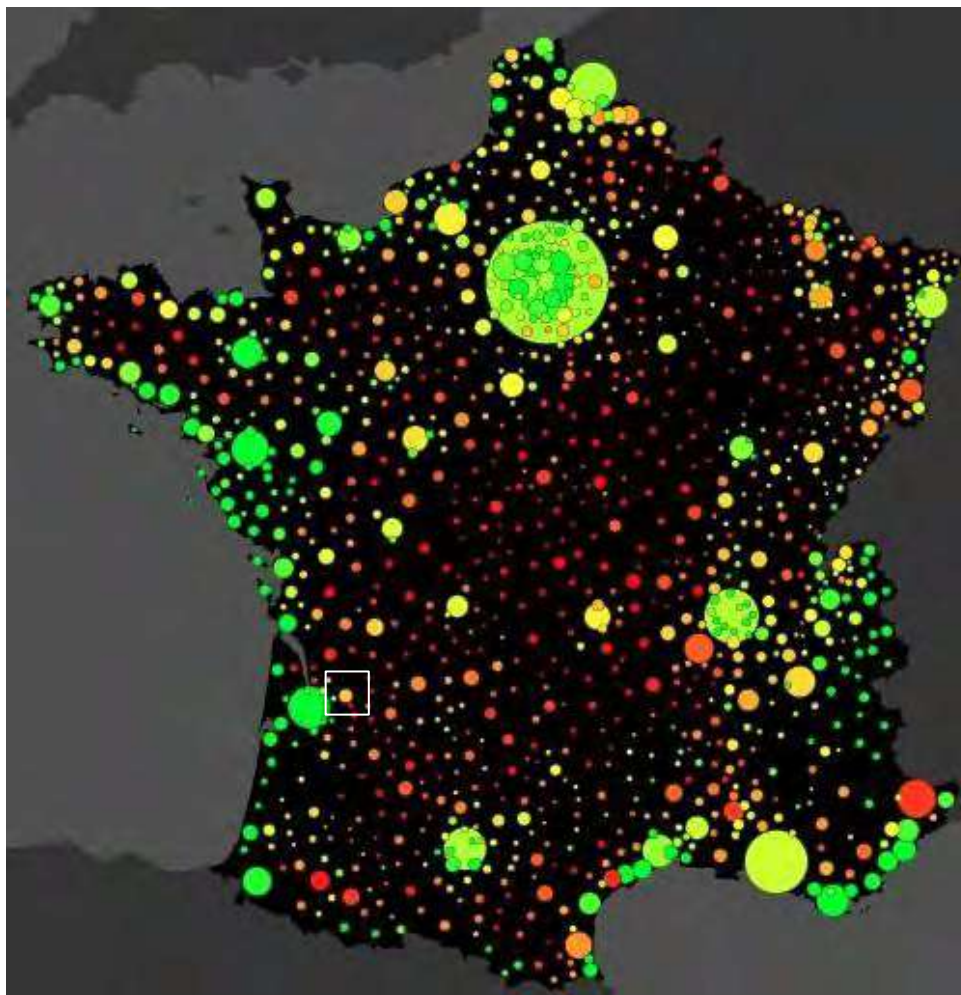
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Taux de vacance par EPCI en 2018



Le taux de vacance de la CALI est passé de 9,3 % en 2013 à 8,8 % en 2019.

Il est proche de la moyenne nationale

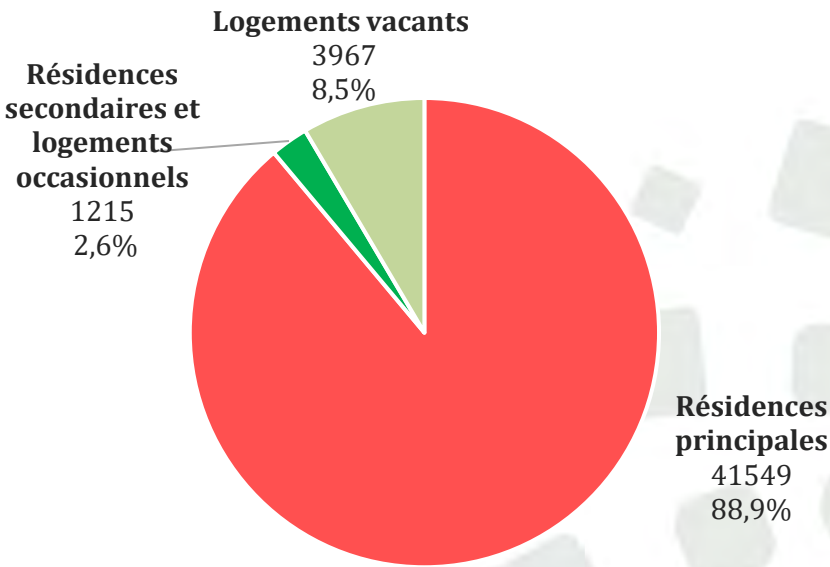


Cartographie : cartostat.eu

Les logements vacants – Données INSEE

Selon l'Insee, La Cali compte **3 957 logements vacants en 2021**. Le taux de vacance a diminué de 2013 à 2021 passant de 9,3 % à **8,5 %** du nombre total de logements et se rapprocher de la moyenne de la France métropolitaine (8,0%). La part sur La Cali est supérieure à la moyenne girondine (6,2%).

Source : Insee 2021	La Cali	Gironde	France entière
Résidences principales	88,8 %	84,9 %	82,2 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	2,7 %	8,9 %	9,7 %
Logements vacants	8,5 %	6,2 %	8,1 %



Source : INSEE RP 2021

Les logements vacants – Données fichiers

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

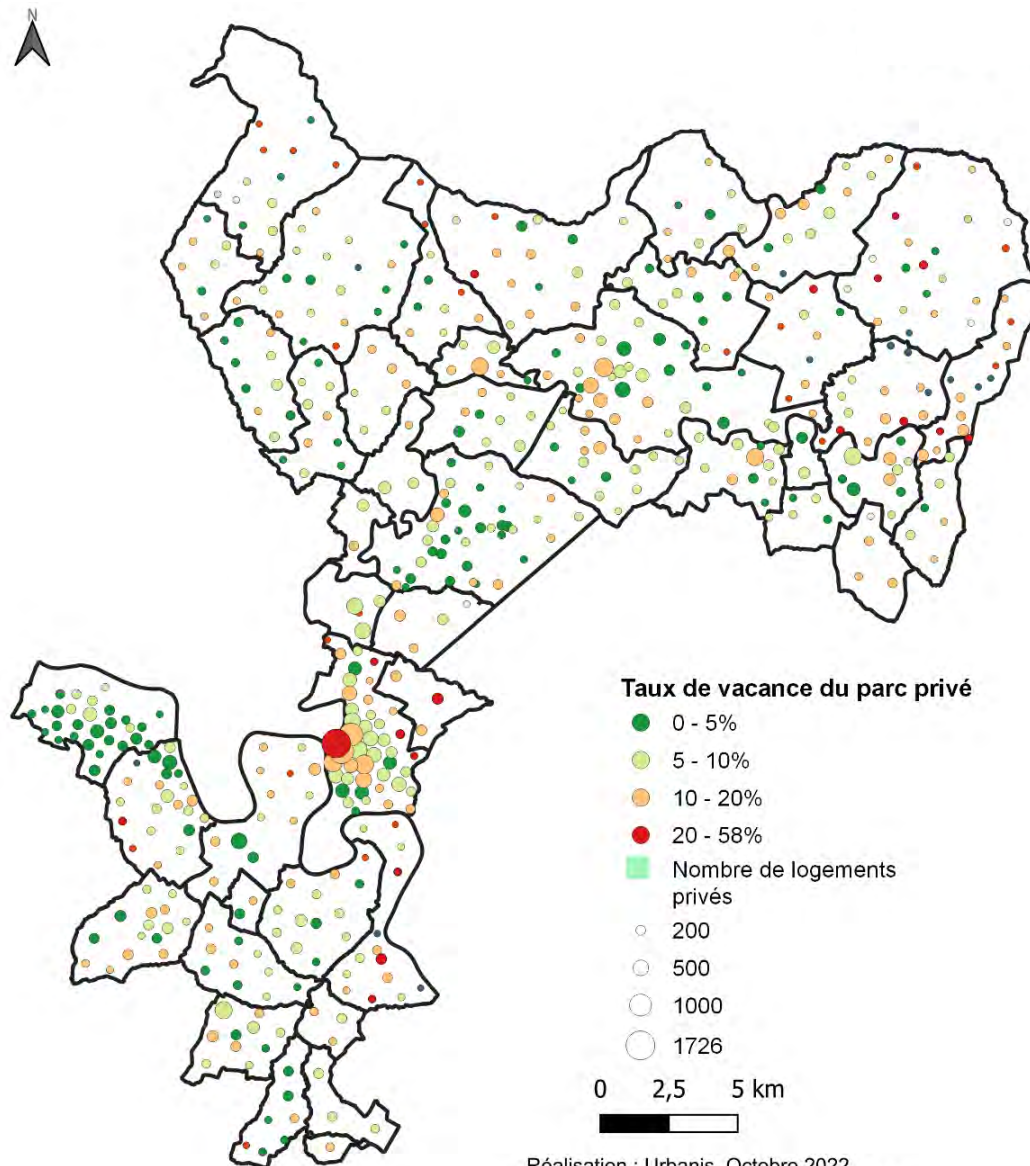
Les données LOVAC établies par le CEREMA dans la cadre du plan national de lutte contre les logements vacants permettent d'avoir des données pour l'année 2022. Comme la méthode de comptage est différente de celle de l'INSEE, il est normal qu'il y ait des écarts entre les deux sources.

	Données sur la vacance 2022			
	(source : LOVAC)			
	Logements vacants	dont vac. depuis plus de 2 ans	dont vac. depuis moins de 2 ans	% vac. depuis plus de 2 ans
Coutras	367	123	244	33,5%
Libourne	1 467	442	1 025	30,1%
Saint-Denis-de-Pile	148	43	105	29,1%
Saint-Seurin-sur-l'Isle	114	28	86	24,6%
Izon	90	21	69	23,3%
Vayres	133	36	97	27,1%
TOTAL sur La Cali	3 995	1 365	2 630	34,2%

Si l'on s'en tient à la vacance structurelle (vacance depuis plus de 2 ans), le nombre de logements vacants serait de 1 365 logements.

Les logements vacants – Données fichiers locataires

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



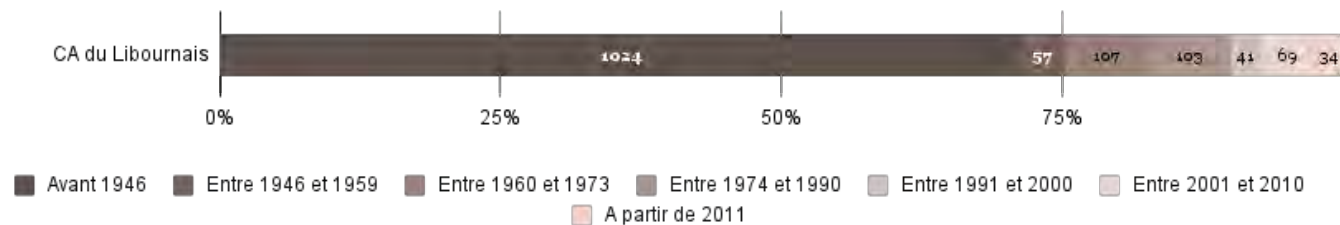
A Libourne, il existe des différences entre les quartiers. Le centre-ville est plus concerné que le reste de la commune, comme l'illustre la carte ci-après sur la vacance dans le parc privé. Il est à noter que selon les bailleurs sociaux, la vacance est presque inexistante dans le parc social sur l'ensemble du territoire.

Les logements vacants – Données fichiers fonciers

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Vacance structurelle selon l'époque de construction

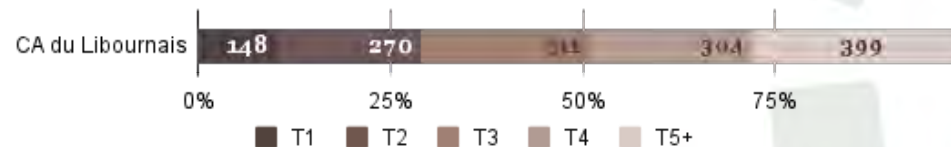
Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



La vacance structurelle s'explique en partie par l'obsolescence de logements existants ou leur dévalorisation, par vétusté principalement. De manière générale, les logements vacants structurellement de La Cali sont anciens comme le montre le graphique ci-après selon les époques de construction.

Vacance structurelle selon la taille des logements

Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



Les logements vacants structurellement sont pour la plupart des grands logements (T4, T5).

Les logements vacants – Données fichiers fonciers

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

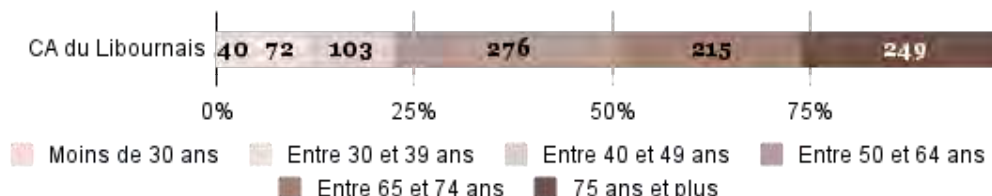
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Vacance structurelle selon l'âge des propriétaires

Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



Un autre facteur d'explication est l'âge des propriétaires (graphe ci-dessus). Les biens vacants appartenant à des propriétaires de 75 ans et plus sont surreprésentés. La complexité et le coût pour rénover un logement ancien vacant, voire un immeuble entier de centre-bourg, peuvent décourager des propriétaires âgés "dépassés" ou se désintéressant de leur bien en le laissant vacant. Cette situation se rencontre par exemple à Coutras, pour des biens vacants du centre-ville. Un repérage fin de la vacance effectué par la Ville en 2020 dans le cadre du programme OPAH-RU avait démontré ce processus d'abandon par des propriétaires d'immeubles âgés.

S'il existe toujours un potentiel de remise sur le marché de logements vacants, celui-ci s'est réduit depuis le dernier PLH. Il est envisageable de prendre en compte une réduction du taux de vacance dans les années à venir dans le calcul des besoins en logements. Une baisse en valeur absolue semble difficilement atteignable. La remise sur le marché de logements pourrait être en effet compensée par l'augmentation de la vacance liée à l'augmentation du parc en général.

2

Les espaces libres des espaces déjà urbanisés

Les espaces libres des espaces urbanisés

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

- **Principal levier de lutte contre l'étalement urbain**
- **L'enveloppe urbaine** correspond à un périmètre autour des espaces bâtis et contigus. Ces espaces doivent être structurés et former un ensemble compact et cohérent. Les espaces non bâtis doivent être identifiés au sein de ces espaces, et sont jugés comme mutables prioritairement.
- L'objectif est de déterminer si le processus d'urbanisation vient densifier des espaces déjà urbanisés (en enveloppe urbaine) ou s'il vient créer une extension des espaces urbanisés (hors enveloppe urbaine).
- **Plusieurs phénomènes de mutation existent** et sont déjà présents sur le territoire :
 - Un terrain libre de toute construction est bâti, plus communément appelé « **dent creuse** »,
 - Une partie suffisante de parcelle bâtie peut être détachée pour une nouvelle construction, c'est la **division parcellaire**,
 - Des parties de plusieurs parcelles bâties attenantes peuvent permettre la réalisation d'une opération par regroupement entre elles, on parle alors de **densification par restructuration**,
 - Un terrain bâti mute, par transformation du bâti existant ou par démolition/reconstruction, c'est la **densification verticale**.
- **La faisabilité de la mutation est plus ou moins simple selon le phénomène de mutation adapté au site.**

2.1

La définition des enveloppes urbaines

La définition des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Objectif :

- **Pré-identifier les principales enveloppes urbaines compatibles avec les orientations du SCoT du Grand Libournais ;**
 - **Pré-identifier les principales enveloppes urbaines non concernées par un risque connu et/ou règlementé.**
 - **A l'inverse, pré-identifier les lieux-dits ou hameaux (écarts) qui ne pourront pas bénéficier d'une identification en zone U (sauf projet particulier... à expliquer).**
- Les périmètres de l'enveloppe urbaine permettront de définir où l'urbanisation se fera en densification / mutation et en extension.
 - La densification peut se faire par des dents creuses ou des divisions parcellaires à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
 - Chaque extension en dehors de l'enveloppe urbaine devra être justifiée.

La définition des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

*“Les documents d'urbanisme locaux devront présenter une analyse morphologique du tissu bâti et justifier de la délimitation retenue pour former ce périmètre aggloméré s'appuyant sur **des conditions cumulatives** :*

- **La continuité** : (...) **une distance inférieure à 100 m au maximum entre deux constructions existantes.** Les équipements collectifs (quelle que soit leur nature), les infrastructures, et les éléments composant la trame végétale urbaine peuvent être inclus dans ce périmètre à condition qu'ils soient aussi en continuité.
- **La compacité** : (...) **un ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités (supérieure à 100 m de largeur).** (...) Des parcelles non bâties ou « dents creuses » pourront y être intégrées dès lors qu'elles ont la vocation d'être constructibles.
- **La densité** : (...) **la surface construite doit être supérieure à 20 m² par parcelle, pour le logement la densité bâtie doit être supérieure à 7 logements à l'hectare.** Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux ;
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie”.

La définition des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

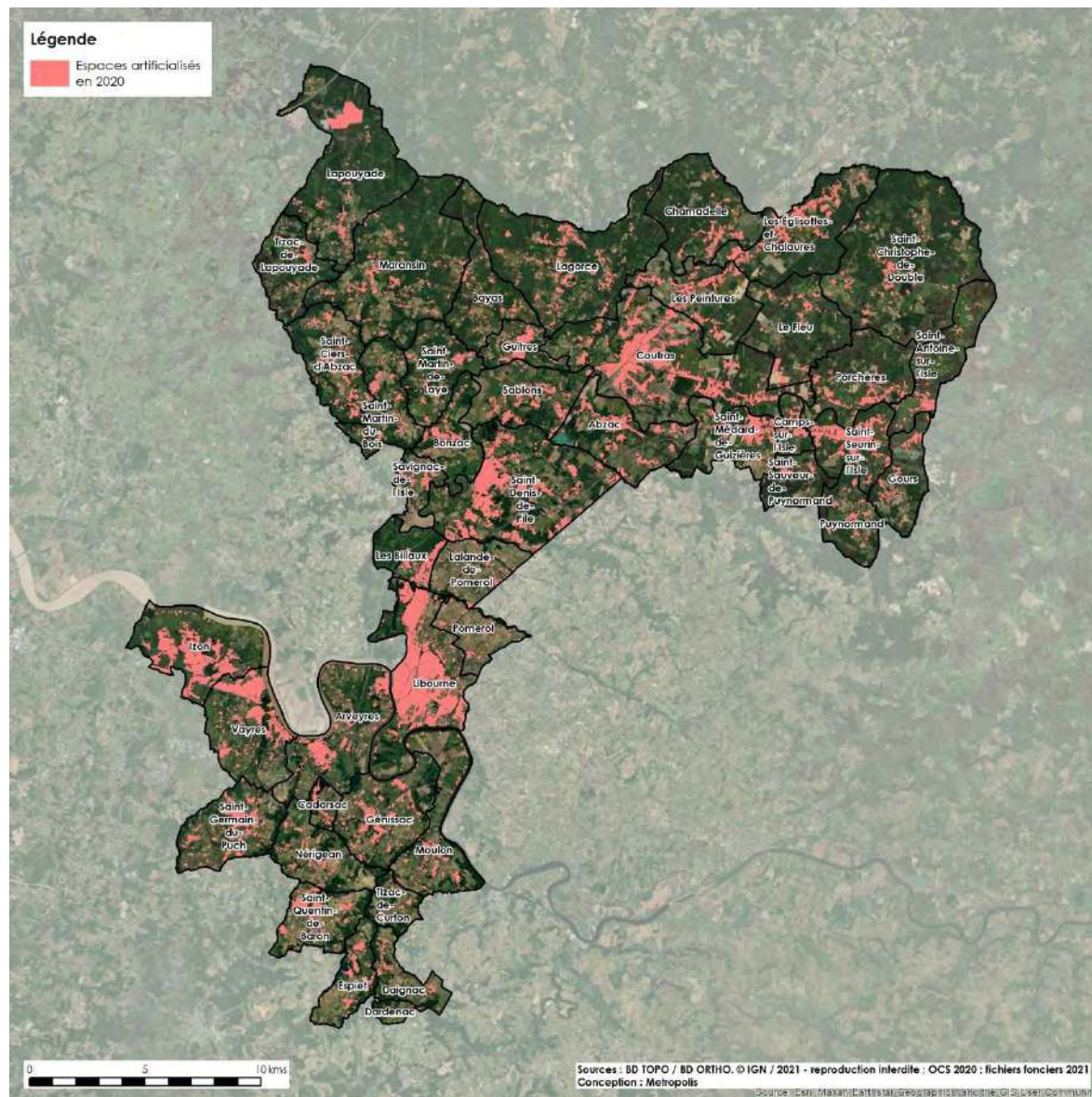
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Méthodologie : Etape 2

Les enveloppes urbaines seront basées sur les espaces déjà artificialisés à la date de la donnée (2020)



La définition des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

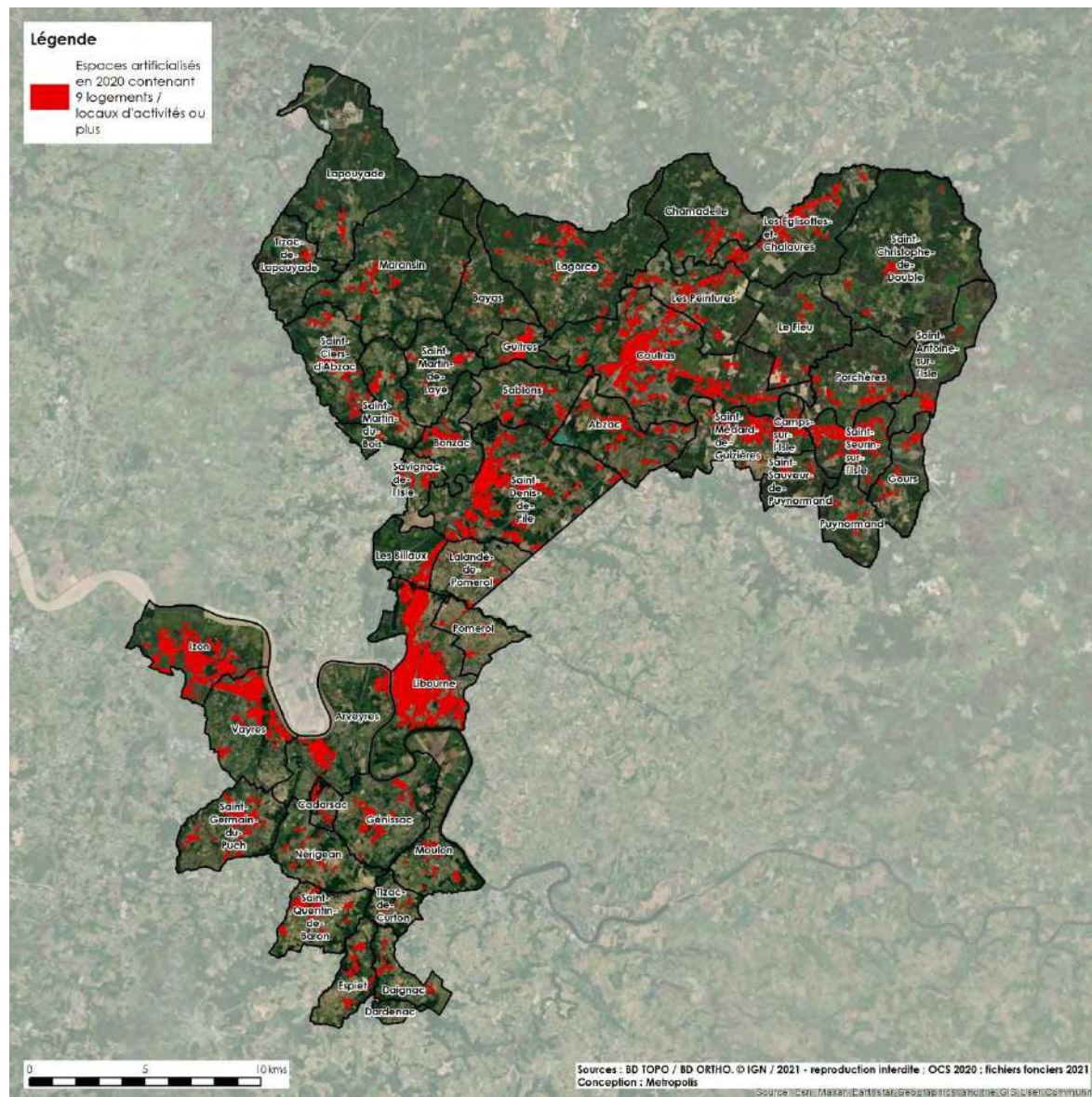
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Méthodologie : Etape 3

Ne sont conservées que les enveloppes urbaines comprenant 9 logements ou locaux d'activités (commerciaux ou industriels) ou plus (nombre basé sur les fichiers fonciers 2021)



Saint-Denis-de-Pile

de-Laye

Saint-Martin-du-Bois

Bonzac

Savignac-de-l'Isle

Les Billaux

Lalande-de-Pomerol

Sablons

Abzac

Légende

Espaces artificialisés en 2020 contenant 9 logements / locaux d'activités ou plus

Densité (nombre de logements / locaux d'activités par hectare)

- Moins de 5
- Entre 5 et 7
- Plus de 7

Sources : OCS 2020 ; fichiers fonciers 2021 ; BD TOPO / BD ORTHO. © IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

Metropolis / Iter / Urbanis / IDE / ZWA / Charlot / Rivière-Avocats-Associés

La définition des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Un travail perfectible :

- Mise en place d'une consultation auprès du SCoT (retour le 27 octobre 2022) ;
- Mise en place d'une consultation auprès des communes (retours de 30 communes) ;

Un travail qui a :

- pu bénéficier d'ajustements.
- un intérêt pour la définition des sites prioritaires pour l'accueil de nouvelles habitations mais qui ne préjuge pas des autres types de projet qui pourront ponctuer le territoire (économie, tourisme,...).

2.2

Les espaces libres au sein des espaces déjà urbanisés

Méthode utilisée

Les espaces libres : Etude de densification par le PETR du Grand Libournais

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

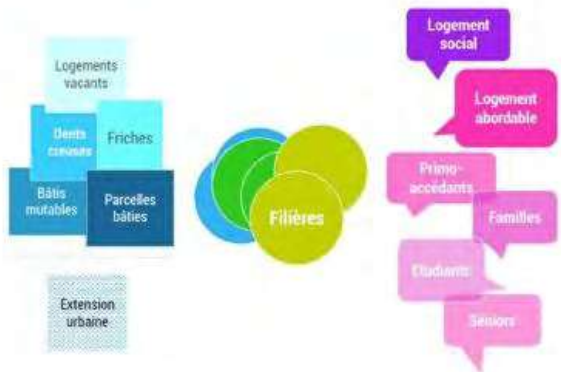
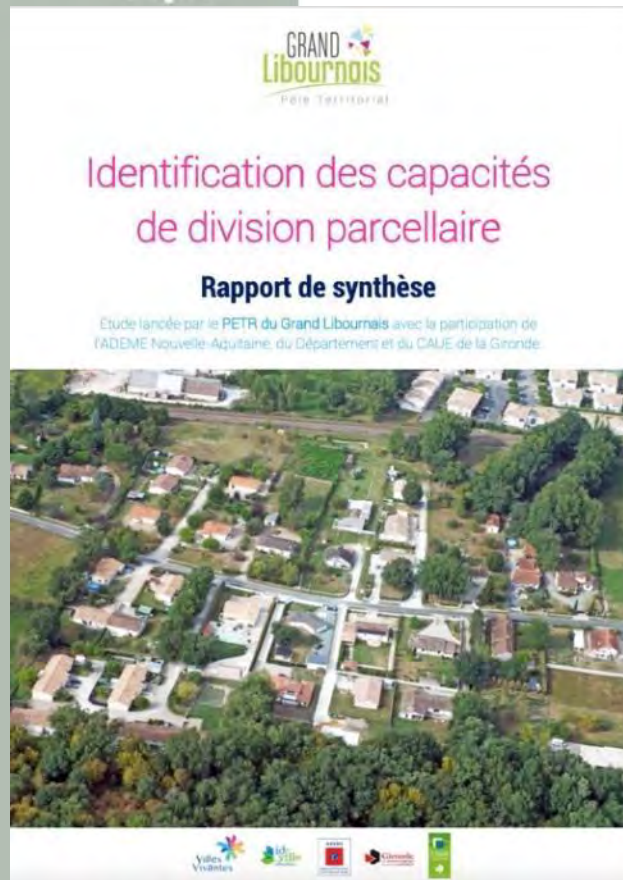


Figure n°7 : des fonciers et des filières de production pour une production adaptée à la demande
Source : Villes Vivantes

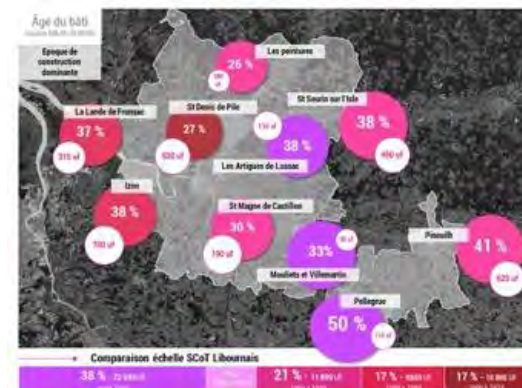


Figure n°1 : Pies d'une maison sur deux a été construite avant 1900 à l'échelle du SCoT du Grand Libournais
Source : base MAJIC III 2016

13



Figure n°8 : les filières de production de logements à l'œuvre dans le territoire du Grand Libournais
Source : Villes Vivantes

Le PETR a fait réaliser cette étude.
Celle-ci sert de base référence pour analyser le processus de densification dans le cadre du PLUi-HD.

Les espaces libres : identification des terrains non bâtis et densifiables

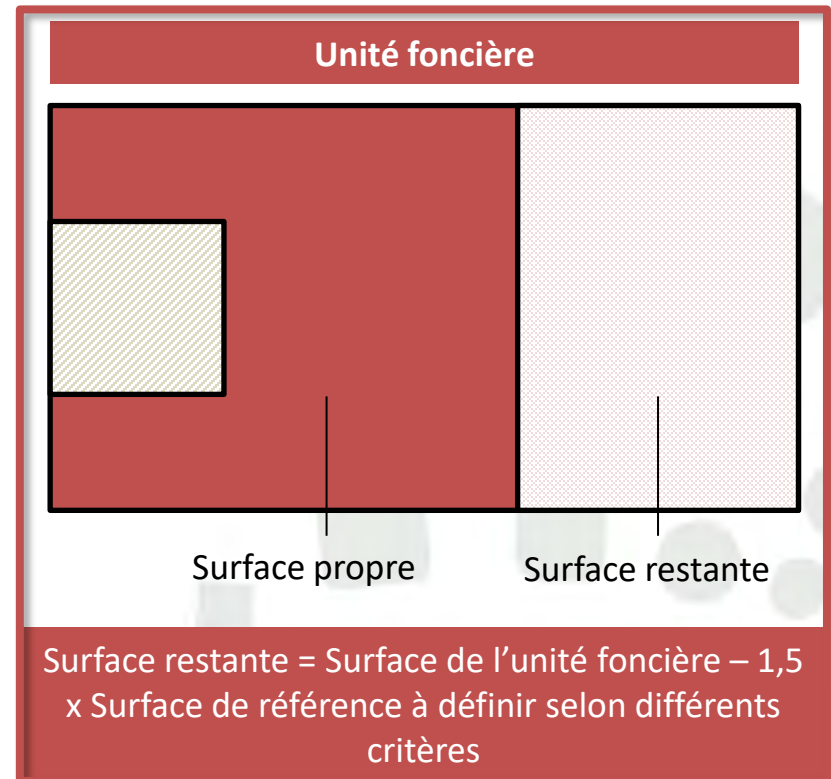
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Un terrain densifiable est un terrain suffisamment grand pour :

- qu'une partie de celui-ci reste attachée au logement existant ;
- et une autre partie détachée en vue d'être construit.

Surface propre = surface d'espace libre qui reste dédiée à l'usage de l'habitation initiale

Surface restante = surface initiale de jardin, faisant l'objet d'un découpage foncier pour une mise en constructibilité.



Les critères pour définir la taille des terrains pouvant recevoir de nouvelles constructions

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Critère 1 :

- Le type de commune :
→ Établissement d'une typologie de commune

Critère 2 :

- La forme urbaine :
→ Définie à partir des données OCS 2020 du référentiel régional d'occupation du sol

Critère 1 : Le type de commune

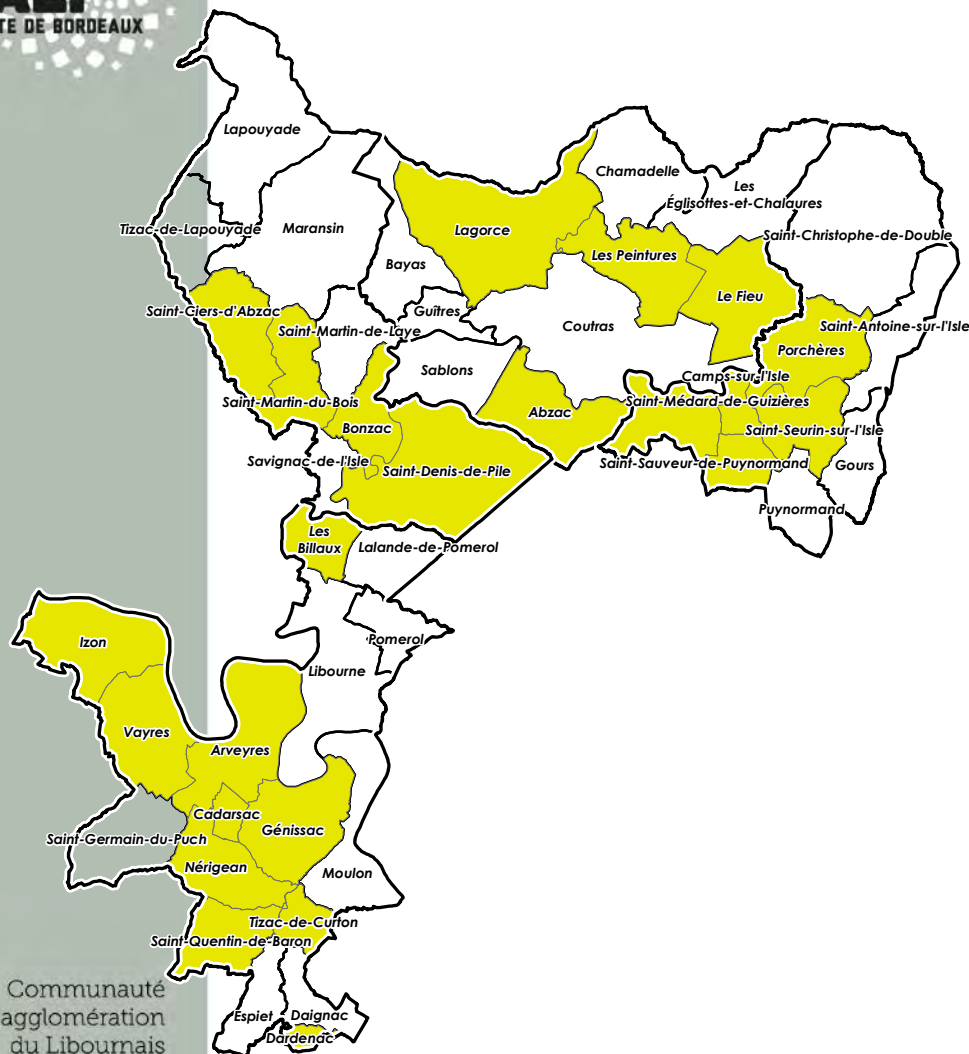
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



A l'issue des circuits bus, seuls les élus des communes identifiées en jaune sur cette carte nous ont évoqué ce phénomène comme un enjeu fort.

Nota : sur cette carte Libourne et Coutras ne se sont pas encore exprimées.

Critère 1 : Le type de commune

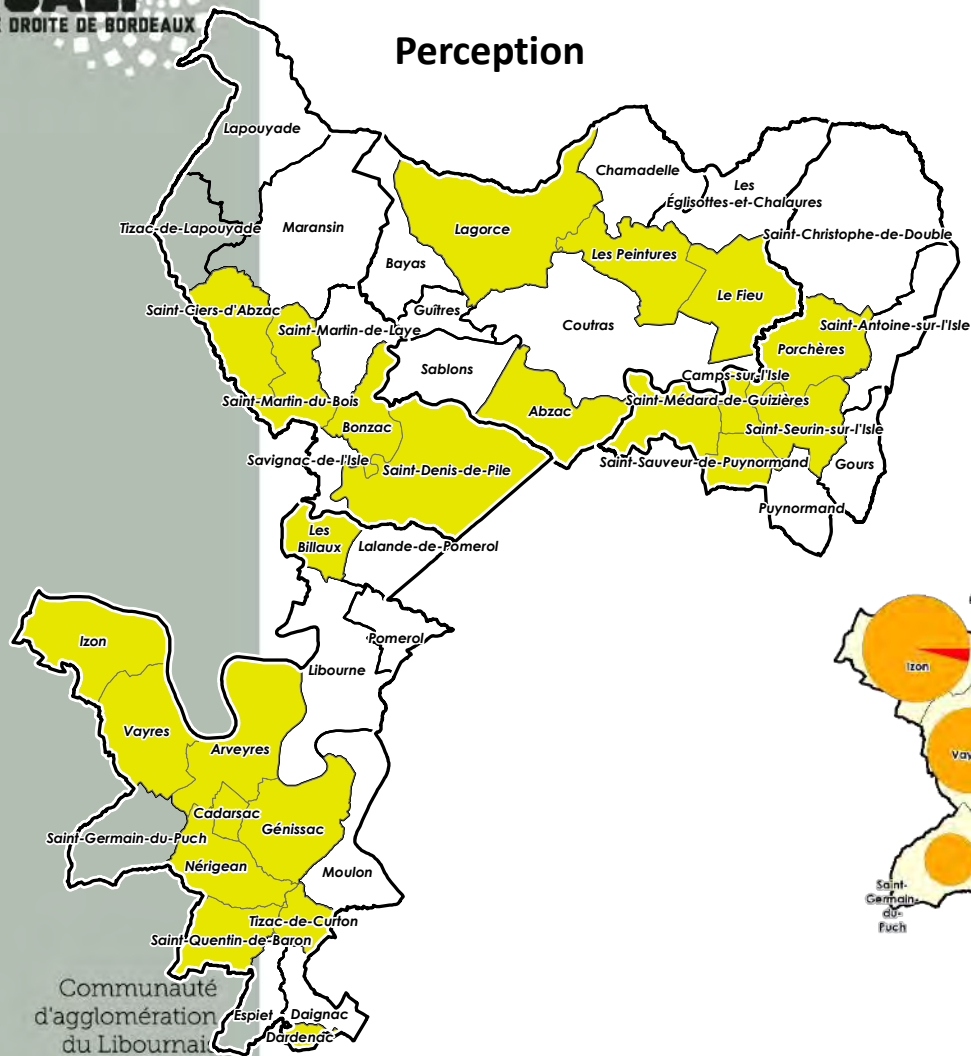
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

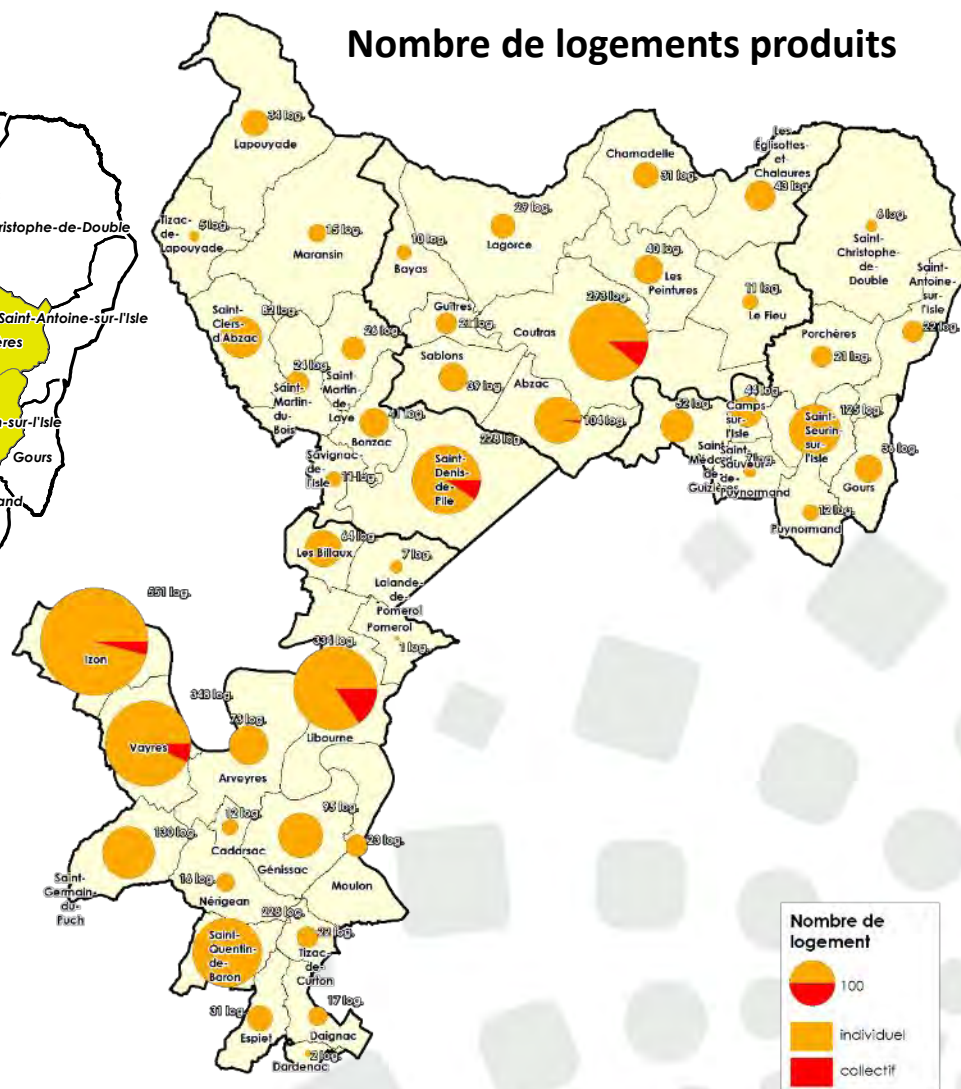
Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

