



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

1.3	RAPPORT DE PRESENTATION EXPLICATION DU PROJET ET DE LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE
------------	---

1.	EXPLICATION DU PROJET.....	5
A.	LES ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	7
1.	LES PRINCIPAUX ENJEUX...	7
2.	...AYANT CONDUIT A LA DEFINITION DE SCENARIOS CONTRASTES...	14
3.	UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE	19
B.	EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 20	
C.	EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	48
1.	DE L'IDENTIFICATION D'ESPACES LIBRES THEORIQUES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE A LA NECESSITE D'OUVRIRE DE NOUVEAUX ESPACES A L'URBANISATION	48
2.	PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	50
3.	LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN	51
4.	LES SITES DE CONFORTEMENT URBAIN	52
5.	LES SITES D'EXTENSION URBAINE	53
6.	LES SITES PORTANT SUR DES DESTINATIONS SPECIFIQUES	53
D.	EXPLICATION DES PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT « HABITAT » ET « MOBILITE »	54
1.	LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (POA) DU VOLET « HABITAT »	54
2.	LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (POA) DU VOLET « MOBILITE »	57
2.	EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	61
A.	EXPLICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	63
3.	ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	63
4.	DISPOSITIONS GENERALES, COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	66
5.	LES ZONES URBAINES	70
6.	LES ZONES A URBANISER	97
7.	LA ZONE AGRICOLE	104
8.	LA ZONE NATURELLE	107
9.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	112
10.	ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	137
A.	BILAN QUANTITATIF & COMPATIBILITE DU PLUi-HD	267
1.	SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES DU PLUi-HD	267
2.	ARTICULATION DU PLUi-HD AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS	291

1. EXPLICATION DU PROJET

Les données des parties suivantes sont issues des recensements principaux et complémentaires de l'année 2019 de l'INSEE, sauf mention contraire. Ces données prennent en compte le découpage communal au 1er janvier 2016 et le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Libournais en date du 1er janvier 2022. Les comparaisons par période sont réalisées à périmètre constant.

Des cartographies, tableaux et autres éléments complémentaires sont disponibles dans le document 1.1.a Rapport de présentation – Annexes du diagnostic.

A. LES ENJEUX AYANT GUIDE LES REFLEXIONS PREALABLES AUX ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1. LES PRINCIPAUX ENJEUX...

A. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Atouts	Faiblesses
- Des identités paysagères diverses et de qualité (coteaux, tertres, plateaux, berges des rivières...) : - façonnées (viticulture) qui favorise des panoramas à forte valeur paysagère ; - marquées par un réseau hydrographique omniprésent (Dordogne, l'Isle et Dronne) et un réseau secondaire très important ; - Une richesse environnementale (nombreux espaces naturels remarquables concernés par un zonage de protection ou d'inventaire) ; - Une Trame Verte et Bleue s'appuyant sur des composantes majeures (eau et forêt) et une maîtrise foncière non négligeable par le secteur public ; - Une diversité des ressources potentielles pour développer un mix énergétique sur La Cali (boisement, vignes, géothermie, surfaces en toiture...), en intégrant les orientations du Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) ; - Un parc de traitement des eaux usées par assainissement collectif qui maille plutôt bien le territoire, avec des projets en cours (ex : nouvelle STEP de Libourne, 2nd étage sur STEP de St Martin...).	- Une banalisation des paysages, dégradés par une urbanisation diffuse et à une faible intégration paysagère (de nombreux espaces de transition sont sous tension : hydrographie et boisements, espaces agricoles) ; - Une lecture paysagère perturbée : observation d'une certaine « confrontation » des vocations des espaces ; - Une ressource en eau potable limitée sur une grande partie du territoire de la Cali, et particulièrement au sud-ouest, la plus fortement soumise à pression foncière ; - Un réseau hydrographique en état moyen et dont la valorisation est très disparate à l'échelle du territoire de la Cali ; - En ce qui concerne le traitement des eaux usées, intrusion d'eaux parasites dans les systèmes de fonctionnement des STEP qui sont fragilisées ; - Une Trame Verte et Bleue fragilisée en de nombreux points du territoire avec des discontinuités écologiques ; - Le processus de pression foncière grandissant met en lumière une très faible végétalisation des projets d'urbanisation, quel qu'en soit le maître d'œuvre (privé, public, particulier...).
Opportunités	Menaces
Harmoniser les politiques de préservation du paysage à l'échelle de La Cali : vers une cohérence de traitement et d'encadrement des paysages (exemple des abords des bourgs et de mise en scène de panoramas) ; Faire du réseau hydrographique majeur (Dordogne, Isle, Dronne) le fil conducteur d'une valorisation du cadre de vie : faire converger les enjeux	- Un accroissement démographique impactant la ressource en eau potable sur des espaces géographique d'ores et déjà sous tension ; - Le réchauffement climatique aux multiples effets (assecs plus fréquents des cours d'eau), espaces agricoles et naturels impactés et augmentation des risques (feux de forêt...) ;

environnementaux majeurs du territoire sans y opposer le potentiel de développement (tourisme raisonnée...);

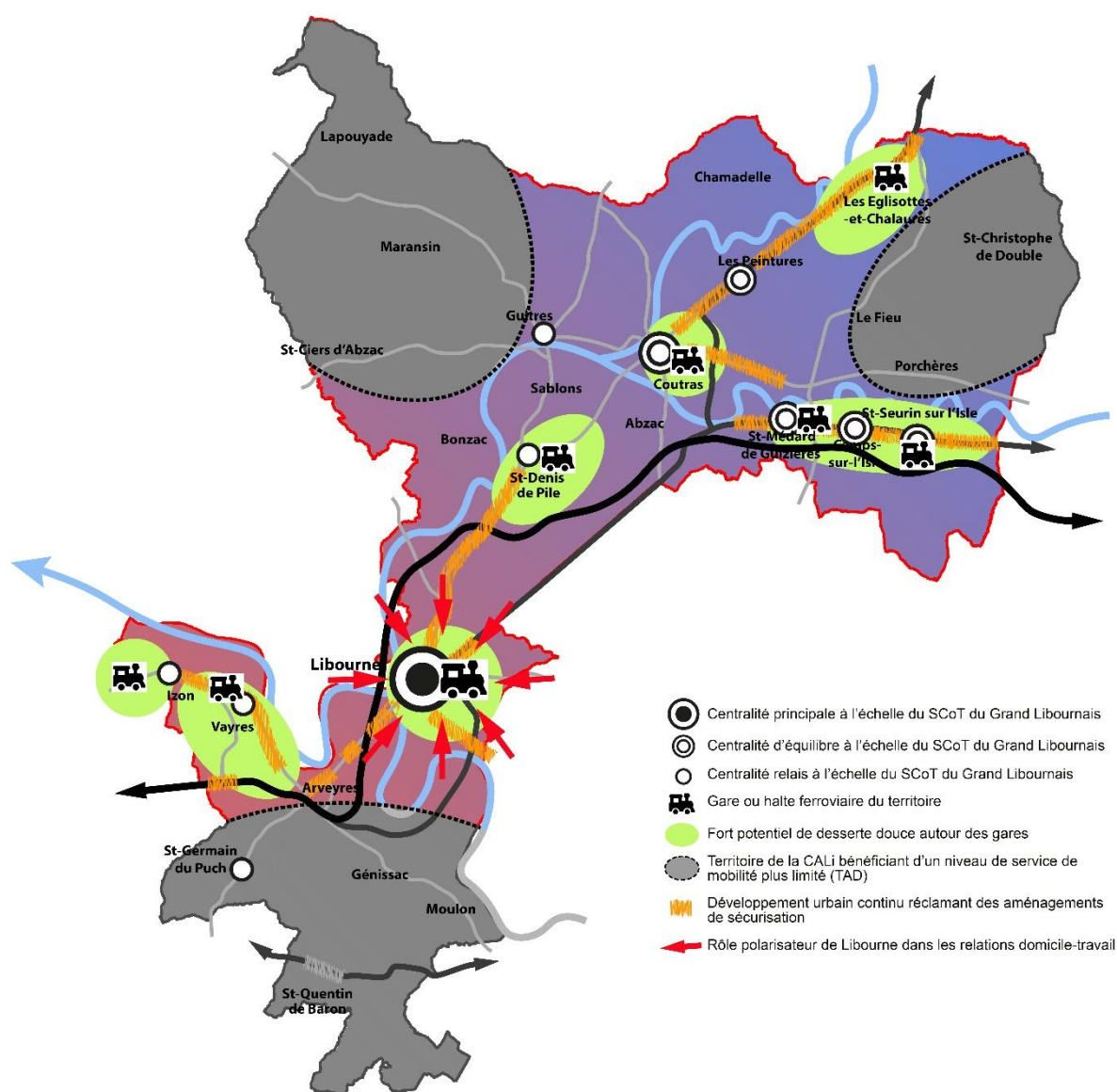
- Faire de la Trame Verte et Bleue un réel outil de valorisation des atouts environnementaux du territoire (maîtrise foncière forestière publique, **maintien et restauration des continuités écologiques, valorisation des espaces tampons...**);
- **Favoriser la végétalisation des espaces agglomérés** et le développement de la biodiversité en milieu urbain;
- **Traduire le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** en cours de révision pour décliner des orientations dans le PLUi-HD.
- **Maintenir le potentiel agricole** pour permettre la diversification des activités en milieu rural.

- Dans un contexte de déprise agricole, **risque d'une poursuite de la banalisation des espaces ruraux** par l'apparition de friches agricoles ou d'une urbanisation impactante sur les paysages;
- Une **urbanisation fortement présente le long des cours d'eau** qui impacte les objectifs de remise en bon état écologique, et privatise des sites remarquables. Une banalisation des paysages par l'étalement urbain et le mitage qui contribuent à **l'artificialisation des sols**, la fragmentation des milieux et la perte de biodiversité est réelle. De même, la plupart des **entrées de villes**, y compris au contact d'espaces de renommée mondiale (Pomerol, Saint-Emilion, etc...) sont concernées;
- Un contexte de **fragilisation des milieux boisés**: défrichement important et destruction de milieux naturels d'intérêt écologique et paysager notables (TVB).



B. DEMOGRAPHIE ET MOBILITE

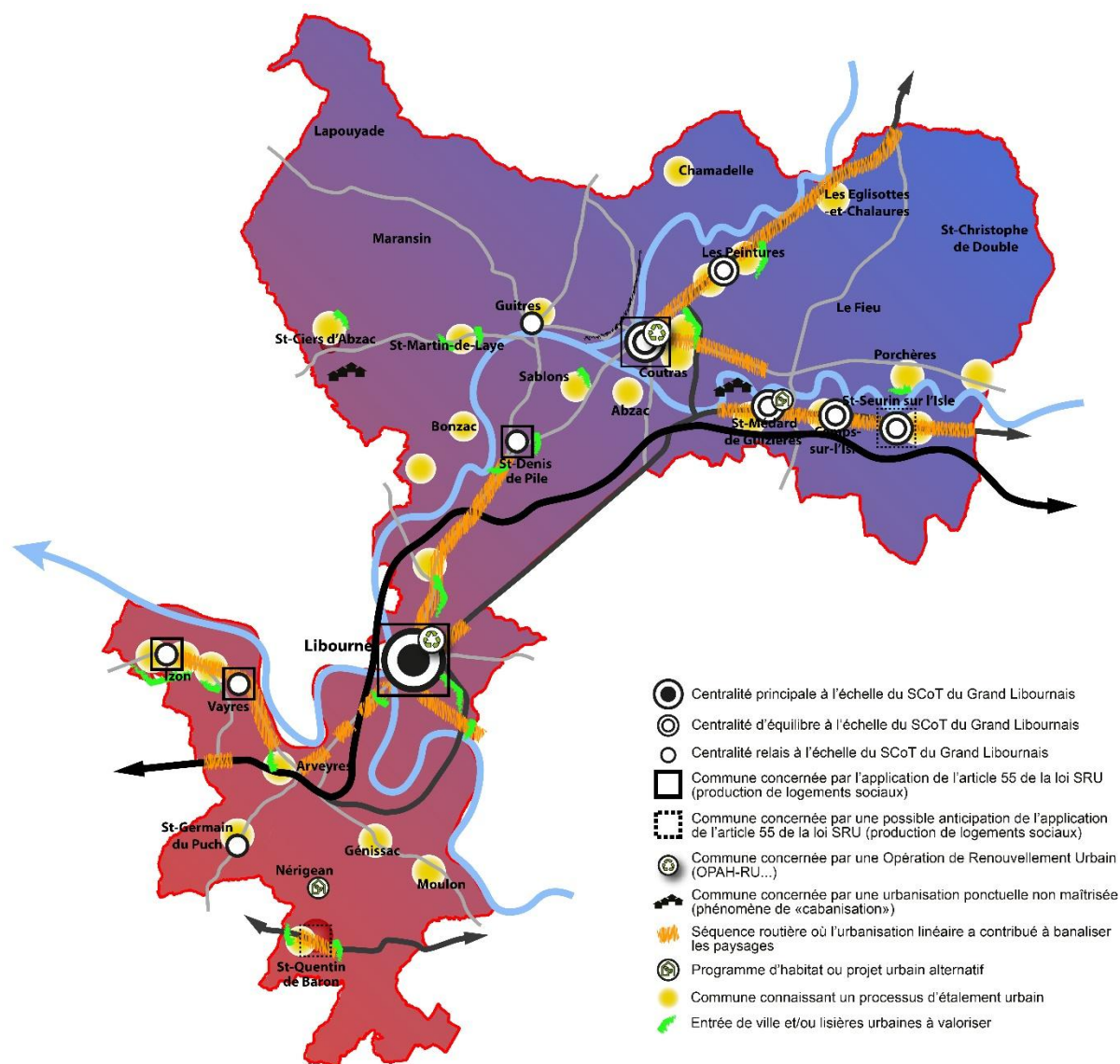
Atouts	Faiblesses
• Un territoire attractif avec un accueil constant de population qui amène la Cali à consolider sa position de 2^{ème} agglomération de Gironde ; • Libourne, une centralité forte polarisatrice d'un réel bassin de vie et d'emplois, regroupant les fonctions premières du territoire et des équipements de tout premier ordre tel que l'hôpital : Libourne comme bassin de vie et d'emplois ; • Un réseau de transport en commun complet et fonctionnel (train, Calibus), avec en particulier un maillage remarquable du territoire en transport ferroviaire : plus de 63% de la population réside à moins de 15 minutes à vélo d'une gare ; • Des flux domicile-travail presque équilibrés avec Bordeaux Métropole, mais surtout une mobilité de proximité (intra-communale et intercommunale) très importante, permettant d'envisager le développement des mobilités douces. Ainsi, une nouvelle approche de la compétence mobilité est en œuvre, permettant d'envisager une action sur tous les pans de la mobilité.	• Un territoire inégalement attractif et à un niveau bien inférieur aux projections du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) ; • Un vieillessement de la population marqué, particulièrement marqué sur les franges nord-est du territoire de la Cali ; • Une très forte centralisation du bassin d'emplois à Libourne qui catalyse une part importante des flux de circulation et d'activités de cette partie du territoire girondin (et donc au-delà des strictes limites administratives de la Cali) ; • Dans un contexte de forte proximité de Bordeaux Métropole, des flux pendulaires importants à gérer avec des séquences routières potentiellement encombrées ; • Au regard de son identité rurale, un territoire inégalement pourvu en solutions de mobilités alternatives à la voiture, avec de fait, une complexité de mise en œuvre plus importante. Ainsi, structurellement, un nombre important de hameaux à l'écart des offres de transport, mais un fort potentiel du TAD en développement.
Opportunités	Menaces
• S'appuyer sur les gares comme levier de développement urbain : opportunité d'intensifier les multiples fonctions des centralités autour de l'intermodalité ; • S'appuyer sur les gares comme outils de nouvelles pratiques étendues de mobilité... et donc d'évolution des modes de vie qui doit se traduire par un cadre de vie à faire évoluer en conséquence (infrastructures, équipements...) ; • S'appuyer sur des espaces d'activités pensés ou repensés dans une logique de connectivité accrue, ainsi que sur une évolution des entreprises de plus en plus favorable à une réflexion sur la mobilité durable ; • S'appuyer sur les très importants flux intra-Cali pour poursuivre la déclinaison et la complémentarité des modes de déplacement à l'échelle du territoire : une offre structurante autour de l'armature ferroviaire à accompagner dans un cadre partenarial (RER Métropolitain dont le déploiement doit se poursuivre), en complémentarité des offres Calibus qui drainent l'ensemble du territoire.	• Au regard de la problématique de gestion de la ressource et desserte en eau potable d'une grande partie du territoire de la Cali, une difficulté technique et administrative de premier plan à poursuivre l'accueil de population sur la partie la plus tendue du territoire et des investissements importants à envisager pour mettre à niveau les infrastructures (réseaux...) ; • Une poursuite du vieillessement de la population pourrait compromettre la pérennité de certains équipements, et la vitalité de certaines communes (exemple des infrastructures sportives importantes à Saint-Seurin sur l'Isle...) ; • Des cœurs de bourg traversés par des infrastructures routières densément circulées et difficilement compatibles avec les objectifs de pacification de la circulation ; • De fait, un manque d'infrastructures et équipements sécurisant favorables à la pratique des mobilités douces (vélos, piétons) ... dans un écosystème d'intervenant mobilité faiblement développé (associations, opérateurs autres que transport...).



C. URBANISME ET HABITAT

Atouts	Faiblesses
- Un territoire attractif en lien avec la proximité de la Métropole Bordelaise mais également le rôle majeur porté par la ville de Libourne ; - Un réseau de transport en commun performant qui modifie la géographie et valorise les fonctions intermodales de certaines communes de La Cali. Ainsi, plus de 63% de la population réside à moins de 15 minutes à vélo d'une gare ; - Une réelle capacité de production de logements au sein des enveloppes agglomérées au regard d'un tissu urbain globalement dominé par le modèle pavillonnaire et dans un contexte de pression foncière grandissante depuis la partie sud-ouest de la Cali ;	- Un territoire inégalement outillé en matière d'urbanisme réglementaire, ce qui a un réel impact dans la maîtrise des modalités de développement et d'intégration de l'urbanisation, en particulier dans les communes rurales soumises à pression foncière ; - Cette même pression foncière engendre un processus de densification qui est peu maîtrisé sur une très grande partie de La Cali ; - Un retard important à rattraper en matière de mixité de logements : « SRU » (Vayres, Izon, Arveyres, Coutras...) et un parc de logements qui s'est fortement développé sur un type de produit (grand logement),

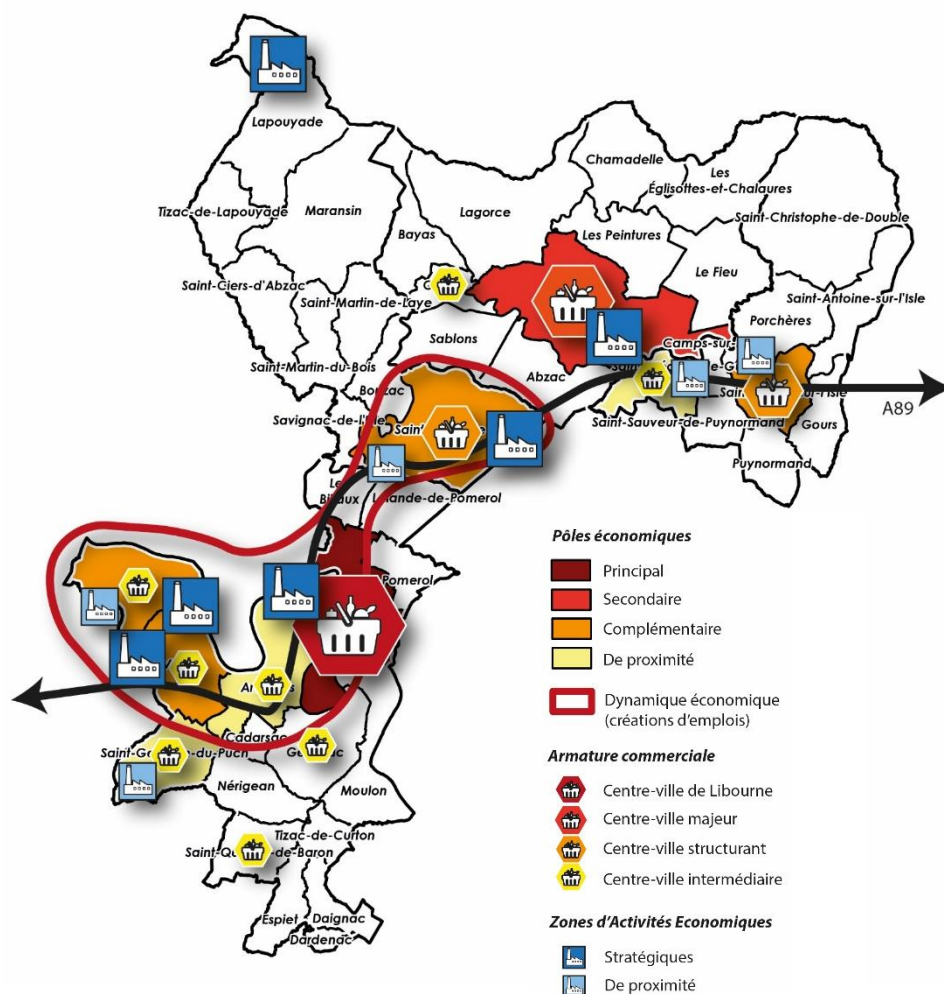
• Une « armature territoriale » SCoT qui garde en partie sa pertinence même si des évolutions sont à relever. Elles sont marquées aussi bien par la perte de dynamisme de certaines communes que l'émergence de nouvelles.	alors que d'autres besoins existent (petits types, logements adaptés aux seniors ou aux étudiants...) ; • Règlementairement peu de communes concernées par l'obligation de 25% de logements sociaux (SRU) alors qu'une plus grande partie du territoire en a besoin ; • Des contraintes règlementaires fortes sur les parties les plus urbaines du territoire (PPRi) ou le plus sous pression (PPRMT et ressource en eau).
Opportunités	Menaces
• Inscrire un volet programmatique plus fort dans le PLUi (en déclinaison du PLH) pour assurer une bonne réponse à l'évolution démographique (vieillesse de la population, nécessité de petits logements, accessibilité...). Des outils existent : OAP, servitudes de mixité sociale, règlement écrit du PLUi, servitude de taille de logement... ; • Au regard du fort potentiel de densification au sein des enveloppes agglomérées, le PLUi peut porter une forte ambition de modération de la consommation d'espaces NAF... au moins sur le volet « habitat » ; • Les quartiers autour des gares peuvent devenir des secteurs à fortes ambitions de développement et de valorisation du projet urbain à l'échelle de la Cali ; • Une actualisation de l'organisation du territoire autour de ses centralités semble possible pour mieux faire coïncider le projet de développement territorial, les investissements à réaliser, au regard des dynamiques en cours.	• Au regard de la problématique de gestion de la ressource et desserte en eau potable d'une grande partie du territoire de la Cali, une difficulté technique et administrative de premier plan à poursuivre l'accueil de population, et donc la réalisation de nouveaux logements sur la partie la plus tendue du territoire ; • Une poursuite du processus de densification sans maîtrise de la forme et du programme ; • Une poursuite de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier qui limite l'accès au parcours résidentiel pour les ménages sur le territoire de la Cali.



D. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Atouts	Faiblesses
- La Cali constitue un pôle d'emplois majeur et attractif (90 emplois pour 100 actifs occupés résidents) - Libourne joue son rôle de pôle majeur du territoire et constitue une véritable « locomotive » pour le territoire : pôle économique et commercial structurant départemental ; - De fortes centralités commerciales, de services et d'équipements qui sont des atouts majeurs ; - Une structure de ZAE stratégiques à l'échelle supra-territoriale.	- La concurrence économique de Bordeaux Métropole ; - En règle générale, des espaces économiques et commerciaux de faible qualité urbaine et paysagère. Mais également, une faible qualité d'insertions paysagère de la RN89, que la Cali pourrait prolonger sans un effort qui doit être clairement affirmé ; - Une attractivité portée quasi-exclusivement sur les actifs de plus de 55 ans, donc la difficulté d'attirer la jeune génération d'actifs ; - Un déclin de l'économie productive (agriculture, industrie) à l'échelle de La Cali.

Opportunités	Menaces
• Soutenir l'évolution positive qui amène à une augmentation plus rapide du nombre d'emplois que du nombre d'habitants ; • Soutenir les centralités qui maintiennent un haut niveau d'offre d'équipements et de services et faire que Libourne ne soit pas la seule « locomotive » de la Cali mais tracte derrière elle d'autres communes porteuses de fonctions territoriales ; • Une dynamique industrielle notable portée sur le Sud Libournais ; • Un potentiel à appréhender en termes de remobilisation de friches ou encore de désimperméabilisation des sols (renaturation).	• Une évolution de l'emploi (très) différente sur le territoire : nombre d'emplois, catégories socio-professionnelles, qui nécessite une stratégie d'ajustement et d'adaptation au plus près des atouts et faiblesses de chaque secteur géographique de la Cali ; • Le développement d'une offre de services / commerces / équipements en périphérie des centres-villes / bourgs qui doit être contrôlé pour que la logique de concurrence ne prenne pas le dessus sur la logique de complémentarité ; • Une faible coordination de la stratégie foncière économique à l'échelle de La Cali au moment où le SCoT entre en révision, qui nécessite de poser les fondements du développement territorial en lien avec les autres thématiques ; • Une qualité trop faible des espaces d'activités qui ne permettrait pas de démarquer la Communauté d'Agglomération du Libournais des autres territoires girondins.



2. ...AYANT CONDUIT A LA DEFINITION DE SCENARIOS CONTRASTES...

Les tomes 1 et 2 du rapport de présentation ont permis d'appréhender avec précision les atouts et les faiblesses du territoire, mais aussi ses opportunités et les risques ou contraintes auxquels il est, ou pourrait être, confronté.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement sont les points de départ incontournables de la réflexion à mener pour l'élaboration d'un projet de territoire. Au-delà de la simple énumération des éléments de constats, il s'agit bien de faire émerger des enjeux propres au territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, assimilables par les élus, les citoyens et l'ensemble des personnes publiques associées.

L'élaboration du PLUi-HD s'appuie sur la nécessité de bâtir un projet territorialisé cohérent avec le bassin de vie, l'offre en matière d'habitat, les enjeux économiques, les transports, les services, l'environnement et le développement durable, afin :

- D'accueillir de nouveaux habitants ;
- De préserver l'identité des communes et du territoire, notamment par la protection de l'agriculture et par le respect des paysages et du patrimoine ; de maintenir et renforcer l'attractivité du territoire, notamment en favorisant le développement de l'artisanat, de l'industrie et plus globalement de l'économie sur le territoire ;
- De consolider les services et équipements existants tout en anticipant les besoins à venir ;
- D'accompagner les besoins en matière de mobilité à l'échelle du territoire en favorisant les modes de déplacements alternatifs et collectifs, en cohérence avec toutes les actions déjà menées ces dernières années ;
- D'assurer une gestion économe de l'espace ;
- Plus généralement, de s'inscrire dans le respect de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et notamment de conforter les qualités du cadre de vie proposé dans le Libournais.

L'objectif pour la collectivité, comme indiqué dans sa délibération de prescription du PLUi en date du 23 septembre 2021, est de se donner les moyens d'actions pour répondre à différents objectifs thématiques en matière de :

- aménagement du territoire et de politique de l'habitat ;
- développement économique ;
- mobilités et de déplacements ;
- équipements ;
- patrimoine ;
- paysage ;
- protection de l'environnement et gestion des ressources (eau, assainissement, énergie, milieux naturels) ;
- gestion des eaux pluviales ;
- agriculture.

Par ailleurs, le PLUi-HD prend en compte plusieurs documents stratégiques, existants ou mis en œuvre parallèlement à son élaboration :

- le Schéma Régional d'aménagement et de Développement Durable du Territoire de la Région Nouvelle Aquitaine, dont la modification s'est déroulée durant le temps d'élaboration du PLUi-HD ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du Grand Libournais approuvé en octobre 2016 et en cours de révision ;

- le Programme Local de l'Habitat, existant et dont la programmation se voit actualiser dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD.

Ces documents ont constitué un socle d'orientations sur lequel s'appuyer pour définir les orientations générales d'aménagement du territoire et les traductions réglementaires attendues du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Cette partie propose de synthétiser les grands enjeux détaillés dans le diagnostic, tentant de retranscrire la réflexion des élus face aux problématiques soulevées, phase préalable essentielle à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de phénomènes ou de caractéristiques qui ont guidé la définition d'enjeux en lien avec le contexte géographique, démographique, économique particulier du territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, et permettant de répondre à quelques grandes questions stratégiques :

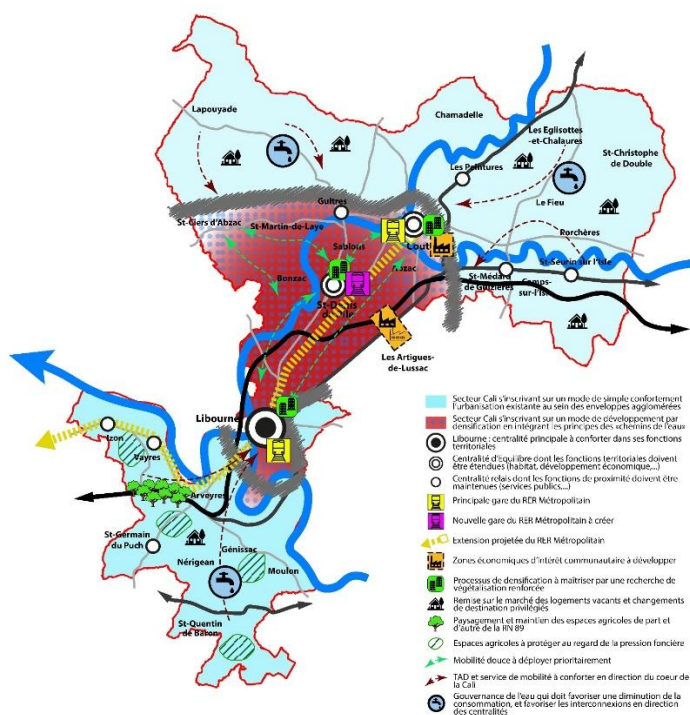
- **Comment structurer le développement territorial ? Comment construire une armature territoriale en cohérence avec le SCoT du Grand Libournais ?**
 - *Les pôles territoriaux (Libourne d'une part, mais également Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon, Vayres, Guîtres, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Médard de Guzières...) doivent-ils avoir la même vocation stratégique ?*
 - *Doit-il y avoir une meilleure répartition du rôle des communes autour des centralités ?*
 - *D'autres orientations doivent-elles être identifiées pour les communes ?*
 - *La vocation des communes relais ou de proximité (St-Germain-du-Puch, St-Quentin-de-Baron...) doit-elle être précisée ou adaptée ?*
 - *Le PLUi-HD doit-il accompagner des dynamiques de revitalisation de centre-ville ?*
- **Comment orienter et prioriser les capacités économiques du territoire ?**
 - *Donner toutes les chances possibles au territoire de venir compléter l'attractivité du département et de Bordeaux Métropole par une stratégie adaptée.*
 - *Ne pas tourner le dos à l'identité forte de l'économie territoriale qui est aussi rurale (viticulture), mais qui dans une conjoncture difficile doit pouvoir se diversifier.*
 - *Face à un bilan de santé très hétérogène de l'agriculture, une adaptabilité du PLUi-HD doit être envisagée en fonction des secteurs géographiques considérés.*
 - *La capacité touristique du territoire à consolider doit-elle induire l'accompagnement particulier de certains projets ?*
 - *En soutien à l'économie industrielle : quel accompagnement et développement des sites existants pour s'inscrire dans un développement durable du territoire ?*
- **Comment repenser un modèle de développement urbain, très éloigné des enjeux contemporains ?**
 - *Comment le territoire va-t-il contribuer à l'atteinte de l'objectif de diminution de 52% de la consommation d'espace à l'échelle régionale ?*
 - *L'objectif intercommunal devra-t-il être adapté en fonction des atouts/contraintes de chaque commune ?*
 - *Le territoire veut-il privilégier des formes urbaines plus compactes ?...*
 - *...et/ou privilégier la diminution de consommation des espaces ?*
- **Quels sont les points forts de l'état initial de l'environnement sur lesquels s'appuyer ?**
 - *Quelle prise en compte de la problématique « eau potable » sur le territoire ?*
 - *Quelle retranscription des enjeux paysagers sur le territoire, dans un contexte de forte mutation potentielle des paysages par les évolutions des pratiques agricoles ?*
 - *Quelle valorisation de la Trame Verte et Bleue écologique ?*

- Quelles orientations d'aménagement dans un contexte de Plans de Prévention de Risques qui concernent un grand nombre de communes (inondation, mouvement de terrain...) ?

S'appuyant sur les enjeux thématiques, la combinaison des réponses à ces grandes interrogations a conduit à proposer trois scénarios d'aménagement du territoire très distincts. Tout en se voulant en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais, le travail initial sur la base de 3 scénarios a permis d'initier les premières orientations stratégiques portées par le PLUi-HD.

Les trois scénarios étaient les suivants :

Scénario 1 : « Retour aux sources ! »



Synopsis du scénario :

« Dans un contexte de forte restriction en matière d'accès à la ressource en eau potable, des investissements importants à réaliser sur les réseaux et d'une gouvernance « eau » territoriale à repenser, la Cali adapte son développement à la contrainte. Pour cela, les secteurs de développement économique et d'accueil de population sont priorités dans le temps et dans l'espace.

Cette évolution permet d'opérer un rééquilibrage du centre de gravité territoriale, et de laisser le temps à une partie du territoire rural (Entre-Deux-Mers) de reprendre son souffle... »

Avis plutôt favorables relevés en séance :

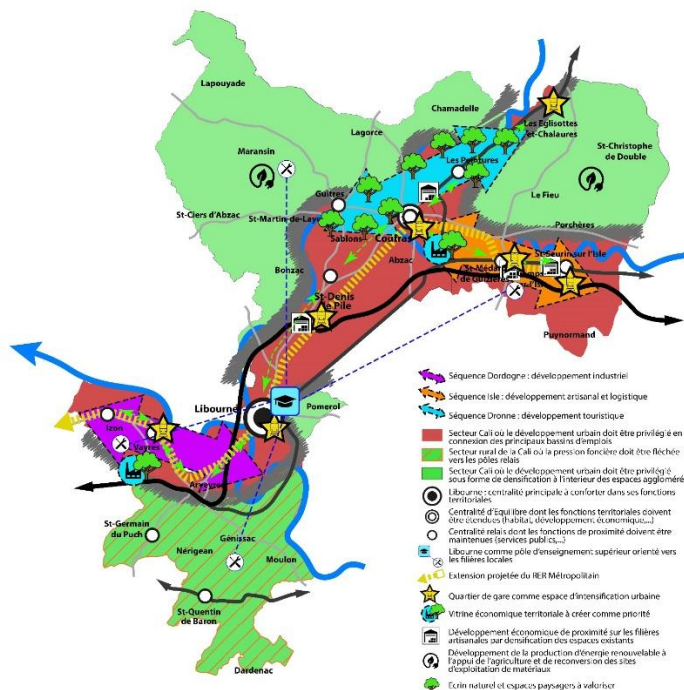
La commune des Billaux est déjà inscrite dans cette dynamique ; favorable à une **densification** et une **préservation** des espaces, mais il y a la contrainte du PPRI (75% du territoire en zone rouge), des AOC...

Avis plutôt défavorable relevés en séance :

La partie Sud de la CALi paraît « **défavorisée** » ; inquiétude sur la **pérennité des équipements**, en particulier des **écoles** et des services de **santé** ; déjà **peu d'espaces pour densifier** (des propriétaires ne souhaitant pas diviser) ; la **Dordogne** est perçue comme une **frontière** ; le scénario est perçu comme irréaliste, ne tenant pas compte des **projets en cours** (mobilité et déplacements, habitat, PLH...). Ce scénario ne prévoit pas assez de **développement économique** ; est trop faible en développement démographique par rapport à la **pression urbaine** subie ; la CALi a besoin de rassurer la métropole de Bordeaux vis-à-vis de leur entente (développement économique) ; ce scénario

risque d'être vecteur de **tensions entre les communes**, ou de renforcer les tensions existantes

Scénario 2 : le métropolisation complémentaire assumée de Bordeaux ! »



Synopsis du scénario :

« Dans un contexte de vieillissement de population, de polarisation très forte des dynamiques territoriales par la ville de Libourne, il s'agit de concentrer l'attractivité du territoire autour de ses points forts.

Dans une logique de complémentarité territoriale, et pour éviter une congestion du pôle central qu'est Libourne, il est proposé de développer des orientations nouvelles en s'appuyant sur une spécialisation des séquences géographiques de la Cali :

- 1/ Libourne : pôle d'enseignement supérieur au service de l'économie locale
- 2/ Vallée de la Dordogne : industrielle
- 3/ Vallée de l'Isle : industrielle et artisanale
- 4/ Vallée de la Dronne : touristique et nature »

Avis plutôt favorables relevés en séance :

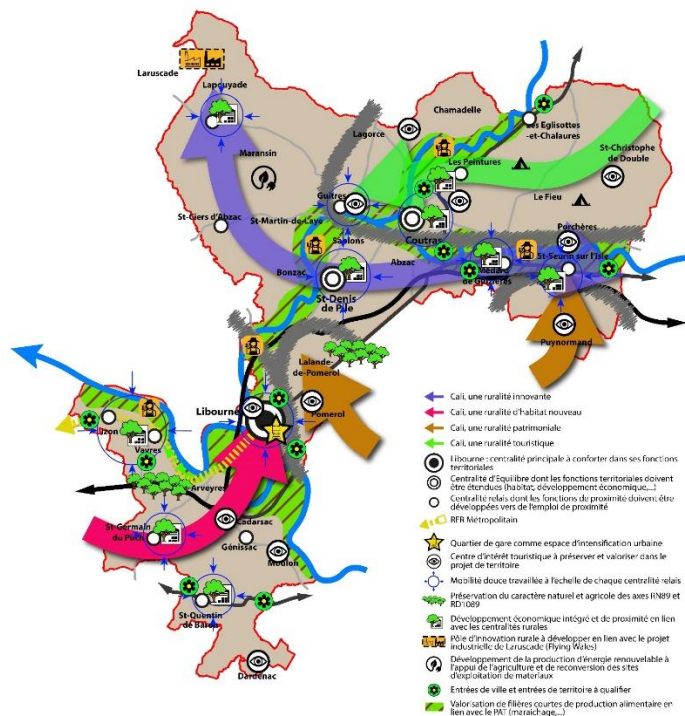
Les communes du Sud Libournais sont plus satisfaites, notamment en termes de **rééquilibrage en matière de mobilité** ; possibilité de réutiliser les **friches industrielles** pour préserver les espaces naturels

Avis plutôt défavorable relevés en séance :

La commune de Saint-Quentin-de-Baron est défavorable car elle passerait sous **régime SRU** (en dépassant les 3 500 habitants), auquel il lui sera difficile de répondre (commune de Saint-Seurin peu inquiète vis-à-vis de cette production, qui atteint 24% du parc aujourd'hui) ; ce scénario est marqué toutefois par **trop d'expansion**, qui ne tient pas assez compte des **enjeux de préservation et des ressources**. La commune de Saint-Christophe-de-Double ne souhaitant **pas développer les énergies renouvelables** : photovoltaïque (agriculteurs opposés), éolien (risques de feu de forêt, déjà détruite avec les intempéries de juin (grêle), de fermeture des établissements scolaires?) ; difficultés liées à la

mobilité sur la partie Nord du territoire (bus insuffisants)

Scénario 3 : « Cali-té et proximité ! »



Synopsis du scénario :

« La qualité du cadre de vie proposé doit rimer avec ruralité, proximité et autosuffisance, dissociée des logiques métropolitaines.

L'ensemble du territoire rural doit vivre... la contrepartie est une exigence de qualité.

Il ne s'agit pas de bâtir pour accueillir à n'importe quel prix (d'autres territoires s'en chargeront...) ... : il s'agit de bâtir pour construire un territoire plus harmonieux.

Pour cela, il est nécessaire de s'appuyer au plus près des contextes ruraux. 4 territoires « clés » se détachent ainsi, chacun d'entre eux orientant son développement en s'appuyant sur une des notions suivantes :

- 1/ patrimoine,
- 2/ tourisme,
- 3/ habitat,
- 4/ innovation »

Avis plutôt favorables relevés en séance :

Scénario qui propose une **meilleure répartition territoriale** ; synthèse des 2 scénarios précédents

Avis plutôt défavorable relevés en séance :

Quid des possibilités de construction pour les communes qui n'ont plus beaucoup d'espaces ? Un **développement minimal** est **souhaité** sur les **petites communes**, dans une logique de **maintien des écoles** ; le développement du **locatif** permettrait un « turn-over » de la population ; le **RER métropolitain** n'apparaît pas assez (doit se développer quel que soit le scénario)

Scénario qui **ne prend pas en compte le développement déjà acté sur les pôles économiques** : zone Sud Libournais, Libourne, Coutras, aéroport de Saint-Émilion... ; scénario **trop fermé** et **pas assez ouvert vers l'extérieur**, **insuffisamment pourvoyeur d'emplois** malgré une population croissante ; **trop consommateur d'espaces** : **réduction de la taille des terrains** > gestion des **problèmes de voisinage** + synonyme

	de « qualité » ? ; souhait de maintien de la dynamique de constructibilité , mais il faut que ceux qui construisent soient des ménages jeunes, qui vont avoir des enfants (commune de Pomerol)
--	--

In fine, en plus des avis émis et exposés pour chacun des scénarios, plusieurs points clés sont venus structurer les réflexions préalables au lancement des ateliers thématiques d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD :

- La notion de **parcours résidentiels** : la nécessité de proposer un logement correspondant à chaque âge de la vie, en lien avec les équipements scolaires, les services (santé) et l'offre locative ;
- La prise en compte des **disparités entre les communes** (équilibre Nord / Sud, intégration des petites communes...) et la nécessité d'être à l'écoute des problématiques des « petites communes » pour un développement minimal ;
- La question du **rabattement des « petites communes » vers les gares**, notamment en bus ;
- Le développement des **liaisons douces** entre les communes (liaisons domicile-travail + liaisons touristiques)
- La prise en compte de l'emploi au sens de l'**employabilité** (pas seulement au sens du développement économique) ;
- La préservation du **foncier** pour l'**agriculture vivrière** en circuit court ;
- Favoriser le développement d'**infrastructures de loisirs financièrement accessibles** ;
- **L'intégration du PPRI** et des **zones naturelles** dans le processus de réflexion.

3. UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) REDIGE SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE

La rédaction du PADD traduit le projet global de territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, notamment sur les volets habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs, ou encore de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (*article L. 151-5 du code de l'urbanisme*).

Son écriture, dont les premières et principales orientations ont été définies entre les mois de mai et juillet 2023, puis complétées durant les mois suivants, a fait l'objet d'une démarche itérative comme indiqué précédemment, afin :

- De consolider les enjeux ;
- D'assurer la cohérence du projet pour les années à venir ;
- De tenir compte des évolutions législatives, et notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace, avec :
 - Les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Libournais,
 - Les orientations du Programme Local de l'Habitat, actualisées parallèlement.

Au cours de différents ateliers thématiques et lors d'une phase de concertation animée sur l'ensemble du territoire, les élus ont ainsi été amenés à valider les grandes orientations d'aménagements du territoire pour les années à venir (horizon 2037). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a ainsi pu faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire le 25 septembre 2024, puis au sein des différents Conseils Municipaux durant les semaines qui ont suivi.

B. EXPLICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Lors de la séance du 25 septembre 2024, le Conseil Communautaire a débattu des principales orientations de développement figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur PLUi-HD, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'action des orientations du PADD :

« 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 énergies renouvelables, 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 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, 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. »

Le PADD de la Communauté d'Agglomération du Libournais, se décline ainsi autour de trois grands objectifs :

1. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement

- *L'eau facteur déterminant pour l'aménagement du territoire...*
- *Des paysages à valoriser*
- *Une désartificialisation des sols à opérer*

2. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire

- *La complémentarité et l'équilibre territorial au service du projet intercommunal*
- *Une mixité de logements à déployer territorialement*
- *Un renouveau du développement urbain résidentiel*

3. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emplois du territoire du territoire

- *Un équilibrage des pôles économiques du territoire*
- *Déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire*
- *Des cœurs de ville à consolider et à développer*

A. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT

La Communauté d'Agglomération du Libournais se situe dans un contexte d'espace-temps en profonde mutation depuis quelques années :

- **Géographiquement**, l'aménagement du territoire doit combiner la nouvelle donne de la pression foncière qui s'est fortement accélérée ces dernières années. Les disparités territoriales existent toujours, mais l'attractivité s'est peu à peu répandue sur des espaces situés plus au nord de Libourne comme en témoigne le développement de certaines communes. Aussi bien des centralités historiques comme Coutras ou Saint-Denis-de-Pile que des communes rurales qui ne bénéficient pas d'une structure urbaine forte ou d'équipements importants, comme la commune de Saint-Ciers d'Abzac par exemple. La Communauté d'Agglomération bénéficie en effet d'un très haut niveau d'accessibilité pour un territoire à dominante rurale avec la présence d'axes de communication majeurs (RN89, A89... liaison ferroviaire et 7 gares ou haltes ferroviaires), ce qui paradoxalement a renforcé une très forte polarisation du fonctionnement territorial autour de Libourne et/ou en direction de Bordeaux Métropole.
- **Démographiquement**, avec plus de 90 000 habitants sur son territoire en 2021, la Communauté d'Agglomération du Libournais se doit d'apporter des logements adaptés aux besoins, dans le temps et dans l'espace selon le contexte urbain et les communes concernées. S'appuyant depuis plusieurs années sur un Programme Local de l'Habitat, le territoire bénéficie d'un portage et d'un accompagnement extrêmement important dans le suivi de l'amélioration du parc de logements existants. L'enjeu de la démarche d'élaboration du PLUI-HD est désormais d'assurer une cohérence d'ensemble dans les démarches de planification et de programmation urbaine. Il s'agit donc de permettre désormais d'aller plus loin dans la recherche d'adéquation de la production de logements neufs avec les besoins réels des habitants du territoire. Le PLUI-HD doit donc mettre en place les outils nécessaires à la politique de l'habitat du territoire et qui manquait jusqu'alors, notamment pour répondre aux obligations de production de logements sociaux pour les communes de Coutras, Izon, Libourne, Saint-Denis-de-Pile et Vayres.

Toutefois, la régulation de l'attractivité démographique d'un territoire ne se décrète pas. Et au regard des limites de prélèvement de la ressource en eau potable, avec toutes les difficultés que cela peut générer, la responsabilité du territoire est d'assurer une production de logements et donc un accueil de population qui soient calibrés en fonction des capacités de desserte en eau potable. Il s'agit d'un facteur majeur de compréhension du projet territorial dans un contexte géographique particulier où ce sont les espaces du sud libournais, les communes soumises à la plus forte pression foncière, qui doivent consentir au plus grand effort temporaire de restriction des capacités à produire du logements (et donc à consommer de l'eau potable). Cette orientation majeure du projet, qui sera évolutive dans le temps en fonction de l'amélioration de la situation, conduit donc la Communauté d'Agglomération du

Libournais à inscrire son développement dans une perspective de mise sur le marché d'environ 255 nouveaux logements par an, soit environ 3065 logements à échéance du PLUi projeté à 2037 comme seuil minimum, et avec une capacité évolutive permettant de mettre sur le marché jusqu'à environ 5 886 logements en fonction de l'amélioration effective et progressive de la ressource en eau potable.

L'objectif est donc de répondre raisonnablement aux besoins en logements dans le cadre d'une croissance démographique plus raisonnable et réaliste au regard du recul qui peut être pris vis-à-vis des ambitions initialement affichées dans le précédent PLH et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale qui tablaient tous deux sur une perspective de croissance annuelle de 1,00%.

- **L'équilibre territorial** est donc fondamental dans la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à la fois en déclinaison géographique pour identifier les centralités à conforter ou développer en compatibilité avec le SCoT du PETR du Grand Libournais, mais également en matière d'accueil de population pour poursuivre en cohérence avec les besoins du territoire les engagements déjà menés par la Cali dans sa politique d'habitat (PLH). Le volet programmatique du PLUi-HD a donc fait l'objet d'une validation par l'ensemble des communes dans un contexte particulier où la prise de conscience des effets concrets de la restriction des droits de prélèvement en eau potable est finalement récente, et vient de surcroît contredire la pression foncière observée sur une partie importante du territoire, l'ensemble du sud libournais. La répartition de la programmation entre les communes s'appuie donc sur plusieurs facteurs, parfois évolutifs dans le temps :
 - un équilibre compatible avec l'armature territoriale du SCoT du Grand Libournais : à noter que ce document est en cours de révision et que le PLUi-HD de la Cali ne peut anticiper l'ensemble des prescriptions et recommandations qu'il comportera in fine ;
 - un équilibre compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable : facteur essentiel qui distingue les capacités du territoire des 45 communes en fonction des problématiques et des marges de manœuvre envisageable, à court, moyen et long terme ;
 - un équilibre compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) : dont l'enjeu majeur est de s'assurer que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Coutras, Izon, Libourne, Saint-Denis-de-Pile et Vayres) soient en mesure de répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire, tout en poursuivant la politique d'amélioration de l'habitat existant dans le parc de logements public et privé.
 - **Économiquement**, l'offre d'emplois sur le territoire de la Cali bénéficie en interne d'une très forte concentration sur la ville de Libourne, et d'une relative dépendance liée à la forte proximité d'emplois de Bordeaux Métropole. L'ambition du territoire est de profiter de l'attractivité résidentielle renforcée depuis quelques années pour fixer durablement la population sur les communes. Même si l'attractivité résidentielle concerne moins une population relativement jeune et active telle que cela serait souhaité, de signaux récents laissent augurer d'une plus forte complémentarité à minima départementale entre la Cali et Bordeaux Métropole. Quelques exemples en témoignent, aussi bien l'accord entre cette dernière et la Cali pour ce qui relève de la définition d'offres foncières nouvelles pour l'accueil d'entreprises sur la Cali, que l'installation en cours de la 4e Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC) à Libourne. Avec l'accueil de nouvelles entreprises, de cet équipement générant l'arrivée programmée de 580 agents et donc plus de 1200 habitants dans le Libournais d'ici à 2027, c'est toute une dynamique qui devrait bénéficier au développement de l'économie locale.
- Ainsi, une des priorités est de favoriser le développement économique des communes dans une organisation territoriale qui puisse bénéficier et irriguer l'ensemble du territoire autour de pôles stratégiques clairement identifiés (Coutras, Vayres, Saint-Denis-de-Pile...), et ce, de

manière à donner des possibilités d'ancrer de nouvelles activités et de permettre aux initiatives entrepreneuriales de s'exercer sur le territoire.

- **La mobilité** constitue un angle essentiel et complémentaire aux autres points évoqués précédemment. Essentiel car la Communauté d'Agglomération s'est déjà engagée de longue date vers une offre de services de mobilité ambitieuse auprès de la population, et complémentaire car elle doit aller de pair avec les autres orientations d'aménagement du territoire. Développement résidentiel et économique doivent donc être appuyés par une démarche cohérente d'aménagement de services pour faciliter la mobilité de tous les types de public sur l'ensemble du territoire de la Cali, aussi bien dans des contextes urbains que ruraux. Cela justifie pleinement la place prise par le volet « mobilité » au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit par ailleurs de s'inscrire dans un maillage complémentaire au niveau des échelles territoriales avec deux points forts majeurs :
 - **La gare TGV de Libourne**, qui met en connexion directe le territoire avec Bordeaux Métropole, mais également avec le réseau national, en particulier vers Paris ;
 - **L'intégration du territoire dans le RER Métropolitain**, qui connecte en particulier Vayres et Coutras, mais dont l'ambition méritera de s'étendre vers les autres gares de la Cali, à minima celles de Saint-Denis-de-Pile et Coutras.
- **La politique de gestion et de préservation du paysage et de la biodiversité**, via un travail plus approfondi sur le paysage, en lien avec l'intégration obligatoire de la Trame Verte et Bleue (TVB). Même si ce travail d'identification de la Trame Verte et Bleue est une obligation dans le cadre de l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme, compte-tenu du caractère hétérogène des documents d'urbanisme jusqu'à présent à l'échelle de la Cali, il s'agit d'une démarche nouvelle pour une grande partie du territoire, visant à donner plus de cohérence à la politique environnementale à l'échelle des 45 communes.

Ces quelques éléments exposés traduisent la nécessité de conforter la vision du développement de la Communauté d'Agglomération du Libournais dans un prisme territorial élargi, raisonnablement de l'échelle départementale, à l'échelle régionale (Autoroute A89, desserte ferroviaire). Il s'agit ainsi d'inscrire l'intercommunalité dans une organisation qui fasse sens localement au regard du rôle proportionné joué par chaque commune dans le fonctionnement du territoire et sur des thématiques aussi diverses que l'emploi, les équipements et services de proximité, la mobilité, le développement économique, le développement durable, la production d'énergie renouvelable, la diversité de l'offre de logements...

Le travail réglementaire de l'urbanisme avec les orientations du SCoT s'inscrit ainsi en compatibilité avec la recherche d'une trajectoire et des orientations globales portées par le SRADDET dont la dernière modification a été approuvée en 2024. L'ensemble du territoire souhaite œuvrer à une recherche de plus grande densification de l'urbanisation et à développer, autant que possible les espaces urbains en continuité des bourgs et des principales centralités, dans le but d'éviter le « mitage » de l'urbanisation, et de réinterroger autant que possible le devenir des espaces potentiellement libres au sein des enveloppes agglomérées.

B. LES EQUIPEMENTS...

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté d'Agglomération du Libournais flèche de nombreuses orientations qui doivent conduire à améliorer le niveau d'équipement du territoire. Sans évoquer les infrastructures et aménagements propres aux questions de mobilité qui seront abordées plus loin, au regard des logiques de développement proposées, plusieurs possibilités doivent être apportées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme peuvent le faire habituellement les documents d'urbanisme.

Toutefois, une dimension particulière des équipements a très fortement conditionné l'élaboration du PLUi-HD, il s'agit de la question des réseaux et plus particulièrement ceux liés à l'eau potable, voire à l'assainissement des eaux usées.

1. Préserver les capacités de la ressource en eau potable

Le PLUi-HD intègre pleinement cette problématique dans son élaboration, en proposant plusieurs dispositions. Tout d'abord, la programmation même de l'accueil de population et donc la définition des besoins en logements ont été calibrées en fonction des limites administratives de prélèvement en eau potable validées par la Préfecture. La distribution de l'eau potable à l'échelle de la Communauté d'Agglomération étant gérée par plusieurs syndicats, les possibilités administratives de prélever dans la ressource est différente d'un syndicat à un autre, et donc selon les communes.

Cette approche a mis en lumière les difficultés connues sur la partie Sud Libournais, où à l'échelle du SIAEPA d'Arveyres des investissements en cours et à déployer pour les prochaines années vont être nécessaires pour s'inscrire à un niveau plus raisonnable de prélèvement en eau potable. Autrement dit, le processus de croissance urbaine et démographique connu ces dernières années sur cette partie du territoire qui est soumise à une forte pression foncière entre l'attractivité de Bordeaux Métropole et de la Cali n'est plus soutenable à court terme. A ce titre, un infléchissement du niveau d'accueil de population et donc de production de logements est intégré dans le volet « Programme Local de l'Habitat » du PLUi-HD. Mécaniquement, cela entraîne une division par deux du nombre de logements qui aurait normalement pu être prévu sur cette partie du territoire. Cela concerne ainsi l'ensemble des communes du Sud Libournais, même si dans les faits le caractère étendu de certaines entités urbaines ou certaines opérations d'ores et déjà engagées durant le temps d'élaboration du PLUi-HD doivent être intégrées au projet.

Cela concerne aussi plus spécifiquement la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures qui dispose d'un réseau d'eau potable vétuste et sur lequel des travaux d'amélioration sont indispensables dans un proche avenir pour augmenter significativement le taux de rendement des installations. Pour cette commune, les travaux sont même déjà engagés.

2. Optimiser l'usage des réseaux

Naturellement, toutes les communes de l'agglomération ne bénéficient pas des mêmes caractéristiques en matière de réseaux, en particulier en matière d'assainissement. Des communes bénéficient de longue date d'un assainissement collectif qui a pu permettre l'émergence de projets urbains moins consommateurs d'espaces. D'autres communes, ou certains villages, ne bénéficient pas de réseau collectif de traitement des eaux usées et, dans ce cadre, la nature des terrains a souvent conditionné la filière d'assainissement individuel à utiliser. Pendant longtemps, cela n'a pas permis d'être économe en matière de consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle.

Face à ce constat, et à l'enjeu d'accompagnement d'une densification maîtrisée pour favoriser la mutualisation des réseaux, et notamment l'assainissement collectif, une plus grande priorité a pu être donnée lorsque cela était compatible avec le projet urbain de privilégier les espaces les mieux équipés. Dans cette logique, il est à noter que le PLUi-HD anticipe également la réalisation de certains équipements majeurs dont la réalisation est imminente, c'est notamment le cas à Libourne avec les

travaux de modernisation et d'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration passant de 30 000 à 47 000 équivalent-habitant.

En règle générale, le projet de territoire vise à optimiser le fonctionnement de ces réseaux en limitant leur extension et en favorisant des dispositifs plus performants. C'est pourquoi il a été choisi de privilégier le confortement des centres-bourgs, quartiers et villages existants, pour accueillir les nouvelles populations. Il s'agit ainsi d'encourager la mutualisation des capacités de traitements, notamment en ce qui concerne les eaux usées.

Ainsi, une large partie de l'urbanisation projetée via le PLUi-HD sera réalisée dans les zones desservies par l'assainissement collectif lorsque la commune en est équipée. La logique vise à rationaliser les réseaux existants en faveur de la collectivité et des usagers (baisse des coûts), mais aussi de l'environnement (limitation des pollutions).

Cette logique est également poursuivie en ce qui concerne la défense incendie. Les secteurs déjà protégés par la présence de dispositifs sont privilégiés pour l'accueil de nouvelles populations, ce qui revient également à conforter l'urbanisation dans les centralités urbaines et les centres-bourgs. Pour les secteurs non encore équipés, l'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU sera conditionnée par la protection du site en défense incendie.

3. S'appuyer sur des équipements majeurs au bénéfice de la vie du territoire

Territoire en grande partie rural, les communes de la Communauté d'Agglomération du Libournais ne sont toutefois pas égales dans leur capacité à apporter les équipements et services de proximité aux habitants résidents.

La Calvi peut s'appuyer toutefois sur des équipements de premier ordre puisque Libourne, en tant que sous-préfecture dispose de services de haut niveau tel que l'Hôpital Robert Boulin par exemple ou encore les centres d'enseignement du secondaire à partir du lycée. A ce titre, le PLUi-HD doit s'assurer de la bonne identification des principaux équipements présents dans un zonage réglementaire approprié pour assurer les évolutions nécessaires dans l'avenir. L'élaboration du document d'urbanisme permet le confortement du rôle majeur que joue Libourne dans les services apportés sur l'ensemble du territoire, voire à une échelle régionale. Si l'Hôpital de Libourne a pu finir sa mutation par la mise en place des orientations réglementaires du précédent PLU, le PLUi-HD doit quant à lui donner toutes les latitudes réglementaires nécessaires à l'installation et aux aménagements qui découlent de l'arrivée de la 4e Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC). Deux sites bénéficient donc d'une attention particulière : celui des anciennes casernes situées en centre-ville, principal lieu d'accueil du nouvel équipement, mais également le site de la Lamberte qui doit constituer un pôle d'accueil logistique complémentaire.

Le projet de territoire met en avant la nécessité de pouvoir toujours apporter un meilleur niveau de services à ses habitants. Pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal il s'agit en premier lieu d'assurer la pérennité et la capacité aux équipements existants (scolaires, périscolaires entre autres...) à pouvoir se développer dans les années à venir. À ce titre, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les principales réflexions ont tourné vers la gestion d'équipements existants. Ainsi, lorsque la fonction des secteurs urbains considérés est clairement orientée en ce sens, une zone spécifique de type « UE » assure la gestion cohérente du site dans un contexte où le foncier appartient quasi intégralement à une collectivité territoriale. Ainsi, d'autres sites, comme à Guîtres qui doit accueillir un futur centre d'Accueil de Loisirs Sans Hébergements (ALSH), s'inscrivent dans une logique de structuration des services publics à l'échelle du territoire d'une part, mais également dans la volonté d'appuyer les centralités historiques dans leur démarche de revitalisation et de regain d'attractivité. Pour cela, l'usage de zones UE ou pour des aménagements plus légers en secteurs Ne peuvent être privilégiés.

Enfin, il est également à noter qu'une des particularités très importantes du territoire est d'être traversé par des infrastructures de mobilité de grande ampleur : aussi bien l'autoroute A89 que les lignes ferroviaires. Ces infrastructures constituent à la fois des contraintes physiques dans le sens où

elle constitue une coupure physique du territoire (cf. les modalités de développement urbain de la commune des Eglisottes-et-Chalaures par exemple), mais également un atout majeur d'accessibilité sur lesquelles s'appuyer pour assurer notamment une attractivité économique au territoire. C'est notamment le cas sur les communes de Coutras et de Vayres. Cette infrastructure sera simplement gérée en tant qu'équipements publics, quelles que soient les zones réglementaires traversées du PLUi.

4. Assurer le confortement des équipements et services de proximité

Comme évoqué précédemment, les principaux équipements communaux et intercommunaux de la Communauté de Communes bénéficient d'un zonage spécifique (UE), en particulier lorsqu'ils sont regroupés. Ces zones doivent permettre la bonne gestion des constructions et installations publiques et/ou d'intérêts publics, et se situent généralement dans les espaces de centralité des espaces agglomérés.

Au regard des besoins à venir et à anticiper, les communes ont pu également positionner des emplacements réservés afin d'accompagner le niveau d'équipement existant. De ce fait, des emplacements réservés peuvent aussi bien concerner des besoins de réalisation de cheminements doux sécurisés (exemple à Coutras sur le secteur de Palard Ouest...) que la réalisation de nouveaux équipements (exemple à Bayas pour la création future d'espaces publics, d'aire de jeux ou d'extension des équipements scolaires dans le bourg).

Enfin, en milieu rural, il ne doit pas être négliger les interactions mutuellement profitables entre services publics et services marchands de proximité. C'est pour cette raison, il est proposé que les zones UE, qui sont positionnées en règle générale des emprises foncières publiques, permettent l'accueil de petites surfaces de commerces de détail. En effet, des exemples existent d'implantation projetées de petites unités de commerces en libre-service sur des emprises limitées. C'est le cas à Lagorce comme à Espiet par exemple. Il s'agit aussi de permettre la consolidation de certaines centralités de bourg sur des communes où l'urbanisation diffuse n'a pas toujours contribué à hiérarchiser le rôle des différentes entités urbaines existantes.

C. L'URBANISME : APPORTER UNE MIXITE DE REPONSES FACE AUX ENJEUX DE MISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS

1. S'appuyer sur les capacités existantes de renouvellement urbain lorsque cela est possible

Le processus de développement de l'urbanisation résidentielle sur l'ensemble du territoire de la Calvi est à l'image du constat qui peut être opéré sur l'ensemble du département de la Corse. L'étalement de l'urbanisation s'y est produit de manière assez conséquente avec un niveau de densité finalement assez faible. Même si le territoire s'appuie sur une pression foncière très inégale à l'échelle des 45 communes, les capacités de densification du tissu urbain, en particulier résidentiel, y est très important. Cela ne veut pas pour autant dire que cela s'inscrit dans un processus facile à mettre en œuvre.

Ainsi, vis-à-vis d'enveloppes urbaines aujourd'hui très largement constituées, il s'agit désormais de définir des outils visant à

- **Réparer ou reconverter le tissu urbain** lorsque celui-ci s'est constitué sans prendre en compte les enjeux fonctionnels d'intérêt public (desserte d'un îlot, connexion avec un quartier limitrophe...). Une logique de reconversion de site est par exemple tout à fait révélatrice des enjeux de mutation qui peuvent exister dans les secteurs anciens. C'est le cas d'une partie du quartier des anciens chais présent le long du quai du Pirourat à Calvi. La compatibilité de la vocation d'entrepôt des anciens bâtiments devient de plus en plus difficile avec les fonctions urbaines de la ville. A ce titre, progressivement, le PLUi-

HD propose une évolution réglementaire pour qu'un processus de transition urbaine soit amorcé en ouvrant la possibilité à la réalisation de logements sur cette partie du centre-ville (secteur UAx + OAP).

- **Assurer réglementairement la faisabilité d'un processus de densification** compatible avec le tissu urbain existant est de fait ce que doit permettre le PLUi-HD pour éviter toute consommation non nécessaire de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. Théoriquement, cette capacité, qui peut passer aussi bien par un processus simple de division parcellaire que par celui d'un renouvellement urbain peut générer une capacité importante de production de logements pour les années à venir.
- **Assumer réglementairement l'impossibilité à procéder à une densification** du tissu urbain existant si les conditions ne sont pas réunies (problématique de réseaux, de risques, etc...). Ainsi, l'étude de densification urbaine prend en considération des problématiques multiples qu'il convient d'intégrer pour mieux identifier le potentiel à mobiliser, il peut s'agir des problématiques :
 - o de risques de mouvement de terrain non couverts par un document de type PPRMT (comme à Moulon par exemple),
 - o de risques de ruissellement non couverts par un document de type PPRI (comme à Saint-Germain du Puch par exemple),
 - o de communes ne bénéficiant pas d'une pression foncière importante permettant la réalisation d'un nombre significatif de logements par processus de densification.

2. Assurer la cohérence intercommunale du développement urbain

L'un des plus grands défis dans la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de la Communauté d'Agglomération est de parvenir à une mise en cohérence programmatique du développement pour les prochaines années. Le volet « habitat » permet de garantir cette mise en cohérence en attribuant à chaque commune un objectif de mise sur le marché de logements, en lien avec ses capacités (équipement, situation géographique, pression foncière, etc...), et son rôle dans le fonctionnement du territoire.

De cette cohérence programmatique découle la mise en cohérence spatiale du développement urbain dont découle :

- La garantie d'un équilibre territorial dans le développement des communes. Cela tient tout d'abord au respect des fonctions de chaque commune dans l'organisation du territoire et sa capacité à l'animer à travers les services, les équipements et les emplois proposés. Le PLUi-HD s'est donc appuyée sur la définition des centralités proposés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais. Cela donne ainsi la garantie d'un équilibre territorial du développement justifié à une échelle élargie du bassin de vie du Grand Libournais, mais aussi en interne dans le maillage et la structuration de la Cali. Il ressort ainsi de cette transposition du SCoT l'équilibre portée par la définition suivante des communes :
 - o Libourne comme **pôle central** : dont la vocation est de conforter son rôle dans différents domaines de l'animation territoriale, que ce soit d'un point de vue de l'économie territoriale mais également dans le renforcement des services apportés à un bassin de vie qui va bien au-delà des limites administratives de la Communauté d'Agglomération. Ce renforcement est aujourd'hui assuré par l'implantation des services de la Sécurité Civile d'une part, mais les domaines de l'enseignement supérieur gagneront à être également renforcés dans les années à venir pour compléter l'offre existante mais également pour assurer une offre complémentaire aux formations existantes dans l'agglomération bordelaise ;

- Coutras (+ Les Peintures), Guîtres, Izon, Saint-Denis de pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle (+ Camps-sur-l'Isle), Vayres comme **pôles relais**. Ces communes constituent des vraies centralités de proximité au quotidien des habitants et des actifs du territoire. Ce rôle doit être renforcé et les politiques publiques en matière de transport en commun consolident cette stratégie qui par un maillage pertinent permet à ces communes de gagner en attractivité. Cette attractivité doit également s'appuyer sur la diversification économique dont elles apportent des solutions par la mobilisation d'offres foncières adaptée à l'animation d'une économie locale.
- Les **communes rurales** : qui sont un peu plus dépendantes et/ou limitées que les autres en matière de services de proximité (marchands et non marchands), d'équipements publics et dans la diversité des emplois proposés. Elles constituent toutefois le socle commun de l'ensemble du territoire puisque toutes les communes disposent de secteurs ruraux à gérer, y compris Libourne. Ces communes sont porteuses d'une forte identité rurale et patrimoniale ont pour autant vocation à accueillir également de nouveaux habitants de manière proportionnée à leur capacité.
- La nécessité d'une prise en compte d'évolution significative de certaines communes en l'espace de quelques années seulement. En effet, au regard de la pression foncière qui s'est intensifiée en quelques années, et de l'attractivité effective de quelques communes dont le taux de croissance démographique a été très fort, une nouvelle strate de communes s'est dessinée et s'est intercalée dans l'armature urbaine du SCoT du Grand Libournais. Il s'agit tout particulièrement des communes de Saint-Ciers d'Abzac et de Saint-Quentin de Baron ou encore de Saint-Germain-du-Puch. L'évolution de ces communes méritent une identification particulière dans le PLUi-HD pour compléter l'armature territoriale du SCoT du Grand Libournais. Ces **centralités de proximité à accompagner** s'inscrivent dans un registre particulier dans l'organisation du territoire et la déclinaison réglementaire du projet de PLUi-HD. En effet, de la forte croissance démographique et urbaine des dernières années doit désormais succéder un temps de « pause » durant lequel l'objectif n'est plus tant de poursuivre l'accueil de population que celui d'apporter les équipements, les services et les aménagements en adéquations de l'augmentation des usages et des besoins engendrés.