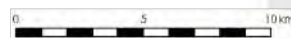
Perception



Nombre de logements produits



Sources : OSM ; Metropolis
Conception : Metropolis



Critère 1 : Le type de commune

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

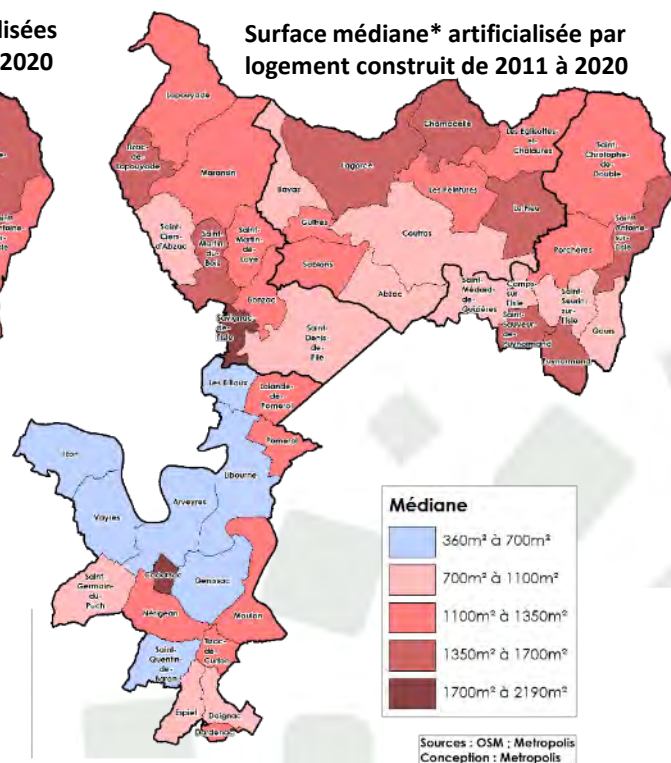
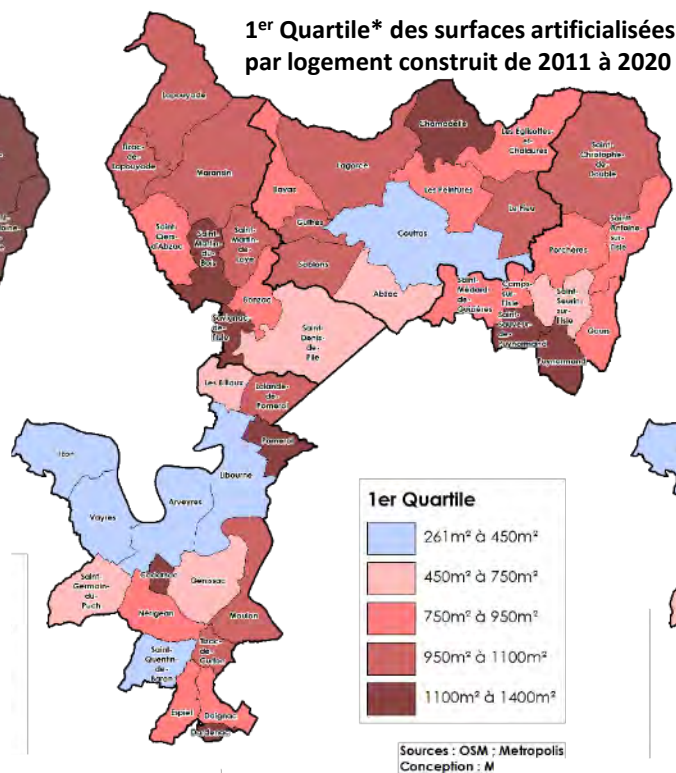
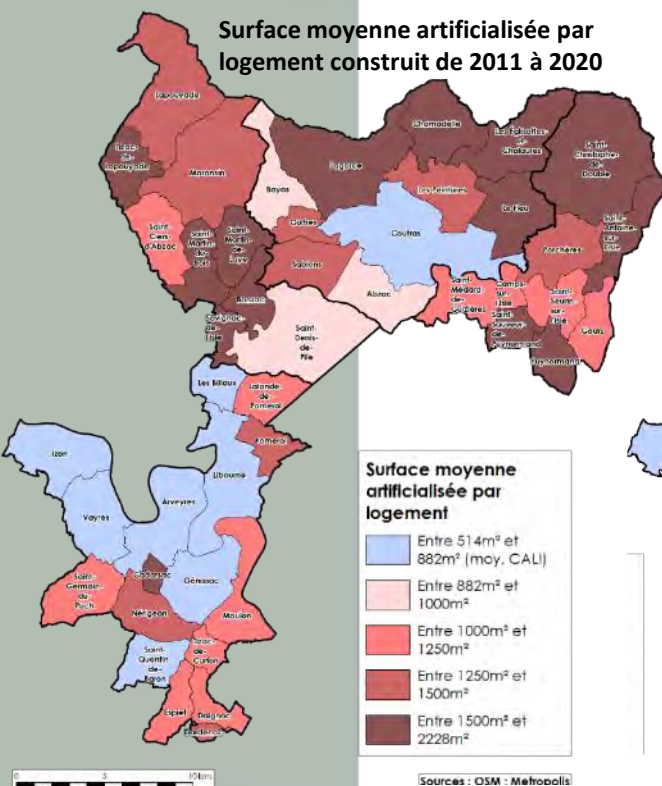
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S2LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

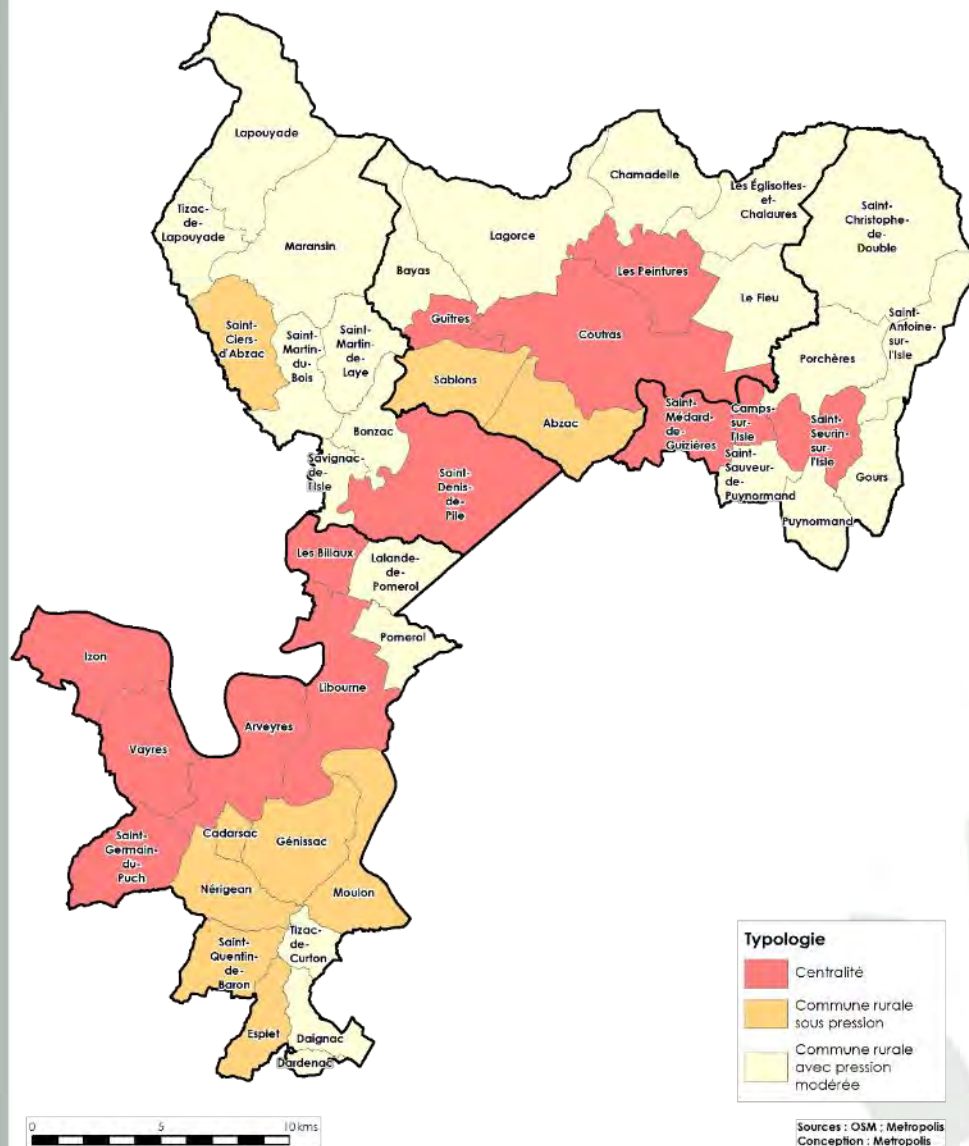
Croisement de plusieurs critères chiffrés : Surface moyenne / 1^{er} quartile / surface médiane



* : Le 1^{er} Quartile des surfaces artificialisées correspond à la superficie en dessous de laquelle se situe un quart des terrains artificialisés pour recevoir un logement entre 2011 et 2020

* : La médiane des surfaces artificialisées correspond à la superficie en dessous de laquelle se situe la moitié des terrains artificialisés pour recevoir un logement entre 2011 et 2020

Critère 1 : Le type de commune



Le croisement de ces critères et la connaissance du terrain a permis de faire émerger 3 groupes de communes :

- Les centralités
- Les communes rurales sous pression
- Les communes rurales avec pression modérée

Typologie	
■	Centralité
■	Commune rurale sous pression
■	Commune rurale avec pression modérée

Sources : OSM ; Metropolis
Conception : Metropolis

Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

La forme urbaine permettra d'appliquer différentes densités selon le type de tissu urbain identifié dans les enveloppes urbaines :

Types d'occupation du sol présents sur la communauté d'agglomération :

Tissu urbain dense
Tissu urbain individuel groupé
Tissu urbain dispersé
Espace urbain individuel diffus
Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés
Habitat collectif haut
Emprises industrielles (hors emprises photovoltaïques au sol)
Emprises commerciales
Cimetières
Emprises scolaires et/ou universitaires
Emprises hospitalières
Autres emprises publiques : stations d'épurations, casernes, cités administratives, écluses
Aire d'accueil des gens du voyage
Vacant urbain
Espaces des installations photovoltaïques au sol
Axes routiers principaux et espaces associés
Axes ferroviaires principaux et espaces associés
Parkings et principales places publiques
Espaces végétalisés connexes à la voirie
Autres ports : port à sec, port de pêche...
Carrières
Décharges et dépôts
Chantiers
Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
Jardins ouvriers
Campings et caravaniings
Stades, équipements sportifs et équipements touristiques de loisir

Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Etape 1 -> Où densifier ?

Légende

	Limite de la tache urbaine
	Tissu urbain dense
	Tissu urbain individuel groupé
	Tissu urbain dispersé
	Espace urbain individuel diffus

- Les capacités de division parcellaire s'étudient dans :
 - L'enveloppe urbaine définie par le SCOT
 - Dans les tissus urbains listés ci-avant.

Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

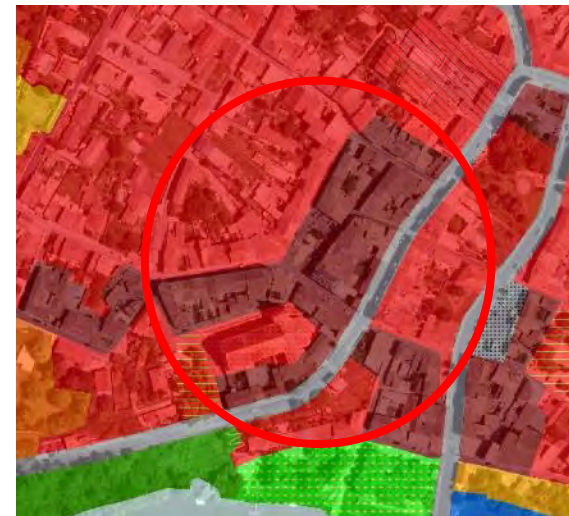
La densification sera **exclue** du **tissu urbain dense**, celui-ci étant déjà dense et n'étant pas capable de recevoir de la division parcellaire. (*définition : PIGMA*)

Il s'agit notamment des noyaux de villes anciens :

Libourne



Guîtres



Pomerol



Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

L'étude de la capacité de densification s'appuie sur les trois autres types de tissu urbain :

1. **Tissu urbain individuel groupé**
2. **Tissu urbain dispersé**
3. **Espace urbain individuel diffus**

L'étude de la capacité de densification exclue de la capacité de densification les espaces suivants :

Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés
 Habitat collectif haut
 Emprises industrielles (hors emprises photovoltaïques au sol)
 Emprises commerciales
 Cimetières
 Emprises scolaires et/ou universitaires
 Emprises hospitalières
 Autres emprises publiques : stations d'épurations, casernes, cités administratives, écluses
 Aire d'accueil des gens du voyage
 Vacant urbain
 Espaces des installations photovoltaïques au sol
 Axes routiers principaux et espaces associés
 Axes ferroviaires principaux et espaces associés
 Parkings et principales places publiques
 Espaces végétalisés connexes à la voirie
 Autres ports : port à sec, port de pêche...
 Carrières
 Décharges et dépôts
 Chantiers
 Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
 Jardins ouvriers
 Campings et caravanings
 Stades, équipements sportifs et équipements touristiques de loisir

Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

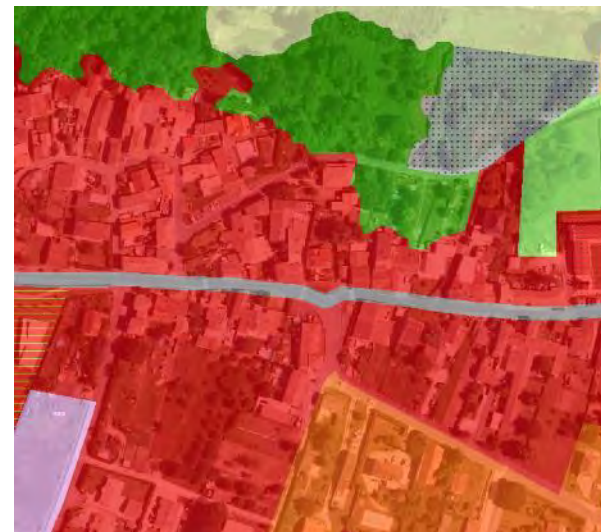
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Le tissu urbain individuel groupé : il s'agit d'espaces structurés par une urbanisation de type individuel dense : zones pavillonnaires denses, maisons à 2 étages au plus, avec jardins de petites dimensions, lotissements assez denses. (*définition : PIGMA*)

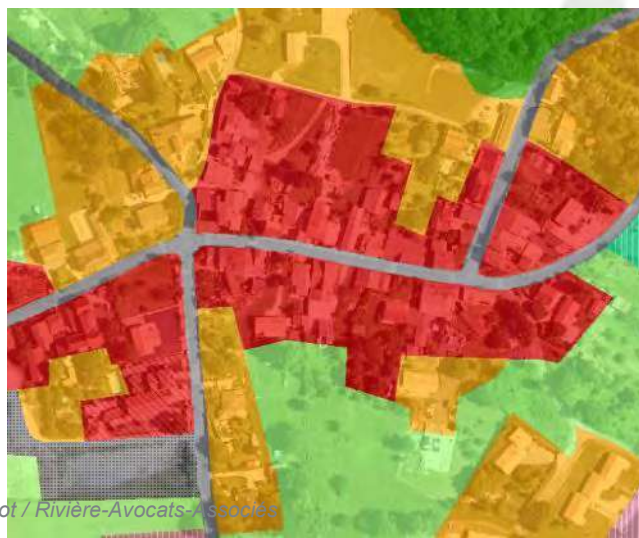
Arveyres



Abzac



Puynormand



Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Le **tissu urbain dispersé** : il s'agit d'espaces structurés par des maisons individuelles avec jardins. La différence avec le tissu urbain continu réside dans la présence de surfaces non imperméabilisées qui occupent dans l'espace de manière discontinue sur des surfaces non négligeables (jardins, espaces verts, etc.). (définition : PIGMA)



Abzac



Camps-sur-
l'Isle



Saint-
Antoine-
sur-l'Isle

Critère 2 : La forme urbaine

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

L'**espace urbain individuel diffus** : il s'agit d'habitat sans mitoyenneté en contexte rural et naturel : les habitats isolés, en développement linéaire, les constructions dispersées au sein des espaces naturelles, agricoles ou anciennement agricoles. Les lotissements structurés en contexte agricole sont également classés comme individuel diffus, de même que les habitats individuels des villages et hameaux. (*définition : PIGMA*)



Daignac



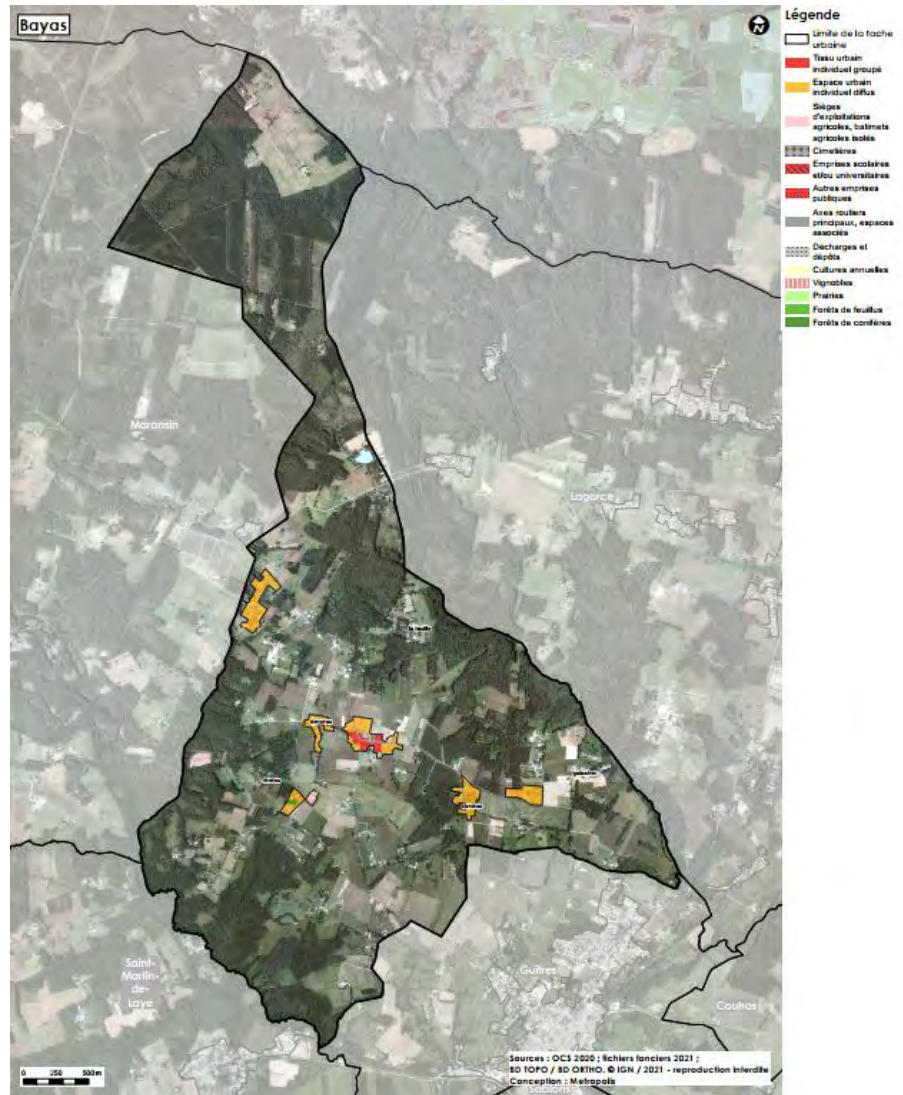
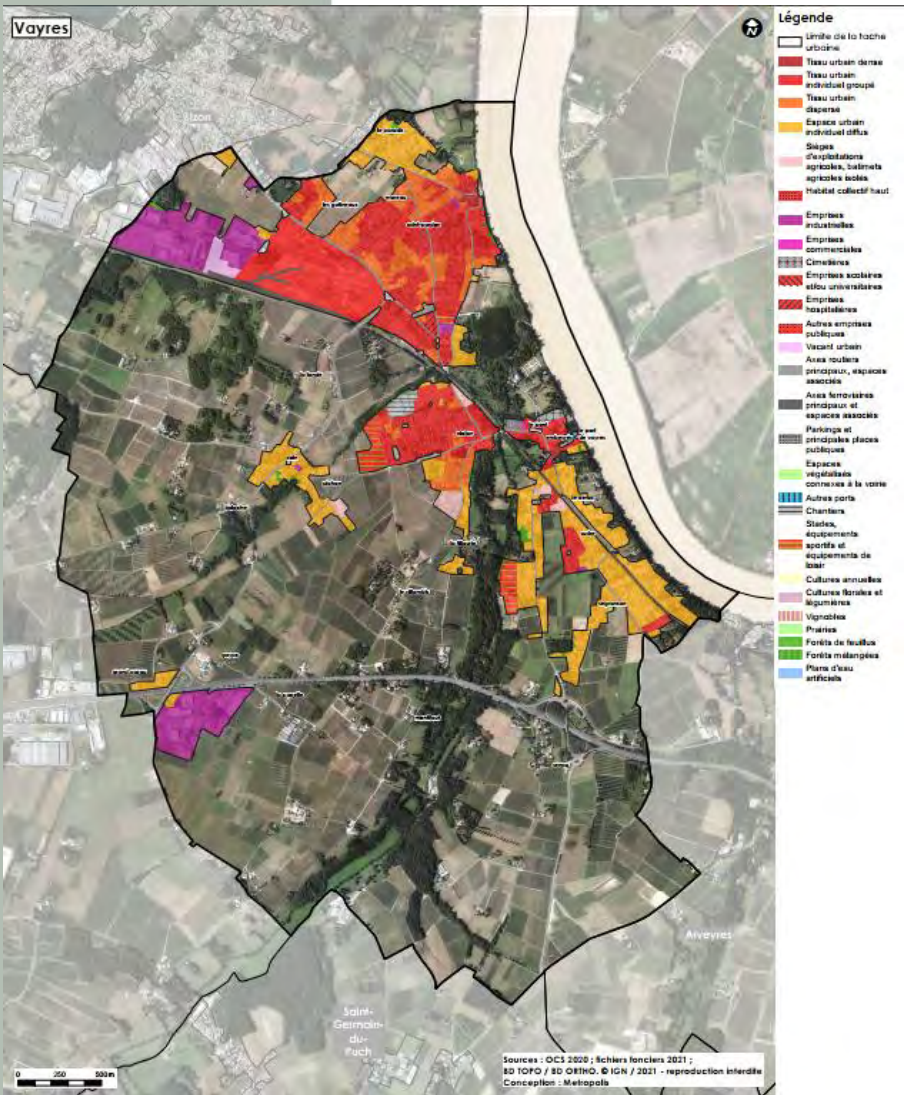
Saint-Ciers-
d'Abzac



Saint-
Germain-
du-Puch

Critère 2 : La forme urbaine

Exemple sur quelques communes :



Définition d'une taille de terrain

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

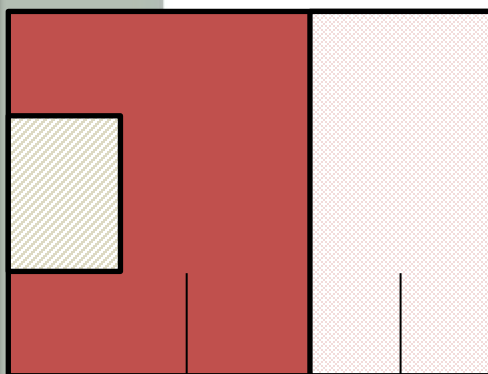
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Ces différentes formes urbaines ont reçus de nombreuses constructions ces dernières années, avec des pressions différentes selon les communes et la forme urbaine

Unité foncière



Surface propre

Surface restante

Surface restante = Surface de l'unité foncière – 1,5 x Surface de référence à définir selon différents critères

Le croisement des critères de « typologie de mode d'occupation des sol », de « type de commune », avec la déduction des zones à risque, donne 2 informations :

1- des secteurs densifiables où, techniquement, il est possible d'accueillir de nouveaux logements par division parcellaire associée à de la construction neuve.

2- des tailles minimales de terrain nécessaires au maintien du bâti existant à préserver ; et une taille nécessaire pour les terrains issus de la division (en s'appuyant sur les pratiques enregistrées).

Nombre de logements construits de 2011 à 2020	Tissu urbain dense	Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus
Centralité	6	1012	413	762
Rural sous pression	0	234	9	266
Rural pression modérée	0	41	20	526

1 ^{er} Quartile des surfaces artificialisées par logement construit de 2011 à 2020	Tissu urbain dense	Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus
Centralité	144	273	481	669
Rural sous pression	/	442	529	632
Rural pression modérée	/	813	987	1012



Proposition de taille de terrain acceptable :

Taille de terrain acceptable (en m²)	Tissu urbain dense	Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus
Centralité	Pas de division	350	450	600
Rural sous pression		500	500	700
Rural pression modérée		800	900	1000

Taille de terrain pouvant être divisé (en m²)	Tissu urbain dense	Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus
Centralité	Pas de division	875	1125	1500
Rural sous pression		1250	1250	1750
Rural pression modérée		2000	2250	2500

Analyse des processus de densification observés

Rappel des procédures administratives de demandes d'autorisations d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Pour se renseigner (CU)

- Demande de certificat d'urbanisme

Pour diviser ou aménager (DP)

- Déclaration préalable – Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager (DP)

Pour diviser et aménager (PA)

- Demande de permis d'aménager - un aménagement lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs (PA)

Pour construire, divisé et aménager. (PC)

- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
- Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)
- Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un immeuble de grande hauteur (IGH)

Lorsqu'il y a des ERP sans que ce soit la destination principale -Modèle de « dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique ».(Ce dossier spécifique contient un bordereau des pièces à joindre. Il est à intégrer dans la demande de permis de construire ou de permis d'aménager CERFA n°13409 (pièce PC39 et PC40 ou PA50 et PA51)).

Pour démolir sans construire

- Demande de permis de démolir

Pour valider des modifications

- Demande de modification d'un permis de construire délivré en cours de validité
- Demande de transfert de permis de construire délivré en cours de validité

En chantier

- Déclaration d'ouverture de chantier
Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

PC – Détachement de 1 lot (PCMI)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Projet :
CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE
15-17 Rue de 8 mai 1945
33500 ARVEYRES

Maître d'ouvrage :
SCI MMR / M. ROUCHDI MOHAMMED
14 Route de Bordeaux
33500 ARVEYRES



Ama
Atelier Mill
Architecture

Désignation :
PLAN DE MASSE

PERMIS DE CONSTRUIRE

Echelle : 1/500
Date : 27/07/20
N° : 02
PCMI

NOTA : CES PLANS SONT DES PLANS DE PRINCIPES ADMINISTRATIFS, ILS NE PEUVENT EN AUCUN CAS ÊTRE SUBSTITUÉS AUX PLANS ET NOTES DE CALCULS DUS PAR LES ENTREPRISES. LES ENTREPRISES SONT TENUES DE VÉRIFIER LES CÔTES DE L'EXISTANT SUR PLACE.

Détachement d'un lot
Création d'un logement sur un terrain de 500 m².

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

DP – Détachement 1 lot

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

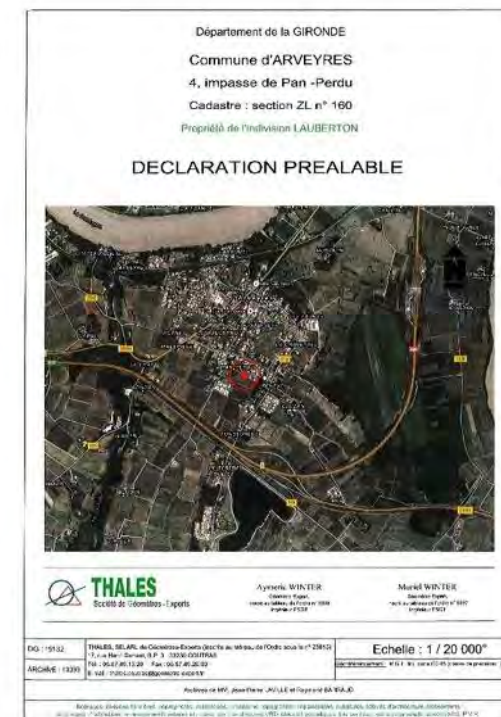
S²LOW

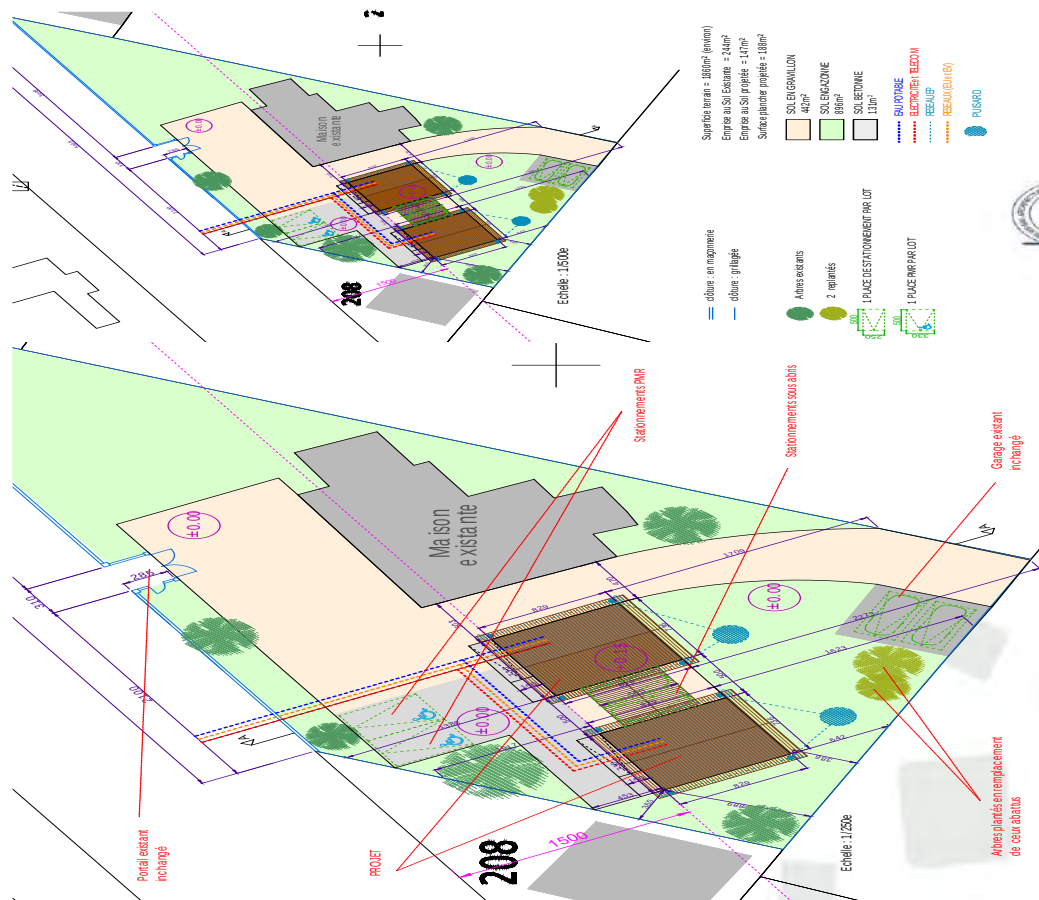
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



**Détachement d'un lot
Création d'un logement sur
un terrain de 460 m².**

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr





Page:	Métrologie:	Activité:	Désignation:	Echelle:	N°:
CONSTRUCTION DEZ MAISONS INDIVIDUELLE	M. CHAB AHMED	21 ROUTE DE BOUZAUX	PLAQUE MASSE PROTEGE	2200-A3	03
33000 ARRETES		33000 ARRETES		Date:	07/08/20

000000 PRIVILEGIUM

LES ENTREPRISES QUI ONT DES COTES DE CALCUL SANS DOUTE LES ENTREPRISES QUI ONT DES COTES DE CALCUL SANS DOUTE LES ENTREPRISES QUI ONT DES COTES DE CALCUL SANS DOUTE

07/10/2020

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
2 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Détachement d'un ou deux lots

Création d'un logement sur un terrain de 460 m²

DP – Détachement de 2 lots

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

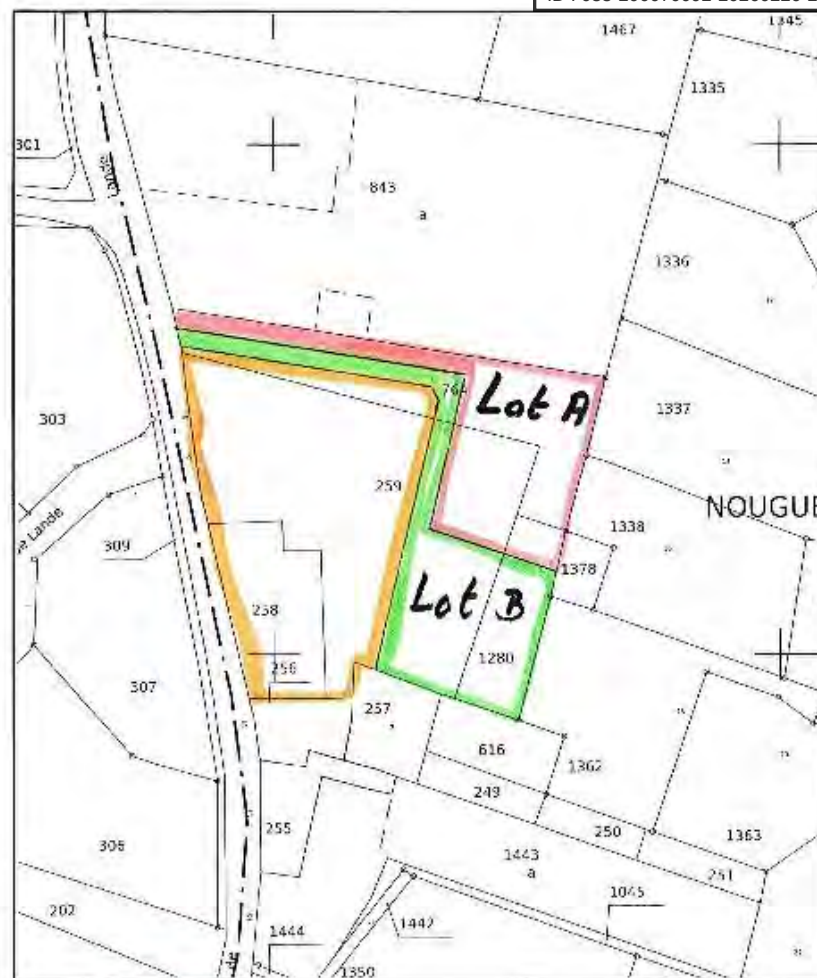
Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



**Détachement de deux lots
De plus de 1 000 m².**



	Lot A	S = 11 a 72 ca
	Lot B	S = 11 a 93 ca
	Partie conservée	S = 23 a 67 ca

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

DP – Détachement 3 lots

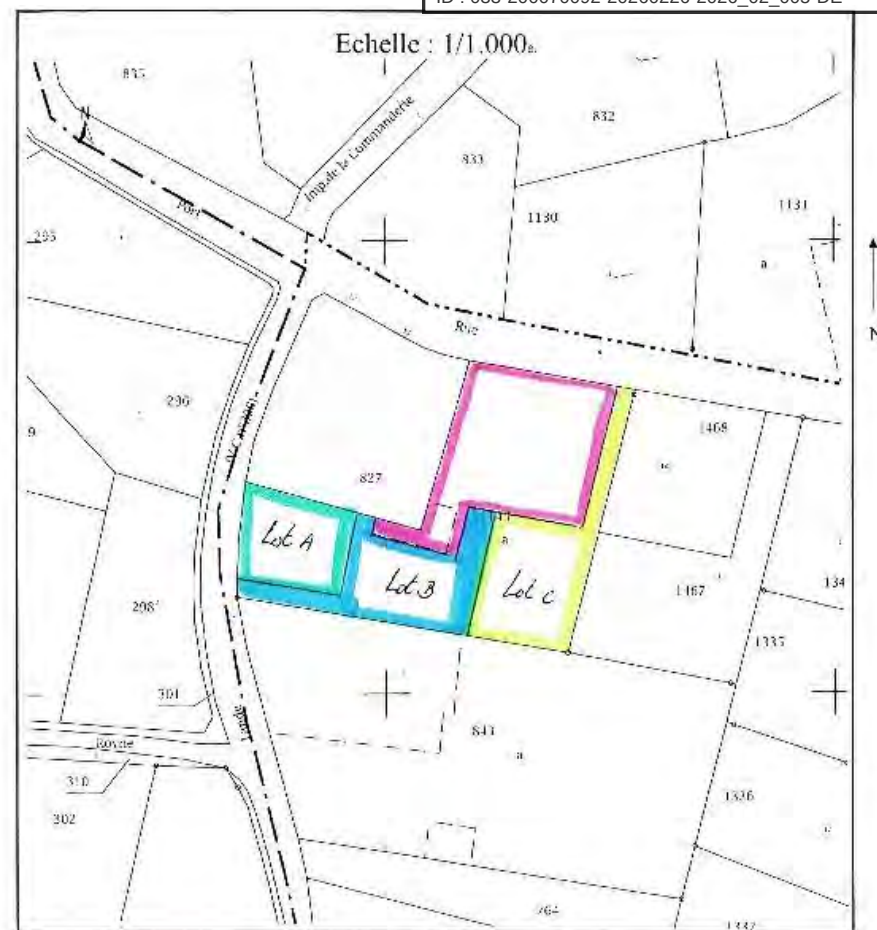
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



PROJET DE DIVISION

	- Lot A	S = 4 ± 38 ca
	- Lot B	S = 6 ± 30 ca
	- Lot C	S = 7 ± 54 ca
	- Partie conservée	S = 13 ± 16 ca

**Détachement de 3 lots
Entre 438 et 750 m².**

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

DP – Détachement de 4 lots (extension de lotissement)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

S²LO



Détachement de 4 lots d'environ 800 m².

DP – Détachement de 4 lots

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Origine de propriété

Département de la Gironde
Commune d'ARVEYRES
Désignation des parcelles : Section E n° 1528-1531
Chemin de la Gravette

LEGENDE

- Borne existante
- Application cadastrale
- Symbole de mur (ou de clôture) privatif



Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93 - Projection Lambert CC45



CARTELOU G. BATAILLE 033305 - Tél 0 5 57 40 15 42 - cerceau.sarl@wanadoo.fr
POUR SAVOIR EN 15 MINUTES 1 2020 - 42 Quai du Général de Gaulle - 33502 LIBOURNE cedex
05 57 51 20 24 - cerceau.sarl@wanadoo.fr

Dossier 20.03.11

Date 11/06/2020

**Détachement de 4 lots
d'environ 800 m².**

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

PA – Division en lots + 1 équipement

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

SLO

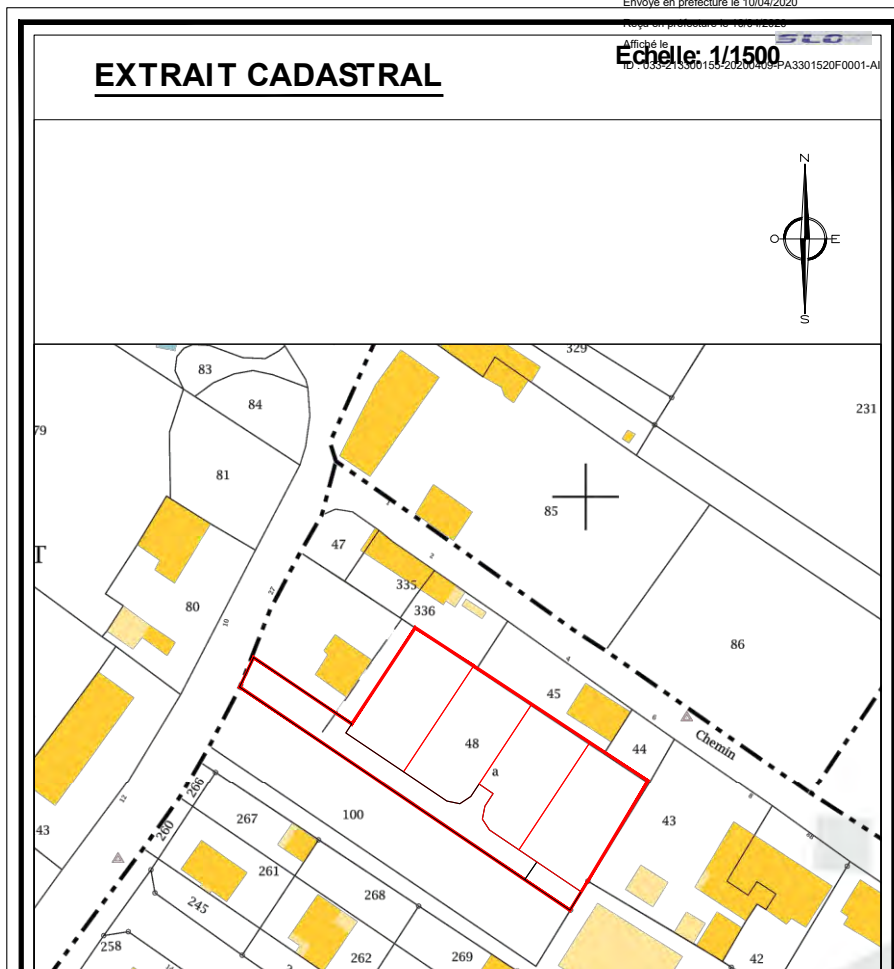
EXTRAIT CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 10/04/2020

Reçu en préfecture le 10/04/2020

Affiché le

Echelle: 1/1500
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



**Détachement de 4 lots
d'environ 500 m² chacun.**

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Bilan de la capacité de densification dans les enveloppes urbaines précédemment définies

Estimation du nombre de logements constructibles au sein des enveloppes urbaines

Le travail d'évaluation des capacités de densification au sein de chaque commune s'est fait volontairement sur la base des enveloppes urbaines et non des documents d'urbanisme existants.

En effet, nous inscrivant collectivement dans un processus d'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal :

- **toutes les potentialités doivent être envisagées, pour prioriser l'usage d'espaces artificialisés plutôt que d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;**
- **par ailleurs, les documents d'urbanisme d'aujourd'hui ne constitueront pas forcément le PLUi de demain...**

Exemple sur quelques communes

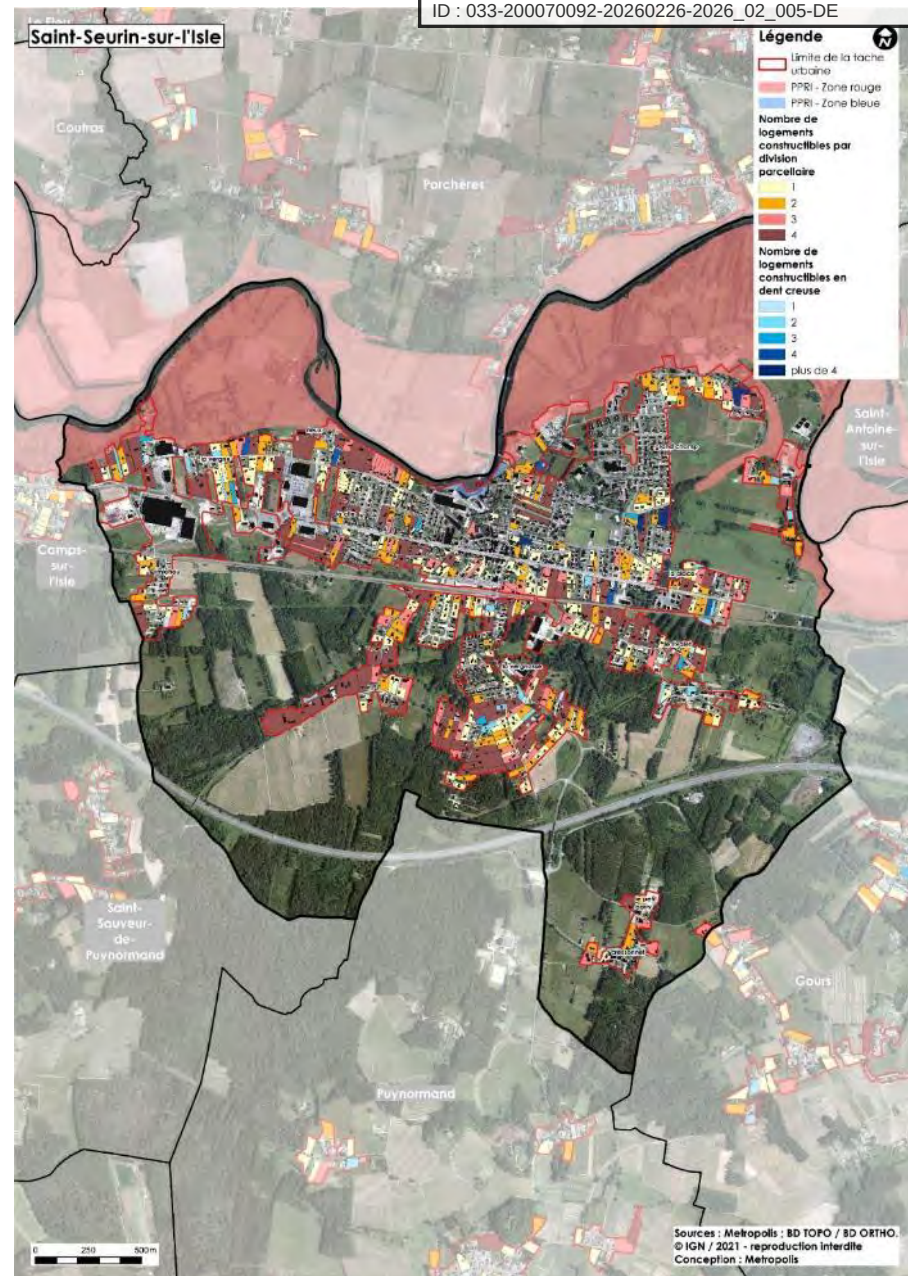
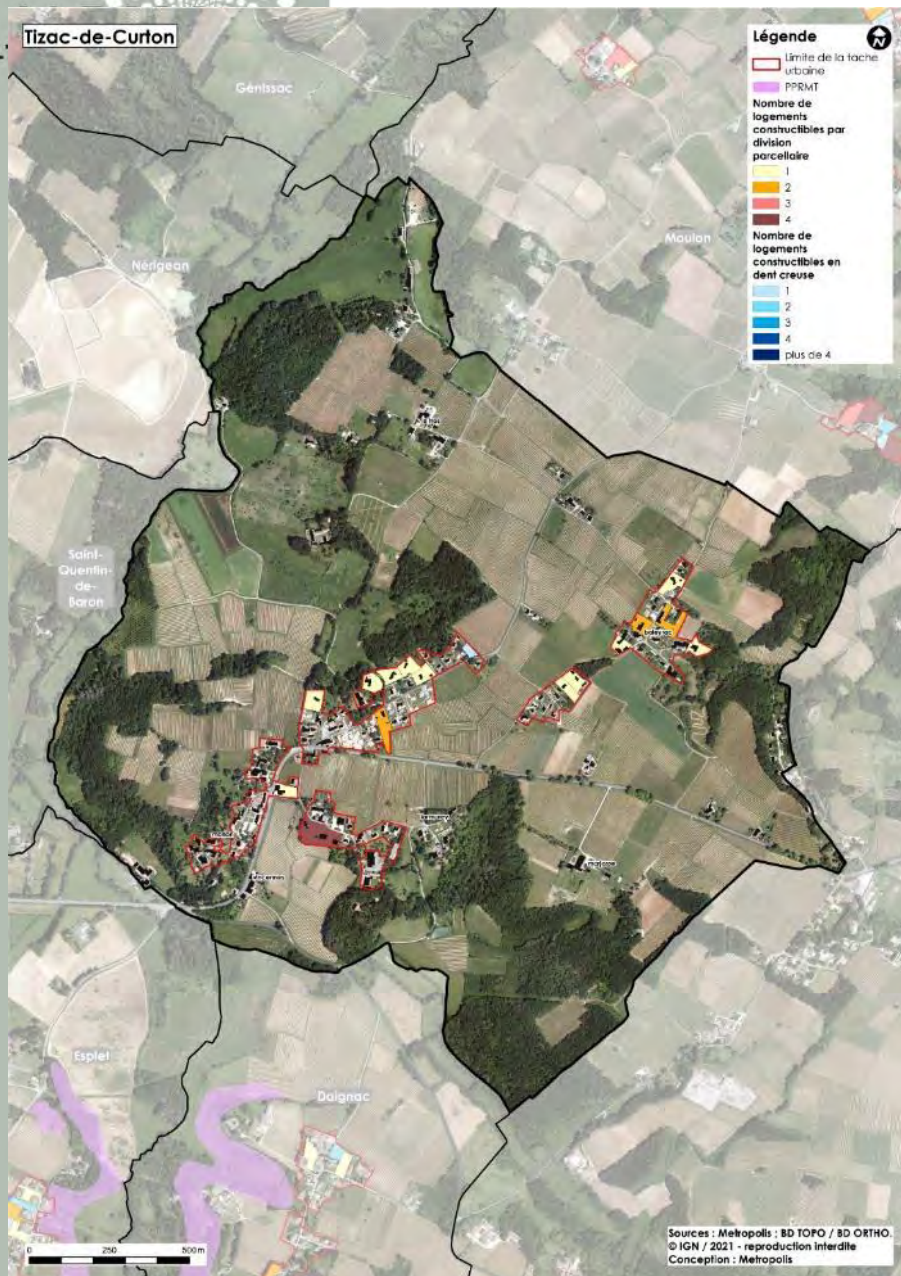
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Exemple sur quelques communes

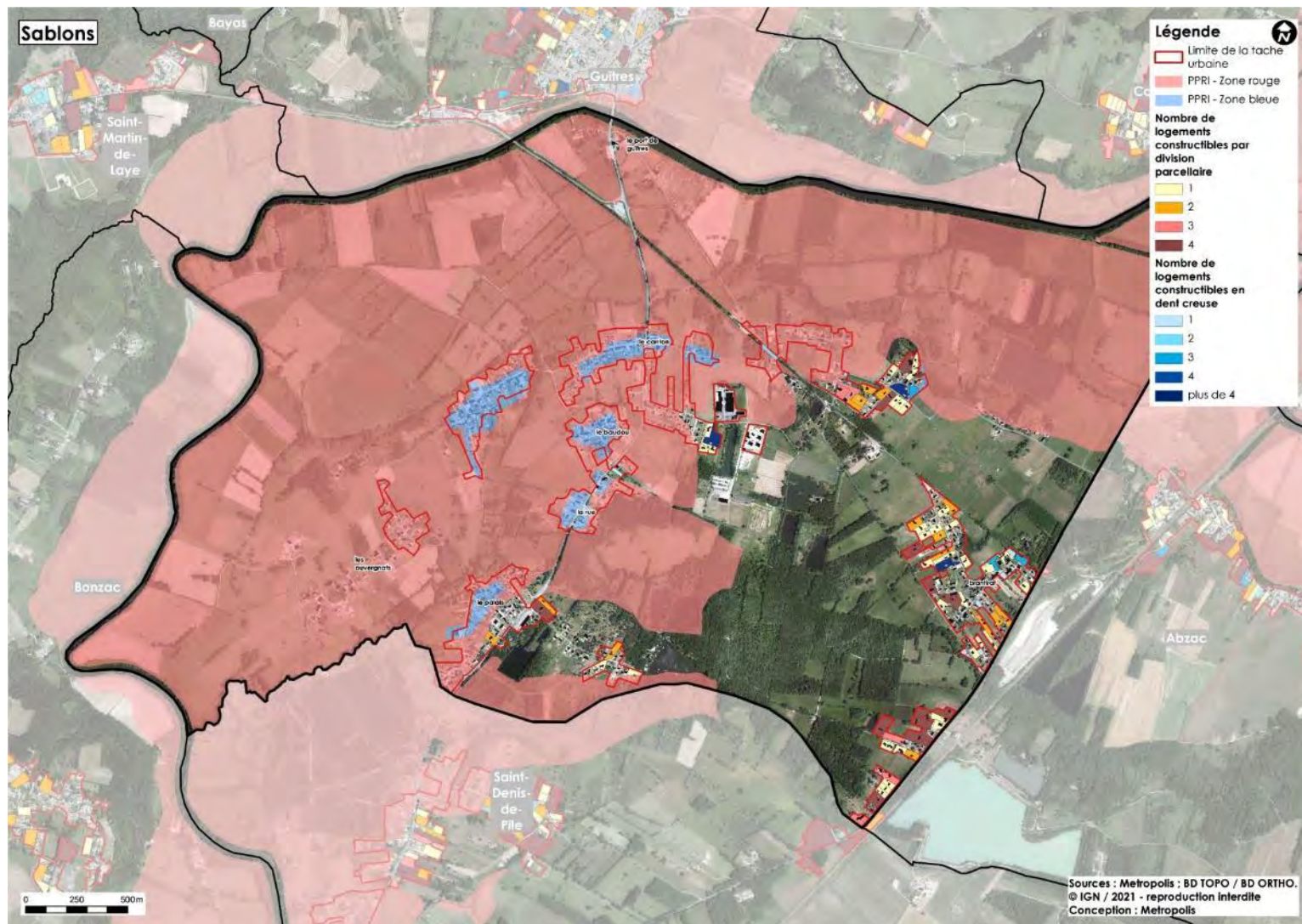
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Quelques zooms

Coutras

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

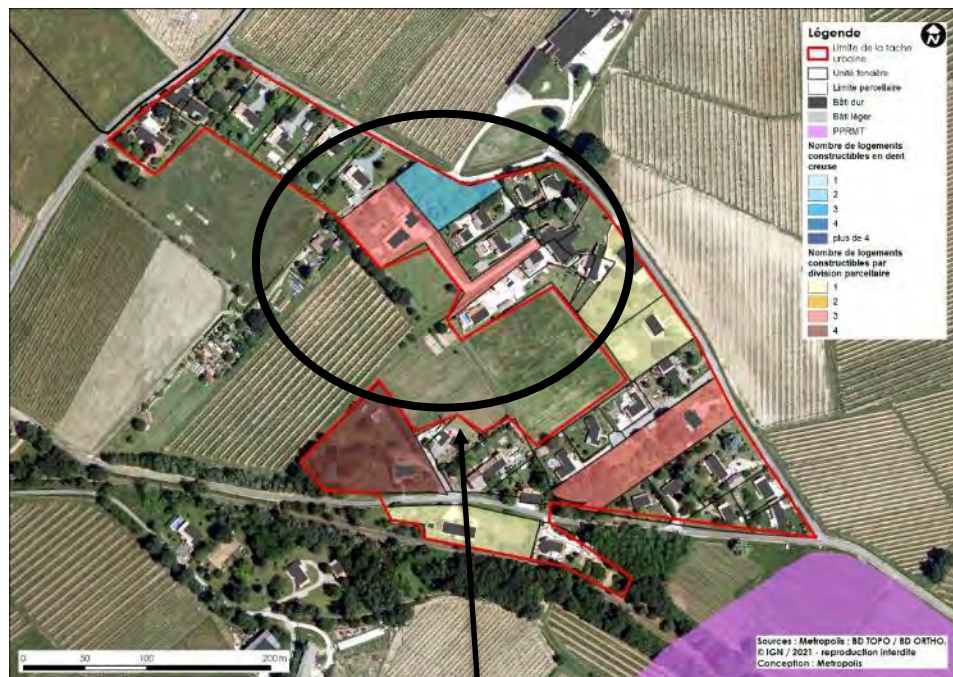
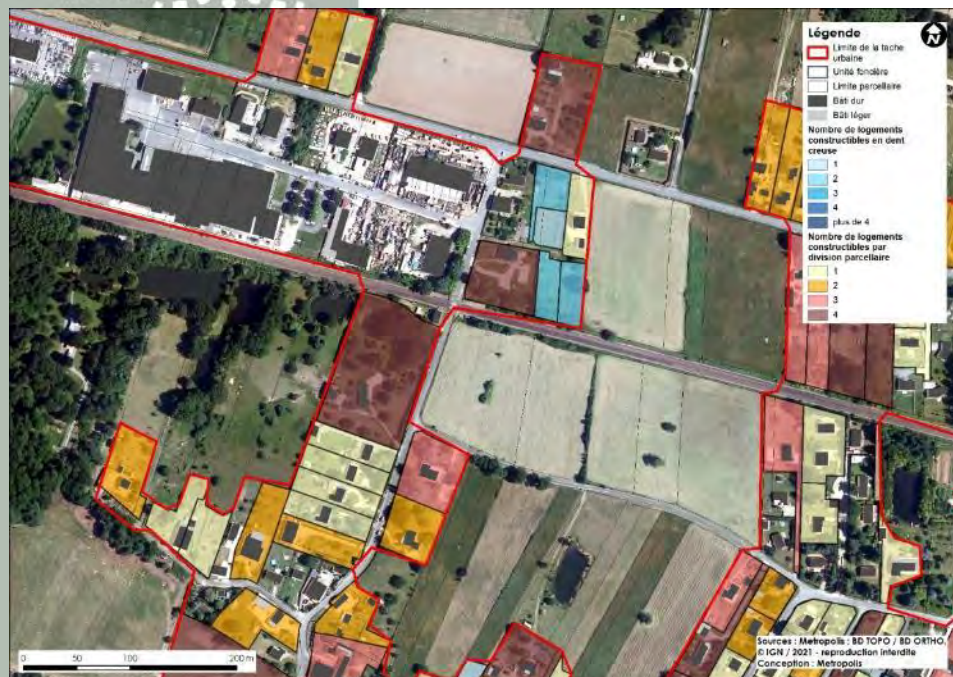
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Daignac



Précisions méthodologiques :

Pas de densification sur les terrains n'ayant qu'un local d'activité mais cela est possible sur les terrains mixtes (habitat + activité)

Quelques biais :

Les terrains avec des longues bandes d'accès ont une superficie « surestimée » car la bande d'accès ne sera pas densifiable

Quelques zooms

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

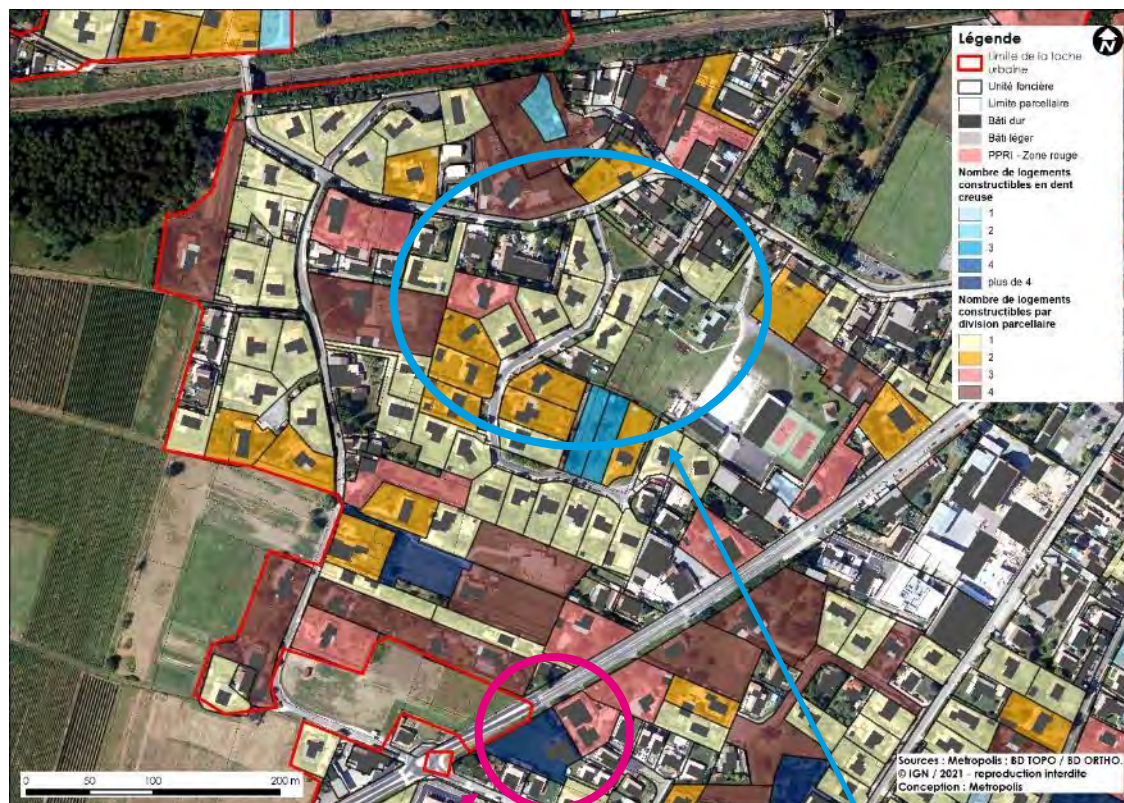
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Arveyres



Quelques biais :

Les bâtis agricoles et bâtiments publics ne sont pas comptés dans les bâtiments déjà présents sur une unité foncière (vides ou densifiables) => Cela peut faire apparaitre comme vide des parcelles déjà construites ou fortement urbanisées

Des terrains difficiles à densifier, avec des constructions en milieu de parcelle, peuvent être identifiés comme pouvant recevoir de nouvelles constructions



Estimation du nombre théorique constructibles au sein des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Proposition de taille de terrain acceptable :

Taille de terrain acceptable (en m²)	Tissu urbain dense	Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus
Centralité		350	450	600
Rural sous pression	Pas de division	500	500	700
Rural pression modérée		800	900	1000

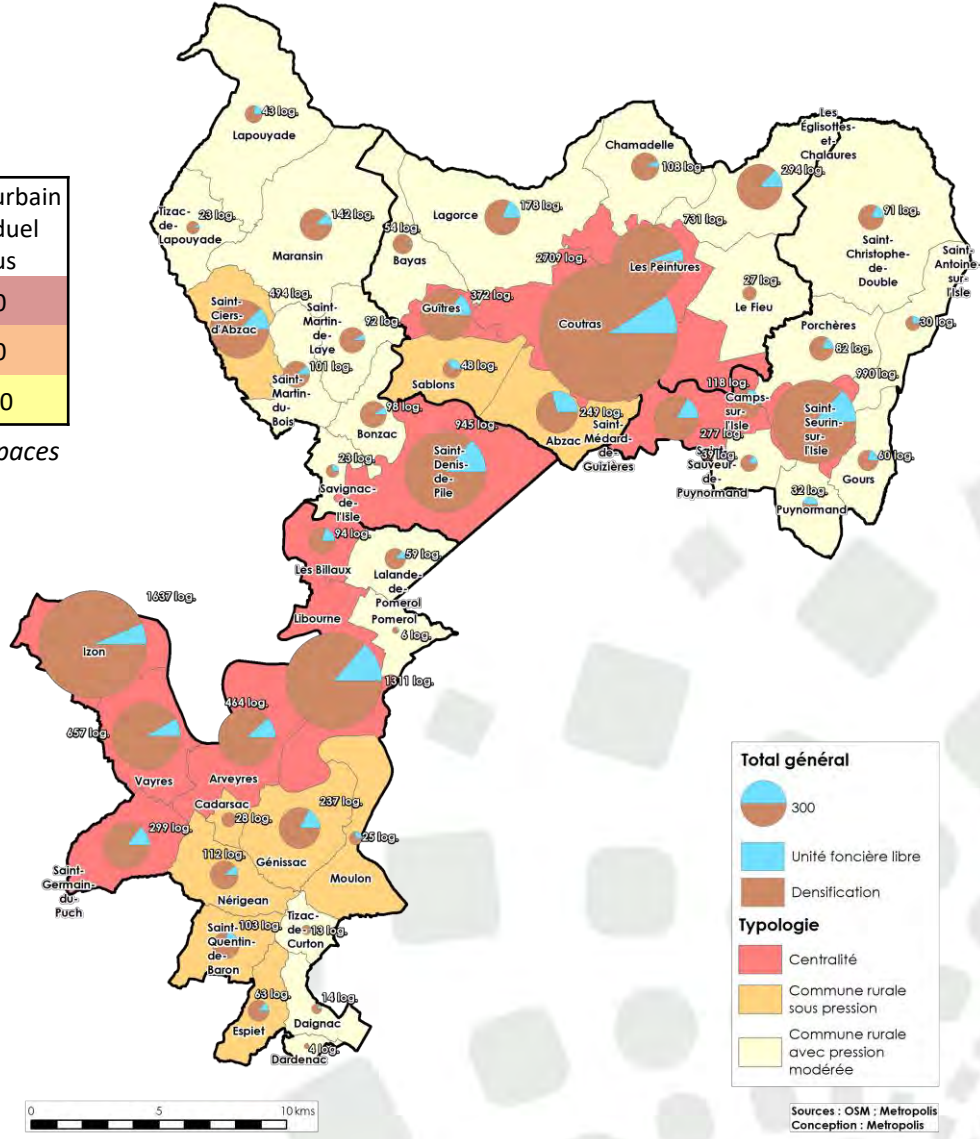
Taille des terrains basée sur la densification identifiée dans la consommation d'espaces



Bilan de la capacité d'accueil des enveloppes urbaines (travail affiné par les élus) :

Nombre de logements estimés	Total général	en Unité Foncière libre	en densification
Centralité	10604	1137	9467
Rural sous pression	1359	244	1115
Rural pression modérée	1613	230	1382
TOTAL	13576	1611	11966

Communauté d'agglomération du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr



Estimation du nombre théorique constructibles au sein des enveloppes urbaines

Nombre de logements estimés	Total général	en Unité Foncière libre	en densification
Centralité	10604	1137	9467
Rural sous pression	1359	244	1115
Rural pression modérée	1613	230	1382
TOTAL	13576	1611	11966

Ces espaces théoriques identifiés ont été vérifiés par les élus des communes (retour non exhaustif) et représentent un potentiel de construction de 13576 logements.

Néanmoins, ce travail recense l'ensemble des potentiels urbanisable en enveloppe urbaine, mais tous ne seront pas mobilisés dans les prochaines années :

- Rétention foncière (terrain d'agrément, situation de blocage pour la vente...),
- Terrains difficilement aménageables (topographie, végétation...),
- Densités réalisées moindres que celles préconisées,
- Nombreux hameaux classés dans le PLU en zone non constructible, ou en zone constructible selon des conditions ne permettant pas la densification,
- ...

Commune	Total général	Unité foncière libre	Densification
Abzac	249	72	177
Arveyres	464	56	408
Bayas	54	2	52
Les Billaux	94	19	75
Bonzac	98	9	89
Cadarsac	28,5	0	28,5
Camps-sur-l'Isle	118	27	91
Chamadelle	108	8	100
Coutras	2709	244	2465
Dagnac	14	2	12
Dardenac	4	0	4
Les Églisottes-et-Chalaures	294	39	255
Espiet	63	9	54
Le Fieu	27	0	27
Génissac	237	41	196
Gours	60	13	47
Guîtres	372	54	318
Izon	1637	105	1532
Lagorce	178	33	145
Lalande-de-Pomerol	59	8	51
Lapouyade	43	10	33
Libourne	1311	182	1129
Maransin	142	18	124
Moulon	25	7	18
Nérigeon	112	13	99
Les Peintures	731	42	689
Pomerol	6	1	5
Porchères	83	14	69
Puynormand	32	15	17
Sablons	47,5	16	31,5
Saint-Antoine-sur-l'Isle	29,5	8	21,5
Saint-Christophe-de-Double	91	16	75
Saint-Ciers-d'Abzac	494	62	432
Saint-Denis-de-Pile	945	131	814
Saint-Germain-du-Puch	299	43	256
Saint-Martin-de-Laye	92	7	85
Saint-Martin-du-Bois	101	11	90
Saint-Médard-de-Guizières	277	46	231
Saint-Quentin-de-Baron	103	24	79
Saint-Sauveur-de-Puynormand	39	7	32
Saint-Seurin-sur-l'Isle	990	132	858
Savignac-de-l'Isle	23	6	17
Tizac-de-Curton	13	1	12
Tizac-de-Lapouyade	23	2	21
Vayres	657	56	601
Total	13576	1611	11966



Estimation du nombre théorique constructibles au sein des enveloppes urbaines

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Communes	Taux moyen de rétention foncière
Libourne, Saint-Denis de Pile, Camps sur l'Isle, Izon (au sein des OAP)	20%
Bayas, Chamadelle, Le Fieu, Gours, Lalande de Pomerol, Maransin, Les Peintures, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Sauveur de Puynormand, Savignac sur l'Isle, Tizac de Lapouyade	30%
Coutras, Guîtres, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle	40%
Abzac, Arveyres, Les Billaux, Bonzac, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Izon (hors OAP), Les Eglisottes, Lagorce, Lapouyade, Moulon, Nérigeon, Pomerol, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin de Baron, Tizac de Curton, Vayres	50%

COMMUNE	Total général	Unité foncière libre	Densification	Rétention foncière	Total avec rétention foncière
Abzac	249	72	177	50	125
Arveyres	464	56	408	50	232
Bayas	54	2	52	30	38
Les Billaux	94	19	75	50	47
Bonzac	98	9	89	50	49
Cadarsac	28,5	0	29	50	14
Camps-sur-l'Isle	118	27	91	20	94
Chamadelle	108	8	100	30	76
Coutras	2709	244	2465	40	1625
Daignac	14	2	12	50	7
Dardenac	4	0	4	50	2
Les Églisottes-et-Chalaures	294	39	255	50	147
Espiet	63	9	54	50	32
Le Fieu	27	0	27	30	19
Génissac	237	41	196	50	119
Gours	60	13	47	30	42
Guîtres	372	54	318	40	223
Izon	1637	105	1532	50	819
Lagorce	178	33	145	50	89
Lalande-de-Pomerol	59	8	51	30	41
Lapouyade	43	10	33	50	22
Libourne	1311	182	1129	20	1049
Maransin	142	18	124	30	99
Moulon	25	7	18	50	13
Nérigeon	112	13	99	50	56
Les Peintures	731	42	689	30	512
Pomerol	6	1	5	50	3
Porchères	82,5	14	69	30	58
Puynormand	32	15	17	30	22
Sablons	47,5	16	32	30	33
Saint-Antoine-sur-l'Isle	29,5	8	22	30	21
Saint-Christophe-de-Double	91	16	75	30	64
Saint-Ciers-d'Abzac	494	62	432	50	247
Saint-Denis-de-Pile	945	131	814	20	756
Saint-Germain-du-Puch	299	43	256	50	150
Saint-Martin-de-Laye	92	7	85	30	64
Saint-Martin-du-Bois	101	11	90	30	71
Saint-Médard-de-Guizières	277	46	231	40	166
Saint-Quentin-de-Baron	103	24	79	50	52
Saint-Sauveur-de-Puynormand	39	7	32	30	27
Saint-Seurin-sur-l'Isle	990	132	858	40	594
Savignac-de-l'Isle	23	6	17	30	16
Tizac-de-Curton	13	1	12	50	7
Tizac-de-Lapouyade	23	2	21	30	16
Vayres	657	56	601	50	329
	13576	1611	11966		8283

La rétention foncière tient compte de :
La réalité du marché foncier local,
La prise en compte de contraintes au développement (ressource en eau, capacités d'assainissement)

Potentiel théorique de 8283 logements

Communauté d'agglomération du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

3 Les espaces en friche

La définition des espaces en friche

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

- **Définition des friches (Code de l'urbanisme - art. L111-26) :**

« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

- **Précisions sur les modalités d'application de la définition de la friche avec le décret n°2023-1259 du 26 décembre 2023 :**

« les terrains non bâtis à caractère agricole ou forestier ne peuvent être considérés comme des friches au sens du code de l'urbanisme. Les terrains à caractère naturel, y compris après avoir fait l'objet d'une renaturation, ne sont pas non plus concernés car ils présentent bien un usage à cette fin sans nécessiter de travaux pour leur réemploi. »

« I. Pour identifier une friche[...], il est tenu compte notamment de l'un ou des éléments suivants :

1° Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;

2° Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;

3° Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable ;

4° Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

II. L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien [...] s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche.

III. Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier. »

« Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du Conseil national de l'information géolocalisée.

Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches. »

La définition des espaces en friche S²LO

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Le territoire de la Cali compte quelques friches d'anciennes activités économiques sur son territoire, avec la particularité de présenter un caractère patrimonial remarquable, tant en termes « d'identité économique » qu'en termes urbains et architecturaux.

Plusieurs friches ont ainsi été repérées :



- Des anciennes scieries, notamment à Lapouyade

- La papèterie de Monfourat, sur la commune des Eglisottes-et-Chalaures

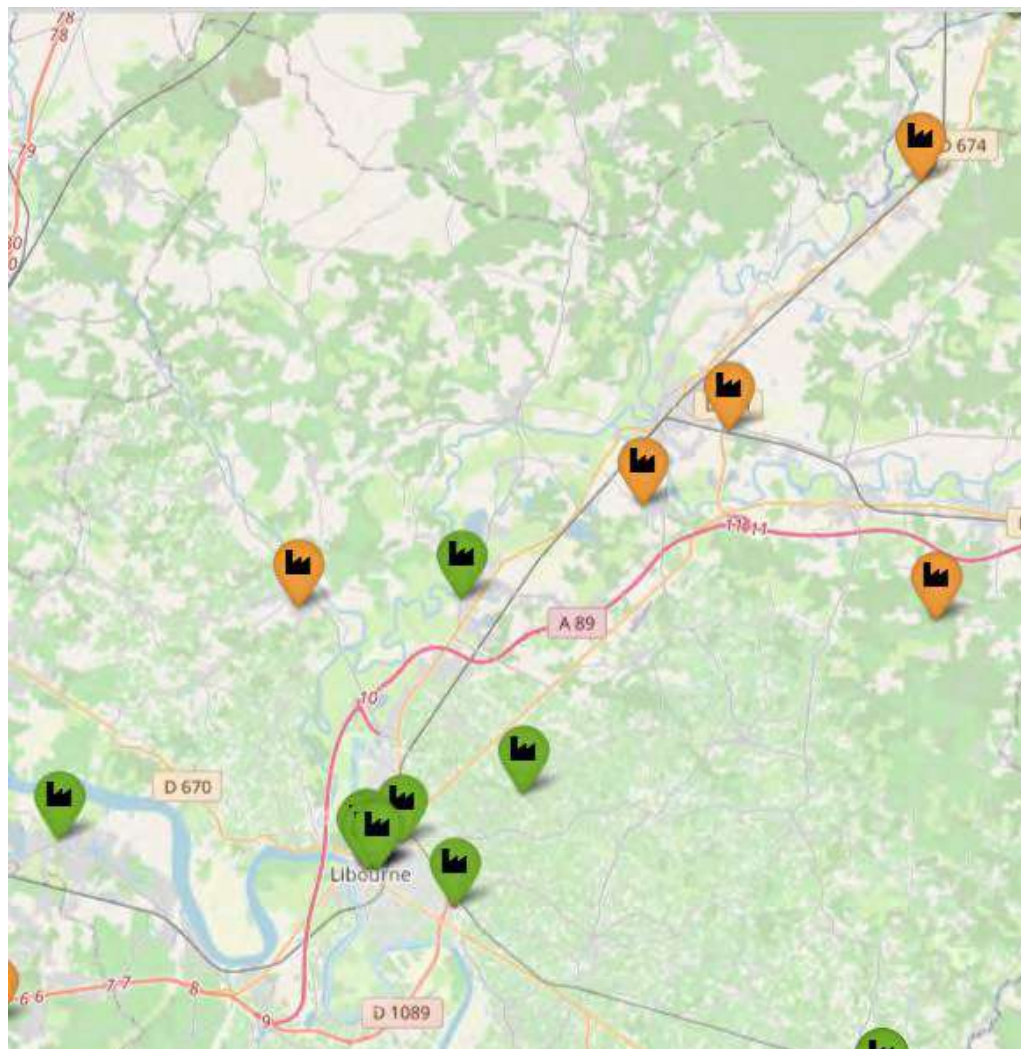


Le nombre de friches sur le territoire de la Cali reste assez limité, et leur mobilisation est contrainte (risques naturels notamment au bord des cours d'eaux, accessibilité et interfaces avec l'habitat, envergure d'ampleur des sites, ...). En même temps, ils constituent aussi des potentialités de développement de lieux d'activités présentant un fort ancrage territorial, support d'une identité économique et patrimoniale locale.

La définition des espaces en friche

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Le site cartofriches relève la présence de plusieurs friches sur le territoire intercommunal.
Celles-ci doivent être étudiées une à une.



-  Friches reconverties
-  Friches avec projet
-  Friches sans projet

Source : cartofriches.cerema.fr

Les friches identifiées

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Source : cartofriches.cerema.fr

Le site de Saint-Denis-de-Pile : Il s'agit d'une friche avec projet.

Surface : 321m²



64 Source : cartofriches.cerema.fr

Les friches identifiées

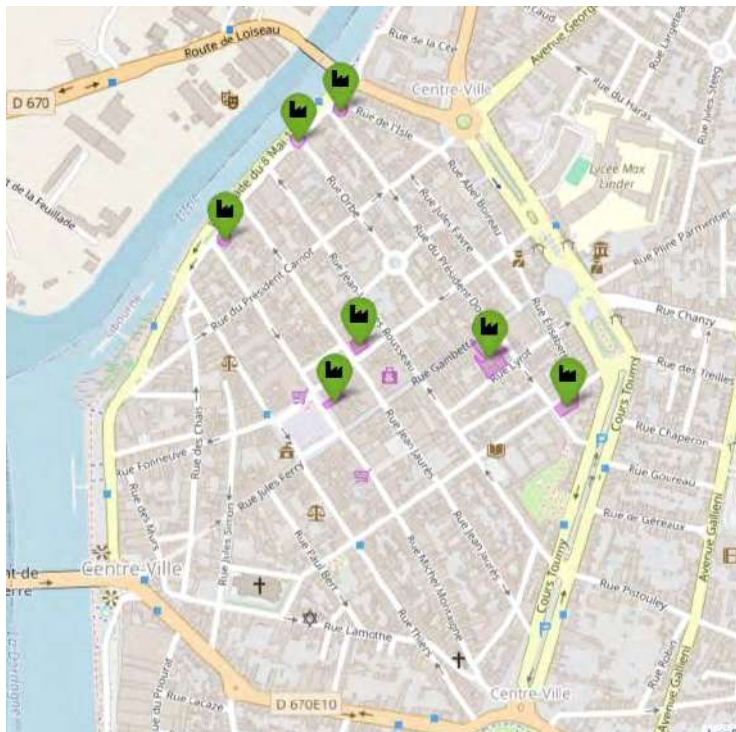
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Source : cartofriches.cerema.fr

Deux friches sont repérées en périphérie du centre de Libourne, dans des secteurs urbanisés.

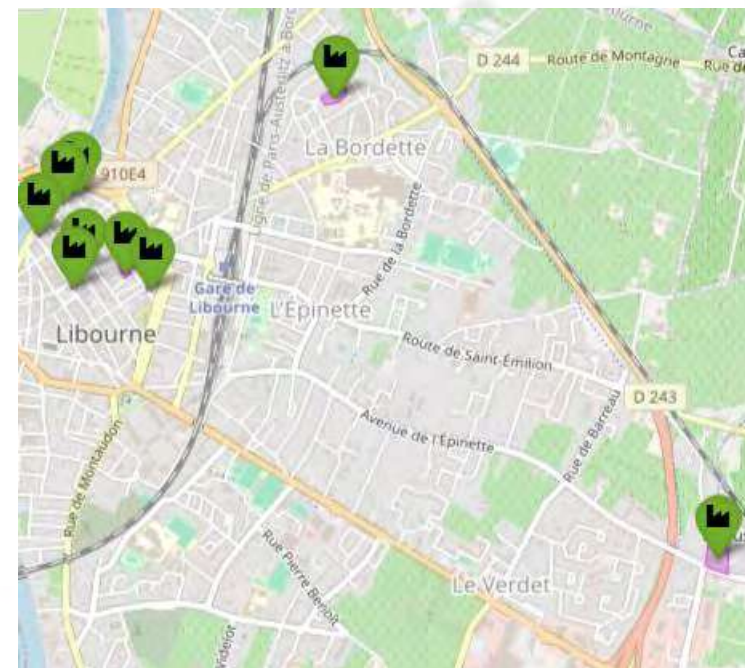
Les deux friches sont également repérées comme des friches avec projet par le site cartofriches.cerema.fr.

Ces secteurs sont en enveloppe urbaine et donc en zone urbaine du PLUi-HD.

Le centre-ville de Libourne compte 7 friches repérées. Toutes se trouveront dans la zone urbaine de Libourne et font l'objet d'un projet ou sont comptabilisées comme dent creuse.

Toutes sont repérées comme des friches avec projet par le site cartofriches.cerema.fr.

Ces secteurs sont dans le cœur de ville et sont donc en zone urbaine.



Source : cartofriches.cerema.fr

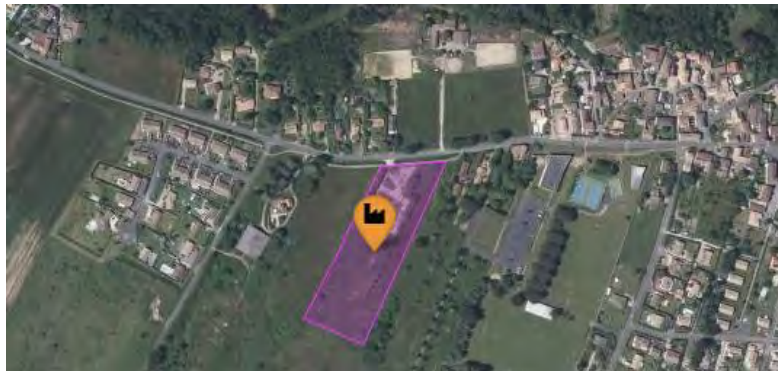
Les friches identifiées

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Source : cartofriches.cerema.fr

Coutras compte une friche repérée comme friche sans projet. La friche couvre une surface de 61 943m². Il s'agit d'un **centre médico éducatif départemental en fonctionnement**.

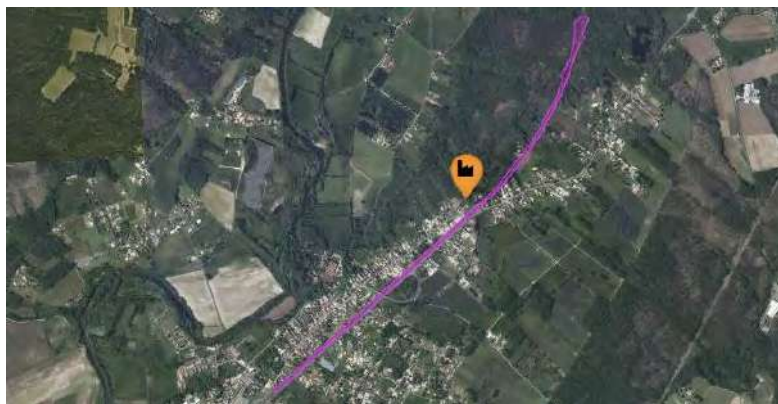
Cette zone est référencée comme une zone d'équipement par le PLUi (zone UE).



Source : cartofriches.cerema.fr

Une friche est repérée aux **Eglisottes-et-Chalaires**

La friche couvre 64 010m². Elle est identifiée comme ancienne activité de fabrication de chaussures, propriété de la SNCF. En réalité, le repérage identifie la **voie de chemin de fer qui est utilisée**.



Source : cartofriches.cerema.fr

Les friches identifiées

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

In fine, l'unique friche repérée et exploitable dans le cadre de la densification est celle d'Abzac :

Abzac, D247

Unité foncière de 15 186 m²

Occupation du sol (2020) :
emprise industrielle (démolie)

Source : cartofriche



Les autres friches potentielles sur La Cali repérées par l'application cartofriches, ne sont pas identifiées comme telles :

- Sites à projet : friches avec un projet ou déjà réhabilitées, généralement intégrées dans la zone urbaine du PLUi-HD (Saint-Denis-de-Pilez, Izon, Libourne)
- Erreur de repérage par le site cartofriches (Coutras, Les Eglisottes-et-Chalaures)

4

Bilan des capacités d'accueil en densification

Bilan de la consommation d'espaces

Consommation d'espace de référence

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
 Reçu en préfecture le 05/03/2026
 Publié le
 ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Diagnostic

Surface en ha	Habitat	Activité économique, industrielle ou commerciale	Autre vocation	Total
Consommation NAF 2011-2020	230,10	69,75	190,66	490,51



Consommation d'espaces NAF
490,51 hectares

Consommation d'espaces NAF maximale
490 ha – 52% = **235,45 ha**

Consommation d'espaces NAF maximale
235,45 ha -50% = **117,72 ha**

Conso d'espaces NAF max. à l'horizon 2037
235,45 ha + 82,41 ha = **317,85 ha**

2021-2024
Conso NAF :
95,20 ha

Temps du PLUi-HD
2025-2037
317,85 ha – 95,20 ha ... =
222,65 ha

Logements vacants :

Vacance : 3967 logements
(soit 8,5% du parc)

Objectif : maintien à l'équilibre
de la vacance = 0 logement
supplémentaire

Espaces libres :

8283 logements réalisables en
densification, mais :

- Nombreux hameaux en
enveloppe urbaine classés en
zone non constructible au PLUi
(zones A et N),
- Intégration de règles au PLUi
pour limiter le phénomène de
division ...

**Cf justification zonage et règlement écrit*

=> Moins de 50% des espaces
repérés seront urbanisables au
PLUi

Moins de 4141 logements
seront produits en
densification

Friches :

1 seul secteur repéré comme
friche peut être mobilisable.

Abzac 15 186m², secteur qui
sera intégré dans une zone à
urbaniser en extension
(secteur les Arnauds de
39000m² pour 50 logements).

Diagnostic

	TVAM (%)	Hypothèse "basse" 0,50%	Hypothèse "médiane" 0,75%	Hypothèse "haute" 1%
Démogra- phie	2025		94889	
	2037	100742 +5853	103790 +8901	106924 +12035
Habitat	2025		48544	
	2037	53496 +4952	55041 +6497	56556 +8012

PADD

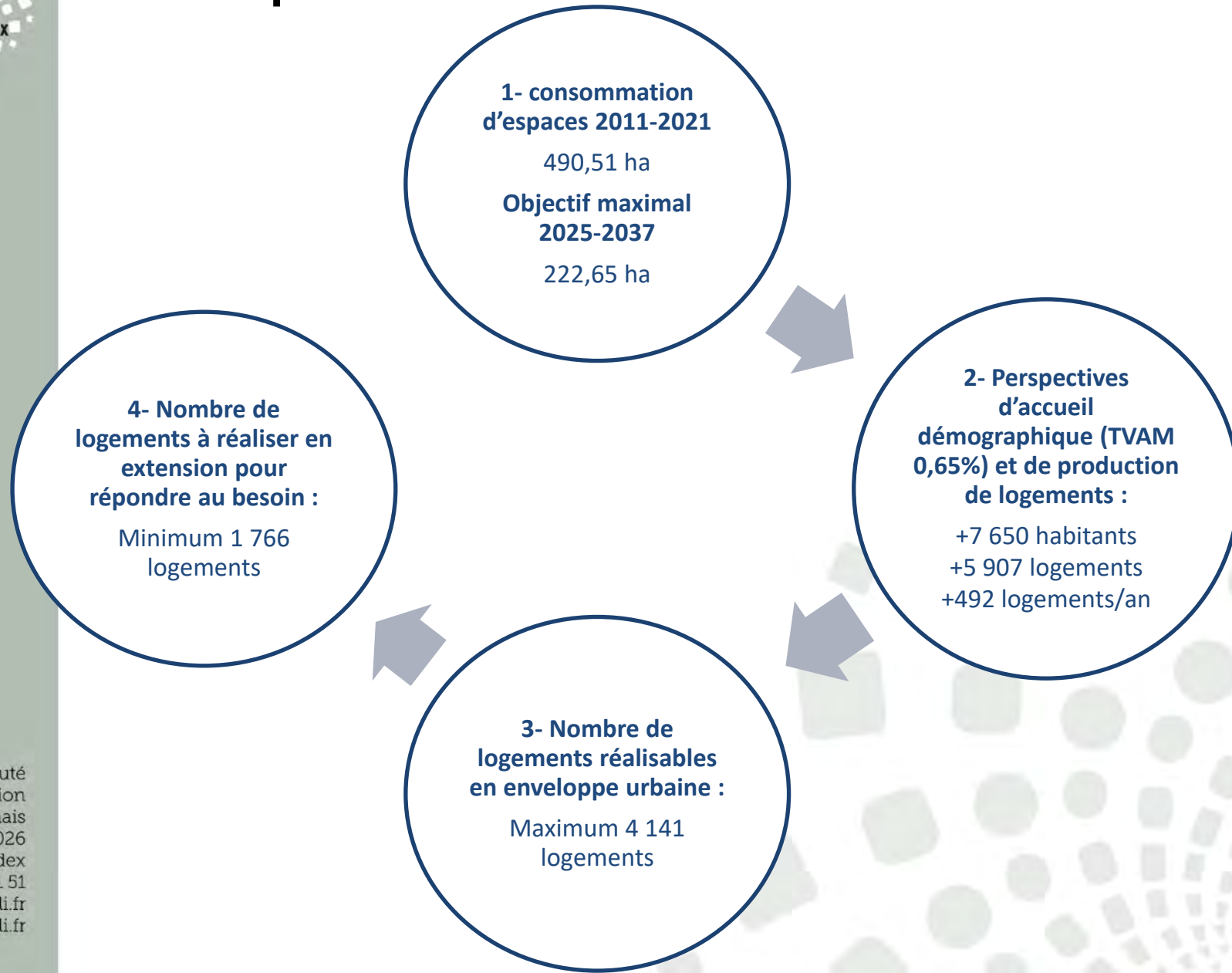
La CALI se fixe pour trajectoire démographique une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 0,65% à l'horizon 2035.

Le PLUi s'appuie a minima sur le taux de 0,3% par an décliné par commune et de pourra être projeté à un taux plafonné à 0,65% que sous réserve d'améliorations apportées au taux de rendement du prélèvement en eau potable et/ou amélioration du traitement du rejet des eaux usées.