3. Adapter les formes urbaines et la typologie de logements attendus aux différents contextes communaux

L'une des vocations premières du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est d'assurer une gestion plus cohérente du droit des sols à l'échelle des communes. En effet, jusqu'à son approbation le territoire est géré par des documents d'urbanisme communaux de nature et de cadrage réglementaire très différents, également en fonction de leurs époques de conception.

Ainsi, compte-tenu de l'ancienneté des documents d'urbanisme opposables, la mise en œuvre du plan Local d'urbanisme Intercommunal constitue pour la plupart des communes de la Cali une transition significativement nouvelle et restrictive. En effet, s'appuyant sur le bilan quantitatif et qualitatif du développement urbain des dernières décennies, et sur les évolutions majeures portées par le Code de l'urbanisme en quelques années, relayées par le SRADDET et le SCoT du Grand Libournais, les modifications devant être apportées aux documents d'urbanisme actuels anciens sont importantes. Elles peuvent être synthétisées en deux points :

- **La réduction des espaces ouverts à l'urbanisation** pour s'inscrire à un niveau plus proche des besoins réels de la Communauté d'Agglomération d'une part, mais également au rôle effectif joué par chaque commune au sein de l'armature territoriale. Partant du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-HD, d'intérêt communautaire, cette

démarche nécessite donc la définition d'une retranscription du projet de développement communal plus fine et plus adaptée. Chaque commune ne pouvant conserver des réserves foncières constructibles inutilisées durant de nombreuses années, il convient de prioriser les secteurs de développement en fonction d'intérêt généraux, et des besoins en matière d'habitat (volet « habitat » du PLUi-HD) ou de développement économique.

- **Les modalités du maintien ou de l'ouverture à l'urbanisation de zones constructibles.** Le territoire a connu de nombreux cas de développement linéaire le long des voies, de nombreux cas d'urbanisation isolée qui ont contribué au « mitage » des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, le PLUi-HD doit apporter des réponses qui doivent consister à :
 - Diminuer l'impact des nouvelles constructions sur les espaces ruraux (limiter autant que possible les interfaces entre les zones urbaines et urbanisables avec les zones naturelles et agricoles) et donc diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ;
 - Réparer ou atténuer le plus possible les modalités d'urbanisation qui ne peuvent plus être soutenables dans le cadre d'un projet urbain maîtrisé (développement linéaire...).

Aussi, afin de favoriser l'émergence de projets qui soit cohérent d'un point de vue programmatique à l'échelle intercommunale tout en s'inscrivant de manière harmonieuse dans le contexte urbain local qui peut varier d'une centralité à une commune rurale, plusieurs cas de figure se sont présentés lors de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal :

- L'existence de projets urbains très avancés et dont les autorisations d'urbanisme validées devaient être prises en considération dans le cadre réglementaire du futur PLUi-HD. C'est par exemple le cas de certaines zones ouvertes à l'urbanisation qui bénéficient malgré tout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comme à Coutras ou encore à Lapouyade par exemple. C'est également le cas à Nérigeon où le projet de structuration du centre-bourg engagé de longue date ne pouvait pas être stoppé par l'apparition nouvelle de restriction administrative en matière de prélèvement d'eau potable.
- L'existence de projets ponctuels qui viennent appuyer la stratégie de rattrapage d'offre de logements sociaux menée par plusieurs communes concernées. C'est le cas à Coutras, Izon ou Vayres où là encore le rééquilibrage du parc de logements, une des orientations prioritaires du programme en matière d'habitat pour les prochaines années, doit être porté autant que possible... dans les limites portées par les restrictions de prélèvement d'eau potable.
- La définition de secteurs prioritaires d'ouverture à l'urbanisation (en espaces agglomérés ou non) qui doivent contribuer au confortement de l'urbanisation d'une commune. Dans ce cadre, le travail autour de la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a contribué à inscrire le PLUi-HD dans une dimension de projet urbain d'intérêt public pour les futurs porteurs de projet en donnant des prescriptions et recommandations complémentaires au règlement écrit et au zonage. Cela concerne la plupart des communes bénéficiant de zones 1AU et en particulier les communes rurales (Maransin, Espiet, Cadarsac, Lalande-de-Pomerol, Lagorce...).

4. Assurer le développement maîtrisé des quartiers nouveaux ou en renouvellement autour d'un cadre réglementaire commun

Dans le cadre de la traduction réglementaire du PLUi-HD, au service d'un projet de développement cohérent territorialement mais dont la finalité doit être également d'être appropriée aux enjeux spécifiques de chaque commune, le dilemme a été de définir dans quelle mesure il était utile de détailler la réglementation sans en arriver à une complexification inutile.

Le choix a ainsi été fait, au regard d'une très grande homogénéité existante des formes urbaines existantes à l'échelle des 45 communes, de constituer un règlement écrit commun et non subdivisé en

plan de secteurs. En effet, les formes urbaines des centres-bourgs des centralités sont souvent très similaires à celles des bourgs ruraux généralement présents sur l'ensemble des communes rurales du territoire. Si les hauteurs et les modalités de densification peuvent varier, le règlement écrit propose de décliner une « palette » de secteurs règlementaires permettant de proposer des variantes d'implantations et de hauteurs notamment.

Il ne s'agit donc pas d'uniformiser ou de standardiser la réglementation future. Si un socle règlementaire commun relativement restreint est proposé pour gérer les zones urbaines les plus denses du territoire communautaire via les zones UA et UB – la première des deux étant exclusivement dédié à la gestion du centre ancien de Libourne – des déclinaisons plus fines et exhaustives doivent être ensuite proposées afin d'accompagner les projets urbains futurs, particulièrement sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des secteurs différenciés permettront de trouver des règles d'implantation, de volume, de hauteur ou encore d'emprise au sol adaptées au contexte urbain périphérique.

De même, des destinations des constructions sensiblement différentes pourront être proposées au regard de la contribution attendue du futur projet urbain au fonctionnement du quartier. Ainsi, certaines zones à urbaniser seront amenées à n'incorporer que des projets à vocation d'habitat, tandis que d'autres devront assurer une plus grande mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce de détail, etc...).

D. LES PAYSAGES

1. S'appuyer sur les identités paysagères et patrimoniales du territoire

Même si le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais avait commencé à intégrer les grandes continuités paysagères et patrimoniales à prendre en considération, la prise en compte des caractéristiques propres au territoire de la Communauté d'Agglomération du libournais constitue une contribution importante du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour la première fois, un document de portée règlementaire à l'échelle parcellaire va pouvoir rendre cohérente l'approche environnementale et paysagère à l'échelle des 45 communes. Pour cela, la Communauté de d'Agglomération a pu se servir des inventaires et des dispositions prises dans les précédents documents d'urbanisme pour constituer une base des éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver. Cette première base ne peut pas avoir l'ambition d'être exhaustive au regard des délais de réalisation de ce premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, mais constitue toutefois une première base qui méritera d'être complétée au fil du temps et des prochaines procédures évolutives du document d'urbanisme.

Parmi les exemples caractéristiques du territoire figure le recensement des continuités environnementales, en particulier le long des ruisseaux et de ce qui peut constituer des réservoirs et corridors de biodiversité. Ceux-ci constituent des éléments caractéristiques du patrimoine naturel du Libournais au regard de l'importance des milieux naturels sensibles s'appuyant sur des éléments à la fois bâtis et paysagers. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal affiche le souhait de pérenniser ces ensembles patrimoniaux à la fois par un zonage et un règlement écrit appropriés, mais également en y affectant de fait une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des grandes unités constitutives de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de limitation des dégradations potentielles et ponctuelles sur le territoire, un certain nombre d'enjeux paysagers ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement mais aussi à travers les échanges ayant permis d'établir les nouveaux plans de zonage. Il s'agit notamment d'assurer :

- Le maintien des équilibres actuels entre activités agricoles, espaces naturels et résidentiels, et activités artisanales/commerciales/industrielles en assurant une modération des impacts par l'urbanisation en respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale ;

- Le marquage des cours d'eau, la gestion des écoulements et la protection des ripisylves (secteurs Np notamment) ;
- La préservation des ensembles forestiers majeurs par de la zone naturelle, parfois à laquelle s'ajoute la mise en place d'une servitude au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). L'usage de servitudes de type « Espace Boisé Classé » doit également permettre de pérenniser sur le long terme l'occupation naturelle des sols. Son usage doit toutefois être limité pour ne pas interférer avec la forte activité sylvicole qui peut être présente sur toute la partie nord du territoire de la Communauté d'Agglomération (Maransin, Bayas) ;
- Le traitement des lisières entre zones urbanisées et espaces agricoles pour une meilleure intégration paysagère, et une limitation des conflits d'usage, via en particulier les contributions apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement.

Plusieurs outils sont ainsi mobilisés pour atteindre ces objectifs, notamment l'usage de zones de protection particulière de type « Ap » ou « Np » qui, pour des motifs de préservation des paysages ou des enjeux écologiques, permettent de limiter fortement l'apparition de nouvelles constructions (y compris agricoles). Ce type d'outil a été utilisé sur plusieurs communes, à Cadarsac par exemple où la distinction est ainsi possible entre les secteurs qui doivent être préservés en l'état pour le maintien du patrimoine agricole et paysager (Ap) et où des zones A peuvent être délimitées sur certaines superficie qui ne posent pas de contradiction préalable à un projet éventuel d'implantation d'un nouveau bâtiment agricole liée à une exploitation, voire à des installations de production d'énergie renouvelable au regard de la qualité des paysages.

De même, l'utilisation de la servitude au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a parfois été faite pour des raisons écologiques. Cette déclinaison a pu résulter des inventaires de la faune, de la flore et des zones humides réalisés dans le cadre de l'élaboration du présent PLUi-HD.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et leur traduction réglementaire tiennent compte des composantes essentielles (haies, arbres remarquables, zones de transition entre les espaces agricoles et les espaces agglomérés...) de la Trame Verte et Bleue (TVB). Ces OAP sectorielles, en plus du travail de zonage, apportent donc toutes les garanties nécessaires à une prise en considération adaptée des enjeux environnementaux du territoire au cas par cas.

2. Intégrer le développement dans son contexte rural

Le contexte rural est une composante partagée par la très grande majorité des communes de la Cali. Dans ce cadre, toute extension urbaine nouvelle se fait forcément au détriment d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, même de manière limitée.

La notion d'intégration urbaine concerne à la fois :

- La cohérence des formes urbaines nouvelles vis-à-vis de l'urbanisation ancienne : comme évoqué précédemment, la déclinaison réglementaire de ces différentes zones urbaines et zones à urbaniser permet ainsi de proposer différentes solutions d'implantation au regard des spécificités propres aux différents sites rencontrés sur les communes, propre à leur forme urbaine. Cela doit permettre d'assurer une plus grande intégration des nouveaux projets d'urbanisme à proximité de formes urbaines traditionnelles ;
- La recherche d'une bonne gestion des interfaces entre nouveaux espaces urbanisés et espaces cultivés. Cela implique une bonne intégration des prescriptions visant à la réalisation d'espaces de transition pour bien maîtriser la gestion paysagère des lisières entre zones urbaines et zones agricoles. Ces principes sont pleinement intégrés également dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des espaces ouverts à l'urbanisation.

E. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une des contributions majeures de l'élaboration du PLUi-HD. Comme indiqué précédemment, les espaces ruraux constituent une composante essentielle de l'identité du territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, et la définition d'une Trame Verte et Bleue dans le cadre de l'état initial de l'environnement a permis d'assurer une cohérence dans les outils de gestion et de préservation à l'échelle des 45 communes.

Au regard des documents d'urbanisme parfois anciens, ou de cartes communales pas suffisamment « outillées », le Plan Local d'urbanisme Intercommunal constitue une avancée importante en mettant l'ensemble du territoire au niveau attendu par la législation récente en matière de gestion des espaces ruraux du territoire.

1. Protéger les espaces agricoles

En tant qu'outil de gestion du droit des sols, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à vocation à assurer le maintien du terroir agricole comme outil de travail premier de l'agriculture. Ainsi, en cohérence avec les orientations portées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, l'effort de modération de la consommation des espaces par l'urbanisation doit contribuer à préserver le potentiel agricole du territoire. Même si la conjoncture économique est particulièrement difficile en matière agricole avec une rétractation très forte des espaces cultivés en vignes, l'aménagement du territoire doit autant que possible garantir la vocation des terres cultivables quel que soit le type de cultures mises en œuvre dans un proche avenir.

Même si l'ensemble des communes ne disposaient pas du même socle réglementaire, un bilan synthétique des efforts réalisés dans ce domaine par la mise en œuvre du nouveau document d'urbanisme intercommunal permet d'illustrer les avancées réalisées.

Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLUi-HD

		PLUi-HD						
		U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
Ancien document d'urbanisme	U	4467,59	13,66	16,91	202,10	134,88	13,30	4848,43
	1AU	150,74	94,74	27,98	63,57	60,15	12,27	409,44
	2AU	17,23	0,86	73,71	43,73	59,08		194,61
	A	35,74	2,29	11,51	15420,26	2630,01	25,74	18125,54
	N	89,99	1,37	8,82	6444,25	19467,64	37,82	26049,90
	STECAL	0,12			22,93	87,35	179,10	289,50
	RNU	194,26		5,45	3300,88	3551,17	41,78	7093,55
Total général		4955,66	112,92	144,37	25497,73	25990,28	310,01	57010,97

Les évolutions des surfaces règlementées dans les documents d'urbanisme actuels par rapport au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet de mettre en avant :

- Si un total de 18 125,54 ha bénéficiait d'un classement en zones agricoles dans les documents d'urbanisme communaux, ce sont désormais plus de 25 497 ha qui bénéficient d'un tel classement avec le PLUi-HD ;
- Dans le même temps, les zones d'extensions potentielles sur les espaces actuellement agricoles ou naturels ont fortement diminué, passant de 409,44 ha à 112,92 ha pour les zones 1AU, et de 194,61 ha à 144,37 ha pour les zones 2AU.

Ainsi, le premier outil de travail de l'agriculture que constitue la terre (ou le terroir) est à la fois mieux identifié dans le PLUi-HD avec une plus grande reconnaissance du caractère rural du territoire, mais également moins impactée par les pressions foncières et urbaines projetées.

Par ailleurs, le PLUi s'efforce également de créer des environnements favorables au maintien des exploitations agricoles existantes, même si la conjoncture actuelle est difficile. Pour cela, les sièges d'exploitations agricoles doivent être également identifiés en zone agricole. La réglementation de la zone agricole, qui doit être la même sur l'ensemble du territoire, facilite la mise en œuvre des installations nécessaires à l'activité.

D'autre part, les activités agricoles peuvent être susceptibles de générer des paysages de grande qualité qu'il convient de préserver. Dans ce cas, les secteurs les plus remarquables, présentant notamment des qualités paysagères fortes, doivent être particulièrement protégés par un classement en zone agricole protégée (Ap) limitant toute urbanisation même à destination agricole qui pourrait compromettre leur qualité. Ce type de secteur est donc avant tout utilisé pour pérenniser les enjeux environnementaux majeurs du territoire, et même si cela est parfois sur des surfaces anecdotiques (Libourne...) ou plus importantes (Cadarsac, Tizac de Curton...), toutes les communes sont susceptibles d'adopter ce principe de préservation au sein de la zone A lorsque cela est justifié par la mise en application de la Trame Verte et Bleue.

Le constat a également été tiré que l'urbanisation, telle qu'elle s'est matérialisée durant plusieurs décennies (mitage, développement linéaire, ...), peut être à l'origine de problèmes de cohabitation avec les espaces résidentiels. Le PLUi-HD doit en tirer toutes les conséquences pour améliorer l'intégration des nouveaux espaces à urbaniser dans un contexte rural. Les outils portés par les OAP ou le règlement du PLUi prennent donc en considération la nécessité de gérer les interfaces entre espaces résidentiels et espaces agricoles, tout cela en compatibilité avec les dispositions du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Grand Libournais. Pour cela, les OAP contiennent des prescriptions de portée réglementaire pour que des espaces tampon paysagers soient intégrés dans les projets d'aménagement de zone à urbaniser. Ces espaces doivent permettre d'éviter les conflits d'usages et de limiter au maximum l'impact d'une nouvelle urbanisation sur les espaces agricoles (pollution de l'air, des sols, des eaux de ruissellement...) et les risques (départs de feux par exemple). La réciprocité est recherchée, afin de limiter les nuisances générées par les exploitations agricoles sur les zones urbaines (nuisances sonores et olfactives, traitements phytosanitaires...). Ces espaces tampons, végétalisés, participent également à la valorisation paysagère vers ces espaces agricoles.

2. Protéger les espaces naturels et forestiers

Comme peut en témoigner la matérialisation de la Trame Verte et Bleue territoriale mais également la proportion des zones « naturelles » (N) ou « naturelles protégées » (Np), la surface des espaces naturels et forestiers est considérable. Elle représente plus de 45% du territoire soit 25 990,28 hectares. La Communauté d'Agglomération est effectivement composée de nombreux espaces naturels et boisés, notamment sur sa frange nord, mais également par un réseau hydrographique très important qui draine l'ensemble du territoire.

Au-delà des orientations économiques, les espaces boisés en lien avec la sylviculture sur une large frange nord du territoire de la Cali remplissent historiquement des fonctions diverses, en matière environnementale, écologique, de maintien des sols, d'assainissement et d'absorption des remontées de nappes, ... Ils jouent donc un rôle essentiel qui va au-delà d'une simple contribution à l'économie locale ou à l'intérêt environnemental et paysager.

Dans ce cadre toutefois, les entités boisées comprenant les plus grands intérêts paysagers et écologiques par leur diversité et richesse (boisements le long des réseaux hydrographiques, etc...) peuvent être protégés par la mise en place d'une servitude d'Espace Boisé Classé (EBC). Les boisements remarquables au sein des zones urbaines sont également protégés, que ce soit pour leur valeur paysagère et patrimoniale (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ou de leur valeur écologique (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

La traduction règlementaire du PADD de la Cali porte aussi une attention forte à l'attractivité économique du territoire. Il est donc prévu que le PLUi définisse des secteurs au sein de la zone naturelle pouvant permettre le développement d'activités touristiques de loisirs, d'hébergements touristiques, d'équipements publics et d'intérêt collectif..., à condition que ces activités n'impactent pas les milieux naturels et agricoles. Il s'agit ainsi de mobiliser l'ensemble des atouts du territoire afin de valoriser ces paysages, et de diversifier l'économie locale par une valorisation de l'ensemble des ressources.

F. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. De l'état initial de l'environnement...

La Communauté d'Agglomération du Libournais se caractérise par son caractère rural, et par plusieurs sites d'intérêt écologique majeur reconnu tant au niveau régional (ZNIEFF) qu'au niveau européen (Natura 2000).

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », a impulsé une nouvelle prise en compte de l'environnement, et fait de la lutte contre l'érosion de la biodiversité un élément fort de la politique écologique d'aujourd'hui. Dans les documents d'urbanisme, celle-ci prend corps à travers la Trame Verte et Bleue qui, par une logique d'emboîtement d'échelle, a vocation à se décliner de l'échelle nationale à l'échelle locale. En ce sens, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue une avancée majeure puisque tous les documents d'urbanisme jusqu'à présent applicable sur le territoire n'appréhendaient pas la question environnementale ni avec le même niveau d'exigence, ni avec les mêmes outils d'accompagnement règlementaire.

Lors du diagnostic, de nombreuses fragmentations des continuités écologiques et environnementales au cours des dernières décennies ont été mises en lumière (création de l'autoroute A89 en particulier...), soutenant l'enjeu de préservation des grandes unités constitutives de la TVB, telles que les ramifications nombreuses du réseau hydrographique territorial ou les grands ensemble forestiers de la frange nord de la Cali, qui sont constitutifs des richesses à la fois paysagères, environnementales et écologiques présentes. De mêmes, les espaces naturels ou agricoles « ouverts » (prairies...) contribuent également à dégager des espaces naturels ou agricoles plus diversifiés...

Au regard des risques et nuisances (feux de forêt, remontées de nappes...) connus sur le territoire, des dispositions règlementaires permettent aussi d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le PLUi-HD (intégration des obligations légales de débroussaillage...), voire de limiter les potentialités de développement ou de maîtrise de l'urbanisation sur des espaces connaissant des limites en matière de traitement des eaux usées (comme à Maransin).

2. ... à la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue (TVB) est la résultante d'un travail qui répond aux logiques « d'emboîtement d'échelles », qui tout en étant propre au territoire puisque reposant sur ses spécificités. La TVB est donc la déclinaison des réservoirs et corridors de biodiversité du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine, et du SCoT du Grand Libournais. Il s'agit toutefois de faire de la Trame Verte et Bleue du PLUi-HD un cadre dans lequel une déclinaison règlementaire cohérente et adaptée aux enjeux du territoire doit être réalisée. En effet, les espaces naturels, agricoles et forestiers pris en compte par la Trame Verte et Bleue sont aussi des espaces productifs qui témoignent d'une activité agricole et sylvicole vivante, et qui doivent être pérennisés durablement.

Dans cette même logique, le réseau hydrographique contribue fortement à la qualité écologique, paysagère et environnementale du territoire, les ripisylves sont particulièrement protégées puisqu'elles bénéficient d'un cortège règlementaire pour en assurer la préservation dans le temps : secteur règlementaire Np, servitude au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et Espace Boisé Classé sont ainsi utilisés.

3. L'importance de l'eau

Ainsi, l'ensemble des cours d'eau, quelle que soit leur importance, et qu'ils soient toujours en eau ou non, font l'objet d'une matérialisation sous forme de zone naturelle dans le zonage. Le règlement écrit intègre par ailleurs les dispositions et les prescriptions réglementaires assurant une constructibilité limitée et à distance des fossés drainants et des ruisseaux, ce sur l'ensemble des zones du PLUi.

Par ailleurs, la prise en compte de l'écoulement des eaux peut faire l'objet d'une attention particulière dans certaines circonstances :

- Dans les règlements graphique et écrits, l'identification de secteurs urbains UHa ou UHb ont pour objectif de limiter les potentialités de renforcement de l'urbanisation par une simple gestion des constructions existantes. Cela se justifie sur certaines communes comme Saint-Germain-du-Puch où les risques liés au ruissellement des eaux pluviales peuvent être importants ;
- Dans les OAP, il est clairement demandé d'intégrer la gestion impérative des eaux pluviales dans les aménagements urbains afin :
 - De ne pas aggraver le risque érosif et le risque inondation local ou en aval ;
 - De valoriser les aménagements urbains (chemins de l'eau, espaces publics, noues, ...) ;
 - De limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles zones d'urbanisation ;
 - D'intégrer les particularités physiques du terrain pour ne pas empêcher le bon écoulement des eaux.

Ainsi, au global, la déclinaison de la TVB est particulièrement travaillée pour qu'espaces agricoles, naturels et forestiers composent un ensemble cohérent tout en tenant compte de leurs fonctions spécifiques et d'un niveau d'enjeux de protection différent qu'ils portent.

De plus, en s'appuyant sur la végétation existante composée des jardins privés, des interstices de nature composés par l'Homme, de parcelles non-bâties à l'intérieur des espaces agglomérés, d'espaces publics plantés, le PLUi définit une autre trame verte, plus locale, de nature en ville. La présence du végétal est ainsi confortée en valorisant le « végétal en pas japonais » qui peut se repérer sur le territoire intercommunal : en préservant les principaux massifs arborés, les plus représentatifs des qualités naturelles du cadre de vie local, et participant à la lutte contre les îlots de chaleur. Il s'agit donc de préserver cette trame locale, y compris au sein des espaces agglomérés classés en zone urbaine et en garantir son maintien.

G. L'HABITAT

Le volet « habitat » du PLUi-HD est une dimension essentielle du projet territorial, d'autant que l'élaboration de ce document d'urbanisme intercommunal constitue la première opportunité de mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, avec les outils de planification urbaine. Si la compétence et les politiques en matière d'habitat sont déjà exercées depuis de nombreuses années, l'élaboration de ce PLUi-HD va permettre d'aller plus loin dans l'aboutissement des objectifs programmatiques du volet habitat en apportant une coordination pleinement maîtrisée sur l'ensemble des 45 communes.

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic et ont justifié in fine une déclinaison programmatique des besoins en nombre et en typologie de logements sur chacune des communes du territoire de la Cali :

- Assurer un équilibre de la programmation de logements sur l'ensemble des communes qui se traduise de manière effective dans le document d'urbanisme ;
- La redéfinition de l'objectif démographique et de production de logements en lien avec le projet de territoire ;
- La production de logements sociaux à assurer dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU ;

- La poursuite de l'intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant, avec une attention particulière sur les copropriétés privées ;
- L'apport de solutions visant à l'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage.

Ainsi, au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a valeur de Programme Local de l'Habitat, les réflexions amenées par la démarche, associées aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, et à l'expérience importante du service « Habitat » de la Cali, ont amené à intégrer un certain nombre de dispositions.

1. Équilibrer l'offre de logements sur le territoire, en compatibilité avec les orientations portées par le Schéma de Cohérence Territoriale

La référence programmatique au Schéma de Cohérence Territoriale constitue un point de cadrage initial mais n'a pas constitué la clé de voute du projet programmatique du PLUi-HD. En effet, le SCOT du Grand Libournais approuvé en 2016 s'était appuyée sur des perspectives de croissance démographique très ambitieuses, à hauteur de 1,00% par an d'ici à 2030. Or, abstraction faite de la période de pandémie de 2020-2021, force est de constater que la Communauté d'Agglomération du Libournais a plutôt connu une croissance démographique moyenne d'environ 0,5% par an, en particulier sur la période 2014-2020.

La Cali a donc plutôt fait le choix initial de s'inscrire dans un scénario de croissance démographique tendancielle connu ses dernières années d'une part, sans toutefois minimiser la contribution importante d'apport démographique qu'engendrera à court terme l'arrivée de la 4^{ème} Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) à Libourne ce qui représente une estimation de 1 200 habitants supplémentaires dans le Libournais d'ici à 2027. Il est donc ressorti la perspective de construire un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuyant sur une perspective démographique de croissance de 0,65% par an jusqu'en 2037. L'année 2037 comme horizon programmatique pour le PLUi étant justifié par la logique d'intégrer l'équivalent de deux temps de vis d'un Programme Local de l'Habitat dans la déclinaison réglementaire du PLUi-HD, à savoir deux fois six ans.

Ainsi la projection démographique et la déclinaison en logements peuvent être déclinées de la manière suivante :

Hypothèse 0,65%	2013		2019		2031		2037	
Population municipale	88 329	0,91%	91 475	0,58%	98 900	0,65%	102 800	0,65%
Population des ménages	86 814	1,06%	89 802	0,57%	97 062	0,65%	100 910	0,65%
Taille des ménages	2,27	-0,79%	2,20	-0,53%	2,08	-0,47%	2,04	-0,32%
Résidences principales	38 218	88,3%	40 815	88,8%	46 665	89,8%	49 466	90,3%
Résidences secondaires	1 043	2,4%	1 097	2,4%	1 250	2,4%	1 300	2,4%
Logements vacants	4 020	9,3%	4 042	8,8%	4 040	7,8%	4 040	7,4%
Total logements	43 281		45 954		51 955		54 806	

Moyenne annuelle logements neufs : 492

Un tel scénario permettrait ainsi de programmer la mise sur le marché d'environ 492 logements par an sur l'ensemble des 45 communes de la Communauté d'Agglomération.

Toutefois, comme évoqué précédemment, il est très vite apparu lors de la réalisation de l'état initial de l'environnement que la déclinaison réglementaire du PLUi-HD sur la base d'un tel scénario n'était pas possible à court terme. En effet, les restrictions apportées aux autorisations de prélèvement en eau potable sur les différents syndicats, et les efforts nécessaires à mettre en œuvre pour modérer fortement la consommation d'eau potable sur la partie sud du Libournais, la plus soumise à pression

foncière, obligent le territoire à réévaluer les perspectives de croissance démographique d'un nombre non négligeable de communes, et donc de programmer à la baisse le nombre de logements global à l'échelle de la Cali.

De ce fait, la programmation initialement prévue pour la mise sur le marché de logements, répondant aux besoins d'une population qui devrait augmenter de 0,65% par d'ici à 2037, a été revue à la baisse en limitant les communes impactées par les restrictions de desserte en eau potable le temps que le taux de rendement du réseau y soit amélioré. Il ressort de ce travail d'ajustement, le tableau programmatique suivant qui a servi à la déclinaison réglementaire de PLUi-HD :

Programmation 2025-2037 12 ans

Situation ressource en eau potable et assainissement

**Sans amélioration
(fourchette basse)**

**Avec amélioration complète (fourchette
haute)**

	Logements neufs 12 ans	Logements neufs 12 ans	dont logements locatifs sociaux
Abzac	48	120	
Arveyres	48	120	
Bayas	24	24	
Bonzac	48	48	
Cadarsac	9	24	
Camps-sur-l'Isle	48	48	
Chamadelle	48	48	
Coutras	207	900	756
Daignac	11	24	
Dardenac	2	6	
Espiet	19	48	
Génissac	48	120	
Gours	36	36	
Guîtres	96	96	
Izon	151	660	576
Lagorce	39	84	
Lalande-de-Pomerol	36	36	
Lapouyade	12	30	
Le Fieu	24	24	
Les Billaux	28	120	
Les Églisottes-et-Chalaures	51	96	
Les Peintures	108	108	
Libourne	586	1140	840
Maransin	48	48	
Moulon	24	60	

Nérigean	20	48	
Pomerol	14	24	
Porchères	36	36	
Puynormand	18	18	
Sablons	60	60	
Saint-Antoine-sur-l'Isle	14	30	
Saint-Christophe-de-Double	36	36	
Saint-Ciers-d'Abzac	36	84	
Saint-Denis-de-Pile	360	360	228
Saint-Germain-du-Puch	54	132	
Saint-Martin-de-Laye	30	30	
Saint-Martin-du-Bois	36	36	
Saint-Médard-de-Guizières	108	108	
Saint-Quentin-de-Baron	63	108	
Saint-Sauveur-de-Puynormand	24	24	
Saint-Seurin-sur-l'Isle	192	192	
Savignac-de-l'Isle	30	30	
Tizac-de-Curton	9	18	
Tizac-de-Lapouyade	24	24	
Vayres	100	420	372

Logements locatifs sociaux
hors communes SRU

360

CALI

3 065

5 886

2 772

Ce tableau constitue ainsi la feuille de route programmatique d'objectif de mise sur le marché de logements pour les 12 ans du PLUi-HD, soit entre 2025 et 2037. Il est à préciser :

- qu'il s'agit d'objectifs théoriques qui n'ont pas vocation à être respectés à l'unité près pour chaque commune mais dont il convient de se rapprocher autant que possible. En effet, il convient de rappeler que malgré le travail préparatoire de la planification urbaine proposée par le PLUi-HD, comme pour tout document d'urbanisme, l'application des objectifs est dépendante de nombreux paramètres ou de particularités communales que le document d'urbanisme ne peut pas maîtriser ou anticiper (rétention foncière, problématiques techniques...).
- qu'en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Grand Libournais, la déclinaison du programme de logements à réaliser par commune est respectueuse de l'armature territoriale et du rôle de chaque commune dans le fonctionnement du territoire. La déclinaison du programme de logements à réaliser et donc du niveau de population potentiel à accueillir est cohérent avec la capacité à apporter des services de proximité.

Le tableau programmatique du volet « Habitat » du PLUi-HD intègre donc pleinement les enjeux de résorption de la pression sur la ressource en eau potable tout en recherchant à s'inscrire dans une dynamique positive d'a problématique de

- La première colonne « sans amélioration », intègre donc une programmation de logements plus limitative pour les communes qui se situent dans des syndicats d'eaux dont les objectifs de taux de rendement du réseau d'eau potable doivent être améliorés. Cela concerne particulièrement les communes du SIEAPA d'Arveyres mais aussi quelques communes particulières comme Les Eglisottes-et-Chalaurès – dont le réseau d'eau potable est particulièrement dégradé – ou une commune comme Pomerol qui est située sur le SIEA Est Libournais. Ces communes qui voient leurs objectifs de mise sur le marché de logements diminués figurent en jaune. **Les communes dont les objectifs ne sont pas colorés en jaune conservent le nombre optimal de mise sur le marché de logements.**
- La deuxième colonne apporte la souplesse dans la planification urbaine à prévoir pour les prochaines années en donnant des perspectives d'ajustement des capacités programmatique du PLUi-HD en fonction de la rapidité d'amélioration du niveau de prélèvement d'eau potable à l'échelle des syndicats concernés. Cette deuxième colonne est donc la retranscription des objectifs de croissance de population à hauteur de 0,65% par an d'ici à 2037 dans un contexte de résolution complète (technique et administrative) potable, des problématiques de ressource en eau potable sur l'ensemble du territoire.

2. Diversifier l'offre de logements sur le territoire

L'un des principaux enjeux de la déclinaison réglementaire du PLUi-HD vis-à-vis de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la Cali, est de donner les moyens aux communes qui doivent répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU de pouvoir le faire.

Pour les cinq communes concernées à l'échelle de la Cali, Coutras, Izon, Libourne, Saint-Denis-de-Pile et Vayres, il s'agit donc de « flécher » réglementairement les secteurs urbains sur lesquels des servitudes spécifiques permettront de donner des perspectives d'amélioration de l'équilibre de l'offre de logements.

Le projet de territoire se voit donc confronté vers des objectifs a priori contradictoires de produire plus de logements pour certaines communes, alors même que des restrictions sur le nombre de logement global à réaliser sont importantes. C'est par exemple le cas sur les communes d'Izon ou de Vayres. Même si l'amélioration des conditions d'adduction en eau potable reste prioritaire, il s'agit toutefois de s'inscrire sur un temps plus long durant lequel le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux va être réalisé à l'échelle du parc de logements.

Pour cette raison, la dernière colonne du tableau précédent met en lumière le nombre de logements sociaux à programmer pour les 5 communes dites « SRU » durant les prochaines années. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal propose plusieurs outils pour atteindre progressivement les différents objectifs visés :

- Dans le règlement écrit, la mise en place systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser en fonction de plusieurs paramètres : les communes concernées, les zones concernées et les tailles d'opérations de logements visés avec des seuils de déclenchement qui peuvent débiter à partir d'opération de 2, 4 ou 10 logements.
- Dans le règlement graphique des communes, des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles de manière à favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux. C'est par exemple le cas au niveau de l'îlot de la gare à Coutras.
- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, que ce soit pour des communes concernées par des obligations de production de logements sociaux ou non, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble. Toutes les communes « SRU » sont concernées aussi bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AUH) ou sur des zones urbaines en renouvellement (zones U).

Il est à noter que certaines communes non assujetties à l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent également intégrer des servitudes particulières de mixité sociale dans un souhait de diversifier l'offre de logements existants.

3. Déployer de manière cohérente et adaptée l'offre de logements

La Cali souhaite conforter son attractivité et la politique de l'habitat doit jouer un rôle majeur par l'accueil de nouvelles populations en soutenant l'économie locale (de la construction, rénovation mais aussi de l'économie présente) et en favorisant le maintien et le développement d'équipements publics. Aussi, le positionnement des espaces de production de logements est très important pour conforter l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre ces dernières années :

- En matière de revitalisation des centres-bourgs, en érudant pas le potentiel de reprise de logements vacants dans la programmation globale et en assurant un positionnement géographiquement « central » des futurs logements, au plus près des services de proximité, des équipements et des services de mobilité. Cela peut donc passer aussi bien par la mise en lumière de potentialité de renouvellement urbain ou de densification.
- En matière de limitation des processus d'extension d'urbanisation en évitant autant que possible des processus qui engendrerait des extensions de réseau, coûteuses sur le long terme.
- En matière de mobilité en mettant par exemple en lumière les potentialités de renouvellement urbain et d'intensification urbaine autour des gares. C'est le cas à Libourne mais également sur des communes comme Coutras ou Saint-Médard de Guzières par exemple.

Le PADD et le volet Habitat du PLUi-HD visent ainsi à développer un modèle de développement plus soutenable et notamment assurer une localisation de l'habitat cohérente afin de limiter les déplacements, favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espaces, accompagner la rénovation énergétique de l'existant et porter des exigences sur la production neuve notamment afin de favoriser la production d'énergies renouvelables...

Ces enjeux sont pleinement repris au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées plus loin dans ce document. Au-delà de la programmation chiffrée du nombre de logements à produire, c'est aussi la qualité de l'offre, sa localisation et sa diversification, qui a été recherchée afin de valoriser les centralités urbaines du territoire.

Le Programme d'Orientations et d'Actions intègre déjà ces enjeux en définissant des éléments programmatiques différents. Le PLUi décline le volet programmatique en différenciant le niveau de production neuve et de reprises de logements vacants et de résidences secondaires, le niveau de production de logements sociaux... Par ailleurs, la typologie des logements à mettre sur le marché ou les types de financement des logements sociaux sont suggérés dans le Programme d'Orientations et d'Actions sans être imposés.

De plus, les élus souhaitent développer les solutions de logement et d'hébergement à destination de publics spécifiques dans une logique de solidarité territoriale et sociale, par exemple en faveur des personnes âgées, des jeunes, des gens du voyage...

La recherche d'un équilibre territorial exige ainsi une politique de l'habitat « sur-mesure » répondant spécifiquement aux enjeux identifiés à des échelles variées, du territoire intercommunal au quartier de vie.

H. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Comme en témoigne l'importance du volet mobilité dans le contenu des orientations du Projet d'Aménagement et de développement Durables, les politiques relayées par le PLUi-HD sur les thématiques transport et déplacement est un enjeu fort de l'aménagement du territoire de la Cali.

Dans le cadre de la formalisation de son projet de territoire, il s'agit bien de s'inscrire dans la continuité et la cohérence des politiques publiques déjà mises à l'œuvre depuis quelques années par la Cali. Trois axes de développement sont mis en avant

1. Intensifier les dynamiques de mobilité autour de pôles identifiés et organisés

Il s'agit clairement de s'appuyer sur l'un des atouts majeurs que constituent les différentes lignes de transport collectif et tout particulièrement les lignes ferroviaires pour en constituer des points de connexion à dont les usages doivent être accrues à la fois pour les liaisons internes à la Cali, mais également en liaison avec les territoires périphériques (Bordeaux Métropole, bassin d'Arcachon, Périgueux, Bergerac). Dans ce registre les quartiers de gare sont donc amenés à prendre une importance grandissante dans leur rôle de desserte des mobilités, d'une part mais également dans une recherche de plus grande attractivité de ses quartiers pour d'autres usages, aussi bien résidentiel que sur la déclinaison d'une économie de proximité. Le PLUi-HD doit donc règlementairement accompagner ce processus de valorisation des quartiers de gare qui doit amener à des logiques de renouvellement urbain de certains îlots, comme à Coutras par exemple ou dans une logique de renforcement de l'urbanisation autour de la gare comme à Saint-Médard de Guizières.

Les gares doivent ainsi conjuguer et associer toutes les mobilités dans le panel des services proposées aux habitants et usagers afin de rendre le territoire, dont la composante rurale est toujours présente à proximité. La force de la Cali est ainsi de disposer d'une armature ferroviaire qui irrigue une très grande partie du territoire, et relayé par un dispositif de transport Calibus très performant. C'est donc une très large proportion de la population qui in fine peut profiter du réseau de transport collectif. Même si celui-ci gagnera toujours à connaître quelques évolutions, il est donc important que le projet de renforcement de l'urbanisation via le PLUi-HD s'appuie sur les principales entités urbaines présentes pour favoriser la faisabilité d'une desserte en transport collectif performant. Cela pourra même aller jusqu'à envisager le déplacement de la halte ferroviaire de Saint-Denis de Pile pour la rapprocher du centre-bourg et ses habitants afin de faciliter une appropriation du réseau ferré par une plus grande proximité de l'équipement. Cela sera un aménagement d'autant plus essentiel dans une perspective souhaitée par la Cali d'extension du « RER Métropolitain » au moins jusqu'à la gare de Coutras.

De la même manière, un travail de rattachement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile doit être mis en œuvre pour raccrocher les « hubs de mobilités », qu'il s'agisse de gares ou d'aires de covoiturage, par des liaisons de mobilité douce. Relier de manière apaisée les espaces ruraux à ces « hubs de mobilités » constitue un réel défi pour les années à venir afin de rapprocher les services de proximité, les bassins de vie et les bassins d'emplois de la population résidente.

2. Développer la mobilité douce

En lien avec le paragraphe précédent, le travail sur l'augmentation de la part de la mobilité douce et active dans le poids important que représente la mobilité dans le quotidien des habitants de la Cali est une ambition pour les prochaines années.

Outre le travail sur les aménagements sur le domaine public qui peut être réalisé, il s'agit aussi de rendre cela possible par une politique d'aménagement urbain du territoire qui soit cohérente avec cela. C'est donc aussi pour cette raison que le PLUi-HD vise au renforcement ou au développement des quartiers urbains les mieux connectés possibles avec l'enveloppe urbaine existante. Cela passe donc à la fois par un travail de renforcement de l'urbanisation sur les espaces les plus agglomérés possibles, mais également par l'intégration de certains principes d'aménagements de liaisons douces, alternatives à l'usage de l'automobile, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Ainsi, en complément des prescriptions règlementaires, les schémas d'aménagements proposés doivent favoriser la mise en connexion des espaces en projet avec les entités urbaines existantes, et donc potentiellement le réseau de transport collectif le plus proche.

Au-delà du confort et de la sécurité qui est recherchée dans la pratique de la mobilité douce sur le territoire de la Cali, c'est bien aussi un certain art de vivre et un cadre de vie plus apaisé qui doit être mis en avant. C'est aussi pour cette raison que ce travail d'aménagement et de développement de la mobilité douce doit pouvoir se faire également en lien avec les intérêts du développement touristique du territoire qui est en lien direct avec des sites de renommée mondiale (Spomerol, Saint-Emilion...).

I. LES RESEAUX D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

La Communauté d'Agglomération du Libournais, même si elle ne peut compter aujourd'hui sur Un Plan Climat-Air-Energie (PCAET) adopté, s'inscrit déjà depuis de nombreuses années dans l'accompagnement de projets alternatifs de production d'énergies renouvelables. Aussi, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit à la fois :

- Gérer les installations existantes ou dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées : c'est le cas par exemple de la centrale photovoltaïque d'Espiet ou celles à venir sur la commune des Peintures ;
- Accompagner règlementairement les nouveaux projets de production d'énergie renouvelable, en particulier en lien avec l'existence de sites industriels ou commerciaux existants ;
- Assurer, quand cela a été prédéfini par les communes au travers de leur zonage d'accélération de production des énergies renouvelables, prédéfinir dans le règlement graphique du PLUi-HD les périmètres qui disposent d'un prérequis favorable en attendant les études préalables de faisabilités techniques et environnementales. Ce type de dispositif est par exemple proposé sur la commune de Cadarsac.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit apporter un cadre règlementaire adéquat à la gestion de ces sites, via des zones Npv par exemple.

Toutefois, dans le cadre d'échanges lors de la construction du diagnostic et du projet de territoire avec les partenaires consultés (Chambre d'Agriculture, INAO...), il s'est aussi avéré à contrario qu'une grande vigilance devait être mise en avant quant aux sites dont les qualités paysagères ou environnementales pourraient être impactées négativement par la mise en œuvre d'installation de production d'énergies renouvelables. C'est donc aussi pour cette raison que la mise en œuvre de secteurs Ap (agricole protégé) ou Np (naturel protégé) se justifie dans le PLUi-HD.

J. LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Si pour la très grande majorité du territoire, la mise en connexion au Très Haut Débit ne constitue plus un enjeu pour les communes de l'Agglomération du Libournais, il reste toutefois quelques secteurs ponctuels où le fonctionnement n'est pas encore optimal et où il devra bénéficier d'une mise à niveau, comme à Cadarsac par exemple. La programmation prévue conjointement par la Cali et les services de Gironde Numérique vont permettre toutefois de résorber les déficiences existantes dans les prochains mois.

S'appuyant sur cet outil indispensable au fonctionnement des services administratifs et des activités économiques du territoire, les pôles de développement prioritaires à la Cali vont ainsi pouvoir légitimement confortés, tout particulièrement ceux identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Si Libourne constitue le bassin d'emplois et de services majeur à conforter et développer, la mise en connexion numérique du territoire justifie la capacité de l'ensemble des communes à apporter des réponses complémentaires et diversifiées d'animation du territoire, en particulier à l'échelle des centralités identifiées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais.

K. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

L'offre commerciale est très fortement développée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. L'enjeu n'est donc pas tant de créer de nouveaux espaces que celui :

- de favoriser le regain d'attractivité des offres commerciales de centre-ville dans des dynamiques d'ensemble de revitalisation des principales centralités anciennes de la Cali, comme à Libourne, Coutras ou Guîtres par exemple. En cela le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit donc notamment être au service des communes qui s'inscrivent dans des démarches d'Opération de Revitalisation territoriale (ORT) ou du type « Petite Ville de Demain » ;
- de privilégier des logiques de requalification urbaine des espaces commerciaux existants, comme la zone commerciale du Verdet à Libourne dont les espaces ouverts au public doivent mieux participer aux enjeux actuels de valorisation des entrées de ville, de lutte contre la trop grande artificialisation des sols et les îlots de chaleur par exemple ;
- d'ambitionner un recyclage du foncier existant pour s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle plus importante. C'est par exemple le cas au niveau du « secteur Palard » d'entrée de ville de Coutras, dont le PLUi-HD doit permettre une mutation progressive à la fois par le maintien de la vocation commerciale mais également par la possibilité à proposer de nouvelles offres résidentielles sur le territoire.

Les principales centralités du territoire concentrent l'essentiel de l'offre en commerces et services de proximité pour une très large partie du territoire. Pour autant, une attention forte doit être portée sur la capacité des autres centres-bourgs de la Cali à pouvoir maintenir les quelques activités présentes voire à favoriser leur implantation.

S'appuyant par ailleurs sur un nombre important de sites économiques à l'échelle intercommunal, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit jouer un rôle pour donner plus de clarté à la vocation de chacune d'entre-elles. Les objectifs étant de limiter les extensions et développement de zones économiques à vocations commerciales. Ainsi, vis à-vis des zones économiques nouvelles, la stratégie de développement vise prioritairement l'accueil des activités à destination de bureaux, d'artisanat, industrielle et logistique.

En application de cette logique, des séquences de centres-villes ou de centres-bourgs peuvent être ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places à Libourne en particulier.

De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces. Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Verdet à Libourne. Même si cette dernière présente des orientations générales, elle met en avant la nécessité de recomposer et requalifier les espaces dans une logique de pleine intégration de cet ensemble avec les quartiers limitrophes.

L. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

1. Rendre le territoire économiquement attractif pour de grandes entreprises...

La Communauté d'Agglomération du Libournais a la particularité de disposer de zones d'activités de grandes ampleurs sur son territoire. Toutefois, les capacités à y intensifier le développement économique s'avère difficile :

- certaines de ces zones, comme celles qui ceinturent Libourne (les Dagueys au nord ou au niveau de l'entrée de ville sud dans le prolongement de la zone commerciale du Verdet) n'ont plus de potentialités d'extension ou de densification au regard de la forte concentration des activités déjà présentes ;
- D'autres configurations se posent comme des lieux à réinvestir dans l'avenir. Il s'agit par exemple de la zone d'Eygreateau 1 à Coutras, qui constitue une zone d'activités vieillissante en entrée de ville mais dont la régénération va demander des investissements importants sur le long terme.
- Enfin, il existe aussi quelques sites dont la vocation industrielle historique a également une connotation patrimoniale. Il peut s'agir aussi bien du site de Laubardemont à Sablons que celui Montfourat aux Eglisottes-et-Chalaures. Si la dimension économique n'est plus présente, la reconversion de ces sites (friches industrielles) paraît difficile quelles qu'en soient les vocations visées au regard du risque inondation existant.

Aussi, sans éluder les quelques capacités de recyclage du foncier économique qui peut exister sur le territoire de la Cali (cf. étude de densification), ce potentiel reste limité et nécessite une mobilisation de différents acteurs (EPF Nouvelle Aquitaine...) qui peut prendre du temps pour aboutir à une régénération de l'offre foncière proposée.

Dans ce contexte, il est important que la Communauté d'Agglomération du Libournais soit en mesure d'être réactive vis-à-vis des porteurs de projet qui souhaitent trouver des solutions d'implantation sur le territoire intercommunal, mais également vis-à-vis des partenariats territoriaux engagés (avec Bordeaux Métropole notamment).

Pour cela, la Cali cible dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables deux sites prioritaires, dont la vocation est d'accueillir des entreprises nécessitant des emprises foncières importantes, il s'agit des secteurs suivants :

- Camparian à Vayres, situé en connexion directe avec la RN89 et en continuité directe avec les activités déjà implantées le long de cet axe de communication majeur entre Libourne et Bordeaux Métropole et d'une superficie d'environ 15 ha. Il s'agit de pouvoir y accueillir des activités aussi bien industrielles, artisanales que de logistiques.
- Eygreateau 2 à Coutras, situé à l'entrée sud de la commune et en connexion directe avec l'échangeur autoroutier numéro 11 de l'autoroute A89. Il s'agit là encore d'un positionnement stratégique permettant d'assurer une réponse attractive à des activités économiques également tournées vers l'industrie, l'artisanat et la logistique sur une superficie d'environ 19 ha.

Ces sites sont d'une importance majeure pour que l'ambition globale d'aménagement du territoire s'appuie sur une réponse concrète de renforcement du bassin d'emplois de la Cali. Ce renforcement peut ainsi s'appuyer sur des pôles d'accueil au nord et au sud du territoire. Il s'agit en effet de se saisir de l'opportunité de diversifier les filières économiques du territoire d'une part, mais également de procéder à un rééquilibrage au profit des communes plus rurales dans un contexte où la ville de Libourne concentre très largement les offres d'emplois du territoire de la Cali.

2. ... et en s'appuyant également sur un réseau d'espaces d'accueil pour les entreprises locales

La notion d'équilibrage des capacités de dynamisation du tissu économique de la Cali ne peut s'appuyer que sur les quelques sites évoqués. Le territoire composé de 45 communes se doit d'apporter des réponses d'accompagnement également des dynamiques entrepreneuriales locales. Ainsi, il existe tout un réseau de zones économiques historiquement implantées sur le territoire qui doivent être clairement identifiées dans le PLUi-HD dans une logique de confortement des activités présentes, voire de développement potentiel. Il s'agit en particulier des zones d'activités d'Izon (Anglumeau), de Saint-Denis-de-Pile (Frappe), Saint-Germain-du-Puch (Pique-Tuile), Saint-Médard de Guizières (Grands Champs de Bergerie) ou encore de Saint-Seurin-sur-l'Isle (Barry). Sans être exhaustif, toutes ces zones ne disposent pas forcément de capacités d'extensions et ne sont pas forcément d'intérêt communautaire mais sont suffisamment importantes par leurs emprises ou par les entreprises qu'elles accueillent pour bénéficier d'une attention forte du PLUi-HD afin de s'assurer de la mise en place d'une réglementation adaptée.

La particularité du territoire est aussi de disposer d'activités économiques implantées historiquement en milieu rural, hors zones aménagées dédiées. Ces entreprises doivent bénéficier d'une attention particulière pour que des capacités maîtrisées de développement puissent être portées par le PLUi-HD. Sans envisager des capacités d'extensions surdimensionnées, elles doivent toutefois pouvoir conforter leurs activités dans l'avenir. Plusieurs exemples existent, notamment et sans être exhaustif, les entreprises UCVA ou la Casse Auto de Coutras, ou l'entreprise de transport Combronde à Lagorce.

3. Accompagner l'attractivité touristique du territoire

Il s'agit de fait d'une dimension importante que la Cali souhaite mettre en avant dans les années à venir. S'inscrivant globalement sur un territoire girondin bénéficiant de pôles d'attractivités majeurs tels que le Saint-Emilionnais, Bordeaux, ou le Bassin d'Arcachon, il s'agit de s'appuyer sur les quelques piliers touristiques existants pour capter une partie des flux touristiques. Pour cela, la Communauté d'Agglomération du Libournais favorise la reconversion de sites d'accueil touristiques alternatifs. Plusieurs sites sont ainsi mis en avant : le site touristique du Maine Pommier à Lagorce, le Moulin de Porchères, différents sites et plans d'eau ouverts au public, comme l'Etang des Nauves à Coutras ou celui le lac de Cadarsac par exemple qui doivent bénéficier de l'encadrement réglementaire approprié pour assurer un développement raisonné de l'activité touristique et des activités connexes qui en découlent.

Ainsi une déclinaison très importante de secteurs réglementaires est inévitable pour encadrer l'activité touristique du territoire. Cela peut permettre de différencier des sites d'accueil et d'hébergements touristiques de type camping comme sur la commune de Bayas (secteur Nk) ou des sites qui ont plus une vocation d'activités de loisirs comme à Saint-Médard de Guizières ou à Sablons (secteurs NL). De même, il existe des projets de reconversion de sites avec une forte approche patrimoniale qu'il convient d'accompagner, c'est le cas à Génissac (Château Rambaud) où encore à Saint-Quentin-de-Baron (Château de Sours,...).

Enfin, il convient d'évoquer le rôle que pourra jouer à plus long terme le travail mené sur la mobilité douce à l'échelle du territoire. Que ce soient les futures pistes cyclables ou le travail sur les cheminements doux, ces futurs aménagements devront contribuer à terme à valoriser le cadre de vie et les modes de déplacement alternatifs à l'automobile sur le territoire, mais aussi à favoriser l'appropriation du territoire par les visiteurs et touristes afin de relier les principaux centres d'intérêt du territoire. En ce sens des emplacements réservés sont positionnés pour raccrocher la piste cyclable de Lapébie au centre-bourg d'Espiet par exemple ou le long de certains ruisseaux également.

M. REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Comme déjà évoqué précédemment, dans un contexte de forte restriction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir, le PLUi-HD de la Cali est amené à traduire une trajectoire plus vertueuse et plus en adéquation avec ses besoins réels pour les prochaines années.

Par ailleurs, au regard des limites propres au territoire, d'une plus forte vigilance quant au prélèvement de la ressource en eau potable, de manière mécanique les projections de croissance démographique doivent être revues de manière plus raisonnable vis-à-vis de celles initialement projetées par le SCoT du Grand Libournais en 2016. Il en découle des besoins fonciers moins importants à mobiliser, d'autant plus qu'il doit être prioriser les capacités de densification au sein des espaces déjà artificialisés.

Ce travail a été particulièrement complexe à mettre en œuvre, compte tenu du fait que les 45 communes du territoire ne disposaient pas de la même culture en matière de planification urbaine (31 communes disposaient d'un PLU de générations différentes, 9 communes disposaient d'une Carte Communale, 5 communes en RNU). Le diagnostic a pu montrer un besoin surestimé d'espaces identifiés sur l'ensemble des documents d'urbanisme applicables du territoire :

- pour l'accueil de futurs logements, avec le potentiel cumulé théorique de près de 12 000 logements d'espaces constructibles à vocation d'habitat (et bien que ramené à un potentiel inférieur comme expliqué dans l'étude de densification) ;
- Pour le développement économique du territoire avec plus de 165 ha théoriquement mobilisables, dont la localisation ne répondait pas forcément à une cohérence de développement d'intérêt communautaire.

Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été de limiter les potentialités de consommation foncière, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits et présents au sein des principaux espaces déjà agglomérés. Toutefois, cette comptabilisation théorique est confrontée aux réalités du terrain qui peut être différente d'une partie du territoire à une autre. De nombreux contextes sont ainsi à prendre en considération pour la mise en perspective des capacités d'accueil théorique via l'étude de densification :

- Une pression foncière inégale sur la Cali, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité sensiblement différents dont il résulte des terrains constructibles en moyenne plus grands au nord du territoire par rapport au sud ;
- Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique ;
- Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs, qui n'est pas égal sur le territoire, avec une plus grande difficulté d'amener ce type d'opérations sur les communes au nord du territoire, abstraction faites des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;
- Des capacités de densification théorique qui peuvent être confrontées à des impossibilités de mise en œuvre au regard de problématiques de réseaux (défense incendie, enjeu d'atténuation de la sollicitation de la ressource en eau potable, évitement des aléas de ruissellement...).

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche l'objectif de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers suivant : « *Une consommation globale d'environ 250 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pourra être mobilisé dans le PLUi-HD, en compatibilité d'application de la loi Climat & Résilience et en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine, et toutes destinations confondues* ».

Il s'agit d'une orientation ambitieuse qui a pu être traduite règlementairement dans le PLUi-HD. En effet, le bilan des surfaces mobilisées dans le PLUi-HD **permet la réduction de la consommation des**

espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -57 % d'ici à 2037, par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée du PLUi-HD). Dans ce cadre le PLUi-HD s'inscrit bien en compatibilité avec les orientations du SRADET et du futur SCoT du Grand Libournais.

Par ailleurs, en appliquant des taux de rétention foncière par commune sur les surfaces densifiables et les espaces libres en zone urbaine, en cohérence avec les taux appliqués sur les nombres de logements réalisables, la réduction de la consommation foncières est de -60%, conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADET.

Comme évoqué dans le chapitre dédié au volet « urbanisme », pour parvenir à ce résultat, un travail important a été réalisé sur la définition des zones urbaines et à urbaniser, dans une ambition de planification à 10-12 ans. Par ailleurs, la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), vise à mieux rationaliser la consommation des espaces. Ainsi, chaque zone à urbaniser, à vocation principalement résidentielle, se voit dotée d'un objectif minimum de logements à réaliser par tranche et/ou par phase, avec de surcroît un ratio de logements à réaliser qui correspond au minimum aux attentes du Schéma de Cohérence Territoriale.

Par ailleurs, les objectifs de densité mais également de forme urbaine attribués au cas par cas en fonction des caractéristiques propres à chaque zone 1AU (niveau desserte par les réseaux, assainissement collectif ou non, topographie, présence ou non d'une servitude d'utilité publique...), permet de doter le PLUi d'un outil favorable à l'atteinte des objectifs de production de logements au regard des orientations définies dans le volet « Habitat » du PLUi-HD, tout en apportant une évolution réglementaire majeure pour que le territoire soit plus vertueux dans la consommation moyenne de surface par logement.

Enfin, les zones classées 2AU permettent d'envisager des capacités de développement à un horizon plus lointain du PLUi-HD de manière générale au regard du niveau d'équipement insuffisant de chaque site (réseaux, desserte, etc...) ou dans une stratégie de temporisation à court-moyen terme, le temps qu'une amélioration du taux de sollicitation de la ressource en eau potable soit atténué. Dans tous les cas, les zones 2AU ne sont ni comptabilisées en potentiel d'accueil de nouveau logements et/ou d'activités, ni comptabilisées en consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'inscrire dans une procédure de révision du PLUi-HD. Pour cela, les objectifs de programmation de logements figurent dans les indications de portée réglementaire des OAP.

C. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1. DE L'IDENTIFICATION D'ESPACES LIBRES THEORIQUES AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE (ETUDE DE DENSIFICATION) A LA NECESSITE D'OUVRIRE DE NOUVEAUX ESPACES A L'URBANISATION

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais comme la plupart des espaces girondins a fait l'objet d'une très forte urbanisation sous la forme d'un étalement urbain relativement peu dense. Il résulte de ce constat, comme indiqué dans l'étude de densification située en annexe du rapport de présentation, l'existence de capacités foncières de densification théoriques relativement importantes.

Passée cette analyse brute, il apparaît pourtant qu'il n'est pas pour autant évident de mobiliser via le PLUi-HD l'ensemble des espaces « libres » théoriques pour répondre aux besoins du territoire dans la mise sur le marché de nouveaux logements. En effet, même si une partie du territoire est soumise à pression foncière depuis quelques années (sud libournais), il n'en demeure pas moins que la Communauté d'Agglomération du Libournais reste en grande partie à dominante rurale. Si bien, que certaines opérations d'urbanisation en centre-bourg, sur des espaces comprenant des parcelles de dimensions plus petites, de surcroît avec des règles d'implantation plus compactes des constructions (mitoyenneté...) peuvent constituer de véritables freins à la dimension opérationnelle de certains projets d'urbanisme. C'est par exemple le cas dans le bourg de Puynormand où la vente de lots sur des parcelles d'environ 400 m² est difficile malgré la cohérence de la forme urbaine proposée au regard des enjeux d'intégration urbaine en centre-bourg.

Ce constat est encore vrai sur une très grande partie du territoire intercommunal. Si bien, qu'il paraît nécessaire de contextualiser les chiffres qui ressortent des capacités théoriques de densification urbaine. Il est donc proposé d'intégrer un coefficient de rétention foncière modulé en fonction des typologies de commune de la Cali, de contraintes spécifiques (problématiques de terrains, indivisions, complexité de mise en œuvre, rétention...). Cela conduit in fine à intégrer un taux moyen de rétention foncière estimé à 33% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Dans le détail, la rétention foncière a été estimée en tenant compte de 2 paramètres :

- la réalité du marché foncier local,
- la prise en compte de contraintes au développement (liées soit à la problématique de la ressource en eau, soit de l'insuffisance de la qualité ou des capacités d'assainissement, soit des 2).

Trois grandes typologies de communes ont ainsi été définies (avec ou sans contraintes, y compris contraintes d'ordre environnemental) :

- les petites communes rurales,
- les communes périurbaines,
- les pôles urbains et centralités relais.

Les hypothèses suivantes ont été retenues pour l'application d'un taux moyen par commune :

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%

Ces taux de rétention proposés de manière différenciée selon les communes s'appuient sur différents critères :

- Les taux de rétention les plus faibles (20%) concernent les communes sur lesquelles la pression foncière est forte (Libourne, Saint-Denis-de-Pile ou Izon) ou les projets sont suffisamment avancés (dépôt ou délivrance des autorisations d'urbanisme en cours) comme à Camps-sur-l'Isle. C'est pour cette raison qu'un taux de rétention de 20% est proposé.
- Sur les communes ayant des disponibilités foncières plus limitées, plutôt sous la forme de dents creuses ou de divisions parcellaires, un taux de rétention de 30%. Il correspond au contexte d'une pression foncière souvent modérée sur ces communes mais sur lesquelles la raréfaction foncière nouvelle devrait permettre de débloquent des situations.
- Sur certaines centralités, un taux de 40% de rétention foncière est proposé car si la demande en terrain constructible est assez forte, en revanche il existe aussi des particularités de centres-bourgs anciens qui existent sur ces communes. Ainsi, des problématiques qui complexifient les opérations existent : processus de densification qui peut s'inscrire dans des logiques de renouvellement urbain, problématique de remise sur le marché de logements dans un contexte de constructions dégradées. Par ailleurs, la réglementation même proposée par le règlement du PLUi-HD ou par des servitudes patrimoniales peut ralentir la faisabilité dans une logique d'insertion urbaine maîtrisée.
- Enfin, certaines communes se voient attribuer le plus haut taux de rétention foncière, ces communes sont soit dépendantes d'un nombre de propriétaire foncier limité dans le cadre de l'ouverture programmée de nouveaux espaces à l'urbanisation (Les Billaux, Abzac, Lagorce, Cadarsac...), soit fortement dépendante d'une amélioration de l'état des réseaux d'eau potable et donc très limitées en ouverture à l'urbanisation via des dents creuses notamment (comme à Saint-Quentin de Baron, Génissac ou Bonzac par exemple).

Il ressort donc de l'application de ces coefficients de rétention foncière portés sur les espaces libres identifiables en capacité de densification au sein des enveloppes agglomérées actuelles, et abstraction faite du travail de resserrement des périmètres de zones constructibles dans le futur PLUi-HD, que les capacités théoriques de réalisation de logements estimées à plus de 8 200 unités sont fortement diminuées par la déclinaison réglementaire du nouveau document d'urbanisme.

En effet, une grande partie des capacités de densification au sein des enveloppes agglomérées, au sens du SCoT, prend aussi bien la forme de dents creuses que de divisions parcellaires. Or, vis-à-vis de cette dernière modalité, il s'agit dans les faits d'un processus d'extension non maîtrisé puisque réalisé au coup par coup par bande d'accès successive. Ce n'est évidemment pas un processus d'urbanisation que le Plui-HD souhaite pérenniser. Si bien qu'une grande partie de ce potentiel de division parcellaire qui concerne souvent les franges des zones urbaines des documents urbaines doit donc être dorénavant très fortement limitée.

Aussi, au regard du nombre de logements à projeter à l'échelle de la Cali d'ici à 2037, soit 5 886 logements, les capacités densification au sein des enveloppes agglomérées du territoire ne paraissent pas suffisantes pour décliner un projet urbain opérationnel et cohérent au regard des morphologies urbaines existantes sur les différentes communes. Et ce, même dans une logique de recherche d'une plus grande densité dans les nouveaux projets urbains portés sur la Cali. En effet, cela reviendrait parfois à décliner une densité très forte à l'échelle des 45 communes du territoire. Cela ne paraît pas possible et cohérent au regard du caractère rural d'une grande partie des communes.

2. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLUi-HD du De la Communauté d'Agglomération du Libournais précisent des principes d'aménagement communs à toutes les communes afin de répondre aux enjeux partagés :

- Afin de maîtriser les modalités d'urbanisation et assurer une cohérence dans l'aménagement global des secteurs couverts par ces OAP, **l'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur une emprise minimale définie au regard du potentiel mobilisable.** Pour chaque OAP, un nombre minimum de logements à produire est prescrit afin d'assurer une densité minimale au regard du tissu urbain environnant, de la programmation de logements, et d'une recherche de densification et de gestion économe de l'espace.
- **Les OAP peuvent définir des tranches ou un phasage de l'ouverture à l'urbanisation** afin d'assurer la cohérence des opérations d'aménagement au fil du temps :
 - Les tranches peuvent se mener concomitamment, la chronologie de réalisation n'a pas d'importance,
 - Les phases doivent être mises en œuvre dans l'ordre chronologique indiqué par leur numérotation.
- **Chaque OAP présente un principe de structuration du réseau viaire** afin d'assurer :
 - Les liens entre l'opération et le réseau existant et, le cas échéant, la sécurisation des accès et sorties,
 - Une desserte interne adaptée aux usages et aux flux de circulation engendrés par la nouvelle urbanisation. La notion de hiérarchisation des voies édictée dans les OAP traduit la volonté de différencier le traitement des voies à créer (double sens ou sens unique, aménagements piétons, aménagements paysagers...) afin de marquer de façon cohérente les voies principales, secondaires ou de desserte locale.
- **Chaque OAP définit les principes d'aménagement favorisant la valorisation paysagère des sites à urbaniser :**
 - Par la définition d'espaces verts libres de toute construction afin de préserver les qualités des sites à enjeux particuliers mais aussi afin d'assurer la préservation d'une nature en ville, répondant à l'identité du territoire.

- Par la définition de mails plantés d'arbres à hautes tiges notamment sur les axes structurants et en interface avec le tissu urbain existant pour préserver l'identité du territoire, y compris au sein des centralités.
- Par la définition d'orientations d'aménagement permettant de préserver les panoramas, les éléments de patrimoine bâti et naturel explicitement repérés...
- Par la définition de prescriptions architecturales, patrimoniales et paysagères spécifiques décrites dans le règlement et s'imposant aux secteurs aux enjeux sensibles.
- Il s'agit également, systématiquement au sein de chaque OAP, de **présenter les aménagements nécessaires à la protection des lisières ou interfaces**, où la nouvelle urbanisation peut engendrer ou subir des nuisances :
 - Limiter les nuisances et pollutions entre le milieu urbain et le milieu naturel, agricole et forestier et assurer le maintien de la biodiversité et de l'activité agricole en déclinaison de la « Trame Verte et Bleue ».
 - Limiter les nuisances et pollutions liées à la proximité des axes de transport majeur en assurant un recul des constructions vis-à-vis de ces axes, recul valorisé par la création d'espace vert et/ou de haies végétalisées.
 - Limiter les risques relatifs aux feux de forêt en préservant un espace tampon non bâti entre le massif forestier et les habitations, accessible par les services de lutte contre les incendies.
 - Intégrer au sein de chaque opérations les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'intégration des dispositifs d'assainissement.