Le volume global de logements pouvant être planifiés dans le PLUi-HD entre 2025 et 2037 est compris entre **3050 et 5900 logements**.

Bilan des capacités d'accueil en densification théoriques

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



4

Les locaux vacants et espaces libres au sein des espaces déjà urbanisés à vocation économique

Le cadre de l'étude présentée

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais a engagé en 2023 l'élaboration de son Schéma d'Attractivité Economique, réalisé par Métropolis.

Dans le cadre de ce schéma, le PETR a réalisé, pour le compte des 5 EPCI membres, l'« Inventaire des Zones d'Activités Economiques » tel que prescrit par les articles L318-8-1 et L318-8-2 du code de l'urbanisme, créés par la loi « Climat et Résilience ».

Le PETR du Grand Libournais a souhaité par ailleurs réaliser une étude d'identification des surfaces disponibles et optimisables dans les zones d'activités économiques, ainsi que sur l'ensemble des espaces économiques (identifiés aux plans de zonages des documents d'urbanisme locaux) hors ZAE.

En effet, les impératifs de réduction de la consommation foncière s'appliquent sur l'ensemble du tissu urbanisé, y compris les zones d'activités économiques. Le défi de continuer à accueillir des activités économiques nouvelles et de permettre aux acteurs installés de poursuivre leur développement, tout en menant une politique de sobriété foncière, implique de réfléchir aux moyens d'optimiser l'espace dans ces zones d'activités. Il est donc nécessaire, en amont, de repérer et de connaître finement les surfaces qui y sont disponibles et qui peuvent y être optimisées pour évaluer leur capacité de mutation ou de densification.

C'est l'objet de cette étude, qui vise à analyser les capacités de densification et de mutation des espaces d'activités économiques.

Les pages suivantes reprennent ainsi les éléments d'identification des locaux vacants et des capacités d'optimisation foncière précisées dans l'Inventaire des ZAE de la Cali, réalisé en septembre 2023 par Métropolis, et complété des autres espaces économiques.

La méthode employée

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

L'analyse des espaces libres ne se réfère pas uniquement aux lots encore commercialisables (que les EPCI connaissent par ailleurs), mais appréhende l'ensemble du potentiel constructible au sein des espaces à vocation économique pour accueillir de nouvelles activités **en application des documents d'urbanisme en vigueur** (zonages à vocation économiques transmis par le PETR).

L'analyse ne se limite pas à la compétence et la maîtrise foncière de la collectivité territoriale. Elle intègre par ailleurs l'ensemble des surfaces « brutes », c'est-à-dire intégrant les espaces communs et de réseaux. En ZAE sous maîtrise publique, les bassins de rétention des eaux et bâches incendie (par exemples) sont exclus.

L'analyse ne tient pas compte des potentialités de constructibilités détaillées dans le règlement écrit (emprises au sol, coefficient d'artificialisation, conditions d'implantations des constructions, ...).

L'analyse repère les contraintes potentielles à l'urbanisation : Plan de Prévention des Risques et autres servitudes, prescriptions réglementaires inscrites au document d'urbanisme (Espaces Boisés Classés, Emplacement Réservés, protection patrimoniales, recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation, ...) et l'identification de fonctions environnementales connues (Natura 2000, ZNIEFF, espaces utilisés pour mesures compensatoires...).

L'analyse n'appréhende pas la nature du sol (naturel, agricole, forestier ou artificialisé).

Cette analyse par surfaces brutes appliquées aux zonages des documents d'urbanisme ne permet pas d'appréhender :

- Les enjeux environnementaux, topographiques et de risques localisés à la parcelle nécessitant une expertise terrain et les contraintes d'urbanisation liées,
- La rétention foncière et conflits de propriétés,
- Les lots vendus, réservés, sous-option... mais non bâtis / occupés.

4.1

Analyse au sein des ZAE

Les ZAE étudiées

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Sur la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), 16 ZAE sont identifiées au sens des articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales :

- ZAE d'Eygreteau, Coutras
- ZAE de l'Anglumeau, Izon
- ZAE de La Landotte, Izon
- ZAE de Piconnat, Lapouyade
- ZAE des Dagueys, Libourne
- ZAE de la Ballastière, Libourne,
- ZAE du Carré, Libourne
- ZAE de Laveau, Saint-Médard-de-Guizières
- ZAE de Barry, Saint-Seurin-sur-l'Isle
- ZAE de Bentejec, Saint-Seurin-sur-l'Isle
- ZAE de Frappe, Saint-Denis-de-Pile
- ZAE de Beaumale, Saint-Denis-de-Pile
- ZAE de Labour, Vayres
- ZAE de Camparian, Vayres

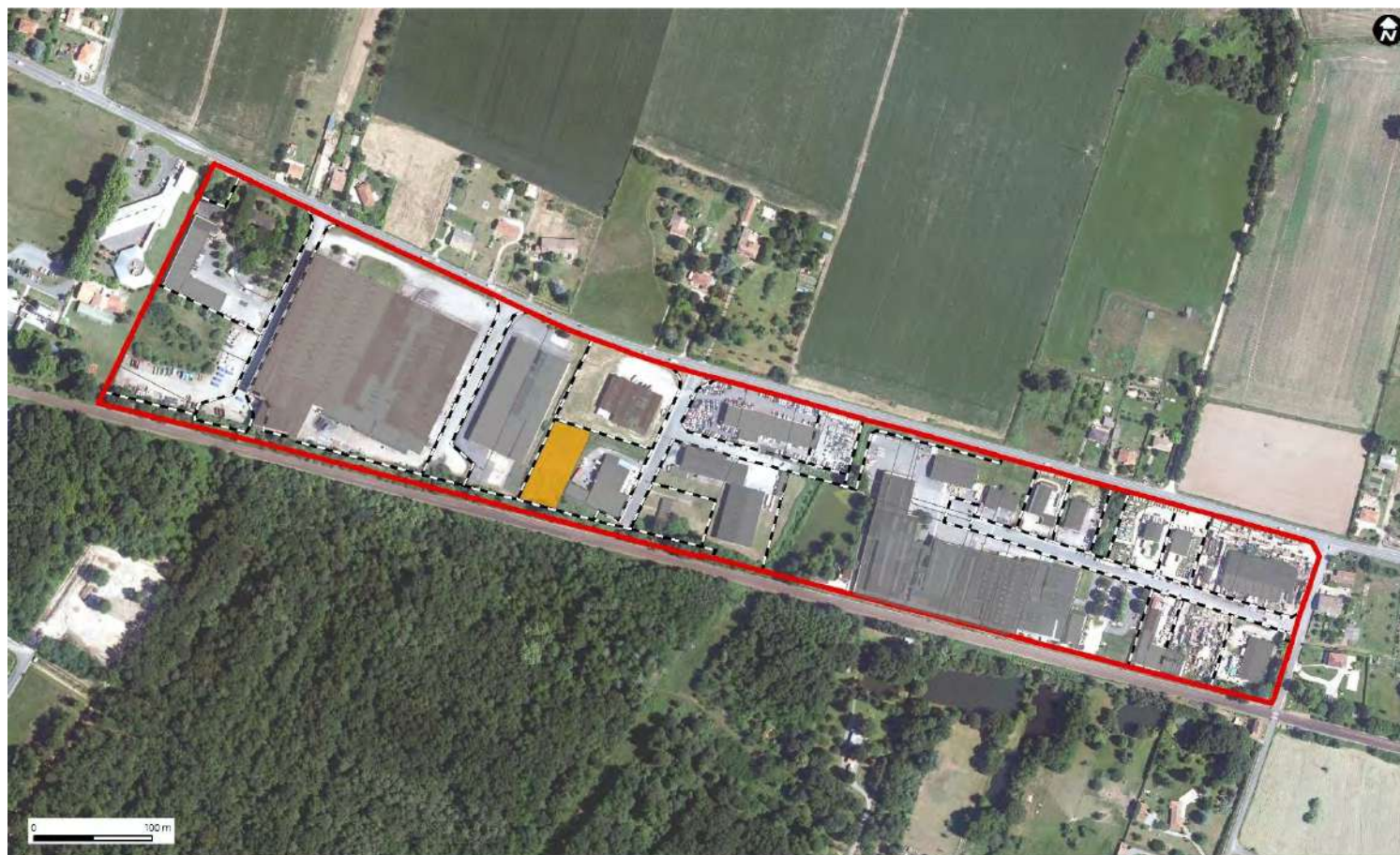
ZAE d'Eygreteau 1, Coutras

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



0 100 m

CA du Libournais - Coutras

Bâti
 Unité foncière
 Limite parcellaire
Zonage du document d'urbanisme
 U
 Potentiel de densification théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

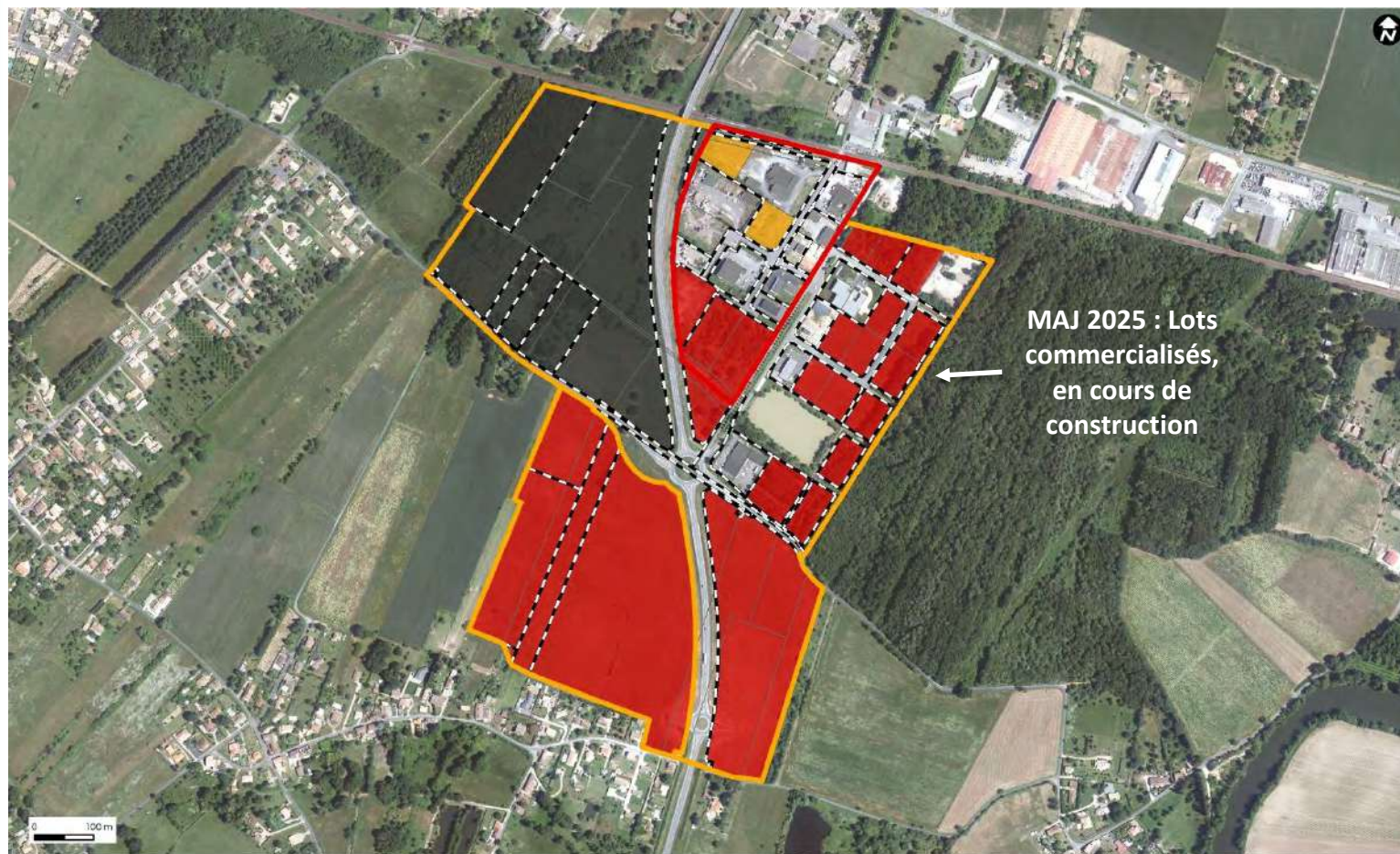
ZAE d'Eygreteau 2, Coutras

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Coutras

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Libre, constructible
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire	1AU	Espaces retirés de l'analyse après retours des EPCI

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

ZAE de l'Anglumeau, Izon

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S2LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Izon

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire	1AU	Espaces retirés de l'analyse après retours des EPCI

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

ZAE de la Landotte, Izon

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Izon

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Libre, constructible
Unité foncière	U	Potentiel de mutation théorique
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

ZAE de la Landotte 2, Izon

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Photo aérienne plus récente :

CA du Libournais - Izon



Unité foncière Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme



Espaces retirés de l'analyse après retours des EPCI

1AU

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

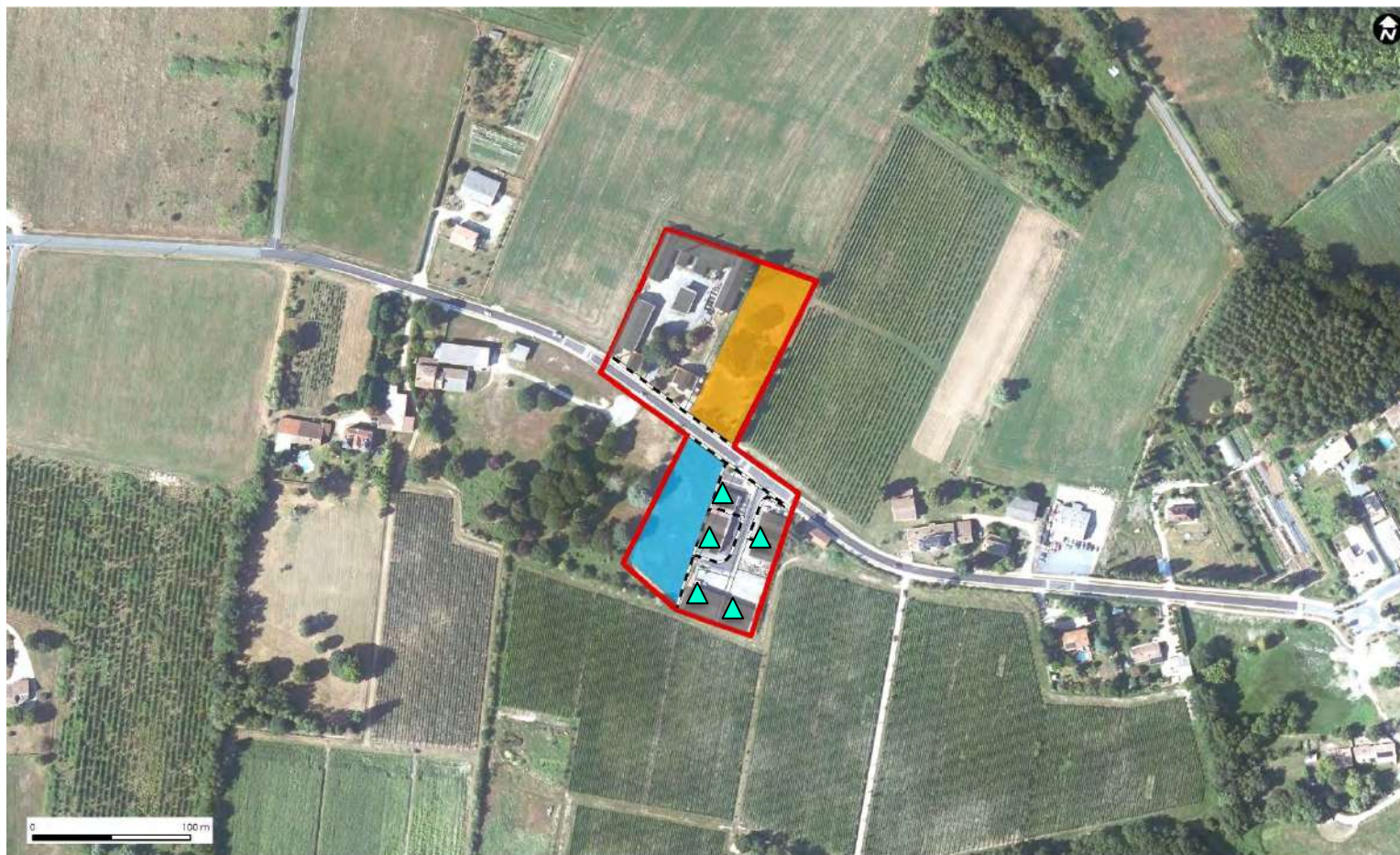
ZAE de Piconnat, Lapouyade

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Lapouyade

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire		Locaux potentiellement vacants

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

ZAE des Dagueys, Libourne

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Libourne

■ Bâti

Zonage du document d'urbanisme

--- Unité foncière

■ U

□ Limite parcellaire



Locaux potentiellement vacants

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

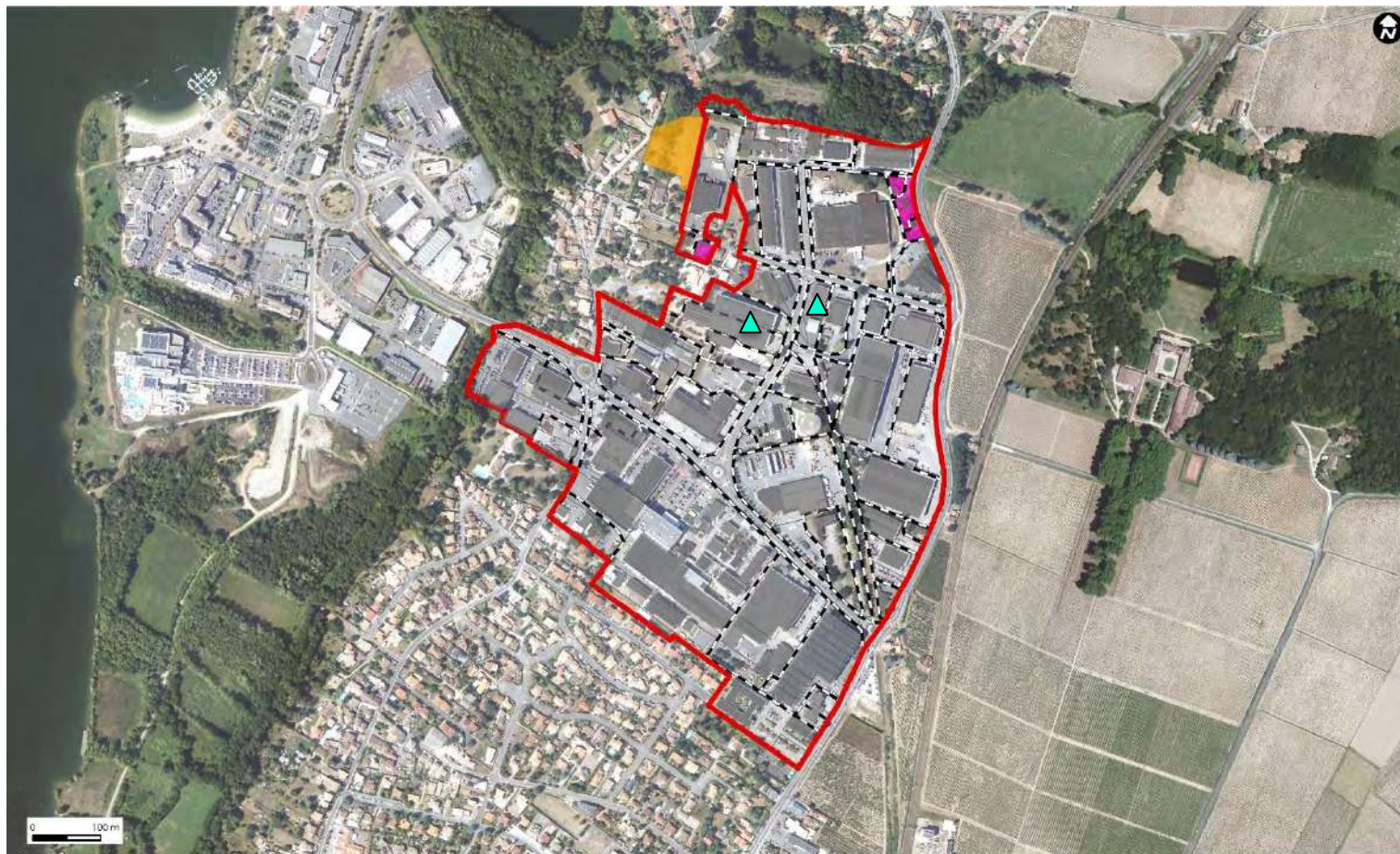
ZAE de la Ballastière, Libourne

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Libourne

■ Bâti

▬ Unité foncière

□ Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme

■ U

■ Potentiel de densification théorique

■ Potentiel de mutation théorique

▲ Locaux potentiellement vacants

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

ZAE du Carré, Libourne

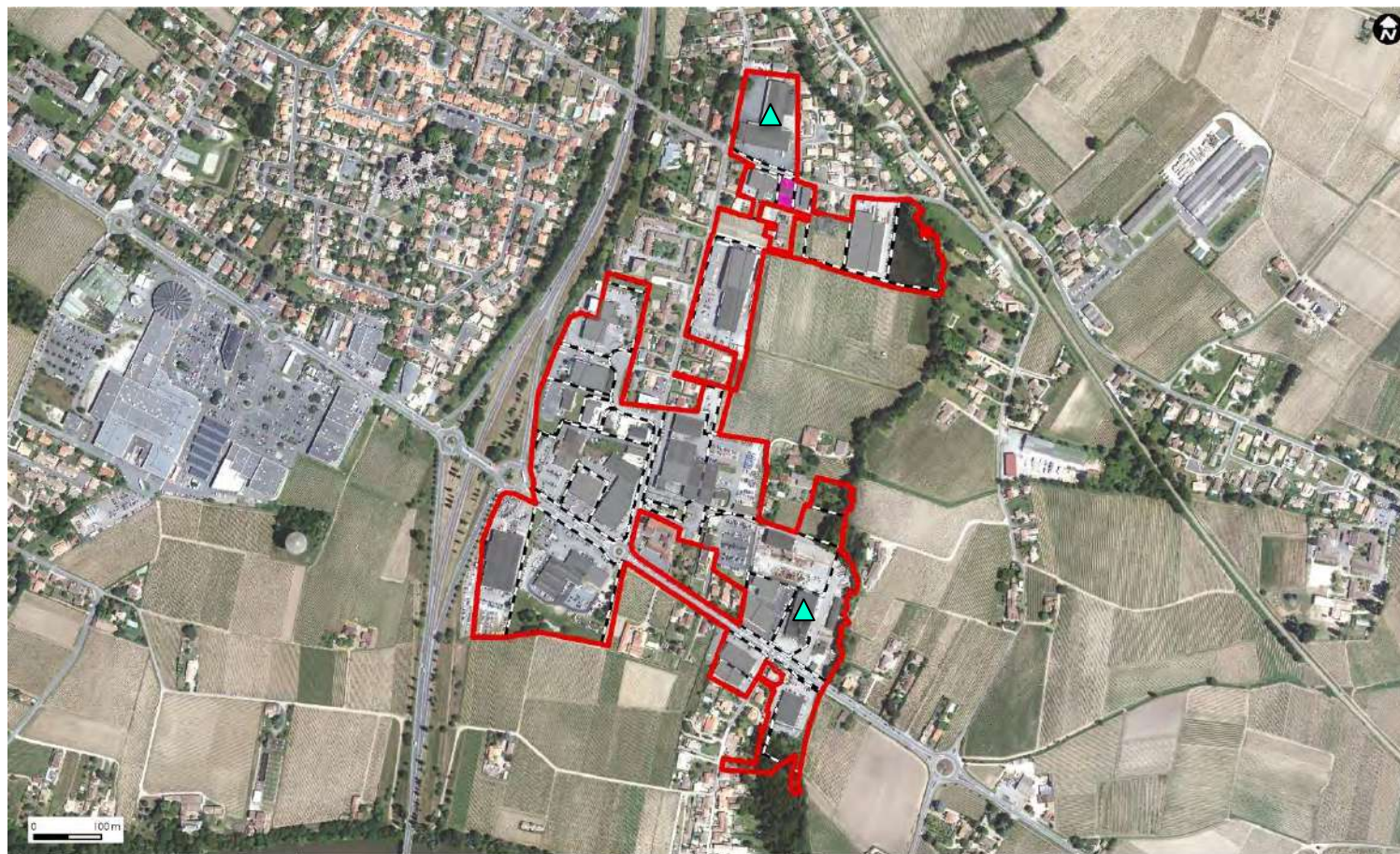
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Libourne

■ Bâti

▬ Unité foncière

□ Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme

■ U

■ Potentiel de mutation théorique

■ Espaces retirés de l'analyse après retours des EPCI



Locaux potentiellement vacants

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

ZAE de Laveau, Saint-Médard-de-Guizieres

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Médard-de-Guizieres

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise de l'EPCI ou communes
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire	1AU	

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

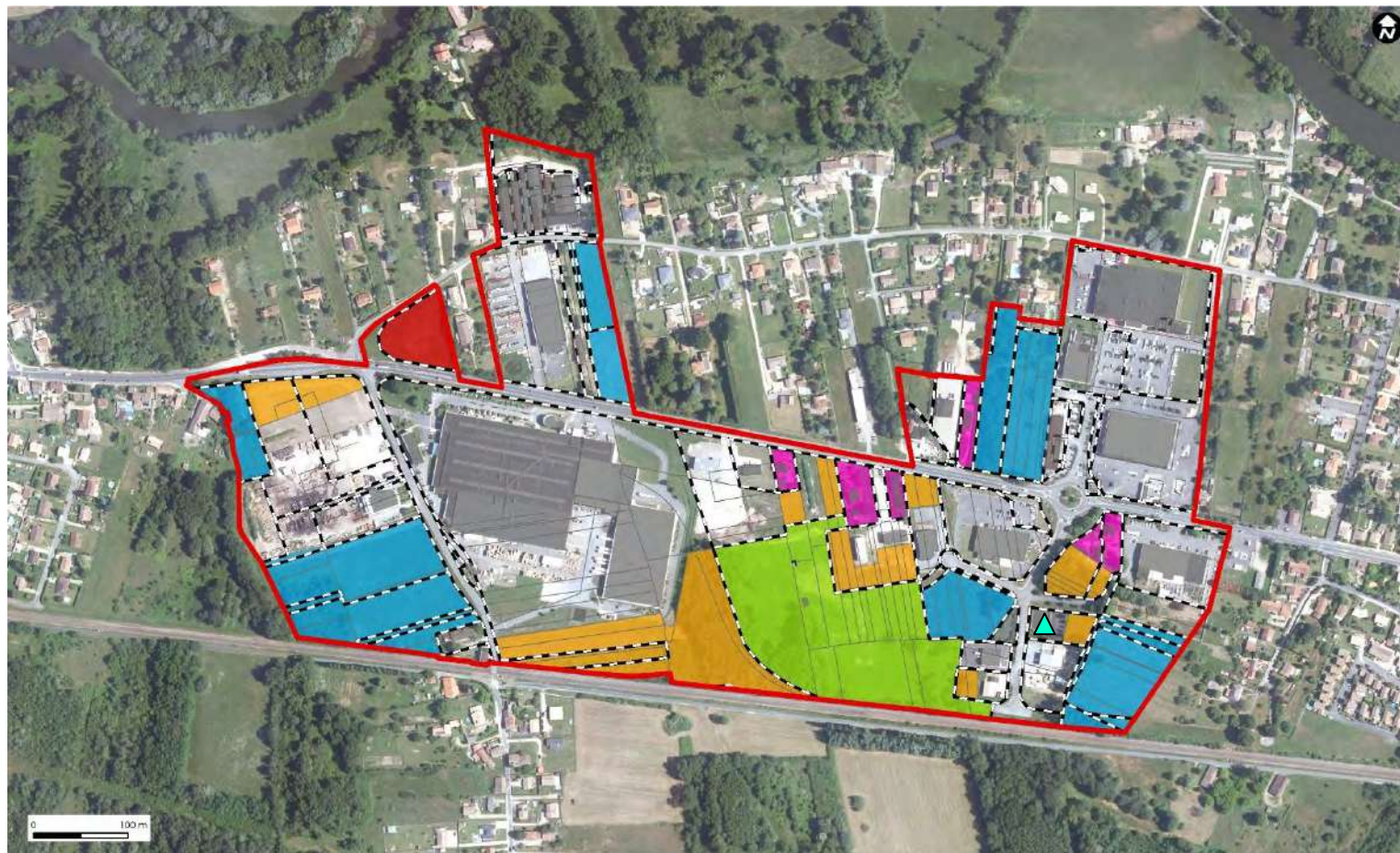
ZAE de Barry, Saint-Seurin

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

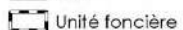
Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

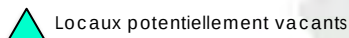
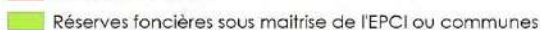
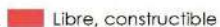
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Seurin-sur-l'Isle



Zonage du document d'urbanisme



Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

ZAE de Bentejec, Saint-Seurin-sur-l'Isle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Seurin-sur-l'Isle

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise de l'EPCI ou communes
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire		Potentiel de mutation théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

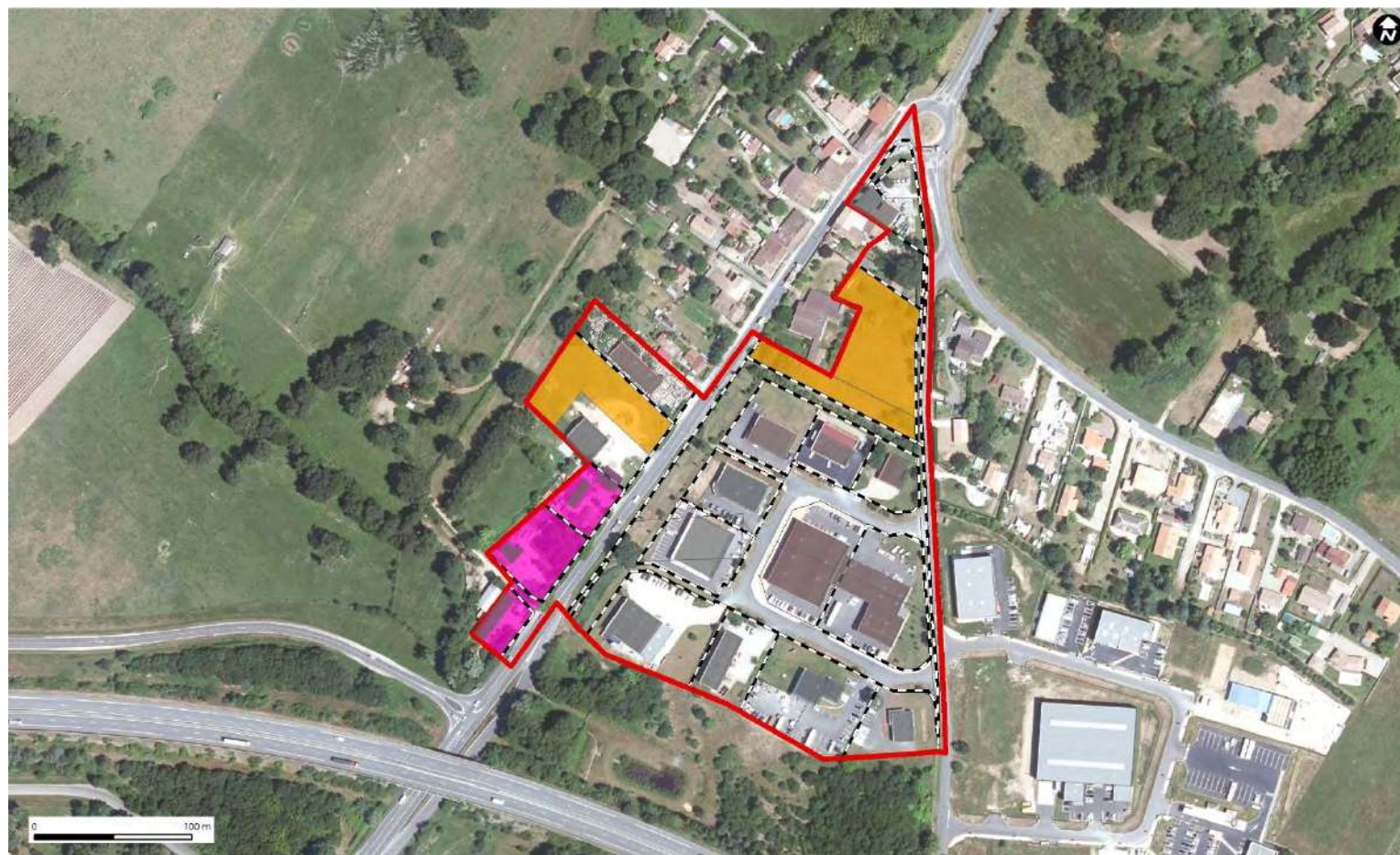
ZAE de Frappe 1, Saint-Denis-de-Pile

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

Bâti

Unité foncière

Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme

U

Potentiel de densification théorique

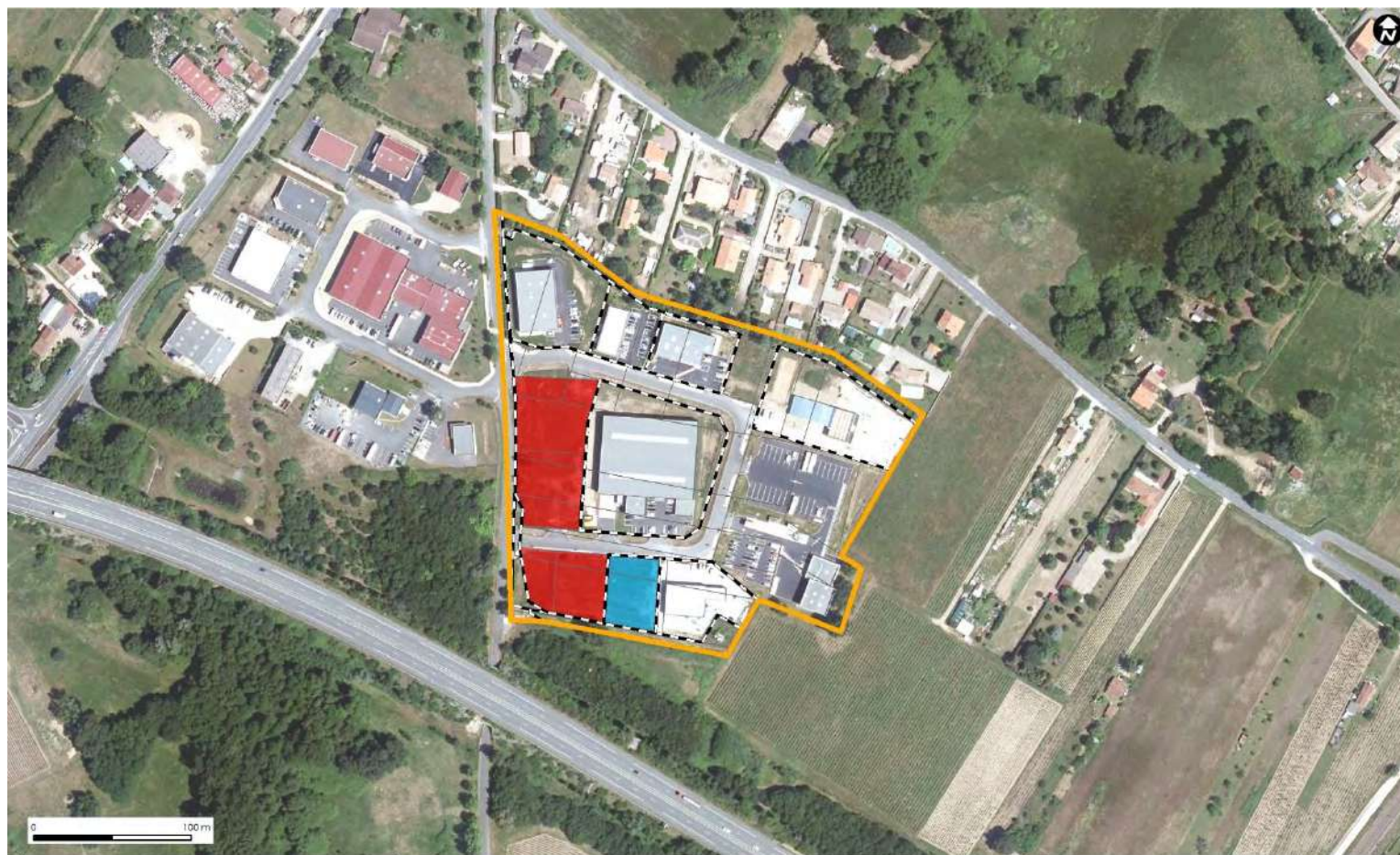
Potentiel de mutation théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

ZAE de Frappe 2, Saint-Denis-de-Pile

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

Unité foncière Zonage du document d'urbanisme Libre, constructible
Limite parcellaire 1AU Réserves foncières sous maîtrise privée

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

ZAE de Beaumale, Saint-Denis-de-Pile

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

ZAE de Labour, Vayres

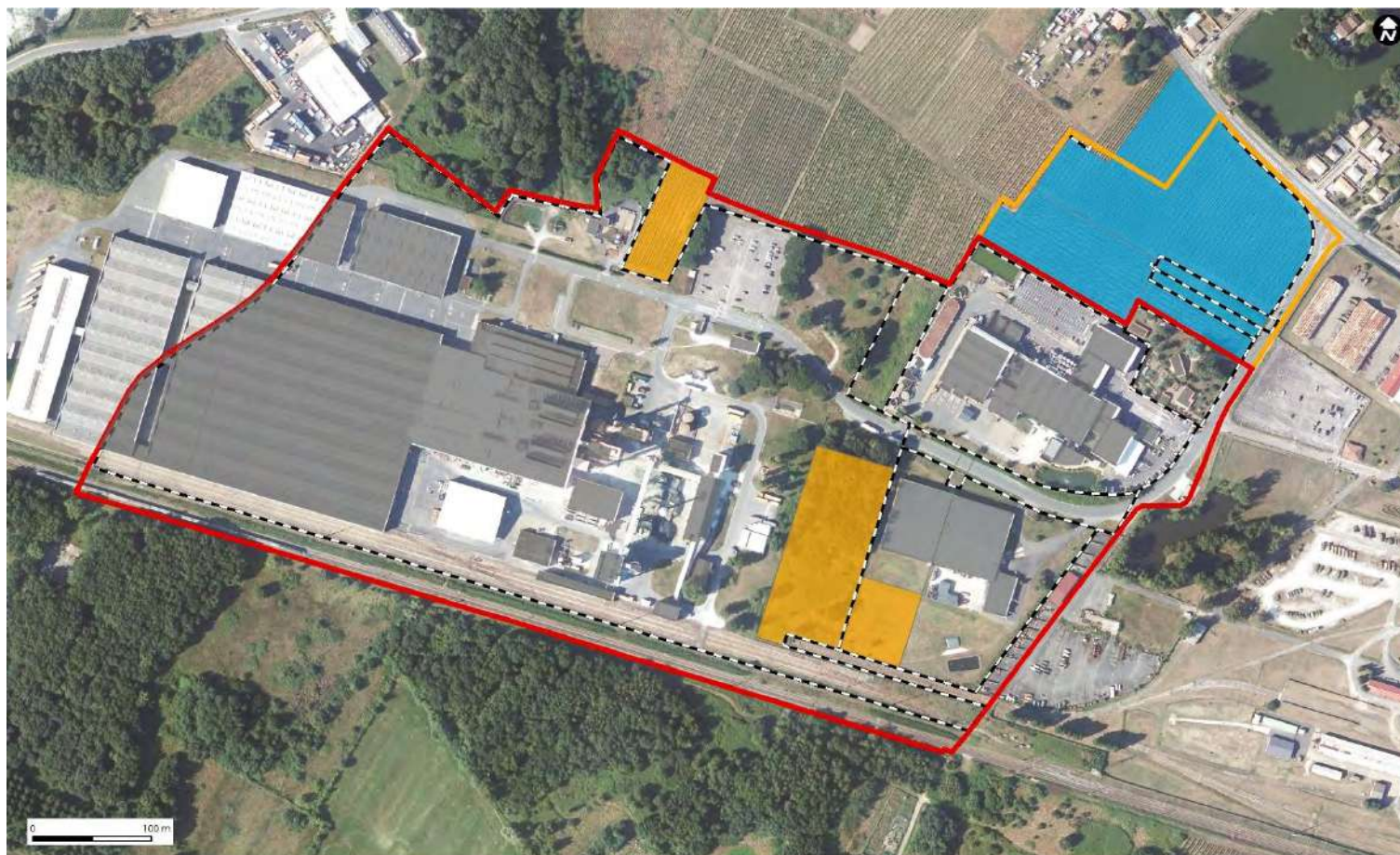
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Vayres

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire	1AU	

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

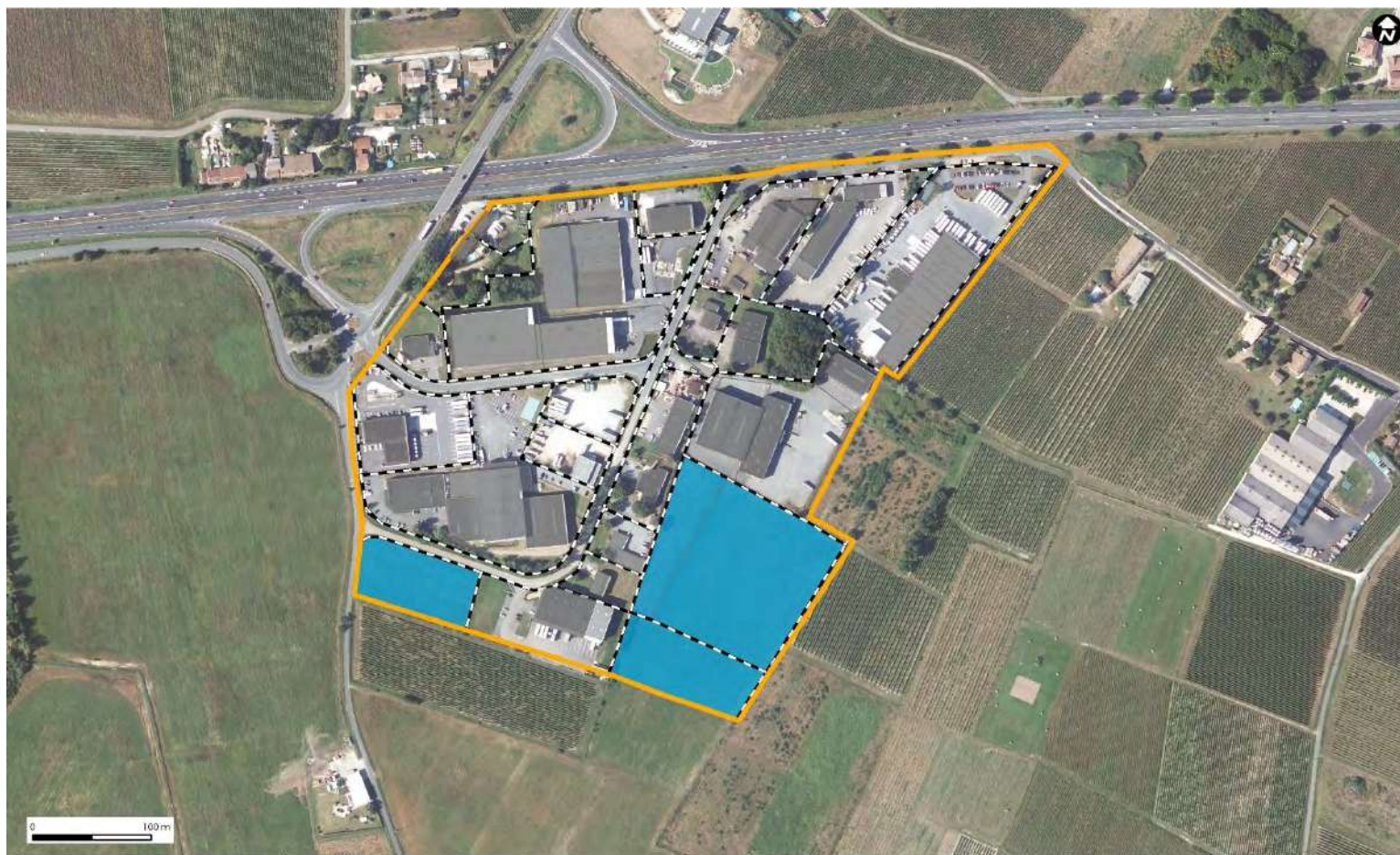
ZAE de Camparian, Vayres

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Vayres

■ Bâti

Zonage du document d'urbanisme

■ Réserves foncières sous maîtrise privée

--- Unité foncière

■ 1AU

□ Limite parcellaire

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

4.2

Analyse au sein des autres espaces économiques

Ne sont présentés que les espaces économiques sur lesquels ont été identifiées des capacités d'optimisation foncière.

Abzac

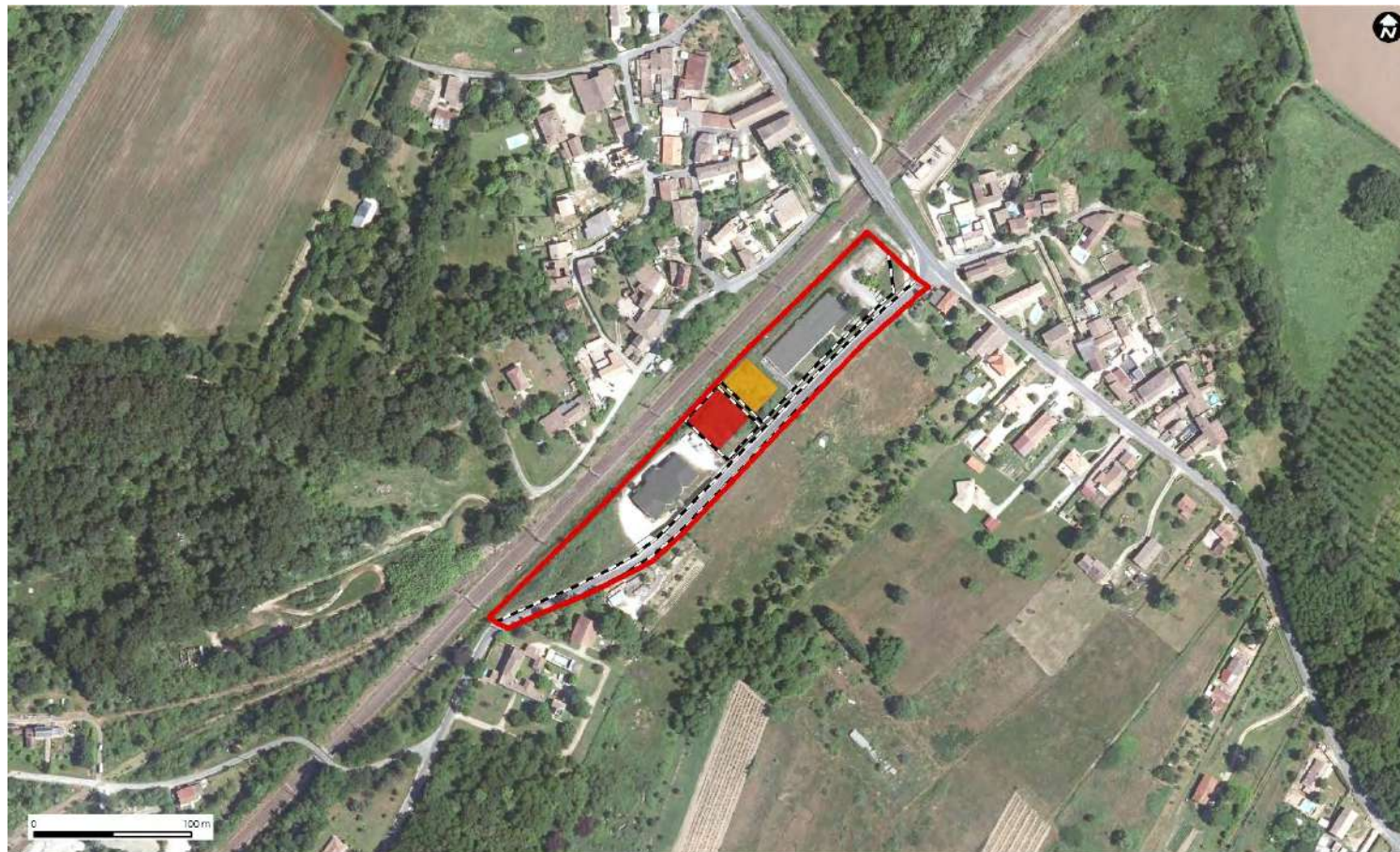
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Abzac

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Libre, constructible
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais : Metropolis
Conception : Metropolis

Abzac

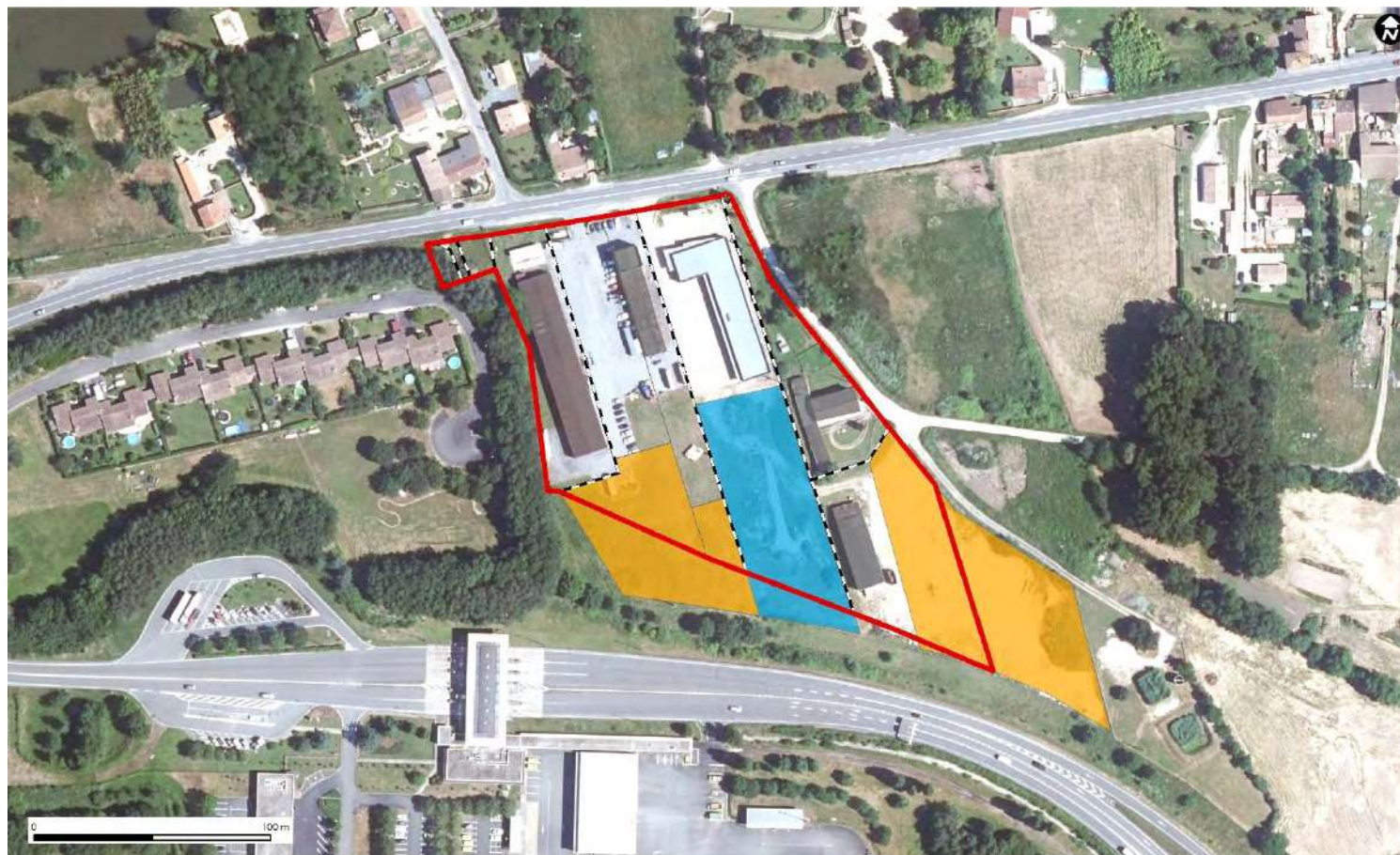
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Abzac

- | | | |
|--------------------|---------------------------------------|---|
| Bâti | Zonage du document d'urbanisme | Réserves foncières sous maîtrise privée |
| Unité foncière | U | Potential de densification théorique |
| Limite parcellaire | | |

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite :
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Arveyres

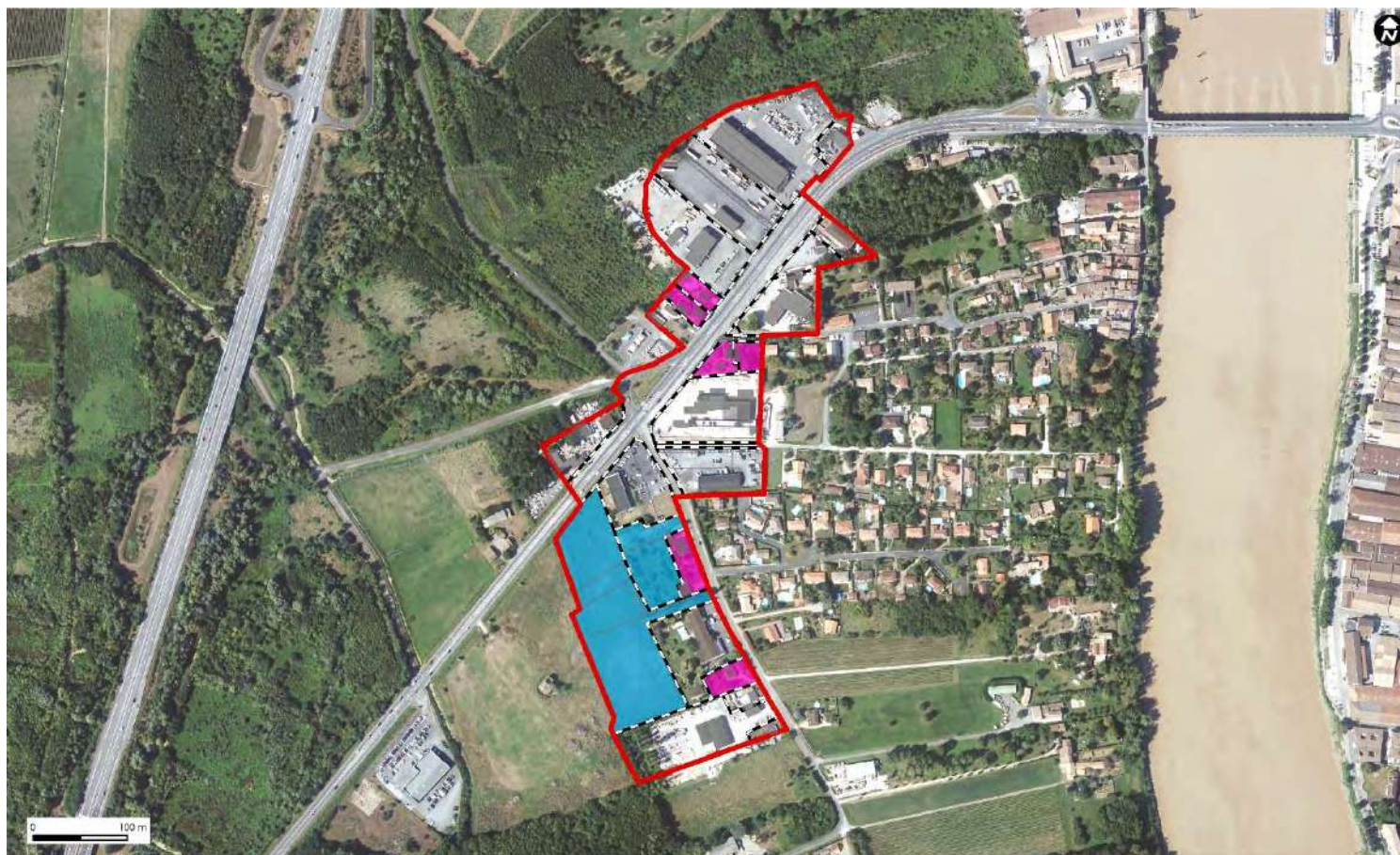
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Arveyres

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potential de mutation théorique
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite :
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Camps-sur-l'Isle

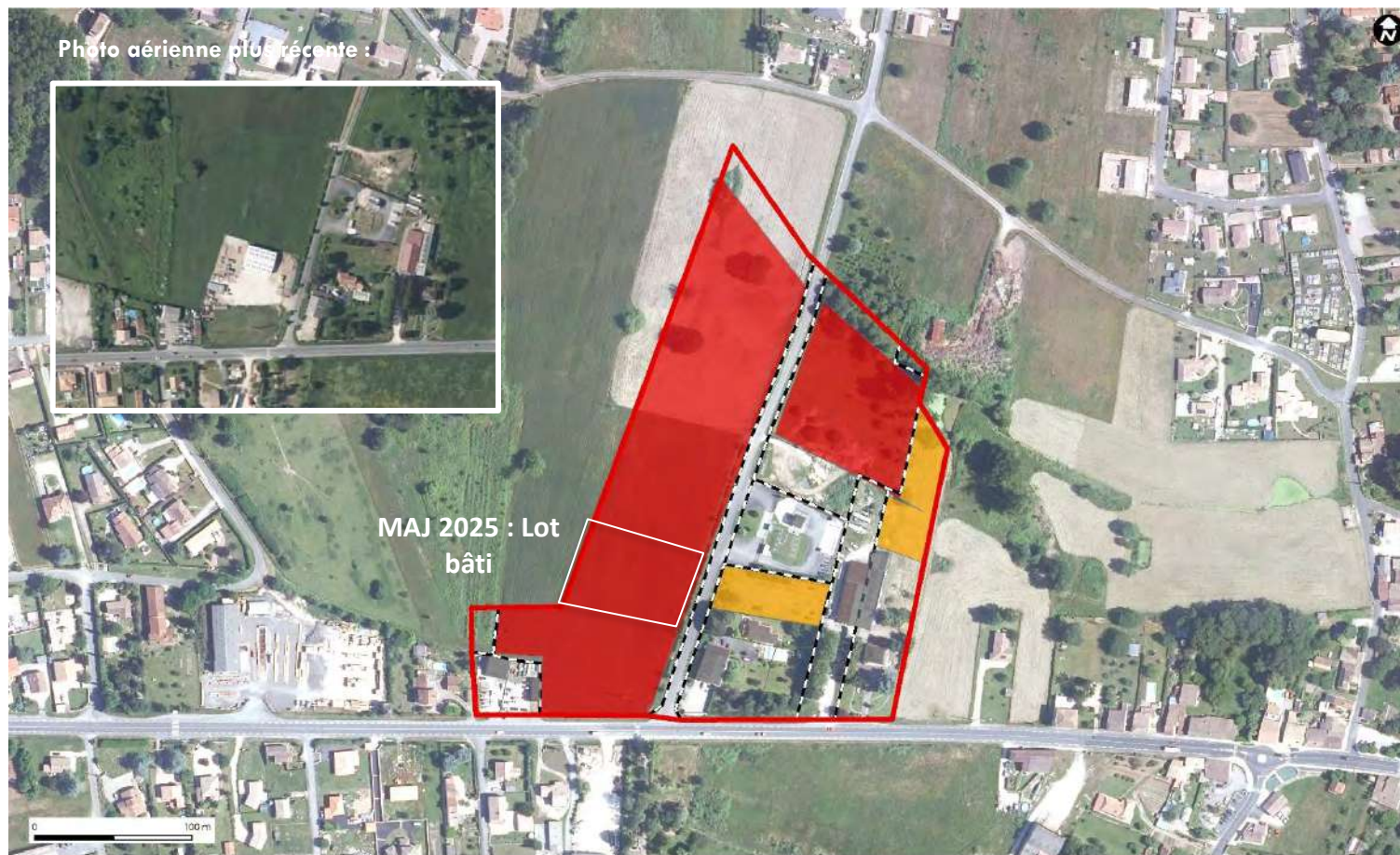
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Camps-sur-l'Isle

■ Bâti

--- Unité foncière

□ Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme

■ U

■ Libre, constructible

■ Potentiel de densification théorique

Coutras

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Coutras

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Potential de densification théorique
Unité foncière	U	
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Coutras

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Coutras

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potential de densification théorique
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite :
fichiers fonciers 2022 : PEIR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Coutras

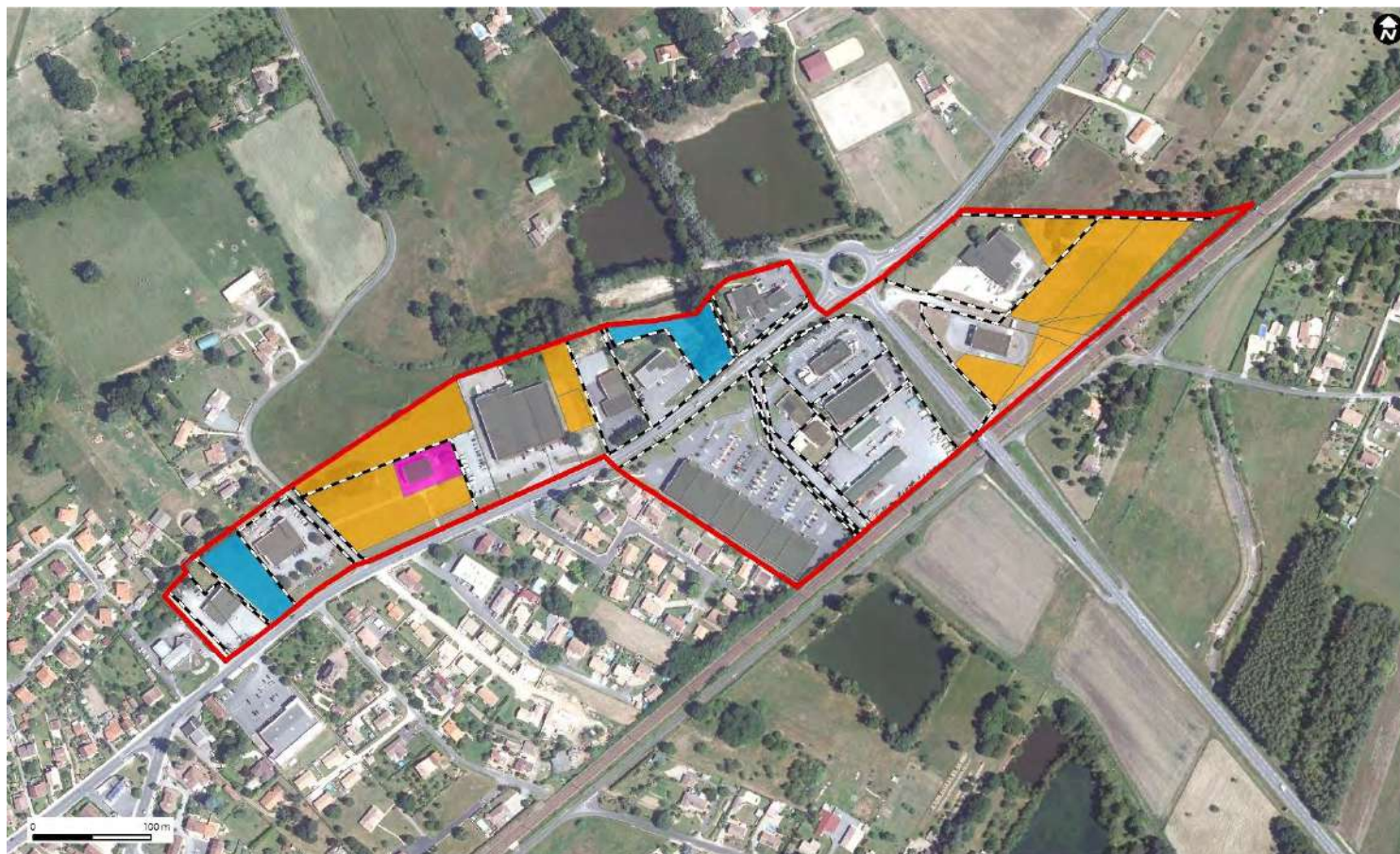
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Coutras

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire		Potentiel de mutation théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Coutras

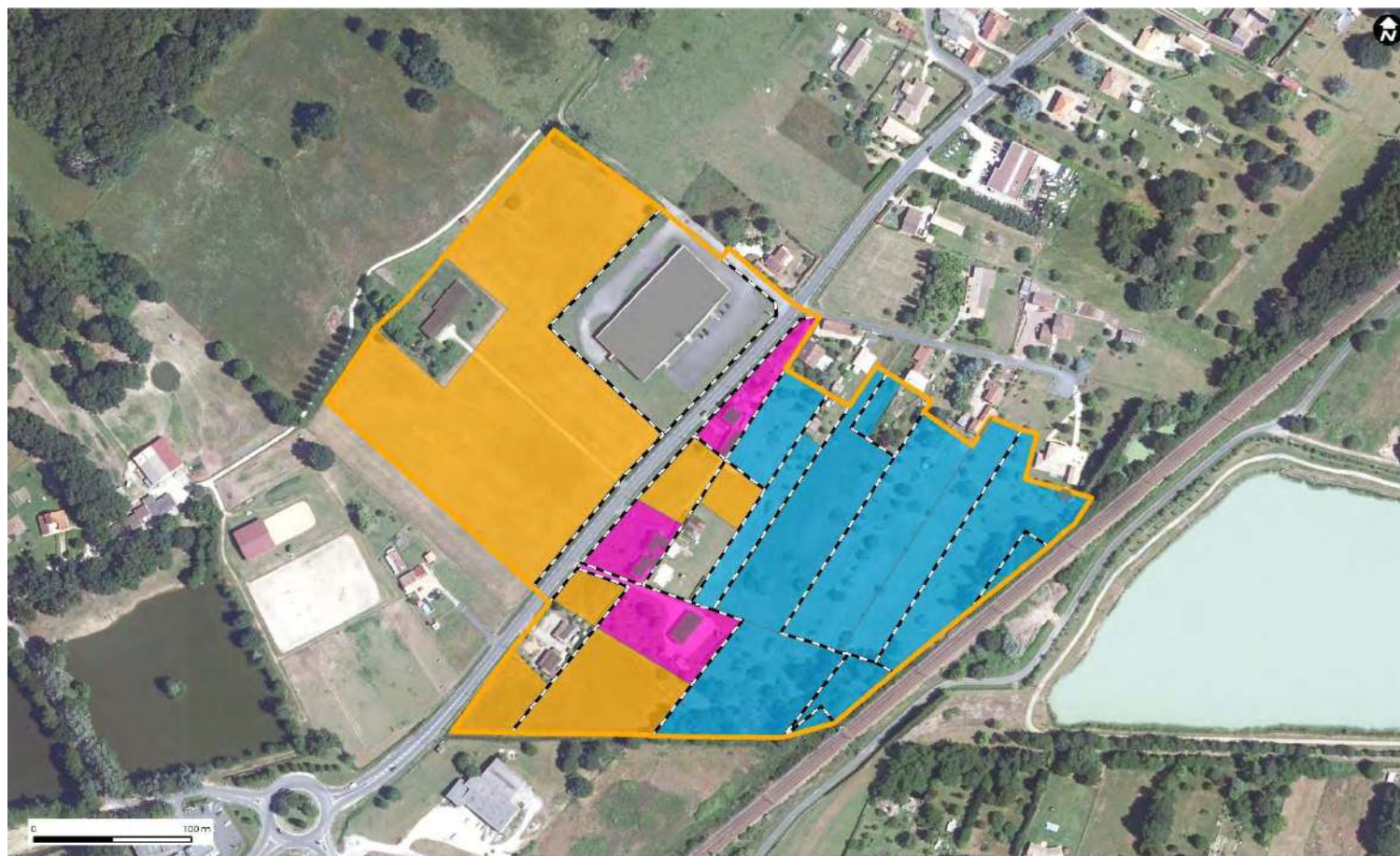
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Coutras

- | | | |
|--------------------|---------------------------------------|---|
| Bâti | Zonage du document d'urbanisme | Réserves foncières sous maîtrise privée |
| Unité foncière | IAU | Potentiel de densification théorique |
| Limite parcellaire | | Potentiel de mutation théorique |

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais : Metropolis
Conception : Metropolis

Espiet

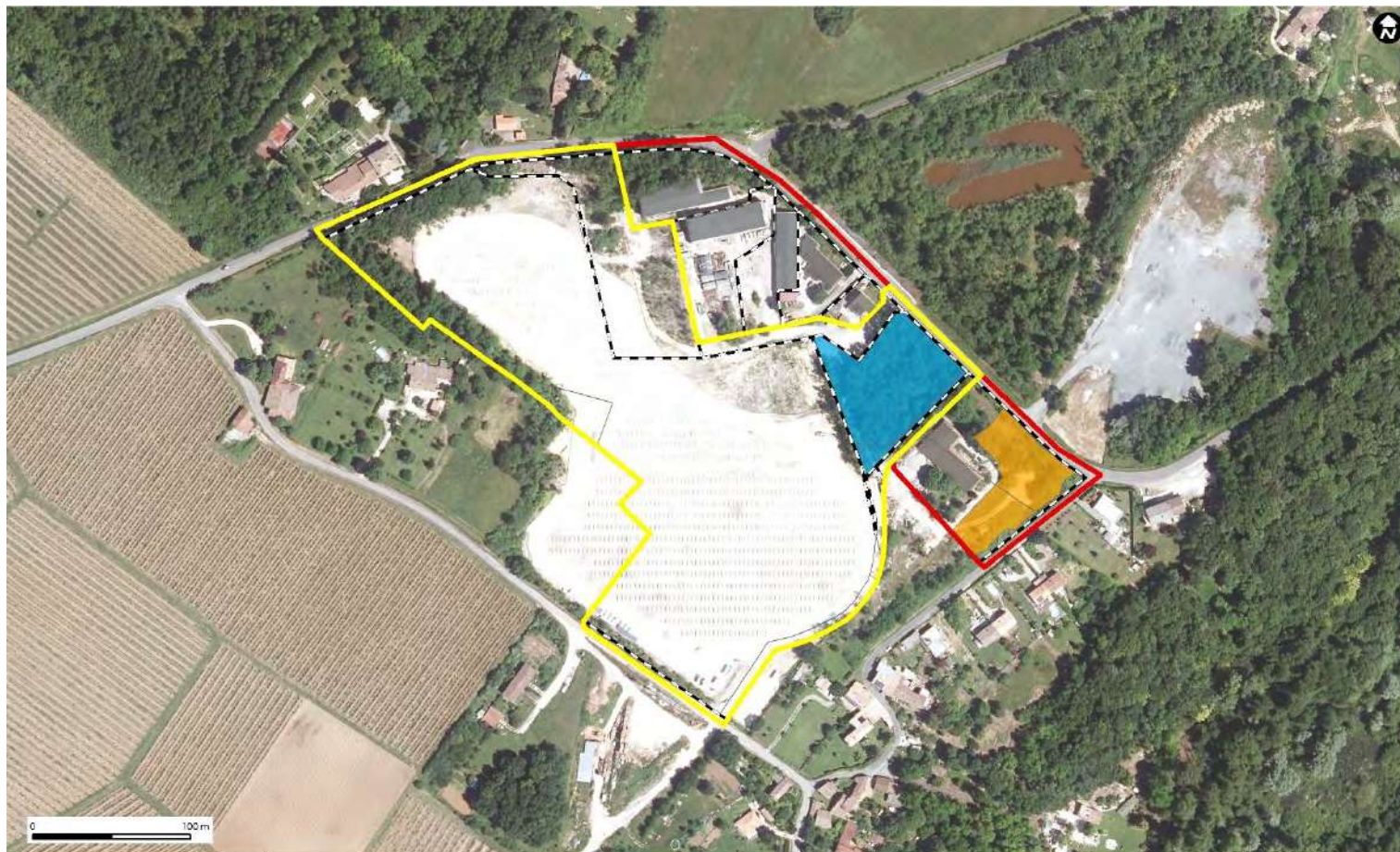
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Espiet

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire	2AU	

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Génissac

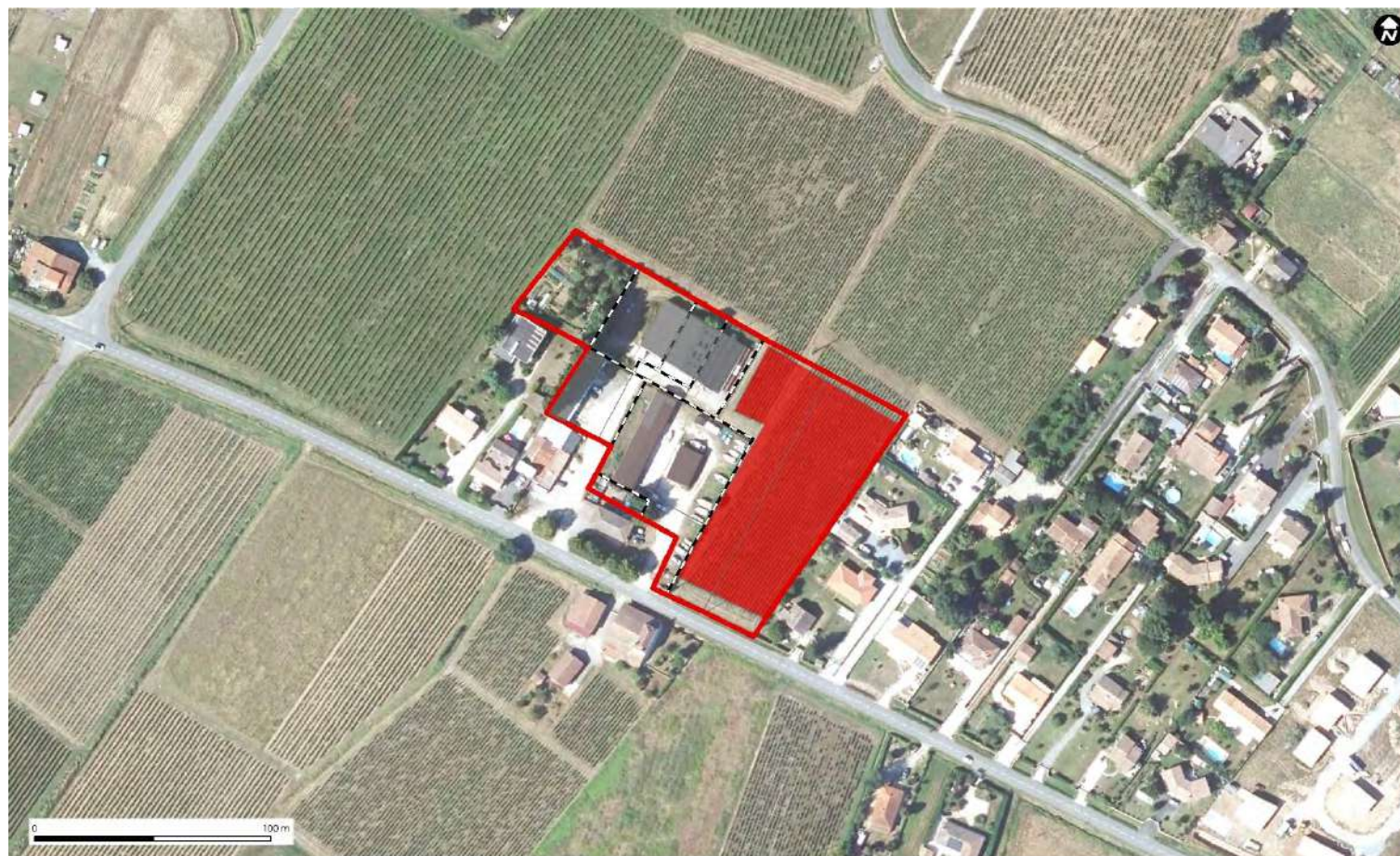
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Génissac

■ Bâti

Zonage du document d'urbanisme ■ Libre, constructible

▬ Unité foncière

■ U

□ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Génissac

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Génissac

■ Bâti

Zonage du document d'urbanisme

■ Réserves foncières sous maîtrise de l'EPCI ou communes

--- Unité foncière

■ 1AU

□ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Gours

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Gours

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Potentiel de densification théorique
Unité foncière	U	
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Lagorce

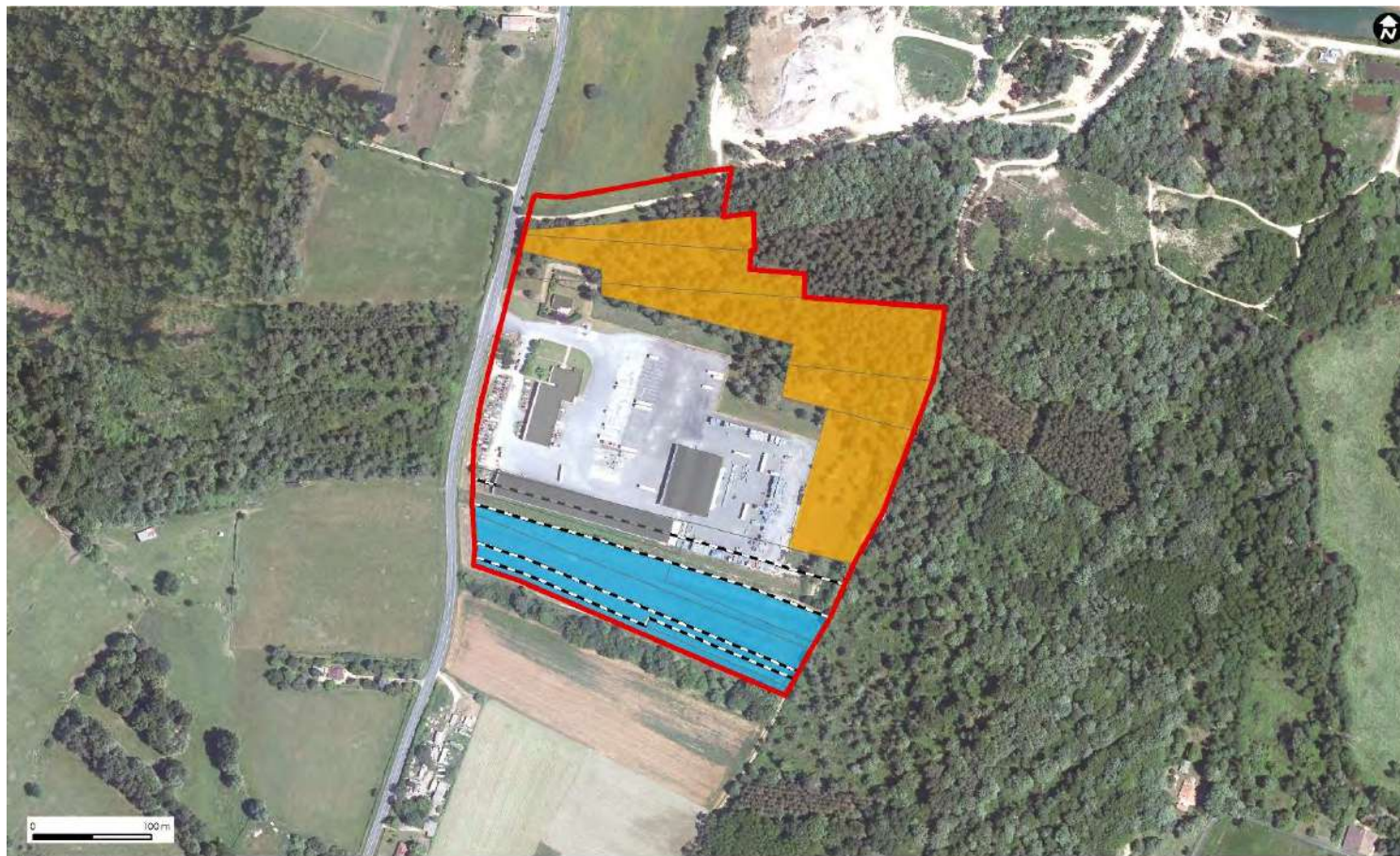
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Lagorce

- | | | |
|--------------------|---------------------------------------|---|
| Bâti | Zonage du document d'urbanisme | Réserves foncières sous maîtrise privée |
| Unité foncière | U | Potential de densification théorique |
| Limite parcellaire | | |

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Les Billaux

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Les Billaux

- | | | |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Bâti | Zonage du document d'urbanisme | Potentiel de densification théorique |
| Unité foncière | U | |
| Limite parcellaire | 2AU | |

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite :
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Les Billaux

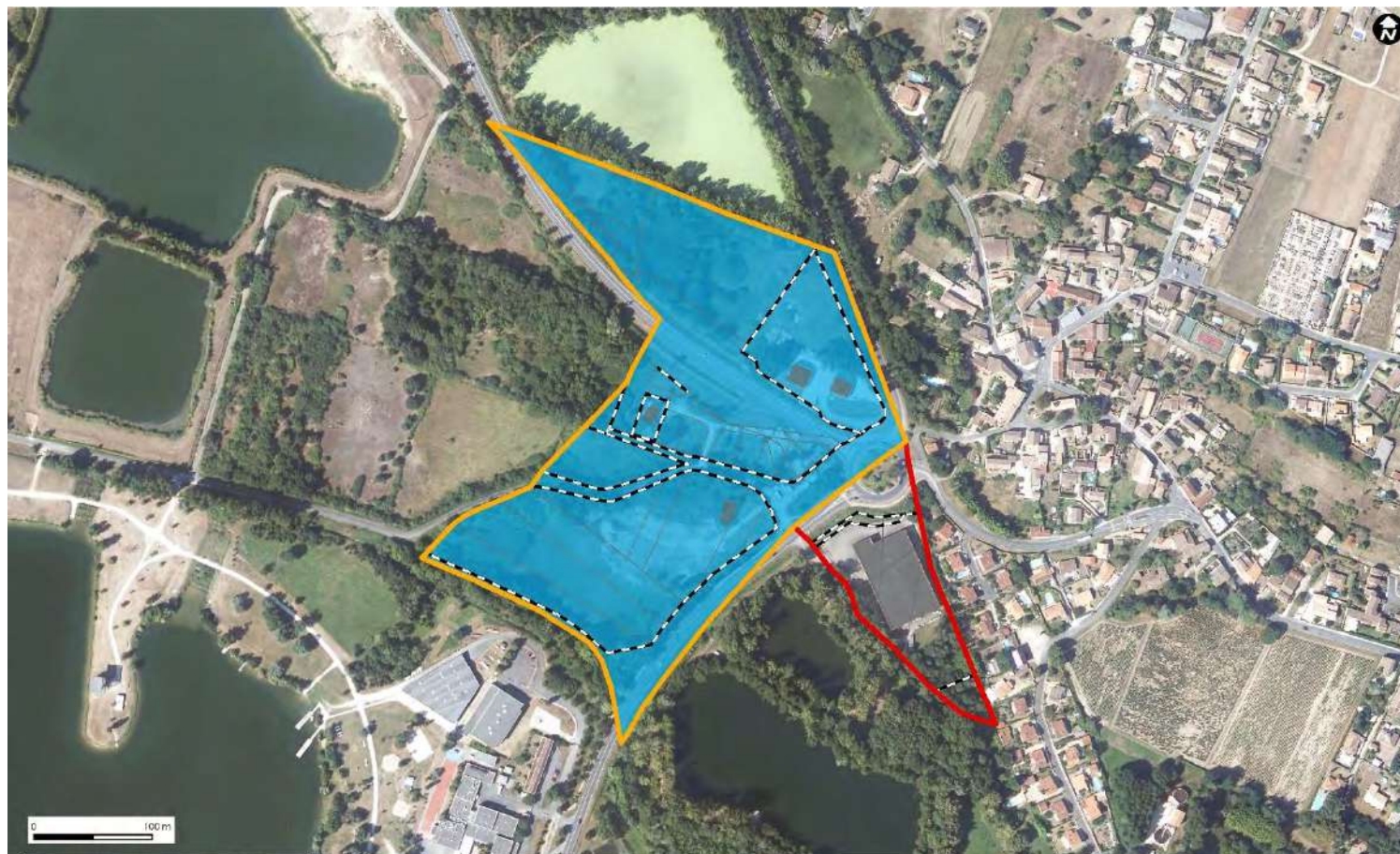
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Les Billaux

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	
Limite parcellaire	1AU	

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Les Billaux

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



MAJ 2025 :
Projet en cours

CA du Libournais - Les Billaux

Bâti
 Unité foncière
 Limite parcellaire
Zonage du document d'urbanisme
 U
 Potentiel de densification théorique

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite :
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Les Eglisottes-et-Chalaures

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Les Eglisottes-et-Chalaures

■ Bâti Zonage du document d'urbanisme ■ Potentiel de densification théorique
 ■ Unité foncière ■ U
 ■ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
 © IGN / 2021 - reproduction interdite ;
 fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
 Libournais ; Metropolis
 Conception : Metropolis

Libourne

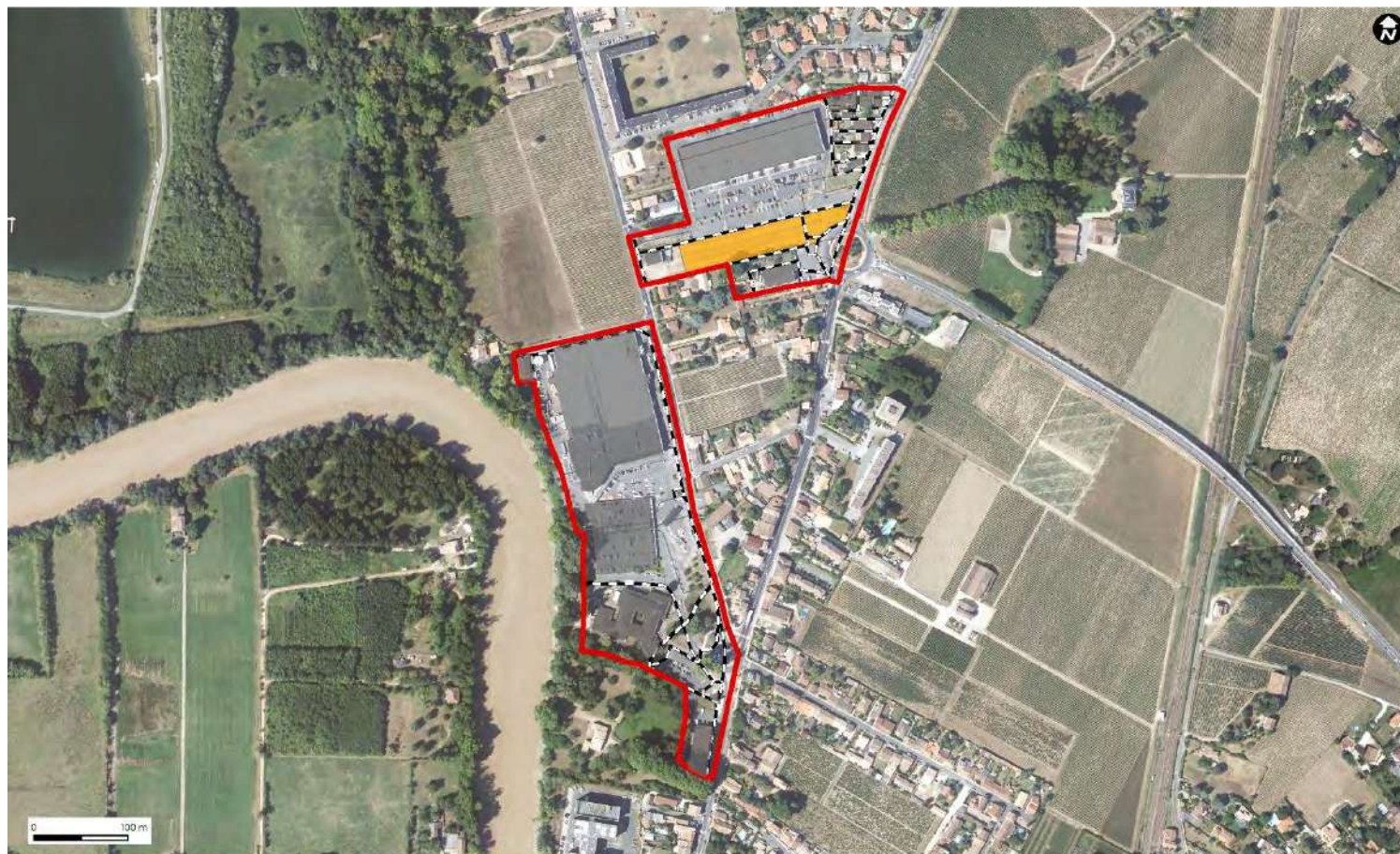
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Libourne