L'ensemble des dispositifs de prévention des risques, de valorisation paysagère et urbaine seront aménagés sur le terrain d'assiette du projet – sur le site même couvert par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, **il n'est pas pertinent de corréler directement la surface à urbaniser (ou urbaine), c'est-à-dire la surface brute, et le nombre de logements construits, par exemple pour le calcul de densités moyennes**. En outre, le calcul de surface nette (excluant tout ce qui ne relève pas de l'habitat en tant que tel) peut difficilement être appréhendé tant les situations des quelques dizaines de sites couverts par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent variées (topographie, gestion des interfaces avec les espaces agricoles, naturels et forestier, dispositifs de gestion des eaux pluviales...).

3. LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Il s'agit essentiellement d'ilots de centres-villes dégradés et/ou contraints. Les objectifs sont de (re)développer leur diversité fonctionnelle en assurant l'évolution du tissu urbain existant et en favorisant le développement de nouvelles opérations mixtes.

Ces sites concernent surtout les communes bénéficiant d'un statut de centralité, où une certaine pression foncière existe et où les enjeux portent notamment sur la valorisation des quartiers de proximité, des quartiers de gare, des entrées de ville et des espaces d'intérêt supra-communaux autour de grands projets d'infrastructures et d'équipements.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation à ces enjeux et objectifs sont les suivants :

- Favoriser les commerces, services et bureaux en rez-de-chaussée des constructions (exemple du site de Palard Ouest à Coutras, du bourg sud à Camps-sur-l'Isle...)

- Favoriser la production de logements sociaux, afin de répondre aux objectifs de l'OAP Habitat, en particulier sur les 5 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Coutras, Izon, Libourne, Saint-Denis de Pile et Vayres),
- Favoriser le renouvellement urbain autour des quartiers de gare comme à Saint-Médard de Guizières ;
- Requalifier ou créer des espaces publics centraux, le cas échéant en incluant des dispositifs de traitements des eaux et de prévention des risques en lien avec l'OAP Trame Verte et Bleue et Paysage, comme à Nérigean, Coutras ou Camps-sur l'Isle ;
- Favoriser les formes urbaines spécifiques des centralités (densités, alignements sur emprise publique, mitoyenneté, hauteurs), comme à Izon, Vayres ou Maransin.

4. LES SITES DE CONFORTEMENT URBAIN

Il s'agit essentiellement d'ilots non bâtis au sein des zones urbaines à vocation d'habitat. L'objectif est de conforter le fonctionnement urbain local et de développer une nouvelle offre de logements à proximité des équipements et réseaux existants.

Ces sites sont essentiellement présents au sein des communes bénéficiant d'une structure urbaine ancienne de centre bourg bien matérialisée et qui concentrent un certain niveau d'équipements, commerces et services : c'est par exemple le cas à Moulon.

Toutefois, certaines communes rurales sont concernées par ces sites de confortement urbain. Il s'agit essentiellement de conforter des hameaux anciens qui présentent un intérêt particulier dans le fonctionnement urbain local et de conforter les bourgs de ces communes afin d'y favoriser le développement de services de proximité (exemple de Maransin). De plus, la mutualisation des réseaux existants reste un enjeu prégnant sur toutes les communes du territoire.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont globalement similaires que ce soit pour les communes qui jouent un rôle de centralité ou pour les communes à caractère plus rural :

- Favoriser la production de logements, parfois sociaux, notamment pour répondre aux objectifs de l'OAP Habitat,
- Adapter le réseau viaire existant aux flux et modes de déplacements projetés en accord avec des logiques de structuration de l'urbanisation et gestion des différents types de mobilité,
- Développer ainsi les liaisons interquartiers entre la nouvelle opération et le tissu urbain existant,
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant,
- Développer les équipements, réseaux, défense incendie, gestion des eaux... bénéfiques à la nouvelle opération et à l'existant limitrophe ;
- Développer des espaces verts communs favorisant la nature en ville.

En détail, au-delà des enjeux spécifiques à chaque site, les différences entre les orientations d'aménagement et de programmation des communes de centralité et les communes rurales résident principalement dans les volumétries des nouvelles constructions, des densités ou encore des largeurs d'emprise publiques.

Au sein des communes rurales, qui ne disposent pas toujours d'un centre urbain structuré, il est entendu par « confortement urbain » la volonté d'optimiser les réseaux existants en favorisant la production de logements au sein des cœurs d'ilots.

5. LES SITES D'EXTENSION URBAINE

Au-delà des sites de confortement urbain, certaines communes ont nécessité de développer l'urbanisation sur des terrains naturels ou agricoles afin de répondre aux objectifs d'accueil de population. Ces zones à urbaniser sont donc situées en extension de zones urbaines existantes. Dans ce cas, l'objectif est d'y rationaliser la consommation d'espaces agricoles et naturels, limiter les impacts sur les espaces limitrophes (bâti ou non) et assurer le développement d'un réseau viaire cohérent.

Ces sites concernent potentiellement tous les profils de communes présentes au sein de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Les réponses apportées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les suivantes :

- Développer une desserte locale mutualisant les accès aux lots, sans négliger les potentialités de développement à long terme ;
- Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions vis-à-vis du bâti existant, en laissant la possibilité de mutation à long terme (espace vert en pleine terre, hauteurs...) ;
- Préserver les aménités paysagères des sites en aménageant des percées visuelles et en préservant les boisements existants par exemple ;
- Intégrer au sein de ces nouveaux quartiers en lisière des espaces agricoles, naturels ou forestiers, des dispositifs de prévention des risques (incendie, inondation...) bénéfiques à l'ensemble de la zone urbaine ;

Les différences entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation des communes résident principalement dans les volumétries des nouvelles constructions, des densités ou encore des largeurs d'emprise publiques. En revanche, les exigences d'intégration paysagère, environnementale et vis-à-vis des risques restent strictement les mêmes.

6. LES SITES PORTANT SUR DES DESTINATIONS SPECIFIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent également sur des sites aux destinations spécifiques et monofonctionnelles : équipements publics, activités touristiques, activités commerciales ou industrielles...

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc spécialement conçues pour des projets d'envergure dont le développement répond aux objectifs de développement économique et d'équipement développés dans le PADD. Elles intègrent les mêmes principes d'aménagement et d'équipements que pour les sites à destination d'habitat, adaptés en fonction de la destination ciblée : volumétries modulées des bâtiments, largeur d'emprises publiques fonction des types de véhicules... Il s'agit d'assurer l'intégration des nouveaux sites au fonctionnement urbain existant en fixant des principes d'aménagement et d'équipements qui répondent aux projets visés, qui sont de natures bien différentes. Sans « laisser-faire », il s'agit là de laisser une marge de manœuvre pour assurer la faisabilité technique et financière de ces projets.

En revanche, une exigence forte d'intégration paysagère, de prévention des risques et de limitation des pollutions est toujours prescrite par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

D.EXPLICATION DES PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT « HABITAT » ET « MOBILITE »

1. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (POA) DU VOLET « HABITAT »

Le Programme d'Orientations et d'Aménagement du PLUi-HD présente les engagements de la Communauté d'Agglomération du Libournais en matière d'habitat pour la période 2026-2032. Il s'inscrit dans la continuité du programme local de l'habitat 2019-2025 dont le bilan à mi-parcours a mis en lumière la forte mobilisation de la Cali pour la production de logements locatif sociaux et le soutien à la rénovation du parc privé. Le scénario démographique pris en compte pour définir les besoins en logements table sur une croissance inférieure au précédent PLH, plus en phase avec le tendance observée ces dernières années. L'objectif est notamment de combler le manque de petits logements accessibles notamment pour les jeunes et les personnes âgées aux ressources modestes.

Le POA habitat détaille les objectifs et les actions pour répondre aux besoins en logements, favoriser le renouvellement urbain, et améliorer la mixité sociale et la performance énergétique des habitations. Le programme est structuré en quatre grandes orientations :

1. **Produire un habitat de qualité sur l'ensemble du territoire**
2. **Produire une offre abordable pour tous les publics et adaptée au territoire**
3. **Améliorer le parc existant**
4. **Animer la politique locale de l'habitat**

Le document inclut également des fiches communales pour le suivi du programme, avec des données spécifiques sur la population, les logements et les projets de logements sociaux pour chaque commune concernée.

1. Produire un habitat de qualité sur l'ensemble du territoire

L'orientation se concentre sur trois actions principales :

1. **Produire 492 logements par an en privilégiant les petites et moyennes typologies :**
 - Répondre aux besoins d'un territoire attractif avec une augmentation de la population de 0,65 % par an.
 - Prendre en compte la baisse de la taille des ménages et maintenir la proportion de résidences secondaires.
 - Assurer une répartition équilibrée de la construction neuve entre les 45 communes de La Cali.
2. **Préparer l'évolution des quartiers de gare :**
 - Maîtriser la programmation pour produire des logements en adéquation avec les besoins.
 - Mobiliser le foncier nécessaire et favoriser le développement de l'habitat dans les secteurs desservis par des transports publics.
 - Intégrer les opérations dans les tissus urbains existants et anticiper l'objectif de "zéro artificialisation nette des sols" en 2050.

3. Apporter un appui technique aux communes pour mettre en œuvre des stratégies foncières et programmer des projets qualitatifs :

- Développer une politique foncière avec un observatoire du foncier mutable.
- Accompagner les communes dans la réalisation des projets de logements sociaux.
- Poursuivre le partenariat avec l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour les acquisitions foncières.

Ces actions visent à répondre aux besoins de la population, à favoriser une répartition équilibrée des logements, et à soutenir les communes dans leurs projets de développement urbain.

2. Produire une offre abordable pour tous les publics et adaptée au territoire

L'orientation se concentre sur cinq actions principales :

1. Produire des logements sociaux sur l'ensemble du territoire communautaire :

- Répondre à la demande des publics aux revenus modestes.
- Atteindre un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes concernées par la loi SRU.
- Soutenir l'accès social à la propriété.

2. Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap :

- Favoriser le développement de structures d'accueil adaptées et abordables.
- Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

3. Développer une offre adaptée aux personnes jeunes, en formation ou en activité saisonnière :

- Développer des logements meublés et abordables pour les jeunes en début de parcours résidentiel.
- Ajuster l'offre de logements pour les étudiants et travailleurs saisonniers.

4. Développer une offre adaptée aux personnes en situation de précarité :

- Poursuivre le développement de logements adaptés, comme les maisons-relais et l'intermédiation locative.
- Pérenniser les partenariats avec les acteurs sociaux pour l'accompagnement des personnes précarisées.

5. Développer une offre adaptée aux gens du voyage :

- Mettre en œuvre les orientations locales du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Contribuer au développement de l'habitat adapté aux besoins des personnes sédentarisées.

Ces actions visent à garantir une offre de logements diversifiée et accessible à tous les publics, en tenant compte des besoins spécifiques des différentes catégories de population, et à soutenir les communes dans la mise en œuvre de projets de logements sociaux et adaptés.

3. Améliorer le parc existant

L'orientation privilégie quatre actions principales :

1. Soutenir la rénovation du parc privé :

- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique.

- Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.
- Réhabiliter l'habitat dégradé et développer un parc locatif de qualité à loyer abordable.
- Mettre en place des aides financières et un accompagnement pour les propriétaires occupants et bailleurs.

2. Intervenir de façon ciblée sur les copropriétés :

- Prévenir les difficultés et la dégradation des copropriétés.
- Faciliter les travaux dans les parties communes, notamment pour l'amélioration des performances énergétiques.
- Mettre en place un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

3. Requalifier les centres anciens :

- Requalifier l'habitat dégradé et mettre en valeur le patrimoine.
- Lutter contre l'habitat indigne et améliorer l'attractivité des centres anciens.
- Développer un parc locatif de qualité à loyer accessible.
- Mettre en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) et des opérations de restauration immobilière (ORI).

4. Lutter contre l'habitat indigne :

- Requalifier l'habitat dégradé et lutter contre l'habitat indigne.
- Accompagner les communes dans les procédures de police sur l'habitat indigne.
- Mettre en œuvre des dispositifs comme le "permis de louer" et le "permis de diviser" pour contrôler la qualité des logements mis en location.

Ces actions visent à améliorer la qualité du parc de logements existant, à soutenir les propriétaires dans leurs projets de rénovation, et à revitaliser les centres anciens tout en luttant contre l'habitat indigne.

4. Animer la politique locale de l'habitat

L'orientation se concentre sur trois actions principales :

1. Piloter la politique locale de l'habitat :

- Favoriser le consensus entre les acteurs de l'habitat pour faciliter la mise en œuvre des actions.
- Coordonner l'ensemble des actions liées à la politique de l'habitat.
- Sensibiliser et associer les communes aux actions menées par La Cali.
- Organiser des instances internes et des réunions avec les partenaires pour animer le partenariat.

2. Optimiser la politique d'attribution des logements sociaux :

- Favoriser la mixité sociale sur le territoire.
- Répondre aux besoins prioritaires des ménages.
- Développer une culture commune à l'échelle de La Cali pour l'attribution des logements sociaux.
- Réaliser un diagnostic et accompagner les communes dans l'attribution des logements sociaux.

3. Observer les évolutions de la population, de l'habitat et du foncier :

- Observer les évolutions du marché de l'habitat pour ajuster les actions si besoin.
- Faciliter l'évaluation de la politique de l'habitat.
- Anticiper la réalisation de la programmation en logement social, notamment pour les communes concernées par la loi SRU.
- Réaliser des bilans annuels et triennaux des actions du POA et des principaux indicateurs de la population et de l'habitat.

Ces actions visent à assurer une gestion efficace et coordonnée de la politique locale de l'habitat, à optimiser l'attribution des logements sociaux, et à surveiller les évolutions du marché de l'habitat pour adapter les actions en conséquence.

2. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT (POA) DU VOLET « MOBILITE »

Le projet de développement territorial de la Cali s'appuie sur la volonté de conforter la structure territoriale au travers de ses différentes centralités tout en apportant un maximum de services de proximité à destination des communes rurales. Pour construire dans le temps et selon les spécificités géographiques de l'intercommunalité une politique de mobilité qui puisse concerner le plus grand nombre, quatre approches principales sont mises en avant :

- **L'attractivité des offres de transport collectif** : Ce volet se concentre sur l'amélioration de l'offre ferroviaire et des réseaux de transport, notamment avec des actions pour étudier le déploiement d'une ligne de Cars Express et adapter le réseau Calibus aux bassins de vie locaux.
- **La valorisation des espaces publics et de mobilités actives** : ce volet met en avant la nécessité de développer des infrastructures pour les déplacements à vélo et la réorganisation des plans de circulation, incluant la sécurisation des déplacements et la logistique urbaine.
- **L'Innovation et les nouvelles pratiques de mobilités** : ce volet vise à intégrer pleinement les méthodes innovantes telles que l'autopartage, les scooters électriques en libre-service, et le Transport d'Utilité Sociale (TUS) dans le dispositif global de l'Agglomération.
- **L'intermodalité et les hubs de mobilités** : ce volet précise les objectifs de création d'espaces dédiés et performants de zones de stationnement multimodales et d'amélioration de l'accès aux gares ferroviaires pour faciliter les transitions entre différents modes de transport.

1. L'attractivité des offres de transport collectif

Plusieurs actions clés sont proposées pour améliorer la mobilité et l'accessibilité sur le territoire.

1. **L'amélioration de l'offre ferroviaire** : cette action vise à améliorer l'offre ferroviaire au-delà de Libourne en particulier au niveau des gares de Saint-Denis-de-Pile et de Coutras, en étudiant le prolongement des services du SERM Arcachon - Libourne, d'une part et le renforcement de l'offre TER d'autre part.
2. **La création de voies multimodales** : il est prévu de créer des voies multimodales sur les axes convergeant vers le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) de la gare de Libourne. Cela permettra de renforcer la performance des modes de transport alternatifs à la voiture et de faciliter les connexions avec le PEM.
3. **L'adaptation et le renforcement du réseau Calibus** : le réseau Calibus, doit être adapté et évoluer pour correspondre au mieux aux besoins de mobilité observés dans les bassins de vie locaux, en s'appuyant sur la complémentarité des réseaux (scolaire, urbain, régional ...), en

améliorant la desserte des zones d'activités, ou encore en développant des offres transversales.

4. **Le déploiement d'une ligne de Cars Express** : une étude sera menée pour examiner la faisabilité du déploiement d'une ligne de Cars Express au sud du territoire visant à proposer une alternative crédible à l'utilisation de la voiture individuelle, notamment en rabattement vers la métropole bordelaise.

Ces actions sont conçues pour améliorer la performance et l'attractivité des offres de transport collectif, dans le but de favoriser un report modal vers des solutions de mobilité plus durables. Les efforts sont concentrés sur l'intégration et la complémentarité des différents modes de transport pour offrir davantage de choix aux usagers.

2. Les espaces publics et les mobilités actives

Les principales actions proposées visent à améliorer les conditions de déplacement et à promouvoir des modes de transport alternatifs tels que la marche à pied et le vélo :

1. **Mise en œuvre d'une stratégie cyclable globale à l'échelle de la CALI** : L'adoption d'un schéma directeur cyclable, l'aménagement de liaisons cyclables sécurisées et continues, le développement de la pratique du cyclotourisme, la poursuite et l'extension des services de location de VAE, le développement des infrastructures de stationnement, permettront d'installer durablement dans l'espace public et sur le territoire un véritable écosystème vélo indispensable pour l'atteinte des objectifs de part modale du vélo (10% en 2035).
2. **Réalisation de plans de circulation** : la mise en place de nouveaux plans de circulation vise à réduire l'impact du trafic de transit dans les centres-bourgs afin de donner plus de place aux mobilités actives et apaiser le cadre de vie. Cela passe par la mise en place de réglementations visant à limiter le tonnage des véhicules, réduire les vitesses, et potentiellement introduire des sens uniques de circulation. Ces actions doivent intégrer les contraintes de gestion des voiries.
3. **Sécurisation des déplacements** : Les perméabilités piétonnes et cycles dans les zones urbaines bâties, l'accessibilité et la mise en sécurité des arrêts de transport collectifs, ou encore l'aménagement des passages à niveaux identifiés comme dangereux, contribueront au développement des modes actifs dans les déplacements du quotidien et à la mise en valeur des offres de transport alternatives à la voiture.
4. **Promouvoir la logistique urbaine durable** : Les activités logistiques liées au BTP, aux grossistes, ou encore aux livraisons en ville ont un impact parfois significatif sur les conditions de déplacements et la qualité de vie en ville. L'évolution de la réglementation, le développement de plateformes logistiques en entrées de ville, l'incitation et l'encouragement aux livraisons décarbonées sont autant d'outils permettant d'atteindre un cadre de vie apaisé et favorable aux mobilités actives.
5. **Restructuration du quartier Gare de Libourne** : Le réaménagement de la gare de Libourne, de son parvis, visant à en faire un pôle d'échanges multimodal (PEM) exemplaire, implique de repenser l'ensemble du quartier Gare, en travaillant sur le plan de circulation, les aménagements piétons et cyclables, les accès en transports collectifs routiers et la réglementation du stationnement.

Ces actions visent à créer un cadre de vie plus agréable et à encourager le recours aux modes de déplacements actifs, tout en réduisant l'empreinte carbone du territoire et les nuisances associées au trafic routier.

3. L'innovation et les nouvelles pratiques de mobilités

Plusieurs actions clés sont proposées pour améliorer la gestion des déplacements sur le territoire.

- 1. L'accompagnement des employeurs :** L'accompagnement des employeurs publics et privés du territoire dans leur démarche de management de la mobilité nécessite le développement d'un conseil en mobilité pour aider à l'élaboration des Plans de Mobilité Employeur (PdME). L'objectif de ces dispositifs est d'améliorer et de décarboner la mobilité en lien avec les déplacements des salariés et avec les activités logistiques de l'établissement.
- 2. L'expérimentation de Lignes de covoiturage dynamique :** le covoiturage dynamique pourra être expérimenté dans un premier temps avec pour objectif de favoriser la mise en relation spontanée des passagers et conducteurs (aménagement « d'arrêts covoiturage », plateforme numérique de mise en relation, application mobile ...). Ce type de dispositif vise à augmenter le taux de remplissage des véhicules, réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), et améliorer les conditions de déplacement sur le territoire.
- 3. L'autopartage et les scooters électriques :** La mise en place d'un service d'autopartage en station, en expérimentation en articulation avec l'offre ferroviaire au PEM dans un premier temps, ainsi que la poursuite de l'expérimentation déjà engagée du déploiement de scooters électriques en libre-service sur le territoire contribuent à la réduction des coûts de la mobilité et de l'impact carbone des déplacements, notamment sur les trajets intermédiaires.
- 4. Le déploiement des IRVE sur le territoire :** en cohérence avec la stratégie de mobilité, et en lien avec le projet de déploiement du Syndicat Départemental des Energies et Environnement de la Gironde (SDEEG 33), la mise en place de nouvelles bornes, en priorité dans les hubs de mobilité, et avec une puissance adaptée au temps de stationnement, contribuera à accompagner l'évolution du parc automobile et à réduire l'empreinte carbone de la Cali (objectifs du PCAET en matières de GES et de polluants atmosphériques).
- 5. Le déploiement d'un Transport d'Utilité Social :** l'action consiste à accompagner techniquement, voire financièrement, une structure telle qu'une association, porteuse de solutions de mobilité à la demande soumises à conditions (ressources financières et localisation) avec une tarification préférentielle et accessible à des publics dits « inclusifs ».
- 6. Faciliter le maintien au domicile :** La revitalisation des centres bourgs, le soutien aux commerces ambulants, la mise en place de Bus France Service sur le territoire, la finalisation du déploiement de la fibre, permettront de réduire les besoins de mobilité et la dépendance à la voiture. Cette action contribue également au rééquilibrage entre espaces ruraux et urbains.

Ces actions présentent ainsi une approche intégrée pour transformer la mobilité sur le territoire en favorisant des pratiques plus durables et innovantes.

4. L'intermodalité et les hubs de mobilité

Les actions prévues se concentrent principalement sur la création d'aires multimodales, l'amélioration des infrastructures cyclables et la promotion de l'usage de services de mobilité alternatifs.

- 1. Le déploiement d'aires multimodales de proximité :** Cette action consiste à localiser, à l'échelle des communes, des zones stratégiques pour l'implantation d'aires multimodales regroupant plusieurs solutions de mobilité à proximité directe des secteurs habités. L'aménagement d'aires multimodales vise à rendre les offres de mobilité plus accessibles, en favorisant une approche multiservices (stationnement, covoiturage, vélo en libre-service) et à

limiter l'étalement urbain. Certaines communes du territoire ont déjà pris des initiatives allant dans ce sens.

2. **Le rabattement vers les gares ferroviaires** : Le schéma directeur cyclable portera une réflexion spécifique sur l'accessibilité des gares et haltes ferroviaires du territoire, à vélo. Si l'aménagement d'infrastructures sécurisées pour la circulation des vélos est indispensable, elle doit être accompagnée de mesures, telles que le déploiement d'offres de stationnement sécurisé pour vélos au contact direct des gares et haltes. L'amélioration de l'accessibilité des gares ferroviaires passe également par une réflexion sur l'évolution des offres de transports collectifs routiers en rabattement vers les gares (navettes d'heures de pointe par exemple).
3. **La promotion de l'outil Modalis** : une campagne promotionnelle sera lancée pour sensibiliser le public à l'utilisation de l'outil Modalis, qui agrège les offres de mobilité sur l'ensemble du territoire régional et apporte une solution notamment pour les trajets inter-AOM (par exemple les déplacements entre Libourne et Bordeaux). Cette action vise à faciliter la recherche d'informations sur les options de transport à disposition et à renforcer l'interopérabilité des réseaux. Elle pourra être accompagnée par la création d'une communauté de covoitureurs sur Modalis et l'intégration de l'offre Calivélo dans l'outil Modalis.

Ainsi, ces actions visent à améliorer la qualité de l'air, à réduire les émissions de GES, et à faciliter les déplacements quotidiens tout en renforçant l'attractivité des offres de transport collectif.

2. EXPLICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A. EXPLICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Ce chapitre s'attache à expliquer les différentes règles telles qu'elles apparaissent à la lecture du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement a été élaboré sur la base du Code de l'urbanisme après application de la réforme du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015).

Le règlement du PLUi a ainsi été bâti sur la base de trois objectifs :

- l'énoncé préalable des définitions et des principes pour chaque destination des constructions afin de préciser les bases sur lesquelles s'appuient les dispositions prescriptives ;
- un règlement conçu sous forme de livret réunissant les prescriptions spécifiques et les règles générales applicables à toutes les zones ;
- la traduction du projet d'aménagement a conduit à la définition de 16 zones (dans lesquelles des déclinaisons en secteurs existent), ce qui est cohérent avec la diversité des situations urbaines ou rurales sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

À chaque zone correspond un règlement dans lequel se trouvent les informations essentielles relatives à la connaissance des droits à construire et des conditions de réalisation d'un projet.

Toutefois, outre le plan de zonage, des dispositions complémentaires sont à consulter le cas échéant dans des documents indépendants mais qui font partie intégrante du règlement.

Il s'agit des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des Plans de Prévention des Risques et servitudes de localisation.

1. ENONCE DES DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Toutefois, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

A. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

B. HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination regroupe notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

C. COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

D. ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou

industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

E. AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

2. DISPOSITIONS GENERALES, COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Au-delà des servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et qui sont rappelées et délimitées par des informations graphiques sur les plans de zonage et en annexe, sur l'ensemble des zones du document d'urbanisme intercommunal de la Cali, des prérequis sont souvent nécessaires à l'aménagement, ou à la construction. Ainsi, des obligations sont communes à toutes les zones.

1. La réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par application des normes définies pour chaque type de destination et sous-destination des constructions.

Les règles en matière de stationnement sont les suivantes, hors dérogations ou règles spécifiques intégrées à certaines zones ou secteurs :

1. Normes de stationnement par destination :

- **Habitation :**
 - Nouvelles constructions hors opération d'ensemble : 2 places par logement.
 - Opérations de division d'immeubles bâtis existants : 2 places par logement.
 - Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements destinée à l'accueil des visiteurs.
 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement pour les constructions nouvelles, 2 places par logement pour les opérations de division de logements existants.
 - Dans le périmètre de modération : 1 place par logement jusqu'au T2, 2 places par logement au-delà du T2.
- **Commerce et activité de service :**
 - Commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
 - Artisanat : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 places.
 - Restauration : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.
 - Commerce de gros : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
 - Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
- **Hébergement :** 1 place de stationnement par tranche de trois lits d'hébergement.
- **Hôtels :** 1 place par chambre.
- **Autres hébergements touristiques :** 1 place pour 5 personnes calculées sur la capacité d'accueil.
- **Équipements d'intérêt collectif et de services publics :** stationnement à réaliser sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
 - Industrie : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.

- Entrepôt : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
- Bureau : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- Centre de congrès et d'exposition : Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

2. Stationnement des vélos :

- Obligations de stationnement des vélos applicables en zones UA et UB :
 - Constructions nouvelles.
 - Modifications d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis, sauf si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 100 m² sans création de logement supplémentaire.
 - Changement de destination de constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.
- Normes minimales :
 - Habitation : 1,5 m² par logement jusqu'au T2 ; 3 m² par logement au-delà du T2.
 - Bureaux : 4% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m².
 - Activité des secteurs primaire et secondaire : Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.
 - Commerces et activités de service : 15% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés avec un minimum de 2 places.
 - Équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.

3. Caractéristiques des places de stationnement :

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.
- Les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation doivent prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales et être perméables.
- La surface d'un emplacement pour une voiture est de 25 m² (5 m x 2,5 m) avec les dégagements et aire de retournement.

4. Périmètre de modération du stationnement :

- À l'intérieur d'un périmètre de 500 mètres autour des pôles intermodaux et des gares (avec au moins 10 passages de trains par sens et par journée ouvrable de base), le nombre de places de stationnement véhicules exigé est diminué d'une unité.

Ces règles visent à assurer un stationnement adéquat pour les différentes constructions et activités, tout en favorisant la mobilité durable et l'accessibilité pour tous.

2. La desserte et les réseaux

Sur l'ensemble des zones du PLUi-HD, il s'agit d'assurer les conditions d'accès et de desserte optimale de chaque parcelle, de réduire la multiplication des accès, source d'insécurité routière, et d'assurer des largeurs minimales de voies permettant le partage de l'espace public et des espaces de circulation privés ouvert au public pour tous les modes de déplacements (automobiles, cyclistes, piétons...).

Les voiries doivent être prévues d'emprise suffisante pour répondre au besoin de desserte des opérations autorisées dans ces secteurs. Les voiries sont pour la plupart destinées à être reversées dans le domaine public et doivent donc répondre à certaines normes, notamment concernant la défense incendie, la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les voiries en impasse sont à éviter, autant que possible, dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), afin de créer des connexions inter-quartiers et d'éviter l'enclavement des opérations et des quartiers. Sauf possibilité donnée au travers des Orientations d'aménagement et de Programmation, des aires de retournement sont admises à titre temporaire pour assurer les demi-tours des véhicules de secours ou de service public en permettant l'aménagement d'un espace libre en continuité des voies pour laisser la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure.

Les voiries sont, pour la plupart, destinées à être reversées à plus ou moins long terme dans le domaine public, et doivent donc répondre à certaines normes telles que celles concernant la défense incendie.

Par ailleurs, la conception des accès devra participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration et au ralentissement des ruissellements des eaux pluviales, mais aussi au maintien de la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement des voies.

Le raccordement aux réseaux de chaque opération ou construction et des terrains constructibles sera assuré (eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe, assainissement des eaux pluviales, énergie et réseaux de communication, électricité). Il est à noter que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal met plus particulièrement l'accent sur une recherche de bonne gestion des eaux pluviales. À ce titre, la nécessité de traiter les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet est rappelé, que ce soit pour des projets d'habitat individuel, collectif, ou pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Il est ainsi prescrit les normes suivantes :

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes :

1. Gestion des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une période de retour de 30 ans au minimum.
- Les dispositifs et réseaux d'eaux pluviales doivent être totalement indépendants des réseaux d'eaux usées et des réseaux d'eau potable.

2. Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre des surfaces perméables et/ou végétalisées.
- Les eaux de ruissellement des surfaces présentant des risques particuliers de pollution doivent être gérées à la source à l'aide de dispositifs adaptés.

3. Gestion des pluies moyennes à fortes :

- Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration des eaux de

pluie.

- Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer.
- Le volume de rétention à mettre en œuvre sera au minimum de 30 L/m² imperméabilisé.
- En cas d'impossibilité démontrée de gérer les pluies moyennes à fortes uniquement par rétention/infiltration, un débit de rejet maximal de 3 L/s/ha peut être autorisé sous certaines conditions.

4. Echelle de gestion des pluies :

- L'infiltration des pluies courantes doit être réalisée « à la source » ou « à la parcelle » afin de favoriser une infiltration diffuse des eaux recueillies.
- Pour les pluies moyennes à fortes, l'infiltration exclusive de la pluie de dimensionnement est la première solution à favoriser et à étudier.
- Pour les opérations d'ensemble, il est recommandé de concevoir la solution de rétention des eaux pluviales à l'échelle la plus globale possible afin de mutualiser le volume de rétention dans les espaces communs.

De même, une attention forte est portée sur la nécessité d'assurer la bonne fonctionnalité des fossés drainants et du réseau hydrographique en règle générale. De même, éviter une trop forte imperméabilisation des sols est indispensable. Ainsi, les dispositions suivantes sont proposées :

Les règles de traitement des eaux pluviales sont les suivantes :

1. Récupération des eaux pluviales :

- Toute nouvelle construction doit installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction.
- Le volume utile de récupération des eaux pluviales est défini en fonction de la vocation de la construction (habitation individuelle, habitation collective, commerces, bureaux, etc.).

2. Désimperméabilisation des sols :

- Pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il peut être demandé la désimperméabilisation (en tout ou en partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables.
- Les surfaces non bâties doivent être maintenues en pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

3. Obligations de surfaces non imperméabilisées (espaces non bâtis en pleine terre) :

- En zone UX, au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- En secteur UXa, au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- En secteur UXy, au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.
- En zone UY, au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre » d'un seul tenant.

4. Clôtures :

- Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation (PPRI), les clôtures ne doivent pas

être une gêne pour l'écoulement des eaux.

5. Recul des constructions vis-à-vis du réseau hydrographique :

- Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du règlement.
- Dans cette marge, la transparence des aménagements (clôture, etc.) à l'eau doit être maintenue.

Ces règles visent à assurer une gestion efficace et durable des eaux pluviales, en minimisant les risques d'inondation et en favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux de pluie.

3. Le recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales

Ce chapitre rappelle les dispositions de recul de constructibilité vis-à-vis des principaux axes de communication qui parcourent le territoire. Il s'agit de servitudes qui, de fait, doivent être pleinement intégrées dans le règlement du Plui-HD.

Toutefois, il est signalé qu'une étude dérogatoire à la règle de recul de 75 mètres vis-à-vis de la RD1089 sur une séquence spécifique de la commune de Libourne est en cours de réalisation, et sera annexée dès son achèvement au PLUi-HD. Le nouveau recul de constructibilité sera porté à 30 mètres. En effet, le projet d'intérêt public d'accueil de la 4^{ème} Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile nécessite des dispositifs particuliers pour permettre l'intégration de toutes les installations et construction nécessaires à leur implantation sur le site classée 1AUEsc.

3. LES ZONES URBAINES

Au titre du Code de l'urbanisme (Article R151-18) « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Conformément au Code de l'urbanisme, les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitat, au commerce et activités de service, à l'exploitation agricole ou forestière, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Le zonage du PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Libournais traduit la mise en œuvre de la stratégie territoriale, et la volonté de renforcer les centres-villes, centres-bourgs et entités urbaines traditionnelles. Le développement urbain est localisé dans et en continuité des espaces les plus denses existants. L'accueil de la population se fait essentiellement au sein des zones urbaines existantes et à proximité des équipements publics et des réseaux existants.

Le PLUi-HD comprend 10 types de zones urbaines, à savoir :

- **La zone UA** couvre essentiellement les espaces urbanisés anciens de la ville de Libourne avec une grande homogénéité des formes urbaines en secteur historique. Elle se caractérise par une forme urbaine relativement dense par rapport aux autres entités urbaines existantes (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et une vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement).

La zone UA comprend :

- **Un secteur UAch**, qui correspond au secteur des chais le long de la Dordogne ;

- **Un secteur UAx**, qui correspond au secteur des chais encore en activité dans le secteur ancien de Libourne.
 - **La zone UB** couvre généralement les quartiers périphériques au centre-ville de Libourne, mais également les centres-villes et centres-bourgs des principales centralités de la Communauté d'Agglomération. Ces zones UB présentent souvent une homogénéité des formes urbaines en secteur ancien, avec une compacité et une forte présence des constructions en relation avec les espaces publics. La densité y est toutefois moins importante qu'en zone UA et des décalages de façades peuvent exister ce qui contribue à rythmer la perception depuis les espaces publics. Une vocation multifonctionnelle y est présente (habitat, commerce, équipement).
L'enjeu est d'assurer un maillage cohérent des quartiers situés en zone UB pour assurer une densification maîtrisée.
- La zone UB comprend plusieurs secteurs :
- **Un secteur UBa**, qui correspond à une zone urbaine ancienne où la mixité de fonctions (commerces/services/habitat) des constructions et des opérations d'aménagement est privilégiée.
 - **Un secteur UBb**, qui correspond aux espaces de gestion des ensembles d'habitat collectif dont les règles d'implantation et de hauteur diffèrent d'un tissu urbain plus traditionnel.
 - **Un secteur UB1**, qui correspond au centre-bourg de Saint-Denis de Pile ;
 - **Un secteur UBp** qui correspond au quartier de gare de Coutras. Sans qu'il y ait d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiés à ces secteurs, il s'agit d'y favoriser le renouvellement urbain.
 - **Un secteur UBy**, qui correspond à des surfaces bâties existantes qui doivent pouvoir faire l'objet de renouvellement urbain dans pour une destination économique.
- **La zone UC** est une zone de bâti souvent ancien et correspondant généralement à des entités de bourgs ruraux de village. Certains hameaux peuvent également correspondre à ce type de zonage qui reprend les codes d'implantation et de volume des constructions traditionnelles de Gironde. Toutefois des constructions plus contemporaines peuvent également être présentes. La vocation principale est souvent résidentielle même si la présence des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail ou certaines activités participent à la diversification fonctionnelle de ces zones.

La zone UC comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur UCa** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions devront s'implanter avec une proximité forte des emprises publiques mais avec plus ou moins de continuité vis-à-vis des limites séparatives (UCa2) ;
- **Un secteur UCb** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions pourront s'implanter en rythmant l'urbanisation par des décrochages limités vis-à-vis des emprises publiques ;
- **Les secteurs UCb1 et UCb2** à Saint-Denis de Pile, qui correspondent à des espaces plus ou moins proches du cœur de bourg de Saint-Denis de Pile, où des implantations spécifiques seront recherchées avec des décalages de façades.
- **Un secteur UCbp1** spécifique au contexte du bourg ancien de Pomerol comportant une mixité de fonctions ;
- **Un secteur UCbp2** spécifique aux quartiers d'habitation dans le contexte particulier de Pomerol ;
- **Un secteur UCc** qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de donner la possibilité à évoluer vers plus de compacité.

- **Un secteur UCd**, qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de maîtriser le processus de densification.
- **La zone UD** est une zone d'urbanisation contemporaine qui a pu se développer au cours des dernières décennies. Selon les secteurs géographiques concernées, la configuration des sites (topographie, réseaux existants, morphologie parcellaire...), la pression foncière existante, il peut s'agir de zones où des capacités de densification existent. De caractère généralement plutôt monofonctionnelle, les zones UD sont majoritairement dédiées à une vocation résidentielle. La densification de ces zones constitue un enjeu dans l'avenir car des réponses réglementaires doivent être adaptées au cas par cas.
Pour cette raison, la zone UD comprend deux secteurs :
 - **Un secteur UDa** qui correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire relativement dense où les capacités de densification doivent être maîtrisées pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols ;
 - **Un secteur UDb** qui correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire sur des parcelles de grandes tailles où une densification devra être toutefois contrôlée pour différentes raisons (absence d'assainissement collectif, traitement des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la topographie...).
- **La zone UE** couvre principalement les espaces occupés par les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif des communes, au sein des zones urbaines à vocation principalement résidentielle et des zones agricoles ou naturelles : équipements scolaires, sportifs, administratifs...
La zone UE comprend quelques particularités qui justifient les secteurs suivants :
 - **Un secteur UEH**, dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif mais dans lesquels des logements ou hébergements peuvent être réalisés ;
 - **Un secteur UEg**, dédié à l'accueil d'une nouvelle gendarmerie à Saint-Denis de Pile ;
 - **Un secteur UEgv**, dédié aux aménagement et équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage ;
 - **Un secteur UEsc**, correspondant aux Casernes en centre-ville de Libourne, permettant l'accueil de la 4ème Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).
- **La zone UH** est une zone d'urbanisation périphérique, souvent sous la forme d'un petit village, d'un écart ou hameau qui a pu se développer au cours des dernières décennies en mêlant habitat ancien et contemporain. Quelle que soit la morphologie urbaine existante (UHa ou UHb), il s'agit de secteurs où un renforcement de l'urbanisation est à éviter pour différentes raisons : réseaux limités, densification supplémentaire à éviter car ne pouvant assurer une cohérence du cadre de vie, imperméabilisation supplémentaire des sols à éviter au regard des risques connus (ruissellement...), ...
Pour cette raison, la zone UH comprend deux secteurs :
 - **Un secteur UHa**, correspondant aux entités urbaines de morphologie plus anciennes et plus denses ;
 - **Un secteur UHb**, correspondant aux entités urbaines de morphologie plus contemporaines et moins denses.
- **La zone UL** est une zone dédiée aux aménagements et équipements de loisirs. Ce type de zone se situe donc le plus souvent dans les secteurs d'accueil touristique de la Communauté d'Agglomération. Elle comprend :
 - **Un secteur ULt**, correspondant à la gestion spécifique du projet touristique du Maine Pommier à Lagorce.

- **La zone UT**, qui est spécifiquement dédié à l'encadrement des activités touristiques et d'hébergement hôtelier.
- **La zone UX**, qui concerne les zones d'activités à vocation artisanale, industrielle et de commerce de détail.

Toutefois, au regard de l'histoire du développement de certaines zones, la zone UX comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur UXa**, correspondant aux arrières de la zone d'activités de l'Anglumeau à Izon, dont il convient d'assurer l'optimisation tout en assurant son intégration en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Un secteur UXc**, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées.
- **Un secteur UXy**, correspondant à une partie du site d'Eygreteau 2 à Coutras, accueillant des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- **La zone UY** qui concerne les zones d'activités à vocation industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt.

A. LA ZONE UA

	Communes concernées
Zone UA	Libourne
<i>Secteur UAch</i>	Libourne
<i>Secteur UAx</i>	Libourne

Cette zone régleme les espaces les plus denses de l'agglomération, de ce fait, elle s'applique exclusivement sur la commune de Libourne. Plus précisément, la zone UA correspond au secteur du centre historique de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent.

La zone UA comprend :

- **Un secteur UAch**, qui correspond au secteur des chais le long de la Dordogne dont la morphologie bâtie et la vocation économique est singulière au sein de la bastide de Libourne pour assurer une rénovation urbaine progressive au profit d'une plus grande mixité fonctionnelle et résidentielle ;
- **Un secteur UAx**, qui correspond au secteur des chais encore en activité dans le secteur ancien de Libourne, dont la vocation économique doit être maintenue.

L'objectif réglementaire de la zone UA est de :

- Respecter les principes de composition urbaine de la bastide, leurs spécificités et les gabarits des constructions existant sur ces secteurs.
- Préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Accompagner les mutations nécessaires au maintien des ménages présents sur ces quartiers.

La zone UA est donc une zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle, dense et compacte, située principalement dans le centre historique de Libourne. Voici les principales règles d'urbanisme pour cette zone sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Autorisé** : Logements, hébergements, artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services, bureaux, cinémas, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectif.
- **Interdit** : Exploitation agricole et forestière, commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, cuisine dédiée à la vente en ligne.

2. Implantation des constructions :

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les extensions doivent respecter les mêmes règles ou être dans le prolongement de la construction existante.
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative avec un recul d'au moins H/2 (minimum 1,9 m).

3. Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale est de 15 m à l'égout du toit et 18 m en hauteur absolue.
- Les annexes ne doivent pas dépasser 3 m à l'égout du toit.

4. Emprise au sol :

- L'emprise maximale des constructions est de 70 % de la parcelle, pouvant être dépassée dans certains secteurs comme UACh.

5. Qualité architecturale et environnementale :

- Les éléments architecturaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.
- Les dispositifs techniques (climatiseurs, panneaux solaires) doivent être intégrés de manière discrète.

6. Mixité sociale :

- Tout aménagement générant au moins 2 logements doit inclure des logements de plus de 25 m².
- Pour les opérations de 4 logements et plus, 30 % des logements doivent être destinés à une offre sociale.

7. Patrimoine :

- Les travaux sur les bâtiments remarquables doivent respecter les caractéristiques structurelles et architecturales d'origine.

B. LA ZONE UB

	Communes concernées
Zone UB	Abzac, Arveyres, Coutras, Guîtres, Izon, Libourne, Moulon, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur UB1</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UBa</i>	Saint-Germain du Puch
<i>Secteur UBb</i>	Coutras, Libourne, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle

<i>Secteur UBp</i>	Coutras
<i>Secteur UBy</i>	Saint-Denis de Pile

Cette zone règlemente les espaces denses des entités urbaines parmi les plus structurés du territoire. De ce fait, elle s'applique généralement dans les bourgs et quartiers historiques du territoire intercommunal où le caractère multifonctionnel est présent avec une prédominance de la vocation résidentielle.

La zone UB comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur UBa**, qui correspond à une zone urbaine ancienne où la mixité de fonctions (commerces/services/habitat) des constructions et des opérations d'aménagement est privilégiée. L'objectif est de favoriser la poursuite d'une identité de bourg le long de l'artère principale de Saint-Germain du Puch.
- **Un secteur UBb**, qui correspond aux espaces de gestion des ensembles d'habitat collectif dont les règles d'implantation et de hauteur diffèrent d'un tissu urbain plus traditionnel.
- **Un secteur UB1**, qui correspond au centre-bourg de Saint-Denis de Pile dont le souhait est de marquer ses spécificités d'implantation pour y renforcer la morphologie urbaine par rapport aux autres quartiers périphériques ;
- **Un secteur UBp** qui correspond au quartier de gare de Coutras. Sans qu'il y ait d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiés à ces secteurs, il s'agit d'y favoriser le renouvellement urbain en lien avec l'émergence des Hubs de mobilités du territoire.
- **Un secteur UBy**, qui correspond à des surfaces bâties existantes qui doivent pouvoir faire l'objet de renouvellement urbain et tendre vers une vocation économique.

L'objectif réglementaire de la zone UB est de :

- Respecter les principes de renforcer la morphologie urbaine des quartiers et cœurs de bourgs anciens des communes concernées.
- Préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots par une intensification de l'urbanisation en alignement des emprises publiques.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Accompagner les mutations nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages sur ces quartiers en favorisant la réalisation d'opération de mixité sociale de l'habitat.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UB sont les suivantes :

1. Destination des constructions et usages des sols :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite, sauf pour les extensions des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
- **Habitation** : Autorisée.
- **Commerce et activités de service** :
 - **Artisanat et commerce de détail** : Autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

- **Restauration** : Autorisée.
- **Commerce de gros** : Interdite.
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : Autorisées.
- **Cinéma** : Autorisé.
- **Hôtels** : Autorisés.
- **Autres hébergements touristiques** : Autorisés.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** :
 - **Industrie et entrepôt** : Autorisés sous conditions en secteur UBy.
 - **Bureau** : Autorisé.
 - **Centre des congrès et d'exposition** : Autorisé.
 - **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : Autorisée.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
 - **En zone UB** : les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon les dispositions inscrites au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment à Izon ;
 - **En secteur UBb** : les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres ;
 - **En secteur UBy** : les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou soit dans une bande de 5 à 25 mètres.

Toutefois, pour les communes de Arveyres, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Izon, Moulon, Nérigeon, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton, Vayres et Les-Eglisottes-et-Chalaures, et hors secteurs d'OAP, les constructions nouvelles (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une limite de 15 mètres maximum calculés par rapport à la limite d'emprise publique, et sont interdites au-delà.

- **Par rapport aux limites séparatives** :
 - En zone UB** :
 - **Dans la bande A d'une profondeur de 25 mètres depuis l'alignement**, les constructions doivent être implantées 1- dans le cas de parcelle de moins de 8 mètres de large donnant sur l'emprise publique, sur les limites séparatives latérales, 2- dans le cas de parcelle de plus de 8 mètres de large donnant sur l'emprise publique, sur au moins une limite séparative latérale.
 - **Dans la bande B, au-delà de 25 mètres depuis l'alignement**, les constructions doivent être implantées soit sur au moins une limite séparative latérale (la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 5 mètres), soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - En secteur UBb** : la construction respectera un recul avec les limites séparatives d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
 - En secteur UBp** : non réglementé
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance minimale entre chaque construction sera égale à 0 mètre ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Dérogation possible en secteur UBp.

3. Emprise au sol :

- **Dans la bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 80% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- **Dans la bande B, au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- Des spécificités sont toutefois intégrées dans les cas de Coutras ou d'Izon afin de favoriser l'émergence de capacités de densification adaptées aux enjeux et au contexte urbain.

4. Hauteur des constructions :

- **Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais cette hauteur est portée à 12 mètres pour certaines séquences de rues à Coutras.
- **Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais cette hauteur est portée à 6 mètres à Coutras, de manière à ne pas bloquer des opérations potentielles de réalisation de logements en cœur d'îlot portée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble si elles sont cohérentes et intégrées.
- Des dispositions sensiblement différentes existent dans certains cas, pour les communes de Libourne, Coutras et Izon, où les enjeux de densification et de maîtrise des programmes de logements sont importants.
- **En secteur UBb**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'acrotère.
- **En secteur UBp à Libourne**, la hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne pourra excéder :
 - 12m à l'égout du toit le long du Boulevard Aristide Briand ;
 - 15m à l'égout du toit le long de l'Avenue Gallieni.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés de façon adéquate sur la construction.
- Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les constructions doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, utiliser des matériaux identiques ou similaires à ceux d'origine, et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

6. Mixité sociale :

A travers les capacités de densification au sein du tissu urbain des communes présentant des entités urbaines importantes et constituant des centralités du territoire de la Cali, il est important qu'un équilibrage, voire un rééquilibrage, de la production de logements soit soutenu au profit de l'offre sociale. Ainsi les dispositions réglementaires sont mises en place pour soutenir les orientations programmatiques du volet « habitat » du PLUi-HD :

- tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine,

ne doit pas générer une taille de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

- **Sur les communes de Libourne, Izon, Saint-Denis de Pile et Vayres**, pour toute opération concourant à la création de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale.
- **Spécifiquement à Izon :**
 - Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation, doit prévoir 50% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.
 - Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'« Allée des Pavillons » : 70% des logements produits seront destinés à une offre sociale.
- **Spécifiquement à Libourne :**
 - Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de Mixité sociale suivantes :
 - Zone UB de la « Rue de Montaudon » : 50% des logements produits seront destinés à une offre sociale.
- **Spécifiquement à Coutras :**
 - Pour toute opération concourant à la création de 10 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.
 - Cette disposition s'applique :
 - aux constructions neuves ;
 - aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
 - aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.
 - Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en zone UB ou en secteur UBp par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 60% des surfaces dédiés au logement à de l'accession sociale ou du locatif social.
- **Spécifiquement à Saint-Denis-de-Pile :**
 - En secteur UB1, les programmes de logements doivent comprendre au moins 60% de surface de plancher à vocation d'habitat en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme.
 - dans les secteurs de taille minimum de logement (STL), correspondant à toute la zone UB du bourg et de Pinaud, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération sur le bâti existant générant, après travaux

ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 35 m² de surface de plancher.

C. LA ZONE UC

	Communes concernées
Zone UC	
<i>Secteur UCa</i>	Camps-sur-l'Isle, Daignac, Izon, Lagorce, Les Billaux, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Vayres
<i>Secteur UCb</i>	Abzac, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Espiet, Guîtres, Lagorce, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Libourne, Moulon, Porchères, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Curton
<i>Secteurs UCb1 et UCb2</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteurs UCbp1 et UCbp2</i>	Pomerol
<i>Secteur UCC</i>	Abzac, Arveyres, Bayas, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Maransin, Moulon, Nérigeau, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin du Bois, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur UCd</i>	Izon, Saint-Denis de Pile, Vayres

Cette zone régleme les espaces denses des bourgs ruraux historiques des communes. De ce fait, elle s'applique sur un grand nombre de communes du territoire intercommunal. Toutefois l'évolution urbaine de ces entités urbaines historiques a été différente en fonction de la pression foncière qui s'est exercée sur les communes ou en fonction des enjeux patrimoniaux et des contraintes réglementaires de portée supérieure (risque inondation, etc...). Cela explique la nécessité d'avoir une approche réglementaire appropriée à ces différents contextes.

La zone UC comprend ainsi :

- **Un secteur UCa** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions devront s'implanter avec une proximité forte des emprises publiques mais avec plus ou moins de continuité vis-à-vis des limites séparatives (UCa2) ;
- **Un secteur UCb** qui correspond aux centres-bourgs ou quartiers où les constructions pourront s'implanter en rythmant l'urbanisation par des décrochages limités vis-à-vis des emprises publiques ;
- **Les secteurs UCb1 et UCb2** à Saint-Denis de Pile, qui correspond à des espaces plus ou moins proches du coeur de bourg de Saint-Denis de Pile, où des implantations spécifiques seront recherchées avec des décalages de façades.

- **Les secteurs UCbp1 et UCbp2** spécifiques au contexte du bourg ancien de Pomerol comportant une mixité de fonctions ;
- **Un secteur UCc** qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de donner la possibilité à évoluer vers plus de compacité.
- **Un secteur UCd**, qui correspond à des quartiers de type pavillonnaire dont il convient de maîtriser le processus de densification.

L'objectif réglementaire de la zone UC est de :

- Respecter les principes de renforcer la morphologie urbaine des quartiers et cœurs de bourgs anciens des communes concernées.
- Permettre l'émergence de projets contemporains favorisant le renforcement des centralités des communes mais adaptés aux formes urbaines présentes.
- Préserver les espaces de respiration en cœur d'îlots par une intensification de l'urbanisation en alignement des emprises publiques.
- Maintenir la présence d'équipements, services et commerces complémentaires de l'habitat.
- Mettre en valeur les caractéristiques identitaires du bâti
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.
- Accompagner les mutations nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages sur ces quartiers en favorisant la réalisation d'opération de mixité sociale de l'habitat.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UC sont les suivantes :

1. Destination des constructions et usages des sols :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite, sauf pour les extensions des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat. Toutefois, en **secteur UCbp1**, les constructions nouvelles sont autorisées
- **Habitation** : Autorisée.
- **Commerce et activités de service** :
 - **Artisanat et commerce de détail** : Autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
 - **Restauration** : Autorisée.
 - **Commerce de gros** : Interdite.
 - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : Autorisées.
 - **Cinéma** : Autorisé.
 - **Hôtels** : Autorisés.
 - **Autres hébergements touristiques** : Autorisés sauf en secteurs UCc et UCd.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** :
 - **Industrie et entrepôt** : Autorisés sous conditions.
 - **Bureau** : Autorisé.
 - **Centre des congrès et d'exposition** : Autorisé.
 - **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : Autorisée.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :

- **En secteur UCa** : les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul similaire à une construction implantée différemment sur une parcelle mitoyenne ;
- **En secteurs UCb et UCc** : les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul maximal de 5 mètres. Toutefois il y a possibilité de s'implanter selon un recul similaire à une construction implantée différemment sur une parcelle mitoyenne ;
- **En secteur UCb1** : les constructions devront s'implanter à une distance minimale comprise entre l'alignement et 3 mètres de l'emprise des rues, des espaces publics ou de la limite d'emprise des voies privées ;
- **En secteur UCb2** : les constructions à usage de commerces, services, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées. Au sens des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, le recul de 75 mètres à observer par rapport à l'axe de la RD 674 ne s'applique pas dans cette zone urbanisée.
- **En secteur UCb1** : les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique ou selon le même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes.

Toutefois, pour les communes de Arveyres, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Izon, Moulon, Nérigeon, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton, Vayres et Les-Eglisottes-et-Chalaures, et hors secteurs d'OAP, les constructions nouvelles (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une limite de 15 mètres maximum calculés par rapport à la limite d'emprise publique, et sont interdites au-delà.

○ **Par rapport aux limites séparatives :**

- **En secteurs UCa et UCb** : les constructions doivent s'implanter à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).
- **En secteur UCc**, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives latérales, selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- **En secteurs UCb1 et UCb2**, les constructions peuvent être implantées en ordre continu (donc contigüe à chacune des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie), en ordre semi continu (donc contigüe à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière qui touchent une voie) ou en ordre discontinu.
- **En secteur UCd**,
 - **Dans la bande A d'une profondeur de 25 mètres depuis l'alignement**, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives, ou à une distance minimale de 3 mètres.
 - **Dans la bande B, au-delà de 25 mètres depuis l'alignement**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Emprise au sol :

- Dans une bande A d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 60% ou 80% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain comprise dans la bande de constructibilité.
- Toutefois des dispositions plus spécifiques existent sur le secteur UCd au regard de la densité moins importante existante sur ce type de tissu urbain présent.

4. Hauteur des constructions :

- **En zone UC et également en secteur UCd :**
 - Dans une bande d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptés depuis l'alignement, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Hauteur portée à 4,5 mètres en secteurs UCb et UCc.
- **En secteurs UCbp1 et UCbp2,** la hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions existantes dans le secteur considéré, avec une hauteur maximale autorisée de 7 mètres mesurée du sol naturel à l'égout de toiture.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés de façon adéquate sur la construction.
- Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les constructions doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, utiliser des matériaux identiques ou similaires à ceux d'origine, et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

6. Mixité sociale :

Comme en zone UB, à travers les capacités de densification au sein du tissu urbain des communes présentant des entités urbaines importantes et constituant des centralités du territoire de la Cali, il est important qu'un équilibre, voire un rééquilibrage, de la production de logements soit soutenu au profit de l'offre sociale. Ainsi les dispositions réglementaires sont mises en place pour soutenir les orientations programmatiques du volet « habitat » du PLUi-HD :

- tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer une taille de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.
- **Spécifiquement à Izon :**
 - toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 2 logements après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de mixité sociale suivantes :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
OAP « Furt »	70 %
OAP « Fosse du Moulin »	70 %
OAP « Graveyron »	70%
OAP « Canterane »	70%
OAP « Le Maine Blanc »	70%
OAP « Maures »	70%
OAP « Galerie 1 »	50%
OAP « Ferreyre »	70%
OAP « Maye Blanc »	70%
OAP « Lavigne »	70%
OAP « Pierre Blanche»	100%
OAP « Galerie 2 »	70%

○ **Spécifiquement à Libourne :**

- Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 10 logements après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou en locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.

○ **Spécifiquement à Coutras :**

- Toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation.
- Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 10 logements, après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale ou locatif social. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitat.
- Toute opération ou aménagement soumise à autorisation, générant après travaux ou changement de destination de la vocation d'habitation et portant sur les parcelles identifiées sur le règlement graphique en secteur UCb par une Servitude de Mixité Sociale, doit prévoir 100% des surfaces dédiés au logement à de l'accession sociale ou du locatif social.

○ **Spécifiquement à Saint-Denis-de-Pile :**

- Toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant la production d'au moins 4 logements après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 30% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale.
- Au sein des secteurs UCb et UCb1 de la « Route de Lussac » : 100% des logements produits seront destinés à une offre sociale.
- Tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer une taille de logements de moins de 80 m2 de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

○ **Spécifiquement à Vayres :**

- Toute opération de 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, devra comporter une part de logements sociaux :
 - Pour 3 logements ou 3 lots, 1 logement social minimum ;
 - Pour 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux minimum ;
 - Pour de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux minimum.
- Par ailleurs, pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont fixées les servitudes de mixité sociale suivantes :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	SMS : pourcentage minimum de logements sociaux à produire
OAP « Centre-bourg »	50 %
OAP « Nioton »	60 %
OAP « Avenue d'Izon »	60%
OAP « Le Déroc »	70%

D. LA ZONE UD

	Communes concernées
Zone UD	
<i>Secteur UD_a</i>	Bonzac, Coutras, Génissac, Lapouyade, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Moulon, Nérigeau, Puynormand, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Curton
<i>Secteur UD_b</i>	Abzac, Arveyres, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Maransin, Nérigeau, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-

Christophe de Double, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres

La zone UD est principalement dédiée à l'habitat, avec une possibilité de mixité fonctionnelle. Il s'agit d'un tissu urbain très répandu sur le territoire intercommunal et sur lequel des capacités de densification théoriques significatives. Toutefois, au regard de la pression foncière existante, des formes parcellaires présentes, les capacités de densification doivent être maîtrisées.

La zone UD comprend ainsi :

- **Un secteur UDa** qui correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire relativement dense où les capacités de densification doivent être maîtrisées pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols ;
- **Un secteur UDb** qui correspond à un tissu urbain de type pavillonnaire sur des parcelles de grandes tailles où une densification devra être toutefois contrôlée pour différentes raisons (absence d'assainissement collectif, traitement des eaux pluviales sur la parcelle au regard de la topographie...).

L'objectif règlementaire de la zone UC est de :

- Permettre la mise en œuvre d'un processus de densification progressif et compatible avec les enjeux propres à chaque commune.
- Préserver des espaces de jardin confortable associés aux habitations.
- Permettre une évolution de ces quartiers par division de parcelles ou construction des « dents creuses », dans le respect de la forme urbaine existante.

Les principales dispositions sont :

1. Destination des constructions autorisées :

- **Habitation :**
- **Commerce et activités de service :** seuls sont autorisés sous conditions l'artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** sont autorisés les locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :** sont autorisés sous conditions : industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques :** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour les communes de Arveyres, Cadarsac, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Izon, Moulon, Nérigeon, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin-de-Baron, Tizac-de-Curton, Vayres et Les-Eglisottes-et-Chalaures, et hors secteurs d'OAP, les constructions nouvelles (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une limite de 15 mètres maximum calculés par rapport à la limite d'emprise publique, et sont interdites au-delà.

- **Par rapport aux limites séparatives** : La distance minimale entre la construction et des limites séparatives latérales sera de 0 mètre ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée à partir du sol avant travaux).
 - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance minimale entre chaque construction (hors annexe et piscine) sera égale à 0 mètre ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
3. **Emprise au sol** :
- **En secteur UDa**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 45% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la zone constructible.
 - **En secteur UDb**, l'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain ou de l'unité foncière comprise dans la zone constructible.
4. **Hauteur des constructions** :
- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans dépasser 10 mètres de hauteur absolue.
5. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** :
- Les constructions doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions.
 - Les éléments en saillie (climatiseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) doivent être intégrés au volume de la toiture et ne pas altérer la qualité patrimoniale.
6. **Mixité sociale** :
- **Spécifiquement à Vayres** :
 - toute opération, toute opération de 3 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi, devra comporter une part de logements sociaux :
 - Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
 - Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
 - Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

E. LA ZONE UE

	Communes concernées
Zone UE	Abzac, Arveyres, Bayas, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Libourne, Maransin, Nérigeon, Porchères, Sablons, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur UEg</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UEgv</i>	Izon, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Libourne, Saint-Denis de Pile
<i>UEh</i>	Sablons
<i>UEsc</i>	Libourne

La zone UE est principalement dédiée à l'accueil des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Toutefois, ponctuellement des vocations additionnelles peuvent venir s'ajouter aux fonctions initiales et favorisent une mixité fonctionnelle.

La zone UE comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur UEh**, dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif mais dans lesquels des logements ou hébergements peuvent être réalisés ;
- **Un secteur UEg**, dédié à l'accueil d'une nouvelle gendarmerie à Saint-Denis de Pile ;
- **Un secteur UEgv**, dédié aux aménagement et équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage ;
- **Un secteur UEsc**, correspondant aux Casernes en centre-ville de Libourne, permettant l'accueil de la 4ème Unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (UIISC).

L'objectif règlementaire de la zone UE est de donner les latitudes règlementaires nécessaires au maintien, voire au développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents en complémentarité des autres fonctions urbaines des communes.

Les principales dispositions règlementaires de la zone UE sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Interdite, sauf pour les logements liés à l'activité présente dans la zone (gardiennage, maintenance ou logement de fonction) avec une surface limitée à 50 m² de surface de plancher et un seul logement par activité.
- **Commerce et activités de service** : Interdits, sauf pour la restauration.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites, sauf pour les entrepôts en secteur UEsc.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Non réglementé en agglomération, sauf en secteur UEsc où les constructions doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine pour préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives.
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Non réglementé, sauf en secteur UEsc où l'implantation doit préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque.

3. Emprise au sol :

- **Sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEsc** :
 - Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 120 m² d'emprise au sol.
 - Non règlementé pour les autres destinations de construction.
- **En secteur UEsc** : L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra dépasser 70% de la surface de l'unité foncière.
- **En secteur UEgv** : Pour les aires d'accueil des gens du voyage et opérations de logements sociaux adaptés, non réglementé. Pour les terrains familiaux privés, l'emprise au sol des constructions autorisées ne dépassera pas 30 m² (dont 20 m² de surface de plancher).

4. Hauteur des constructions :

- Non réglementé, sauf en secteur UEgv où la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les aires d'accueil des gens du voyage et opérations de logements sociaux adaptés, et à 3 mètres pour les terrains familiaux privés.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les façades doivent utiliser des matériaux en harmonie avec ceux d'origine. Les appareillages techniques doivent être non visibles depuis le domaine public.
- Les toitures doivent être en tuiles de style régional, les toitures plates ou terrasses sont admises. Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture.
- Les clôtures doivent être en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère, avec une hauteur maximale de 2m et perméables à la petite et moyenne faune.

F. LA ZONE UH

	Communes concernées
Zone UH	
<i>Secteur UHa</i>	Abzac, Cadarsac, Coutras, Espiet, Izon, Les Peintures, Nérigeon, Pomerol, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur UHb</i>	Abzac, Arveyres, Bonzac, Cadarsac, Coutras, Espiet, Génissac, Guîtres, Lagorce, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Moulon, Porchères, Sablons, Saint-Ciers

d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch,
Saint-Martin de Laye, Saint-Médard de Guizières, Saint-
Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac de Curton

Les zones UH prennent en considération des tissus urbains à la fois anciens et contemporains, plutôt des entités urbaines isolées ou en extension d'urbanisation. Il s'agit le plus souvent de quartiers où la vocation résidentielle est très importante. Au sein des zones UH, des restrictions à la constructibilité sont données pour tenir compte des risques, nuisances ou contraintes (ruissellement, etc...) qui pourraient constituer une gêne à l'accueil plus significatif de population. Aussi, seule une gestion (extension, annexe et piscine) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est proposée.

La zone UH comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur UHa**, correspondant aux entités urbaines de morphologie plus anciennes et plus denses ;
- **Un secteur UHb**, correspondant aux entités urbaines de morphologie plus contemporaines et moins denses.

L'objectif réglementaire de la zone UH est de :

- Prendre pleinement en considération l'existence d'une entité urbaine de taille significative.
- Gérer les constructions existantes tout en tenant compte des problématiques qui amènent à ne pas favoriser une densification urbaine qui serait préjudiciable aux habitations existantes ou serait de nature à amplifier des effets non désirables (accroissement de la pression sur la ressource en eau potable, imperméabilisation qui aggraverait les risques de ruissellement, capacité des réseaux insuffisante...).

Les principales dispositions réglementaires de la zone UH sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Habitation** : Interdite, sauf pour la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ainsi que les annexes et piscines à condition qu'elles ne donnent pas lieu à la création d'un nouveau logement.
- **Commerce et activités de service** : Interdites, sauf pour la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites, sauf pour la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques :**
 - **En secteur UHa**, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou selon un recul maximal de 5m.
 - **En secteur UHb**, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m.
- **Par rapport aux limites séparatives** : La distance minimale entre la construction et des limites séparatives latérales sera de 0 mètre ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit

être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Emprise au sol :

- **En secteur UHa** : L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 45% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.
- **En secteur UHb** : L'emprise au sol maximale cumulée ne pourra pas être supérieure à 30% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

4. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans dépasser 10 mètres de hauteur absolue.
- La hauteur des annexes séparées de la construction principale implanté en limite séparative est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions.
- Les éléments en saillie (climatiseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables) doivent être intégrés au volume de la toiture et ne pas altérer la qualité patrimoniale.

G. LA ZONE UL

	Communes concernées
Zone UL	Guîtres, Lagorce, Le Fieu, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur ULt</i>	Lagorce

La zone UL est dédiée aux activités sportives et de loisirs. Compte tenu des installations présentes des réglementations spécifiques sont nécessaires pour assurer la gestion des sites. La zone UL comprend un secteur ULt à Lagorce afin de gérer le site du Maine-Pommier, destiné principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs et d'agriculture.

L'objectif réglementaire de la zone UL est de :

- Favoriser le maintien voire le développement des sites d'attractivité touristique de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UL sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole** : Autorisée uniquement en secteur ULt.
- **Habitation** : Interdite, sauf pour les constructions à usage d'habitation et les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, avec un maximum de 200 m² de surface de plancher.
- **Commerce et activités de service** : Seuls les commerces de détail sont autorisés en secteur ULt.
- **Restauration** : Autorisée.
- **Autres hébergements touristiques** : Autorisés en secteur ULt.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés.
- **Équipements sportifs** : Autorisés.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : En agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 4 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

3. Emprise au sol :

- Non réglementé sur la zone UL.
- En secteur ULt, l'emprise au sol maximale des constructions doit être inférieure ou égale à 5% de la surface du terrain.

4. Hauteur des constructions :

- Non réglementé.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les travaux réalisés sur les constructions repérées aux documents graphiques sous la mention « Élément bâti d'intérêt patrimonial » doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment et utiliser des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Les nouvelles constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
- Les clôtures doivent inclure des ouvertures en partie basse pour permettre à la petite faune de circuler, avec une hauteur maximale de 1,20 mètres.
- Le secteur ULt comprend des dispositions particulières justifiées par le projet d'aménagement spécifique au site du Maine Pommier. Notamment, les dispositions suivantes sont ainsi intégrées :

Les travaux réalisés sur les constructions repérées aux documents graphique sous la mention « Élément bâti d'intérêt patrimonial » sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
 - les bâtiments principaux identifiés au plan de zonage,
 - les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - les éléments d'architecture extérieure historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, le projet doit :
 - respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),

- mettre en oeuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - Les travaux mettant en oeuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

H. LA ZONE UT

	Communes concernées
Zone UT	Chamadelle, Porchères

La zone UT est dédiée aux activités de loisirs et d'hébergement touristique. Il s'agit généralement de zones de taille réduite permettant l'accueil de projet atypique en milieu rural, contribuant ainsi à diversifier l'attractivité des communes rurales.

L'objectif réglementaire de la zone UT est de :

- Favoriser le maintien voire le développement des sites d'attractivité touristique de la Communauté d'Agglomération du Libournais, en particulier en milieu rural.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UT sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Interdite, sauf pour les constructions à usage d'habitation et les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire aux activités de la zone, avec un maximum de 200 m² de surface de plancher.
- **Commerce et activités de service** :
 - **Artisanat et commerce de détail** : Interdits.

- **Restauration** : Autorisée.
 - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : Autorisées sous condition (seules les constructions nécessaires aux activités d'accueil touristique sont autorisées).
 - **Autres hébergements touristiques** : Autorisés.
 - **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls sont autorisés les équipements sportifs, les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public.
 - **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : Interdites.
2. **Implantation des constructions** :
- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : En agglomération, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 - **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 4 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et au point le plus haut de la construction).
 - **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.
3. **Emprise au sol** :
- Non réglementé.
4. **Hauteur des constructions** :
- Non réglementé.
5. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** :
- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
 - Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture.
 - Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

I. LA ZONE UX

	Communes concernées
Zone UX	Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Les Billaux, Les Peintures, Libourne, Moulon, Sablons, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Martin du Bois, Saint-Seurin sur l'Isle, Vayres
<i>Secteur UXa</i>	Izon
<i>Secteur UXc</i>	Saint-Denis de Pile
<i>Secteur UXy</i>	Coutras

La zone UX concerne les zones d'activités à vocation artisanale, industrielle et de commerce de détail. Elles ne sont pas toutes d'intérêt communautaires mais elles sont historiquement présentes sur le territoire intercommunal et il convient donc d'en gérer le processus de renouvellement urbain en tenant compte d'orientations économiques qui sont parfois plus spécifiques.

La zone UX comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur UXa**, correspondant aux arrières de la zone d'activités de l'Anglumeau à Izon, dont il convient d'assurer l'optimisation tout en assurant son intégration en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Un secteur UXc**, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées.
- **Un secteur UXy**, correspondant à une partie du site d'Eygreteau 2 à Coutras, accueillant des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

L'objectif réglementaire de la zone UX est de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain des zones d'activités présentes historiquement sur le territoire intercommunal ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de ces différentes zones d'activités en fonction de leur compatibilité avec les activités existantes et/ou leur environnement proche.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UX sont les suivantes :

1. Destination des constructions et usages des sols :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Autorisée sous conditions pour des fonctions spécifiques, avec une surface limitée à 50 m². Mais les hébergements sont interdits
- **Commerce et activités de service** :
 - **Artisanat et commerce de détail** : autorisés sous conditions, en secteur UXc seuls les commerces de détail sont autorisés, les activités artisanales y sont interdites
A Saint-Denis de Pile, les activités de commerce de détail ne sont autorisées en zone UX que sur le site de « Frappe ».
 - **Restauration** : autorisée
 - **Commerce de gros** : autorisé.
 - **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : autorisées.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** :
 - **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : Interdits.
 - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : Autorisés.
 - **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : Autorisés.
 - **Salles d'art et de spectacles** : Interdites.
 - **Équipements sportifs** : Interdits.
 - **Lieux de culte** : Interdits.
 - **Autres équipements recevant du public** : Autorisés.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** :
 - **Industrie** : Interdite, sauf en secteur UXy
 - **Entrepôt** : Autorisé.

- **Bureau** : Autorisé.
- **Centre des congrès et d'exposition** : Interdite
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : Autorisée.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : En agglomération, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois, des dispositions particulières sont mises en place sur la zone UX du Verdet à Libourne compte-tenu de l'intégration urbaine de plus en plus forte qui devra y être recherchée.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées selon une distance minimale de 5 mètres vis-à-vis de toutes les limites séparatives. Toutefois, des dispositions particulières sont mises en place sur le secteur UXa à Izon compte-tenu des enjeux d'insertion des activités dans un contexte paysager et environnemental particulier.
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : Non réglementé.

3. Emprise au sol :

- En zone UX et au sein des secteurs Uxa, UXc et UXy, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

4. Hauteur des constructions :

- En zone UX, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.
- En secteur UXy, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.
- En secteur UXa, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres.
- Dérogations possibles pour les installations techniques et en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés de façon adéquate sur la construction.
- Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les constructions doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, utiliser des matériaux identiques ou similaires à ceux d'origine, et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

J. LA ZONE UY

	Communes concernées
Zone UY	Abzac, Arveyres, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Libourne, Nérigeon, Pomerol, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Germain du Puch, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Seurin sur l'Isle

La zone UY concerne les zones d'activités à vocation industrielle, de commerce de gros et d'entrepôt. Elles ne sont pas toutes d'intérêt communautaires mais elles sont historiquement présentes sur le territoire intercommunal et il convient donc d'en gérer le processus de renouvellement urbain.

L'objectif réglementaire de la zone UY est de :

- Favoriser le maintien voire le renouvellement urbain des zones d'activités présentes historiquement sur le territoire intercommunal ;
- Décliner les destinations autorisées au sein de ces différentes zones d'activités en fonction de leur compatibilité avec les activités existantes et/ou leur environnement proche.

Les principales dispositions réglementaires de la zone UY sont les suivantes :

1. Destination des constructions et usages des sols :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Interdite, sauf pour les logements liés à l'activité présente dans la zone (gardiennage, maintenance, logement de fonction) avec une surface limitée à 50 m². Mais les hébergements sont interdits
- **Commerce et activités de service** : sont autorisés l'artisanat et commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, la restauration.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : sont autorisés, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les lieux de culte et les autres équipements recevant du public.
- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** : sont autorisées les destinations d'industrie, entrepôt, bureaux et de centre des congrès et d'exposition.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives.
- **Entre les constructions sur une même unité foncière** : La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 par rapport à la plus haute des constructions, avec un minimum de 4 mètres.

3. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 70 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière.

4. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère avec une hauteur absolue de 17 mètres.

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés de façon adéquate sur la construction.
- Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, utiliser des matériaux identiques ou similaires à ceux d'origine, et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

6. Stationnement :

- Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.15 des Dispositions Générales.
- Les aires de stationnement doivent être perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

7. Desserte par les voies publiques et privées :

- Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, permettant la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

8. Desserte par les réseaux :

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, et de communication numérique.

Ces dispositions visent à encadrer le développement urbain tout en préservant la qualité de vie et l'environnement dans la zone UY.

4. LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classées en zones à urbaniser AU, les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le PLUi comprend plusieurs types de zones à urbaniser, à savoir :

- **Les zones à urbaniser à court terme (1AU) :**
 - **À vocation principale d'habitation : 1AUH ;**
 - **À vocation principale d'équipement public : 1AUE ;**
 - **À vocation principale d'activités économiques : 1AUX.**
- **Les zones à urbaniser à long terme (2AU), dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour une date ultérieure (horizon de programmation du présent document d'urbanisme). La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :**
 - **2AUx :** pour privilégier le développement du tissu économique à vocation artisanale ou de commerce ;
 - **2AUy :** pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir d'activités artisanales, commerce de gros, d'entrepôt et d'activités industrielles ;
 - **2AUe :** pour l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

A. LA ZONE 1AUH

	Communes concernées
Zone 1AUH	
<i>Secteur 1AUHa</i>	Nérigean
<i>Secteur 1AUHb</i>	Camps-sur-l'Isle, Espiet, Maransin
<i>Secteur 1AUHc</i>	Abzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Lagorce, Lalande de Pomerol, Les Billaux, Les Peintures, Libourne, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle
<i>Secteur 1AUHc+</i>	Coutras, Les Billaux, Libourne, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur 1AUHd</i>	Camps-sur-l'Isle, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Vayres
<i>Secteur 1AUHe</i>	Camps-sur-l'Isle, Coutras, Gours
<i>Secteur 1AUHh</i>	Espiet

La zone 1AUH correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la Communauté d'Agglomération. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle...) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AUH comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque commune, ou à chaque quartier :

- **1AUHa** : pour privilégier le confortement d'un quartier résidentiel dans une logique de plus grande compacité et densité urbaine tout en s'intégrant dans un contexte traditionnel de centre-ville ou de centre-bourg ;
- **1AUHb** : pour privilégier un confortement des vocations traditionnelles de centre-ville, combinant aussi bien mixité de fonction que des volumes bâtis en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- **1AUHc** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans un environnement rural ou de plus faible densité, nécessitant en particulier une plus grande flexibilité d'implantation vis-à-vis des emprises publiques.
- **1AUHc+** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans un environnement plus urbain, tout en nécessitant une plus grande flexibilité d'implantation vis-à-vis des emprises publiques.
- **1AUHd** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier en milieu rural tout en amorçant une recherche de plus grande compacité des implantations en privilégiant un rapprochement à au moins une des limites séparatives.
- **1AUHe** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier en milieu rural selon un mode d'implantation plus lâche des constructions.
- **1AUHh** : uniquement destiné à la réalisation de logements ou d'hébergements d'accueil dédiés à un accompagnement et à l'aide à l'autonomie d'un public spécifique.

L'objectif réglementaire de la zone 1AUH est de :

- Répondre au besoin et au programme de logements, quantitativement et typologiquement, que la commune doit mettre en œuvre pour s'inscrire en compatibilité avec le volet « Habitat » du PLUi-HD ;
- Permettre l'émergence de projets contemporains favorisant la mise en œuvre d'une urbanisation plus compacte, mais qui s'inscrivent en cohérence avec le tissu urbain situé à proximité.
- S'appuyer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour adapter les règles d'implantation et de formes urbaines les plus adéquates vis-à-vis du site.
- Accompagner les mutations nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages sur ces quartiers en favorisant la réalisation d'opération de mixité sociale de l'habitat.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUH sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Logements et hébergements autorisés, avec des restrictions spécifiques pour le secteur 1AUHh (destiné à l'accompagnement et à l'aide à l'autonomie d'un public spécifique).
- **Commerce et activités de service** : Autorisées sous conditions dans certains secteurs (1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHc+).
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés, y compris locaux techniques, établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale. Les salles d'art et de spectacles sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+.
- **Autres activités** : Industrie et entrepôts interdits, seuls les bureaux sont autorisés en secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+ pour favoriser la diversité fonctionnelle du site.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** :
 - **En secteur 1AUHa** : dans la bande A, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul maximal de 5 mètres dans le cas d'une construction implantée différemment sur une parcelle mitoyenne ;
 - **En secteurs 1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+** : les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou soit selon un recul maximal de 5 mètres.
 - **En secteurs 1AUHd, 1AUHe et 1AUHh** : les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise publique.
- **Par rapport aux limites séparatives** :
 - **En secteur 1AUHa** : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des deux limites séparatives latérales sauf si la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres. Dans ce cas, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives latérales et selon une distance d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres vis-à-vis des autres limites séparatives.
 - **En secteurs 1AUHb et 1AUHd**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points, sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

- **En secteurs 1AUHc, 1AUHc+ et 1AUHh**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées soit sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m, soit en retrait des deux limites séparatives.
- **En secteurs 1AUHe**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites et d'au moins H/2 et un minimum de 3 m.

3. Emprise au sol :

- o **en secteur 1AUHa :**
 - 100% dans la bande A, de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public ;
 - 30 % dans la bande B, comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public ;
 - 0% dans la bande C, au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public.
- o **en secteur 1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+ :** 50% ;
- o **en secteur 1AUHd, 1AUHe et 1AUHh :** 40%.

4. Hauteur des constructions :

- o En secteur **1AUHa et 1AUHc+**,
 - 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 12 mètres au faîtage en secteurs, dans la bande A (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public) ;
 - 6 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage en secteurs, dans la bande B (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public et du domaine public) ;
 - En secteur 1AUHc+ de Palard à Coutras, il est dérogé aux deux précédents aliénas pour porter la hauteur maximale des constructions à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- o En secteurs **1AUHb, 1AUHc, 1AUHd, 1AUHe et 1AUHh :** 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage.

5. Caractéristiques architecturales :

- o **Matériaux :** Doivent être enduits ou bénéficier d'un bardage, avec des prescriptions spécifiques pour les façades et toitures.
- o **Clôtures :** Doivent permettre la transparence à l'eau et respecter des hauteurs maximales.

6. Mixité sociale :

Comme au sein de certaines zones urbaines, il est important que les nouveaux sites d'urbanisation contribuent à l'atteinte des objectifs de mixité sociale de l'habitat au sein des différentes communes et tout particulièrement celles concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU. Pour cela les dispositions suivantes sont intégrées au règlement écrit :

- o **Au sein des différents secteurs 1AUH**, il convient de se reporter aux orientations programmatiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en matière d'habitat pour appliquer les servitudes de mixités sociales dédiées à la production de logements sociaux spécifiées au cas par cas.
- o **Au sein des différents secteurs 1AUH**, afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas

générer de logements de moins de 25 m² de surface de plancher sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est toutefois pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

B. LA ZONE 1AUE

	Communes concernées
Zone 1AUE	Saint-Antoine sur l'Isle
<i>Secteur 1AUEsc</i>	Libourne

La zone 1AUE, qui est destinée à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, comprend plusieurs secteurs :

- **1AUEsc**, dédié aux installations, aménagements et équipements nécessaires à l'accueil de l'Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile.

Comme pour la zone UE, l'objectif réglementaire est de donner les latitudes réglementaires nécessaires au maintien, voire au développement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif présents en complémentarité des autres fonctions urbaines des communes.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUE sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : Logements et hébergements autorisés sous conditions, principalement pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, avec une surface limitée à 50 m².
- **Commerce et activités de service** : Interdits, sauf pour les activités de services en lien avec les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés, y compris locaux techniques, établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale.
- **Autres activités** : Industrie et entrepôts interdits, bureaux autorisés sous conditions en lien avec les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : hors agglomération, les reculs sont imposés le long des routes départementales et en agglomération l'implantation se fera à l'alignement de l'emprise publique ou selon une distance minimale de 5 mètres.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu avec des reculs de 3,5 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives.

3. Emprise au sol :

- Non réglementée.

4. Hauteur des constructions :

- Non réglementée.

5. Caractéristiques architecturales :

- **Matériaux** : Doivent être enduits ou bénéficier d'un bardage, avec des prescriptions spécifiques pour les façades et toitures.

- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

C. LA ZONE 1AUX

	Communes concernées
Zone 1AUX	
<i>Secteur 1AUXx</i>	Arveyres, Les Peintures, Saint-Denis de Pile
<i>Secteur 1AUXy</i>	Coutras, Saint-Médard de Guizières, Vayres
<i>Secteur 1AUXy1</i>	Coutras

La zone 1AUX correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation à vocation de développement économique du territoire. Au regard des orientations économiques du territoire tournées aussi bien vers l'artisanat, le commerce de détail, de gros ou l'industrie, le Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs secteurs au sein de la zone 1AUX afin d'accompagner et d'adapter la stratégie de développement économique portée par la Communauté d'Agglomération du Libournais.

La zone 1AUX comprend ainsi plusieurs secteurs :

- **1AUXx** : pour privilégier le développement du tissu économique local aussi bien dans les dimensions artisanales que dans les services de proximité ;
- **1AUXy** : pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir d'activités artisanales, commerciales, commerce de gros, de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- **1AUXy1** : pour l'accueil d'activités artisanales, commerciales, commerce de gros, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

L'objectif réglementaire de la zone 1AUX est de :

- Favoriser l'émergence de nouveaux sites économiques qui viennent appuyer la stratégie de renforcement du bassin d'emploi de la Communauté d'Agglomération ;
- Favoriser la diversification économique du territoire en spécifiant le type de destination économique souhaitée selon les types de secteurs 1AUX spécifiés ;
- S'appuyer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour adapter les règles d'implantation et de formes urbaines les plus adéquates vis-à-vis du site.

Les principales dispositions réglementaires de la zone 1AUX sont les suivantes :

1. **Destination des constructions :**

- **Exploitation agricole et forestière** : Interdite.
- **Habitation** : si les logements sont interdits, les hébergements sont autorisés sous conditions, principalement pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, avec une surface limitée à 50 m².
- **Commerce et activités de service** : selon le type de secteur 1AUX les destinations sont autorisées ou non en fonction de la compatibilité avec le positionnement géographique de la zone, et selon la stratégie intercommunale de développement économique. Par exemple, si les hôtels sont autorisés sur l'ensemble de la zone 1AUX, en revanche les activités de restauration ne sont autorisées qu'en secteur 1AUXx.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : la grande majorité des équipements publics sont autorisés sauf les salles de d'art et de spectacles et les équipements sportifs.
- **Autres activités** : Selon le type de secteur 1AUX les destinations sont autorisées ou non en fonction de la compatibilité avec le positionnement géographique de la zone, et selon la stratégie intercommunale de développement économique.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Reculs imposés le long des routes départementales et un recul minimal de 10 mètres en agglomération.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu avec des reculs spécifiques.

3. Emprise au sol :

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 75%.

4. Hauteur des constructions :

- **En secteurs 1AUXx et 1AUXy**, la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **En secteurs 1AUXy1** : la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 25 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

5. Caractéristiques architecturales :

- **Matériaux** : Doivent être enduits ou bénéficier d'un bardage, avec des prescriptions spécifiques pour les façades et toitures.
- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

D. LA ZONE 2AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

	Communes concernées
Zone 2AU	Abzac, Arveyres, Bayas, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, le Fieu, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Moulon, Nérigeau, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Savignac de l'Isle, Tizac-de-Curton, Vayres
<i>Secteur 2AUe</i>	Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières,
<i>Secteur 2AUx</i>	Libourne, Saint-Quentin de Baron
<i>Secteur 2AUy</i>	Lalande de Pomerol, Lapouyade

Sur l'ensemble du PLUi-HD de la Cali, les zones 2AU constituent des réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. Plusieurs justifications répondent à ce classement dans les différentes communes concernées :

- Une nécessité de diminuer le taux de prélèvement de la ressource en eau potable par rapport aux autorisations préfectorales : cela concerne les zones 2AU des communes du Sud Libournais et dépendante du SIAEPA d'Arveyres ;
- Une nécessité de lutter contre la poursuite des extensions urbaines alors même que l'état des réseaux est insatisfaisant : exemple de la commune des Eglisottes-et-Chalaures vis-à-vis de l'état du réseau d'adduction en eau potable.
- Une nécessité de préparer des aménagements et des réseaux en amont d'une ouverture à l'urbanisation au regard de leur absence ou insuffisance à la date d'approbation du PLUi-HD : exemple de Savignac-de-l'Isle ou de Coutras par exemple.

5. LA ZONE AGRICOLE

Peuvent être classés en zone agricole « zones A », les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

	Communes concernées
Zone A	Toutes les communes
<i>Secteur Ace</i>	Arveyres, Lagorce, Puynormand
<i>Secteur Ap</i>	Abzac, Arveyres, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Libourne, Moulon, Pomerol, Porchères, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac-de-Curton, Tizac-de-Lapouyade, Vayres
<i>Secteur Apv</i>	Abzac, Saint-Denis-de-Pile

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

La zone A permet d'identifier clairement les sites où les sièges d'exploitations et l'activité agricole sont pérennisés sur le long terme. La plus grande attention a été portée sur la réalisation du zonage afin que les sièges d'exploitation identifiés soient bien intégrés dans les zones agricoles.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Pérenniser la fonction économique de production agricole et l'intégrité des terroirs.
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Permettre la gestion mesurée des habitations présentes non nécessaires à l'activité agricole.
- Autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole et les habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve de justifications.

- Permettre l'évolution des bâtiments existants dès lors qu'ils sont spécifiques à l'activité agricole comme définit par le code rural.

De plus, il est ajouté dans le règlement en application de la loi Elan (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) que sont autorisées les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :

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

Au sein de la zone agricole, il existe :

- **Un secteur Ace**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre. Le PLUi-HD permet ainsi une constructibilité plus diversifiée que la zone Agricole stricte mais qui reste limitée à une activité précise ce qui permet d'encadrer précisément les activités de centre équestre dans la logique de diversification de l'activité agricole tel que précisé dans le PADD et sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Un secteur Ap**, où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques. Ils se positionnent sur les espaces les plus emblématiques de l'identité paysagère agricole du territoire. En effet, le diagnostic paysager des communes, ajouté à la volonté communautaire de valoriser les identités agricoles majeures du territoire a orienté le règlement graphique vers la mise en œuvre un outil règlementaire de préservation des sites.

Certains sites sont privilégiés, dans l'objectif de :

- Préserver les coteaux de l'impact des constructions qu'elles soient à usage agricole (bâti souvent à forte emprise au sol) ou résidentiel ;
- Préserver les silhouettes des bourgs ;
- Préserver les points de vue hauts depuis les sommets des coteaux ;
- Préserver les plus larges ouvertures et les vues depuis des points hauts ou des ouvertures visuelles depuis les voies de communications ;
- Préserver les fonds de vallons humides et certains espaces bocagers.

Toutefois, le secteur Ap ne doit pas compromettre le maintien d'une activité agricole pérenne. Pour cette raison le secteur Ap permet :

- les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif (hormis les installations de production d'énergie renouvelable), si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;
- la construction de bâtiments agricoles démontables légers nécessaires à l'exploitation agricole d'une hauteur maximale de 4 mètres de haut (ex : serres maraichères) ;
- la construction ou l'extension de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi, à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments existants.
- dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité uniquement (exemple : entretien de pâturage,...), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m² sur la durée du PLUi, et sous réserve d'être légère et démontable.

- **Un secteur Apv**, correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée.

Les principales dispositions réglementaires de la zone A sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées, sauf en secteur Ap.
- **Habitation** : Interdite sauf les constructions nouvelles d'habitation si nécessaires aux exploitations agricoles. En revanche, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes sont autorisées.
- **Commerce et activités de service** : seules les constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres équipements publics recevant du public sont autorisés.
- **Autres activités** : Interdites

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Hors agglomération, il convient de respecter les reculs imposés le long des routes départementales. Toutefois, vis-à-vis des autres voies, plusieurs alternatives existent : aussi bien l'alignement vis-à-vis des emprises publiques, qu'un respect d'alignement des constructions existantes ou assurer un recul minimum de 5 mètres.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives en zone A, et 5 mètres dans les autres secteurs.

3. Emprise au sol :

- **Zone A** : 30% du terrain d'assiette du projet.
- **Secteur Ap** : 10% du terrain d'assiette du projet.
- **Secteur Ace** : 50% du terrain d'assiette du projet.

4. Hauteur des constructions :

- Constructions agricoles : 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Autres constructions (habitations) : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

5. Caractéristiques architecturales :

- **Matériaux** :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
 - Le parement extérieur des murs sera soit :
 - En pierre locale lavée et brossée à l'eau sans traitement abrasif.
 - En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
 - En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, et sous réserve d'être à lames verticales.
 - Spécifiquement pour les constructions agricoles, les bardages sont autorisés.
 - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

6. LA ZONE NATURELLE

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zones N », les secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

	Communes concernées
Zone N	Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigeon, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron, Saint-Sauveur de Puynormand, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Tizac de Curton, Tizac de Lapouyade, Vayres
<i>Secteur Nca</i>	Abzac, Coutras, Gours, Le Fieu, Les Billaux, Porchères, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur Nch</i>	Les Peintures
<i>Secteur Ne</i>	Abzac, Arveyres, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Espiet, Guîtres, Izon, Lagorce, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaures, Les Peintures, Libourne, Sablons, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Seurin sur l'Isle, Savignac de l'Isle, Vayres
<i>Secteur Ngv</i>	Les Peintures
<i>Secteur Nh</i>	Chamadelle, Le Fieu, Saint-Martin de Laye
<i>Secteur Nj</i>	Nérigeon, Puynormand, Saint-Denis de Pile
<i>Secteur Nk</i>	Abzac, Bayas, Coutras, Les Eglisottes-et-Chalaures, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur NL</i>	Coutras, Espiet, Génissac, Gours, Izon, Le Fieu, Les Peintures, Libourne, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Saint-Quentin de Baron

<i>Secteur NLa</i>	Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur NLb</i>	Sablons
<i>Secteur Np</i>	Toutes les communes
<i>Secteur Npr</i>	Espiet
<i>Secteur Npv</i>	Chamadelle, Espiet, Gours, Lagorce, Le Fieu, Les Eglisottes et Chalaures, Les Peintures, Saint-Médard de Guizières
<i>Secteur Ns</i>	Lapouyade
<i>Secteur Nt</i>	Arveyres, Guîtres, Porchères, Saint-Christophe de Double, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile
<i>Secteur Ntr</i>	Génissac
<i>Secteur Nts</i>	Saint-Quentin-de-Baron
<i>Secteur Nx</i>	Cadarsac, Espiet, Gours, Izon, Porchères, Puynormand, Saint-Christophe de Double, Saint-Denis de Pile, Saint-Médard de Guizières, Savignac de l'Isle, Vayres
<i>Secteur Ny</i>	Arveyres, Lapouyade, Les Eglisottes et Chalaures, Libourne, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle

Une partie de la délimitation de ces zones est issue de la transcription relative aux corridors et réservoirs de biodiversité et aux espaces naturels, éléments de la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, une partie des zones humides sont intégrées en zone N car elles constituent des espaces à préserver non seulement pour leur qualité écologique mais également pour leur capacité à épurer les eaux, à retenir les eaux en périodes de crue et à les restituer en période d'étiage.

Pour répondre aux objectifs écologiques fixés par la loi, un panel d'outils complémentaires au zonage a été utilisé : les Espaces Boisés Classés, les alignements d'arbres...

Ces dispositifs viennent assurer la préservation des particularités physiques du territoire qui forgent son identité, son attractivité, sa qualité environnementale et paysagère (topographie, réseau hydrographique, ...). Par exemple, les boisements des coteaux ou des vallons ont un rôle à la fois environnemental mais aussi technique pour le maintien des sols en pente.

Selon les éléments recouverts, les zones N peuvent donc prendre des tailles plus ou moins importantes.

Les principes généraux du règlement doivent permettre de :

- Maintenir les espaces naturels, boisés, végétalisés des communes et la valeur écologique du territoire en application des règles communes avec la zone agricole (gestion du bâti existant).
- Préserver l'intégrité de ces espaces en y limitant le mitage : maintenir une constructibilité très limitée et encadrer les activités artisanales ou commerciales isolées par exemple.
- Accompagner la valorisation écologique des sites.
- Interdire toutes les nouvelles constructions sauf les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- Autoriser les seules extensions des constructions à usage d'habitation, dans le cadre de leur gestion, qui font l'objet de règles morphologiques.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Un secteur Nca**, secteur relevant de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.
- **Un secteur Nch**, secteur naturel où les installations et constructions légères nécessaires au gardiennage des animaux (chenil...) sont autorisées ;
- **Un secteur Nj**, secteur dédié aux installations légères pour la gestion de jardins partagés, donc d'espaces à usage collectif ;
- **Un secteur Np**, secteur de préservation d'espaces naturels sensibles. En effet, le diagnostic paysager des communes, ajouté à la volonté communautaire de valoriser les identités naturelles majeures du territoire, a orienté le règlement graphique vers la mise en œuvre un outil règlementaire de préservation des sites.

Certains sites sont protégés, dans l'objectif de :

- Préserver les coteaux de l'impact des constructions qu'elles soient à usage agricole (bâti souvent à forte emprise au sol) ou résidentiel ;
 - Préserver les silhouettes des bourgs ;
 - Préserver les points de vue hauts depuis les sommets des coteaux ;
 - Préserver les plus larges ouvertures et les vues depuis des points hauts ou des ouvertures visuelles depuis les voies de communications ;
 - Préserver certains corridors et réservoirs de biodiversité issus de la Trame Verte et Bleue.
- **Le secteur Np** correspond donc aux espaces naturels dont la vocation doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole ou forestière au regard de la qualité paysagère et écologique du site. Ainsi, il y est proposé que :
 - tout arrachage de haie doit être prioritairement évité, et à défaut, être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, de préférence connecté à une autre haie. Dans les zones de pentes, la création d'une haie dans le cadre d'une compensation devra favoriser une orientation perpendiculaire à la pente, afin de limiter l'érosion et la perte de sols.
 - la ripisylve doit être conservée. Seules les opérations d'entretien sont autorisées. Si un linéaire devait être détruit, il devra être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent, le long du même cours d'eau ou d'un de ses affluents.
 - La destruction d'un arbre isolé devra être compensé par la replantation d'un arbre au sein du réservoir ou de l'espace relai impacté.
 - La destruction d'une mare devra également être compensée par la recréation d'une mare au sein du réservoir et de l'espace relai impacté.

Toute gestion de maintien des pelouses sèches (y compris abattage d'arbres, de haies, etc.) est autorisée, à partir du moment où elle est favorable à la biodiversité in situ.

Enfin, dans le respect des documents de planification et de gestion de l'eau de portée supérieure (SDAGE, SRCE), de la trame bleue, le PLUi s'est attaché à définir des zones naturelles protégées le long du réseau hydrographique afin de :

- Préserver et de restaurer les milieux aquatiques et humides constituant la trame bleue le long des cours d'eau.
- Contribuer au bon état écologique des cours d'eau.

- Réduire les pressions s'exerçant sur les milieux aquatiques et humides pour leur permettre d'assurer leurs fonctions d'épuration des eaux, de régulation des risques d'inondation, ...

En plus des milieux aquatiques et zones humides d'importance, le PLUi a délimité des zones naturelles sur les milieux qui renferment une biodiversité plus ordinaire mais réellement présente sur le linéaire des cours d'eau du territoire. Entretenir et valoriser ces zones humides et aquatiques, c'est préserver les possibilités de déplacements des espèces sauvages sur l'ensemble du territoire. Ces cours d'eaux sont en connexion avec les milieux aquatiques et naturels, ce qui permet d'éviter une érosion de la diversité biologique.

Afin d'atteindre ces objectifs, aucune nouvelle construction à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales du site, n'est autorisée.

- **Un secteur Npr**, correspondant à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Hormis pour la réalisation d'aménagement d'intérêt public et/ou collectif, ce secteur Npr doit être protégé et entretenu.
- **Un secteur Npv**, secteur où les installations et équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont autorisés
- **Un secteur Ns**, où les travaux d'exhaussement et d'affouillement des sols, les installations et aménagements nécessaires aux activités d'enfouissement des déchets sont autorisés ;
- **Un secteur Nx**, à vocation d'activité artisanale, de commerce de détail, de bureau, restauration, de services, permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (extension et annexes des constructions existantes), sur des sites qui ne sont pas d'intérêt communautaire mais dont il convient d'assurer la pérennité : 11 communes sont concernées à l'échelle de la Cali par un tel dispositif réglementaire.
- **Un secteur Ny**, à vocation d'activité artisanale, de commerce de détail, de service, d'industrie, d'entrepôt sont autorisées, permettant la gestion des activités artisanales et industrielles existantes isolées en milieu rural (extension et annexe des constructions existantes), sur des sites qui ne sont pas d'intérêt communautaire mais dont il convient d'assurer la pérennité. Seules 4 communes sont concernées : Les Eglisottes-et-Chalaures, Libourne, Saint-Médard de Guizières et Saint-Seurin sur l'Isle.

La zone N comprend les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) suivants :

- **Un secteur Ne**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les nouvelles constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. La condition est que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants. Le PLUi-HD permet donc de gérer et de créer des équipements tels que les stations d'épuration, les cimetières, ...
- **Un secteur Ngv**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Il s'agit ainsi de répondre au programme départemental porté par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- **Un secteur Nh**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. Le secteur Nh est présent sur

très peu de communes (3 sur 45) à l'échelle de la Cali. Chamadelle, Le Fieu et Saint-Martin de Laye disposent de ce type de zonage et donc le caractère exceptionnel est respecté au regard des 45 communes, comportant chacune de nombreux hameaux historiques et un étalement urbain généralement conséquent au regard de l'urbanisation contemporaine qui s'est développé durant ces dernières décennies.

- **Un secteur Nk**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravanning, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
- **Un secteur NL**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées. Les secteurs NL permettent d'assurer la gestion des installations de loisirs existantes, leurs extensions mesurées, assurer la création de nouvelles installations de loisirs et de participer à la diversification de l'économie touristique par l'accueil d'hébergements touristiques.
- **Un secteur NLa**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées. Les secteurs NL permettent d'assurer la gestion des installations de loisirs existantes, leurs extensions mesurées, assurer la création de nouvelles installations de loisirs en complément de celles qui existent mais sans possibilité de réaliser des hébergements touristiques (à la différence du secteur NL).
- **Un secteur NLb**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées. Les secteurs NL permettent d'assurer la gestion des installations de loisirs existantes, leurs extensions mesurées, assurer la création de nouvelles installations de loisirs et de participer à la diversification de l'économie touristique par l'accueil d'hébergements touristiques, de la restauration, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt.
- **Un secteur Nt**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées.
- **Un secteur Ntr**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées au regard du projet spécifique porté sur le Château Rambaud à Génissac : commerce de détail, restauration, hôtel, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques, bureau.
- **Un secteur Nts**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées au regard du projet spécifique porté sur le Château de Sours et secteur de Montfaucon à Saint-Quentin-de-Baron : logement, restauration, hôtel, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et autres hébergements touristiques.

Les principales dispositions réglementaires de la zone N sont les suivantes :

1. Destination des constructions :

- **Exploitation agricole et forestière** : Autorisées, sauf exploitation forestière qui est autorisée en zone N mais interdite dans les différents secteurs.
- **Habitation** : Interdite sauf exception (Nh,Nts). Seules les extensions, annexes et piscines des habitations existantes sont autorisées. Les hébergements touristiques sont autorisés sous conditions dans certains secteurs (Ngv, Nk, Nt, Ntr et Nts) pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, avec une surface limitée à 50 m².

- **Commerce et activités de service** : Interdits sauf exception. Autorisés en secteur NL et extensions ou annexes autorisées en secteurs Nx et Ny.
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Autorisés sous conditions de bonne intégration dans l'environnement naturel.
- **Autres activités** : Interdites sauf en secteur Ny où seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées.

2. Implantation des constructions :

- **Par rapport aux voies et emprises publiques** : Recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Par rapport aux limites séparatives** : Implantation à au moins 3 mètres des limites séparatives, sauf dans certains secteurs où des règles spécifiques s'appliquent en permettant l'implantation sur une des limites séparatives.

3. Emprise au sol :

- **Zone N** : 50% du terrain d'assiette du projet.
- **Secteurs spécifiques (Nca, Ns, Ne, Ngv, Nh, Nj, Nk, NL, Np, Npv, Nt, Nx, Ny)** : l'emprise au sol varie de 10% à 50% selon le secteur.

4. Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, ou à la hauteur de l'habitation existante. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.
- **En secteur Nj** : la hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **En secteurs Nx et Ny**, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou à la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à l'exception des éléments techniques (ex : silos, ...)
- **En secteur Nh** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- **En secteur Ngv** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m au faîtage ou à l'acrotère.
- **En secteurs Nk et Nt** : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m au faîtage ou à l'acrotère.

5. Caractéristiques architecturales :

- **Matériaux** :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
 - Le parement extérieur des murs sera soit :
 - En pierre locale lavée et brossée à l'eau sans traitement abrasif.
 - En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
 - En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, et sous réserve d'être à lames verticales.
 - Spécifiquement pour les constructions agricoles, les bardages sont autorisés.
 - Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- **Clôtures** : Doivent respecter des hauteurs maximales et être perméables à l'écoulement des eaux.

7. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le PLUi-HD identifie 290 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire pour une superficie totale d'environ 100,15 hectares.

Ces emplacements réservés doivent permettre :

- La création de voirie routière et/ou piétonne afin d'assurer un maillage pertinent du réseau viaire ;
- La sécurisation d'emprises publiques existantes ;
- L'extension ou la création d'équipements publics ;
- L'aménagement d'espaces publics et/ou d'équipements (cimetière, zone de stationnement, gestion des eaux pluviales...).

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Abzac	1	Commune	Création d'un accès vers l'école	157 m ²
Abzac	2	Commune	Création d'un cheminement doux entre la mairie et l'église	978 m ²
Abzac	3	Commune	Création d'un cheminement doux	1212 m ²
Abzac	4	Commune	Extension de l'école et création de stationnement	1500 m ²
Abzac	5	Commune	Elargissement de la voirie	1233 m ²
Abzac	6	Commune	Création d'un mail planté	6097 m ²
Abzac	7	Commune	Création d'un cheminement doux - Felloneaux est	469 m ²
Abzac	8	Commune	Création d'un cheminement doux - Felloneaux nord	677 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Abzac	9	Commune	Elargissement de la voirie - Petit Sorillon	685 m ²
Abzac	10	Commune	Création d'un cheminement doux - Le Palais	501 m ²
Abzac	11	Commune	Création d'un cheminement doux	365 m ²
Abzac	12	Commune	Création d'une voie de désenclavement - Penot	1294 m ²
Abzac	13	Commune	Création d'une réserve d'eau - Petit Piron	135 m ²
Abzac	14	Commune	Création d'une réserve d'eau - Barraud	346 m ²
Abzac	15	Commune	Création d'une liaison stade - Felloneaux	189 m ²
Abzac	16	Commune	Création d'une liaison stade - Felloneaux	224 m ²
Abzac	17	Commune	Création d'une station d'épuration des eaux usées	888 m ²
Arveyres	1	Commune	Création d'un recul végétalisé	2035 m ²
Arveyres	2	Commune	Création d'une liaison douce	292 m ²
Arveyres	3	Commune	Elargissement de la VC n°3	368 m ²
Arveyres	4	Commune	Elargissement du chemin rural de Laroque	809 m ²
Arveyres	5	Commune	Aménagement d'un réseau pluvial	4955 m ²
Arveyres	6	Commune	Création d'une liaison douce	261 m ²
Arveyres	7	Commune	Création d'un accès	337 m ²
Arveyres	8	Commune	Maintien d'un accès	714 m ²
Arveyres	9	Commune	Maintien d'un accès	465 m ²
Bayas	1	Commune	Création d'un terrain de sport et extension du cimetière	10603 m ²
Bayas	2	Commune	Extension de l'école	2540 m ²
Les Billaux	1	Commune	Création d'un accès	553 m ²
Les Billaux	2	Commune	Création d'un cheminement doux	189 m ²
Les Billaux	3	Commune	Création d'un cheminement doux	181 m ²
Les Billaux	4	Commune	Aménagement d'un giratoire	2168 m ²
Les Billaux	5	Commune	Création d'un accès	135 m ²
Cadarsac	1	Commune	Réalisation d'une aire de stationnement et aménagement des abords de la RD210	2996 m ²
Cadarsac	2	Commune	Extension du cimetière	395 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Camps-sur-l'Isle	1	Commune	Accès à la rivière en continuité de la ZPENS	381 m ²
Camps-sur-l'Isle	2	Commune	Elargissement du fossé du Milieu	1287 m ²
Camps-sur-l'Isle	3	Commune	Aménagement du fossé du Milieu	1315 m ²
Camps-sur-l'Isle	4	Commune	Accès à la rivière	599 m ²
Camps-sur-l'Isle	5	Commune	Accès à la rivière	1616 m ²
Camps-sur-l'Isle	6	Commune	Accès à la rivière	1191 m ²
Camps-sur-l'Isle	7	Commune	Accès à la rivière en continuité de la ZPENS	1674 m ²
Camps-sur-l'Isle	8	Commune	Création d'un accès	79 m ²
Camps-sur-l'Isle	9	Commune	Elargissement de la voie	207 m ²
Camps-sur-l'Isle	10	Commune	Création d'un accès	156 m ²
Camps-sur-l'Isle	11	Commune	Création d'une zone de stationnement	954 m ²
Camps-sur-l'Isle	12	Commune	Création de stationnement	168 m ²
Camps-sur-l'Isle	13	Commune	Création d'un cheminement piéton	237 m ²
Camps-sur-l'Isle	14	Commune	Elargissement de la voie communale	433 m ²
Camps-sur-l'Isle	15	Commune	Aménagement d'équipement de loisirs	3950 m ²
Camps-sur-l'Isle	16	Commune	Aménagement d'espace arboré	613 m ²
Camps-sur-l'Isle	17	Commune	Aménagement d'espace arboré	623 m ²
Camps-sur-l'Isle	18	Commune	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	23935 m ²
Camps-sur-l'Isle	19	Commune	Elargissement d'un fossé	410 m ²
Camps-sur-l'Isle	20	Commune	Création d'un espace public paysager	18040 m ²
Chamadelle	1	Commune	Prolongement de la voie communale n°3	398 m ²
Chamadelle	2	Commune	Création d'un espace public de quartier	758 m ²
Chamadelle	3	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	215 m ²
Chamadelle	4	Commune	Création d'un cheminement doux (largeur : 4m)	821 m ²
Chamadelle	5	Commune	Création d'un cheminement doux (largeur : 4m)	432 m ²
Chamadelle	6	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	380 m ²
Chamadelle	7	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	209 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Chamadelle	8	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	245 m ²
Chamadelle	9	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	227 m ²
Chamadelle	10	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	207 m ²
Chamadelle	11	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	212 m ²
Chamadelle	12	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	206 m ²
Chamadelle	13	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour	267 m ²
Chamadelle	14	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour	292 m ²
Coutras	1	Commune	Création d'un cheminement doux	489 m ²
Coutras	2	Commune	Création d'un accès	433 m ²
Coutras	3	Commune	Elargissement à 10m de la VC48 au niveau du Lac Bleu	2393 m ²
Coutras	4	Commune	Aménagement des quais de la Dronne	4586 m ²
Coutras	5	Commune	Création d'un pan coupé entre la rue des Poulies et l'impasse des Poulies	261 m ²
Coutras	6	Commune	Création d'un accès	499 m ²
Coutras	7	Commune	Agrandissement des équipements sportifs	1803 m ²
Coutras	8	Commune	Parc boisé naturel	345202 m ²
Coutras	9	Commune	Aménagement d'une aire de retournement pour les véhicules	180 m ²
Coutras	10	Commune	Aménagement de l'extension de l'école et des espaces publics attenants à Troquereau sur l'Isle	6515 m ²
Daignac	1	Commune	Aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales	2252 m ²
Daignac	2	Commune	Création d'un fossé	373 m linéaire
Dardenac	1	Commune	Création d'un cimetière	1750 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	1	Commune	Aménagements d'espace public - abris bus	298 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	2	Commune	Aménagements d'espace public - parking	429 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	3	Commune	Elargissement de voirie / aménagements pour évacuation des eaux	992 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
			pluviales (emprise de 6 mètres)	
Les Églisottes-et-Chalaures	4	Commune	Création d'un cheminement piéton / aménagements pour évacuation des eaux pluviales (emprise de 12 mètres)	3663 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	5	Commune	Aménagements d'espace public (requalification de l'ancienne entrée de l'usine)	479 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	6	Commune	Aménagements d'espace public : création d'un accès à la rivière	770 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	7	Commune	Création d'un cheminement piéton accédant à la rivière (emprise de 3 mètres)	232 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	8	Commune	Création d'une piste cyclable bidirectionnelle (emprise de 3 mètres)	2186 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	9	Commune	Extension de la station d'épuration	1261 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	10	Commune	Aménagements d'espace public : aire de retournement	119 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	11	Commune	Elargissement de voirie existante (emprise de 8 mètres)	9296 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	12	Commune	Elargissement de voirie existante (emprise de 8 mètres)	7595 m ²
Les Églisottes-et-Chalaures	13	Commune	Aménagements d'espace public : aire de retournement et élargissement de la voie	259 m ²
Le Fieu	1	Commune	Création d'équipement sportif	1596 m ²
Le Fieu	2	Commune	Création d'un cheminement doux	1535 m ²
Le Fieu	3	Commune	Création d'un cheminement doux	205 m ²
Génissac	1	Commune	Création d'un espace public	723 m ²
Génissac	2	Commune	Cheminement doux entre école, salle des fêtes et zone commerciale	1230 m ²
Génissac	3	Commune	Création d'un cheminement doux	2501 m ²
Génissac	4	Commune	Extension des équipements sportifs	10754 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Génissac	5	Commune	Elargissement de l'accès	98 m ²
Génissac	6	Commune	Création d'un espace à vocation touristique	1004 m ²
Génissac	7	Commune	Création d'un cheminement doux	679 m linéaire
Gours	1	Commune	Aménagement de stationnement et d'une aire de covoiturage	3673 m ²
Gours	2	Commune	Construction d'un local technique	5205 m ²
Guîtres	1	Commune	Réalisation d'un équipement public	553 m ²
Guîtres	2	Commune	Création d'une amorce de voie de désenclavement des habitation situées au sud en cas d'inondation (Isle)	549 m ²
Guîtres	3	Commune	Création d'un parc et d'une zone sportive	22639 m ²
Guîtres	4	Commune	Projet déplacement doux entre le centre-ville et la plaine des sports	14174 m ²
Guîtres	5	Commune	Création de logements sociaux	311 m ²
Guîtres	6	Commune	Création d'un espace naturel	2733 m ²
Guîtres	7	Commune	Création d'une nouvelle voie de circulation	2531 m ²
Guîtres	8	Commune	Réalisation d'aménagement public	119 m ²
Guîtres	9	Commune	Mise en valeur des jardins de "Lamothe"	7605 m ²
Guîtres	10	Commune	Acquisition de la maison doyenne de Guîtres	364 m ²
Izon	1	Commune	Création d'une amorce de voie depuis la rue de l'Ecole et la requalification du Capéranie (7m)	685 m ²
Izon	2	Commune	Création d'un cheminement piéton vers le Parc du Canterane depuis l'Avenue des Anciens Combattants (6m)	959 m ²
Izon	3	Commune	Création d'une amorce de voie depuis l'Avenue Léo Drouyn (5m)	156 m ²
Izon	4	Commune	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Gabauds et la rue de la Grave (3m)	446 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Izon	5	Commune	Création d'un cheminement piéton et le passage d'une canalisation d'eaux usées entre Lousteauneuf et la rue de la Cabane (5m)	7157 m ²
Izon	6	Commune	Elargissement de la rue de Ferreyre à la rue de La Lande (8m)	223 m ²
Izon	7	Commune	Création d'un cheminement piéton depuis la rue de Ferreyre (5m)	571 m ²
Izon	8	Commune	Elargissement de l'Avenue de Cavernes (15m)	928 m ²
Izon	9	Commune	Création d'un cheminement piéton entre l'Avenue de Cavernes, le Parc du Canterane et la rue du Port et requalification de la voie communale de la Palus Levée	6959 m ²
Izon	10	CALI	Elargissement de la Route de la Landotte et pour son prolongement (15m)	4214 m ²
Izon	11	Commune	Création d'un cheminement piéton en bordure du plan d'eau Daniel Labrousse (5m)	2412 m ²
Izon	12	Commune	Elargissement de la rue de Carreau (10m)	604 m ²
Izon	13	Commune	Elargissement de la rue du Pont du Bois (7m)	251 m ²
Izon	14	Commune	Création d'une voie et d'une aire de retournement sur le chemin de l'Ancienne Voie Romaine (5 à 10m)	5802 m ²
Izon	15	Commune	Elargissement de l'Avenue des Prades (8m)	220 m ²
Izon	16	CALI	Création d'un accès vers la future zone d'activités de Vayres	1149 m ²
Izon	17	Commune	Création d'un espace d'information et d'une aire d'attente poids-lourds en entrée de la zone industrielle d'Anglumeau	4705 m ²
Izon	18	Commune	Création d'un cheminement piéton en bordure des ruisseaux du Vergne, des	16600 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
			Prades et du fossé Le Teigneux (5m)	
Izon	19	Commune	Création d'une liaison vers le cheminement piéton à créer en bordure du Vergne depuis l'Avenue d'Uchamps (6m)	743 m ²
Izon	20	Commune	Création d'une liaison vers le cheminement piéton à créer en bordure du Vergne depuis l'Avenue d'Uchamps (5 à 12m)	2685 m ²
Izon	21	Commune	Elargissement de l'Avenue d'Uchamps (8m)	386 m ²
Izon	22	Commune	Elargissement d'une voie centrale banalisée entre l'Avenue d'Uchamps et la rue des Maures (15m)	111 m ²
Izon	23	Commune	Réalisation d'un cheminement piéton sur la rue de l'Embarcadère (10m)	1263 m ²
Izon	24	Commune	Création d'une aire de stationnement à l'intersection entre la rue du Port et la rue de l'Embarcadère	6182 m ²
Izon	25	Commune	Elargissement de la rue du Jauga (10m)	3014 m ²
Izon	26	Commune	Création d'un espace vert au lieu dit Pierre Blanche	9252 m ²
Izon	27	Commune	Extension du cimetière	1628 m ²
Izon	28	Commune	Création d'un bassin de régulation du débit du Vergne au lieu-dit Les Barails	15822 m ²
Izon	29	Commune	Création d'une micro-station d'épuration au lieu-dit Uchamp	4291 m ²
Izon	30	Commune	Aménagement d'une liaison verte vers le ruisseau de Canterane (5m)	866 m ²
Izon	31	Commune	Cheminement piéton en bordure des digues du port de chaque côté (5m)	783 m ²
Izon	32	Commune	Cheminement piéton en bordure du Ruisseau le Canteranne 1 (5m)	9008 m ²
Izon	33	Commune	Cheminement piéton vers St Pardon/Nougueyreau (5m)	3443 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Izon	34	Commune	Cheminement piéton Le Hach (5m)	6857 m ²
Izon	35	Commune	Cheminement piéton Le Veron (5m)	7674 m ²
Izon	36	Commune	Cheminement piéton en bordure du Ruisseau le Canteranne 2 (5m)	7361 m ²
Izon	37	Commune	Aménagement de voirie entre l'impasse Nougueyreau et l'Avenue du Général de Gaulle (sécurité piétonne et visibilité) (8m)	186 m ²
Izon	38	Commune	Cheminement piéton vers le Ruisseau de Canteranne (5m)	1079 m ²
Izon	39	Commune	Mise en œuvre d'un recul depuis l'Avenue du Général de Gaulle (stationnement, contre-allée...) (15m)	1496 m ²
Izon	40	Commune	Mise en œuvre d'un recul depuis l'Avenue du Général de Gaulle (stationnement, contre-allée...) (15m)	347 m ²
Izon	41	Commune	Cheminement piéton vers le Ruisseau de Canteranne (5m)	1689 m ²
Izon	42	Commune	Création d'un bassin de rétention	7005 m ²
Izon	43	CALI	Elargissement de la Route d'Anglumeau et pour la réalisation d'un cheminement piéton (15 à 20 m)	2281 m ²
Izon	44	Commune	Création d'un bassin de rétention	7299 m ²
Izon	45	Commune	Création d'un bassin de rétention	4181 m ²
Izon	46	Commune	Création d'un bassin de rétention	17402 m ²
Izon	47	Commune	Elargissement de la rue de Grabichelle	373 m ²
Lagorce	1	Commune	Extension de l'espace public autour de la salle des fêtes	2461 m ²
Lagorce	2	Commune	Aménagement du bac de Sablons	10095 m ²
Lagorce	3	Commune	Création de stationnement	1059 m ²
Lagorce	4	Commune	Amélioration du carrefour à Bourdin	246 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Lapouyade	1	Commune	Création d'un cheminement piéton	2147 m ²
Lapouyade	2	Commune	Création et extension d'équipements d'intérêts collectifs et de stationnement	5244 m ²
Lapouyade	3	Commune	Création d'un cheminement piéton	194 m ²
Libourne	1	Commune	Création d'un aménagement à 12 m d'emprise entre la Rue E. Delacroix et l'allée des Castors avec voie nouvelle et piste cyclable bi-direction	794 m ²
Libourne	2	Commune	Elargissement de l'avenue de la Roudet	1525 m ²
Libourne	3	Commune	Création d'une connexion piétonne entre le parc de l'Epinette et la voie du lotissement des Vergers de l'Epinette	146 m ²
Libourne	4	Commune	Elargissement du Chemin du Casse	598 m ²
Libourne	5	Commune	Création d'un cheminement doux	3278 m ²
Libourne	6	Commune	Création de stationnement	1399 m ²
Libourne	7	Commune	Elargissement à 12 m d'emprise de l'Avenue de l'Epinette, du Chemin de la Belotte exclu au Chemin de Verdet	2987 m ²
Libourne	8	Commune	Elargissement de la Rue de Toussaint et de la Rue de Barreau, sur une emprise de 12 m avec aménagement du carrefour Epinette	3375 m ²
Libourne	9	Commune	Elargissement à 12 m du Chemin de Verdet	1263 m ²
Libourne	10	Commune	Elargissement de la voie d'accès à la RD 1089	270 m ²
Libourne	11	Commune	Création d'un cheminement piéton à 13 m d'emprise à Doumayne	1042 m ²
Libourne	12	Commune	Création d'une piste cyclable d'une emprise de 4m entre l'avenue de la Roudet et la rue Paul Cézanne	214 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Libourne	13	Commune	Elargissement de la Rue P. Benoît à 12 m d'emprise, de l'Avenue de Gourinat à l'Avenue F. Mauriac	248 m ²
Libourne	14	Commune	Création d'une connexion cyclable à 3 m d'emprise entre la rue Fontemoing et l'avenue de la Marne	125 m ²
Libourne	15	Commune	Elargissement à 12 m d'emprise de l'Avenue de Condat avec fossé EP en busage et piste cyclable bidirectionnelle	818 m ²
Libourne	16	Commune	Elargissement de la Rue de la Corbière	125 m ²
Libourne	17	Commune	Elargissement de la Rue des Réaux	1405 m ²
Libourne	18	Commune	Création d'un cheminement doux	552 m ²
Maransin	1	Commune	Création d'un accès	666 m ²
Moulon	1	Commune	Extension du cimetière	2580 m ²
Moulon	2	Commune	Création d'un équipement culturel et sportif	15836 m ²
Moulon	3	Commune	Création d'un parking	3512 m ²
Les Peintures	1	Commune	Elargissement de la voie communale n°107 (largeur d'emprise de 10m)	2179 m ²
Les Peintures	2	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°107 et la RD n°122	1020 m ²
Les Peintures	3	Commune	Création d'un cheminement doux (3m de large)	727 m ²
Les Peintures	4	Commune	Equipeement public et stationnements	1781 m ²
Les Peintures	5	Commune	Extension du cimetière	3685 m ²
Les Peintures	6	Commune	Sécurisation du carrefour	256 m ²
Les Peintures	7	Commune	Extension des équipements sportifs	16201 m ²
Porchères	1	Commune	Création d'un cheminement piéton	221 m ²
Porchères	2	Commune	Création d'une défense incendie et d'un point de collecte de poubelles	1195 m ²
Sablons	1	Commune	Création de stationnement	11397 m ²
Saint-Antoine-sur-l'Isle	1	Commune	Agrandissement de l'école et aménagement d'un cheminement piétonnier	1430 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Saint-Antoine-sur-l'Isle	2	Commune	Elargissement de la rue de l'Isle	536 m ²
Saint-Christophe-de-Double	1	Commune	Sécurisation du carrefour	335 m ²
Saint-Christophe-de-Double	2	Commune	Création d'un cheminement doux	98 m ²
Saint-Christophe-de-Double	3	Commune	Continuité du chemin existant	444 m ²
Saint-Christophe-de-Double	4	Commune	Création de stationnement	2653 m ²
Saint-Christophe-de-Double	5	Commune	Création d'un accès	354 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	1	Commune	Création d'une amorce de voie de desserte	404 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	2	Commune	Création d'un carrefour	1102 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	3	Commune	Elargissement du chemin rural du Gallochet à Landournerie (Emprise de la voie = 10 mètres).	2345 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	4	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	759 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	5	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	2095 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	6	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	639 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	7	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	310 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	8	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	238 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	9	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	2351 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	10	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	231 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	11	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement	1109 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
			du réseau de défense incendie	
Saint-Ciers-d'Abzac	12	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	421 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	13	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	510 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	14	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	312 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	15	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	412 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	16	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	328 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	17	Commune	Sécurisation de l'accès à la zone de sport et de loisirs depuis la R.D.120	199 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	18	Commune	Elargissement et sécurisation du carrefour entre le RD10 et la voie communale	128 m ²
Saint-Ciers-d'Abzac	19	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	578 m ²
Saint-Denis-de-Pile	1	Commune	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	894 m ²
Saint-Denis-de-Pile	2	Commune	Création d'une liaison pour piétons et cycles	109 m ²
Saint-Denis-de-Pile	3	Commune	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	103 m ²
Saint-Denis-de-Pile	4	Commune	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords	2171 m ²
Saint-Denis-de-Pile	5	Commune	Création d'une liaison entre l'impasse de Abreuvoir et le Chemin des Treilles	109 m ²
Saint-Denis-de-Pile	6	Commune	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674	786 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Saint-Denis-de-Pile	7	Commune	Prolongement du Chemin des Gravières	511 m ²
Saint-Denis-de-Pile	8	Commune	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle	1525 m ²
Saint-Denis-de-Pile	9	Commune	Aménagement de sentiers de randonnées	14750 m ²
Saint-Denis-de-Pile	10	Commune	Elargissement du chemin des Gravières	265 m linéaire
Saint-Denis-de-Pile	11	Commune	Création d'un accès	1100 m ²
Saint-Germain-du-Puch	1	Commune	Création d'une défense incendie et d'une aire de retournement	4014 m ²
Saint-Germain-du-Puch	2	Commune	Création de stationnement	1287 m ²
Saint-Germain-du-Puch	3	Commune	Elargissement de la route du Stade (10m de large)	3347 m ²
Saint-Germain-du-Puch	4	Commune	Elargissement de la voie communale n°4 de Miqueu (10m de large)	3923 m ²
Saint-Germain-du-Puch	5	Commune	Elargissement de la Route de Beychac (10m de large)	6300 m ²
Saint-Germain-du-Puch	6	Commune	Elargissement de la route du Grand Puch (10m de large)	4625 m ²
Saint-Germain-du-Puch	7	Commune	Aménagement du carrefour de la route de Beychac et de la route du stade	264 m ²
Saint-Germain-du-Puch	8	Commune	Elargissement du chemin de Morboeuf	7395 m ²
Saint-Germain-du-Puch	9	Commune	Elargissement du cheminement piéton	59 m ²
Saint-Germain-du-Puch	10	Commune	Elargissement du chemin rural au lieu-dit Ricard et Lestrilles Ouest (8m de large)	3097 m ²
Saint-Germain-du-Puch	11	Commune	Elargissement du chemin rural au lieu-dit Le Comte (8m de large)	1689 m ²
Saint-Germain-du-Puch	12	Commune	Elargissement de la voie communale n°7 à Pique-Tuile et aménagement du carrefour RD20/VC7	1967 m ²
Saint-Germain-du-Puch	13	Commune	Aménagement d'une liaison douce	181 m ²
Saint-Germain-du-Puch	14	Commune	Extension du cimetière	2031 m ²
Saint-Germain-du-Puch	15	Commune	Création d'un cheminement piéton et cyclable	125 m ²
Saint-Germain-du-Puch	16	Commune	Aménagement d'un cheminement doux	163 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Saint-Germain-du-Puch	17	Commune	Sécurisation du carrefour et création de trottoir	114 m ²
Saint-Germain-du-Puch	18	Commune	Création d'une défense incendie	214 m ²
Saint-Germain-du-Puch	19	Commune	Création d'une défense incendie	1058 m ²
Saint-Germain-du-Puch	20	Commune	Création d'une défense incendie	146 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	1	Commune	Aménagement d'un espace public	950 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	2	Commune	Aménagement d'un espace public	2190 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	3	Commune	Elargissement de la rue Henri Ventelou (10m de large)	477 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	4	Commune	Elargissement et sécurisation d'une partie de la rue Albert Massias (emprise de voie 10 mètres)	1024 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	5	Commune	Création d'un fossé pour permettre l'écoulement de eaux pluviales jusqu'à l'Isle (emprise du fossé : 2 mètres)	575 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	6	Commune	Aménagement d'un espace public	142 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	7	Commune	Création d'une voie de desserte et de désenclavement	1925 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	8	Commune	Elargissement de l'impasse Bofferon (6m de large)	747 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	9	Commune	Aménagement paysager et routier de la place de la Gare	179 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	10	Commune	Sécurisation et élargissement du carrefour de "Champ de Rippes"	88 m ²
Saint-Médard-de-Guizières	11	Commune	Elargissement et sécurisation du carrefour entre la RD122 et la rue Marthe Vayron	92 m ²
Saint-Quentin-de-Baron	1	Commune	Aménagement d'une voie	717 m ²
Saint-Quentin-de-Baron	2	Commune	Elargissement de la voie pour sécurisation des bords de route et aménagement de cheminement piétonnier et cycliste	1814 m ²

Commune	Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approximatives
Saint-Quentin-de-Baron	3	Commune	Création d'une voie	1350 m ²
Saint-Quentin-de-Baron	4	Commune	Création d'un nouveau cimetière	7092 m ²
Saint-Sauveur-de-Puynormand	1	Commune	Création d'une réserve incendie pour améliorer la défense incendie du bourg	683 m ²
Savignac-de-l'Isle	1	Commune	Création d'un espace public	10515 m ²
Savignac-de-l'Isle	2	Commune	Création d'un espace public	3747 m ²
Savignac-de-l'Isle	3	Commune	Création d'un cheminement pour accéder aux espaces naturels	338 m ²
Vayres	1	Commune	Extension de l'école	1503 m ²
Vayres	2	Commune	Création d'un espace public	393 m ²
Vayres	3	Commune	Création d'un chemin piéton le long du Gestas (5m de large)	283 m ²
Vayres	4	Commune	Création d'un parvis à la salle des fêtes	165 m ²
Vayres	5	Commune	Création d'un chemin piéton le long du Parc du Château (8m de large)	3455 m ²
Vayres	6	Commune	Création d'un chemin piéton entre les Av. Embeyres et Juncarret (5m de large)	1755 m ²
Vayres	7	Commune	Création d'un chemin piéton entre l'Av. Embeyres et la VC de la Rivière (5m de large)	948 m ²
Vayres	8	Commune	Création d'un chemin piéton le long de la Dordogne (3m de large)	4204 m ²
Vayres	9	Commune	Création d'un espace public (Impasse de Bétaille)	1113 m ²
Vayres	10	Commune	Elargissement et création d'un espace public (Ancienne route royale)	1253 m ²
Vayres	11	CALI	Passage de réseaux et création d'un chemin (5m de large)	2033 m ²

E. LA PROTECTION DES ESPACES BOISÉS ET LES OUTILS DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) et l'inventaire du patrimoine local (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

a. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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

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

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

Il est à préciser que compte-tenu de l'importance de l'activité sylvicole sur la partie nord du Libournais, l'usage d'Espace Boisé Classé a été utilisé avec précaution. L'objectif est également de prendre en considération l'existence de plans de gestion, qui ont vocation à garantir l'entretien et le renouvellement des espaces boisés concernés.

Ainsi, 2 743,86 hectares d'Espaces Boisés Classés sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont :

- **2 737,93 ha d'espaces boisés classés maintenus ;**
- **5,93 d'espaces boisés classés créés.**

Seulement 52,43 hectares d'espaces boisés classés sont retirés à l'échelle de l'intercommunalité, dont :

- **environ 8ha supprimés car situés sous les emprises des lignes à Haute Tension (RTE) ;**
- **dont environ 16ha supprimés car situés dans les délaissés d'autoroutes (Vinci) ;**
- **dont environ 7ha supprimés car suite à l'avis de l'INAO.**

b. Les éléments du patrimoine local identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'identification des éléments repérés proviennent notamment des documents d'urbanisme antérieurs, des retours d'élus locaux, du travail de terrain de l'équipe d'étude ou encore de données collectées lors de l'état initial de l'environnement :

- **En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, le PLUi-HD entend préserver tous ces éléments caractéristiques du patrimoine local sur l'ensemble du territoire intercommunal. Certains espaces boisés sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur qualité paysagère, qu'il s'agisse des grandes masses boisées, des parcs ou jardins ou de certains sujets isolés. Des éléments linéaires (« haies ou alignements d'arbres ») sont également identifiés à ce titre, notamment des haies situées *hors* secteurs concernés par la TVB.
- Il s'agit en outre d'éléments recensés sur la base des potentialités définies dans le diagnostic architectural et urbain qui peuvent faire figure de patrimoine local, sans pour autant qu'ils soient inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques.

- **En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, le PLUi-HD entend préserver des éléments présentant un intérêt écologique, à l'instar notamment :
- des abords des cours d'eau (y compris les ripisylves comprises dans ces périmètres),
 - des habitats d'intérêt communautaires (Natura 2000) ;
 - d'éléments de la Trame Verte et Bleue, ainsi que des éléments linéaires (typologie « haies ou alignements d'arbres ») compris *dans* des secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue ;
 - de milieux d'intérêt sur le plan écologique mis en évidence à la faveur d'études particulières (ex : étude d'impact),
 - ou encore des sites destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires au titre des atteintes à la biodiversité.

Pour cela, un repérage particulier a été mis en place au niveau du zonage et l'annexe au règlement spécifie les règles applicables sur les éléments repérés. Contrairement au classement en Espace Boisé Classé, l'identification au titre des articles L.151-19 et L.151-23 permet d'appliquer des prescriptions spécifiques définies dans le règlement écrit et de favoriser ainsi la gestion appropriée des éléments identifiés au regard des enjeux qui s'y posent.

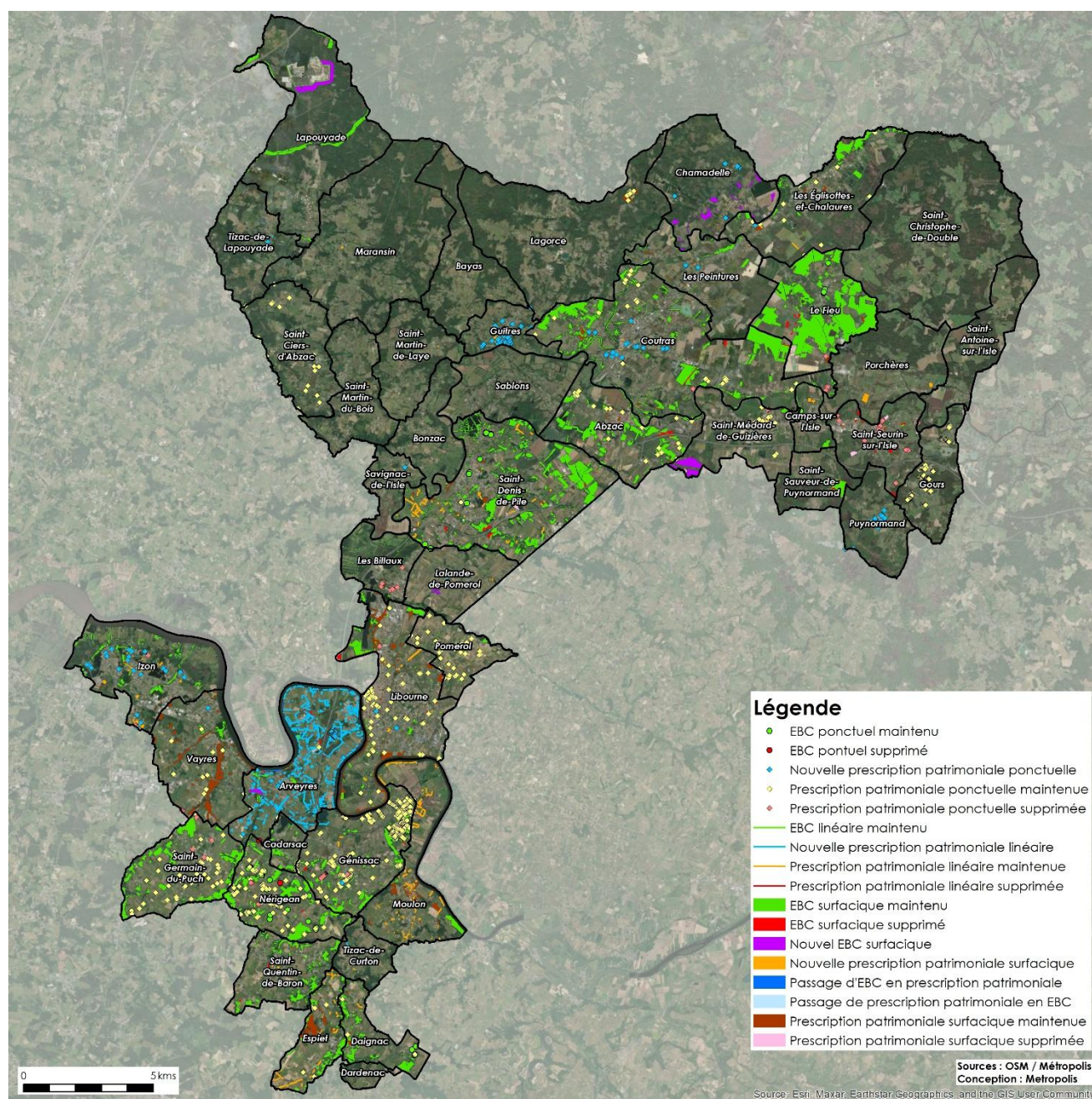
	Nombre de protection ponctuels	Protections linéaires (en km)	Protections surfaciques (en ha)
Arbres remarquables	587		11
L151-19	407		11
L151-23	180		
Balcons et frontons	7		
L151-19	7		
Boisement	0	0	155
L151-19			106
L151-23			49
Flore patrimoniale	1		
L151-23	1		
Haie ou alignement d'arbres		917	
L151-19		57	
L151-23		860	
Mesures compensatoires	23		3
L151-23	23		3
Motte féodale	1		
L151-19	1		
Mur	26	1	
L151-19	26	1	
Noms des rues	6		
L151-19	6		
Parc / jardin			118
L151-19			118
Patrimoine bâti	234	12	202
L151-19	234	12	202

Patrimoine paysager			56
L151-19			4
L151-23			52
Petit patrimoine	106	1	5
L151-19	106	1	5
Ripisylve			124
L151-23			124
Zone humide			14
L151-23			14
Plantation à réaliser au titre de l'article L151-19		0	21
Total général	991	931	709

Ainsi, au total, le PLUi-HD identifie au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- 991 éléments ponctuels,
- 931 km d'éléments linéaires,
- 709 ha d'éléments surfaciques.