- | | | |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Bâti | Zonage du document d'urbanisme | Potentiel de densification théorique |
| Unité foncière | U | |
| Limite parcellaire | | |

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Pomerol

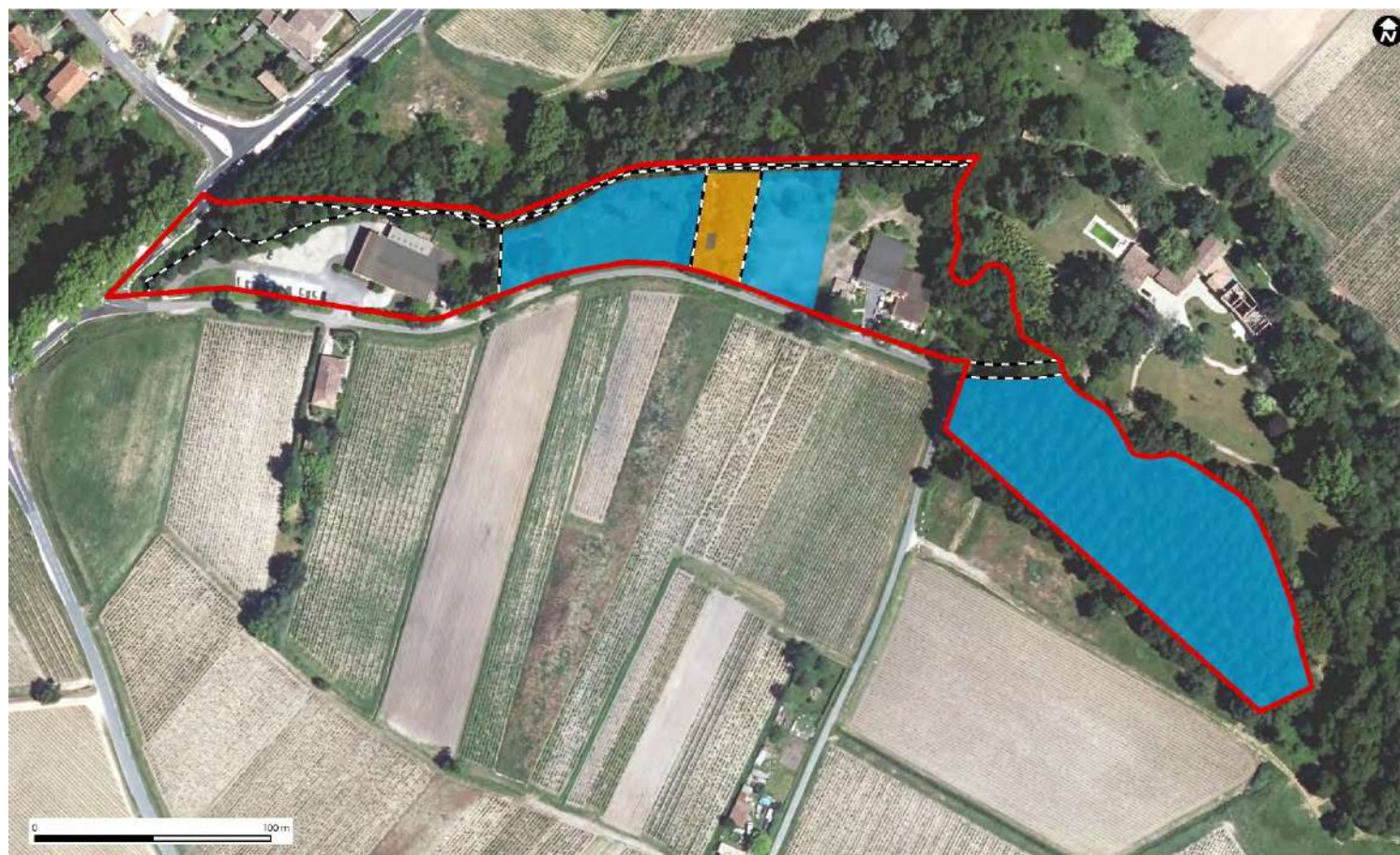
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Pomerol

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise privée
Unité foncière	U	Potentiel de densification théorique
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Saint-Denis-de-Pile

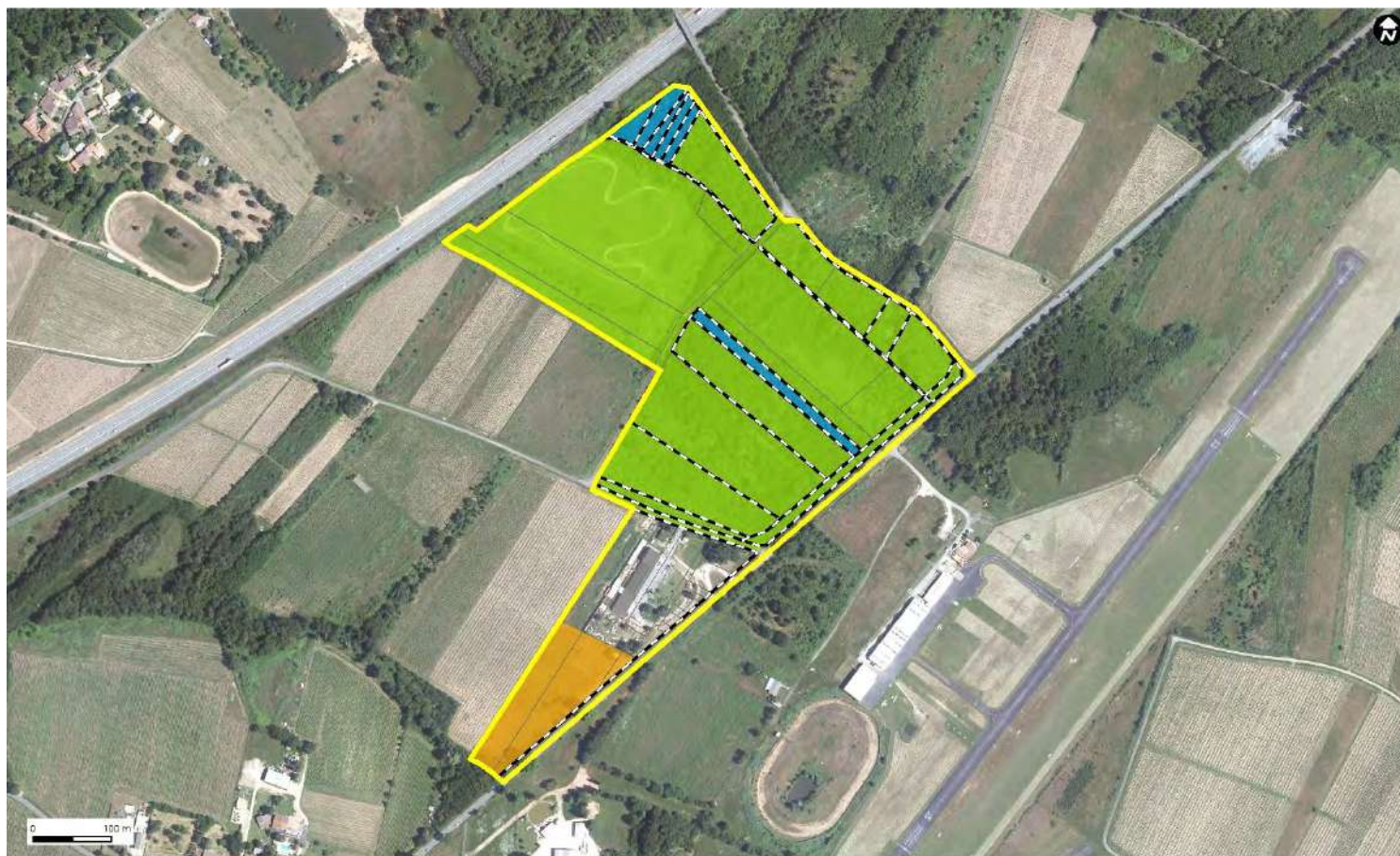
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise de l'EPCI ou communes
Unité foncière	2AU	Réserves foncières sous maîtrise privée
Limite parcellaire		Potentiel de densification théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Saint-Denis-de-Pile

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

■ Bâti

□ Unité foncière

□ Limite parcellaire

Zonage du document d'urbanisme

■ U

■ Potential de densification théorique

Saint-Denis-de-Pile

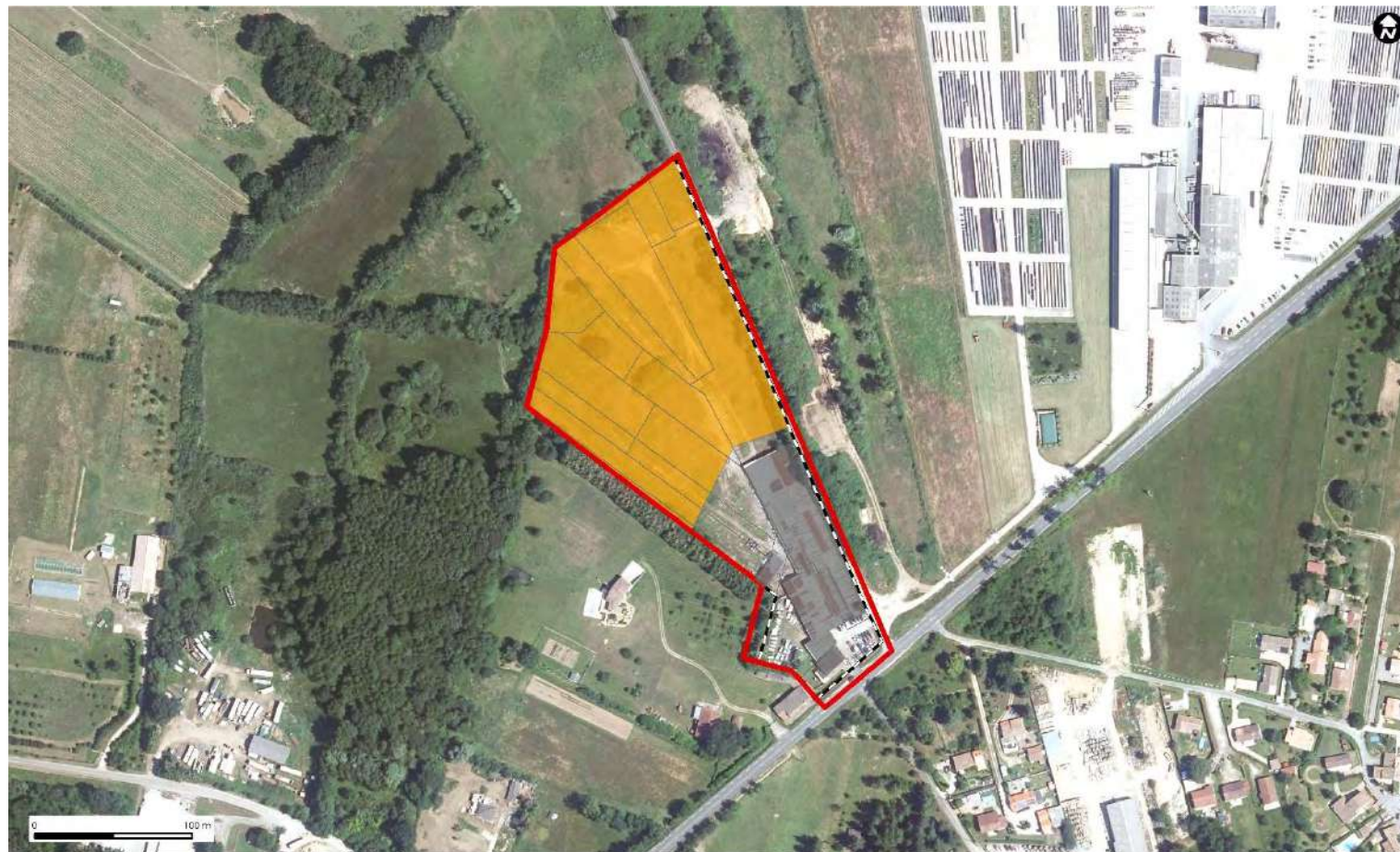
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le



ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

■ Bâti Zonage du document d'urbanisme ■ Potentiel de densification théorique
 ■ Unité foncière ■ U
 ■ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
 © IGN / 2021 - reproduction interdite ;
 fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
 Libournais ; Metropolis
 Conception : Metropolis

Communauté
 d'agglomération
 du Libournais
 BP 2026
 33502 Libourne Cedex
 tél : 05 57 25 01 51
 contact@lacali.fr
 www.lacali.fr

Saint-Denis-de-Pile

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Denis-de-Pile

■ Bâti
 ■ Unité foncière
 ■ Limite parcellaire
Zonage du document d'urbanisme
 ■ U
 ■ Potentiel de densification théorique

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
 © IGN / 2021 - reproduction interdite ;
 fichiers fonciers 2022 : PETR du Grand
 Libournais ; Metropolis
 Conception : Metropolis

Communauté
 d'agglomération
 du Libournais
 BP 2026
 33502 Libourne Cedex
 tél : 05 57 25 01 51
 contact@lacali.fr
 www.lacali.fr

Saint-Germain-du-Puch

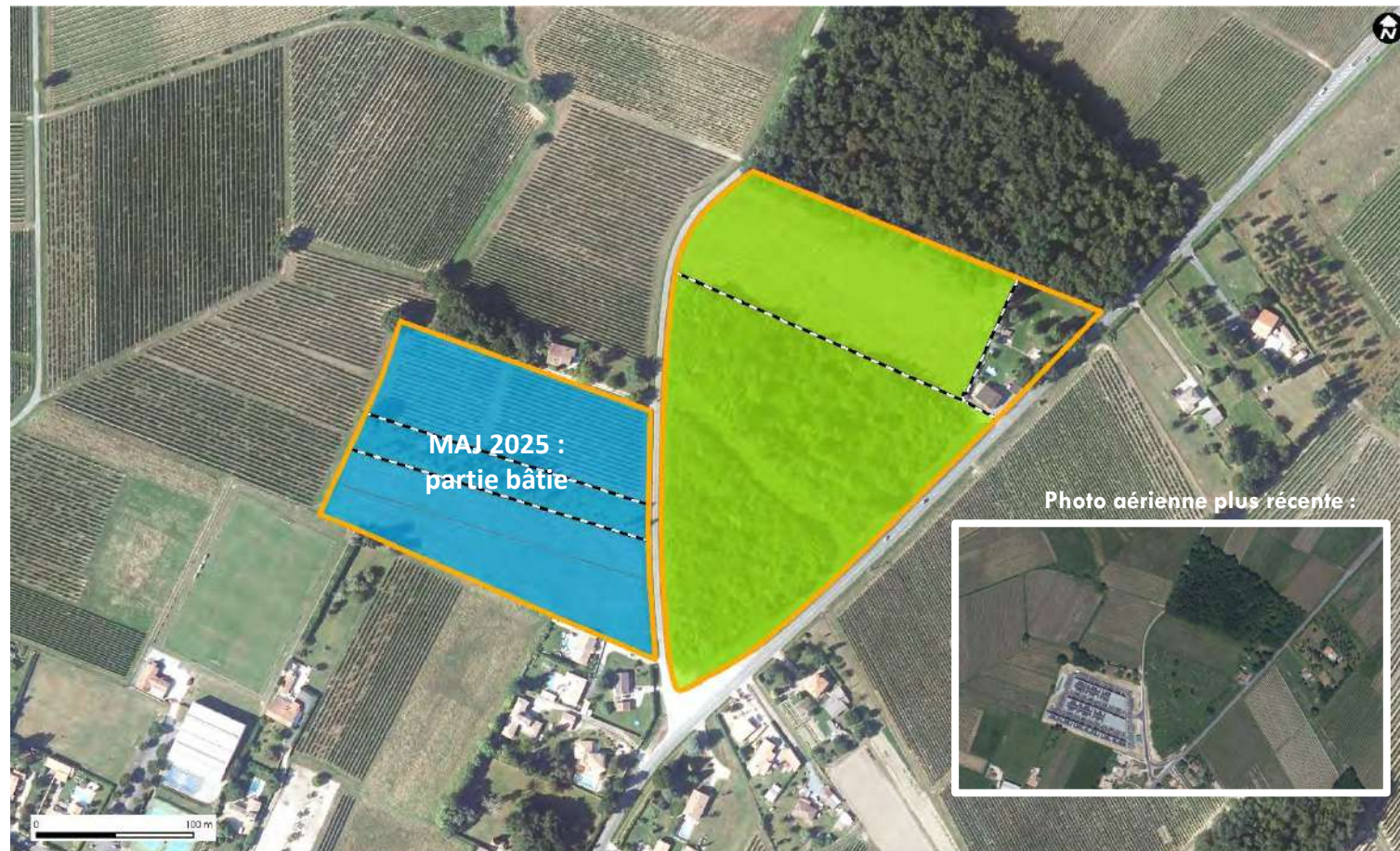
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Germain-du-Puch

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Réserves foncières sous maîtrise de l'EPCI ou communes
Unité foncière	1AU	Réserves foncières sous maîtrise privée
Limite parcellaire		

Photo aérienne plus récente :



Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Saint-Médard-de-Guizières

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Médard-de-Guizières

■ Bâti Zonage du document d'urbanisme ■ Potentiel de densification théorique
 ■ Unité foncière ■ U
 ■ Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
 © IGN / 2021 - reproduction interdite ;
 fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
 Libournais ; Metropolis
 Conception : Metropolis

Communauté
 d'agglomération
 du Libournais
 BP 2026
 33502 Libourne Cedex
 tél : 05 57 25 01 51
 contact@lacali.fr
 www.lacali.fr

Saint-Quentin-de-Baron

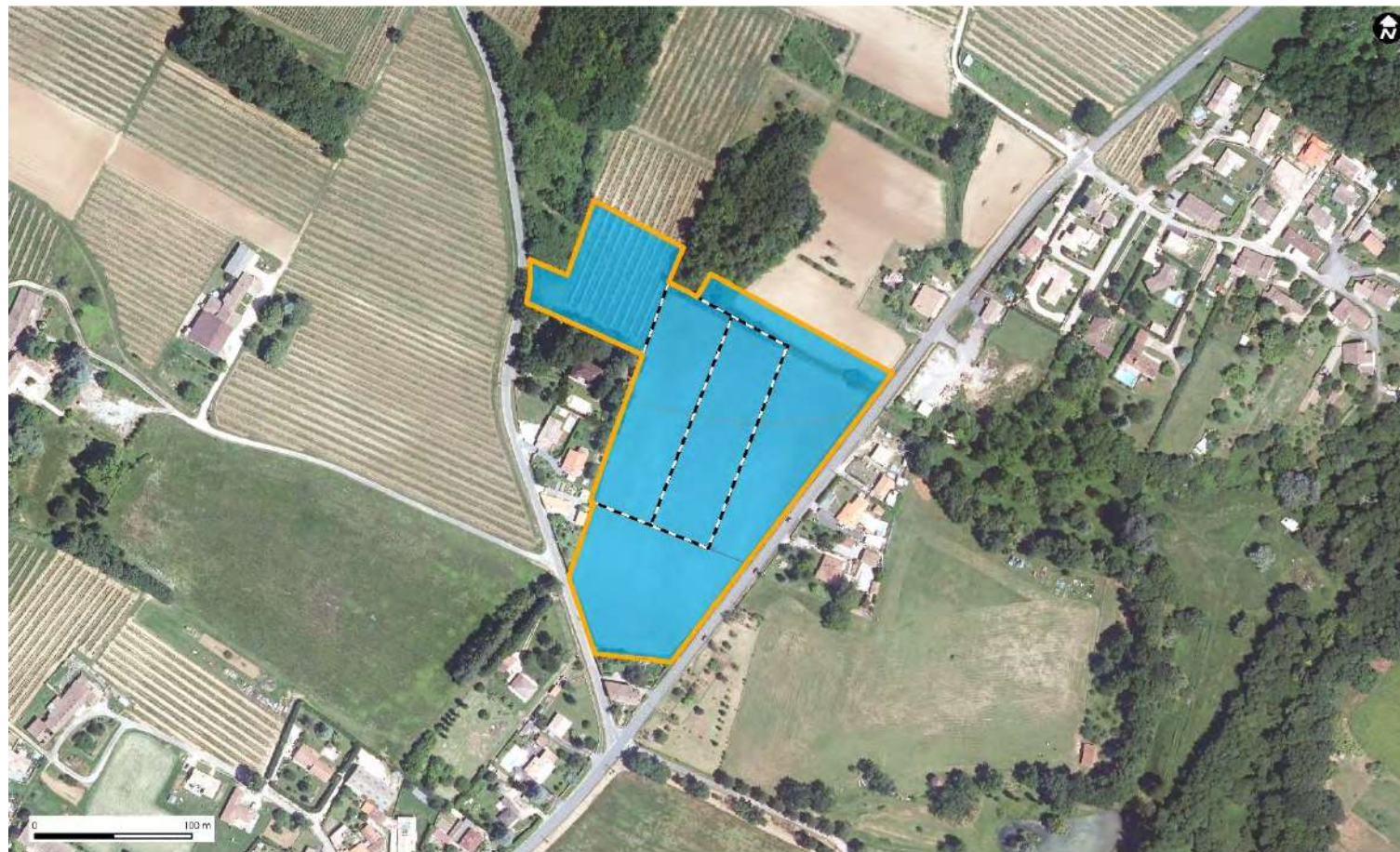
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Quentin-de-Baron

Bâti
 Réserves foncières sous maîtrise privée

Unité foncière
 1AU

Limite parcellaire

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Saint-Quentin-de-Baron

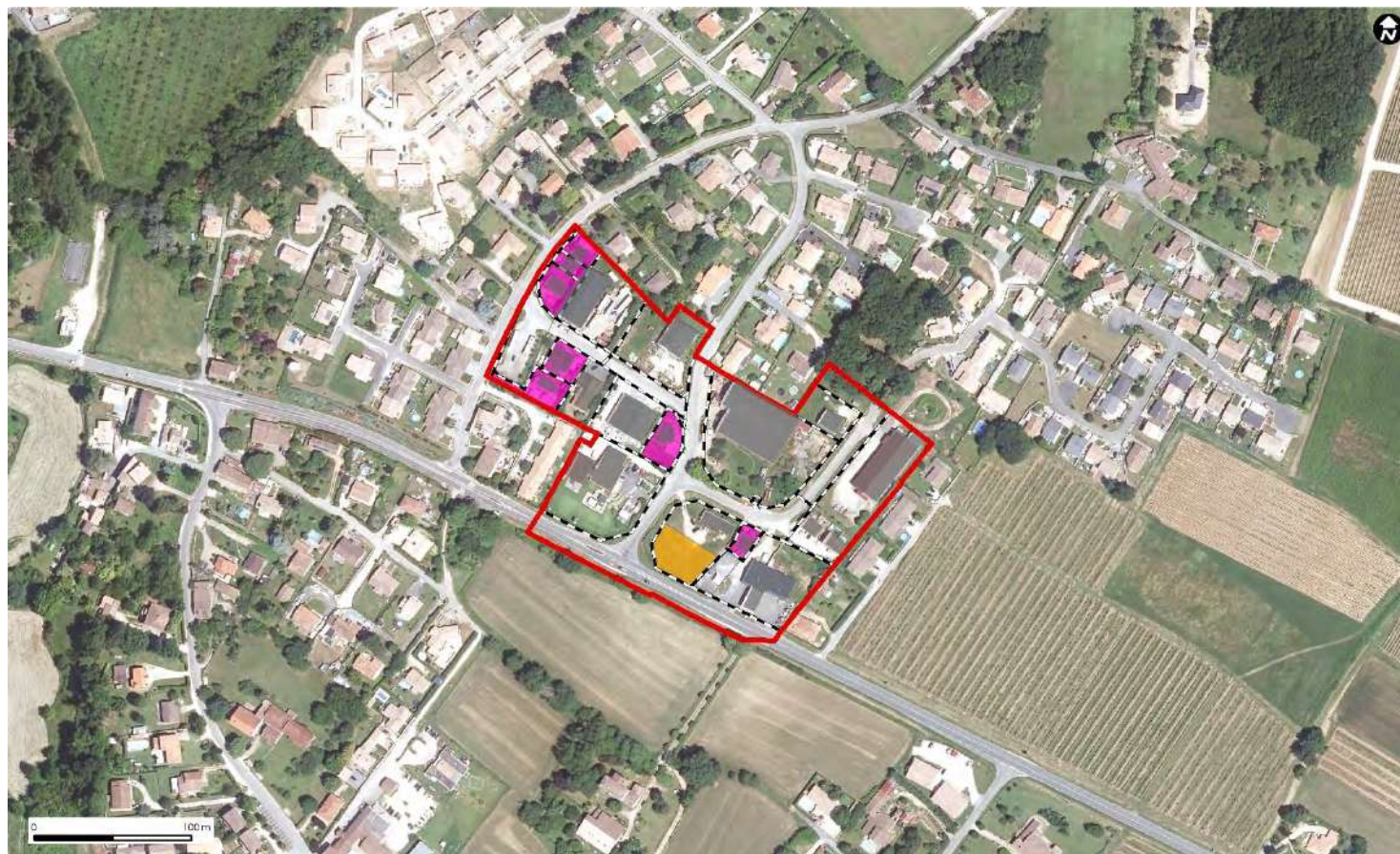
Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



CA du Libournais - Saint-Quentin-de-Baron

Bâti	Zonage du document d'urbanisme	Potentiel de densification théorique
Unité foncière	U	Potentiel de mutation théorique
Limite parcellaire		

Sources : BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite ;
fichiers fonciers 2022 ; PETR du Grand
Libournais ; Metropolis
Conception : Metropolis

Communauté
d'agglomération
du Libournais
BP 2026
33502 Libourne Cedex
tél : 05 57 25 01 51
contact@lacali.fr
www.lacali.fr

Atlas des capacités de densification théoriques

Abzac

Coutras

Sablons

Coutras

Saint-Denis-de-Pile

Saint-Médard-de-Guizières

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE


Limites d'arrondissement
urbaine

 PPRI - Zone rouge

 PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

 1

 2

 3

 4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

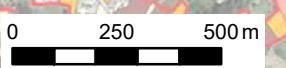
 1

 2

 3

 4

 plus de 4



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

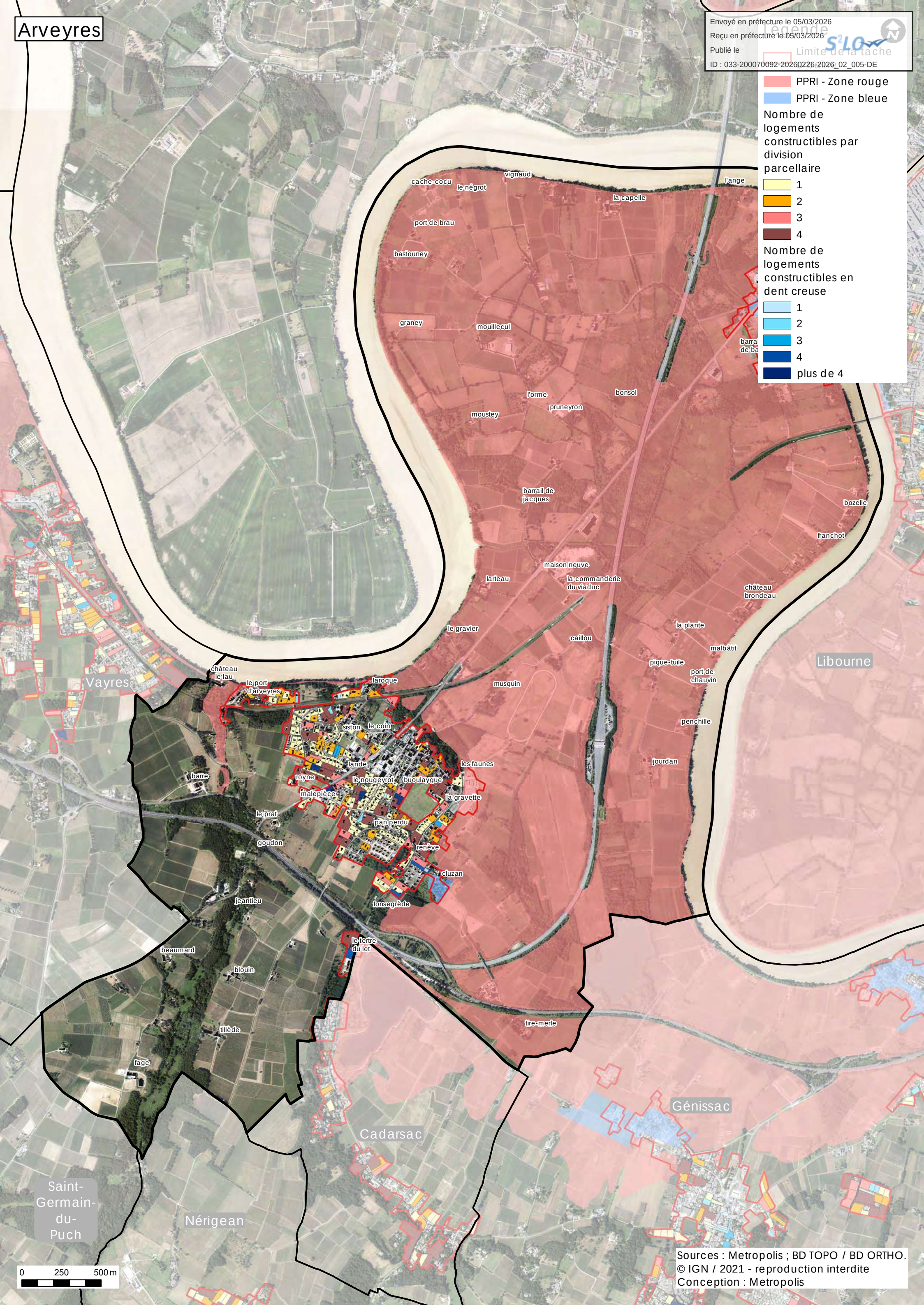
1

2

3

4

plus de 4



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

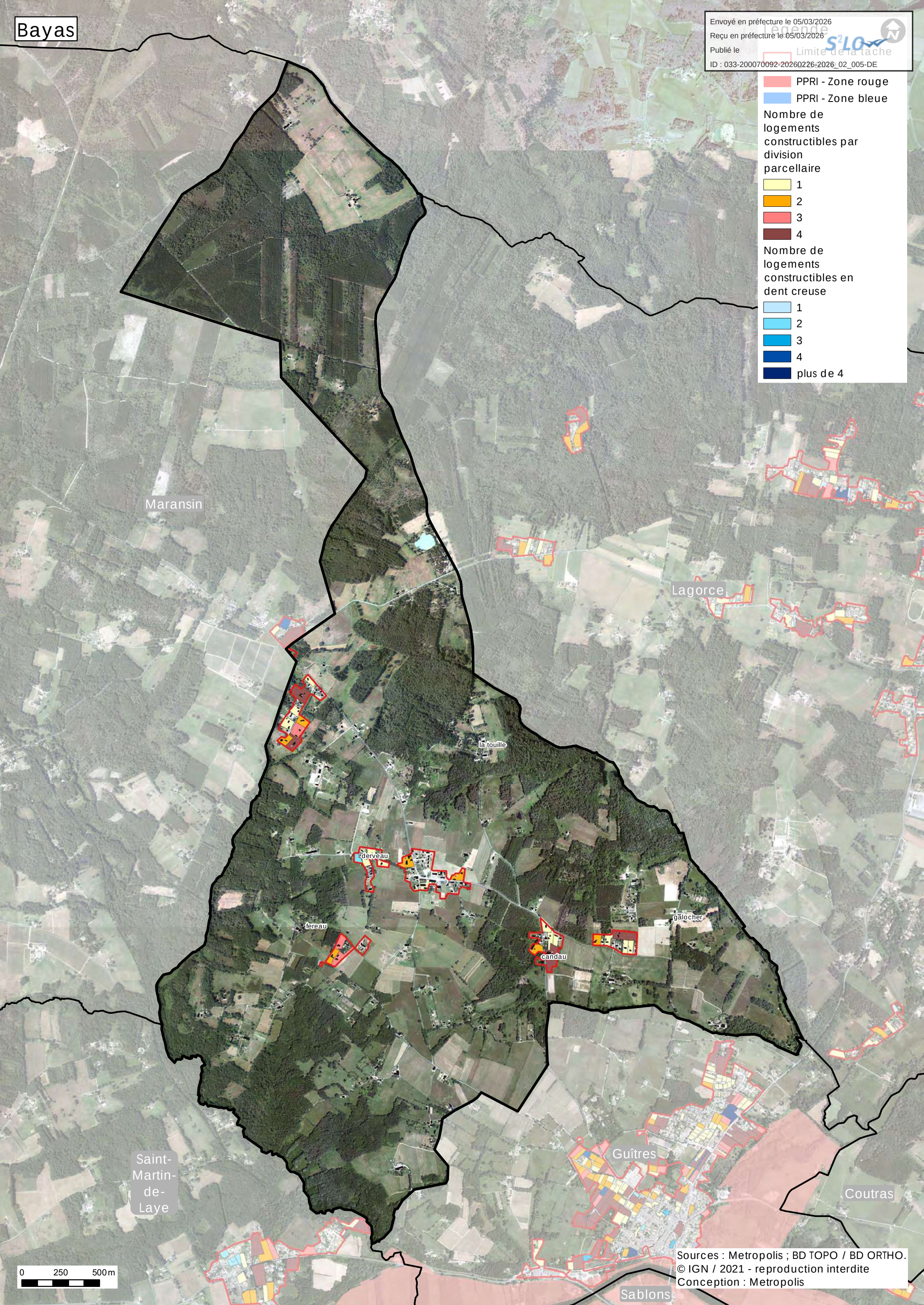
1

2

3

4

plus de 4



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone blanche hachurée rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

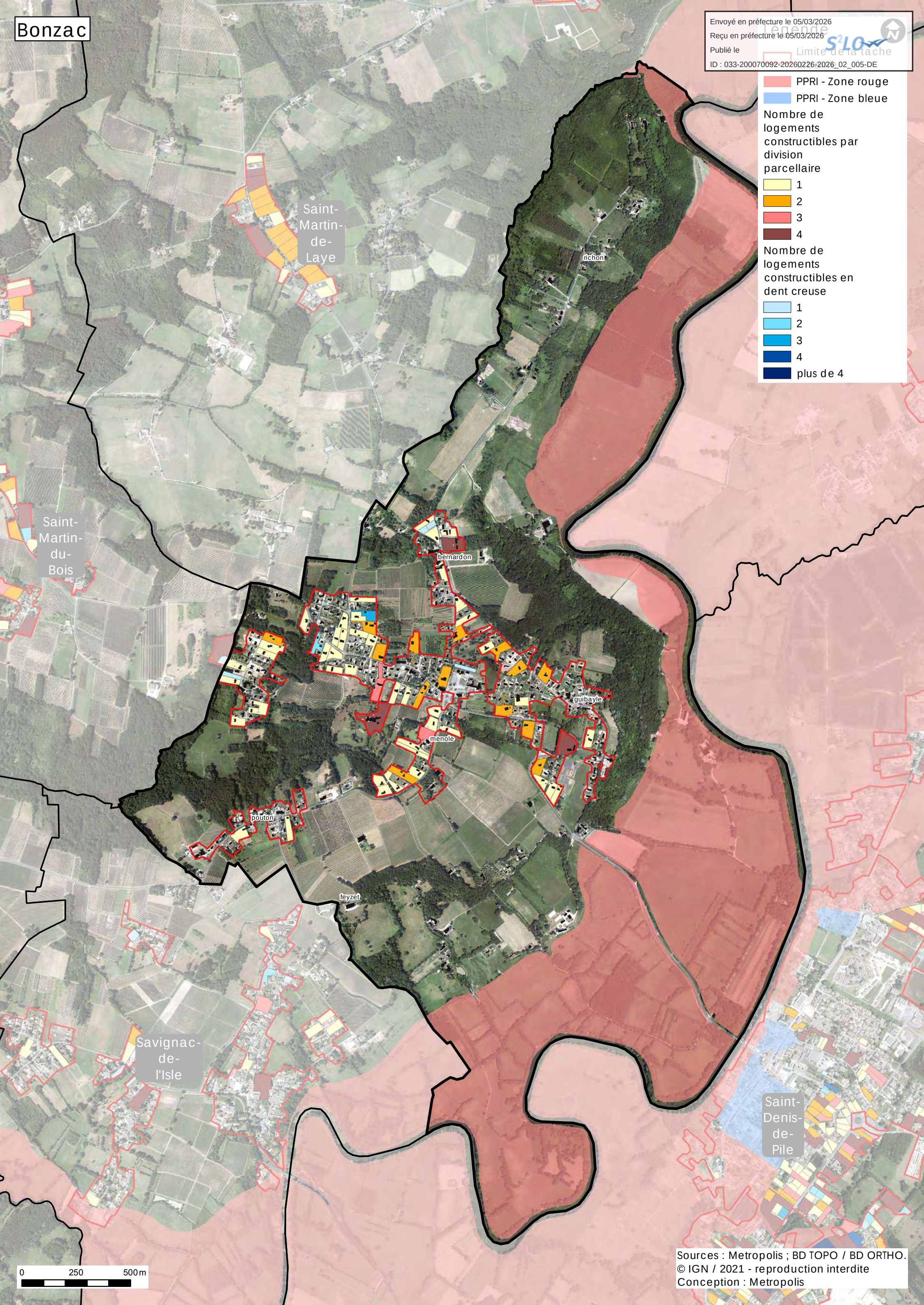
1

2

3

4

plus de 4



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

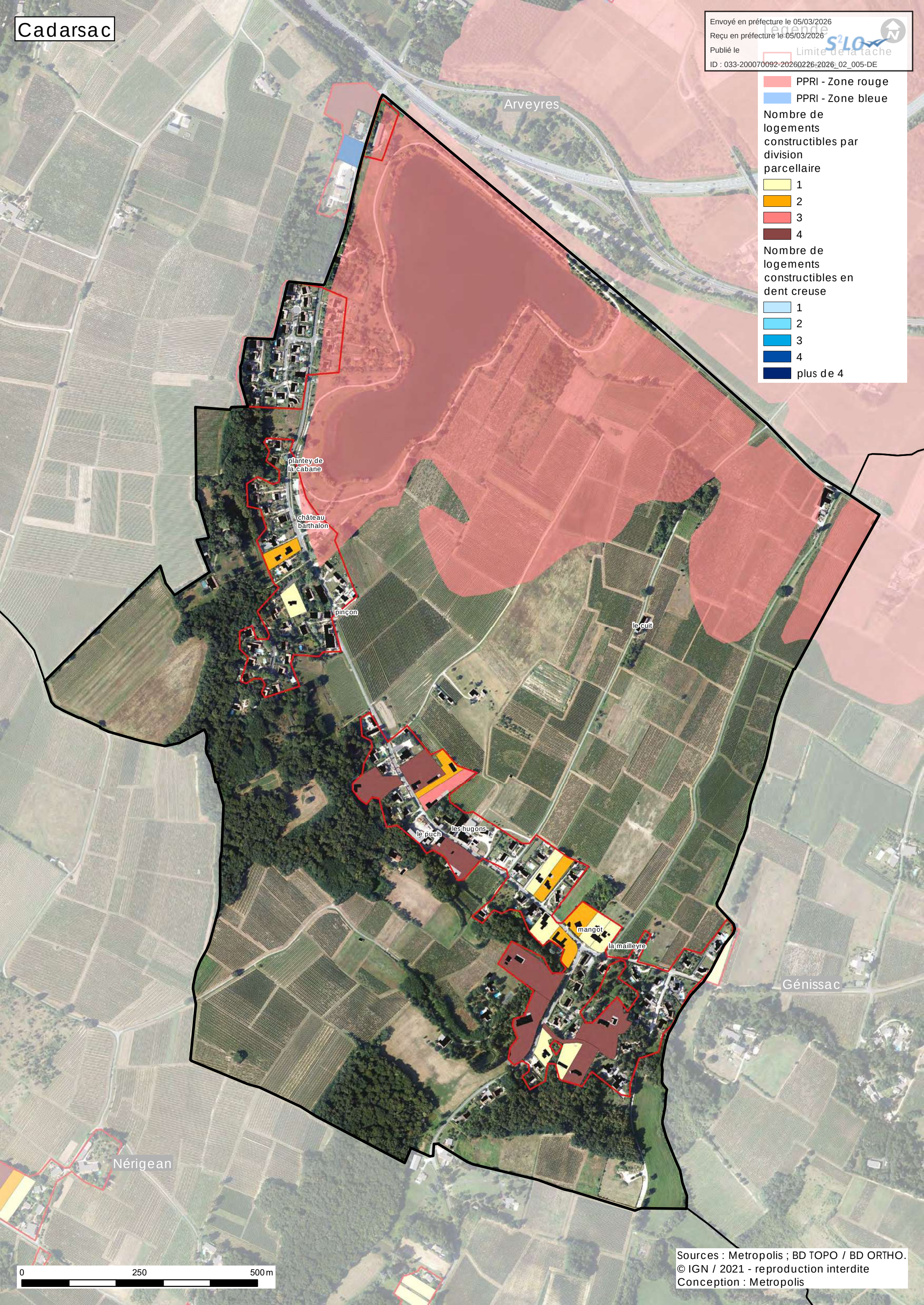
1

2

3

4

plus de 4



Coutras

PPRI - Zone rouge

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

- 1
- 2
- 3
- 4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

- 1
- 2
- 3
- 4
- plus de 4

Porchères

les abbés

mordigne

la croix
de biroche

les eyreaux

garrive

les
grenouillères

Saint-
Médard-
de-
Guizières

Saint-
Seurin-
sur-
l'Isle

Saint-
Sauveur-
de-
Puynormand

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

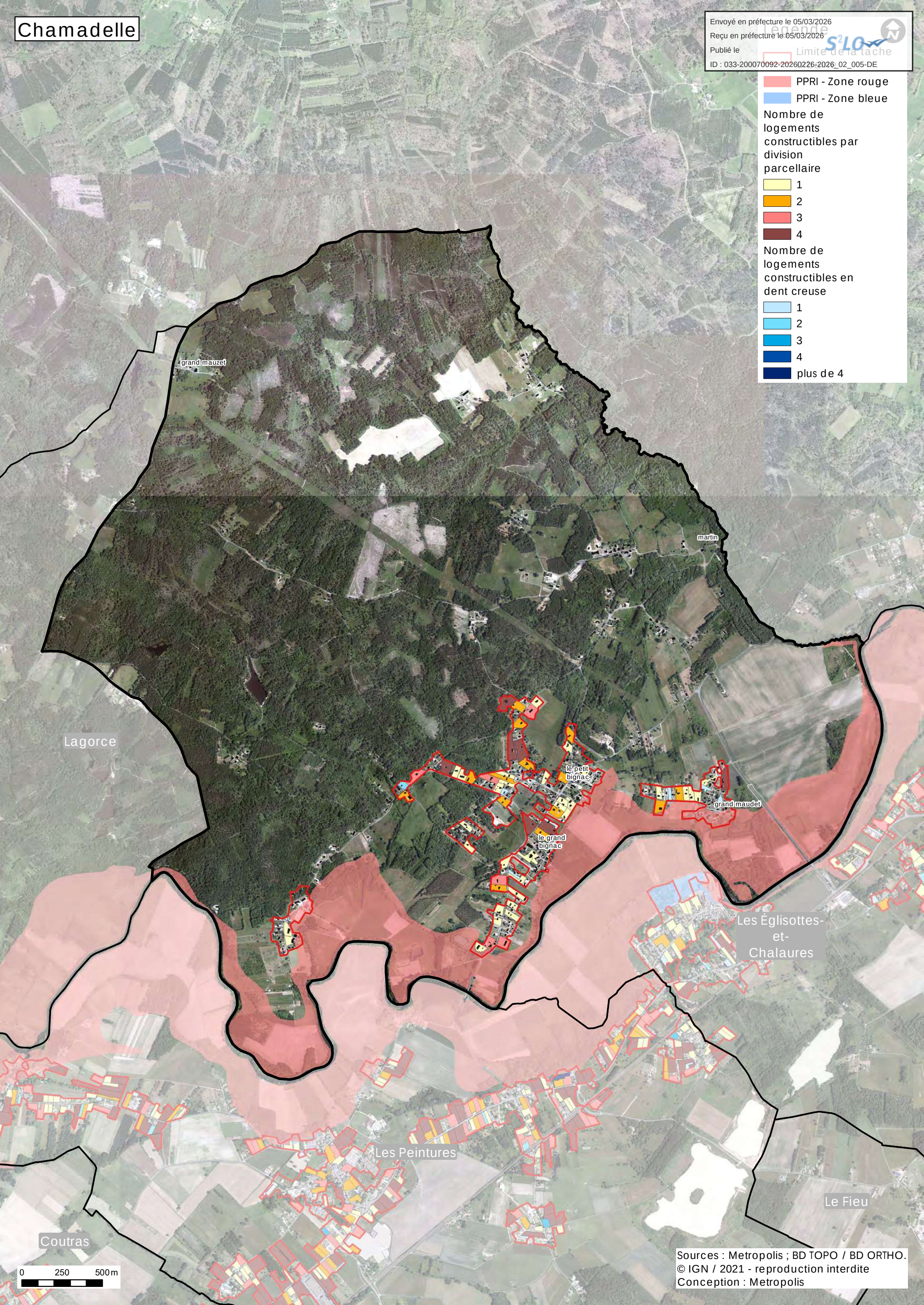
1

2

3

4

plus de 4



Coutras

Chamadelle

Les Églises
et-
Chalaures

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226_02_005-DE



Limites d'arrondissement
urbaine

PPRI - Zone rouge
PPRI - Zone bleue

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

1
2
3
4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

1
2
3
4
plus de 4

Lagorce

Les Peintures

Bayas

fargues

les mougneaux

la gilletterie

drouillards

les sables

la mothe
de mont

la garenne

audebeau

les loges

eygreteau

Guîtres

Sablons

millet

les grands
rois

laurirat

couperie

la mothe
terrade

troquereau
de l'isle

durandau

Porchères

Abzac

Saint-
Médard-
de-
Guizières

Camps-
sur-
l'Isle

Saint-
Seurin-
sur-
l'Isle

Saint-
Denis-
de-
Pile

0 250 500m

Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

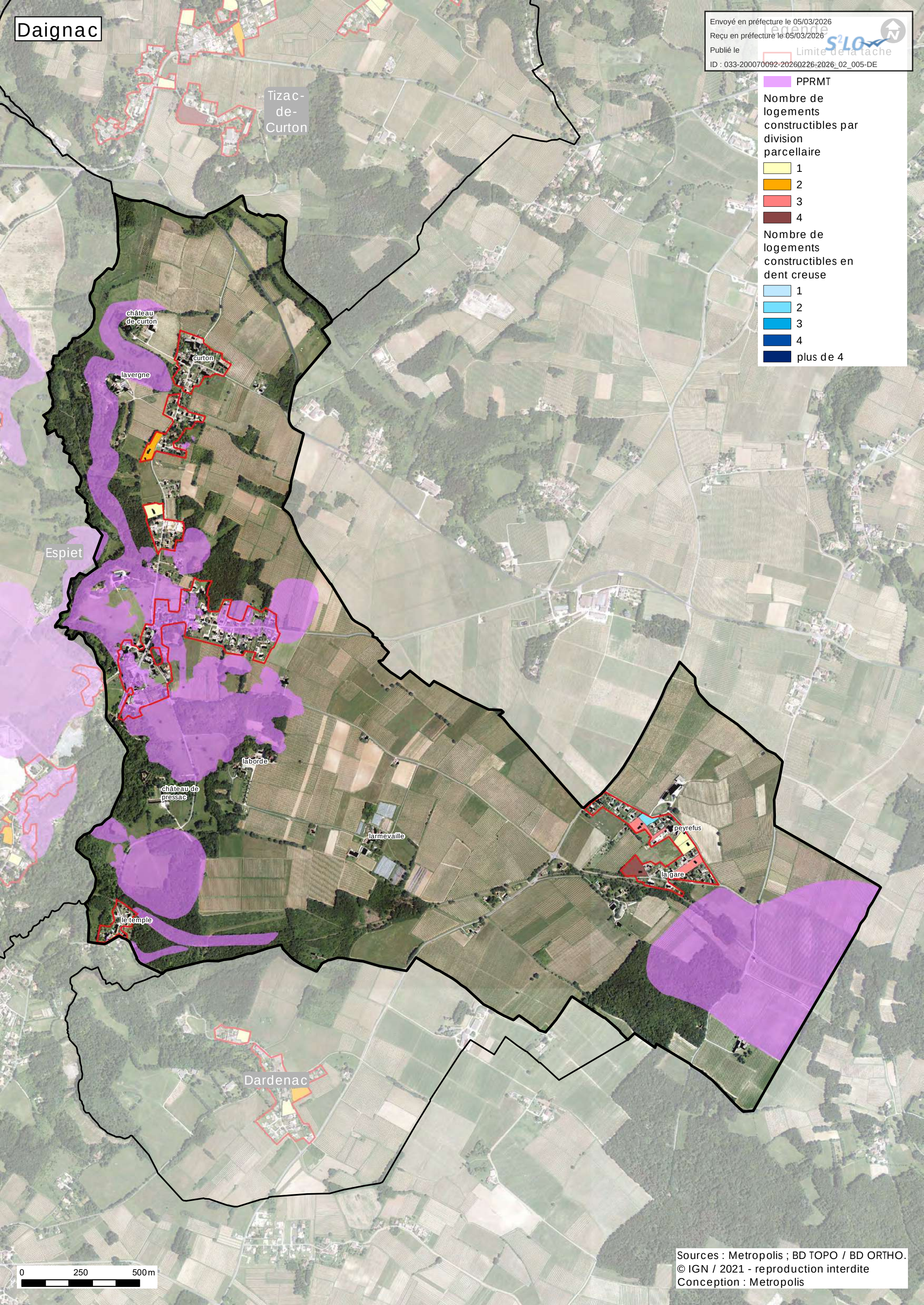
PPRMT

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1
2
3
4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1
2
3
4
plus de 4