La diversification des outils de protection proposée est à mettre en relation avec l'état initial de l'environnement, et notamment les enjeux de la Trame Verte et Bleue qui ont été établis, ainsi qu'avec le processus d'évaluation environnementale.

c. Synthèse

En synthèse, voici l'évolution des surfaces dédiées à la protection des espaces naturels ou du patrimoine bâti ou naturel local entre les précédents documents d'urbanisme locaux et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

	Surfaces en ha
EBC maintenu	2606,88
EBC supprimé	52,43
Nouvel EBC	139,60
Nouvelle prescription patrimoniale	64,47
Passage de prescription patrimoniale en EBC	0,71
Passage d'EBC en prescription patrimoniale	12,52

Prescription patrimoniale maintenue	348,40
Prescription patrimoniale supprimée	17,95
Total général	3242,96

2. Les changements de destination

En application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

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

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

La réhabilitation de ces constructions pré-identifiées devra se conformer aux prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans l'annexe au règlement « Prescriptions relatives au patrimoine local au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme – Règle spécifiques au changement de destination ». Ces prescriptions visent à conserver la qualité du bâti identifié et de ses abords : il s'agit de valoriser l'usage du bâti en favorisant un changement de destination mais sans compromettre sa qualité architecturale, patrimoniale et paysagère qui marque l'identité du territoire.

Par ailleurs, il est précisé que la destination des changements autorisés peut être différente selon les projets et la nature initiale des constructions concernées :

Destination souhaitée	Nombre de constructions concernées
habitat	86
activité de service accueillant une clientèle	4
bureau ou équipements d'intérêt collectif	1
établissement de santé	1
hébergements touristiques	6
artisanat	2
habitat, hôtellerie, hébergements touristiques, restauration et activité de service accueillant une clientèle	8
hébergements touristiques, restauration et activité de service accueillant une clientèle	3
hébergements touristiques et de restauration	1
habitat et hébergements touristiques	7
Total général	119

Dans le détail, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal identifie les changements de destination suivants sur l'ensemble des 21 communes concernées :

	habitat	activité de service accueillant une clientèle	bureau ou équipements d'intérêt collectif	établissements de santé	hébergements touristiques	artisanat	habitat, hôtellerie, hébergements touristiques, restauration et activité de service accueillant une clientèle	hébergements touristiques, restauration et activité de service accueillant une clientèle	hébergements touristiques et de restauration	habitat et hébergements touristiques	Total général
Bonzac		1			1						2
Cadarsac	2										2
Daignac	2	1									3
Espiet	1				1						2
Génissac	1	1			1					1	4
Gours	1										1
Lagorce	1										1
Lapouyade	4										4
Le Fieu	1										1
Les Églisottes-et-Chalaures	3										3
Libourne			1	1	1			2	1		6
Moulon	4										4
Pomerol	14										14
Saint-Germain-du-Puch	5										5
Saint-Martin-de-Laye	1										1
Saint-Médard-de-Guizières	1	1				1					3
Saint-Quentin-de-Baron							8	1		5	14
Saint-Seurin-sur-l'Isle	2										2
Tizac-de-Curton	2				1						3
Vayres	15										15
Coutras	1					1					2
Les Peintures	2										2
Porchères	1				1						2
Saint-Sauveur-de-	3										3

Puynormand											
Izon										1	1
Saint-Christophe-de-Double	12										12
Abzac	1										1
Saint-Martin-du-Bois	1										1
Nérigean	3										3
Puynormand	1										1
Saint-Ciers-d'Abzac	1										1
Total général	86	4	1	1	6	2	8	3	1	7	119

Le total de 119 changements de destination potentiels est toutefois à relativiser au regard :

- Du périmètre du PLUi-HD qui couvre 45 communes ;
- de la nécessité d'expliquer et de faire valider chaque projet en CDPENAF d'une part ;
- du temps long souvent nécessaire entre l'expression du projet et son aboutissement d'autre part.

F. DEFINITION DE SECTEURS DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Article L.151-16 du code de l'urbanisme : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

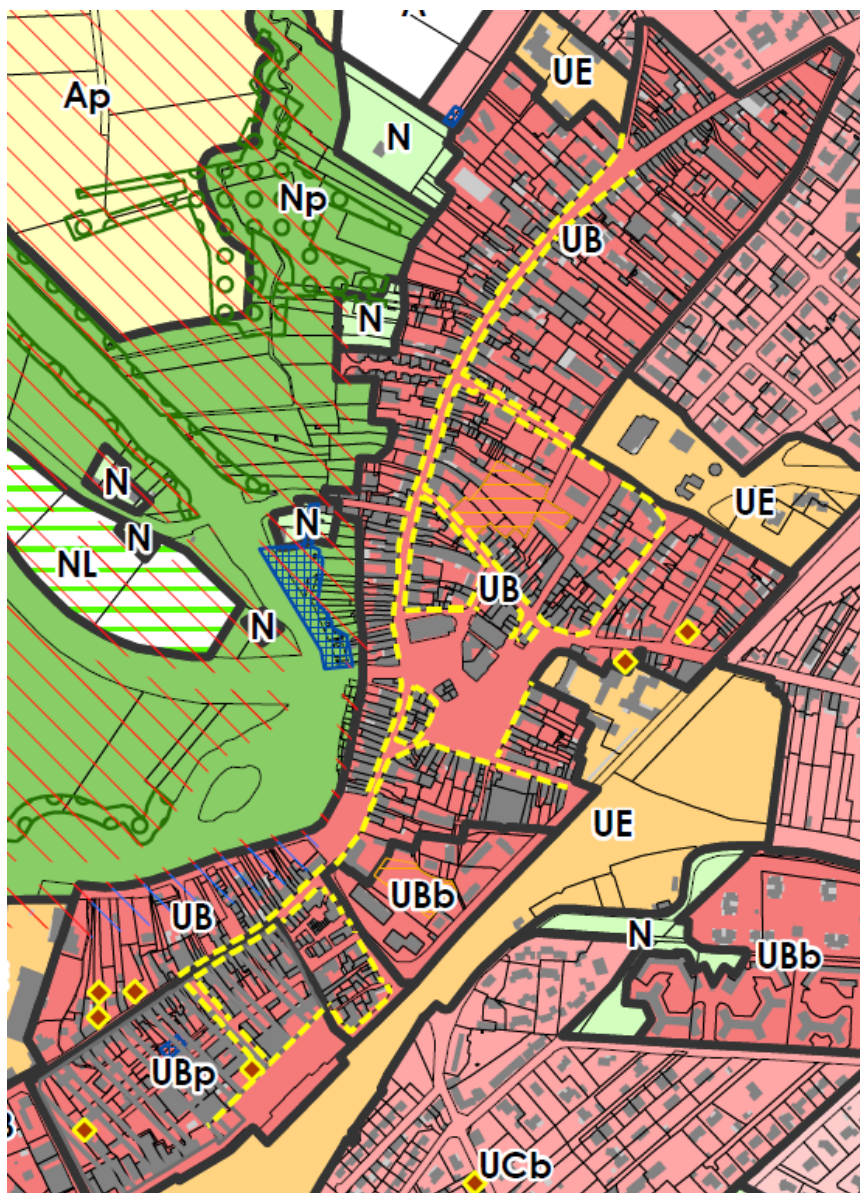
Dans une logique de mise en cohérence de actions menées jusqu'à présent individuellement par les communes, notamment au travers des documents stratégiques que constituent les Opération de Revitalisation Territoriales (Coutras...), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal constitue également la « boîte à outil » permettant de mettre en œuvre certaines actions d'aménagement des centralités historiques.

Ces documents stratégiques ont souvent pour ambition de conforter les fonctionnalités historiques de centre-ville ou centre-bourg, l'habitat certes mais également le commerce et les services de proximité ou encore les équipements publics.

Au regard du niveau d'avancement des stratégies communales d'aménagement, et des enjeux de confortement de la vitalité des centres-bourgs, il est proposé dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'incorporer par son règlement graphique l'objectif de maintien de certains linéaires commerciaux en rez-de-chaussée via une servitude au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Par exemple, les communes de Libourne et de Coutras bénéficient d'un tel dispositif.

Cette règle doit permettre d'éviter le changement de destination de ces rez-de-chaussée afin de préserver le dynamisme commercial du centre-ville ou du centre-bourg et la mixité fonctionnelle à atteindre entre commerce et habitat.

Servitudes L.151-16 du Code de l'Urbanisme dans le centre-ville de Coutras



8. ETABLISSEMENT DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

A. DONNEES DE CADRAGE

Cette analyse repose sur les évolutions du zonage, entendu les évolutions des zones telles que définies dans le code de l'urbanisme : urbaine et à urbaniser, agricole et naturelle.

La limite de l'exercice repose sur le fait que toutes les communes de la Communauté d'Agglomération du Libournais ne disposent pas d'un même mode de gestion des autorisations d'urbanisme à ce jour (Règlement National d'Urbanisme, Cartes Communales, Plans Locaux d'Urbanisme de diverses générations). L'analyse repose donc sur les évolutions de zonage entre les documents d'urbanisme précédents et le présent PLUi-HD. Par ailleurs, certains documents d'urbanisme sont eux-mêmes en cours d'évolution. Si bien qu'il est proposé dans le tableau ci-dessous de récapituler les documents pris en considération pour évaluer les évolutions de surfaces règlementaires apportées par le PLUi-HD :

NOM	Document pris en compte	Date
Abzac	PLU	20/02/2020
Arveyres	PLU	26/06/2017
Bayas	CC	07/04/2020
Les Billaux	PLU	2015
Bonzac	CC	19/01/2007
Cadarsac	PLU	20/02/2020
Camps-sur-l'Isle	PLU	26/06/2024
Chamadelle	PLU	14/10/2014
Coutras	PLU	03/02/2023
Daignac	PLU	03/07/2018
Dardenac	RNU	/
Les Églisottes-et-Chalaures	PLU	01/02/2021
Espiet	PLU	18/12/2024
Le Fieu	PLU	25/06/2013
Génissac	PLU	27/09/2022
Gours	PLU	25/09/2024
Guîtres	PLU	17/03/2016
Izon	PLU	25/09/2024
Lagorce	PLU	21/05/2024
Lalande-de-Pomerol	RNU	/
Lapouyade	PLU	03/04/2018
Libourne	PLU	24/03/2022
Maransin	CC	13/11/2024
Moulon	PLU	04/05/2021
Nérigean	PLU	25/09/2024
Les Peintures	PLU	20/09/2023
Pomerol	PLU	30/09/2020
Porchères	RNU	/
Puynormand	CC	28/11/2005

Sablons	RNU	/
Saint-Antoine-sur-l'Isle	CC	19/10/2025
Saint-Christophe-de-Double	RNU	/
Saint-Ciers-d'Abzac	PLU	03/02/2022
Saint-Denis-de-Pile	PLU arrêté	28/10/2024
Saint-Germain-du-Puch	PLU	13/01/2014
Saint-Martin-de-Laye	CC	21/02/2005
Saint-Martin-du-Bois	CC	22/07/2003
Saint-Médard-de-Guizières	PLU	03/02/2022
Saint-Quentin-de-Baron	PLU	18/01/2011
Saint-Sauveur-de-Puynormand	PLU	2022
Saint-Seurin-sur-l'Isle	PLU	13/02/2024
Savignac-de-l'Isle	CC	05/12/2007
Tizac-de-Curton	CC	15/05/2014
Tizac-de-Lapouyade	CC	25/03/2005
Vayres	PLU arrêté	15/11/2023

En synthèse, voici les principales évolutions de zonage à l'échelle de l'ensemble des 45 communes de la Communauté d'Agglomération du Libournais :

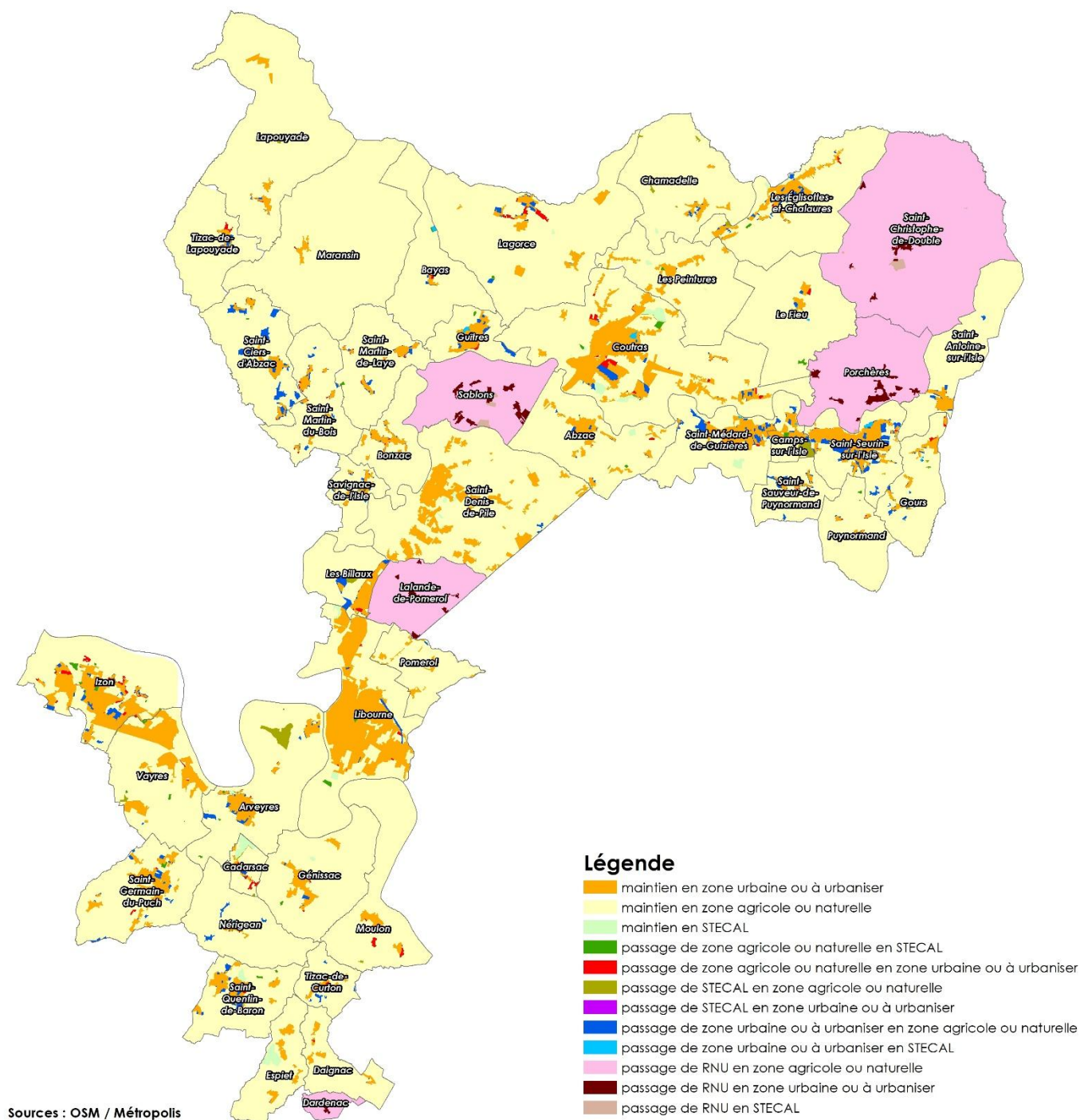
Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha
maintien en zone urbaine ou à urbaniser	4863,40
maintien en zone agricole ou naturelle	43683,83
maintien en STECAL	304,77
passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	165,07
passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	149,73
passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	161,42
passage de STECAL en zone urbaine ou à urbaniser	0,12
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	563,31
passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL	25,77
passage de RNU en zone agricole ou naturelle	6836,05
passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser	199,71
passage de RNU en STECAL	57,78
Total général	57010,96877

Il est à relever que les grands types d'occupation du sol sont maintenus, ainsi :

- 4 863,40 ha de zones urbaines des documents d'urbanisme précédents sont maintenus en zones urbaines dans le PLUi-HD ;
- 43 683,83 ha de zones agricoles ou naturelles sont également maintenues entre le passage des documents d'urbanisme communaux et le PLUi-HD.

En revanche, il est également à noter l'évolution globalement positive suivante : si 149,73 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 563,31 ha qui étaient précédemment des zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. **Cela constitue donc plus de 413 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLUi-HD.**

Évolutions du zonage entre les documents d'urbanisme précédents des communes et le présent PLUi-HD



		PLUi-HD						
		U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
Ancien document d'urbanisme	U	4467,59	13,66	16,91	202,10	134,88	13,30	4848,43
	1AU	150,74	94,74	27,98	63,57	60,15	12,27	409,44
	2AU	17,23	0,86	73,71	43,73	59,08		194,61
	A	35,74	2,29	11,51	15420,26	2630,01	25,74	18125,54
	N	89,99	1,37	8,82	6444,25	19467,64	37,82	26049,90
	STECAL	0,12			22,93	87,35	179,10	289,50
	RNU	194,26		5,45	3300,88	3551,17	41,78	7093,55
Total général		4955,66	112,92	144,37	25497,73	25990,28	310,01	57010,97

Dans le détail, sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour les communes qui ne disposaient pas de document d'urbanisme, 194,61 hectares sont devenus des zones urbaines, 5,45 ha en zone à urbaniser à long terme (2AU). Ces mêmes communes gérées en RNU, disposent désormais de 3 300,88 ha de zones agricoles et de 3 551,17 ha de zones naturelles.

Le PLUi-HD permet de réduire les surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation puisqu'elles passent de 409,44 ha dans les documents d'urbanisme précédents à 112,92 ha dans le PLUi-HD

B. ANALYSE DES ESPACES CHANGEANT DE DESTINATION

1. Explications génériques

Maintien en zone agricole ou naturelle

Au total, sans même comptabiliser les STECAL ou des zones naturelles ou agricoles particulières (secteurs N de gestion de l'existant), le PLUi-HD augmente le nombre d'hectares classés en zones agricoles ou naturelles :

- De 44 175,44 ha de zones A et N dans les documents d'urbanisme communaux, le PLUi-HD fait passer ce chiffre à 51 488,01 ha. Ce qui s'explique à la fois par une actualisation et une modération des projets de développement des communes, mais également par l'intégration des communes sous RNU ou en Carte Communales dans le PLUi-HD.
- Sont maintenus en zones agricoles les espaces agricoles identifiés à partir des ilots déclarés à la Politique Agricole Commune et corrigés par les élus locaux/agriculteurs exploitants locaux, ainsi que les activités spécifiques identifiées par les élus locaux/porteurs de projets (centre équestre, artisans, production d'énergies renouvelables...).
- En parallèle, les zones naturelles maintenues sont donc celles qui ne sont pas classées en zone agricole., tout en s'assurant de leur cohérence avec la définition de la Trame Verte et Bleue intercommunale. Cela a pu amener à distinguer par ailleurs des secteurs Ap et Np.

Maintien en zone urbaine

Les zones maintenues en zone urbaines sont celles qui bénéficient des réseaux déjà existants et qui sont constituées d'un tissu bâti (habitat, équipements et activités) relativement dense où le potentiel de densification se traduit uniquement par un comblement de dents creuses et de divisions parcellaires, ou de cœur d'îlot de faibles surfaces où la cohérence d'une nouvelle urbanisation peut être assurée par le règlement spécifique à la zone urbaine (maîtrise du processus de densification des cœurs d'îlot par une réglementation par bande de constructibilité par exemple...).

Dans quelques cas de renouvellement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent la cohérence de l'urbanisation.

Quelques secteurs particuliers, essentiellement à vocation économique ou touristique notamment (Nx, Ny, Nk), identifiés dans les documents d'urbanisme précédents sont maintenus au sein du PLUi-HD. La constructibilité limitée sur ces secteurs est maintenue car elle participe à renforcer la densification maîtrisée des zones bâties sans engendrer de conflits d'usage avec les milieux agricoles et altérer la qualité paysagère et environnementale des sites. Les zones maintenues sont celles où la nouvelle constructibilité n'engendre pas non plus de problématiques d'accessibilité depuis les voies existantes et n'accentue pas les risques (feux de forêt, ruissellement des eaux pluviales...).

Maintien en zone à urbaniser

Les zones à urbaniser maintenues comme telles dans le PLUi-HD sont principalement celles :

- De surfaces de zones d'activités importantes et d'intérêt communautaire comme à Vayres, Coutras ou Saint-Denis de Pile par exemple, au regard de l'opportunité de maintenir du foncier attractif pour des entreprises cherchant une implantation à proximité de l'autoroute A89 ou de la RN89, ou des principaux axes de communication du territoire.
- Des projets de développement de nouveaux quartiers résidentiels sur du foncier appartenant aux communes comme à Nérigeau ou Maransin par exemple.
- Des extensions de l'urbanisation en accroche directe des bourgs et/ou pôles d'équipements sans impacts majeurs sur l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques. C'est par exemple le cas sur la commune des Peintures où les zones 1AU viennent renforcer la structure du bourg sans impacter l'agriculture qui ne peut plus trouver sa place dans des espaces ruraux résiduels où les habitations sont venues enclaver les espaces.

Le maintien des zones à urbaniser se fait donc en cherchant à répondre aux objectifs de développement économique et d'équipements publics en extension des zones d'activités déjà existantes sans impacter l'activité agricole, l'environnement, sans accentuer les risques.

Passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine

Le passage de zone agricole ou naturelle des documents d'urbanisme précédents en zone urbaine dans le PLUi-HD relève essentiellement de l'adaptation du zonage au bâti existant en intégrant les constructions au sein de la zone urbaine en cohérence avec la continuité du tissu urbain et afin de gérer de façon adaptée l'évolution du bâti encadrée par le règlement.

Il s'agit également de permettre des extensions limitées des zones d'activités économiques et d'équipements disposant des réseaux où la cohérence de l'urbanisation peut être encadrée simplement par le règlement spécifique à chaque zone.

Ce processus vise souvent à actualiser une urbanisation ou une artificialisation existante de fait.

Passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser

Le passage de zone agricole ou naturelle en zone à urbaniser relève essentiellement :

- De la définition de nouvelles zones à urbaniser afin de favoriser la production de logements en cohérence avec l'accueil projeté de nouvelles populations. Ces zones concernent majoritairement des zones à urbaniser en extension du tissu, parfois dans le cas de propriétés foncières communales. Le constat d'une difficulté à utiliser les capacités de densification au sein des espaces agglomérés explique la nécessité d'utiliser de telles zones. C'est par exemple le cas à Cadarsac où la morphologie de la commune (topographie), l'absence de réseaux sur certains secteurs (assainissement collectif), peuvent justifier le recours à des zones à urbaniser.
- De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des

surfaces agricoles utilisées, n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services de proximité comme au sud du bourg de Lit-et-Mixe par les resserrements de la zone d'activités. C'est par exemple le cas à Izon, Vayres ou Saint-Ciers d'Abzac par exemple où les capacités de densification sont suffisantes pour ne pas recourir systématiquement à de l'extension de zones à urbaniser.

- De la définition de zones à urbaniser à long terme (habitat et activités économiques), soumise à révision du PLUi, dans une logique de planification globale du territoire afin d'assurer la cohérence spatiale et temporelle du développement et de l'aménagement de la Cali. La procédure de révision visera alors à identifier les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Passage de zone urbaine en zone agricole ou naturelle

Le PLUi-HD reclasse en zone agricole ou naturelle une surface importante de zones urbaines et des possibilités de constructibilités au sein des espaces agricoles et naturels afin de :

- Limiter les possibilités de nouvelles constructions éloignées des bourgs, équipements publics, services et transport en commun lorsqu'ils existent sur la commune,
- Limiter les possibilités d'extension linéaire,
- Limiter la constructibilité sur les espaces agricoles utilisés,
- Limiter la constructibilité en fonds de parcelle lorsque cela pose des problématiques d'accessibilité, peut générer des conflits d'usage avec les espaces agricoles attenants et accentuer les risques de feux de forêt, ou de ruissellements accentués par l'imperméabilisation des sols,
- Limiter la constructibilité dans les espaces soumis à un risque identifié (remontées de nappes...),
- Limiter la constructibilité dans les espaces à fort intérêt patrimonial et paysager.
- De l'adaptation du zonage / règlement pour la gestion des activités existantes afin de pérenniser les atouts économiques et touristiques du territoire tout en encadrant les potentialités de nouvelles constructibilités.

Passage de zone à urbaniser en zone agricole ou naturelle

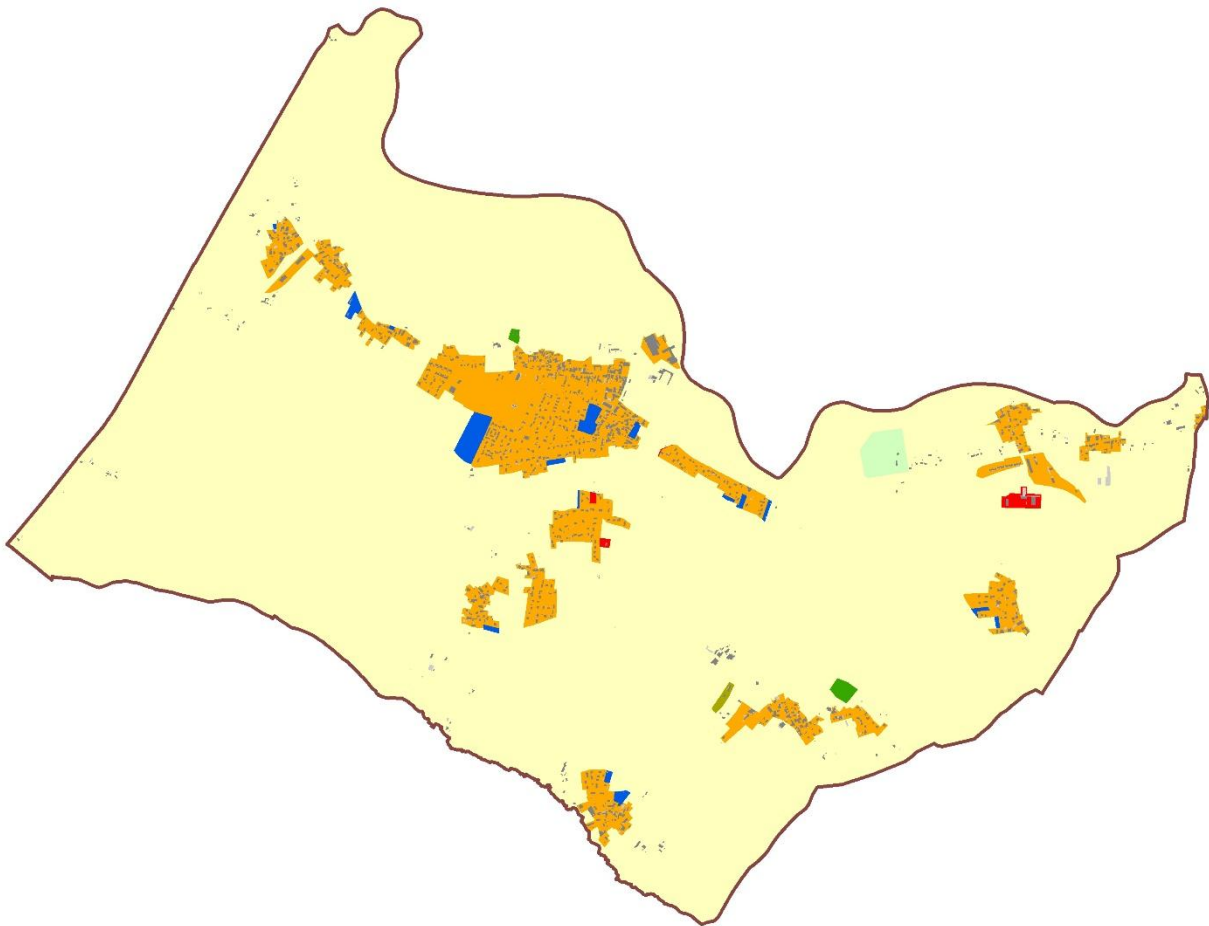
Le reclassement de zones à urbaniser en zone agricole ou naturelle répond essentiellement à une logique d'adaptation :

- De la surface mobilisée au regard des besoins de production de logements en cohérence avec l'accueil de population. Les capacités de densification au sein des espaces agglomérés existants peuvent parfois suffire à répondre au besoin de nouveaux logements sur certaines communes.
- De la relocalisation des zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme précédent qui, au regard des contraintes foncières, environnementales, paysagères ou de l'atteinte à des surfaces agricoles utilisées, n'ont pas été urbanisées. Il s'agit de « recentrer » les zones à urbaniser autour des pôles d'équipements, de services et à proximité des transports en commun,
- De la (re)définition de la stratégie de développement économique et des capacités d'accueil de nouvelles activités dans une logique de maillage et de valorisation territoriale.

2. Analyse détaillée, par commune, de l'évolution du zonage entre le document d'urbanisme précédent et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

a. Abzac

Abzac



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de STECAL en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

0 0.5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	110,67		0,58	1,52	2,94		115,71
1AU		3,86		2,87			6,73
A	0,00			627,25	55,63	1,48	684,36
N	2,19			3,51	524,02		529,71
STECAL					0,67	5,25	5,92
Total général	112,85	3,86	0,58	635,14	583,27	6,73	1342,44

Contexte général :

La commune de d'Abzac bénéficie d'une Plan Local de l'Urbanisme approuvé en 2020. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte réglementaire qui a évolué en quelques années avec la prise en compte de la loi climat et résilience.

Compte-tenu des capacités de densification présentes dans le bourg d'Abzac, le projet a été de venir conforter l'urbanisation du centre-bourg par une extension de ce dernier sur sa frange à l'Ouest sur des espaces déjà identifiés dans le PLU communal approuvé en 2020. Toutefois, en fonction des objectifs de production du PLH, une priorisation des espaces à urbaniser a été réalisée en définissant une zone à urbaniser en priorité (1Au) et une zone à urbaniser à plus long terme (zone 2AU) sur le secteur des Arnauds.

De plus, une zone 1AU est créée au lieudit les Fellonnaux afin de rationaliser des espaces libres dans la zone urbaine du bourg.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée globalement, en mettant en avant en particulier les capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires. Pour ce qui concerne, les potentialités sous forme de dents-creuses ont été retravaillées et réduites :

- D'une part en supprimant les arrières de parcelles difficilement accessibles en périphérie du bourg,
- D'autre part en préservant des jardins en cœur d'îlot du centre bourg qui été préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et sur lesquels une rétention foncière s'exerce.

La topographie de la commune conditionne le développement urbain. En effet, le PPRI sur la partie des zones inondables de l'Isle limite le développement de la commune au secteur du bourg en compatibilité avec le SCOT du Libournais. Cependant, le périmètre des AOC et des espaces agricoles vient limiter les possibilités de développement sur le plateau viticole.

De plus, la préservation d'une qualité de vie au sein de cet environnement rural de proximité est à privilégier, tout en organisant le développement urbain.

Cependant, Abzac a la particularité de posséder plusieurs bourgs satellites sur le plateau viticole sur lesquels les dernières possibilités de constructibilités ont été identifiées. Les capacités dégagées sur des différents quartiers satellites sont limitées.

En effet, l'effet de constructibilité se fait sur le centre bourg afin de privilégier son confortement. Il s'agit donc de gérer les quartiers périphériques en privilégiant les extensions limitées de constructions existantes en fonction de la desserte de ces quartiers par les réseaux. Il s'agit aussi d'une mesure de préservation au patrimoine bâti ancien de ces hameaux historiques.

La commune a également la particularité d'avoir connu une urbanisation contemporaine notamment le long de la RD247, de part et d'autre du centre bourg. De même que les quartiers périphériques, cette urbanisation linéaire doit simplement être gérée en l'état dans le cadre du PLUi-HD car ne constituant pas un lieu prioritaire de développement pour la dynamique souhaitée à l'échelle communale.

La commune procède donc à une gestion simple des autres espaces urbanisés en dehors du bourg de la commune, sur les espaces ruraux de la commune. Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées.

Gestion d'un site de gravière :

Une des particularités de la commune est de bénéficier de la présence d'une gravière en limite sud de la commune. Il s'agit d'une des rares activités de diversification économique présente sur cette partie du territoire, majoritairement rural. Il est donc important que le PLUi-HD permette une gestion réglementaire du site assurant la pérennité de l'activité existante ainsi que son extension.

Gestion des risques :

Abzac est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque inondation, rupture de barrage mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Une vaste partie de la commune est impactée par le risque inondation, due à la présence de l'Isle. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) classe une large partie nord de la commune en zone inconstructible (zone rouge) et quelques petits secteurs en zone bleue.

Aucune construction ne sera possible en zone rouge du PPRI afin de ne pas exposer la population au risque.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

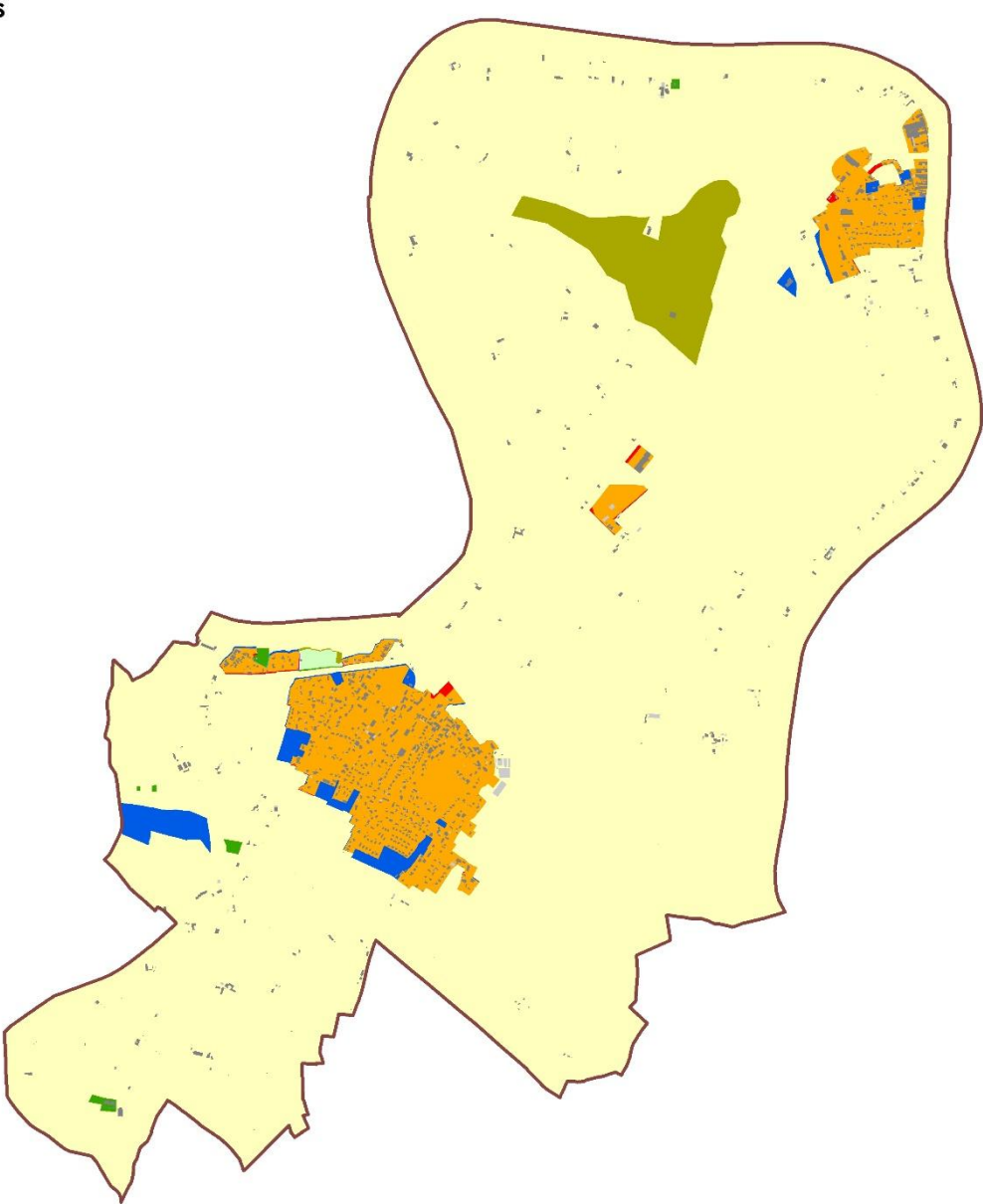
Les principaux enjeux à Abzac consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale (zones humides des palus, marais, ...).

Le contexte paysager tout à fait particulier de la commune, également concernée par une zone inondable, conduit à avoir une attention forte sur le maintien des grandes perspectives dégagées sur le paysage. C'est en ce sens qu'il est proposé de caractériser des secteurs Ap sur les espaces agricoles où il est souhaité qu'aucune nouvelle construction ne puisse être réalisée. Cela correspond à une très grande majorité des espaces agricoles de la commune. Mais il a toutefois été maintenu des zones A, en particulier sur le plateau, de manière à laisser la possibilité de nouvelles implantations de constructions agricoles si nécessaire et plus précisément viticoles.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

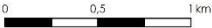
b. Arveyres

Arveyres



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
maintien en STECAL	passage de STECAL en zone urbaine ou à urbaniser	
passage de zone agricole ou naturelle en STECAL		



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	107,20	0,28	4,80	0,48	5,90	0,05	118,70
1AU	6,42			0,00	0,00		6,42
2AU	0,47	0,86	4,07	10,82	2,45		18,68
A	0,43		0,33	809,41	120,90	1,10	932,17
N	1,00			51,39	559,13	1,40	612,92
STECAL	0,05			11,01	36,35	1,96	49,38
Total général	115,57	1,13	9,20	883,11	724,74	4,52	1738,27

Contexte général :

Aux portes de Libourne, Arveyres est une commune attractive, et qui pour maintenir l'équilibre de l'armature territoriale au niveau intercommunal, se doit d'accueillir de nouveaux habitants.

La commune d'Arveyres est, dans son développement, étroitement liée au **bassin de Libourne et de son agglomération** : que ce soit concernant les aspects économiques, touristiques, démographiques, sociaux, structurels, environnementaux, paysagers, ...

Cependant, la commune se caractérise également par son appartenance à un **territoire identitaire rural et viticole** marqué, et par la présence de la **vallée de la Dordogne**, située au sein d'un espace paysagé de qualité.

La commune bénéficie d'un PLU approuvé le 21 mai 2007.

Arveyres est une commune constituée de trois entités urbaines principales : le bourg d'Arveyres, le Port du Noyer en face de Libourne de l'autre côté de la Dordogne et le Port d'Arveyres. Quelques unités bâties ponctuent le territoire, sans représenter une entité urbaine constituée.

La structure urbaine d'Arveyres a historiquement peu évolué : le **bourg** et le **Port du Noyer** sont, depuis plusieurs siècles déjà, les **seules entités urbaines** sur la commune.

La forte pression démographique connue depuis la 2^e moitié du XX^e siècle a permis de conforter ces 2 entités urbaines, en limitant le mitage.

Le **tracé de la D2089 et de l'A89** ont toutefois divisé le territoire, et représentent des **coupures spatiales, paysagères et écologiques** importantes.

La **structure urbaine** de la commune est également **fortement contrainte** par la présence des **plaines alluviales inondables** sur une large moitié Nord de la commune, et par un **relief de coteaux** au Sud (Vallée de la Souloire).

Le **secteur du bourg** présente à la base une **structure typiquement viticole, sans épaisseur** le long de la rue de l'Église et de la rue Feldbach. Plusieurs autres noyaux anciens sont perceptibles au-delà de la D2089 (Laroque, Siston).

L'**extension contemporaine du bourg** s'est réalisée à partir de ces noyaux historiques vers le Sud sur le plateau viticole.

L'**urbanisation « au coup par coup » de logements individuels purs** a laissé des **espaces vides au sein de la tâche urbaine**, et constituent aujourd'hui un **potentiel gisement foncier important**, mais nécessitant impérativement une **logique d'aménagement d'ensemble concertée**.

Le **Port du Noyer**, développé sur la rive gauche de la Dordogne face à Libourne, présente une structure urbaine originale que vient renforcer sa relation avec le fleuve et son éloignement avec le bourg. Tourné vers la Dordogne, le quartier n'en a pas moins privilégié un **développement en épaisseur entre les rues Lemeland et du Parlement**, avec un bâti très resserré sur des rues étroites conférant une forte identité.

Le quartier s'est étendu, suivant des formes urbaines beaucoup plus standardisées, entre la Dordogne et la D2089. Aujourd'hui, le **Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) gèle les potentialités de nouvelles constructions**.

La topographie de la commune conditionne le développement urbain. En effet, le PPRI sur la partie des palus de la Dordogne limite le développement de la commune au secteur du bourg en compatibilité avec le SCOT du Libournais. Cependant, le périmètre des AOC des Graves de Vayres vient limiter les possibilités de développement sur le plateau viticole.

De plus, la préservation d'une qualité de vie au sein de cet environnement rural de proximité est à privilégier, tout en organisant le développement urbain.

L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte réglementaire qui a très fortement évolué depuis l'approbation du PLU d'Arveyres. Compte-tenu des capacités de densification présentes sur l'enveloppe agglomérée du bourg, au regard notamment des contraintes

topographiques, le projet a été de redéfinir la stratégie d'accueil de nouvelles habitations sur la commune.

Gestion des zones agglomérées existantes :

L'enveloppe agglomérée générale du bourg a été globalement conservée, en mettant en avant en particulier les capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires contrôlées. Pour ce qui concerne les potentialités sous forme de poches d'urbanisation en zones urbaines, elles ont été identifiées et étudiées pour y développer des orientations d'aménagement et de programmation. Elles permettent d'une part de limiter la consommation d'espaces naturels agricole et forestiers et d'autre part d'atteindre l'objectifs de production de logement défini dans le volet habitat du PLUI.

En effet, depuis un peu plus de 10 ans, les constructions se sont essentiellement faites au sein du bourg d'Arveyres. L'objectif aujourd'hui est de poursuivre ce développement pour conforter la vitalité de ce bourg support d'équipements, de commerces et de services de proximité. La commune est soumise à de forts enjeux, d'une part la moitié nord du territoire communal se trouve en zone inondable, le Port du Noyer est entièrement compris dans cette zone, qui cerne aussi le bourg d'Arveyres sur ses franges nord et est, et d'autre part la partie sud dispose d'un fort potentiel agronomique, avec des espaces considérables plantés en vignes venant en contact avec le bourg.

Le développement d'Arveyres s'est donc naturellement concentré sur le bourg, selon un modèle pavillonnaire autour du noyau historique. **L'urbanisation à vocation d'habitat est ainsi prévue uniquement sur le bourg d'Arveyres pour conforter encore cette polarité.**

L'urbanisation viendra en premier lieu densifier les espaces artificialisés afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification doit être organisée**, en étudiant les espaces mobilisables et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune. En ce sens, une étude sur la densification a permis de montrer les outils d'urbanisme de type OAP (patrimoniale, entrée de bourg, ouverture à l'urbanisation) et le règlement permettent d'atteindre la majeure partie des objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT.

Les densités prévues sont variées dégressives avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Création de nouvelles zones à urbaniser dans l'agglomération :

Le PLUi prévoit donc des secteurs à urbaniser, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces extensions seront donc très modérées pour limiter la pression sur les espaces naturels et agricoles environnants.

En ce sens, **les nouveaux secteurs bâtis s'appuient dans la mesure du possible sur des limites naturelles, ou venir dessiner de nouvelles limites claires, pour limiter l'impact paysager. Pour cela, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont portées sur chaque nouveau secteur de développement.** L'objectif est de concevoir de nouveaux quartiers qui s'intègrent à l'existant et qui valorisent d'un point de vue paysager les franges urbaines et les grands paysages.

Ces OAP sont de plusieurs types :

- Une OAP patrimoniale sur le bourg le long de la rue de l'Eglise, ce site étant un secteur urbain ancien pouvant générer une mutation du bâti mais qu'il convient de préserver ;
- Une OAP d'entrée en entrée sud du bourg au niveau du rond-point, avec une vocation économique ;
- Une OAP d'accompagnement du processus de densification dans le secteur de Brondeau.

Le projet sur la commune d'Arveyres prend également en compte les risques naturels, notamment en ne prévoyant pas de zone constructible sur les franges nord du bourg, bordées par la zone inondable, et les capacités des réseaux (adduction en eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...). Les OAP doivent aussi permettre la projection sur le long terme, et donc prévoir des aménagements qui permettront de faire le lien entre les quartiers existants aux nouvelles zones urbanisées, mais aussi aux zones de développement futur.

Sur le secteur du Port du Noyer, se situant en zone inondable, aucun développement majeur n'est envisagé. Afin de limiter les risques sur les personnes et le bien. Les règles qui s'appliquent sont celles développées par le plan de prévention du risque inondation.

Gestion des risques :

Arveyres est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque inondation, rupture de barrage mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Une vaste partie de la commune est impactée par le risque inondation, due à la présence de la Dordogne. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) classe une large partie nord de la commune en zone inconstructible (zone rouge) et quelques petits secteurs en zone bleue.

Aucune construction ne sera possible en zone rouge du PPRI afin de ne pas exposer la population au risque.

La zone d'activités économiques du Port du Noyer est comprise dans le périmètre de la zone bleue. Ce secteur, en entrée de ville de Libourne représente un enjeu de développement pour assurer une complémentarité des activités avec celles de centre-ville. Un confortement du secteur sera donc possible par la densification de l'enveloppe urbaine uniquement et en respectant la réglementation de la zone bleue du PPRI.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

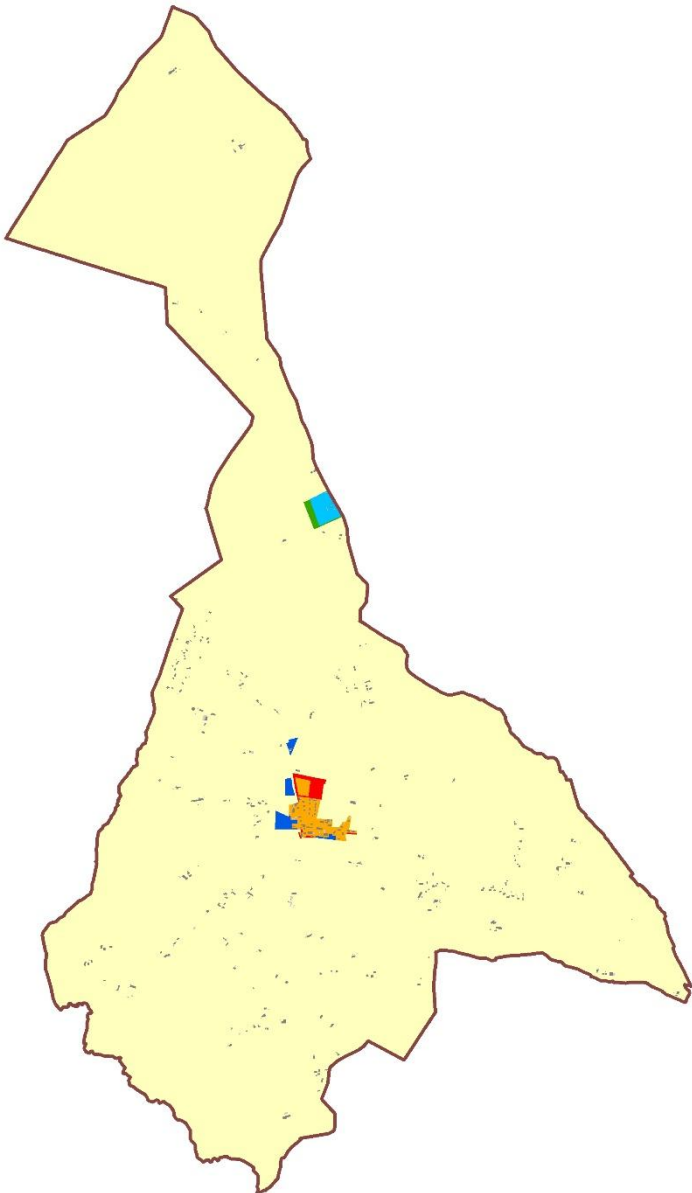
Les principaux enjeux à Arveyres consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale (zones humides des palus, marais, ...). Par exemple, ceux liés à la prédominance des espaces boisés le long du coteau mais également le rôle joué par les marais et espaces agricoles dans la zone des palus le long du méandre de la Dordogne aussi bien dans l'écosystème local que dans la qualité du cadre de vie des habitants.

Le contexte paysager tout à fait particulier de la commune, également concernée par une zone inondable, conduit à avoir une attention forte sur le maintien des grandes perspectives dégagées sur le paysage. C'est en ce sens qu'il est proposé de caractériser des secteurs Ap sur les espaces agricoles où il est souhaité qu'aucune nouvelle construction au regard des niveaux de sensibilité en lien avec les espaces humides ou pour des questions paysagères, au niveau des coteaux, dans le prolongement de Cadarsac par exemple. Mais il a toutefois été maintenu des zones A, en particulier sur le plateau, de manière à laisser la possibilité de nouvelles implantations de constructions agricoles si nécessaire.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

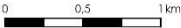
c. Bayas

Bayas



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
-
- maintien en zone agricole ou naturelle

passage de zone agricole ou naturelle en STECALpassage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniserpassage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturellepassage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	5,96	0,87	2,28		2,60	11,71
N	0,19	1,68	577,10	584,38	0,99	1164,34
Total général	6,15	2,55	579,39	584,38	3,59	1176,05

Contexte général :

La commune de Bayas bénéficiait d'une Carte Communale relativement ancienne. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la

commune pour les prochaines années dans un contexte réglementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Compte-tenu des faibles capacités de densification présentes dans le bourg de Bayas, le projet initial était de venir conforter l'urbanisation du centre-bourg par une extension de ce dernier sur sa frange au nord. Il s'agissait également d'envisager la possibilité aux équipements scolaires de s'étendre pour gagner en confort et aménagements complémentaires.

Toutefois, les investigations faune-flore et surtout le travail mené sur les zones humides et l'application actuelle du SAGE Isle-Dronne n'ont pas laissé la possibilité de poursuivre vers les intentions initiales de développement de la commune. L'application en l'état du SAGE Isle-Dronne ne laissant pas la possibilité à de la compensation ne laisse entrevoir qu'une possibilité de gestion de l'urbanisation existante sur la commune de Bayas.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée, en mettant en avant en particulier les rares capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires. Pour ce qui concerne, les potentialités sous forme de dents-creuses, elles restent finalement peu nombreuses au regard de la taille modeste du centre-bourg.

La commune a également la particularité d'avoir connu une urbanisation contemporaine au lieu-dit « Andréau ». Cette urbanisation linéaire doit simplement être gérée en l'état dans le cadre du PLUi-HD car ne constituant pas un lieu prioritaire de développement pour la dynamique souhaitée à l'échelle communale. Faute de pouvoir renforcer son centre-bourg, la commune procède donc à une gestion simple des autres espaces urbanisés de la commune, aussi bien sur le site d'« Andréau » que sur les espaces ruraux de la commune. Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées.

Gestion du camping existant :

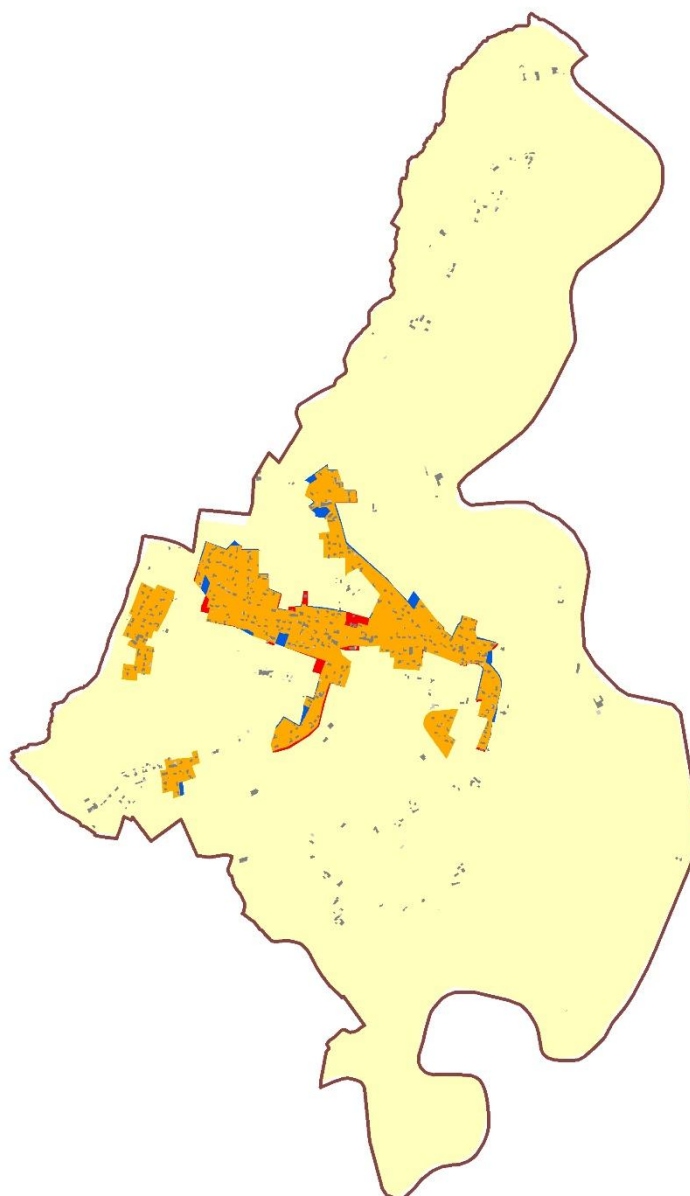
Une des particularités de la commune est de bénéficier de la présence d'un camping : « Le chêne du Lac ». Il s'agit d'une des rares activités de diversification économique présente sur cette partie du territoire, majoritairement rural. Il est donc important que le PLUi-HD permette une gestion réglementaire du site assurant la pérennité de l'activité existante.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Bayas consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité.

Par exemple, ceux liés à la présence importante de zones humides sur l'ensemble de la commune, cela entraîne de fait la disqualification d'un certain nombre de secteurs qui doivent être évités comme vu précédemment. Par ailleurs, vis-à-vis de la sensibilité des milieux présents, une attention doit être portée sur la maîtrise du développement urbain et de l'accueil de nouvelles populations induites puisque le centre-bourg n'est pas doté d'un système d'assainissement collectif.

Enfin, le territoire est couvert par la présence d'un massif boisé sur une très large partie nord du territoire dont il faut assurer la préservation dans un contexte par ailleurs d'application du Plan de Prévention du Risque feu de forêt.

d. Bonzac**Bonzac****Légende**

 maintien en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
 maintien en zone agricole ou naturelle		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	Total général
U	53,48	1,48	1,27	56,22
N	2,13	278,64	404,69	685,46
Total général	55,61	280,12	405,96	741,69

Contexte général :

La commune de Bonzac bénéficiait d'une Carte Communale ancienne (2007). L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune

pour les prochaines années dans un contexte règlementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Le projet de la commune est de venir conforter le bourg en premier lieu, puis les espaces libres des autres secteurs constituant un hameau. Bonzac est une commune voisine de Saint-Denis-de-Pile, elle bénéficie donc de l'attractivité de cette ville tout en offrant un cadre de vie plus rural, et souhaite encore pouvoir se développer.

Le tissu urbain de la commune est plutôt lâche, les capacités de densification du document d'urbanisme paraissent importantes, mais le bourg étant implanté sur un site à forte topographie, de nombreux espaces ne sont pas réellement mobilisables. Néanmoins, l'enveloppe urbaine de la commune étant relativement étendue, les potentiels y restent conséquents. C'est pour cela que la commune s'est orientée vers le confortement de son enveloppe urbaine, par comblement d'espaces libres, et non vers le développement d'une extension de l'urbanisation.

Cette stratégie et ces évolutions permettent à la commune de conforter son armature urbaine, en mobilisant des espaces à proximité de la centralité du bourg, et donc sans s'étendre sur les espaces naturels et agricoles.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Les zones constructibles ont peu évolué entre la carte communale et le zonage du PLUi, puisque la zone constructible de la carte communale couvre essentiellement des espaces déjà bâtis. Les capacités de densification au sein de ces zones constructible étant relativement importantes, elles ont été spécifiquement étudiées afin d'évaluer leur réelle possibilité d'être mobilisées.

Le zonage actuel a ainsi permis de réaliser des adaptations à la marge : certains espaces repérés comme potentiels de densification ont été restitués en zone N puisqu'ils ne permettaient pas réellement d'accueillir de nouvelles constructions, quand d'autres terrains qui le permettaient ont été intégrés dans la zone urbaine.

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée, en mettant en avant en particulier les capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires.

La commune a également la particularité d'avoir connu une urbanisation contemporaine au lieu-dit « La Berrine ». Cette urbanisation linéaire avec des constructions en second, voire troisième rideau doit simplement être gérée en l'état dans le cadre du PLUi-HD car ne constituant pas un lieu prioritaire de développement pour la dynamique souhaitée à l'échelle communale.

Le sud de la commune a connu un développement linéaire au coup par coup le long de la RD138. Seule une portion de ce long linéaire, constituant le lieu-dit Pouton, est classé dans la zone constructible pour être conforté, sans extension possible.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

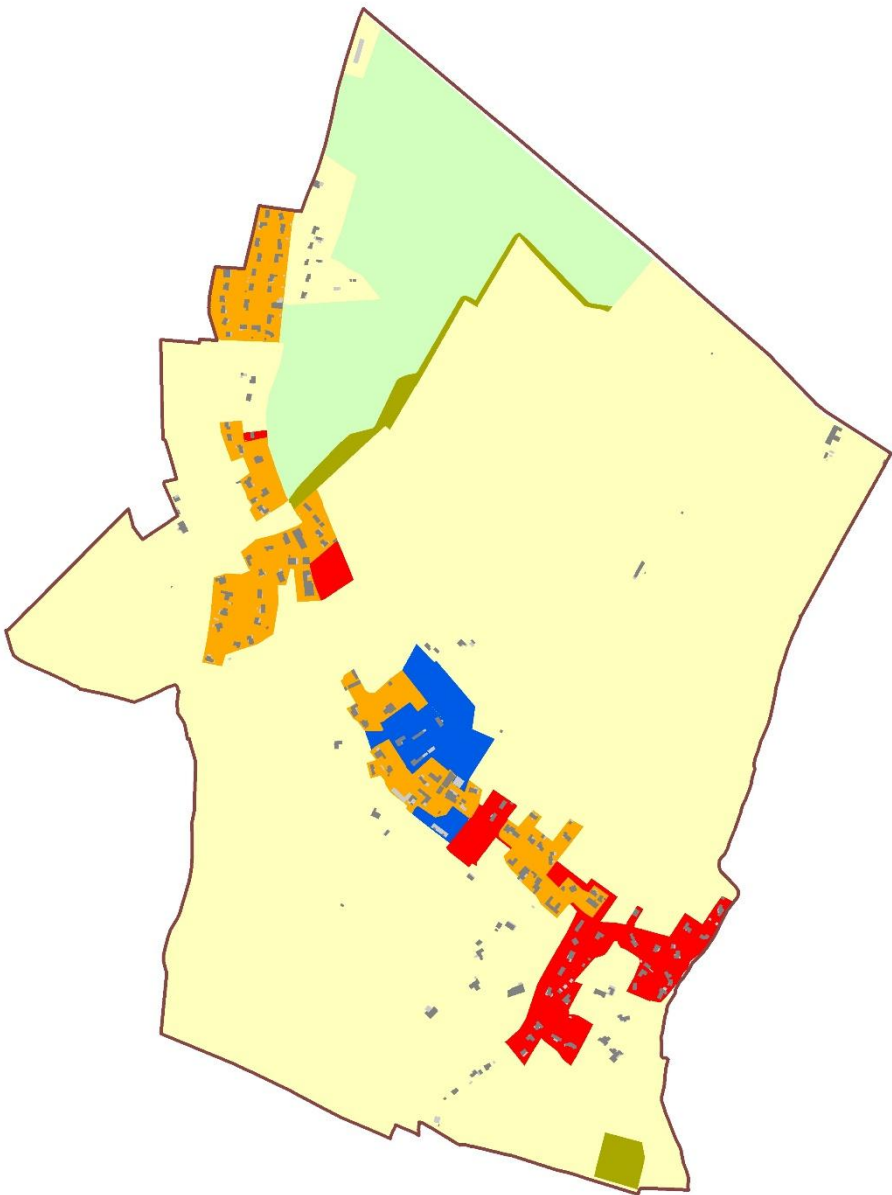
Les principaux enjeux à Bonzac consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec la trame verte et bleue (TVB).

La commune dispose d'espaces boisés conséquents, avec une urbanisation qui peut venir en appui des limites boisées. Le PLUi doit assurer la préservation de ces larges unités boisées.

La limite communale est délimitée par le passage de l'Isle sur sa façade est et sud. Le passage de l'Isle a constitué une large vallée alluviale et les coteaux sur lesquels sont implantés le village et les hameaux. La vallée alluviale qui est présente sur une large frange ouest de la commune représente un écosystème à préserver et bénéficie donc d'un classement spécifique.

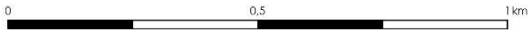
e. Cadarsac

Cadarsac



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	
maintien en STECAL		



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	12,82			0,08	1,60		14,50
1AU	0,23			1,11			1,34
2AU				0,83			0,83
A	0,05	0,02		110,28	6,78		117,13
N	5,81	0,79	0,25	13,53	44,54		64,91
STECAL				0,94	1,61	27,21	29,76
Total général	18,92	0,81	0,25	126,76	54,53	27,21	228,48

Contexte général :

La commune de Cadarsac bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, approuvé en 2011. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte règlementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Compte-tenu des faibles capacités de densification présentes sur les différentes enveloppes agglomérées de la commune, au regard notamment des contraintes topographiques, de l'absence partielle d'assainissement collectif, le projet a été de redéfinir la stratégie d'accueil de nouvelles habitations sur la commune, celle du PLU approuvé en 2011 ne correspondant plus aux attentes de la municipalité. Les enjeux de reconquête de la ressource en eau potable amènent toutefois à assurer une grande progressivité du développement urbain et de l'accueil de population.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base des intentions initiales, il a d'abord été pris le soin d'identifier les enveloppes agglomérées en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais. Sur cette base, plusieurs entités urbaines sont matérialisées, s'inscrivant le long de l'avenue des Bergères et en règle générale à flanc de coteau.

Plusieurs zones UCb (dont le bourg) et UDb (correspondant aux quartiers pavillonnaires contemporains) sont ainsi matérialisées pour les entités urbaines où les capacités de densification peuvent être envisagées même si les disponibilités foncières sont dans les faits quasi inexistantes.

Mais la commune présentant aussi des contraintes à une trop forte imperméabilisation des sols, la topographie de certains secteurs déjà urbanisés ou l'absence de système d'assainissement collectif, il a été fait le choix de proposer des secteurs UHb pour éviter une densification susceptible d'engendrer des effets non maîtrisés sur le paysage et l'écoulement des eaux pluviales notamment.

Création de nouvelles zones à urbaniser en extension :

Toutefois, dans ce contexte contraint mais dans le souhait de pouvoir répondre aux objectifs du volet « habitat » et des demandes de logements sur la commune, il est proposé deux espaces d'ouverture à l'urbanisation. De superficies modestes, il s'agit simplement de s'inscrire :

- D'une part, dans un développement en continuité de l'urbanisation existante du quartier de Pinçon et de donner une limite d'urbanisation plus franche sur ce secteur de développement linéaire. Le développement d'une OAP sur ce secteur 1AU peut également permettre de porter quelques aménagements d'intérêt public tels que la poursuite des cheminements doux le long de l'avenue des Bergères ;
- D'autre part, d'acter l'absence de coupure d'urbanisation dans le secteur des Hugons, pourtant définie dans le précédent PADD mais qui a été mise à mal par des autorisations d'urbanisme délivrées de longue date. Cela ouvre la possibilité de créer une nouvelle zone à urbaniser 1AU permettant de mutualiser l'accès avec une habitation existante.

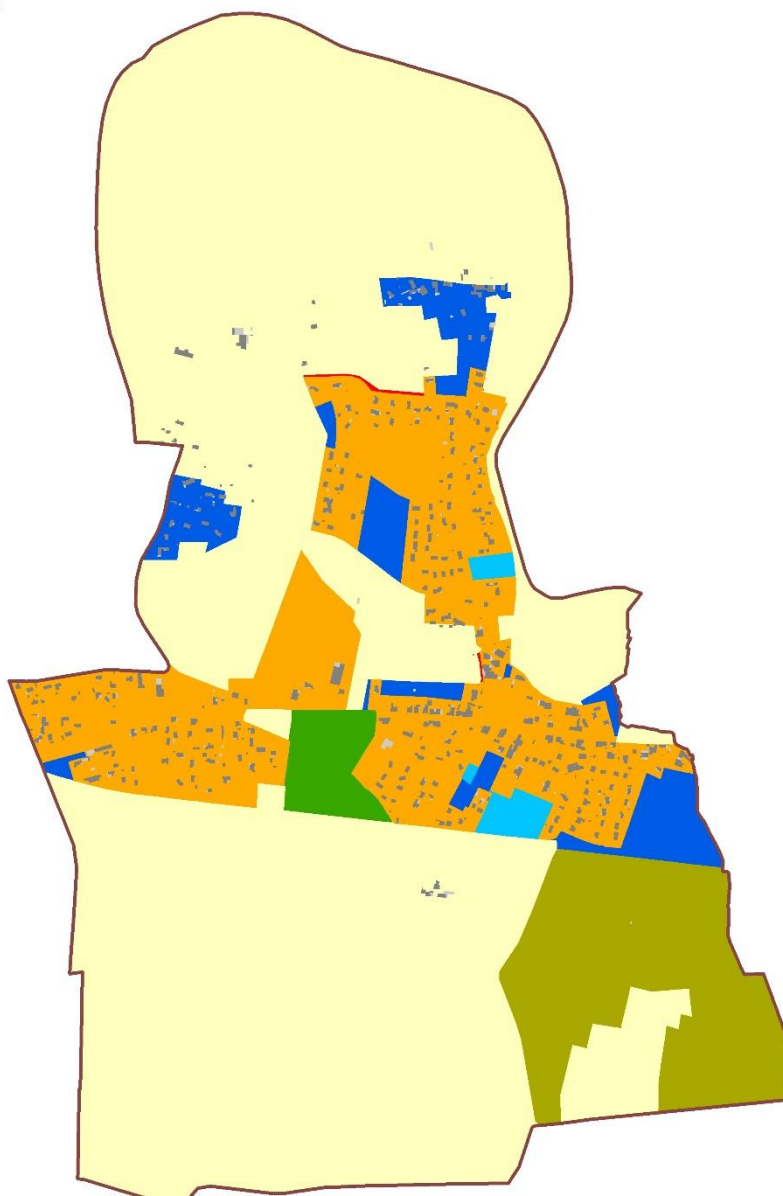
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Cadarsac consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la prédominance des espaces boisés le long du coteau mais également le rôle joué par le Lac de Cadarsac aussi bien dans l'écosystème local que dans la qualité du cadre de vie des habitants.

Le contexte paysager tout à fait particulier de la commune, également concernée par une zone inondable, conduit à avoir une attention forte sur le maintien des grandes perspectives dégagées sur le paysage. C'est en ce sens qu'il est proposé de caractériser des secteurs Ap sur les espaces agricoles où il est souhaité qu'aucune nouvelle construction ne puisse être réalisée. Cela correspond à une très grande majorité des espaces agricoles de la communale. Mais il a toutefois été maintenu des zones A, en particulier sur le plateau, de manière à laisser la possibilité de nouvelles implantations de

constructions agricoles si nécessaire, voire un changement d'occupation des sols par l'implantation d'installation de production d'énergie renouvelable en réponse à la Zone d'Accélération de la Production d'Energie Renouvelable adoptée par la commune.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

f. Camps-sur-l'Isle**Camps-sur-l'Isle****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
passage de zone agricole ou naturelle en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	47,36	2,69	0,01	3,93	4,44	0,74	59,17
1AU	2,43	2,27	0,42		2,45	1,29	8,86
2AU					3,09		3,09
A	0,20	0,00		97,48	20,99	4,56	123,23
N				42,49	42,35		84,84
STECAL				4,56	21,02		25,58
Total général	49,99	4,96	0,43	148,46	94,36	6,59	304,79

Contexte général :

La commune de Camps-sur-l'Isle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération (2004), qui a connu des phases de réalisation assez récente avec un développement urbain qui s'est accéléré au cours des dernières années. Ainsi, l'élaboration du PLUi-HD a été l'occasion d'une mise à jour importante des bases sur lesquelles la commune peut porter stratégiquement son développement pour les prochaines années. En s'appuyant à la fois sur les réflexions stratégiques portées sur l'aménagement du centre-bourg d'une part, mais également sur les opérations en cours de réflexion avancées, voire de dépôts de permis d'aménager, le PLUi-HD a cherché à mettre en adéquations les outils réglementaires les plus adaptés possibles pour encadrer le développement projeté. Ce développement dépasse les objectifs de programmation de logements fixés par l'actuel PLH et par le volet « Habitat » du PLUi-HD, mais la configuration même des sites qui restent urbanisable ne peuvent justifier un déclassement de la constructibilité au regard des équipements et réseaux déjà présents.

Dans ce contexte, le PLUi-HD s'attache à gérer au plus juste la constructibilité sur la base des projets amorcés, sans ajouts de capacités supplémentaires. Le projet global permet toutefois de viser un certain équilibre de la programmation de logements qui pourra alterner, selon les zones urbaines et à urbaniser prises en considération, du logement locatif social ou de l'accession à la propriété sur des lots libres.

Gestion des zones agglomérées dans une recherche de renforcement des entités urbaines existantes :

Le projet principal de la commune est de renforcer son centre-bourg. Cela se traduit par une stratégie d'aménagement qui concerne les deux rives de la RD1089, tout particulièrement autour de ses principaux équipements : autour de la mairie sur la rive nord d'une part, autour du groupe scolaire sur la rive sud d'autre part. Il est à noter que dans le cadre du confortement de l'urbanisation du centre-bourg, deux opérations portées par des bailleurs sociaux viennent appuyer la stratégie communale : une opération récente de Domofrance d'une part, et une opération de Gironde Habitat d'autre part. En particulier, cette dernière opération doit permettre entre autres de retravailler la façade urbaine donnant sur la RD1089 en renforçant le caractère urbain et une mixité fonctionnelle s'appuyant aussi bien sur du logement que sur des façades commerciales en rez-de-chaussée.

La gestion des zones agglomérées s'appuie également sur une recherche de densification progressive des quelques espaces non encore urbanisés dans certains quartiers. C'est le cas en particulier dans les quartiers desservis à l'ouest de la commune par les rues Maurice Claveau et des Roseaux où une urbanisation des quelques espaces libres résiduels au sein de l'espace aggloméré est permise mais encadré par des OAP. Ces dernières doivent notamment s'assurer de la maîtrise du processus de densification dans un quartier où l'assainissement collectif n'est pas présent.

Intégration d'un projet d'extension urbaine récent :

La seule zone d'extension de l'urbanisation prévue sur la commune s'inscrit en cœur d'îlot du quartier nord de la commune, et desservi par la rue des Chataigniers. La zone 1AU ainsi matérialisée est proposée avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui reprennent les éléments programmatiques des autorisations d'urbanisme récemment délivrées. Il s'agit donc essentiellement de l'encadrement de « coups partis » que le PLUi-HD ne pouvait qu'acter dans sa déclinaison réglementaire.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux sur la commune de Camps-sur-l'Isle peuvent se décliner en deux volets :

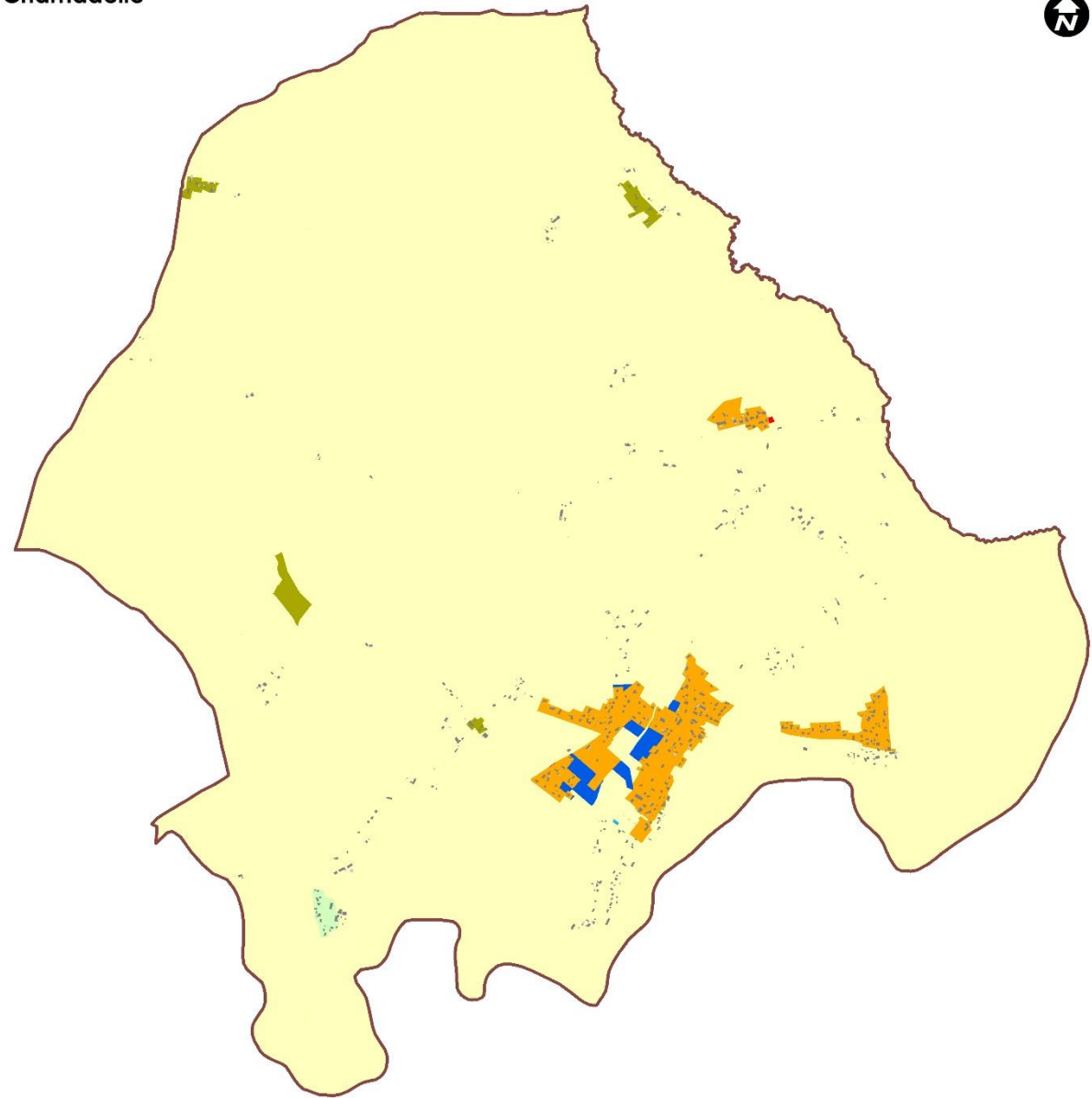
- Le premier a consisté à prioriser le confortement l'urbanisation du centre-bourg car le mieux équipé (assainissement collectif) et porteur d'un projet d'intérêt collectif d'affirmation de la diversité fonctionnelle de la centralité communale. Donc, la recherche d'un impact atténué des rejets et de pression sur les milieux a guidé les orientations de développement.

- Le second a consisté à avoir une approche de préservation des milieux sensible, en particulier dans les continuités naturelles agricoles de la rive gauche de l'Isle par la définition de secteurs Ap et Np. S'appuyant notamment sur le maintien des principaux espaces et milieux humides de la commune, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

g. Chamadelle

Chamadelle



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
-
- maintien en zone agricole ou naturelle

maintien en STECALpassage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniserpassage de STECAL en zone agricole ou naturellepassage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturellepassage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	STECAL	Total général
U	34,90	0,00	0,49	0,04	35,43
1AU	1,45	0,22	4,60		6,27
A	0,07	388,91	75,53		464,51
N	0,01	37,51	1000,09		1037,61
STECAL		2,76	3,02	2,03	7,80
Total général	36,43	429,40	1083,72	2,07	1551,62

Contexte général :

La commune de Chamadelle bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme relativement récent car approuvé en 2014. Toutefois, ce document d'urbanisme s'est révélé peu opérationnel au regard des difficultés rencontrées par la commune dans la mise en œuvre des zones 1AU qui étaient initialement projetées. En effet, la présence de zones humides, les problématiques de remontées nappes et l'absence de réseau d'assainissement collectif rendent difficile le développement de projets urbains sur une grande partie de la commune, en particulier celle se situant en contrebas du coteau, où se situe l'essentiel de l'urbanisation. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger de manière pragmatique l'ancien document d'urbanisme pour ne s'attacher à maintenir des potentialités de confortement de l'urbanisation que sur les entités urbaines réellement mobilisables. Au regard du potentiel de logements à mettre sur le marché au regard des objectifs du volet « habitat » du PLUi-HD, il s'est avéré qu'un travail portant sur la mobilisation du foncier situé déjà au sein des espaces agglomérés, soit sous la forme de division parcellaire, soit par remplissage des dents creuses existantes pouvait permettre de répondre aux besoins en logements pour les années à venir.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, les enveloppes agglomérées générales des principales entités urbaines : le bourg historique, Grand Maudet, Grand Bignat et Petit Bignat ont été matérialisées en zones urbaines en intégrant les quelques disponibilités foncières mobilisables. Le travail a toutefois consisté à limiter les périmètres urbanisables pour éviter qu'il y ait des capacités à trop étendre l'urbanisation en périphérie de ces entités urbaines.

Il est à noter toutefois l'existence d'une zone UT qui intègre une ancienne exploitation agricole puisqu'un projet de reconversion du site pour accueillir un restaurant et éventuellement de l'hébergement touristique est envisagé.

Les secteurs particuliers de Brandille et de Teurlay :

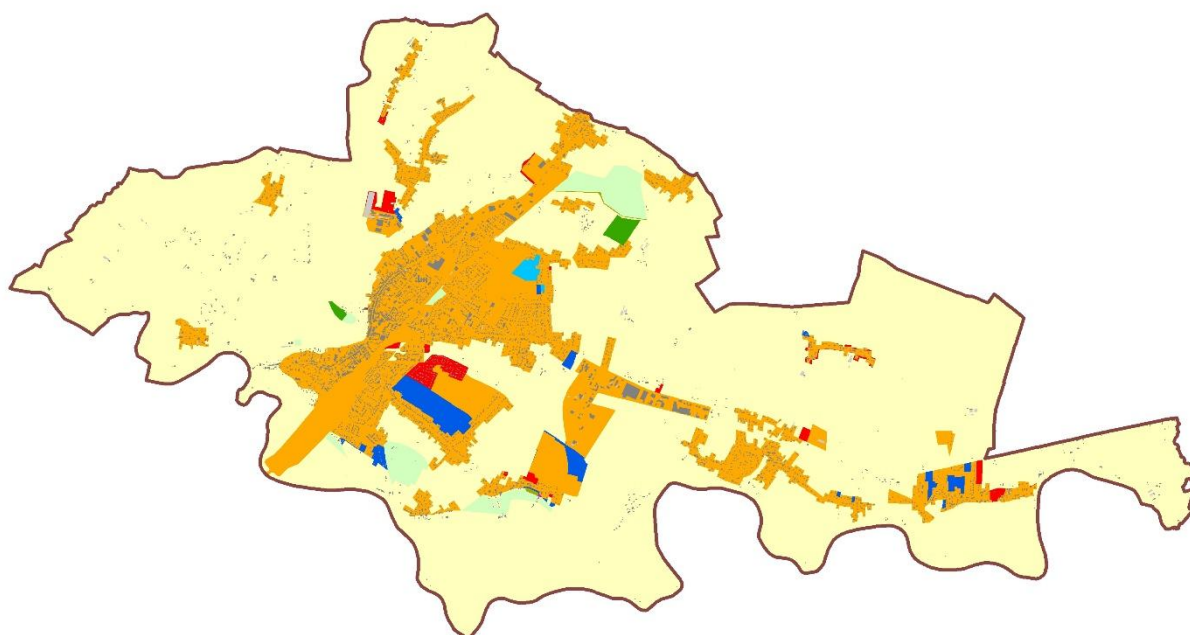
Il est à noter la présence au seuil du même secteur géographique de deux sites particuliers :

- Le lieu-dit de la Brandille où est implantée un centre équestre de grande importance. Dans un contexte de présence d'une zone inondable à proximité les activités existantes doivent pouvoir être gérées au travers des zones A, Ap et Np proposées. Toutefois une grande vigilance sur des projets potentiels doit être mise en œuvre pour que cet établissement qui bénéficie d'une grande notoriété puisse poursuivre ses activités dans l'avenir.
- Le hameau de Teurlay mêle à la fois des constructions traditionnelles anciennes mais également des constructions contemporaines. De taille significative et identifié comme un espace aggloméré du SCoT, il a été fait le choix d'identifier ce hameau sous la forme d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) de manière à pouvoir y accueillir une à deux habitations supplémentaires. Ce choix est fait au regard des faibles capacités existantes sur la commune et des contraintes évoquées précédemment.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Chamadelle consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité portés notamment par la Trame Verte et Bleue (TVB). Aussi bien par la présence d'un important massif forestier sur la commune que par la présence des milieux de grande qualité le long de la Dronne.

Cela a justifié la mise en place de secteurs Np sur l'étendue des espaces boisés, en lieu et place d'Espace Boisés Classés, car ils bénéficient souvent de plans de gestion. Il en est de même pour le réseau hydrographique et ses milieux proches pour gérer les possibilités de construire de fait réduites (zone inondable) qui peuvent alterner des secteurs Ap et Np.

h. Coutras**Coutras****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
maintien en STECAL	passage de STECAL en zone urbaine ou à urbaniser	
passage de zone agricole ou naturelle en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	572,47	0,19	2,65	1,60	3,70	0,30	580,92
1AU	24,01	27,66	3,81	0,01	11,35	4,65	71,49
2AU	0,54	0,00	24,47		20,39		45,41
A	5,94	2,25		1121,64	141,38	6,18	1277,39
N	14,97	0,38	1,54	156,10	1167,81	1,61	1342,42
STECAL	0,07				1,37	53,18	54,62
Total général	618,01	30,48	32,47	1279,36	1346,00	65,93	3372,24

Contexte général :

Le PLU de Coutras est un document d'urbanisme d'ancienne génération même s'il a fait l'objet de nombreuses procédures d'adaptations au fil du temps depuis 2014.

Plus de 10 ans après son approbation, les évolutions à apporter aux modalités de gestion de l'urbanisme sur le territoire doivent nécessairement prendre en considération des données nouvelles telles que l'apparition depuis du SRADDET, du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, du volet habitat (PLH) de l'agglomération, du Sage Isle-Dronne ou encore de toutes les approches environnementales qui guident le projet. Il s'agit donc à travers la mise en œuvre du PLUi-HD d'intégrer toutes ces nouvelles dispositions tout en permettant à Coutras d'assurer son rôle en tant qu'une des centralités importantes du Libournais.

La volonté étant de conforter le centre-ville de Coutras en s'appuyant sur la récente validation de l'Opération de revitalisation Territoriale (ORT) qui prend en compte un périmètre élargi pour favoriser une plus grande mixité des fonctions urbaines des espaces agglomérés du bourg et de sa proche périphérie jusqu'à l'entrée de ville nord (secteur Palard). L'attractivité du centre-ville doit également s'appuyer sur le quartier de gare qui constitue un atout majeur pour le renouvellement urbain dans une logique d'attractivité amplifiée par la connexion rapide à Libourne et au RER Métropolitain.

Au-delà de ce premier enjeu, au regard de l'étendue de la commune et des nombreux villages qui existent, le choix des entités urbaines où l'urbanisation doit pouvoir se poursuivre, à l'inverse d'autres villages moins équipés, est absolument déterminant afin d'assurer une compatibilité entre la planification urbaine du document d'urbanisme et le programme de logements que la commune doit mettre en œuvre au titre du volet habitat du PLUi-HD et des obligations de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

De fait, la prise en compte des espaces agglomérés et du continuum de développement linéaire qu'a connu le territoire communal au cours des dernières décennies entraîne l'intégration d'un grand potentiel de densification et de comblement des « dents creuses » présentes dans un tissu urbain diffus mais qui tend à se densifier peu à peu. Les arbitrages en matière de développement urbain ont donc été nécessaires pour assurer une cohérence en matière d'accueil de population, et en lien avec la présence des services publics. C'est pour cette raison que les centralités internes à la commune, comme Troquereau-sur-l'Isle qui dispose d'une école de quartier, sont confortées.

Il s'agit également d'assurer la possibilité à Coutras de diversifier son attractivité par la définition de secteurs économiques majeurs. Le rôle de « porte d'entrée » territorial est donc fondamental et doit donc être amplifié et favoriser par la mise en lumière de nouveaux sites économiques d'intérêt communautaire sur le secteur d'Eygreateau.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain centré sur celui-ci est privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur l'élaboration du Plui-HD pour renforcer la densité de la ville sur les espaces libres et mieux maîtriser les extensions urbaines périphériques. Dans ce cadre, la nouvelle réglementation du Plui-HD intègre plus de souplesse pour la faisabilité technique de projets de renouvellement urbain au niveau des îlots du centre-ville. L'idée étant de permettre en particulier à ce que des opérations d'aménagement d'ensemble favorisant des programmes induisant une plus grande mixité de logements puissent être réalisés.

De la même manière, en contact direct avec le centre—ville des réflexions avancées ont pu apparaître au fil des derniers mois sur certains secteurs en matière d'opérations de logements mais gagneront à être confortées dans une évolutions future du PLUi (zone 2AU du secteur Croix Rouge par exemple). Au regard des enjeux très forts de production de logements sociaux sur la commune, le PLUi-HD se doit d'apporter un accompagnement réglementaire favorisant la réalisation de ces projets.

De la même manière, les quartiers périphériques (par exemple au niveau de la Plaine des Sports) sont sujets à de nombreux projets. Là encore le PLUi-HD apporte un encadrement réglementaire favorable à l'émergence de ces projets très avancés, qu'ils soient situés en zone urbaine ou à urbaniser.

Au sein du centre-bourg, la mixité de fonctions (habitat, commerces, services) a été favorisée par l'institution de zones visant à y renforcer les équipements, les services et les activités artisanales.

Afin d'affirmer un peu plus cette fonction centrale de la ville, le règlement favorise par ailleurs la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, voire en R+2 dans le centre-ville, ce qui permet de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du centre historique, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

La volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des villages anciens et des hameaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement. Cela s'est traduit par un accroissement important de la population dans certains hameaux (Les Grands Rois, Lauvirat, La Gilleterie, Les Landes, La Milleterie, ou encore Troquereau-des-landes par exemple) et par un développement de l'urbanisation périphérique au détriment des espaces agricoles et naturels limitrophes. Pour stopper ce type de développement sur des secteurs moins équipés (absence d'assainissement collectif...), le projet encadre ces villages anciens et ces quartiers résidentiels par la simple gestion de l'évolution du bâti existant (extension, annexes, piscine autorisées).

Gestion de sites spécifiques :

Comme évoqué précédemment, le PLUi-HD doit venir appuyer et soutenir les initiatives visant à conforter et développer la mixité fonctionnelle et le caractère central de la commune sur cette partie du territoire de la Communauté d'Agglomération. Ainsi, au-delà du maintien de certaines destinations historiques, le PLUi-HD assure le maintien des activités économiques et de loisirs déjà existants sur la commune, et le développement de nouvelles activités, à travers :

- Le PLUi-HD, dans une logique de cohérence avec les sites à enjeux identifiés par la stratégie d'Opération de Revitalisation Territoriale, mais aussi de renouvellement urbain des sites existants, met en avant le site économique de Palard. En effet, par la mise en place d'un secteur 1AUHc+, il s'agit de permettre sur un site déjà artificialisé, mais à destination exclusive de développement économique, un travail de mixité des fonctions urbaines en accueillant un programme complémentaire de logements. Au-delà de l'opportunité offerte pour requalifier l'image de l'entrée de ville, il s'agit également d'apporter une réponse complémentaire à la diversité de logements qui doit être apportée à Coutras.
- L'identification du site des Nauves comme un espace de loisirs où les aménagements légers y sont autorisés. Cela vient conforter la destination actuelle du site dont la fréquentation augmente de manière sensible au fil des saisons.
- L'identification d'un secteur Nk attachant au site des Nauves de manière à pouvoir associer des capacités d'accueil sous la forme d'un camping et sur la base d'un foncier communal.

Plus généralement, les **activités économiques déjà implantées** sur le territoire de Coutras comme le site industriel de l'UCVA le long de la RD122E3, ou la casse automobile positionnée le long de la RD10 doivent absolument pouvoir maintenir leurs activités. Elles bénéficient donc d'un zonage approprié pour s'assurer à la fois de la gestion des constructions et installations existantes mais également de permettre des extensions maîtrisées dans l'espace si nécessaire.

Intégration d'un projet d'extension urbaine récent :

Tous les projets d'extension d'urbanisation à vocation résidentielle incorporent des objectifs de production de logements sociaux. Il s'agit d'une priorité communale. A ce titre le choix des sites ouverts à l'urbanisation s'inscrit dans une logique de faisabilité opérationnelle à court terme, en particulier dans le quartier « Champ de bataille ».

En matière d'extension, le projet de développement économique est de première importance dans la stratégie d'attractivité et de diversification économique de la Cali. Le site d'Eygretou bénéficie donc de nouvelles potentialités d'accueil d'entreprises plutôt tournées vers l'industrie et la logistique. En

effet, le positionnement géographique à proximité de l'échangeur 11 de l'autoroute A89 en fait un espace d'accueil prioritaire pour l'agglomération.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

La commune de Coutras s'inscrit dans un **cadre paysager particulier** apportant à la fois de nombreuses **contraintes à son développement urbain (PPRi)** mais aussi d'**indéniables atouts** pour **valoriser son cadre de vie (espaces de coteau, espaces boisés...)**.

Sur la **frange Ouest et Sud** de la commune sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable et aux réseaux hydrographique de l'Isle et de la Dronne. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. Comme vu précédemment, dans cette partie Ouest, très agricole, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**, par la compatibilité avec le **classement en zone inondable**.

Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, une attention particulière est portée sur la **gestion des eaux**, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. En ce sens, le traitement des eaux pluviales devra systématiquement se faire sur site, quelle que soit la dimension du projet.

La Trame Verte et Bleue (dont les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais**) est **matérialisée au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

Comme dit précédemment, les **hameaux** ne seront plus voués à accueillir de nouvelles populations. L'enjeu sera d'y **préserver les ambiances de vie, leur paysage urbain typique**, en évitant toute surdensification. Dans ce cadre, la **gestion des habitations et des propriétés existantes** restera possible (rénovation du bâti, extension limitée par la construction d'annexes ou d'extensions), mais la construction de nouveaux logements ne sera plus permise. Les **anciens hameaux** ou les **constructions anciennes** font plus spécifiquement l'objet d'une **préservation liée au patrimoine bâti** à travers le règlement spécifique de village.

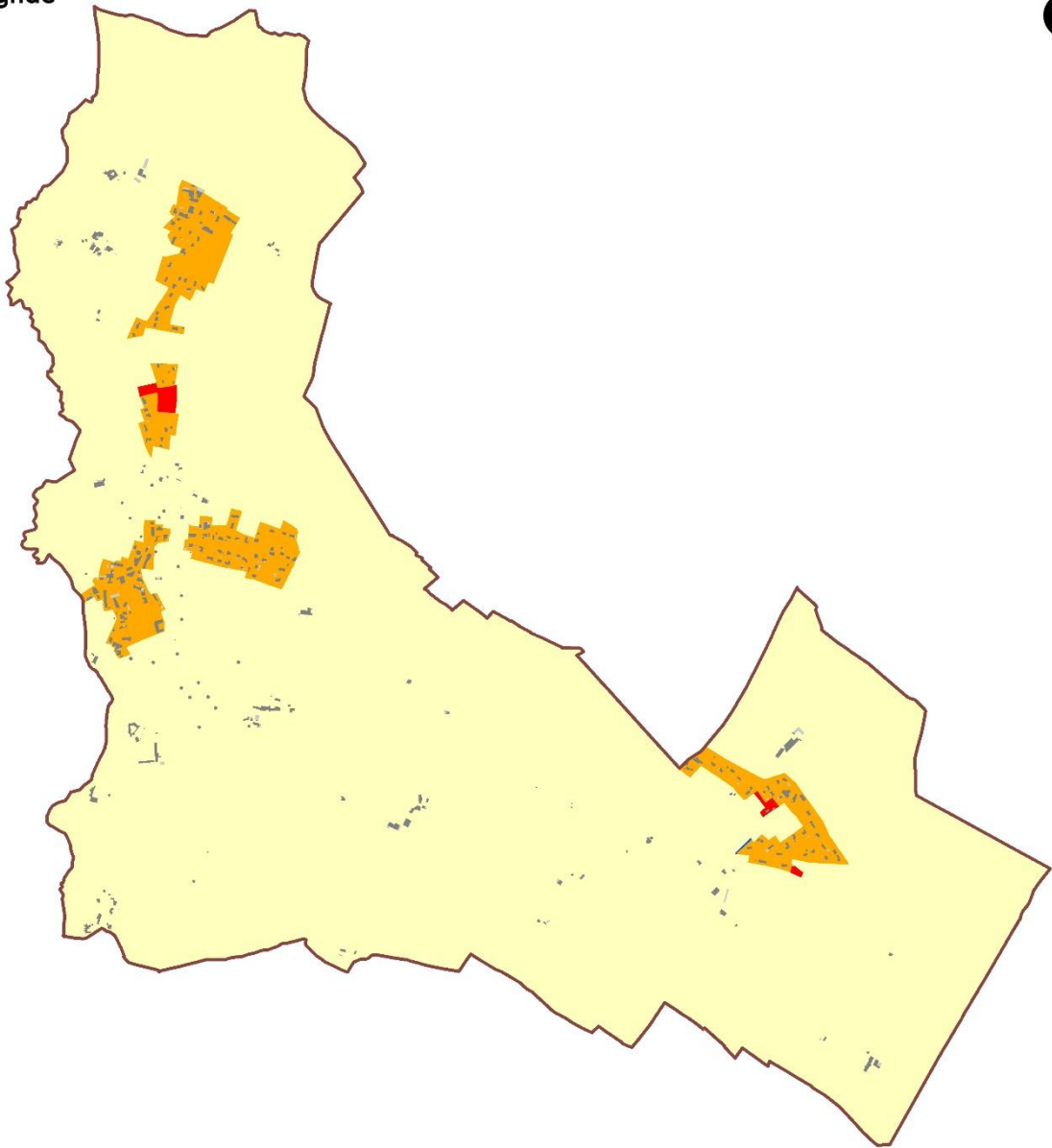
Gestion des risques :

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau (PPRi)**, mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles** et de **mouvements de terrain**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

i. Daignac

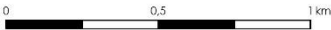
Daignac



Légende

 maintien en zone urbaine ou à urbaniser  passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser  passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

 maintien en zone agricole ou naturelle



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	Total général
U	28,12			0,05	28,16
1AU	2,01				2,01
A			396,25	3,62	399,87
N	0,57	0,57	0,00	144,23	145,37
Total général	30,70	0,57	396,25	147,90	575,42

Contexte général :

La commune de Daignac a finalisé et approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2018. Document relativement récent, ce dernier s'est révélé une base de travail intéressante à reprendre dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD. En effet, il intégrait d'ores et déjà des orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) compatibles avec les exigences de la loi Climat & Résilience traduites à la fois dans le SRADDET et le futur SCoT du Grand Libournais. Par ailleurs, ce projet a priori pensé à l'échelle communale, a également intégré des orientations programmatiques vis-à-vis du nombre de logements à mettre sur le marché durant les prochaines années en compatibilité avec le précédent PLH de la Cali et le volet « Habitat » du PLUi-HD.

De ce fait, tout concourt à la reprise des dispositions réglementaires du document d'urbanisme communal, d'autant plus que la zone d'ouverture à l'urbanisation (1AU) initialement positionnée en extension du hameau de Curton s'est traduite d'un point de vue opérationnel par la réalisation d'un nouveau quartier d'habitations. Le PLUi-HD ne fait donc que mettre à jour l'urbanisation effective de la commune en transformant la zone 1AU en zone UDb, d'autant plus que ce document initial propose un projet de renforcement du centre-bourg dans un contexte réglementaire complexe au regard de l'application du PPRMT sur une partie significative de la commune.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2018, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire.

Comme pour le PLU communal, il s'agit en particulier d'éviter toute poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des voies, qui conduirait potentiellement au rattachement des entités urbaines existantes, notamment entre le hameau de Curton et celui de Baringue qui sont ceux les moins concernés par le PPRMT.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

De ce fait, aucune extension d'urbanisation n'est prévue sur la commune à court terme. Seule une zone 2AU est positionnée dans une logique de comblement futur d'un espace libre au sein du secteur de Baringue dans un contexte où le maintien de la viticulture n'y est plus envisageable au regard de la proximité des habitations existantes. Toutefois l'ouverture à l'urbanisation ne pourra y être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes et sous réserves de disponibilités des réseaux (eau potable).

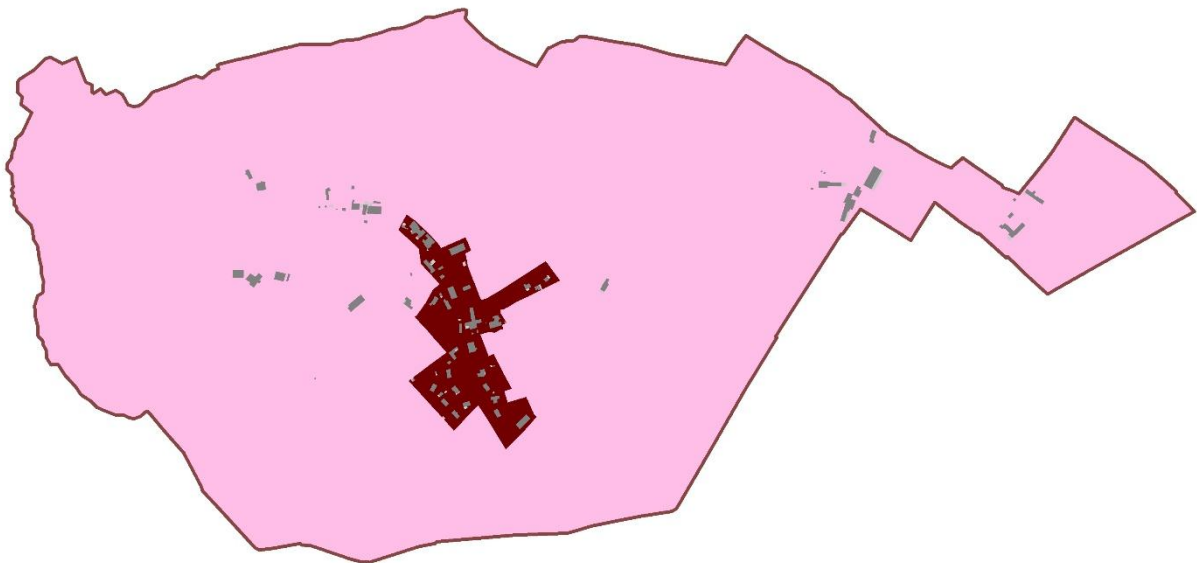
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux à Daignac ressemblent à ceux de la commune d'Espiet tant les configurations et morphologies communales sont proches. Le maintien des principaux espaces boisés de la commune est un objectif du PLUi-HD. Ces espaces viennent souvent prolonger le réseau hydrographique qui cerne la limite communale à l'ouest. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

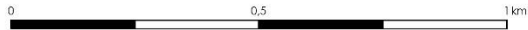
j. Dardenac

Dardenac



Légende

 passage de RNU en zone agricole ou naturelle  passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	Total général
RNU	5,82	108,40	37,40	151,62
Total général	5,82	108,40	37,40	151,62

Contexte général :

La commune de Dardenac constitue l'une des plus petites communes de la Communauté d'Agglomération. Cette commune était jusqu'à présent gérée par le Règlement National d'Urbanisme ce qui a pu occasionner un développement urbain banalisant un paysage de qualité où espaces boisés,

vallonement et patrimoine sont entremêlés dans un contexte plus général tourné vers la viticulture. L'élaboration du PLUi-HD s'est donc efforcé de mettre en place les outils essentiels au maintien de la qualité des paysages et patrimoine dans les séquences les plus soumises à enjeu de préservation.

Gestion des zones agglomérées existantes :

La maîtrise du projet de développement étant nécessaire au regard d'une application du volet habitat proportionnée aux besoins, et à une pression foncière relative sur la commune, l'intégralité du projet d'accueil de nouveaux logements peut être réalisé sous forme d'une densification de l'enveloppe agglomérée existante. Ainsi, comblement de « dents creuses » et divisions parcellaires limitées permettent d'atteindre l'objectif de réalisation des quelques habitations à réaliser pour les prochaines années, d'autant plus que les capacités de réseau d'adduction en eau potable sont limitées sur la commune et l'assainissement collectif est absent.

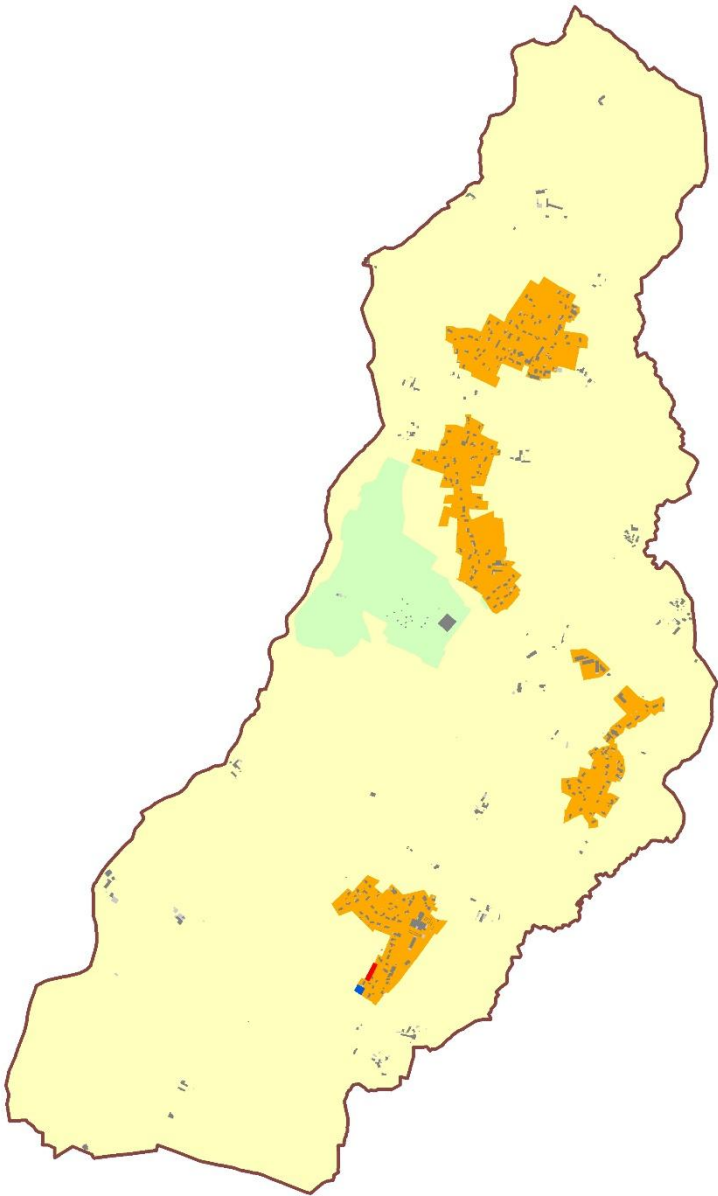
Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Dardenac consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la présence de zones humides ou de « couloirs » connus pour réceptionner les eaux pluviales sur certaines séquences urbaines ou à la présence d'un massif boisé en relation avec les séquences les plus patrimoniales de la commune.

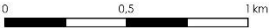
k. Espiet

Espiet



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en STEAL
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STEAL	Total général
U	46,75			0,11			46,86
1AU		1,50					1,50
2AU			0,85				0,85
A	0,15			384,65			384,81
N					214,71		214,71
STEAL						30,20	30,20
Total général	46,90	1,50	0,85	384,76	214,71	30,20	678,92

Contexte général :

La commune d'Espiet a finalisé et approuvé son nouveau Plan Local d'Urbanisme en fin d'année 2024. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer très largement sur ce document d'urbanisme très récent qui intègre notamment les orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) compatibles avec les exigences de la loi Climat & Résilience traduites à la fois dans le SRADDET et le futur SCoT du Grand Libournais. Par ailleurs, ce projet a priori pensé à l'échelle communale, a également intégré des orientations programmatiques vis-à-vis du nombre de logements à mettre sur le marché durant les prochaines années en compatibilité avec le précédent PLH de la Cali et le volet « Habitat » du PLUi-HD.

De ce fait, tout concourt à la reprise des dispositions réglementaires du document d'urbanisme communal récemment approuvé, d'autant plus que ce document initial propose un projet de renforcement du centre-bourg dans un contexte réglementaire complexe au regard de l'application du PPRMT sur une partie significative de la commune.

Toutefois, les enjeux de reconquête de la ressource en eau potable amènent à assurer une grande progressivité du développement urbain et de l'accueil de population, ce qui oblige à reporter à 6 ans la constructibilité de la zone 1AU de Gueynotte.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2024, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire qui ne conduirait pas renforcer le centre-bourg de la commune dont la lisibilité est à ce jour difficile compte-tenu de l'éparpillement de l'urbanisation qui a pu avoir lieu durant les dernières décennies.

Comme pour le PLU communal, il s'agit en particulier d'éviter toute poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des voies, qui conduirait potentiellement au rattachement des entités urbaines existantes, notamment au nord entre Gombaud et Gueynotte et Ribeyreau.

Les entités urbaines suffisamment importantes comme Merlet ou Sérigeau sont ensuite matérialisées en zone urbaine en compatibilité avec le SCoT et en évitant toute extension qui viendrait de fait impacter les espaces ruraux périphériques.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

La seule zone d'extension de l'urbanisation prévue sur la commune s'inscrit à proximité immédiate des principaux services et équipements publics de la commune. Il s'agit donc à travers la zone 1AU de prévue de proposer à la fois une capacité d'accueillir plus de logements en centre-bourg mais également de proposer des formes urbaines plus compactes pour matérialiser une densité plus cohérente avec l'image d'un centre-bourg. Même si cette extension ne sera pas immédiatement perceptible depuis l'emprise publique principale que constitue la RD238, il s'agit d'impulser de nouvelles formes urbaines sur la commune.

A noter toutefois, deux extensions potentielles :

- La première dans le cadre d'un projet obligatoirement orienté pour la réalisation d'hébergements dédiés à l'accueil de personnes handicapées.
- La seconde, sous la forme de réserve foncière 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes et sous réserves de disponibilités des réseaux (eau potable).

Des sites particuliers à prendre en considération :

Il est à noter l'existence du lac d'Espiet qui constitue un point d'appui à des activités de loisirs et d'hébergements touristiques. Le PLUi-HD doit donc reprendre les dispositions du Plu initial visant au maintien de cette activité sur cette partie du territoire.

De même, un parc photovoltaïque est présent et bénéficie dans ce cadre d'un secteur particulier Npv afin de gérer les installations existantes.

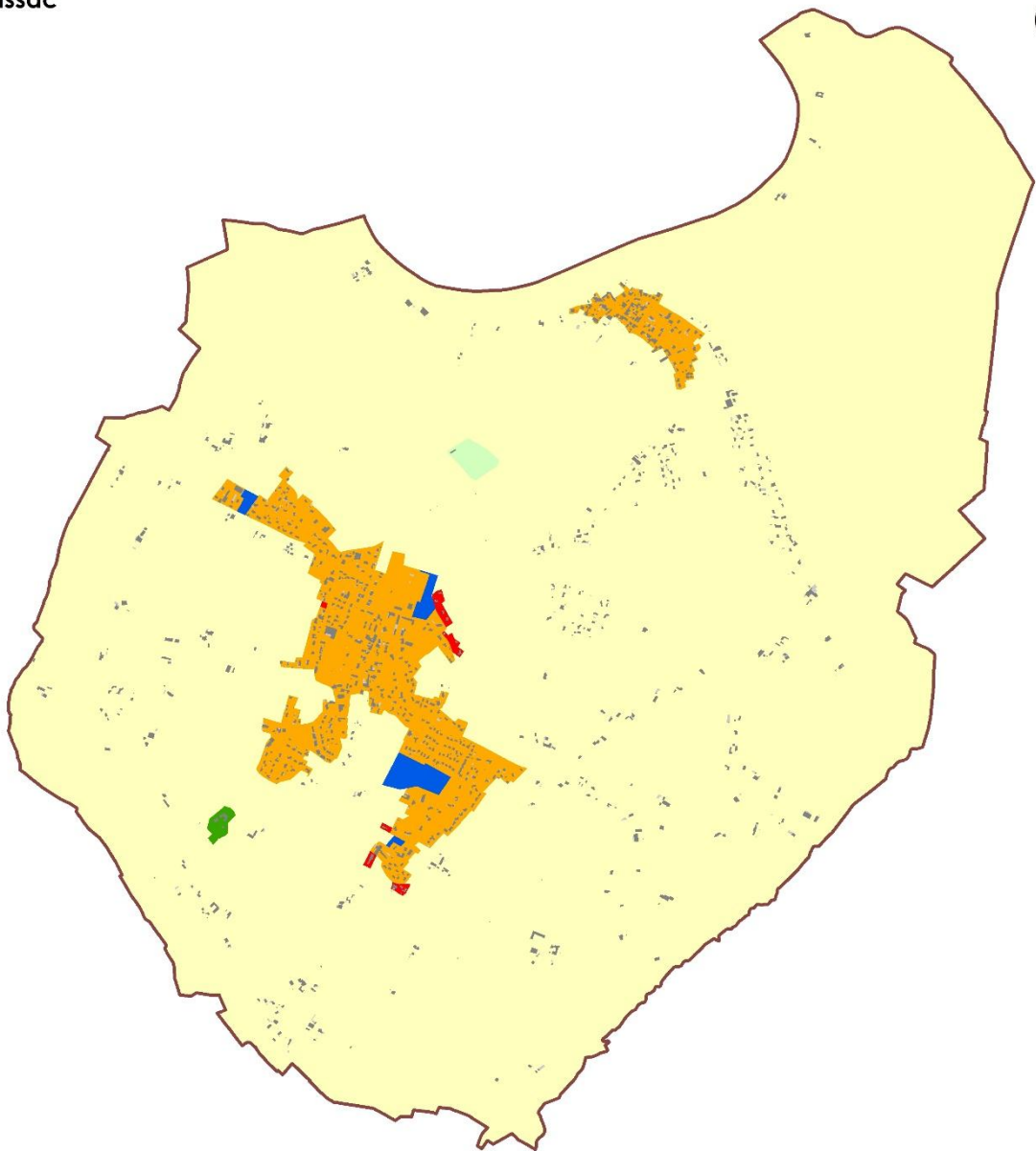
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux à Espiet sont multiples d'un point de vue environnementale mais peuvent s'appuyer notamment sur le maintien des principaux espaces boisés de la commune qui sont souvent prolongé par les réseaux hydrographiques qui cernent les limites communales Est et Ouest. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

I. Génissac

Génissac



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	
maintien en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	82,42	0,25	0,78	0,00		83,46
1AU	0,60	1,48	1,21	3,26		6,54
A	0,35		829,64	118,05		948,04
N	1,53		29,83	346,25	1,23	378,84
STECAL					2,42	2,42
Total général	84,89	1,73	861,46	467,56	3,65	1419,30

Contexte général :

La commune de Génissac dispose d'un PLU récent puisque celui-ci a été révisé en 2020. Il s'est donc révélé être une base de travail intéressante à reprendre dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, à ajuster pour prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) compatibles avec les exigences de la loi Climat et Résilience, traduites à la fois dans le SRADDET et le futur SCoT du Grand Libournais. La commune a aussi dû prendre en compte les orientations programmatiques vis-à-vis du nombre de logements à mettre sur le marché durant les prochaines années en compatibilité avec le précédent PLH de la Cali et le volet « Habitat » du PLUi-HD.

La commune est historiquement organisée en une unité principale conséquente, le bourg, qui comporte des commerces, services et équipements. Ce bourg a donc connu un développement contemporain conséquent. La deuxième particularité de la commune est qu'elle est fortement couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) aux abords de la Dordogne, de fait de nombreux secteurs, même s'ils sont bâtis, se trouvent fortement contraints.

La commune a connu un développement récent important sur certains secteurs cassés en zone UC au PLU mais qui constituaient des zones à développer. A contrario, une zone d'ouverture à l'urbanisation (1AUb) a fait l'objet de plusieurs projets, mais la zone étant humide, celle-ci n'a pas pu être urbanisée. Le PLUi est donc également l'occasion d'ajuster le zonage pour prendre en compte ces évolutions, même si le PLUi reprend dans l'ensemble des dispositions réglementaires du document d'urbanisme communal.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires, sur le bourg. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire, et le développement d'autres hameaux, qui par ailleurs n'étaient pas inscrits en zone constructible au PLU communal. Ainsi de nombreux hameaux sont inscrits en zones naturelles.

Comme pour le PLU communal, il s'agit en particulier d'éviter toute poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des voies, notamment le long de la RD128, mais aussi de la route de Crampillon par exemple.

Gestion du confortement du centre-bourg :

L'enveloppe urbaine du bourg est conséquente. Certains quartiers sont denses et permettent peu d'évolution, d'autres sont plus lâches. Le potentiel densifiable sur la commune est suffisant pour répondre à la programmation prévue dans le volet habitat du PLUi-HD. De ce fait, aucune extension d'urbanisation n'est prévue sur la commune à court terme. Seule une zone 2AU est positionnée dans une logique de comblement futur d'un espace libre au sein du bourg. Toutefois l'ouverture à l'urbanisation ne pourra y être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes et sous réserves de disponibilités des réseaux. Le bourg étant relativement étalé, le secteur de la route des Faures, qui est éloigné du centre-bourg mais sur lequel une densification très importante pourrait être portée, est classé en zone UHb, afin qu'aucune nouvelle habitation ne puisse y être réalisée.

Le bourg comptant un certain nombre d'équipements, un certain nombre de zones UE sont insérées dans la zone urbaine. Des projets d'aménagement et d'extension de ces espaces sont en cours, des emplacements réservés sont intégrés. Les zones UX et UY en contact et au sein du bourg sont des entreprises qui sont présentes aujourd'hui. Les périmètres permettent la gestion des sites sans accueil possible de nouvelle activité.

Seul le Port de Génissac a été matérialisé en zone urbaine, en plus du bourg, en tant qu'unité historique. Celle-ci se trouvant partiellement couverte par le risque inondation, son développement est néanmoins fortement contraint. Une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU) est repérée,

pour conforter ce hameau, zone qui était préalablement en zone 1AUc. Cette zone nécessite la réalisation de réseaux de desserte (voirie) afin de pouvoir être ouverte à l'urbanisation.

Des sites particuliers à prendre en considération :

Il est à noter la nécessité d'intégrer les modalités de développement de l'activité touristique au sein du site du château Rambaud. A ce titre, à l'appui du projet qui a été présenté, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) spécifique a été créé pour accompagner règlementairement l'émergence de ce projet.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

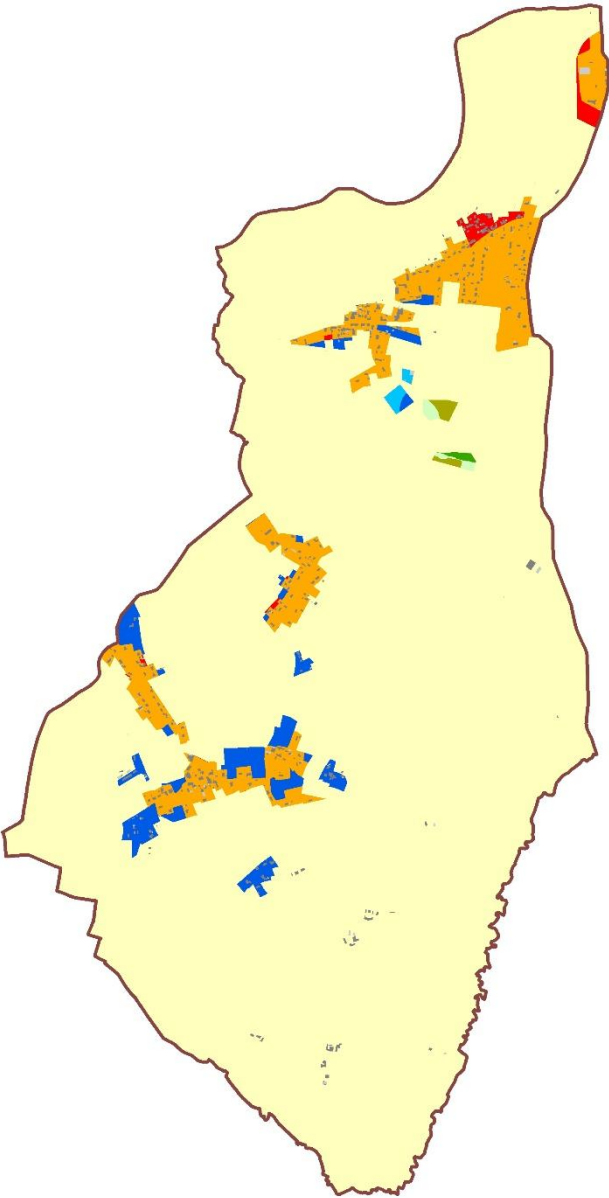
Les principaux enjeux sont liés à l'intégration de la zone de risque PPRI qui constitue un outil règlementaire de protection des habitants essentiel à ce jour. Mais la commune dispose aussi de continuités écologiques, notamment vis le réseau hydrographique et les espaces boisés existants, que le Plui-HD doit consolider pour traduire par la règle la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Différents secteurs alternent donc une matérialisation de secteurs Ap et Np, inconstructibles afin de préserver les espaces naturels et agricoles majeurs mais également pour éviter une artificialisation des sols qui pourrait faire obstacle au bon ruissellement et à la bonne infiltration des eaux.

Le PLU communal avait repéré des Espaces Boisés Classés, qui correspondent encore aujourd'hui à des boisements à préserver. Ils ont donc été reportés dans le PLUi-HD.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

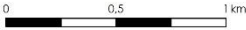
m. Gours

Gours



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de STECAL en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	49,68	0,06	0,59	1,64	10,19		62,16
1AU	0,09	2,12		1,10	0,28	0,96	4,55
2AU				2,20			2,20
A	1,99			238,48	23,72		264,19
N	1,63		0,00	3,75	448,31	0,38	454,08
STECAL					1,08	0,87	1,94
Total général	53,40	2,18	0,60	247,18	483,57	2,21	789,13

Contexte général :

Gours dispose d'un PLU opposable relativement ancien. Les zones urbaines et urbanisables étaient donc relativement étendues et ne correspondaient plus aux orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) attendues aujourd'hui.

La commune se situe entre Saint-Seurin-sur-l'Isle et Montpon-Ménestérol, deux communes pôles pour le territoire ce qui lui permet de jouir d'un certain dynamisme. Elle a aussi la particularité d'être traversée par la RD6089 et l'A89, ainsi que par la voie ferrée, axes structurants reliant Bordeaux/Libourne à Périgueux. La RD 6089 est un axe qui permet une très bonne desserte de la commune. S'il génère du trafic routier, l'urbanisation ne s'est que très peu développée le long de cet axe, contrairement à d'autres communes voisines. Les nuisances que peuvent apporter cet axe sont donc peu impactantes pour le projet de développement de la commune. La voie ferrée et l'A89 viennent créer de réelles fractures au sein de la commune, les hameaux du nord étant peu reliés à ceux du sud qui se voient séparés par ces deux axes.

Le bourg de Gours se trouve ainsi localisé dans la partie sud de la commune, et se trouve rattaché au hameau de Meilhac par un développement linéaire, le hameau de Meilhac étant plus conséquent que le bourg lui-même. Cet ensemble forme aujourd'hui une seule unité. L'urbanisation de ce secteur n'a cependant pas été très importante, comparativement au développement du secteur de Pécou, au nord de la commune. A Pécou, plusieurs opérations ont permis de conforter cette unité urbaine qui est aujourd'hui plus importante que celle du bourg.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2011, les principales entités urbaines ont été reprises afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement des espaces libres. Néanmoins, les espaces densifiables étant très importants au sein des enveloppes urbaines, et pour prendre en compte certains projets en cours, les périmètres des zones urbaines ont été adaptés.

Ainsi, la zone urbaine du bourg et de Meilhac ont été fortement réduites pour ne permettre que le confortement de celle-ci. Il en a été de même pour le hameau de la Résinière et de Trotte, mais dans de moindres proportions car il n'était pas prévu de zones d'extension de celles-ci dans le PLU communal. Le hameau de Cousseau a également vu sa zone urbaine réduite pour sortir du périmètre les parcelles qui ne pouvaient réellement être urbanisables sur ce secteur très contraint (le long de la voie ferrée notamment).

Le hameau de Pécou, qui a connu un développement récent est le seul à disposer d'une zone de développement, notamment pour prendre en compte des projets en cours, sur une zone enclavée au sein de l'urbanisation existante. Ce vaste espace de « dent creuse » en donc organisé en zone AU avec une OAP afin d'organiser son développement porté par plusieurs propriétaires privés.

Des sites particuliers à prendre en considération :

A l'extrémité nord de la commune, en bordure d'un méandre de l'Isle, une entreprise industrielle est historiquement implantée. Pour les besoins de cette activité, une zone UY est délimitée. Cette zone a fait l'objet d'une modification approuvée en 2024, puisque l'entreprise se trouvait alors en zone N. le périmètre tel qu'approuvé est donc repris et légèrement élargi dans le PLUi, de manière à l'entreprise de gérer son activité.

Plusieurs autres activités existantes sont repérées et classées en zone UX.

Le PLU de Gours a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité en 2022 pour permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante. Le zonage spécifique approuvé est donc repris dans le cadre du PLUi afin de gérer les installations existantes.

Plusieurs secteurs étaient inscrits aux abords de plans d'eau, sur les secteurs situés entre la RD1089 et l'A89, secteur de marais avec une continuité d'étangs. Ces plans d'eau constituent des secteurs d'activités de loisirs nautiques et notamment de pêche. Ces sites à vocation de loisirs ont tous été rassemblés en zone naturelle de loisirs (NL) afin de maintenir cette activité, et ont été réduits pour une plus grande cohérence.

Un secteur Nca est positionné pour un projet de carrière avancé, avec étude d'impact réalisée. Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité avait été débutée, mais cette évolution a finalement été intégrée directement par le PLUi.

Enfin, l'aire d'autoroute des Palombières est située sur la commune de Gours. Celle-ci est simplement classée en zone naturelle. Aucun projet d'évolution de la zone n'est apparu, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en zone naturelle.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

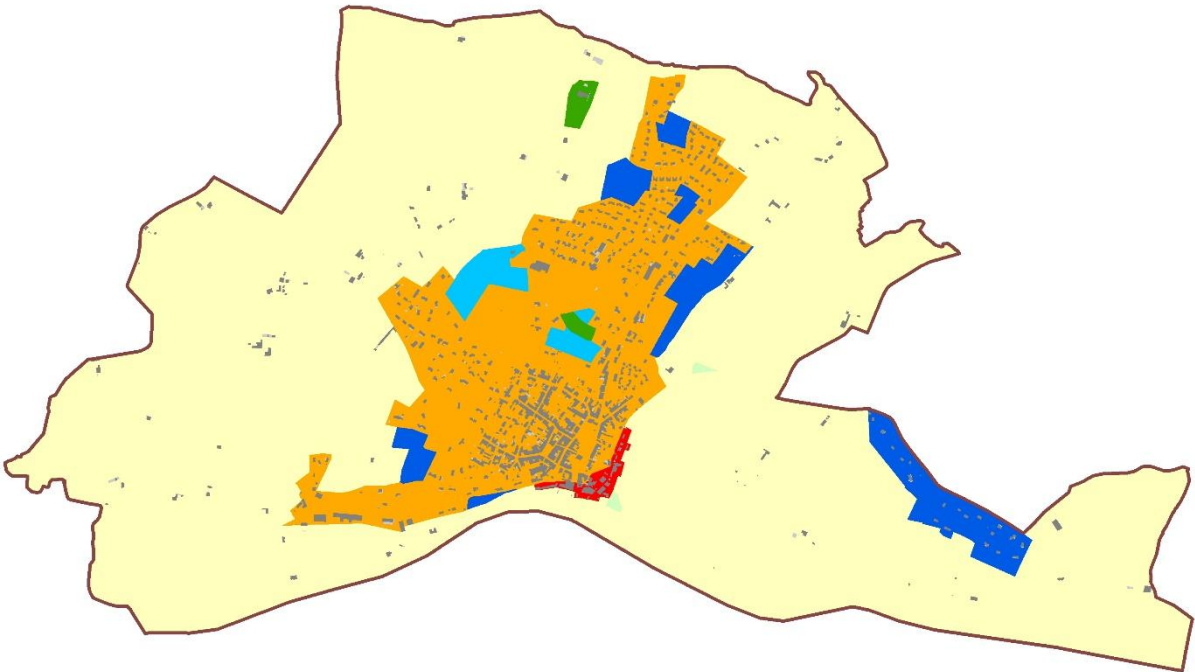
Les enjeux environnementaux à Bonzac sont de plusieurs ordres, mais s'appuient principalement sur le maintien des massifs boisés majeurs en lien avec ceux des communes voisines sur la partie sud de la commune notamment et sur le maintien de la vallée alluviale au nord de la commune où passe l'Isle.

La limite communale au nord est constituée par le passage de l'Isle. Aux abords du fleuve, se sont installés des espaces agricoles délimités par des espaces naturels boisés qui nécessitent la mise en place d'un classement spécifique pour leur bonne préservation.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

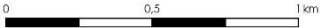
n. Guîtres

Guîtres



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de STECAL en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	80,70	0,57	1,71	10,43	0,23	93,64
1AU	4,41		1,89	1,02	4,82	12,13
2AU	0,25	0,48		2,91		3,64
A	0,00		177,04	44,59	1,05	222,68
N	2,01		32,80	129,69	0,80	165,30
STECAL				0,00	0,38	0,38
Total général	87,36	1,05	213,44	188,65	7,28	497,78

Contexte général :

La commune de Guîtres bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé** par délibération du Conseil Municipal le **17 mars 2016**. Une procédure de révision du PLU est en cours. L'élaboration du PLUi-HD est donc l'occasion de faire évoluer ce document, compte-tenu des enjeux communaux à prendre en compte, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité urbaine et architecturale**, ainsi que **l'environnement**.

Toutefois l'élaboration du PLUi-HD s'est appuyée très largement sur la démarche de révision du PLU et en la dernière modification d'urbanisme qui avait déjà intégré de grandes avancées en matière de gestion durable du territoire communale, que ce soit dans ses composantes urbaines ou rurales.

Le développement de Guîtres s'est donc naturellement concentré sur le bourg et le long des axes de circulation, selon un modèle pavillonnaire autour du noyau historique. **L'urbanisation à vocation d'habitat est ainsi prévue uniquement sur le centre-ville pour conforter encore cette polarité.**

L'urbanisation viendra en premier lieu densifier les espaces artificialisés afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification doit être organisée**, en étudiant les espaces mobilisables et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune.

Les objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT et les objectifs du PLH peuvent être majoritairement atteints grâce aux espaces libres dans les zones urbaines.

Les densités prévues sont variées et dégressives avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Par ailleurs, le **développement urbain** pour les prochaines années a été **envisagé en dehors des zones soumises au risque inondation** (par phénomène fluvio-maritime : submersion marine, ou par ruissellement).

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base des travaux de révision du Plan Local d'Urbanisme, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire qui ne conduirait pas renforcer le centre-ville de la commune et de limiter l'étalement urbain.

Les plus grandes parcelles sur lesquelles des parcs et des jardins de qualité ne sont pas mobilisées pour la densification faute de desserte suffisantes par les réseaux. Le Plui-HD doit aussi être garant de la qualité du cadre de vie. Seules les extensions des constructions existantes et une densification mesurée sont autorisées.

Le secteur Des Graves (Chemin de Abbots) classé en zone urbaine dans le PLU de 2016 est reclassé en zone naturelle car il ne constitue pas un site de développement prioritaire déconnecté du centre-ville, au-delà du ruisseau du Lary.

Des sites particuliers à prendre en considération :

Les sites à vocation spécifiques (équipements publics, terrains et équipements sportifs, activités économiques, ...) font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique.

Il est à noter l'existence d'un secteur de taille et de capacité limitée à vocation touristique au nord du centre-ville qui constitue un point d'appui à des activités de loisirs et d'hébergements touristiques.

Enfin, le projet de développement intègre la création d'une coulée verte dans le centre-ville, sous forme d'un parc public, permettant de relier les équipements publics dont le collège et les équipements sportifs au Nord du centre-ville, sur des jardins en cœur d'îlot. Cet aménagement permet une liaison sécurisée et pacifiée pour les déplacements doux.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Sur la **partie sud** du territoire communal le long de l'Isle et du Lary, sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant à la **zone inondable** et aux **périmètres du patrimoine naturel**

(Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu.

Dans cette partie très naturelle, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**. Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

Sur la **partie Nord**, les **haies et boisements** le long du réseau hydrographique apportent un **effet très encadrant dans les vues proches et lointaines** et génèrent des **ambiances très apaisées**. De la même manière, **aucune nouvelle construction n'y sera autorisée dans les espaces agricoles**.

Gestion des risques :

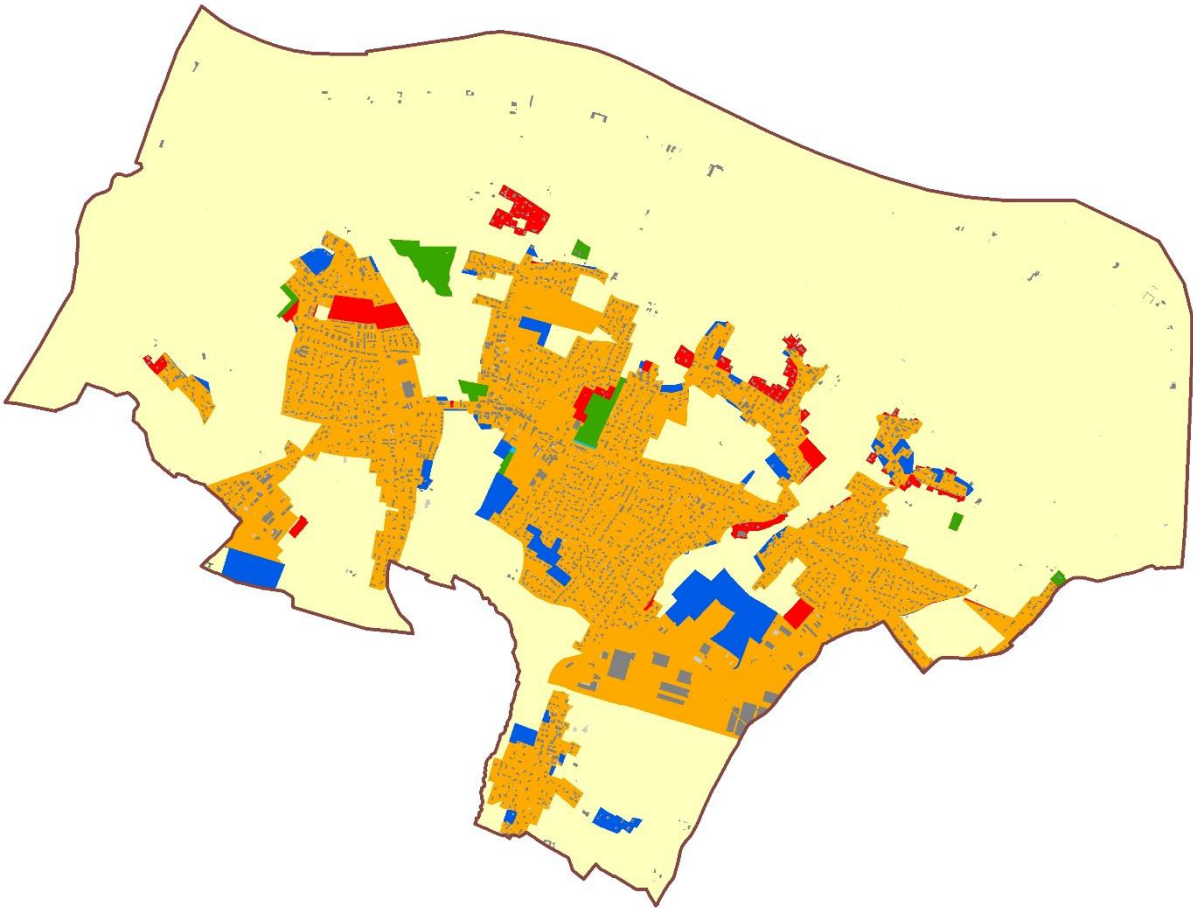
Guîtres est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque inondation, rupture de barrage mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Une vaste surface du nord de la commune est impactée par le risque inondation, due à la présence de la rivière Isle. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) classe la frange Sud de la commune en zone inconstructible (zone rouge) et quelques petits secteurs en zone bleue.

Aucune construction ne sera possible en zone rouge du PPRI afin de ne pas exposer la population au risque.

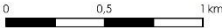
o. Izon

Izon



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	330,21	0,55	4,20	7,51	0,18	342,65
1AU	36,97			17,51		54,48
2AU	2,66	1,96	0,41	4,99		10,03
A	1,99	4,37	116,23	30,57	0,00	153,16
N	14,00	1,13	46,48	888,69	11,67	961,96
Total général	385,82	8,01	167,32	949,27	11,85	1522,27

Contexte général :

La commune de Izon bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé** par délibération du Conseil Municipal le **22 septembre 2010**, modifié une première fois en 2012, une seconde fois en 2016 et une troisième fois en 2024.

L'élaboration du PLUi-HD est donc l'occasion de faire évoluer ce document, compte-tenu des enjeux communaux à prendre en compte, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité urbaine et architecturale**, ainsi que l'**environnement**.

Toutefois l'élaboration du PLUi-HD s'est appuyée très largement sur la démarche de révision du PLU et en la dernière modification d'urbanisme qui avait déjà intégré de grandes avancées en matière de gestion durable du territoire communale, que ce soit dans ses composantes urbaines ou rurales. Ces deux dernières procédures ont permis de mettre en place les outils pour rattraper le retard dans la production de logements sociaux.

Selon les données du RPLS de 2022, Izon dispose d'un parc de 200 logements sociaux (dont la moitié a été construite après 2015), soit 8% des résidences principales.

Afin de s'inscrire en compatibilité avec la loi SRU, obligeant les communes de plus de 3 500 habitants à disposer d'une part de 25% de logements sociaux au regard des résidences principales, le parc de logements sur la commune devrait comprendre 605 logements sociaux, sur la base des 2 419 résidences principales recensées sur le territoire communal.