Dardenac
Espiet

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le


ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

 Limite d'habitat urbain
 PPRMI

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

	1
	2
	3
	4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

	1
	2
	3
	4
	plus de 4

Daignac

goumin

le domaine de dardenac

meireau



Limites d'urbanisation

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

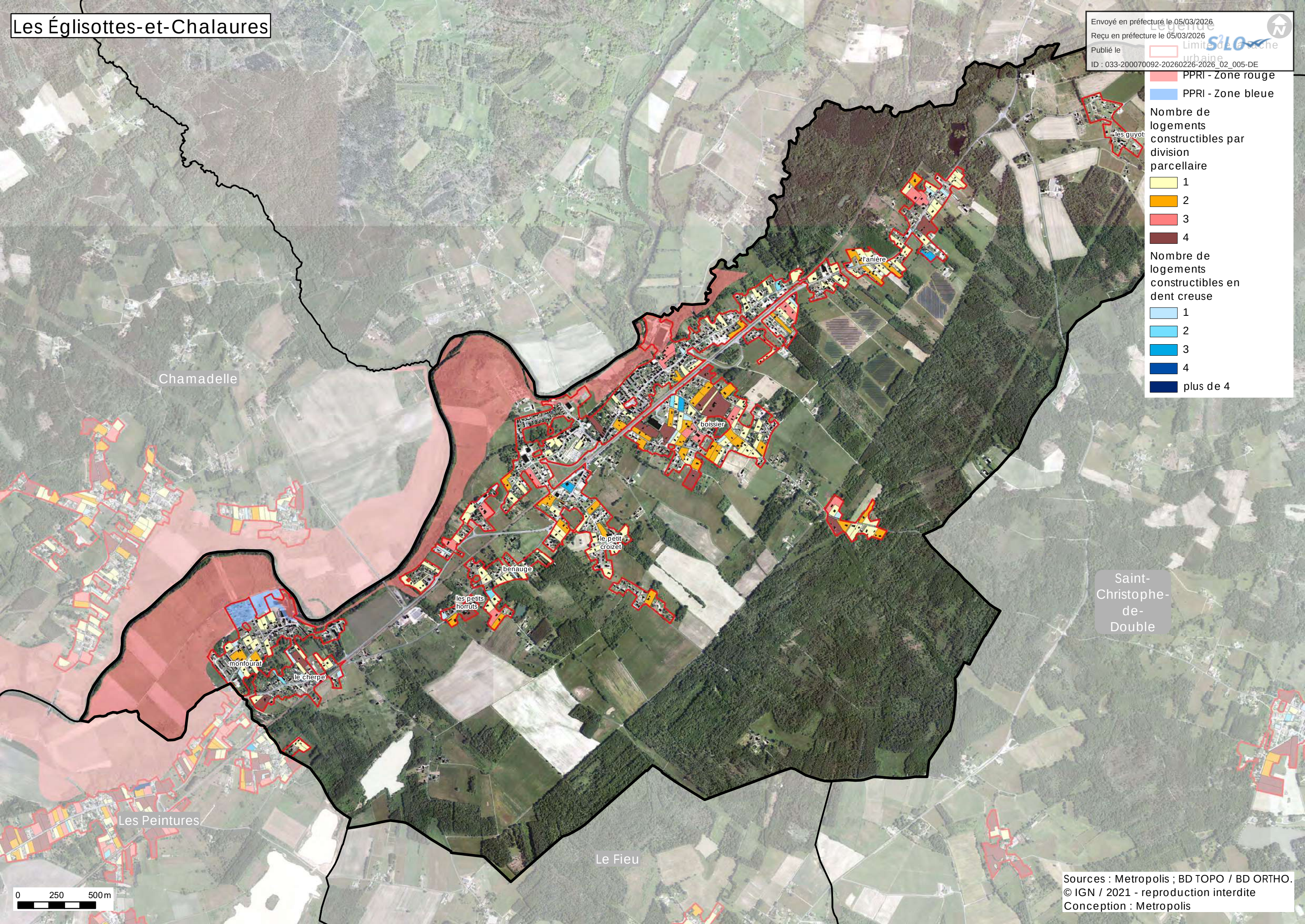
1

2

3

4

plus de 4



PPRMT

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

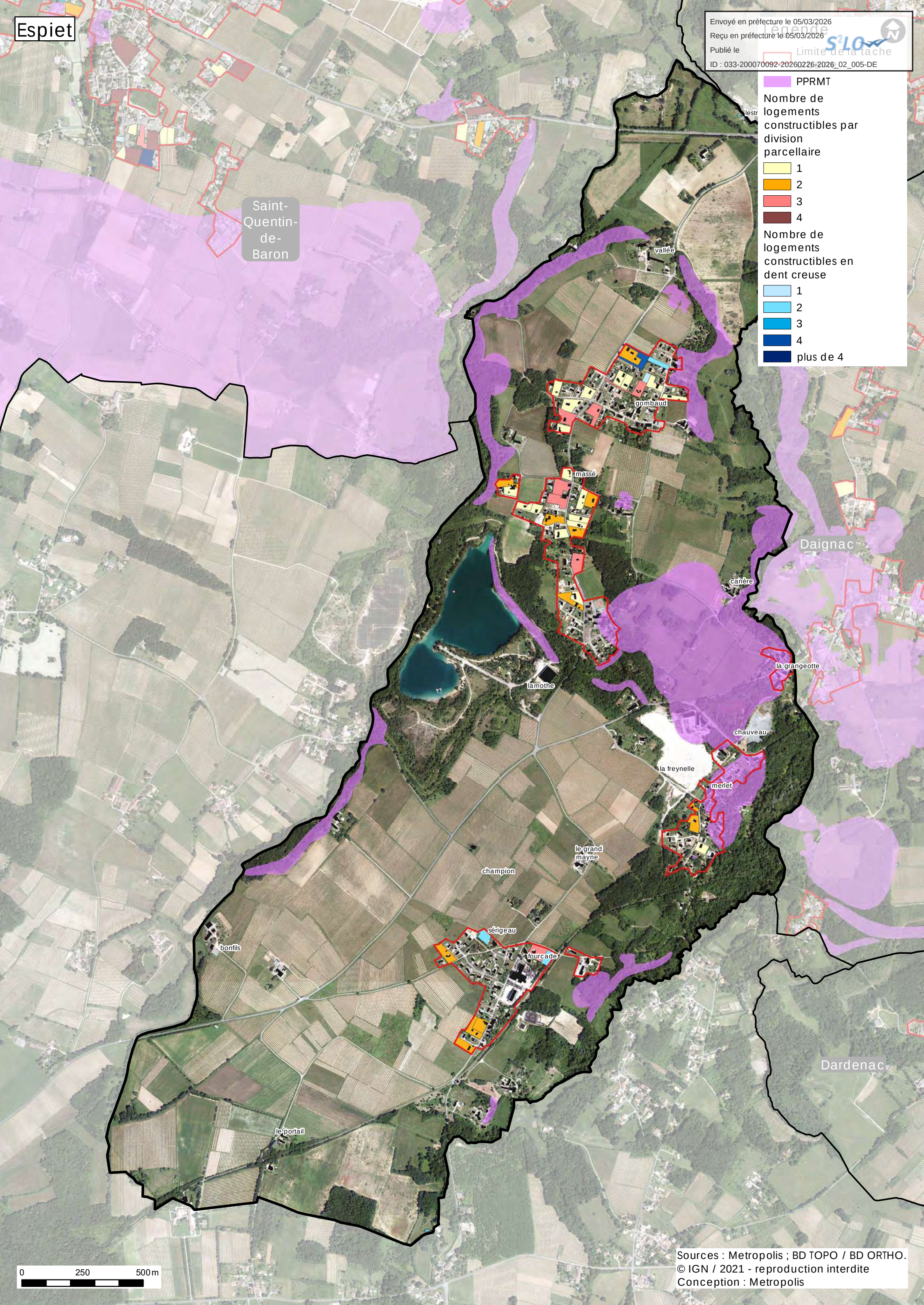
1

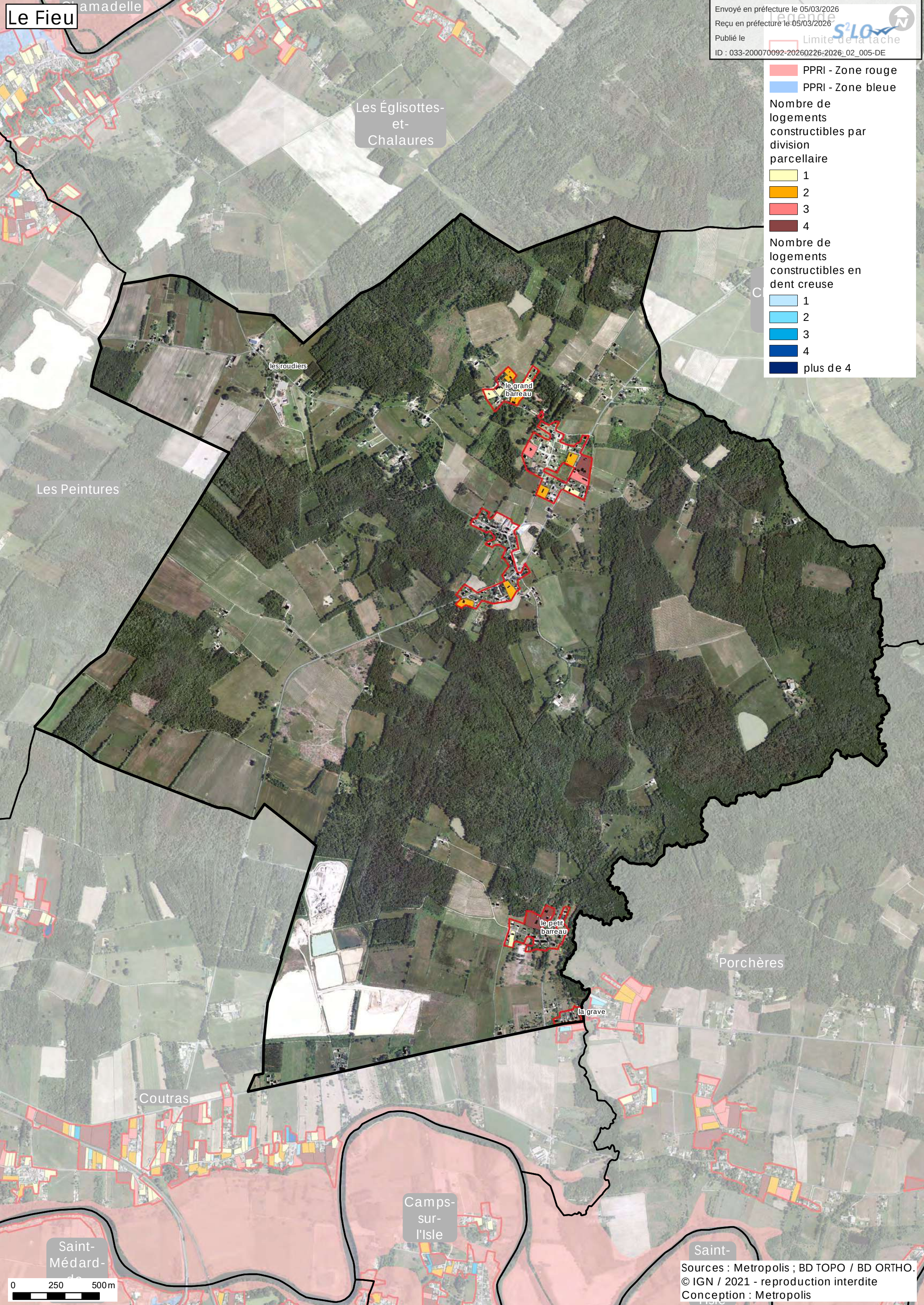
2

3

4

plus de 4





Le Fieu

amadelle

Les Églisottes-et-Chalaures

les roudiers

le grand barreau

le petit barreau

la grave

Porchères

Coutras

Saint-Médard-de-Ner

Camps-sur-l'Isle

Saint-Médard-de-Ner

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

PPRMT

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

Arveyres

Libourne

goudichaud

trop tard

barbeyrac

le redon

le port

le lingot

la fourmente

petite gare

coulouque

guiot

la mongie

tanait

machinot

la grande jeannette

larigue

le verdot

le burrey

guillaumat

campassant

chaumel

rambaud

mouchac

peyfaure

le bayle

les faures

combes

château de génissac

le burg

peyrouley

miot

montaliret

caillet

freychinet

le brana

la verdure

tambourlan

guérin

le canon

palisse

font du bert

campillon

la gelette

la landette

Moulon

Nérigean

Tizac-de-Curton

Gours

Porchères

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

Saint-Antoine-sur-l'Isle

Saint-Seurin-sur-l'Isle

cousseau

pécou

loubat

le meillac

Puynormand

le villémont



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

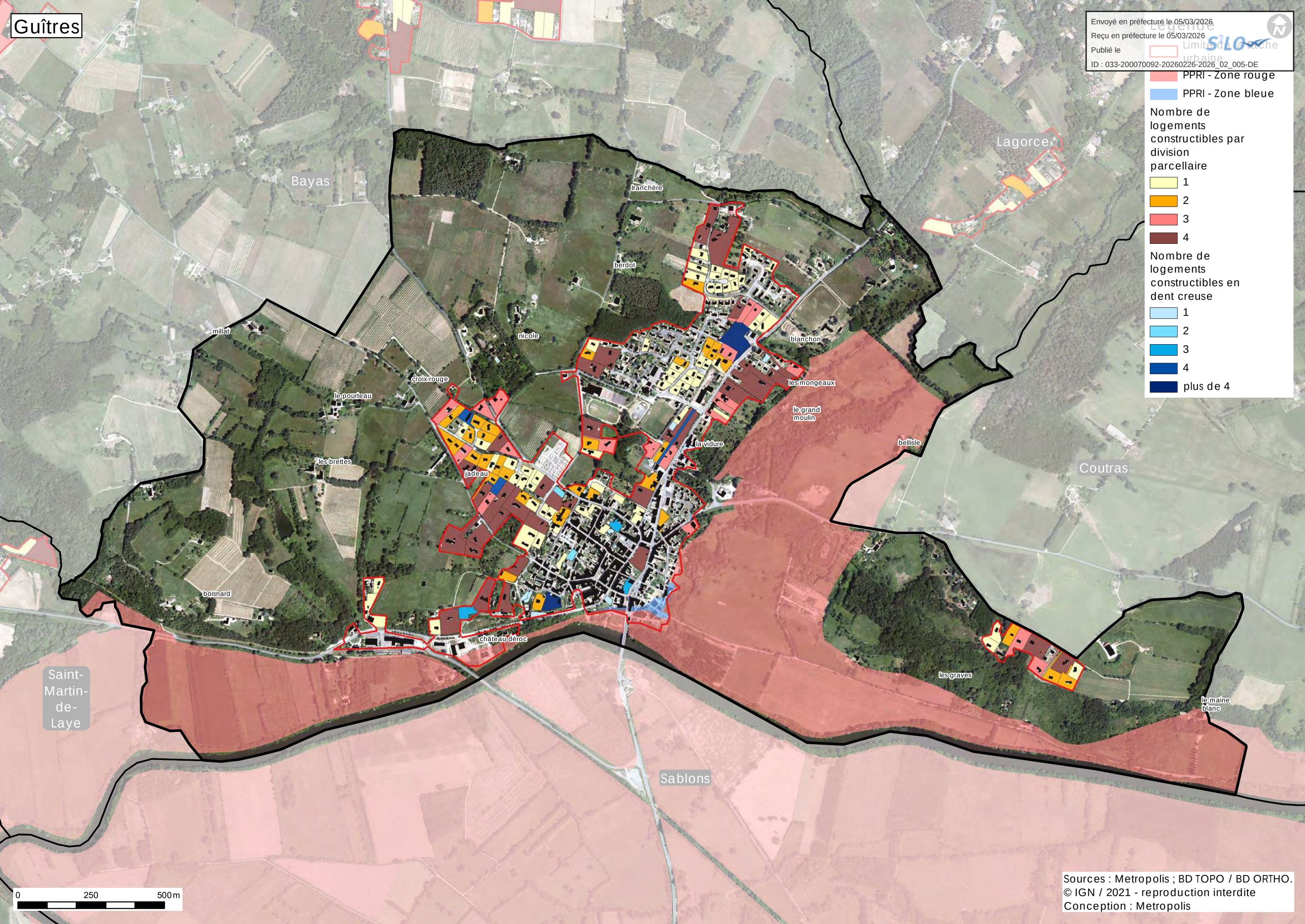
1

2

3

4

plus de 4





Agence
de l'Agglo
de la Loire
Urbanisme

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

1

2

3

4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

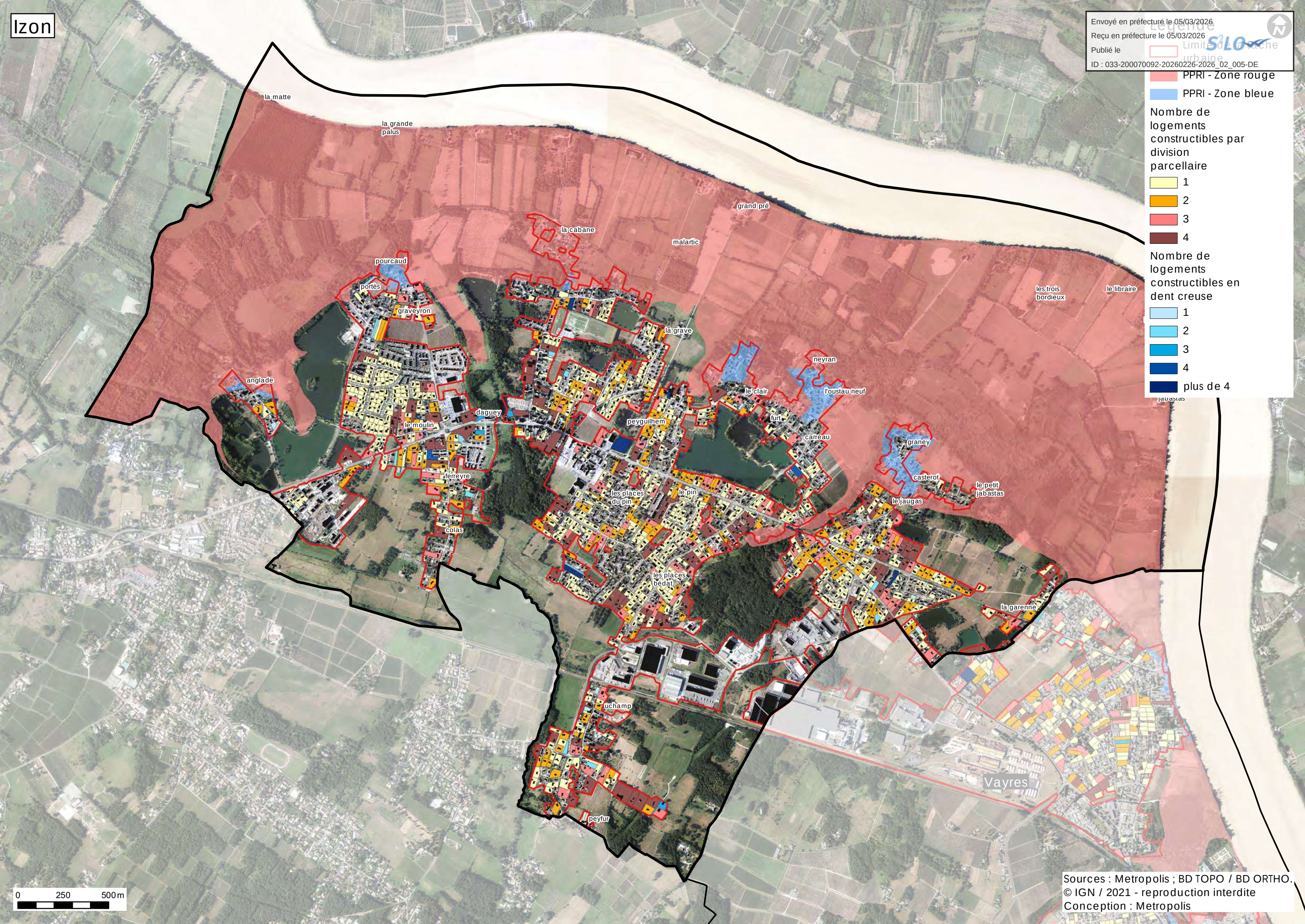
1

2

3

4

plus de 4



Lagorce

Maransin

Maransin

Bayas

Guîtres

grand rétiveau

from

frais
bouillon

lainier

jean petit

la guirande

maine pommier

Les Peintures

Coutras

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

Limites d'arrondissement

Limites d'intercommunalité

Limites communales

Limites cadastrales

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

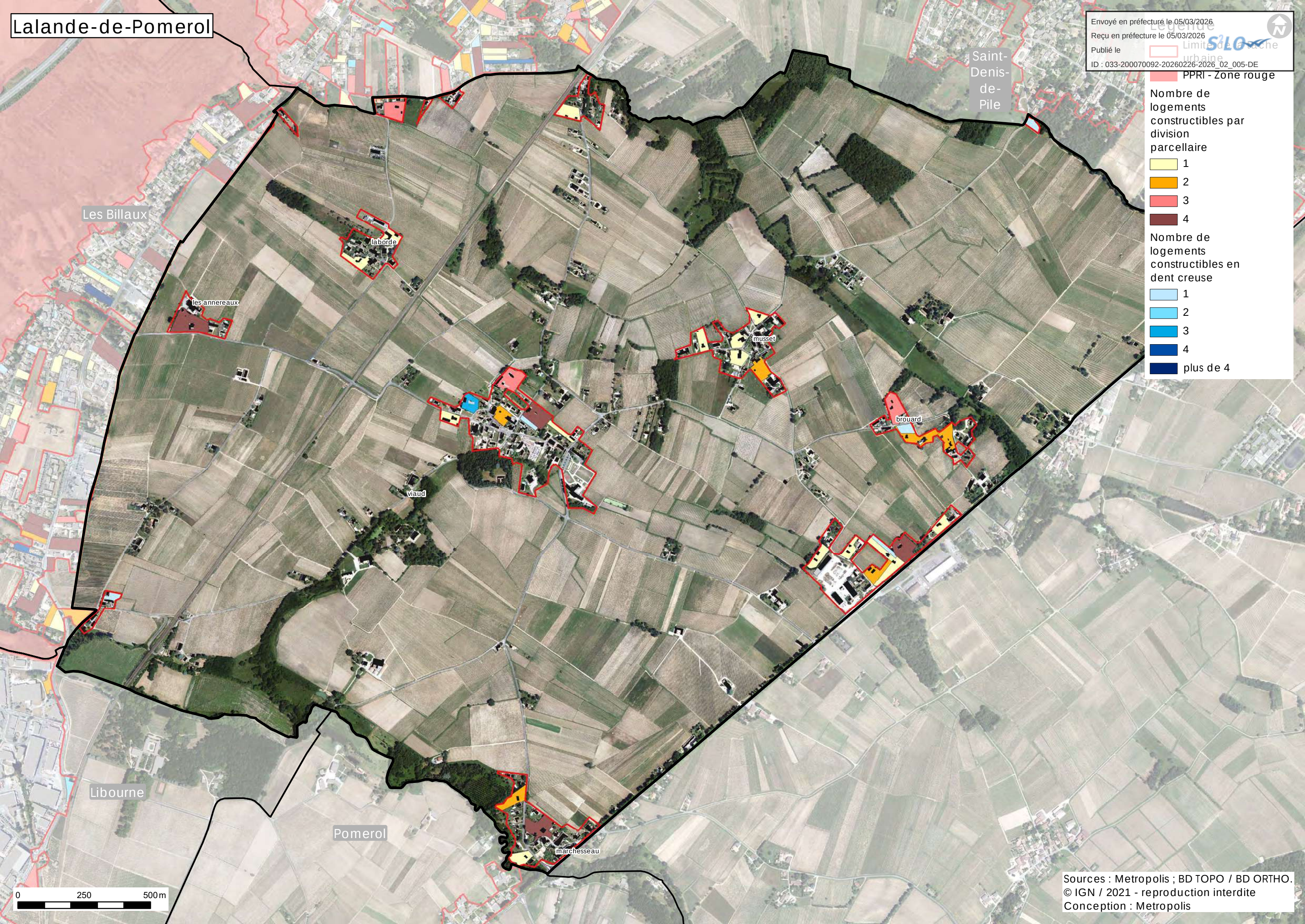
Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

	1
	2
	3
	4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

	1
	2
	3
	4
	plus de 4

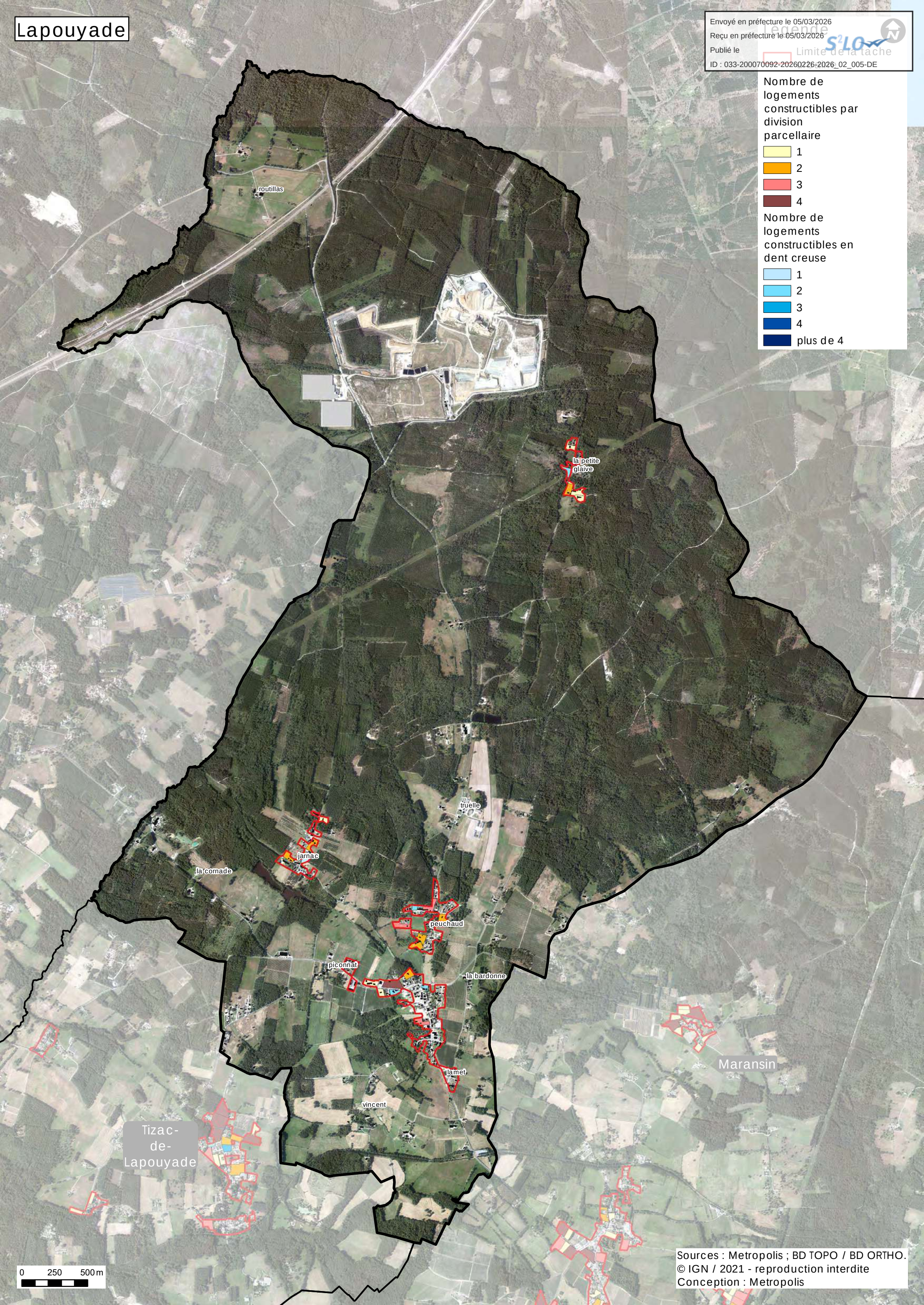


Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

- 1
- 2
- 3
- 4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

- 1
- 2
- 3
- 4
- plus de 4



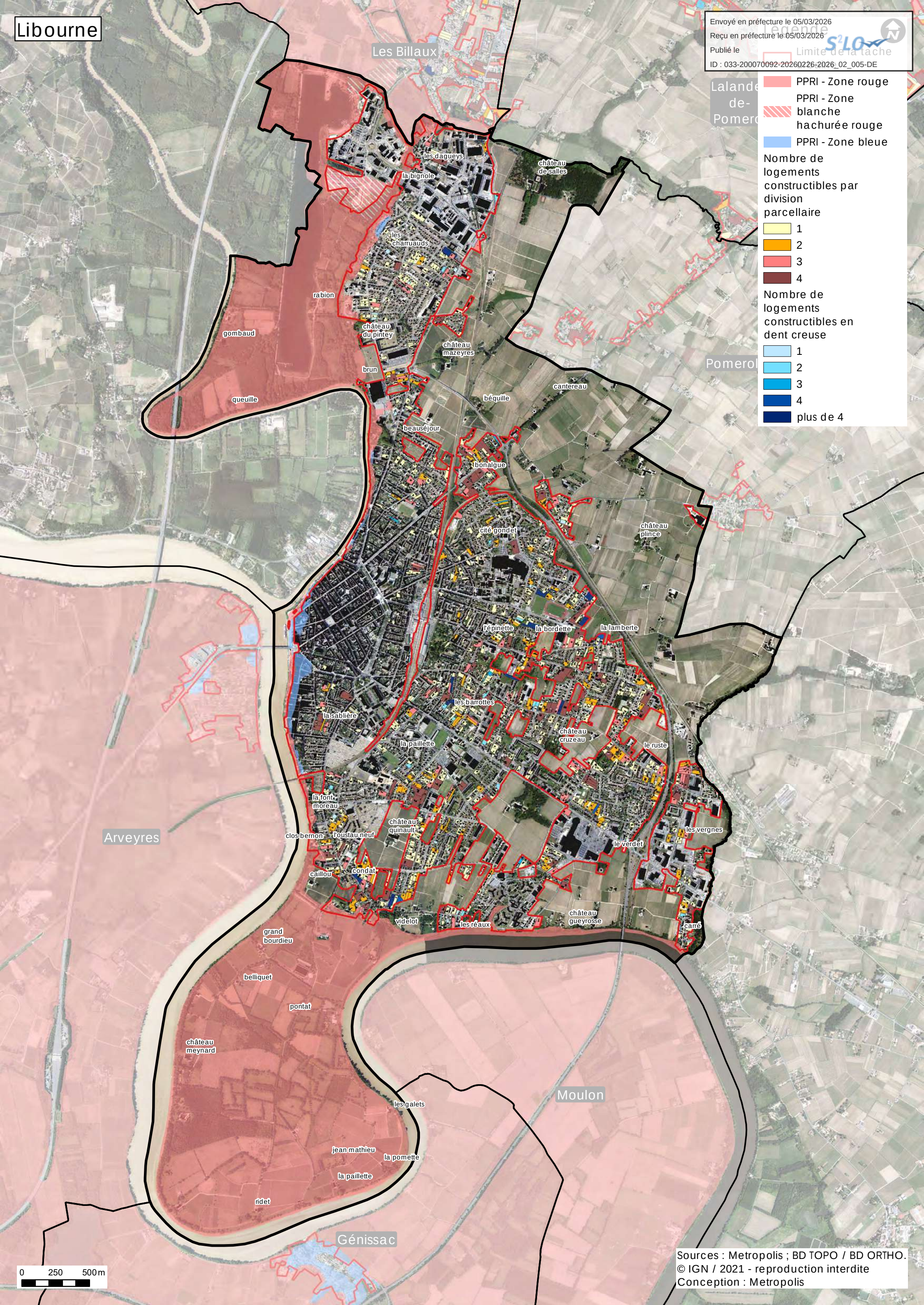
- PPRI - Zone rouge
- PPRI - Zone blanche hachurée rouge
- PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

- 1
- 2
- 3
- 4

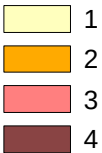
Nombre de logements constructibles en dent creuse

- 1
- 2
- 3
- 4
- plus de 4

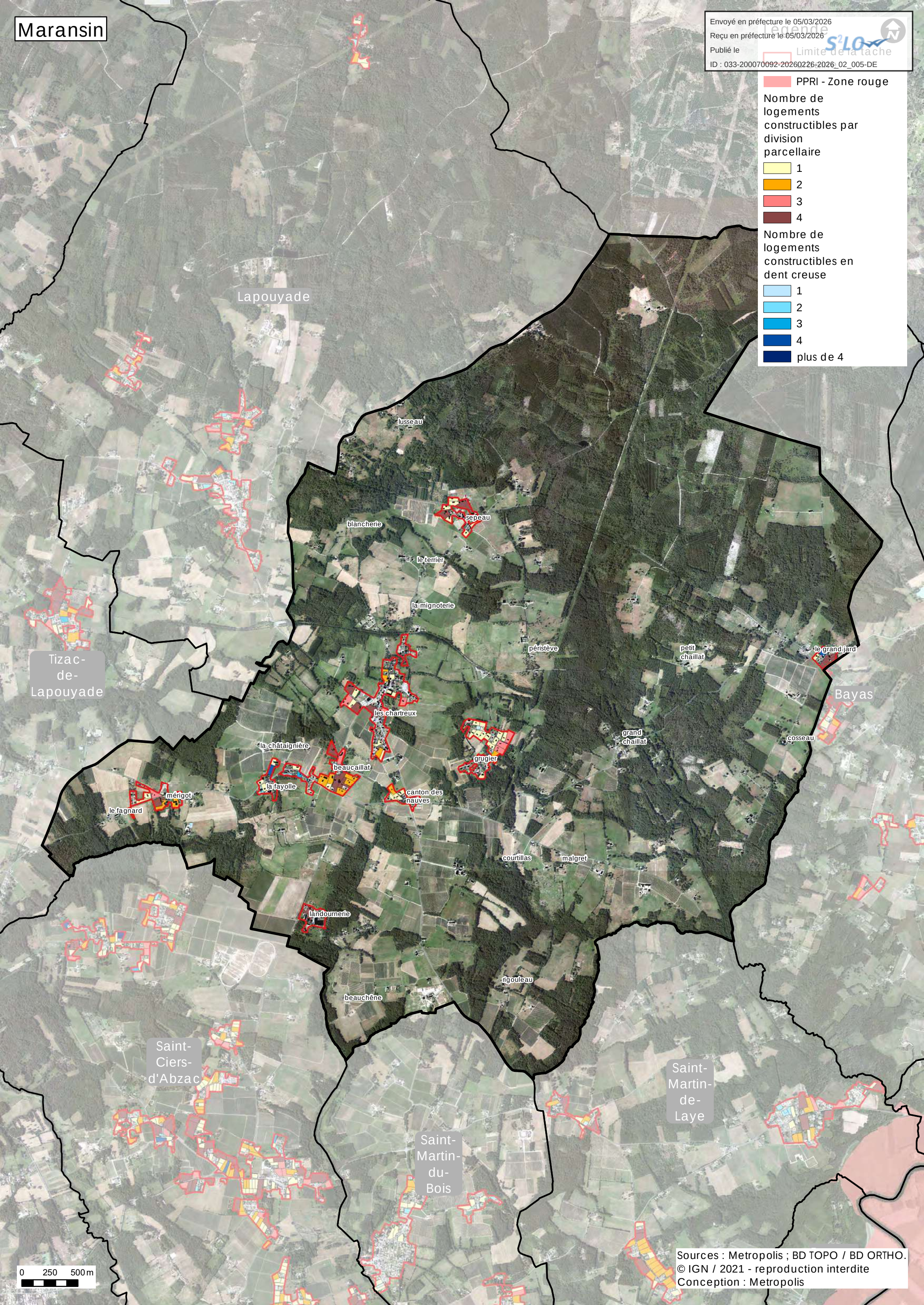
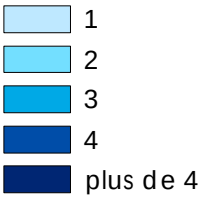


PPRI - Zone rouge

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire



Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse



Lapouyade

Tizac-
de-
Lapouyade

Bayas

Saint-
Ciers-
d'Abzac

Saint-
Martin-
de-
Laye

Saint-
Martin-
du-
Bois

Moulon

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

Libourne

Génissac

le moulin batan

le port

teynac

le bouchard

les doumens

lasserre

bourbon

les faures

montlau

Tizac-de-Curton



PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

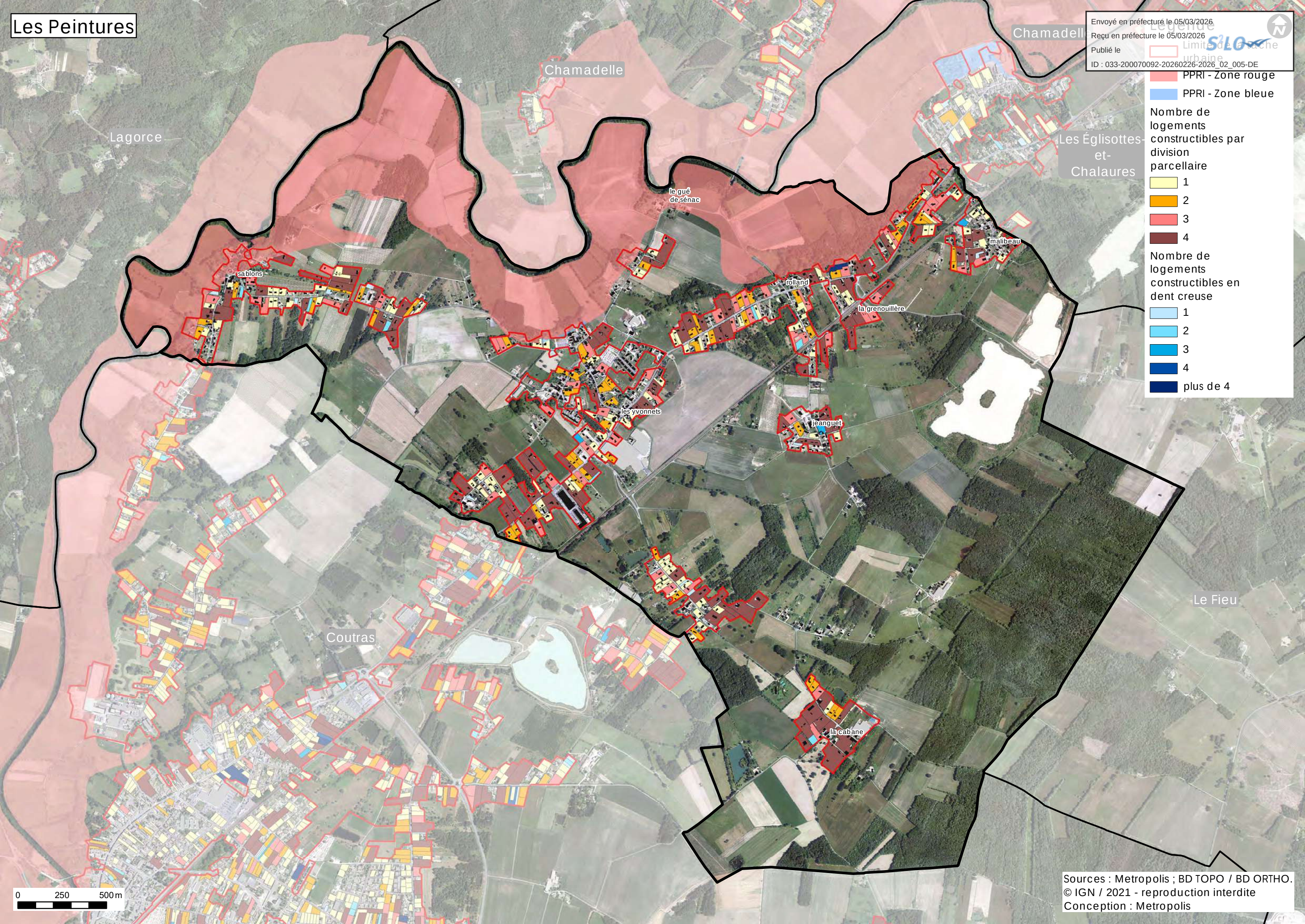
1

2

3

4

plus de 4



Pomerol

Lalande-
de-
Pomerol

Libourne

touillaut

boénot

la patache

pont de
cloquet

le grand
moulinet

rené

château
le gay

vieux
château
certain

catusseau

maillet

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Limites d'arrondissement

urbaine

PPRI - Zone rouge

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

1

2

3

4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.

© IGN / 2021 - reproduction interdite

Conception : Metropolis

0 250 500m

Porchères

Envoyé en préfecture le 05/03/2026

Reçu en préfecture le 05/03/2026

Publié le

ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE



Limites d'arrondissement

Saint-
Christophe-
de-
Double

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

1

2

3

4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

Le Fieu

la courtade

la taupe

guérin

larret

la combette

la vergnotte

le petit
chalbat

le petit clos

Saint-
Antoine-
sur-
l'Isle

Coutras

courbarieu

chollet

Saint-
Seurin-
sur-
l'Isle

Camps-
sur-
l'Isle

Gours

0 250 500m

Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

	1
	2
	3
	4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

	1
	2
	3
	4
	plus de 4

Saint-Seurin-sur-l'Isle

Saint-Sauveur-de-Puynormand

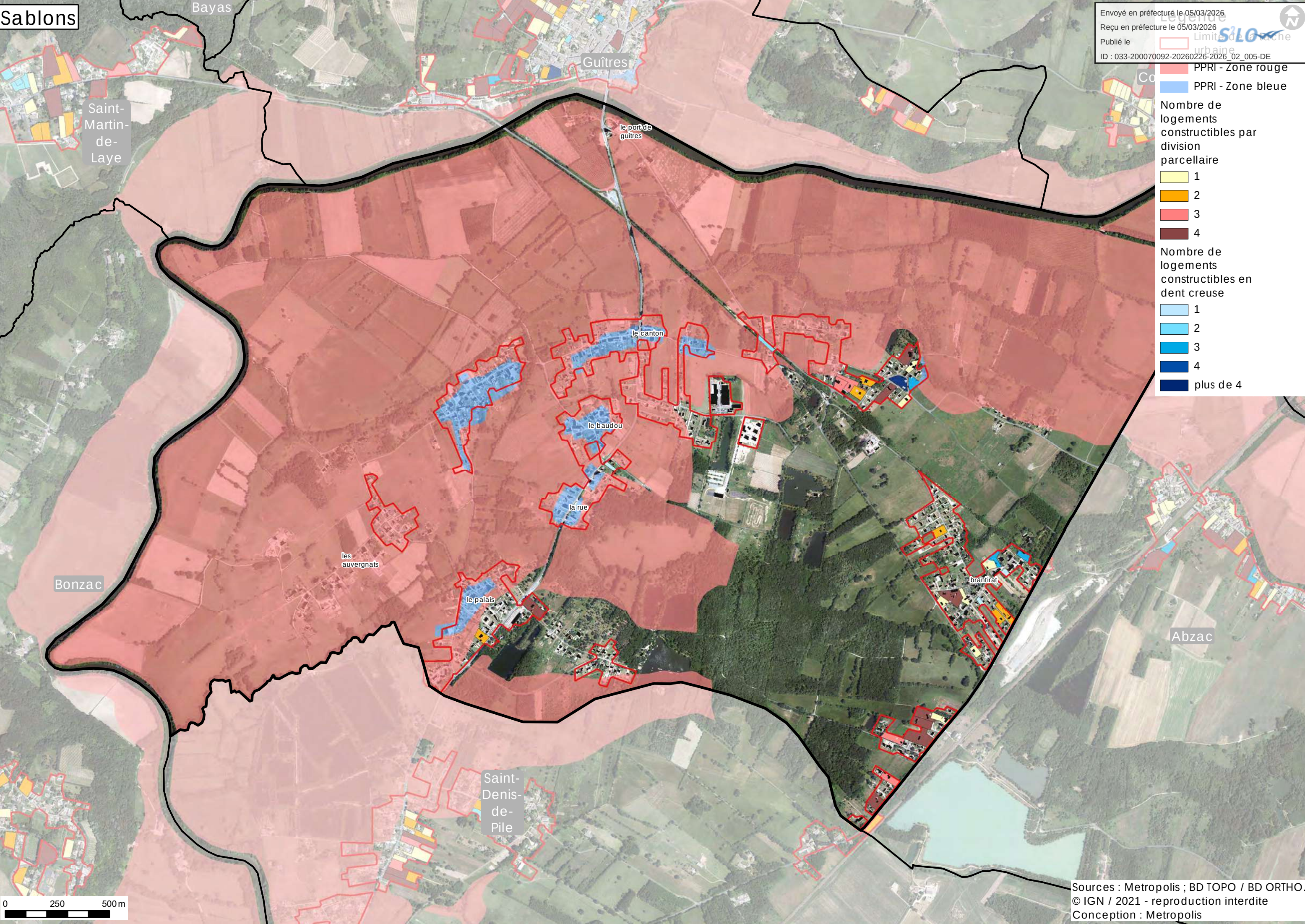
Gours

le bourdieu

razat

villatte

ringaud



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-02_005-DE

Limites d'habitat urbain

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

0 250 500m

Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

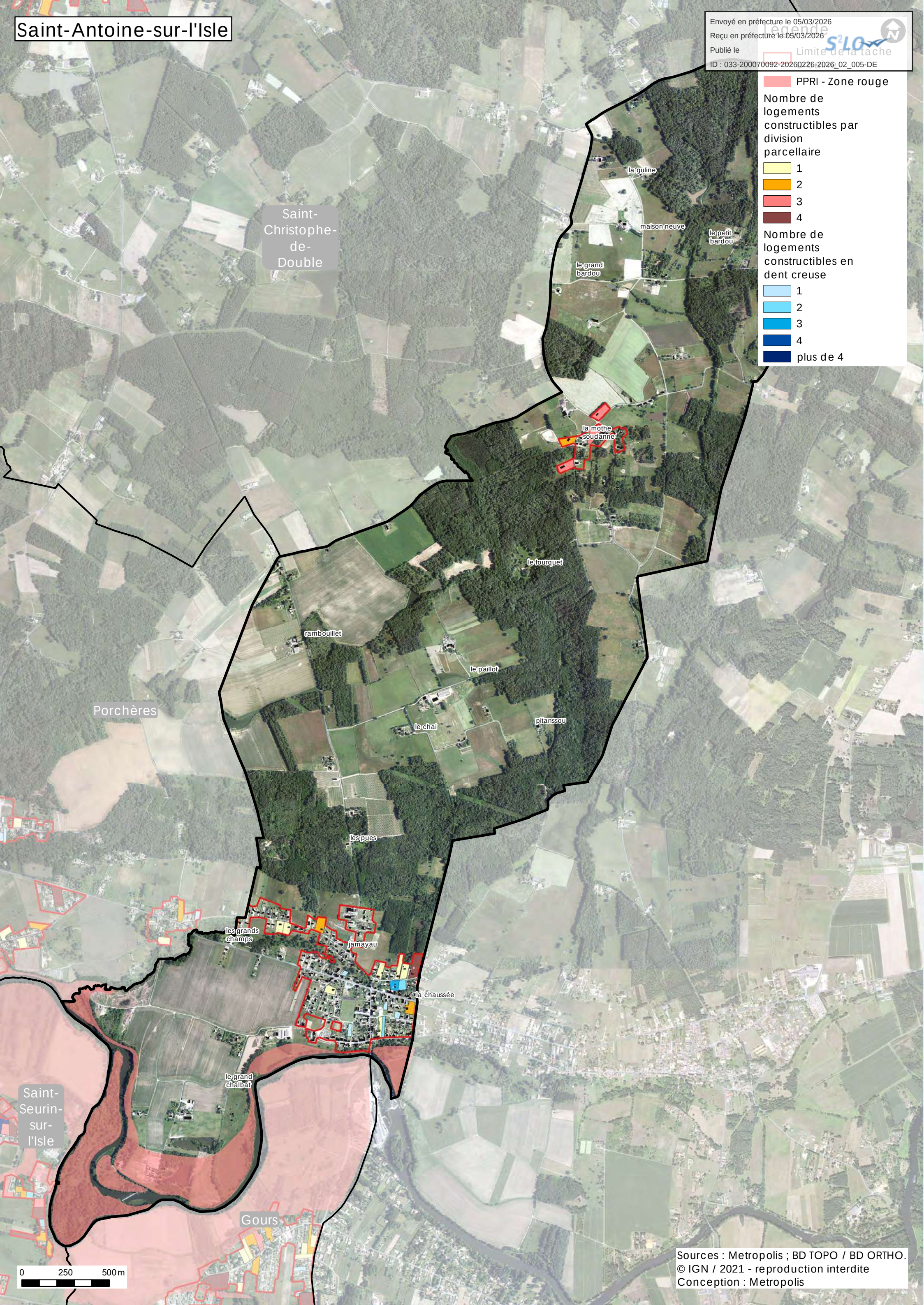
PPRI - Zone rouge

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

- 1
- 2
- 3
- 4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

- 1
- 2
- 3
- 4
- plus de 4

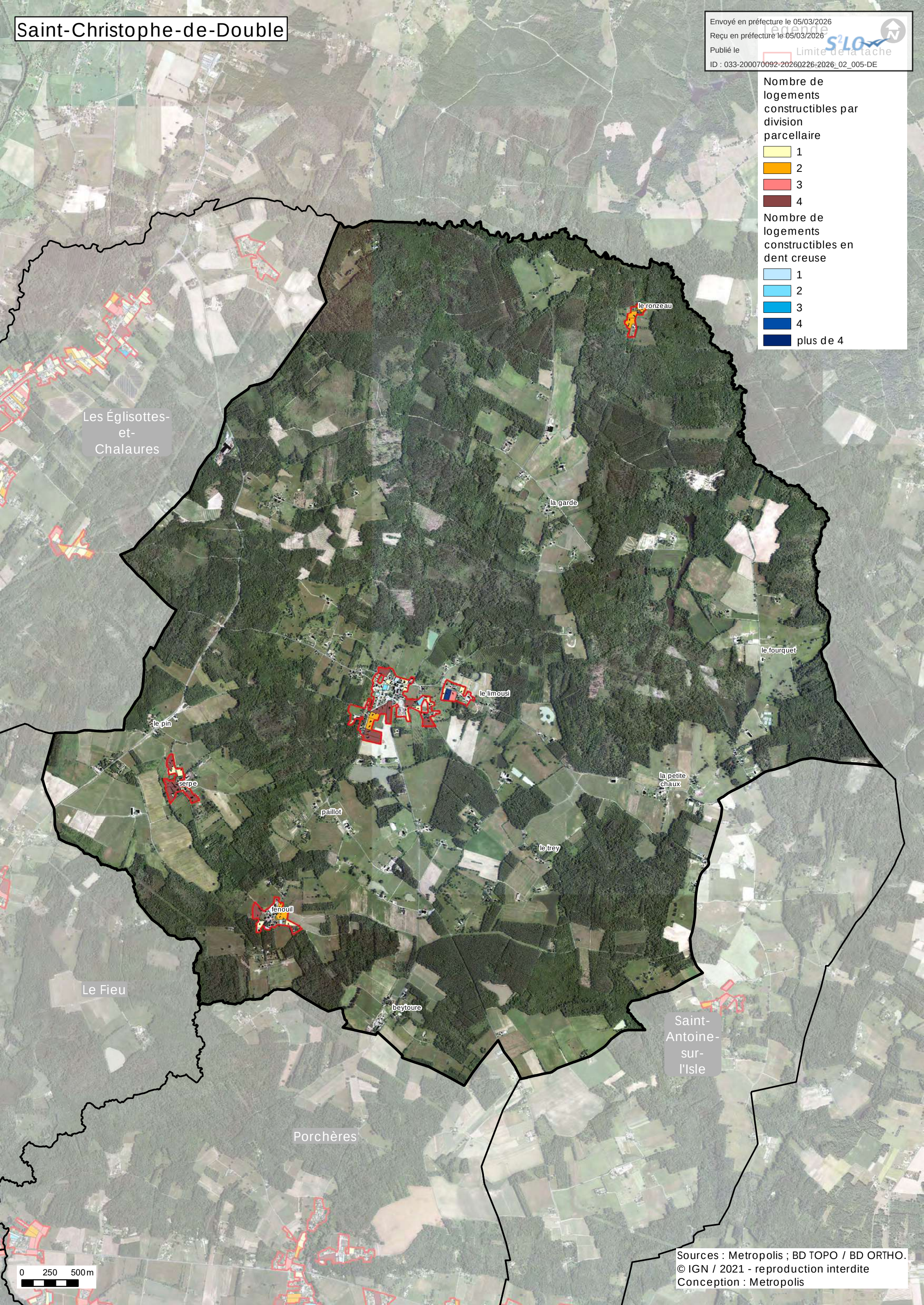


Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1
2
3
4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1
2
3
4
plus de 4



Nombre de logements constructibles par division parcellaire

	1
	2
	3
	4

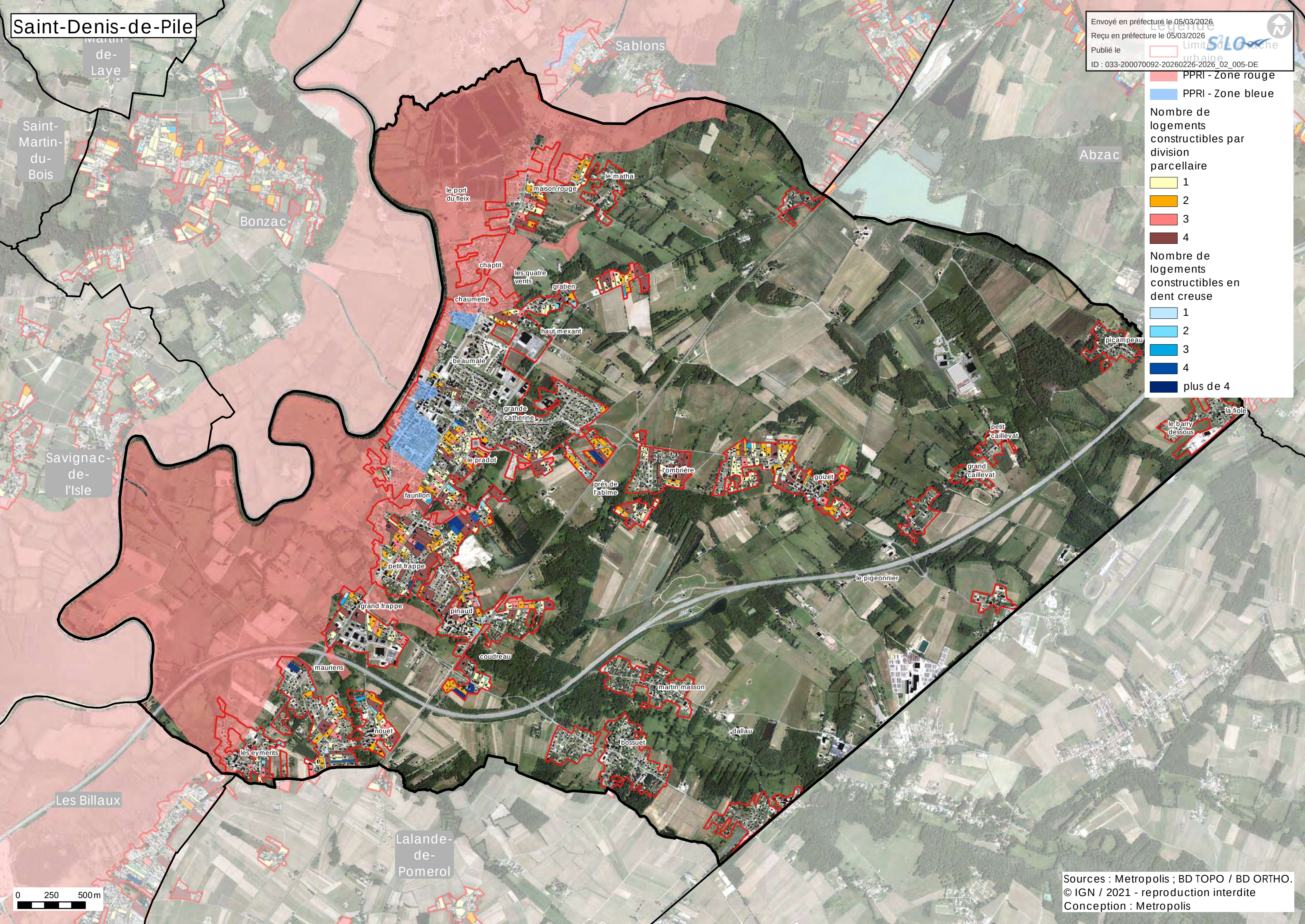
Nombre de logements constructibles en dent creuse

	1
	2
	3
	4
	plus de 4

Tizac-de-Lapouyade

Maransin

Saint-Martin-du-Bois



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

- Limites de commune
- PPRI - Zone rouge
- PPRI - Zone bleue
- Nombre de logements constructibles par division parcellaire
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
- Nombre de logements constructibles en dent creuse
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - plus de 4

Saint-Denis-de-Pile

Saint-Martin-du-Bois

Bonzac

Savignac-de-l'Isle

Les Billaux

Lalande-de-Pomerol

Sablons

Abzac

le port du fleix

maison rouge

le matha

chaptit

les quatre vents

gratien

chaumette

haut mexant

beaumale

grande catherine

le pradot

faurillon

petit frappe

grand frappe

pinaud

coudreau

mauriens

nouet

les eymerits

martin masson

bossuet

dallau

prés de l'abime

l'ombrière

goizet

le pigeonier

petit caillevat

grand caillevat

le barry dessous

la fiole

Sources : Metropolis ; BD TOPO / BD ORTHO.
© IGN / 2021 - reproduction interdite
Conception : Metropolis



PPRMI

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1
2
3
4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1
2
3
4
plus de 4

Maransin

Bayas

Guîtres

PPRI - Zone rouge

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1

2

3

4

plus de 4

la garrigue

finterode

pénardeau

le galostre

grange

chaulet

gaudard

pilliers

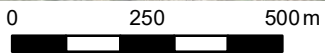
malfard

Saint-Martin-du-Bois

Sablons

Bonzac

Saint-Denis-de-Pile

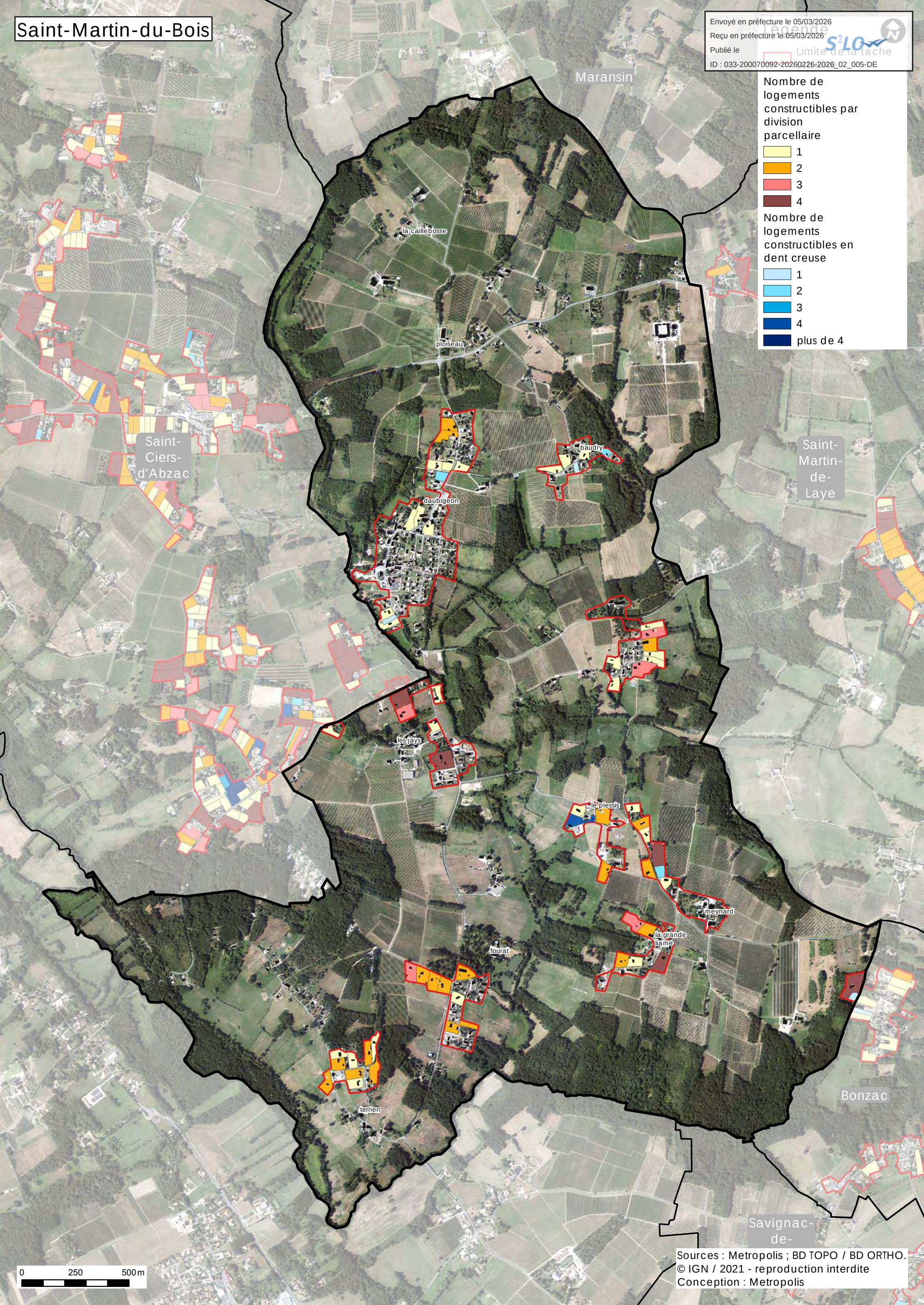


Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire

- 1
- 2
- 3
- 4

Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse

- 1
- 2
- 3
- 4
- plus de 4



Saint-Médard-de-Guizières

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

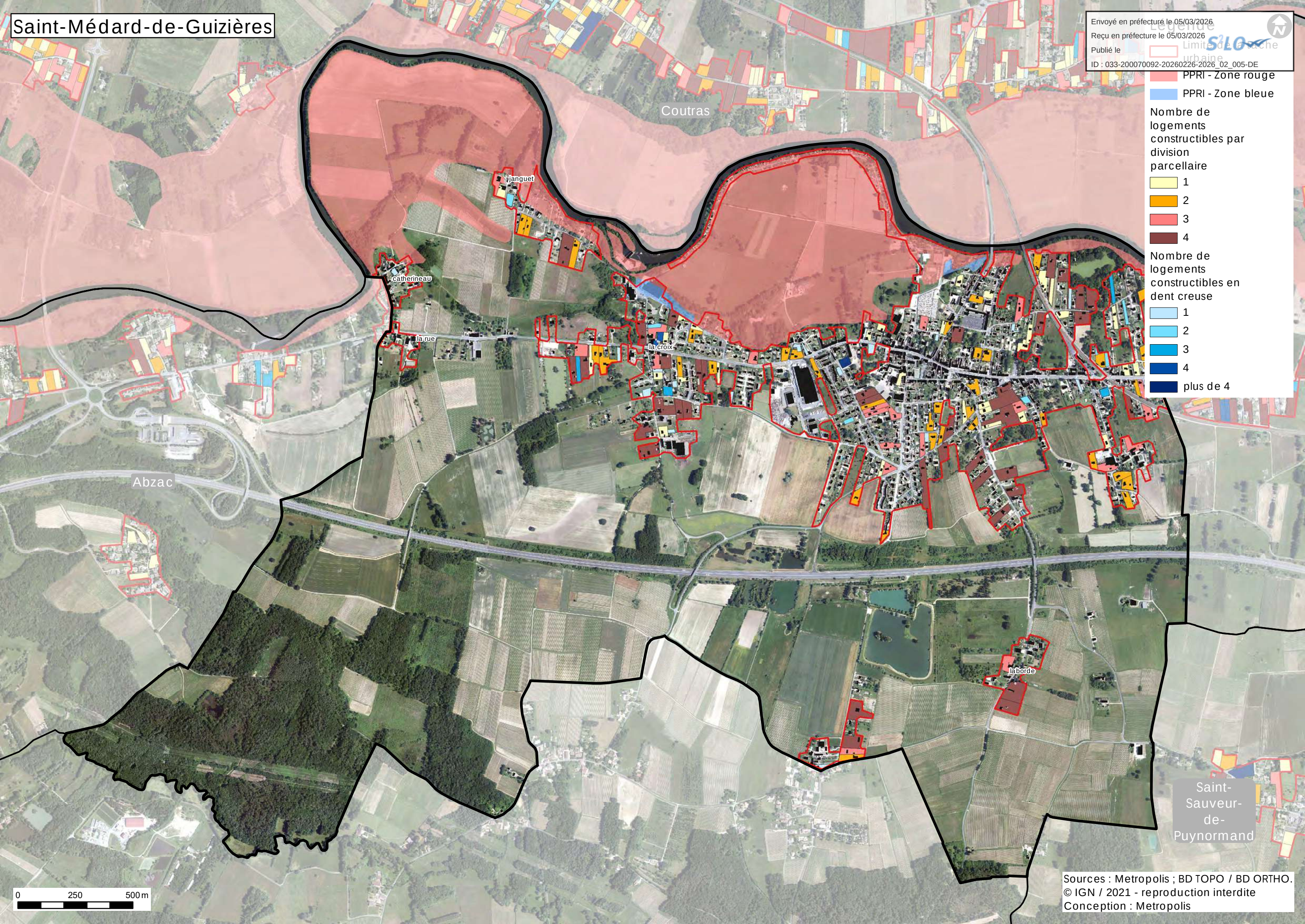
1

2

3

4

plus de 4





Limites d'arrondissement

urbaine

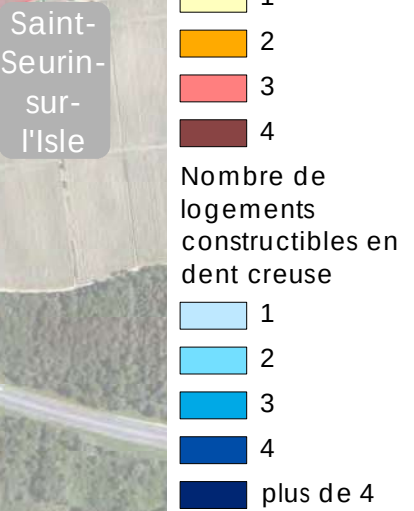
PPRMI

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1
2
3
4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

1
2
3
4
plus de 4



Saint-Seurin-sur-l'Isle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005-DE

PPRI - Zone rouge

PPRI - Zone bleue

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

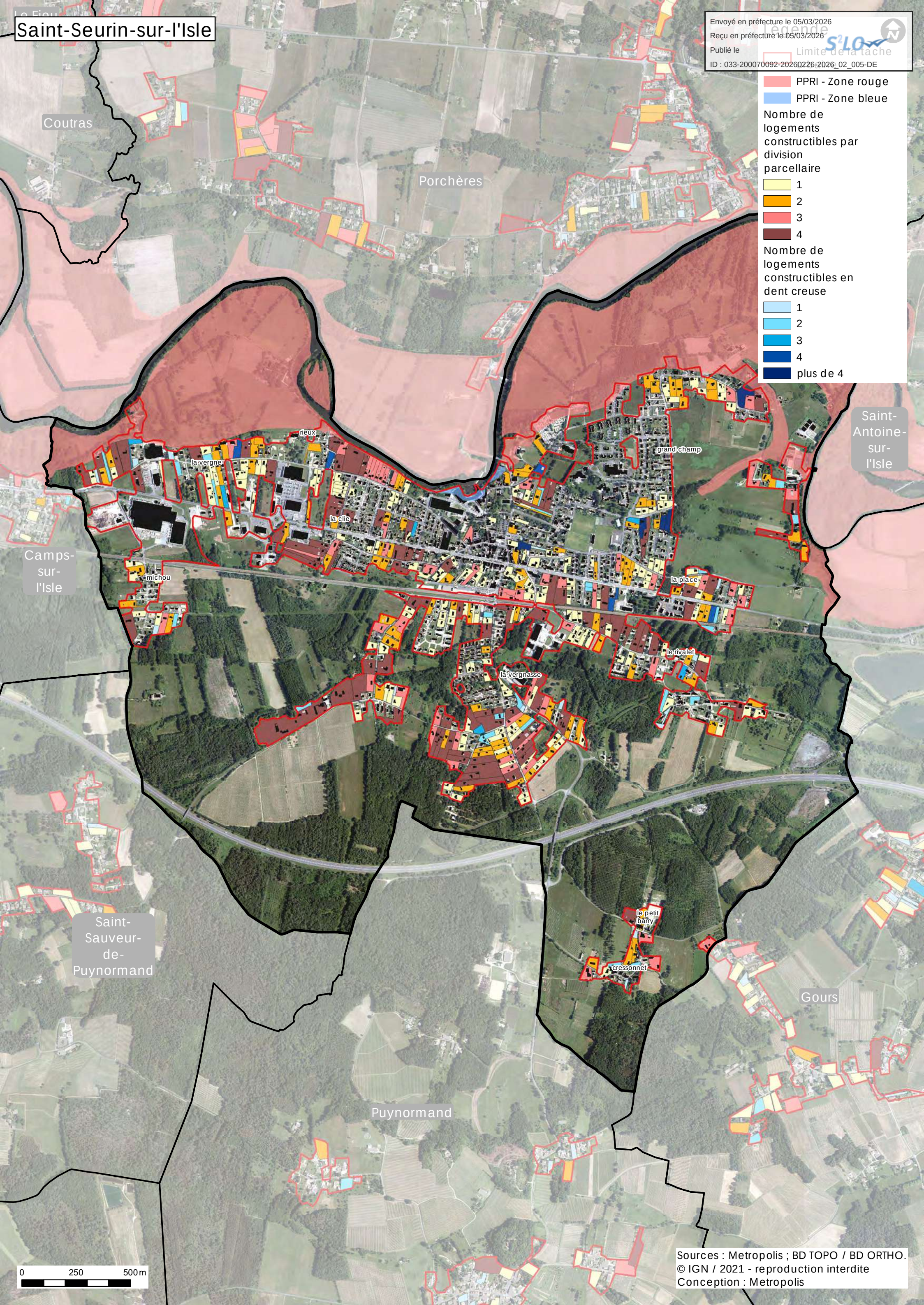
1

2

3

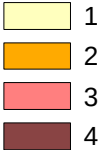
4

plus de 4

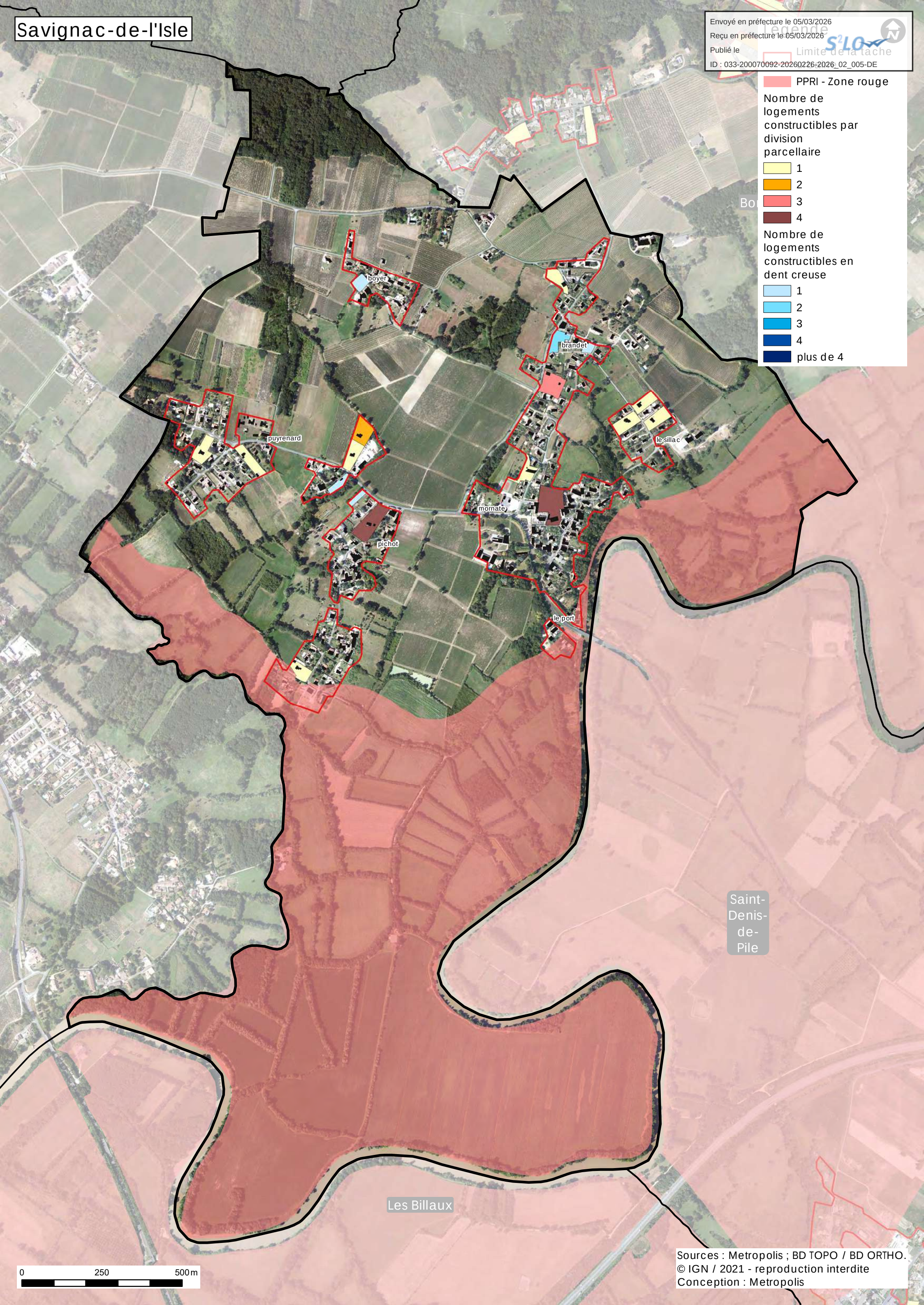
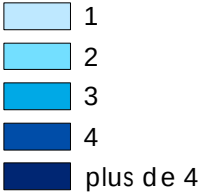


PPRI - Zone rouge

Nombre de
logements
constructibles par
division
parcellaire



Nombre de
logements
constructibles en
dent creuse



PPRMT

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

1

2

3

4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

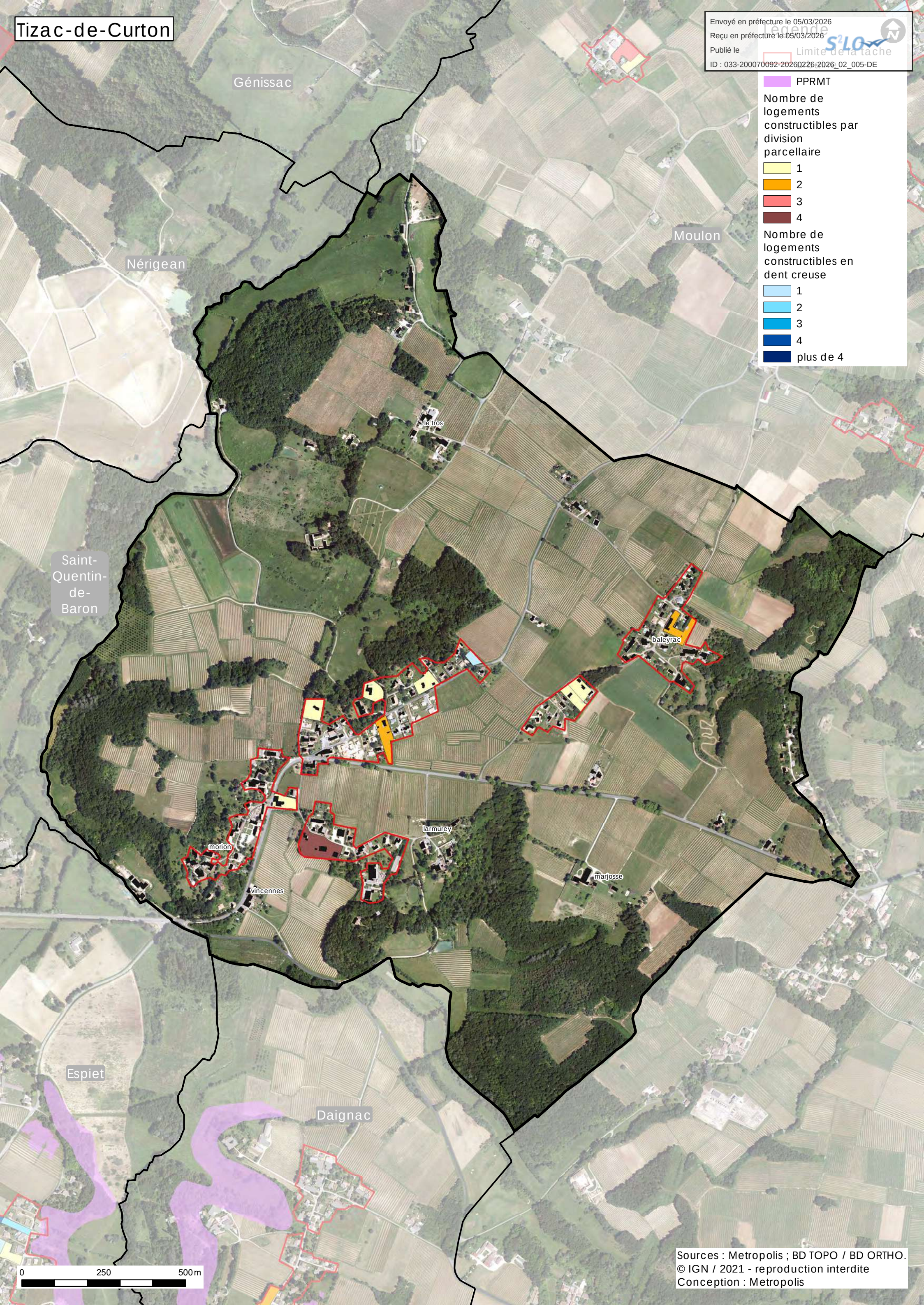
1

2

3

4

plus de 4

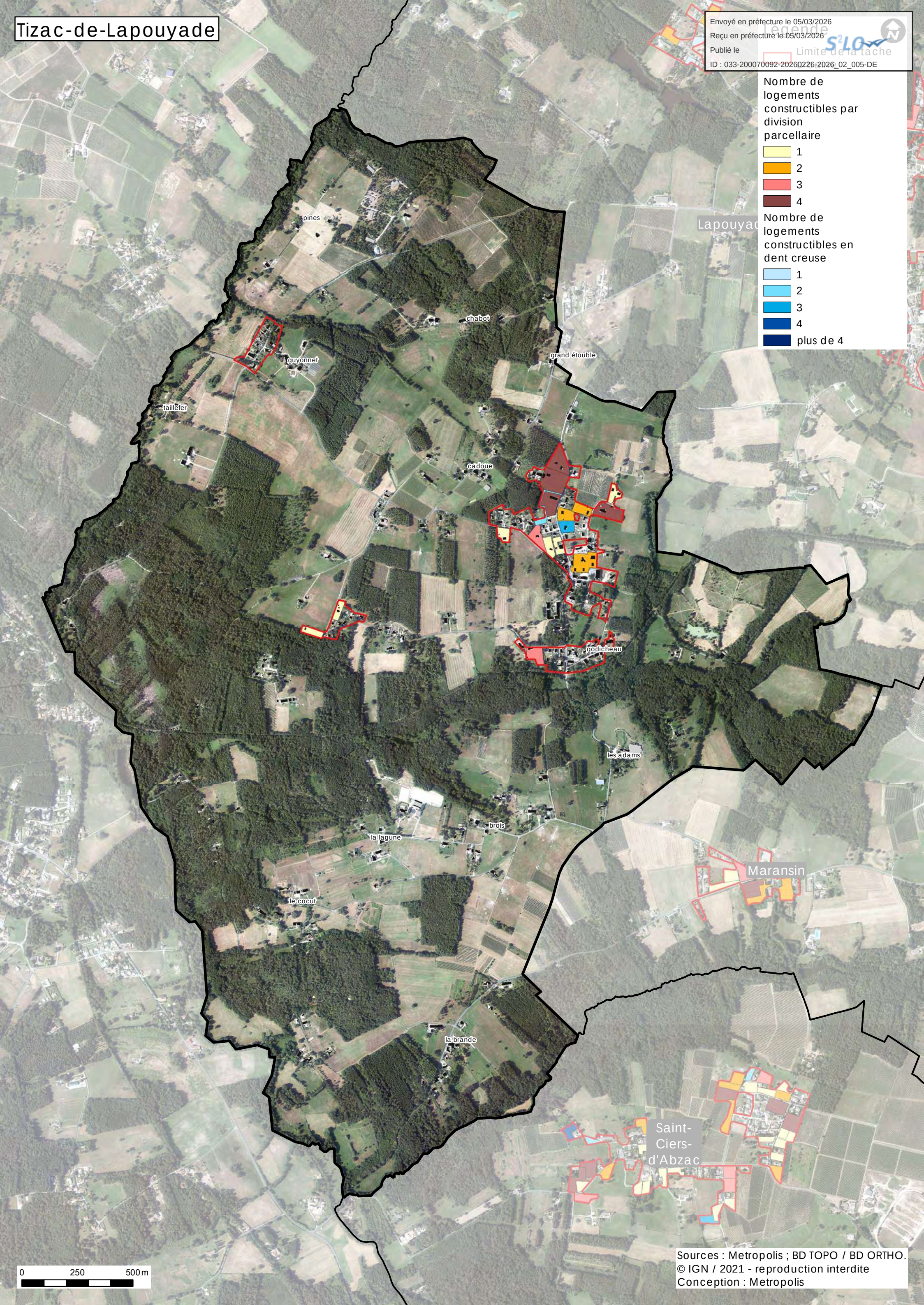


Nombre de logements constructibles par division parcellaire

	1
	2
	3
	4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

	1
	2
	3
	4
	plus de 4



 PPRI - Zone rouge

 PPRI - Zone bleue

 PPRMT

Nombre de logements constructibles par division parcellaire

 1

 2

 3

 4

Nombre de logements constructibles en dent creuse

 1

 2

 3

 4

 plus de 4