Le développement de Izon s'est donc naturellement concentré sur le bourg et le long des axes de circulation, selon un modèle pavillonnaire autour du noyau historique. **L'urbanisation à vocation d'habitat est ainsi prévue uniquement sur le centre-ville pour conforter encore cette polarité.**

L'urbanisation viendra en premier lieu densifier les espaces artificialisés afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification doit être organisée**, en étudiant les espaces mobilisables et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune. En ce sens, une étude sur la densification a permis de montrer les outils d'urbanisme de type OAP et le règlement permettent d'atteindre la majeure partie des objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT.

Les densités prévues sont variées dégressives avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Par ailleurs, le **développement urbain** pour les prochaines années a été **envisagé en dehors des zones soumises au risque inondation** (par phénomène fluvio-maritime : submersion marine, ou par ruissellement).

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans le cadre de la 3^{ème} **procédure de modification du PLU**, menée en parallèle de celle de la révision du PLU et de l'élaboration du PLUiHD, et dans l'objectif de rattraper la carence en matière de logements sociaux, des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) sont portées sur chaque secteur de développement dans les enveloppes urbaines artificialisées. Ces OAP permettent d'**atteindre une partie des objectifs de production de logements**, quantitatifs et qualitatifs, en respectant les densités du SCOT.

Le **reste des espaces libres** des enveloppes urbaines artificialisées ne sont pas mobilisables pour mettre en place une servitude de mixité sociale. De plus, ces espaces libres ne sont mobilisables **que par divisions parcellaires**. Les expériences montrent qu'en effet, **une SMS sur les parcelles constructibles par division parcellaire ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux** (en pratique, les porteurs de projet inscrivent leur(s) opération(s) sous le seuil imposant la production de logements sociaux).

Ainsi, pour finaliser le rattrapage de production de logements sociaux, la **mobilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** est **nécessaire**, notamment les espaces NAF phagocytés par les zones urbaines. La consommation de ces espaces ne peut en effet être évitée, les espaces restants compris

dans l'enveloppe urbaine n'étant pas mobilisables pour atteindre les objectifs. Toutefois, le projet s'attache à répondre au mieux aux objectifs de **continuité des espaces artificialisés existants**, de **proximité avec le bourg**, d'**adéquation avec les réseaux**, d'**évitement des secteurs en lien avec les enjeux environnementaux**...

Dans la modification, douze sites ont été étudiés. Pour chaque site d'OAP, un pourcentage de logements sociaux a été travaillé pour permettre la production de logements sociaux dans les zones urbaines, en fonction de la situation géographique, du contexte urbain (forme urbaine du quartier, densité, compacité, ...) et du contexte social.

Les 12 sites permettent la production de 239 logements sociaux.

Le reste des logements sociaux à produire est portée :

D'une part par un objectif de diversification sociale sur les zones urbaines (50%),

D'autre part sur des sites en extension des zones urbaines, classées en réserves foncières (2AU) avec application d'une SMS. Ces réserves foncières sont définies en attente de l'amélioration de la desserte en eau potable et d'une économie de prélèvement en eau potable. Le volume des prélèvements autorisés en eau potable est en effet dépassé depuis 2016, et cette problématique s'accroît au fil du temps.

Seules deux nouvelles OAP sont créées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour permettre la réalisation d'opération de logements sociaux (avec SMS sur chaque site) et l'implantation d'une nouvelle gendarmerie à proximité dans le centre-ville à proximité de la mairie.

Gestion des sites économiques

La commune dispose d'un tissu économique varié. Le long de la RD 242, les activités s'égrènent. Au Sud, **2 zones d'activités économiques (ZAE)** font l'objet de **projets d'extensions prévus par le SCoT** :

- ZAE de proximité de **Landotte**, au Sud-Ouest.
- ZAE d'intérêt SCoT de **l'Anglumeau**, au Sud-Est : **6 hectares** prévus en extension.

Au niveau communal, les **sites à vocation d'activités** sont **très contraints**. Pourtant, il est **nécessaire de prévoir des zones d'accueil d'entreprises** au niveau de l'agglomération pour **équibrer le taux de concentration de l'emploi déficitaire**.

Izon dispose d'une certaine diversité économique, à maintenir et à développer, l'objectif étant de conforter autant que possible l'économie locale pour garantir une **pérennisation de l'activité à l'année** et favoriser **l'attractivité du territoire pour une population active résidant à l'année sur le territoire**. Cela doit se concrétiser par :

- Le **confortement des zones d'activités** présentes, en favorisant l'usage des **espaces encore vacants** ;
- La **valorisation des activités artisanales** pour lesquelles une **réelle demande** existe ;

Le **centre-bourg** et les **centralités proches** bénéficient d'une dynamique commerciale qui font vivre la ville. L'accueil de nouvelles populations sur le bourg doit permettre à ce tissu économique de se renforcer. Le PLU veille au **maintien des entreprises existantes** et à la **possibilité d'implanter de nouvelles entreprises lorsque celles-ci ne créent pas de nuisances pour les constructions environnantes**.

Au **Nord de RD 242**, certaines **entreprises** sont **isolées de toute entité urbaine en zone de palus**. Il ne sera prévu **aucun développement** de ces unités, mais seulement une **gestion de l'existant**.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Sur la **partie Nord** du territoire communal, sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant à la **zone inondable** et aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu.

Dans cette partie Nord, très naturelle, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**. Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

Sur la **partie Ouest**, les **haies et boisements** apportent un **effet très encadrant dans les vues proches et lointaines** et génèrent des **ambiances très apaisées**. De la même manière, **aucune nouvelle construction n'y sera autorisée**. Le PLU protège ces espaces boisés, peu nombreux sur la commune.

Le PLUHD veille ainsi à **maintenir les grandes entités paysagères emblématiques** sur le territoire communal : les **paysages ouverts des palus**, longeant la Dordogne, et les **paysages confidentiels de Glaugelas**, à l'Ouest de la commune, tout en proposant un développement urbain contenu dans l'enveloppement urbaine agglomérée.

Gestion des risques :

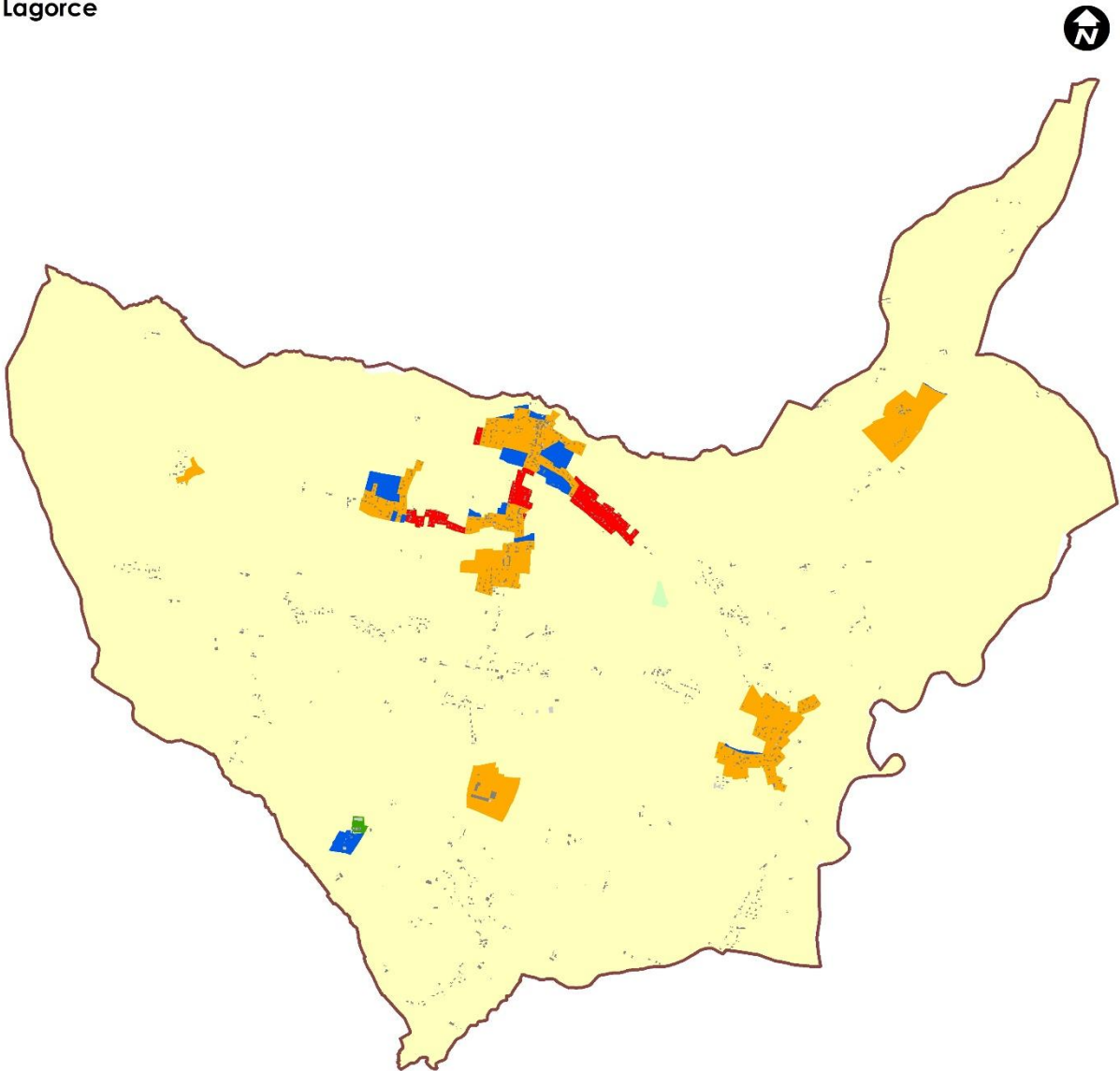
Izon est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque inondation, rupture de barrage mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Une vaste surface du nord de la commune est impactée par le risque inondation, due à la présence de la Dordogne. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) classe une large partie nord de la commune en zone inconstructible (zone rouge) et quelques petits secteurs en zone bleue.

Aucune construction ne sera possible en zone rouge du PPRI afin de ne pas exposer la population au risque.

p. Lagorce

Lagorce



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
maintien en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	83,61	0,99		5,89	3,18	0,00	93,67
1AU		2,07					2,07
2AU	7,56		4,80	7,16	1,53		21,04
A	0,02			513,09	947,50	1,16	1461,76
N	15,75		0,00	252,42	968,66		1236,83
STECAL						1,39	1,39
Total général	106,93	3,06	4,80	778,55	1920,87	2,55	2816,76

Contexte général :

La commune de Lagorce bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé** par délibération du Conseil communautaire le **25 mai 2024**. L'élaboration du PLUi-HD est donc l'occasion de réinterroger le zonage et faire évoluer ce document, compte-tenu des enjeux communaux à prendre en compte, notamment en vue de reclasser en zones urbaines le long des voies pour gérer les constructions existantes, **favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité urbaine et architecturale**, ainsi que **l'environnement**.

Lagorce a la particularité de posséder plusieurs bourgs et hameaux sur son territoire. Le PLU de 2024 avait fait des choix de 4 sites de développement.

Toutefois l'élaboration du PLUi-HD s'est appuyée très largement sur le PLU de 2024 qui avait déjà intégré de grandes avancées en matière de gestion durable du territoire communale, que ce soit dans ses composantes urbaines ou rurales. Cependant, les capacités de développement inscrites dans le PLUi ne permettent pas de maintenir d'intégralité

Toutefois, le PLU de 2024 a fait le choix de classer en zone Agricole ou Naturelle des quartiers d'habitations le long de voies pour éviter leur développement. Le PLUi-HD est l'occasion de réinterroger le zonage pour éviter des confusions et d'uniformiser les outils réglementaires sur l'ensemble du territoire de la CALI.

Le PLUi-HD s'appuie largement sur le PLU de 2024. Mais, le PLU de 2024 a classé en zone Agricole ou Naturelle des quartiers d'habitations le long de voies pour éviter leur développement. Le PLUi-HD est l'occasion de réinterroger le zonage pour éviter des confusions et d'uniformiser les outils réglementaires sur l'ensemble du territoire de la CALI.

Les objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT et les objectifs du PLH peuvent être majoritairement atteints grâce aux espaces libres dans les zones urbaines.

Seule une zone à urbaniser en priorité est maintenue à la « Chapelle » en face de la mairie et de l'école pour assurer le renforcement de ce bourg.

Une des réserves foncières de la « Guirande » au Nord du territoire ainsi que celle de « Maugarnit » à l'ouest ne sont pas maintenues dans le projet de PLUi. La zone 2AU du bourg de Lagorce (à l'est du territoire communal) est retravaillée pour correspondre aux objectifs du PLH et d'assurer un développement progressif en compatibilité avec les objectifs du PLH et de la capacité des réseaux.

Les densités prévues sont variées et dégressives avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base des travaux du Plan Local d'Urbanisme de 2024, les périmètres des principales entités urbaines ont été reprises afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire qui ne conduirait pas renforcer le centre-ville de la commune et de limité l'étalement urbain. Le bourg de Lagorce et les bourgs secondaires de la Guirande, de la Chapelle et de Montigaut sont maintenu en zone urbaines constructibles.

Des zones urbaines dites inconstructibles permettant l'extension des constructions existantes sont créés pour assurer une équité de gestion des espaces à l'intérieur des agglomérations sans renforcer le développement linéaire existant.

Des sites particuliers à prendre en considération :

Le site de Maine Pommier est classé en zone urbaine de loisirs (ULt) pour permettre la valorisation et le développement de ce site de loisirs. Le site est destiné principalement à l'accueil d'hébergement touristique, d'activités sportives, de loisirs.

En complément, il existe une zone réservée aux activités sportives, de loisirs, de plein-air et de tourisme (UL) au nord-ouest de la commune.

La zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services UY est maintenue sur le périmètre de l'entreprise de transports existante le long de la RD910, entre le bourg de la Chapelle en revenant vers Guîtres.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Le territoire communal est traversé par le ruisseau du Lary, autour duquel sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu et de boisements.

Le territoire alterne espaces agricoles et boisements. Dans cette partie très naturelle, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait en dehors des constructions liées à l'activité agricole dans les zones A**. Au vu des enjeux, une attention particulière sera également portée sur la **gestion des eaux**, notamment **pluviales** dans les **zones urbaines et à urbaniser**, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles.

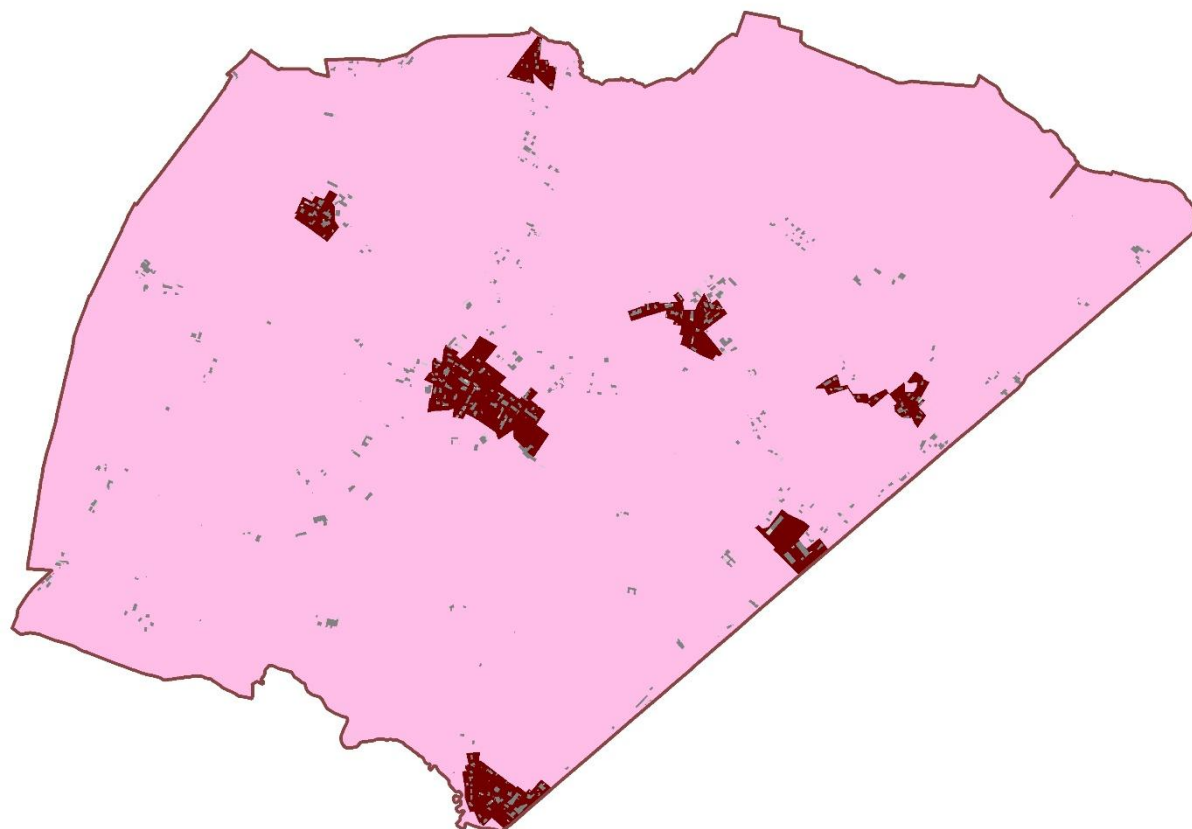
Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones agricole A**.

Par ailleurs, les **vastes espaces naturels et agricoles** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ainsi, si le développement linéaire a été important, le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de **conserver cette qualité paysagère**.

Les **haies et boisements** le long du réseau hydrographique apportent un **effet très encadrant dans les vues proches et lointaines** et génèrent des **ambiances très apaisées**. Ces boisements participent à la traduction de la TVB. Ils sont préservés et classés en zone Np.

q. Lalande-de-Pomerol

Lalande-de-Pomerol

**Légende**

passage de RNU en zone agricole ou naturelle
 passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Métropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	Total général
RNU	24,33	2,77	730,64	67,51	825,25	24,33
Total général	24,33	2,77	730,64	67,51	825,25	24,33

Contexte général :

Lalande de Pomerol est une commune soumise aujourd'hui au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Aucun document n'avait été réalisé sur la commune. Pour autant, du fait de la présence de l'activité viticole, et de la pression foncière que celle-ci exerce, l'urbanisation a été relativement bien

contenue. Le travail de zonage a donc été réalisé à partir du dessin des enveloppes urbaines, en mobilisant au maximum les potentiels de densification et en prenant en compte les éventuels projets de développement. Par ailleurs, ce projet a priori pensé à l'échelle communale, a également intégré des orientations programmatiques vis-à-vis du nombre de logements à mettre sur le marché durant les prochaines années en compatibilité avec le précédent PLH de la Cali et le volet « Habitat » du PLUi-HD, et les objectifs de réduction de la consommation foncière, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience.

La commune a ainsi souhaité prioriser le développement du bourg, tout en permettant aux hameaux, sur les parties à vocation résidentielle de se développer, principalement par densification.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du tracé des enveloppes urbaines, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire. Néanmoins, les extensions urbaines récentes ont été très peu nombreuses, le bâti majoritairement présent sur la commune est donc ancien et relativement dense, peu de potentiels densifiables sont donc repérés. Par ailleurs, de nombreux bâtiments agricoles (châteaux, caves, hangars...) se trouvent au sein des hameaux, ceux-ci sont laissés en zone agricole.

Aucune extension à court terme n'est prévue, ni sur le bourg, ni sur les hameaux, à ce titre, deux zones 2AU sont positionnées pour les extensions futures du bourg et du hameau de Musset. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra y être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes.

Le long de la RD1089, une activité de vente et réparation de matériel agricole est présente. Celle-ci est inscrite en zone d'activité afin qu'elle puisse perdurer sur site, et une partie du terrain, déjà utilisé et en partie construit est en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation tant qu'il n'y a pas de projet de développement de celle-ci.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

Afin de pouvoir atteindre les objectifs de production de logements, les espaces densifiables sur le bourg et les hameaux ne le permettant pas, une zone à urbaniser est positionnée au nord du bourg. Ce large secteur de plus d'un hectare n'est pas planté en vignes et est construit sur toutes ses périphéries. Une habitation se trouve également en cœur de l'îlot et sera donc prise en compte dans le schéma d'organisation du site.

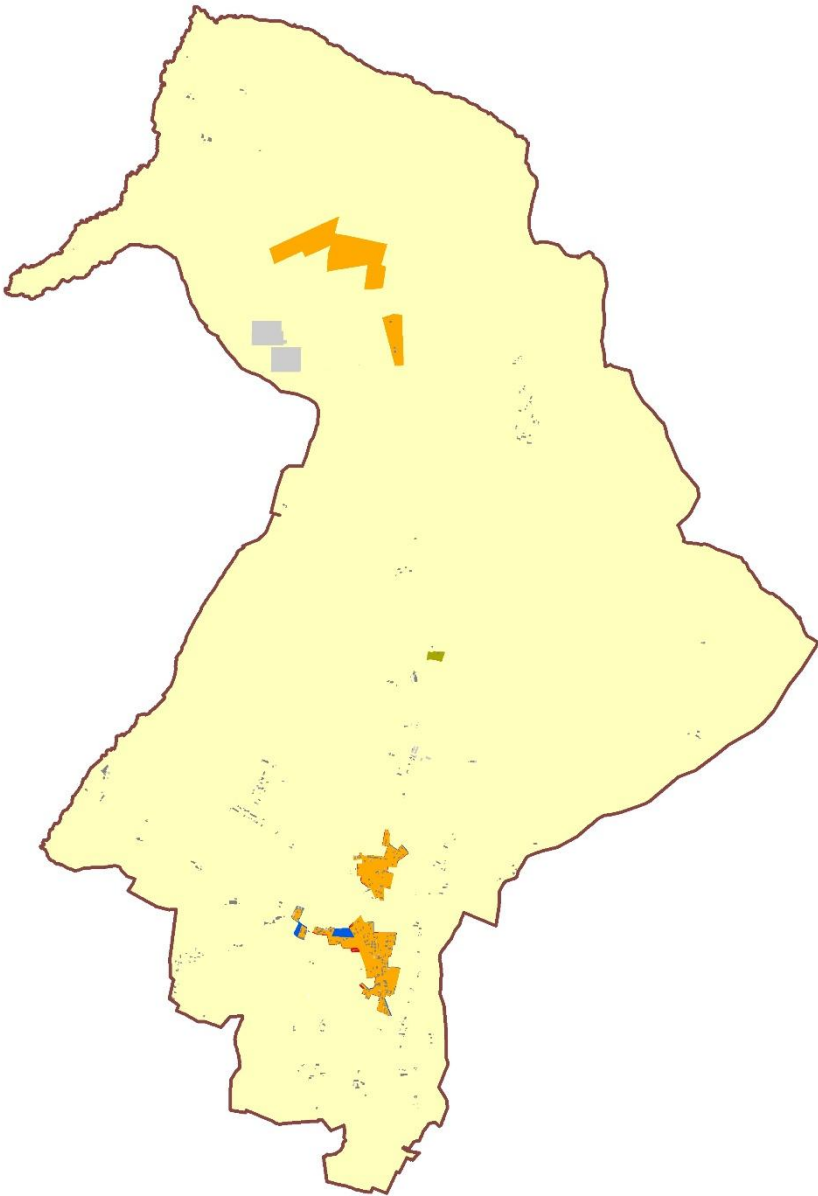
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux écologiques à Lalande de Pomerol sont faibles, du fait de la prégnance de la viticulture. Le maintien des principaux espaces boisés de la commune est un objectif du PLUi-HD. Ces espaces constituent les abords du réseau hydrographique qui cerne la limite communale au sud et au nord, et également qui traversent la commune, notamment en venant créer une limite sud du bourg naturelle. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

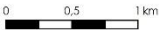
r. Lapouyade

Lapouyade



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
-
- maintien en zone agricole ou naturelle

passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniserpassage de STECAL en zone agricole ou naturellepassage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	Total général
U	32,86		1,78	0,18	34,82
1AU	1,18				1,18
2AU		15,03		0,00	15,03
A	0,95		475,72	110,68	587,35
N	0,34		46,43	1905,57	1952,34
STECAL				0,83	0,83
Total général	35,32	15,03	523,93	2017,27	2591,54

Contexte général :

La commune de Lapouyade bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme assez récent approuvé en 2018. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer très largement sur ce document d'urbanisme qui avait déjà intégré de grandes avancées en matière de gestion durable du territoire communale, que ce soit dans ses composantes urbaines ou rurales.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2018, à quelques adaptations près, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris. Les seules adaptations apportées correspondent à des ajustements correspondants à l'expérience du précédent document d'urbanisme. La dénomination des zones a ensuite été hiérarchisée différemment dans une logique de cohérence à l'échelle intercommunale.

Dans la même logique, le PLU de 2018 permettait de répondre aux attentes en matière de mise en sur le marché de logements pour les années à venir en faisant l'addition des capacités de densification existante et en y ajoutant le potentiel d'extension urbaine déjà acté en 2018 par la matérialisation alors d'une zone 1AU sur le secteur de Peuchaud. Dans le cadre du PLUi-HD, cette même zone 1AU se voit transformer en zone urbaine à l'appui d'un permis d'aménager délivré sur ce foncier communal pour la réalisation d'un lotissement.

Gestion du site d'enfouissement des déchets d'intérêt régional :

La particularité de la commune est d'être le lieu d'implantation d'un important centre d'activités d'enfouissement de déchets. Cette activité, strictement encadrée, nécessite une mobilisation foncière importante pour gérer les opérations permanentes qui s'étendent peu à peu. A ce titre, le PLUi-HD s'inscrit en compatibilité avec les autorisations délivrées. Ce qui amène à l'usage de différents types de zones selon l'étape d'exploitation engagée : zones UY pour les espaces concernées par des constructions, installations particulières, secteurs Ns pour les espaces d'enfouissement, zones 2AUy en prévision des futurs espaces d'exploitation. Il est entendu que **cette activité d'intérêt régional est exclue de tout décompte de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans le cadre du PLUi-HD.**

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

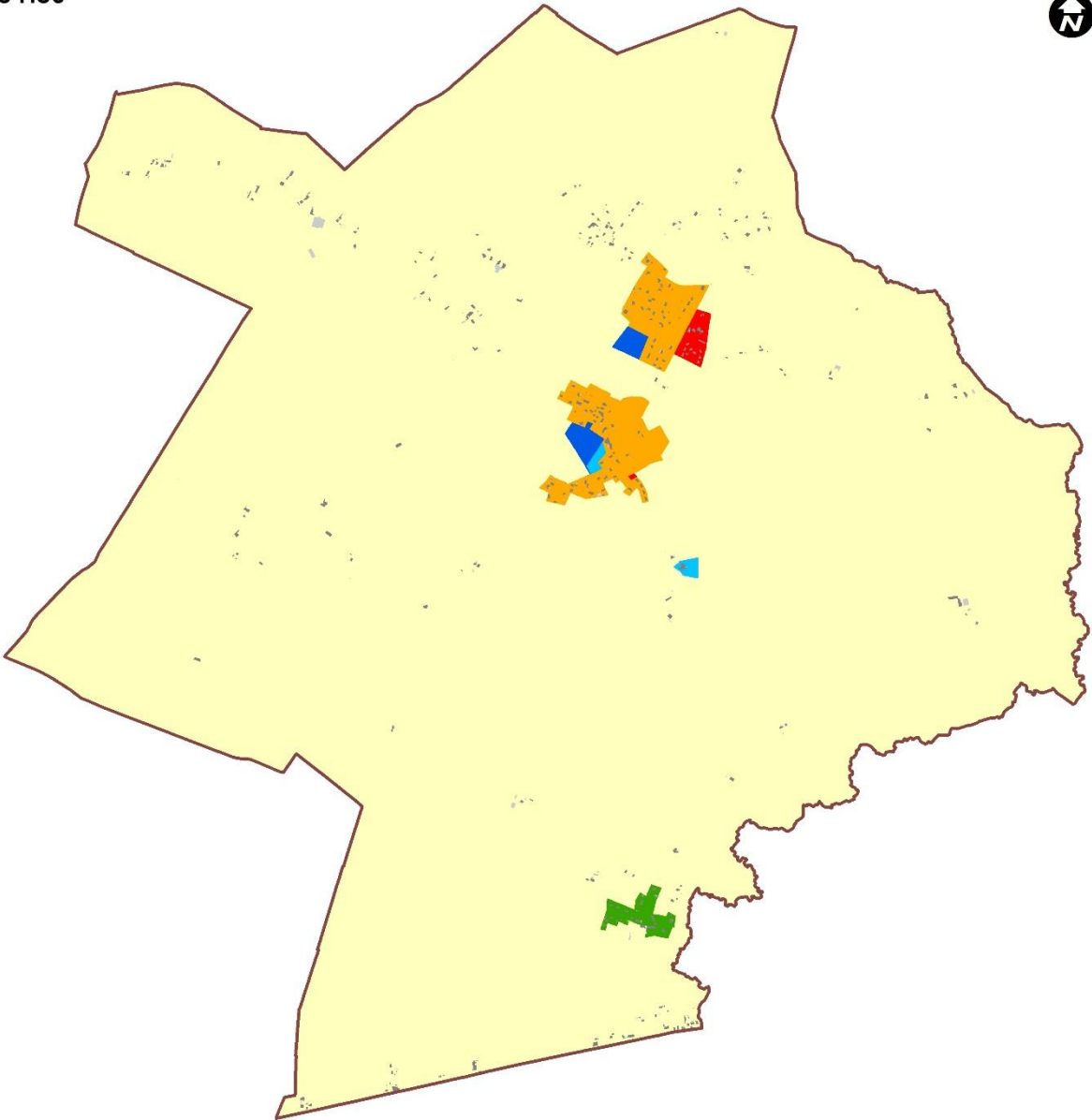
Les principaux enjeux à Lapouyade consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale et tout particulièrement au maintien des grandes entités boisées.

En ce sens, le PLUi-HD a reconduit les orientations réglementaires du PLU initial pour la gestion du patrimoine forestier en combinant aussi bien des zones Np que des Espaces Boisés classés sur des séquences environnementales plus sensibles.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

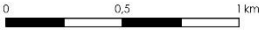
s. Le Fieu

Le Fieu



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
-
- maintien en zone agricole ou naturelle

passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniserpassage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturellepassage de zone agricole ou naturelle en STECALpassage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	21,74	0,00	0,07	0,00	0,73	22,55
1AU	0,91		3,29	0,00	0,56	4,76
2AU	0,37	2,98	0,00	0,00		3,35
A	2,60	0,00	563,62	86,88	0,00	653,10
N	0,00	0,00	31,49	742,28	3,87	777,64
Total général	25,62	2,98	598,47	829,16	5,17	1461,40

Contexte général :

La commune de Le Fieu bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, approuvé en 2013. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte réglementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Compte-tenu des faibles capacités de densification présentes dans le bourg de Le Fieu, le projet initial était de venir conforter l'urbanisation autour du centre-bourg par une extension de ce dernier sur sa frange Ouest mais également au sud, de l'autre côté de la RD21. Toutefois, quel que soit les investigations faune-flore et surtout le travail mené sur les zones humides réalisées, l'application actuelle du SAGE Isle-Dronne n'a pas laissé la possibilité de poursuivre vers les intentions initiales de développement de la commune. L'application en l'état du SAGE Isle-Dronne ne laissant pas la possibilité de la compensation, la traduction réglementaire du PLUi-HD ne laisse entrevoir qu'une possibilité de gestion de l'urbanisation existante sur la commune de Le Fieu.

De ce fait, aucune zone ouverte à l'urbanisation à court terme n'est positionnée sur la commune. Une réserve foncière 2AU est toutefois maintenue dans le souhait de maintenir des perspectives de développement dans l'avenir dans l'hypothèse d'une évolution future du SAGE Isle-Dronne.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée. Il s'agit essentiellement de gérer l'urbanisation existante mais également de permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de renforcement de l'identité de centre-bourg par la réalisation d'aménagements complémentaires (équipements et espaces publics).

Pour ce qui concerne, les autres quartiers de la commune, il s'agit simplement d'assurer une gestion au sein de l'enveloppe agglomérée existante, ce qui peut permettre le comblement des dernières dents creuses présentes en particulier dans le quartier de Cossy.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Gestion du site des carrières :

Une des particularités de la commune est de bénéficier de la présence de carrières en cours d'exploitation. Conformément aux autorisations préfectorales d'exploitation du site existant, le PLUi-HD s'attache à gérer le périmètre d'extraction existant et projeté tout en anticipant le réaménagement progressif du site pour l'accueil d'installation de production d'énergie renouvelable. Pour cette raison, le site d'exploitation peut aussi bien être couvert par des secteurs Nca pour l'exploitation de la ressource, que par un secteur Npv pour l'installation d'un parc de panneaux photovoltaïques.

Gestion du site de l'« Usine Végétale » et du parc attenant :

La commune bénéficie de la présence d'un équipement d'intérêt communautaire, l'« Usine Végétale » qui est un Tiers-Lieu. Cet équipement public bénéficie donc d'un zonage approprié (Ne) pour assurer sa gestion et le développement potentiel de ses aménagements.

Les espaces verts attenant bénéficient quant à eux d'un zonage de type NL pour permettre d'accroître l'attractivité du site et laisser des possibilités d'aménagement pour la Communauté d'Agglomération.

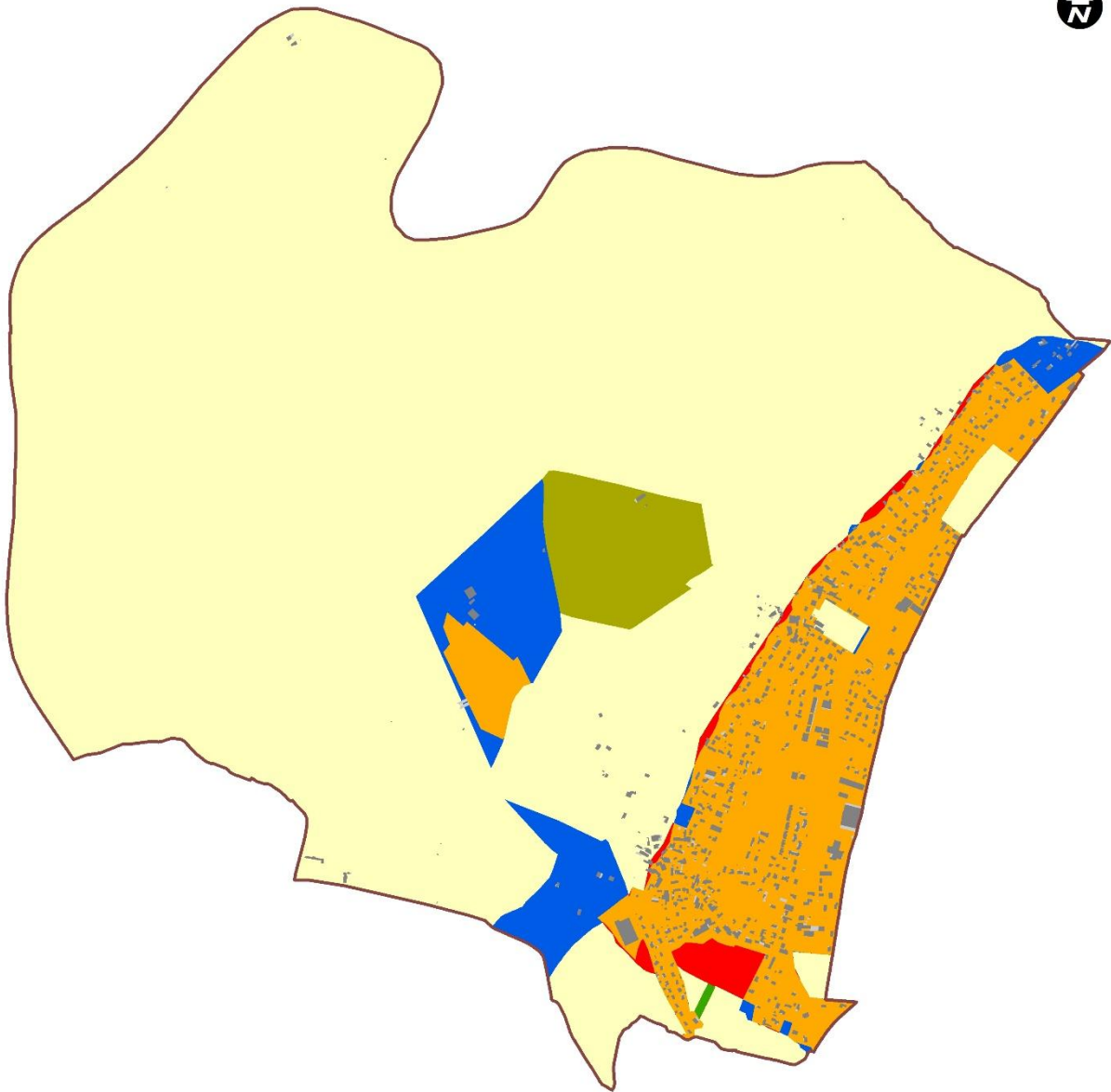
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Le Fieu consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la présence importante de zones humides sur l'ensemble de la commune, cela entraîne de fait la disqualification d'un certain nombre de secteurs qui doivent être évités comme vu précédemment. Par ailleurs, vis-à-vis de la sensibilité des milieux présents, une attention doit être portée sur la maîtrise du développement urbain et de l'accueil de nouvelles populations induites puisque le centre-bourg n'est pas doté d'un système d'assainissement collectif.

Enfin, le territoire est couvert par la présence d'un massif boisé très étendu sur une très large partie du territoire dont il faut assurer la préservation.

t. Les Billaux

Les Billaux



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de STECAL en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	66,33	0,12	0,02	0,19	11,46	0,00	78,12
1AU	10,41	0,98					11,39
2AU	5,12				14,75		19,87
A	1,67		2,81	54,35	0,21		59,04
N	0,56		0,06	0,18	438,93	0,25	439,97
STECAL				0,01	17,45		17,46
Total général	84,08	1,10	2,90	54,72	482,79	0,25	625,84

Contexte général :

La commune des Billaux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015. Compte-tenu du très fort développement urbain connu par la commune au fil des dernières années, la très grande majorité des espaces initialement ouverts à l'urbanisation – à vocation résidentielle ou économique – ont d'ores et déjà fait l'objet d'opérations soient réalisées soient en cours de réalisation. Dans ce contexte de forte pression foncière exercée par le positionnement de la commune au contact de Libourne d'une part, mais également bénéficiant d'un accès direct vers l'autoroute A89, l'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer d'une part sur les espaces restant à mobiliser du Plan Local d'Urbanisme communal tout en s'assurant notamment de sa compatibilité avec les enjeux de :

- Prise en compte du risque inondation ;
- Prise en compte des enjeux de maintien des espaces agricoles, plus particulièrement viticoles, situés en périphérie immédiate ;
- Prise en compte de l'équilibre dans la production de logements recherché par le volet « Habitat » du PLUi-HD.

Ainsi, des efforts de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été mis en œuvre en particulier sur les franges Est et Nord des espaces agglomérés de la commune. L'objectif étant en particulier de renforcer l'urbanisation de la frange sud du Bourg qui constitue un secteur stratégique, à l'interface du cœur de la commune et de Libourne pour assurer l'accueil de nouveaux habitants à travers une urbanisation qui viendrait finir de ceinturer l'urbanisation du bourg historique en complétant les connexions à réaliser en matière de cheminements doux par exemple.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Compte-tenu du caractère récent ou en cours de réalisation des opérations d'urbanisme sur la très grande majorité des espaces agglomérés du bourg des Billaux. La traduction règlementaire à assurer le transfert de la dénomination ancienne de zones 1AU en zones devenues urbanisées. Cela implique donc également, en cohérence, la définition d'un zonage approprié au niveau des règles d'urbanisme dans un contexte urbain d'émergence d'un tissu pavillonnaire relativement dense où le processus de densification par division parcellaire sera finalement plus limité dans les zones urbanisées récentes compte-tenu de tailles de parcelles limitées et une implantation du bâti généralement au centre des parcelles. Le règlement s'inscrit donc plus dans une logique de gestion de l'existant.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

A court terme, il n'y a pas d'ouverture nouvelle de zone dédiée à une urbanisation à vocation résidentielle. En effet, il s'agit dans un premier temps de finaliser les opérations en cours, ce qui justifie simplement la mise en place d'une zone 1AU sur le secteur « Barrail de Cullé » qui bénéficie déjà d'un permis d'aménager.

La commune met toutefois en perspective une future zone d'extension de l'urbanisation (2AU) positionnée à proximité immédiate des principaux services et équipements publics de la commune et de son centre-bourg. Il s'agira, lors de son ouverture après révision du PLUi, de proposer à la fois une capacité d'accueillir plus de logements en contact direct du centre-bourg mais également des formes urbaines plus compactes et plus hautes pour maximiser les potentialités d'accueil de nouveaux habitants tout en s'inscrivant dans une logique de cohérence et de transition avec le tissu urbain immédiatement environnant. Cette opération d'extension du bourg future devra également répondre à des enjeux de connexions et de liaisons douces à renforcer aussi bien de ce nouveau quartier en direction du centre-ville, mais aussi comme un quartier traversé et ouvert à la mobilité douce des usagers des quartiers extérieurs.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

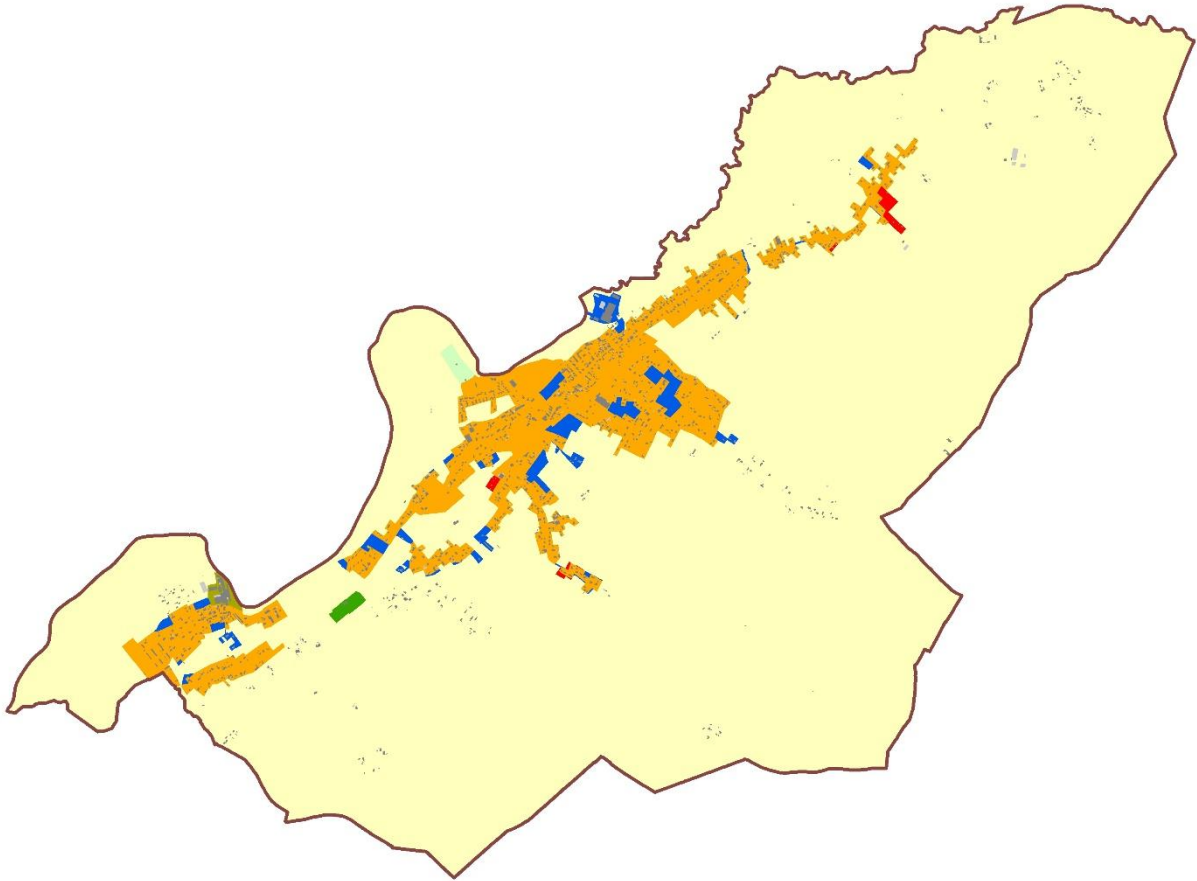
Les enjeux sur la commune des Billaux sont multiples d'un point de vue environnemental mais peuvent s'appuyer notamment sur le maintien des principaux espaces et milieux humides sur toute la frange ouest de la commune. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement

règlementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

u. Les Eglisottes-et-Chalaures

Les Églisottes-et-Chalaures



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de STECAL en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	159,86	1,90	4,16	14,68		180,60
2AU	0,00		1,99	0,13		2,12
A	2,63		585,67	124,06	1,90	714,25
N			1,58	820,02		821,60
STECAL				2,72	2,26	4,99
Total général	162,48	1,90	593,40	961,61	4,16	1723,55

Contexte général :

La commune des Eglisottes-et-Chalaures a finalisé et approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2013. Il a fait l'objet de plusieurs procédures de modification pour l'adapter aux évolutions réglementaires et législatives.

Le déclin des principaux sites industriels qui avaient marqué le développement communal (usines Navarre et Baudou notamment) a entraîné une perte importante et récurrente d'emplois à partir des années 1975 jusqu'à dans les années 1990, générant à la fois une diminution de la population (liée à la fermeture des lieux d'emplois sur la commune) et la constitution de vastes friches industrielles.

Depuis les années 2000 cependant, la commune connaît un regain d'attractivité résidentielle, en raison des équipements et services existants, de la vie associative importante et de sa proximité avec le pôle de Coutras, les grandes infrastructures de transport (A 89, ligne SNCF Bordeaux-Libourne-Paris) et une importante disponibilité foncière, jusqu'alors non régulée au regard de l'absence de document d'urbanisme sur le territoire qui a conduit à un étalement urbain conséquent, le long du réseau viaire principal et secondaire.

Ce développement récent de l'urbanisation, principalement sous forme pavillonnaire, tend progressivement à banaliser le paysage de la commune, par une forme de standardisation des constructions et une consommation de l'espace importante, tandis que les polarités historiques, dont certaines représentent une valeur patrimoniale forte sur la commune (le bourg, Monfourat, le Breuil et le pôle de la gare) perdent en qualité et en attractivité (bâti dégradé, augmentation de la vacance, faible valeur d'usage des espaces publics structurants en particulier).

Les zones urbaines et urbanisables étaient donc relativement étendues et ne correspondaient plus aux orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) attendues aujourd'hui.

La commune est historiquement organisée en une unité principale conséquente, le bourg, qui comporte des commerces, services et équipements. Ce bourg a donc connu un développement contemporain conséquent et linéaire le long de la RD674 et de la RD674E1. Cependant la création d'un pôle d'activités commerciales et de services en amont du bourg au lieu-dit la Combe, sans connexion avec ce dernier, ne favorise pas le maintien de la dynamique de cette entité urbaine.

La deuxième particularité de la commune est qu'elle est aussi traversée la voie ferrée entre Libourne et Angoulême. Cette voie ferrée suit quasiment en parallèle

L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer très largement sur ce document d'urbanisme très récent qui intègre notamment les orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) compatibles avec le SCoT du Grand Libournais. Par ailleurs, ce projet a priori pensé à l'échelle communale, a également intégré des orientations programmatiques vis-à-vis du nombre de logements à mettre sur le marché durant les prochaines années en compatibilité avec le précédent PLH de la Cali et le volet « Habitat » du PLUi-HD.

Le travail de l'élaboration du PLUi-HD a consisté à reprendre les bases du PLU approuvé en 2009 pour les réintégrer et les rendre compatible avec les exigences de la loi Climat & Résilience traduites à la fois dans le SRADDET.

La commune a ainsi souhaité prioriser le développement du bourg, tout en permettant les hameaux et les extensions urbaines sur les parties à vocation résidentielle de permettre l'extension limitées des habitations, les annexes et les piscines.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009, les périmètres des principales entités urbaines du bourg ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire qui ne conduirait pas à renforcer le centre-bourg de la commune dont la lisibilité est à ce jour difficile compte-tenu de l'étalement de l'urbanisation qui a pu avoir lieu durant les dernières décennies.

Il s'agit en particulier d'éviter toute poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des voies, qui a conduit et conduirait potentiellement au rattachement des entités urbaines existantes, notamment au nord et au sud du bourg.

De plus, les capacités de densification ont été étudiées et des espaces libres faisant l'objet d'une rétention foncière depuis nombreuses années ou qui ne sont pas accessibles ou encore des poches d'espaces agricoles ou naturels (parcs et jardins) ont été sortis des zones constructibles.

Les entités urbaines suffisamment importantes depuis la Chapelle jusqu'à Vergne sont ensuite matérialisées en zone urbaine en compatibilité avec le SCoT et en évitant toute extension qui viendrait de fait impacter les espaces ruraux périphériques.

Les autres zones urbaines ne permettent que la gestion des constructions existantes : extension, annexes et piscines en fonctions de la forme urbaines de ces quartiers. Toutefois, l'élaboration a permis de régulariser une situation de construction illégale sur un quartier au nord du bourg :

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

La seule zone d'extension de l'urbanisation prévue sur la commune s'inscrit à proximité immédiate des principaux services et équipements publics de la commune. Il s'agit donc à travers la zone 2AU de prévue de proposer à la fois une capacité d'accueillir plus de logements en centre-bourg mais également de proposer des formes urbaines plus compactes pour matérialiser une densité plus cohérente avec l'image d'un centre-bourg. Même si cette extension ne sera pas immédiatement perceptible depuis l'emprise publique principale que constitue la RD674E1, il s'agit d'impulser de nouvelles formes urbaines sur la commune.

A noter toutefois, deux extensions potentielles sous la forme de réserve foncière 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes et sous réserves de disponibilités des réseaux (eau potable).

Des sites particuliers à prendre en considération :

Le PLUi-HD est aussi l'occasion de mettre en place les outils nécessaires à la gestion et au développement de certains équipements et sites historiques majeurs :

- Identification des espaces nécessaires au développement des équipements publics entre le bourg et la rivière Dronne,
- Création d'une zone naturelle industrielle sur les sites historiques industriels que sont les moulins sur la Dronne localisés en zone inondables,
- Définition de zones d'activités sur les sites d'entreprises existantes sur le territoire des Eglisottes-et-Chalaures.

De même, les 3 parcs photovoltaïques présents au nord-est de la commune bénéficient dans ce cadre d'un secteur particulier Npv afin de gérer les installations existantes.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

La commune de Saint-Denis-de-Pile s'inscrit dans un **cadre paysager** apportant à la fois de nombreuses **contraintes à son développement urbain** mais aussi d'**indéniables atouts** pour **valoriser son cadre de vie**.

Sur la **frange Nord** de la commune sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable de la Dronne. Ce sont des secteurs où l'on trouve des milieux bocagers intéressants.

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

Par ailleurs, les **vastes espaces naturels et agricoles** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des

coupures d'urbanisation majeures, propre au territoire communal. Ainsi, si le développement linéaire a été important, le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de **conserver cette qualité paysagère**.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Gestion des risques :

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles**.

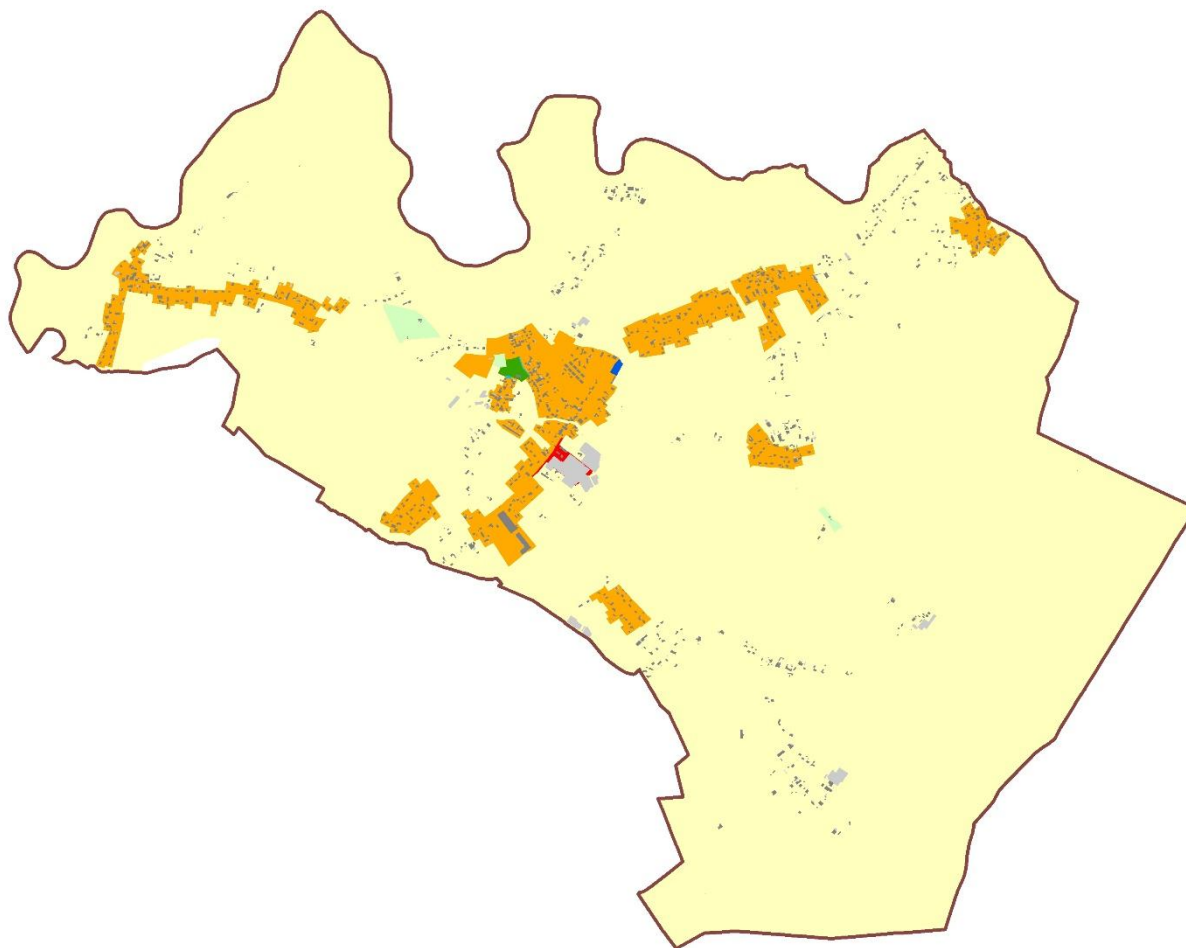
Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLUi est également de **laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique**, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées au niveau du bourg.

Le PLUi-HD s'attache donc à ce qu'**aucune disposition aggravant les risques** ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place.

v. Les Peintures

Les Peintures



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
maintien en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	79,70	1,49		0,26		0,08	81,53
1AU		4,22	1,06				5,28
2AU	2,44			736,28	30,48		769,20
A				19,14	430,88	1,05	451,07
N						3,93	3,93
STECAL	82,14	5,71	1,06	755,69	461,36	5,06	1311,02
Total général	79,70	1,49		0,26		0,08	81,53

Contexte général :

La commune des Peintures a finalisé et approuvé son nouveau Plan Local d'Urbanisme en fin d'année 2023. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer très largement sur ce document d'urbanisme très récent qui intègre notamment les orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) compatibles avec les exigences de la loi Climat & Résilience traduites à la fois dans le SRADDET et le futur SCoT du Grand Libournais. Par ailleurs, ce projet a priori pensé à l'échelle communale, a également intégré des orientations programmatiques vis-à-vis du nombre de logements à mettre sur le marché durant les prochaines années en compatibilité avec le précédent PLH de la Cali et le volet « Habitat » du PLUi-HD. Seul un déclassement d'une zone 1AU en réserve foncière 2AU a dû être envisagé en raison des équipements à renforcer et d'une programmation de logements encore trop importante durant le premier temps de mise en œuvre du document d'urbanisme intercommunal.

De ce fait, tout concourt à la reprise des dispositions règlementaires du document d'urbanisme communal récemment approuvé, d'autant plus que ce document initial propose un projet de renforcement du centre-bourg par la mise en œuvre de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), également reprises par le PLUi-HD.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2023, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris mais en adaptant les règles de densification potentielles. En effet, pour différentes raisons, risque de remontées de nappe, des problématiques de réseaux... il n'était pas forcément souhaitable de maintenir des capacités de densification du tissu urbain en particulier autour des hameaux anciens comme à Janguet ou Malibeu par exemple. En revanche, certains secteurs d'extension d'urbanisation de type pavillonnaire, sont maintenue dans leur limite d'extension mais permettent un processus de division parcellaire en proposant un règlement de zone adapté au regard de la morphologie parcellaire souvent en « lanière ».

Comme pour le PLU communal, il s'agit en particulier d'éviter toute poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des voies, qui conduirait potentiellement au rattachement des entités urbaines existantes, notamment dans le secteur de Rolland au nord du Bourg ou dans celui de Sablons.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

Plusieurs zones 1AU sont proposées en reprenant les orientations initiales du Plan Local d'Urbanisme communal. Outre la possibilité concrète qu'elles apportent à la commune de répondre aux besoins en logements, elles permettent également de conforter le centre-bourg en rattachant les différents quartiers qui composent le bourg par une mise en relation par des nouvelles emprises publiques et connexions douces.

Dans cette stratégie, les zones 1AU s'inscrivent à proximité immédiate des principaux services et équipements publics de la commune d'une part, mais il s'agit également de proposer des formes urbaines plus compactes pour matérialiser une densité plus cohérente avec l'image d'un centre-bourg. Même si ces extensions ne seront pas immédiatement perceptibles depuis l'emprise publique principale que constitue l'avenue de l'Europe (RD674), il s'agit d'impulser de nouvelles formes urbaines sur la commune.

Des sites particuliers à prendre en considération :

Il est à noter l'existence du site des anciennes serres (UX) qui constitue un espace intégralement imperméabilisé et qui de fait pourra être le support au renforcement des activités artisanales sur le territoire. C'est à ce titre, que sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, ce vaste espace est basculé de zone agricole en zone UX.

Il est également à noter que le PLUi-HD intègre :

- Le projet de parc photovoltaïque flottant (Npv) dont les autorisations préalables ont été accordées et qui concernent les plans d'eau des anciennes gravières situés sur la frange est du territoire communal ;
- L'extension de la zone d'activités (1AUXx) du site Yvantout, qui fait l'objet actuellement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme communal.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

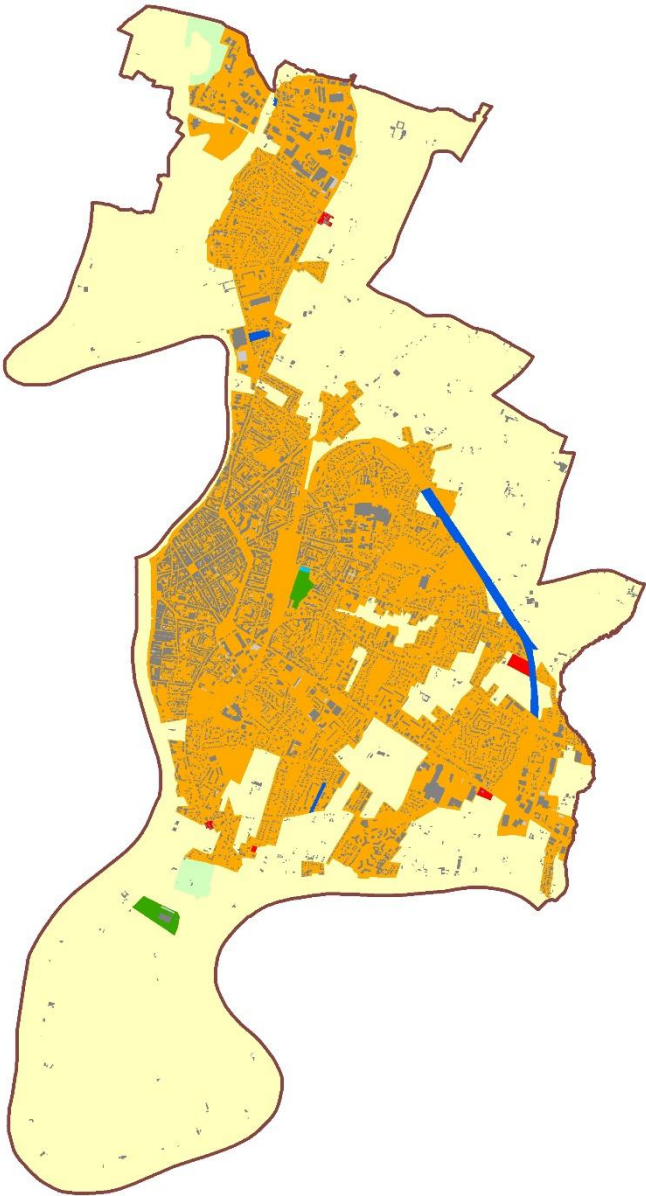
Les enjeux sur la commune des Peintures concernent la bonne prise en compte des risques d'inondation et du maintien en espaces préservés des quelques éléments du réseau hydrographique ou fossés drainants du territoire communal.

Ce réseau est souvent appuyé par la présence de quelques espaces boisés qui viennent contribuer à qualifier de manière positive et qualitative la Trame Verte et Bleue intercommunale. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

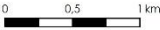
w. Libourne

Libourne



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	804,43	1,72		13,11	0,30	0,28	819,84
1AU	8,76	10,62					19,38
A	1,80		1,51	740,42	28,96	4,71	777,40
N					428,09	2,72	430,81
STECAL						14,18	14,18
Total général	815,00	12,33	1,51	753,53	457,35	21,89	2061,61

Contexte général :

Le PLU de Libourne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2016. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures de modifications et de révision à objet unique pour intégrer des évolutions dues à des projets structurants de développement urbain, économiques, ...

Libourne est un pôle urbain très bien équipé avec la présence de nombreuses administrations (sous-préfecture, services déconcentrés de l'Etat...) et d'un tissu économique composé de grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois, de grands équipements au rayonnement extra-communal de santé, de loisir, de desserte (hôpitaux, pôle aquatique, gare TGV, autoroute A89, ...).

L'identité historique de bastide anglaise et paysagère grâce à la présence du viticole et du fleuve (la Dordogne), la proximité de l'agglomération bordelaise, à la fois spécifique et attrayante, positionne facilement la commune comme un territoire d'accueil.

Sa situation géographique à la fois au cœur du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Grand Libournais et tout près de la métropole bordelaise à la démographie croissante, font de Libourne une ville moyenne qui a vocation et qui doit participer à une dynamique territoriale plus large. Ainsi le projet de la ville doit porter le développement des infrastructures pour répondre à ses propres besoins mais aussi inscrire l'évolution des structures intercommunales de demain.

Le territoire de Libourne est marqué par des enjeux démographiques, sociaux et économiques. Le développement récent de Libourne a marqué le territoire tant par les formes urbaines produites, les différentes densités du bâti, les mutations foncières, le phénomène de vacances des logements aussi bien que des locaux économiques.

9 ans après son approbation, il apparaissait nécessaire de faire évoluer ce document, compte-tenu de la nécessité de prendre en compte les évolutions liées au SCoT et au PLH. Une révision du PLU communal est en cours, parallèlement à l'élaboration du PLUIHD.

Le PLUI-HD reprend intégralement les orientations et objectifs de la procédure du PLU en les adaptant aux évolutions du code de l'urbanisme et plus particulièrement avec la prise en compte de la loi climat et résilience de 2021.

La volonté étant de conforter la ville de Libourne, le **comblement des espaces résiduels en secteur bâti** est privilégié en tenant compte des différentes formes urbaines existantes et leurs qualités selon les quartiers. En effet, les espaces libres (jardins, cœurs d'îlots dents creuses) dans un périmètre limité, en application des critères du SCoT du Grand Libournais, permettent de renforcer ce pôle majeur de centralité. En effet, le travail réalisé sur la base du PLU approuvé s'effectue sur un enveloppement urbain constant sans extensions urbaines spatiales majeures ou sur des espaces très limités d'extension, qui sont compensés par la restitution de zones urbaines à la zone agricole ou à la zone naturelle.

Toutefois, le projet met aussi en avant le **maintien du cadre paysager dans les enveloppes urbaines de la ville**. Les dents creuses et les principaux espaces libres intègrent un volet qualitatif afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

Libourne est positionnée géographiquement à l'interface du bassin de vie et d'emplois libournais, le long des axes majeurs de desserte de cette partie du territoire girondin ; une grande partie des flux de circulation en provient, sans oublier la Dordogne qui est aussi un élément fédérateur inscrit dans le PDD du PLUI-HD comme élément d'intégration du territoire au même titre que les autres rivières qui traversent la CALI.

Les objectifs de production de logements notamment à vocation sociales se callent aux objectifs du PLH.

L'urbanisation vient en premier lieu densifier les espaces artificialisés afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification doit être organisée**, en étudiant les espaces mobilisables et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune. En ce sens, une étude sur la densification a permis de montrer les outils d'urbanisme de type OAP et le règlement permettent

d'atteindre la majeure partie des objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT.

Les **OAP sur le territoire de Libourne sont des OAP urbaines**, localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à proximité des arrêts de transport en commun, seront favorables à des **liaisons piétonnes et cyclables complémentaires, entre les axes de communication, raccordées au pôle de la gare**, afin de rapprocher les habitants des commerces, services et équipements de bourg. Ces OAP visent également à améliorer les conditions de desserte internes des secteurs de développement.

Les densités prévues sont variées et dégressives depuis la bastide vers l'extérieur de l'enveloppe urbaine, avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Par ailleurs, le **développement urbain** pour les prochaines années a été **envisagé en dehors des zones soumises au risque inondation** (par phénomène fluvio-maritime : submersion marine, ou par ruissellement).

Gestion des zones agglomérées existantes :

Dans l'objectif de rattraper la carence en matière de logements sociaux, des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** sont portées sur chaque secteur de développement dans les enveloppes urbaines artificialisées. Ces OAP permettent d'**atteindre une partie des objectifs de production de logements**, quantitatifs et qualitatifs, en respectant les densités du SCOT.

Le **reste des espaces libres** des enveloppes urbaines artificialisées ne sont pas mobilisables pour mettre en place une servitude de mixité sociale. De plus, ces espaces libres ne sont mobilisables **que par divisions parcellaires**. Les expériences montrent qu'en effet, **une SMS sur les parcelles constructibles par division parcellaire ne permettent pas d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux** (en pratique, les porteurs de projet inscrivent leur(s) opération(s) sous le seuil imposant la production de logements sociaux).

8 sites ont été étudiés pour les OAP. Pour chaque site d'OAP, un pourcentage de logements sociaux a été travaillé pour permettre la production de logements sociaux dans les zones urbaines, en fonction de la situation géographique, du contexte urbain (forme urbaine du quartier, densité, compacité, ...) et du contexte social.

Les 8 sites permettent la production de 325 logements sociaux.

Le reste des logements sociaux à produire est portée :

- D'une part par un objectif de diversification sociale sur les zones urbaines (20%),
- D'autre part sur des sites de zones urbaines (secteurs gare et Bastide), classées en zone urbaines avec application d'une servitude de mixité sociale.

Le potentiel de logements sociaux serait ainsi augmenté d'environ 270 nouveaux logements.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de « ville » avec tout ce que cela peut supposer :

- tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traditionnelles,
- tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,
- préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,
- apporter une qualité aux espaces publics.

Cela garantit également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population.

Afin d'affirmer un peu plus cette fonction centrale de la ville, le règlement favorise par ailleurs la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, voire en R+2 dans le centre-ville, ce qui permet de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du cœur historique, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal de la zone

pavillonnaire compris entre les faubourgs et la rocade qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

Enfin, pour répondre à ces enjeux économiques locaux et intercommunaux, les zones d'activités existantes définies dans le PLU approuvé sont reconduites afin de gérer ces sites économiques existants, composantes majeures de l'attractivité de la centralité de Libourne. Le site du Verdet fait l'objet d'une OAP pour favoriser la densité et optimiser les espaces libres encore existants correspondant à la nappe de stationnement.

La volonté inscrite dans le PLUi-HD est de maintenir les structures commerciales périphériques sans en créer de nouvelles, en améliorant leur qualité voire leur densité, sans pour autant les étendre. La volonté de conforter le commerce de la bastide suppose de contrôler les extensions périphériques, en veillant à la complémentarité des offres.

Ce cadre stratégique pose ici aussi 2 principes fondamentaux que le PLU s'est attaché à traduire :

- la « stabilisation » et la requalification des pôles commerciaux « monofonctionnels ». Il s'agit d'adapter le développement du commerce aux exigences d'aménagement du territoire notamment au travers d'une proximité avec l'habitat. Pour cela, une zone sous-zone UX a été spécialement créée pour gérer les pôles commerciaux existants qui se différencient des autres pôles d'activités économiques.

Ces pôles commerciaux constitués par le Verdet, Leclerc et Gifi, sont en lien direct avec les déplacements, localisés le long d'axes support de déplacements domicile-travail (voies, lignes de transports en commun) ou au niveau des nœuds routiers. À Libourne, seule la bastide se localise à proximité un pôle intermodal de la gare, lieu où plusieurs modes de déplacement se croisent (bus, automobiles, trains, piétons...).

Les équipements font l'objet d'un zonage particulier afin de permettre leur adaptation selon leurs évolutions (hôpitaux, équipements sportifs, collèges, lycées, ... La gare rejoint ces zones UE afin de faciliter la réalisation du programme d'aménagement et de constructions liés au parc d'échange multimodal (PEM). Le quartier de la gare devient donc une nouvelle porte d'entrée et de sortie enforcée du territoire avec la création du RER métropolitain entre Arcachon et Libourne et passant par Bordeaux.

Gestion de sites spécifiques :

Le PLUi-HD permet d'adapter le périmètre du zonage de la bastide en étendant la zone UA sur des espaces urbains de même forme jusqu'à la Gare, en compatibilité avec l'AVAP.

Le quartier des chais voit lui aussi son périmètre adapter afin de le faire correspondre au périmètre de l'OAP dédiée à ce secteur afin d'assurer sa mutation urbaine et fonctionnelle, entre la Dordogne et la Bastide. La partie de ce secteur qui reste à vocation de chais viti-vinicoles est classé en zone UA indicée « x » (activités) pour assurer pendant les 12 ans d'application du PLUi la gestion et l'évolution de ces activités particulières à proximité du cœur historique de Libourne.

Le PLU approuvé définissait une OAP sur le site des casernes ainsi qu'un secteur de zonage particulier. Deux procédures d'adaptations du PLU sont en cours afin de faire évoluer le site des Casernes vers l'accueil d'une 4ème Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile à Libourne. Le site des Casernes ne suffit pas à l'implantation complète de ce projet et nécessite un site complémentaire d'accueil choisi à l'intérieur des limites urbaine de Libourne de la rocade (le site de la Lamberte).

Rappel : À la suite des feux de forêts qui ont frappé la région Nouvelle-Aquitaine à l'été 2022, le Président de la République avait annoncé la création d'une quatrième UIISC le 22 octobre 2022. Le 2 août 2023, le Ministre de l'Intérieur a indiqué le choix de Libourne comme site d'implantation.

Cette unité opérationnelle interviendra en Nouvelle-Aquitaine, en France et à l'étranger pour faire face aux risques majeurs de toute nature et protéger les populations.

L'installation de la 4ème UIISC a débuté à l'été 2024 avec l'arrivée progressive des 160 premiers personnels, ils seront 580 en 2027 avec 250 véhicules.

L'installation de cette unité est une opportunité majeure pour la région Nouvelle-Aquitaine, pour le département de la Gironde et le Libournais. Sa mise en place renforcera l'attractivité du territoire en créant des emplois et de l'activité.

C'est à terme plus de 1 200 habitants supplémentaires qui arriveront dans le libournais.

Le site principal d'implantation de cette quatrième UIISC est le site des Casernes à proximité immédiate du site historique de la bastide de Libourne.

Cependant, compte tenu de l'importance du projet, il a été défini un site complémentaire au site des Casernes, permettant d'accueil du programme de constructions et l'accueil de à terme de 580 personnes qui travaillent sur le site et 250 véhicules.

Le site des Casernes accueillera le cœur de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile avec, notamment, l'hébergement des militaires (hébergement temporaire), les bureaux, le mess et les principaux espaces de stockage des matériels d'intervention.

Afin de permettre l'implantation des constructions et installation nécessaire à la 4^{ème} UIISC sur le site des Casernes, il est nécessaire de transformer la zone UAp du PLU approuvé (destinée à un projet de renouvellement urbain) en zone à urbanisme en priorité à vocation d'équipement (zone UE) mais avec une spécificité, celle d'être uniquement destinée à l'implantation de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile (secteur UEsc).

Cependant, le projet nécessite également la mobilisation un foncier d'environ 5ha pour la création d'équipements annexes : hangars de stockage, zone de maintenance, chenil mais également la possibilité d'accueillir un centre de formation avec les fonctions que cela suppose (bureaux, hébergements, etc). Le site de La Lamberte répond aux attentes du projet par sa localisation, sa superficie et le fait que la commune maîtrise une grande partie du foncier. De plus, le site est localisé dans les enveloppes urbaines du SCOT.

Le PLU approuvé ne permet pas la réalisation de cet équipement structurant sur le site de La Lamberte.

Pour cela, le PLUI-HD transforme la zone 2AUy en une zone spécifique pour la réalisation ces constructions et installations nécessaires à cet équipement public. En effet, il est créé une zone à urbaniser en priorité (zone 1AU) avec une vocation spécifique Afin de permettre l'implantation des constructions et installation nécessaire à la 4^{ème} UIISC sur le site de la Lamberte (1AUesc).

Les espaces agricoles préservés sont maintenus. Le périmètre aggloméré de la Ville de Libourne tel qu'il est défini dans le DOO du SCOT du Pays Libournais (continuité, compacité et densité) compte quelques 30 ha de surfaces agricoles (parcelles plantées en vigne ou non plantées mais représentant un potentiel agronomique majeur)., assurer par le maintien d'un classement en zone agricole de ces espaces productifs mais aussi en préservant les espaces sensibles (zones Ap – Agricole protégée / Np – Naturelle protégée), ceci en compatibilité avec l'application de l'AVAP.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

La commune de Libourne s'inscrit dans un **cadre paysager** apportant à la fois de nombreuses **contraintes à son développement urbain** mais aussi d'**indéniables atouts** pour **valoriser son cadre de vie**.

Sur la **frange Ouest et Sud** de la commune sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable et aux méandres de la Dordogne et de l'Isle. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants et de boisements de ripisylves. Comme vu précédemment, la partie Est et sud, très agricole, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**, par la compatibilité avec le **classement en zone inondable**.

Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, une attention particulière sera portée sur la **gestion des eaux**, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. En ce sens, le traitement des eaux pluviales devra systématiquement se faire sur site, quelle que soit la dimension du projet.

Les **ripisylves des cours d'eau** et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. **Le PLUi protège ces espaces qui sont peu nombreux sur la commune** (zone Np et Ap).

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

La volonté de la ville de Libourne vise la **recréation d'une trame verte urbaine, déjà engagée depuis l'approbation du PLU**, par la **préservation des parcs et jardins** au sein des espaces déjà urbanisés et des châteaux viticoles.

Par ailleurs, les **vastes espaces naturels et agricoles** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ainsi, si le développement linéaire a été important, le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de **conserver cette qualité paysagère**.

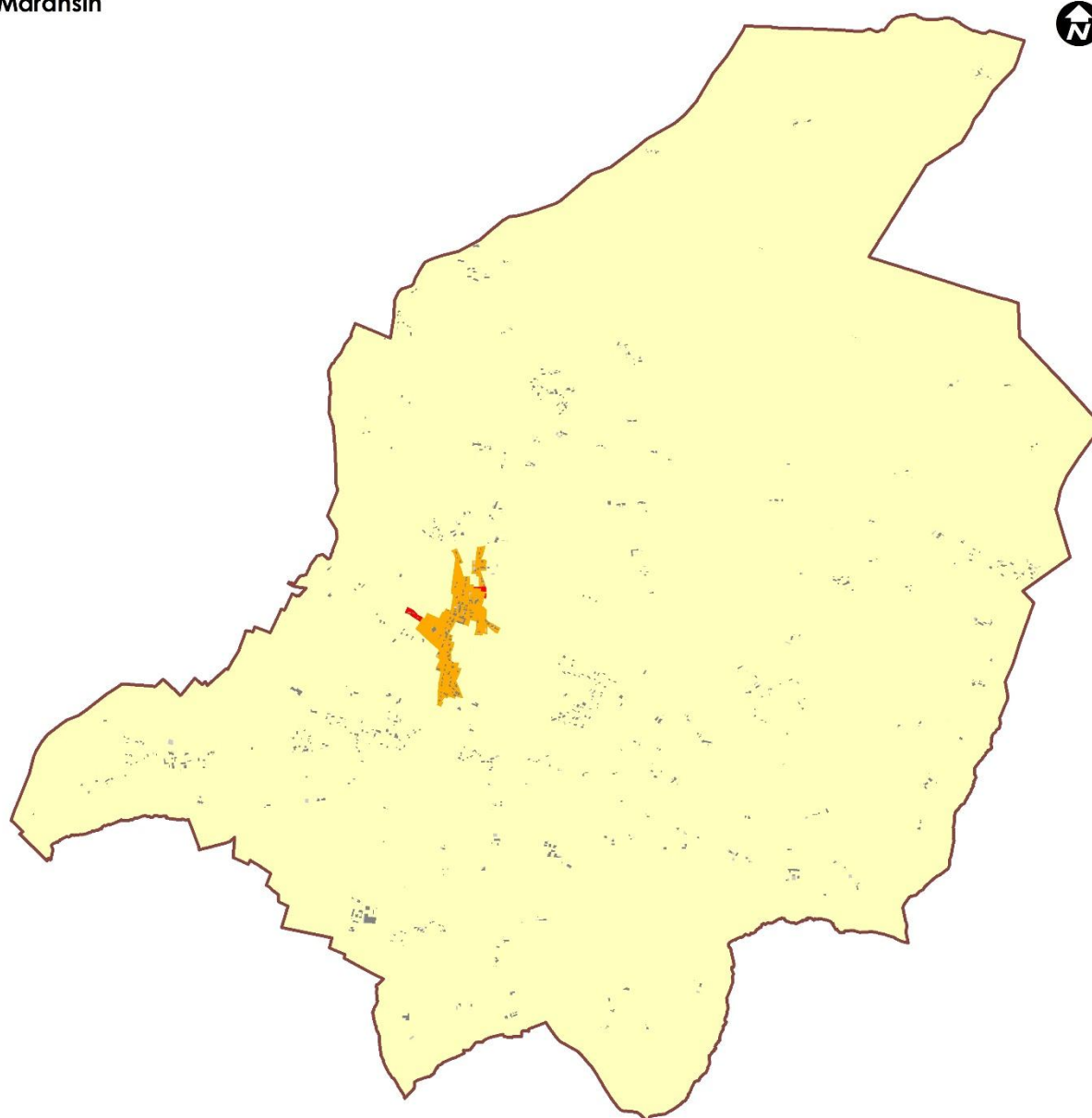
Gestion des risques :

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi de la Dordogne), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLUi est également de **laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique**, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées au niveau de différents quartiers. Les travaux engagés depuis l'approbation du PLU en 2016 ont amélioré la situation, mais la densification urbaine va entraîner une imperméabilisation des sols que le périmètre de l'agglomération urbaine doit intégrer et temporiser avant rejet dans le milieu naturel.

Enfin, le PLUi-HD s'attache à ce qu'**aucune disposition aggravant les risques** ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place.

x. Maransin**Maransin****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle		

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	A	N	Total général
U	17,77	1,61	0,00		19,38
N	0,47	0,20	1335,05	1628,89	2964,61
Total général	18,24	1,80	1335,05	1628,89	2983,99

Contexte général :

La commune de Maransin bénéficiait d'une nouvelle Carte Communale récemment approuvée (2024). Ce nouveau document d'urbanisme s'étant appuyé sur les orientations programmatiques du

Programme Local de l'Habitat (PLH) d'une part, mais également sur un respect des principales prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais d'autre part, le passage à la démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'est fait dans une logique de transition facilitée. Une grande partie du travail déjà réalisée dans le cadre de la démarche communale a pu être réintégrée tout s'appropriant de manière plus fine de l'ensemble de la « palette » réglementaire que peut proposer un PLUi par rapport à une Carte Communale.

La déclinaison réglementaire du PLUi-HD sur la commune de Maransin s'est ainsi attachée à renforcer le centre-bourg :

- soit par le biais d'un processus de confortement de l'entité urbaine existante en proposant des orientations d'aménagement et de programmation sur le rare espace libre présent au sein de l'espace aggloméré du centre-bourg,
- soit par le biais d'un processus d'extension à la fois limitée dans l'espace pour ne mobiliser le foncier strictement nécessaire au projet de développement communal, mais également sur du foncier maîtrisé puisqu'appartenant à la commune.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée, en mettant en avant en particulier les capacités de densification, soit sous forme de « dents creuses » et de divisions parcellaires, soit sous forme de foncier à reconquérir avec un changement d'affectation à programmer.

Pour ce qui concerne, les potentialités sous forme de dents-creuses, elles restent finalement peu nombreuses au regard de l'étendu du bourg. La présence d'espaces privatifs et parfois patrimoniaux (parc privé de château viticole par exemple) ou problématiques topographiques par exemple, limitent de fait les capacités densification.

Développement d'un nouveau quartier à vocation d'habitat et de services de détail :

De fait, la réelle potentialité d'étoffer et diversifier les fonctions centrales du centre-bourg de Maransin concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUHb située sur la frange ouest du bourg. Positionnée en contact direct avec les principaux services de proximité, le développement de cette nouvelle zone permet d'afficher une volonté de diversification s'appuyant sur une programmation de logements d'une part tout en positionnant potentiellement de nouveaux services de proximité dont des commerces de détail.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

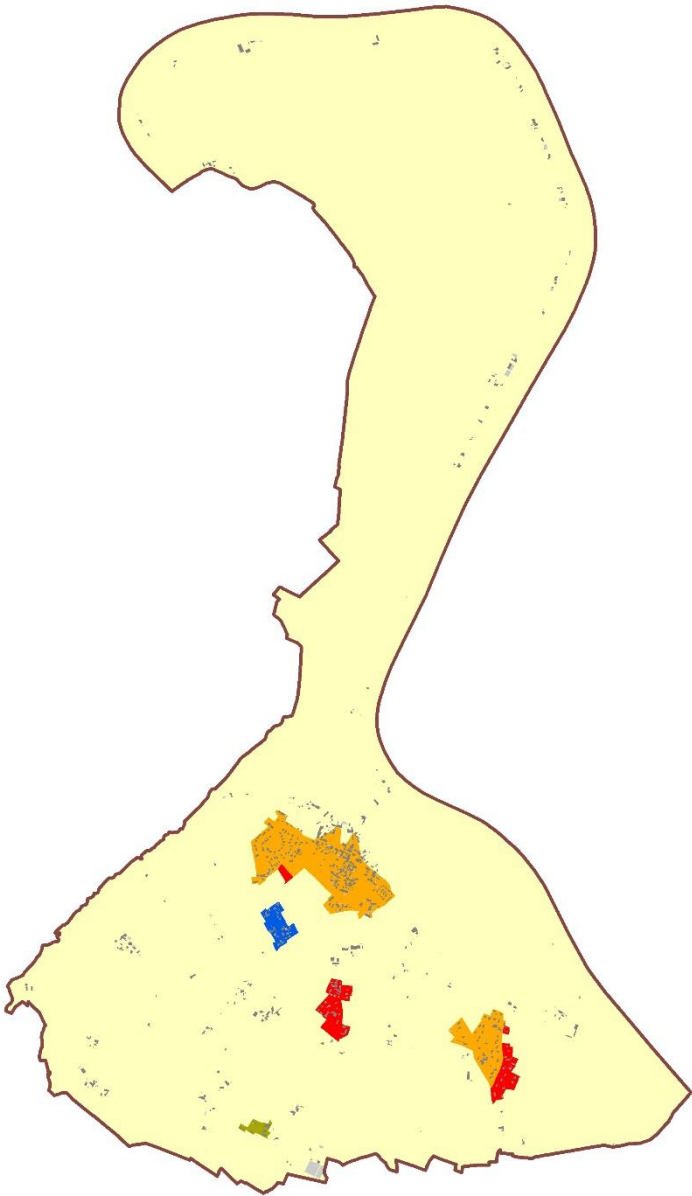
Les principaux enjeux à Maransin consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité.

Par exemple, ceux liés à la présence importante de zones humides sur l'ensemble de la commune, cela entraîne de fait la disqualification d'un certain nombre de secteurs qui doivent être évités. Par ailleurs, vis-à-vis de la sensibilité des milieux présents, une attention doit être portée sur la maîtrise du développement urbain et de l'accueil de nouvelles populations induites puisque le centre-bourg n'est pas doté d'un système d'assainissement collectif.

Enfin, le territoire est couvert par la présence d'un réseau hydrographique important qu'il convient de préserver, tout comme d'un massif boisé sur une très large partie nord du territoire dont il faut assurer de la même manière la préservation dans un contexte par ailleurs d'application du Plan de Prévention du Risque feu de forêt.

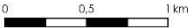
y. Moulon

Moulon



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
-
- maintien en zone agricole ou naturelle

passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniserpassage de STECAL en zone agricole ou naturellepassage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	Total général
U	28,03	0,00	3,24	0,00	31,28
1AU	3,82			0,00	3,82
2AU	0,22	3,23	0,00		3,45
A	4,74	0,50	723,51	65,01	793,75
N	3,41		41,99	449,15	494,55
STECAL				1,23	1,23
Total général	40,22	3,73	768,74	515,39	1328,08

Contexte général :

La commune de Moulon a finalisé et approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2021. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer très largement sur ce document d'urbanisme très récent tout en apportant un croisement des regards compte-tenu de :

- la nécessité de prendre en considération à la fois le volet « Habitat » et la programmation de logements à réaliser ;
- les problématiques de dépassement en prélèvement en eau potable du Syndicat d'Arveyres ;
- mais également les enjeux environnementaux, avec la présence de zones humides dans des zones 2AU du PLU communal.

Cela a amené des évolutions sensibles de la traduction règlementaire et plus particulièrement du zonage. Ainsi, les ouvertures d'urbanisation initialement envisagées sur les zones 2AU au regard de la capacité à desservir convenablement les sites ont été abandonnées. La capacité à densifier le tissu urbain existant a donc été privilégié afin d'éviter toute extension à court terme au profit d'un renforcement des espaces libres situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.

Sur les autres parties de la commune, le PLUi-HD s'inscrit généralement dans la continuité des orientations règlementaires déjà existantes.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2021, les périmètres des principales entités urbaines ont été repris afin de maximiser les potentialités de densification sous forme de comblement de dents creuses ou de divisions parcellaires. Il s'agit en particulier d'éviter toute extension urbaine non nécessaire qui ne conduirait pas renforcer le centre-bourg de la commune dont la lisibilité est à ce jour difficile compte-tenu de l'éparpillement de l'urbanisation qui a pu avoir lieu durant les dernières décennies.

La priorité a donc été d'intégrer pleinement la zone 1AU initiale de la partie sud du bourg en zone UB tout en y ajoutant des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit donc d'apporter les outils nécessaires à une densification de cette frange sud du bourg qui constitue le secteur le plus facilement urbanisable à court terme car immédiatement raccordable aux différents réseaux.

Les extensions d'urbanisation :

De fait, le PLUi-HD ne propose pas de potentialité d'extension de l'urbanisation à court terme. Les zones 2AU du PLU communal sont maintenues mais inconstructibles. Il s'agit toutefois de conserver ces perspectives d'étoffement du centre-bourg lorsque les problématiques d'eau potables à l'échelle du syndicat auront été résolues et ce qui peut permettre également de préparer les compensations éventuelles si des zones humides devaient effectivement être impactées.

Des sites particuliers à prendre en considération :

Il est à noter que les périmètres d'alerte quant aux risques de mouvement de terrain, sur certaines parties spécifiques de la commune, sont maintenues dans le PLUi-HD.

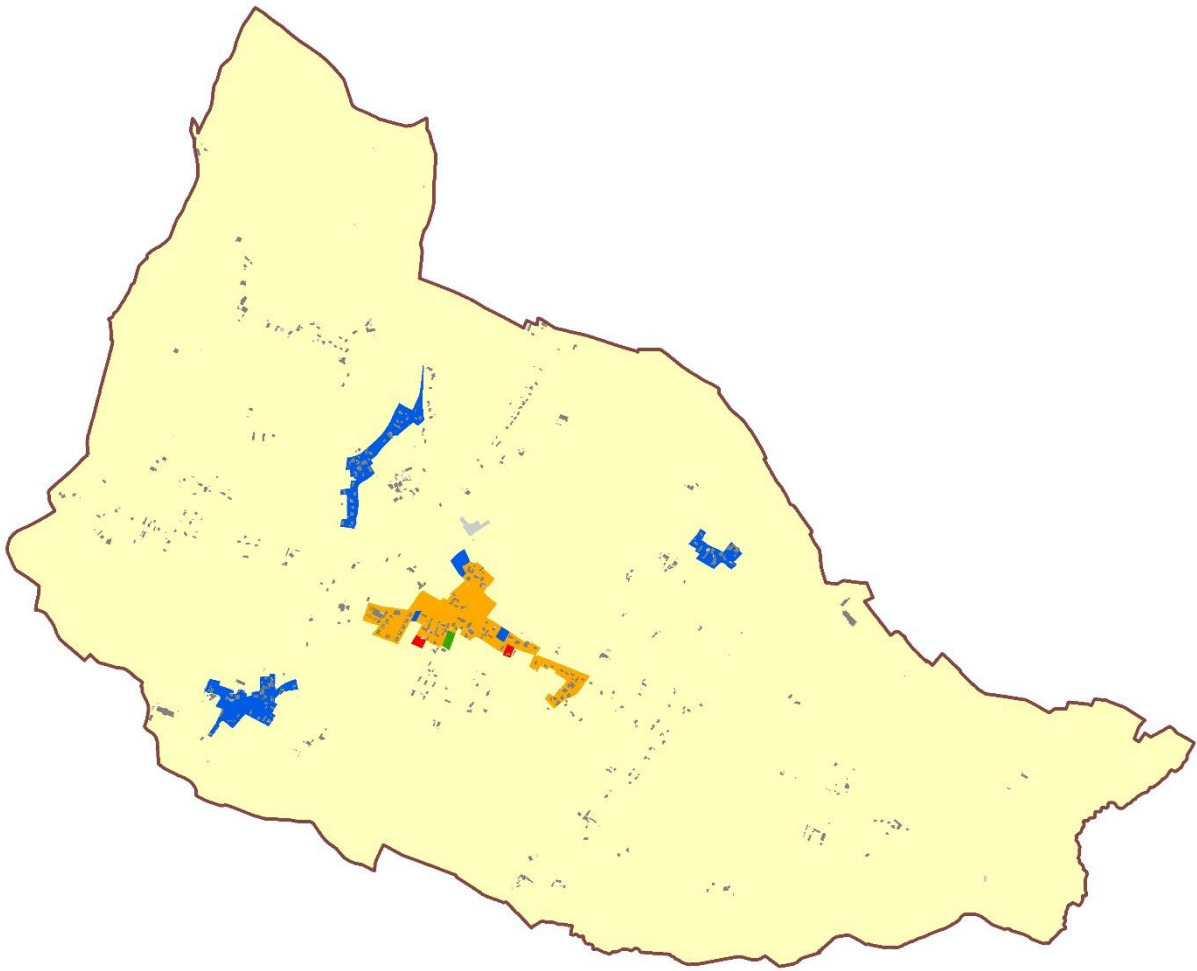
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux à Tizac-de-Curton sont fortement imbriqués dans les notions de paysage, de panorama et de préservation de la Trame Verte et Bleue. Ainsi certaines séquences de coteaux ou de vallonement bénéficient d'un secteur agricole protégé qui est intimement lié à l'entretien des paysages par la pratique de la viticulture. Toutefois, l'arrachage des vignes intervenu durant l'élaboration du PLUi-HD n'ont pas été de nature à étendre ce type de dispositif afin de ne pas bloquer toute évolution future de ces sites dans un contexte économique difficile pour les agriculteurs.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

z. Nérigean

Nérigean



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser

maintien en zone agricole ou naturelle

passage de zone agricole ou naturelle en STECAL

passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser

passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	Total général
U	10,36			0,51	10,59	
1AU	1,70	0,99	0,59	0,41	0,23	
A	0,38			497,82	18,08	0,27
N				160,92	323,20	
Total général	12,44	0,99	0,59	659,64	352,11	0,27

Contexte général :

La commune de Nérigean bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé en 2016**. Une procédure de modification simplifiée a été approuvée en 2024 afin d'adapter l'OAP du Bourg à l'opérationnalité des projets d'aménagement en cours.

L'élaboration du PLUi-HD est donc l'occasion de faire évoluer ce document, compte-tenu des enjeux communaux à prendre en compte, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité urbaine et architecturale**, ainsi que **l'environnement**.

Toutefois l'élaboration du PLUi-HD s'est appuyée très largement sur le PLU approuvé et en la dernière modification du PLU qui avait déjà intégré de grandes avancées en matière de gestion durable du territoire communale, que ce soit dans ses composantes urbaines ou rurales.

Le développement de Nérigean s'est donc naturellement concentré sur le bourg, selon un modèle d'opération groupée et partagée au sein du noyau historique. **L'urbanisation à vocation d'habitat est ainsi prévue uniquement sur le bourg de Nérigean pour conforter cette polarité**. Toutefois, les enjeux de reconquête de la ressource en eau potable amènent à assurer une grande progressivité du développement urbain et de l'accueil de population, ce qui oblige à reporter à 6 ans la constructibilité de la zone 1AU du Bourg. Par ailleurs, les autres hameaux présents sur le territoire classés en zone urbaines dans la PLU n'ont pas été reconduits comme tel car le présentant pas d'enjeux de développement prioritaire.

L'urbanisation vient en premier lieu densifier les espaces artificialisés afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification est organisée**, en étudiant les espaces mobilisables sous forme d'OAP et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune. En ce sens, les outils d'urbanisme de type OAP et le règlement permettent d'atteindre la majeure partie des objectifs de production de logements en respectant les densités du SCOT et les objectifs de production de logements du PLH. Toutefois, la troisième phase de développement initialement prévue dans le PLU approuvé n'est pas reconduite, car non nécessaire pour atteindre les objectifs de production de logements.

Les densités prévues sont variées dégressives avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le territoire de Nérigean se localise en dehors des axes de circulation menant à la métropole bordelaise. La volonté est de préserver cette commune en y développant un habitat de qualité. Une première opération de construction (habitat participatif) est en cours de réalisation dans le centre bourg.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de « village » avec tout ce que cela peut supposer.

Cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des hameaux communaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré des hameaux structurants, où uniquement l'évolution du bâti existant sera autorisée où l'extension des constructions existantes, les annexes et les piscines sont autorisées.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

La seule zone d'extension de l'urbanisation prévue sur la commune s'inscrit à proximité immédiate des principaux services et équipements publics et du bourg, déjà inscrite dans la PLU communal. Il s'agit

donc à travers la zone 1AU, prévue à échéance de 6 ans, de proposer à la fois une capacité d'accueillir plus de logements en centre-bourg mais également de proposer des formes urbaines plus compactes pour matérialiser une densité plus cohérente avec l'image d'un centre-bourg. Même si cette extension ne sera pas immédiatement perceptible depuis l'emprise publique principale que constitue la RD238, il s'agit d'impulser de nouvelles formes urbaines sur la commune en lien avec le travail déjà engagé par la municipalité (lotissement participatif et dense).

A noter toutefois, une extension potentielle inscrite, sous la forme de réserve foncière 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes et sous réserves de disponibilités des réseaux (eau potable).

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

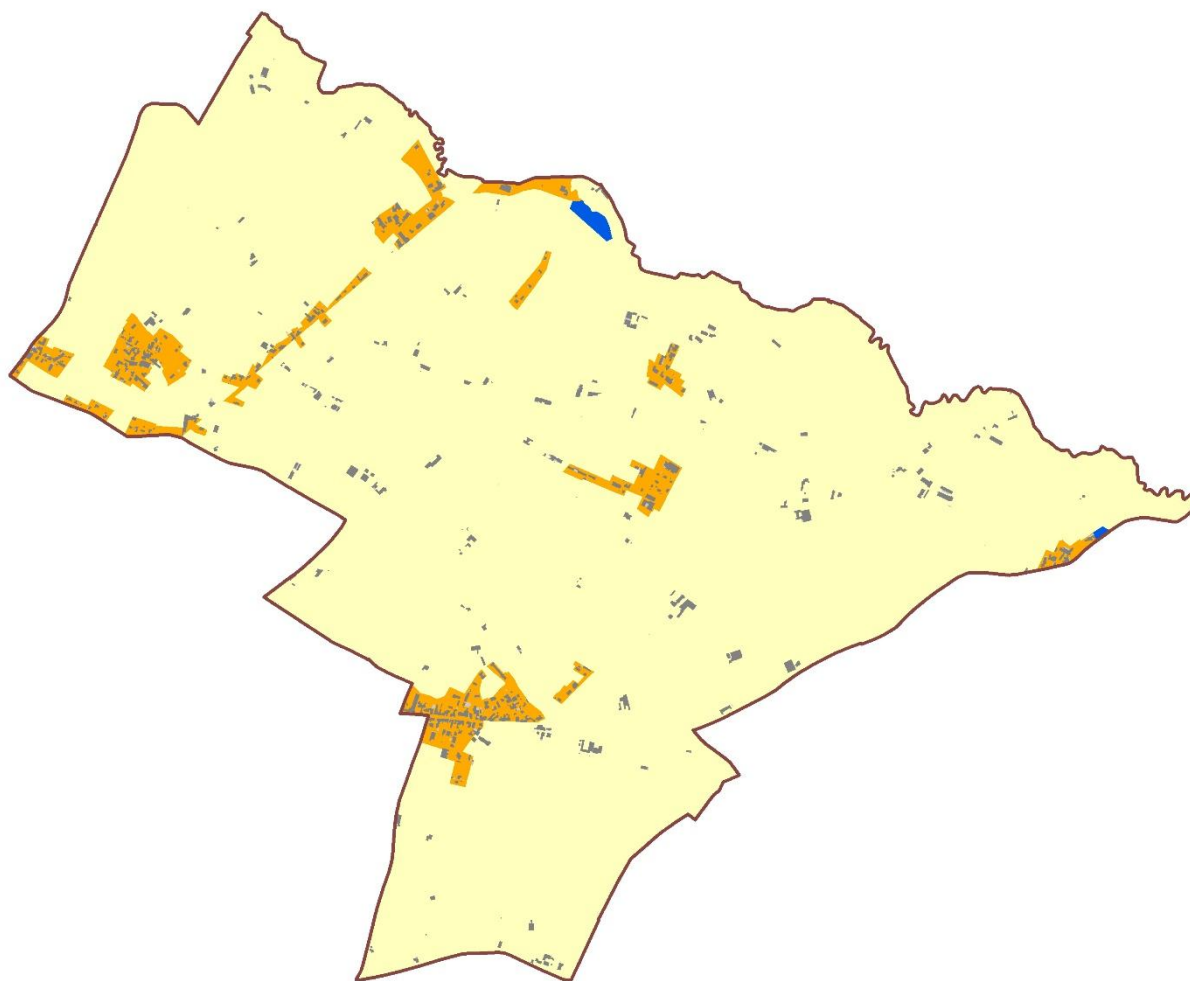
Les enjeux à Nérigean sont multiples d'un point de vue environnementale mais peuvent s'appuyer notamment sur le maintien des principaux espaces boisés de la commune qui sont souvent prolongé par les réseaux hydrographiques qui cernent les limites communales Est et Ouest (le long de la Souloire et du ruisseau de la Brède) ainsi que des espaces en partie centrale. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune correspondent au plateau viticole qui permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Gestion des risques :

Nérigean est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque mouvements de terrain (PPRMT) mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Aucune construction ne sera possible en zone du PPRMT afin de ne pas exposer la population au risque.

aa. Pomerol**Pomerol****Légende**

 maintien en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
 maintien en zone agricole ou naturelle		

0 0,5 1 km



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	Total général
U	32,66	0,16	0,95	33,77
A	0,00	553,74	12,42	566,16
N			23,61	23,61
Total général	32,66	553,90	36,98	623,53

La commune de Pomerol bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme relativement récent (2020). L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à s'appuyer très largement sur ce document d'urbanisme qui

intègre notamment des orientations de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

Par ailleurs, dans une dynamique similaire plus marquée qu'à Lalande-de-Pomerol, du fait de la présence de l'activité viticole, et de la pression foncière que celle-ci exerce, l'urbanisation a été bien contenue. Les zones urbaines sont majoritairement anciennes et denses, elles comprennent que très peu de potentiels densifiables. La tendance est même inversée par rapport aux autres communes puisque la valeur des terres viticoles étant nettement supérieure à la valeur des terres à vocation résidentielle, l'espace viticole gagne sur l'espace urbain, accélérant la déprise démographique de la commune. L'objectif des élus est donc avant tout de réussir à conserver le patrimoine bâti et particulièrement les maisons d'habitation. Le second enjeu tient à l'encadrement des projets architecturaux que peuvent porter certains châteaux viticoles et qui ne s'intègrent pas nécessairement à l'existant.

Le projet de zonage actuel, toujours porté par l'équipe municipale, étant compatible avec la programmation prévue par le PLUi-HD et les objectifs de réduction de la consommation de l'espace de la loi Climat et Résilience, permet la reprise des dispositions réglementaires du document d'urbanisme communal approuvé.

Gestion des zones agglomérées existantes :

La commune a ainsi priorisé le développement des principales unités urbaines à vocation résidentielle de la commune, sans forcément axer le développement sur le bourg, qui n'est pas l'enveloppe urbaine principale de la commune et laissant peu de possibilités d'extension ou de densification. Chaque hameau aura donc la possibilité d'être conforté, cela dans des proportions très raisonnables, et sans générer d'extension à l'urbanisation existante.

Afin de maintenir et d'essayer de développer le logement sur la commune, des zones urbaines spécifiques ont été créées, sous le nom de UCbp1 et UCbp2, afin qu'aucune habitation puisse changer de destination, et que les changements de destination ne puissent être qu'à destination d'habitat.

Le long de la RD 1089, une zone urbaine est matérialisée UHa afin de maintenir cette zone à vocation d'habitat, mais qu'elle ne puisse être davantage confortée, ce qui créerait de nouvelles sortes sur la route départementale.

Il a donc été fait le choix de privilégier un mode de renforcement de l'urbanisation s'appuyant sur le réinvestissement des espaces agglomérés existants. Cela peut passer aussi bien par le comblement de dents creues, que l'urbanisation d'espaces libres, la reprise des logements vacants, voire le changement de destination de bâtiments d'activité en habitation.

Au nord de la commune, en bordure de la Barbanne une zone UY permet de gérer deux activités présentes. Il s'agit là, seulement de prendre en compte l'existant.

De ce fait, aucune zone ouverte à l'urbanisation à court terme n'est positionnée sur la commune.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

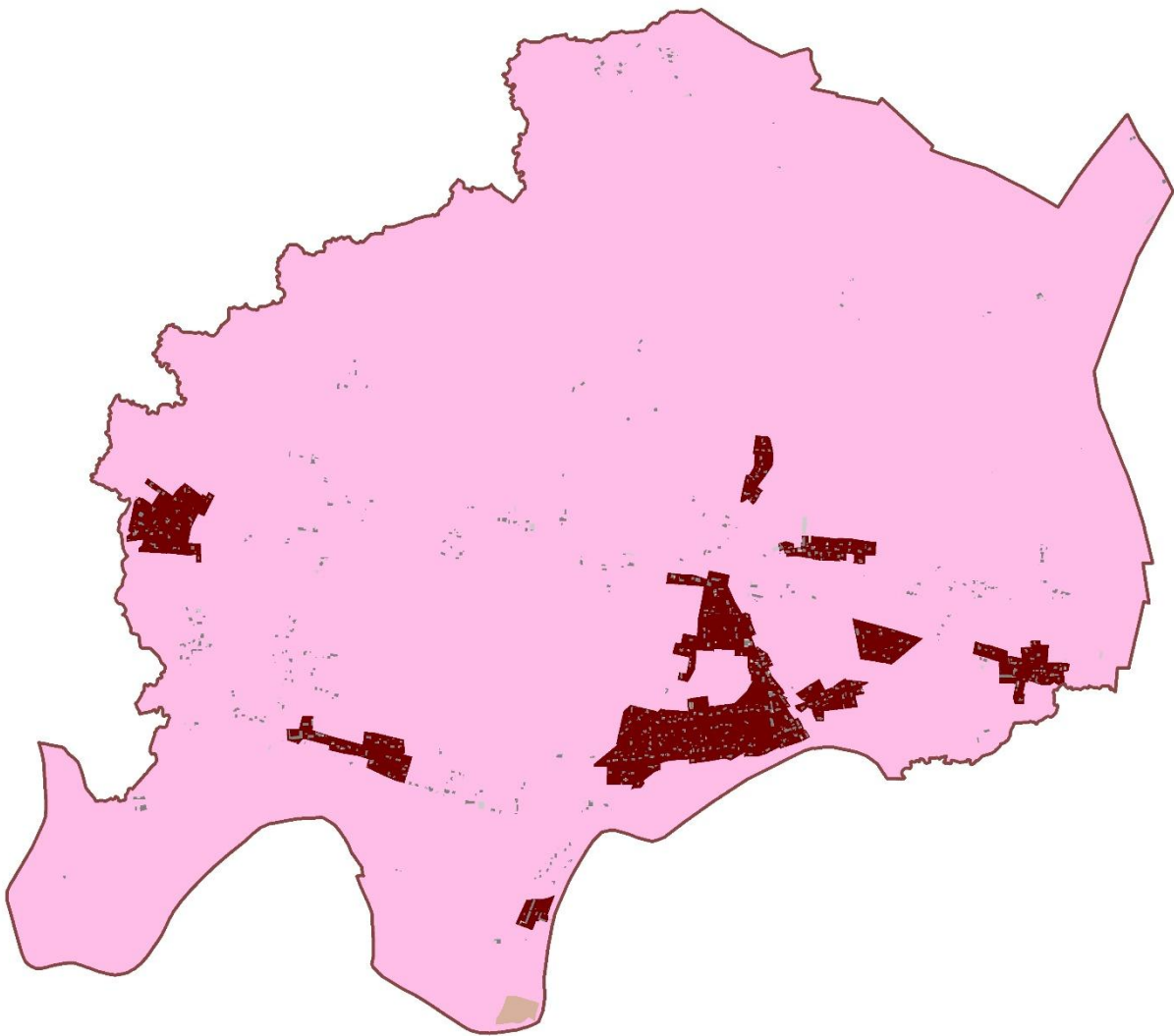
Les enjeux écologiques à Pomerol sont faibles, du fait de la prégnance de la viticulture. Le maintien des principaux espaces boisés de la commune est un objectif du PLUi-HD. Ces espaces constituent les abords du réseau hydrographique qui cerne la limite communale au nord, et également qui traversent la commune, en venant border le hameau Catousseau en frange nord. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement réglementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Le PLU communal repèrera de nombreux arbres patrimoniaux, et quelques ensembles boisés, souvent en lien avec la présence de châteaux viticoles. Ce patrimoine est repris au sein du PLUi, dans un objectif de préservation patrimoniale.

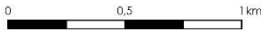
bb. Porchères

Porchères



Légende

 passage de RNU en zone agricole ou naturelle  passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser  passage de RNU en STECAL



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	STECAL	Total général
RNU	63,97	559,92	697,96	1,64	1323,48
Total général	63,97	559,92	697,96	1,64	1323,48

Contexte général :

La commune de Porchères était jusqu'à présent gérée par le Règlement National d'Urbanisme ce qui a pu occasionner un développement urbain banalisant un paysage de qualité où espaces boisés sur le

plateau en lien avec la forêt de la Double, espaces agricoles, plaine de la vallée de l'Isle et patrimoine sont entremêlés dans un contexte très rural.

L'élaboration du PLUi-HD s'est donc efforcé de mettre en place les outils essentiels au maintien de la qualité des paysages et patrimoine dans les séquences les plus soumises à enjeu de préservation.

Gestion des zones agglomérées existantes :

La maîtrise du projet de développement étant nécessaire au regard d'une application du volet habitat proportionnée aux besoins, et à une pression foncière relative sur la commune, l'intégralité du projet d'accueil de nouveaux logements peut être réalisé sous forme d'une densification de l'enveloppe agglomérée existante. Ainsi, comblement de « dents creuses » et divisions parcellaires limitées permettent d'atteindre l'objectif de réalisation des quelques habitations à réaliser pour les prochaines années,

Cependant, Porchères a la particularité de posséder plusieurs hameaux satellites du bourg majoritairement le long de la vallée de l'Isle, et seulement 2 sur la frange du plateau boisé avec la vallée de l'Isle, sur lesquels les capacités dégagées sur des différents quartiers satellites sont limitées.

En effet, l'effet de constructibilité se fait sur le centre bourg afin de privilégier son confortement autour des équipements publics que la municipalité a réhabilité et de la stratégie de cette dernière pour améliorer l'accès à ces équipements à développer. Il s'agit donc de gérer les quartiers périphériques en privilégiant les extensions limitées de constructions existantes en fonction des la desserte de ces quartiers par les réseaux.

La commune procède donc à une gestion simple des autres espaces urbanisés en dehors du bourg de la commune, sur les espaces ruraux de la commune. Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Gestion de sites spécifiques :

Le PLUi-HD est aussi l'occasion de mettre en place les outils nécessaires à la gestion et au développement de certains équipements majeurs :

- Identification des espaces nécessaires au développement du groupe scolaire dans le centre-bourg,
- Définition d'une zone urbaine à vocation d'équipement pour gérer le complexe sportif de l'Abbé Dilleman, dans le hameau de Barry,
- Création d'une zone urbaine à vocation touristique sur le site du moulin de Porchères, sur le bord de l'Isle afin de favoriser le développement touristique du Moulin de Porchères au lieu-dit le Barrage, construit au XIXe siècle, **fleuron du patrimoine meunier régional**, porteur de projets de développement et de diversification touristique (restauration, accueil, navigation, ...).

Enfin, au regard des autorisations préfectorales délivrées, et malgré les recours juridiques existants et non définitivement jugés, les parcelles concernées bénéficient d'un zonage spécifique Nca pour permettre l'extraction de matériaux, dans la continuité du site de Saint-Antoine sur l'Isle.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Porchères consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la présence d'un massif boisé important sur la partie nord du territoire communal en relation avec les réservoirs de biodiversité du massif boisés de la Double sur le département voisin de la Dordogne. La majeure partie des espaces boisés sont classés en zone naturelle protégée (Np).

De plus, la rivière Isle et des affluents (le Courbarieu, la Mousquetière et le ruisseau de la Chaussée) qui traversent le territoire depuis le nord de la commune constituent des continuités naturelles qui sont préservées car elles participent aux réseaux de la trame verte et bleue intercommunale.

Ainsi, les **ripisylves des cours d'eau** et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. **Le PLUi protège ces espaces qui sont peu nombreux sur la commune.**

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

Par ailleurs, les **vastes espaces naturels et agricoles** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ainsi, si le développement linéaire a été important, le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de **conserver cette qualité paysagère.**

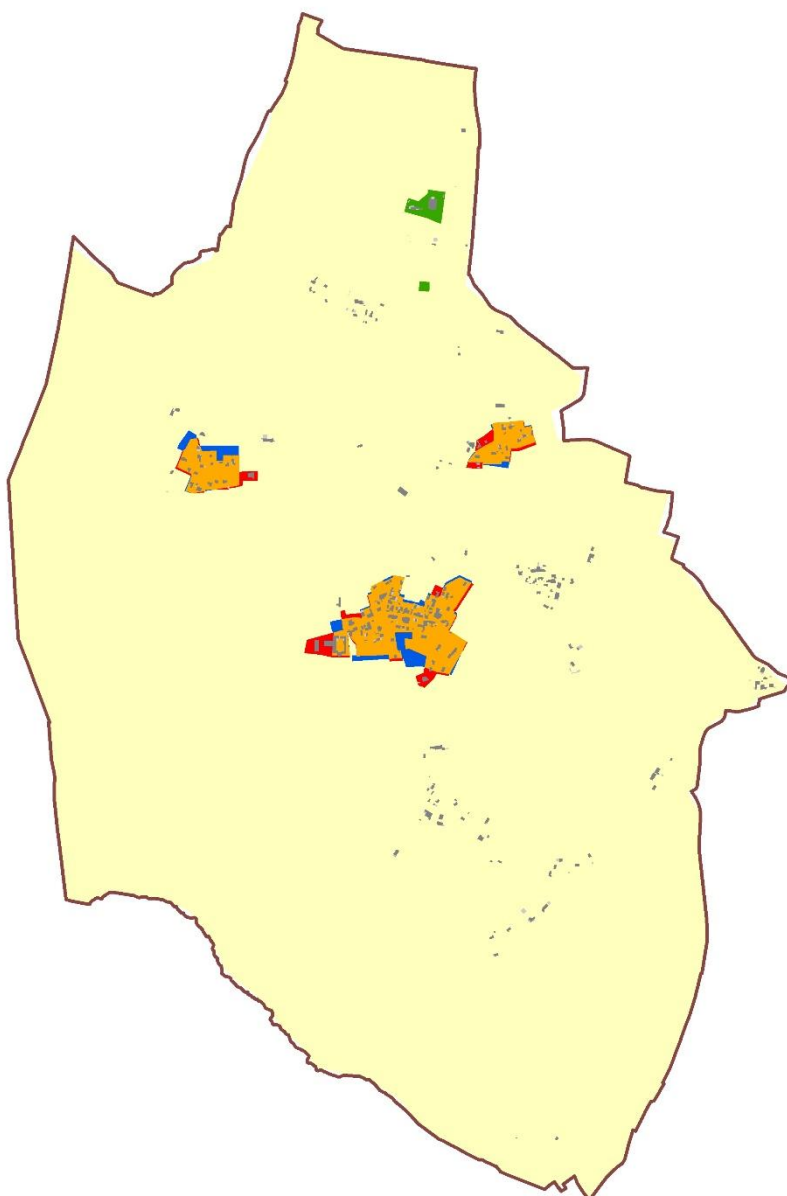
Gestion des risques :

La commune, dans sa partie sud, est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles** et de **mouvements de terrain**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

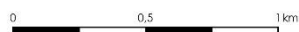
Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLUi est également de **laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique**, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées au niveau du bourg de Porchères (la Mousquetière traverse le bourg).

Le PLUi-HD s'attache donc à ce qu'**aucune disposition aggravant les risques** ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place.

cc. Puynormand**Puynormand****Légende**

 maintien en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	 passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
 maintien en zone agricole ou naturelle	 passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Métropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	STECAL	Total général
U	15,77	1,44	0,93		18,14
N	2,58	354,77	383,27	1,35	741,96
Total général	18,35	356,20	384,21	1,35	760,11

Contexte général :

La commune de Puynormand bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de

l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte règlementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Il s'agissait par ailleurs de s'inscrire dans la continuité de la cohérence du développement urbain engagé par la commune depuis quelques années en privilégiant le renforcement de l'urbanisation du centre-bourg plutôt qu'au profit des quelques hameaux existants sur la commune. Toutefois, le travail de terrain réalisé lors des investigations faune-flore & zones humides a mis en évidence le caractère humide de certains espaces situés en contact direct du centre-bourg.

Il a donc été fait le choix de privilégier un mode de renforcement de l'urbanisation s'appuyant sur le réinvestissement des espaces agglomérés existants. Cela peut passer aussi bien par le comblement de dents creuses, que l'urbanisation des lots libres restants du lotissement communal, la reprise des logements vacants, voire du renouvellement urbain au sein d'un tissu bâti parfois dégradé en centre-bourg.

De ce fait, aucune zone ouverte à l'urbanisation à court terme n'est positionnée sur la commune.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Ainsi, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée, il s'agit essentiellement de gérer l'urbanisation existante mais également de permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de renforcement de l'identité de centre-bourg par l'aboutissement de l'urbanisation de son lotissement communal.

Pour ce qui concerne, les hameaux de la commune, comme Le Bourdieu et Razat, il s'agit simplement dans assurer une gestion au sein de l'enveloppe agglomérée existante, ce qui peut permettre le comblement des dernières dents creuses présentes.

Gestion de sites spécifiques :

Trois Secteurs de taille et de Capacités d'Accueil Limités sont positionnés sur la commune :

- Un secteur Ace, pour gérer les constructions et installations nécessaire à l'activité d'élevage équestre existante ;
- Un secteur Nx pour gérer les constructions et dépôts liés à l'activité artisanale existante ;
- Un secteur NL pour gérer les activités de restauration existante par la présence d'une guinguette sur du foncier communal.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

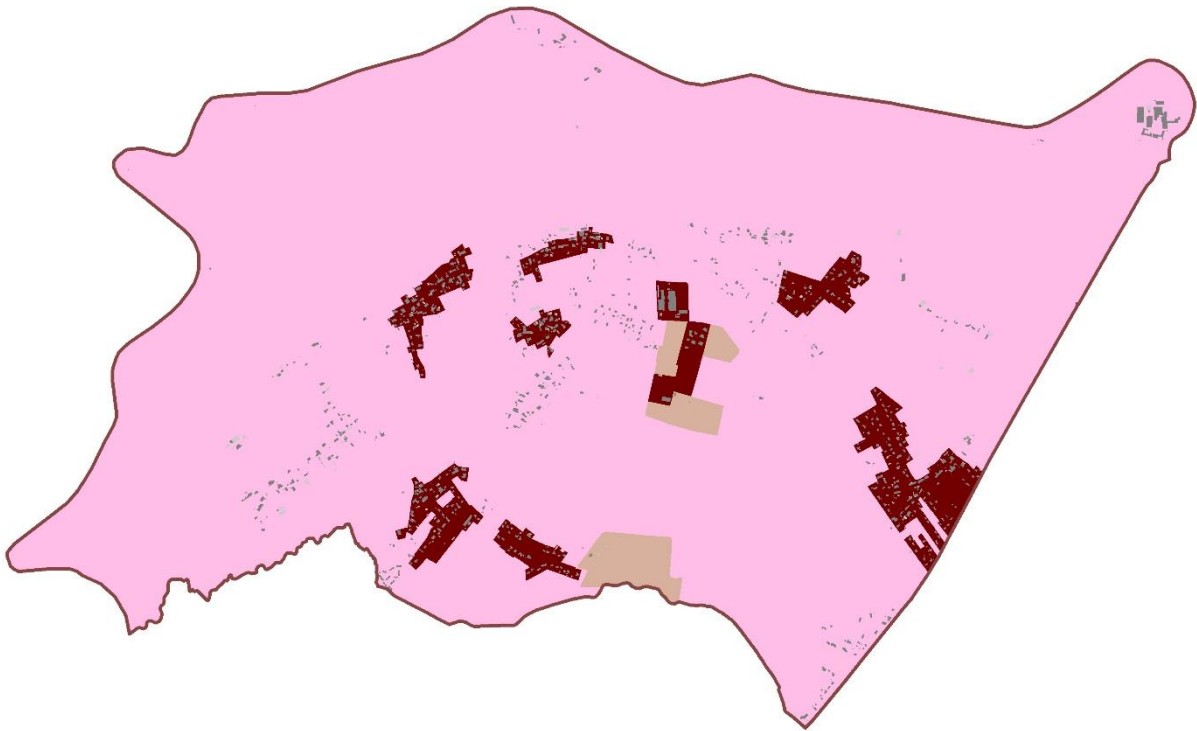
Les principaux enjeux à Puynormand consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la présence d'un massif boisé très étendu sur une très large partie du territoire dont il faut assurer la préservation.

Les ouvertures visuelles en milieu rural, depuis les coteaux vers la vallée de l'Isle constituent également des enjeux de maintien des qualités paysagères du cadre de vie.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

dd. Sablons

Sablons



Légende

passage de RNU en zone agricole ou naturelle passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser passage de RNU en STECAL

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Métropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
RNU	64,44	2,68	650,09	442,13	21,12	1180,47
Total général	64,44	2,68	650,09	442,13	21,12	1180,47

La commune de Sablons était jusqu'à présent gérée par le Règlement National d'Urbanisme, ce qui a pu occasionner un développement urbain parfois banalisant malgré la présence du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) qui impacte très fortement le territoire communal.

L'élaboration du PLUi-HD s'est donc efforcé d'identifier les nombreuses entités urbaines présentes sur la commune et d'apporter un périmètre de zonage cohérent avec l'urbanisation effective existante. Par ailleurs, compte-tenu de l'application du PPRI, qui s'impose règlementairement au PLUi-HD, une très grande majorité des zones urbaines ainsi définies ne sont pas constructibles. La commune a donc privilégié le processus de densification lorsque cela était possible et à privilégier une centralisation forte des équipements publics et/ou d'intérêt collectif dans le secteur non inondable de La Lande, en continuité de l'aménagement communal déjà engagé ces dernières années (village d'enfants).

Gestion des zones agglomérées existantes :

Ainsi, l'enveloppe agglomérée des différents espaces agglomérés de la commune a été matérialisée, il s'agit essentiellement de gérer l'urbanisation existante mais également de permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de renforcement de l'urbanisation lorsque cela est possible par division parcellaire ou comblement des dents creuses comme sur les hameaux de La terrière et la Coutaude, de Brantirat ou du Champ de Gougeon notamment.

En revanche, volontairement, une certaine maîtrise des capacités à diviser les terrains a été proposé en évitant de définir l'entièreté des parcelles en zones constructibles, y compris dans les différentes zones urbaines existantes. En effet, la morphologie parcellaire étant généralement en lanière, il s'agit d'éviter une urbanisation en profondeur par bandes d'accès successive, sans projet urbain d'ensemble. Par ailleurs, le nombre très important de logements potentiels que cela engendrerait rendrait la programmation communale de logements incompatible avec celle proposée par le volet « Habitat » du Plui-HD pour cette commune.

Gestion de sites spécifiques :

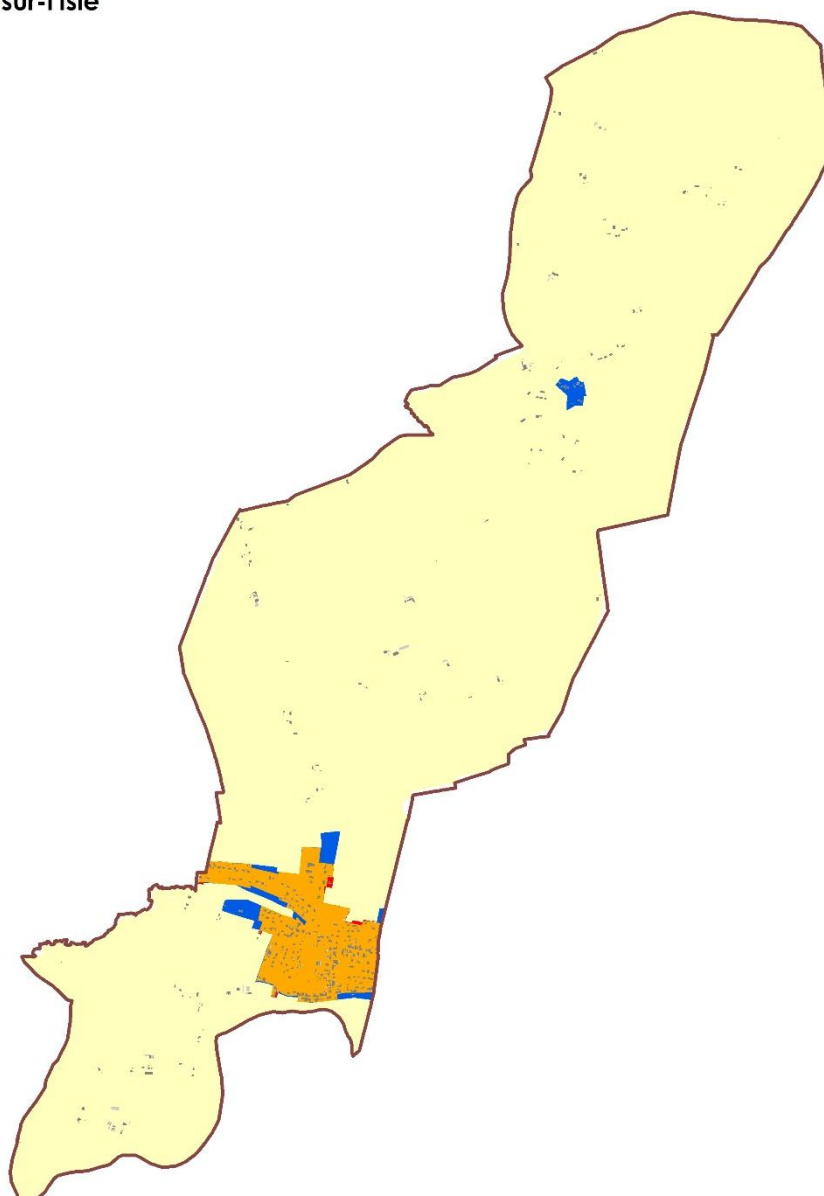
Il est à noter la présence de sites spécifiques à gérer sur la commune. Il s'agit d'une zone industrielle UY, qui permet d'assurer le maintien de l'activité de menuiserie. De même, le Village d'Enfants est matérialisé par une zone UDb, et se voit appuyer par le secteur UEh pour envisager un confortement de la vocation de ce secteur communal en espace d'accueil d'un public fragile et d'équipements publics.

Enfin, il est à noter l'intégration d'un secteur spécifique NLb autour du plan d'eau de l'actuelle activité du Wake Surf. Il s'agira toutefois de s'assurer la possibilité à ce site de pouvoir intégrer de l'hébergements touristiques et de décliner son offre de services pour l'accueil d'une clientèle touristique.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Sablons sont liés à l'intégration de la zone de risque PPRI qui constitue un outil règlementaire de protection des habitants essentiel à ce jour. Mais Sablons dispose aussi de continuités écologiques, notamment vis le réseau hydrographique et les espaces boisés existants, que le Plui-HD doit consolider pour traduire par la règle la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Différents secteurs alternent donc une matérialisation de secteurs Ap et Np, inconstructibles afin de préserver les espaces naturels et agricoles majeurs mais également pour éviter une artificialisation des sols qui pourrait faire obstacle au bon ruissellement et à la bonne infiltration des eaux.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

ee. Saint-Antoine-sur-l'Isle**Saint-Antoine-sur-l'Isle****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle		

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	A	N	Total général
U	41,85	1,55	3,98	4,47	51,85
N	0,54	0,01	487,68	497,07	985,29
Total général	42,39	1,56	491,65	501,54	1037,14

Contexte général :

La commune de Saint-Antoine-sur-l'Isle était jusqu'à présent gérée par le Règlement National d'Urbanisme. Néanmoins, du fait de la présence la présence du Plan de Prévention du Risque

d'Inondation (PPRI) qui impacte très fortement le territoire communal, et le développement historique de la commune qui est concentré autour de l'axe de la RD10 reliant Coutras à Montpon-Ménestérol, le développement s'est organisé autour du centre historique de la commune.

La commune se situe entre Saint-Seurin-sur-l'Isle et Montpon-Ménestérol, deux communes pôles pour le territoire ce qui lui permet de jouir d'un certain dynamisme. Elle est à proximité immédiate de la RD 6089 qui est un axe qui permet une très bonne desserte de la commune, et est traversée par la RD10, axe de moindre importance mais qui structure le territoire à l'échelle locale. La RD10 génère du trafic routier, l'urbanisation s'est peu développée le long de cet axe, mais en épaisseur à partir de celle-ci, à partir d'axes secondaires adjacents.

Un seul hameau a connu une expansion récente, plus au nord de la commune, le hameau de la Mothe Soudanne, au sein d'une vaste zone agricole, bordée par des massifs boisés.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Seule la zone urbanisée du bourg a été conservée en zone urbaine au PLUi. Celle-ci concentre l'ensemble des équipements et services à la population de la commune. Les espaces densifiables restent relativement faibles au sein de ce périmètre, mais sont suffisants pour répondre à la programmation prévue dans le cadre du PLUi. Aucune zone n'est donc prévue en extension, les potentiels de densification, qu'ils soient en dent creuse ou en espace libre, étant suffisant au projet communal.

Au sud de l'axe de la route départementale 10, l'urbanisation est organisée notamment sous forme de lotissement. La zone urbaine s'étend jusqu'à venir en contact avec l'Isle et les abords naturels du cours d'eau. Afin de préserver l'Isle et les milieux naturels qui lui sont associés, la zone urbaine ne permet aucune extension de l'urbanisation ou comblement de dents creuses qui permettrait aux constructions de s'en rapprocher. Au nord de la route départementale, le développement s'est davantage fait au coup par coup, de manière plus désorganisée, caractérisé par une urbanisation linéaire lâche notamment le long de la rue de Jumayau, la présence de construction en drapeau, un développement en second rideau sans desserte sur rue. Les potentiels densifiables sont donc beaucoup plus importants sur ce secteur de la commune alors même qu'il est plus éloigné des aménités du centre-bourg. Néanmoins, il sera intéressant de venir conforter ce secteur, sans l'étendre davantage, les constructions présentes allant jusqu'en limite communale.

Les élus ont également souhaité contenir l'urbanisation sur le bourg, et stopper le développement urbain d'autres secteurs, plus au nord qui se trouvent dans un contexte agricole et aux forts enjeux écologiques.

Des sites particuliers à prendre en considération :

Au sein de l'ensemble urbain du bourg, la commune porte un projet de création de maison de retraite, afin de permettre le maintien sur place de la population âgée dépendante.

Une zone UX est également repérée en continuité du bourg sur le secteur nord afin de gérer deux activités présentes sur la commune.

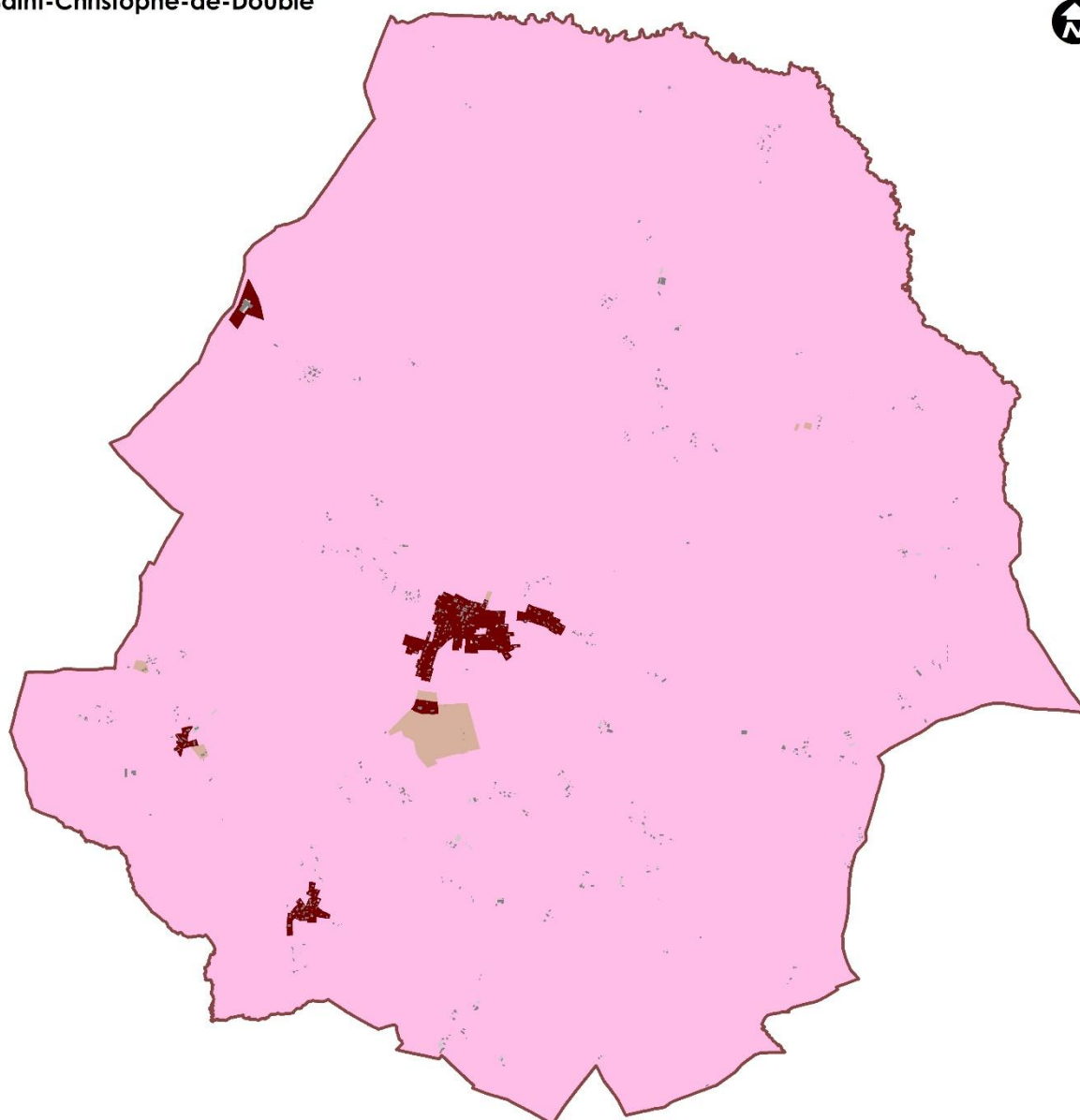
Au nord du bourg, un secteur Nca a été délimité afin de prendre en compte et de pouvoir gérer l'activité de la carrière déjà présente.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux environnementaux à Saint-Antoine-sur-l'Isle sont de plusieurs ordres, mais s'appuient principalement sur le maintien des massifs boisés majeurs en lien avec ceux des communes voisines sur la partie nord de la commune et sur le maintien de la vallée alluviale au sud de la commune où passe l'Isle.

La limite communale au sud est constituée par le passage de l'Isle. Aux abords du fleuve, se sont installés des espaces naturels boisés et des espaces agricoles qui nécessitent la mise en place d'un classement spécifique pour leur bonne préservation. L'Isle vient border la frange urbaine sud du bourg. La zone Np vient au plus près des habitations pour préserver les milieux naturels associés au cours d'eau.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

ff. Saint-Christophe-de-Double**Saint-Christophe-de-Double****Légende**

passage de RNU en zone agricole ou naturelle
 passage de RNU en zone urbaine ou à urbaniser
 passage de RNU en STECAL

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	STECAL	Total général
RNU	35,71	1251,83	2306,16	19,02	3612,73
Total général	35,71	1251,83	2306,16	19,02	3612,73

Contexte général :

La commune de Saint-Christophe-de-Double constitue spécialement l'une des plus grandes communes de la Communauté d'Agglomération. Cette commune était jusqu'à présent gérée par le Règlement National d'Urbanisme ce qui a pu occasionner un développement urbain banalisant un paysage de

qualité où espaces boisés, espaces agricoles, vallonnement et patrimoine sont entremêlés dans un contexte très rural.

L'élaboration du PLUi-HD s'est donc efforcé de mettre en place les outils essentiels au maintien de la qualité des paysages et patrimoine dans les séquences les plus soumises à enjeu de préservation.

Gestion des zones agglomérées existantes :

La maîtrise du projet de développement étant nécessaire au regard d'une application du volet habitat proportionnée aux besoins, et à une pression foncière relative sur la commune, l'intégralité du projet d'accueil de nouveaux logements peut être réalisé sous forme d'une densification de l'enveloppe agglomérée existante. Ainsi, comblement de « dents creuses » et divisions parcellaires limitées permettent d'atteindre l'objectif de réalisation des quelques habitations à réaliser pour les prochaines années, d'autant plus que les capacités de réseau d'adduction en eau potable sont limitées sur la commune et l'assainissement collectif est absent.

Cependant, Saint-Christophe-de-Double a la particularité de posséder plusieurs hameaux satellites sur le plateau boisé sur lesquels les capacités dégagées sur des différents quartiers satellites sont limitées.

En effet, l'effet de constructibilité se fait sur le centre bourg afin de privilégier son confortement. Il s'agit donc de gérer les quartiers périphériques en privilégiant les extensions limitées de constructions existantes en fonction des la desserte de ces quartiers par les réseaux.

La commune procède donc à une gestion simple des autres espaces urbanisés en dehors du bourg de la commune, sur les espaces ruraux de la commune. Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Gestion de sites spécifiques :

Le site du lac de Courbarieu fait l'objet d'un zonage spécifique afin de valoriser ce site particulier mais avec une volonté de préservation. En effet, il est nécessaire de permettre l'évolution de l'espace culturel « Portes de la Double » et des installations d'accueil du public présentes autour du lac.

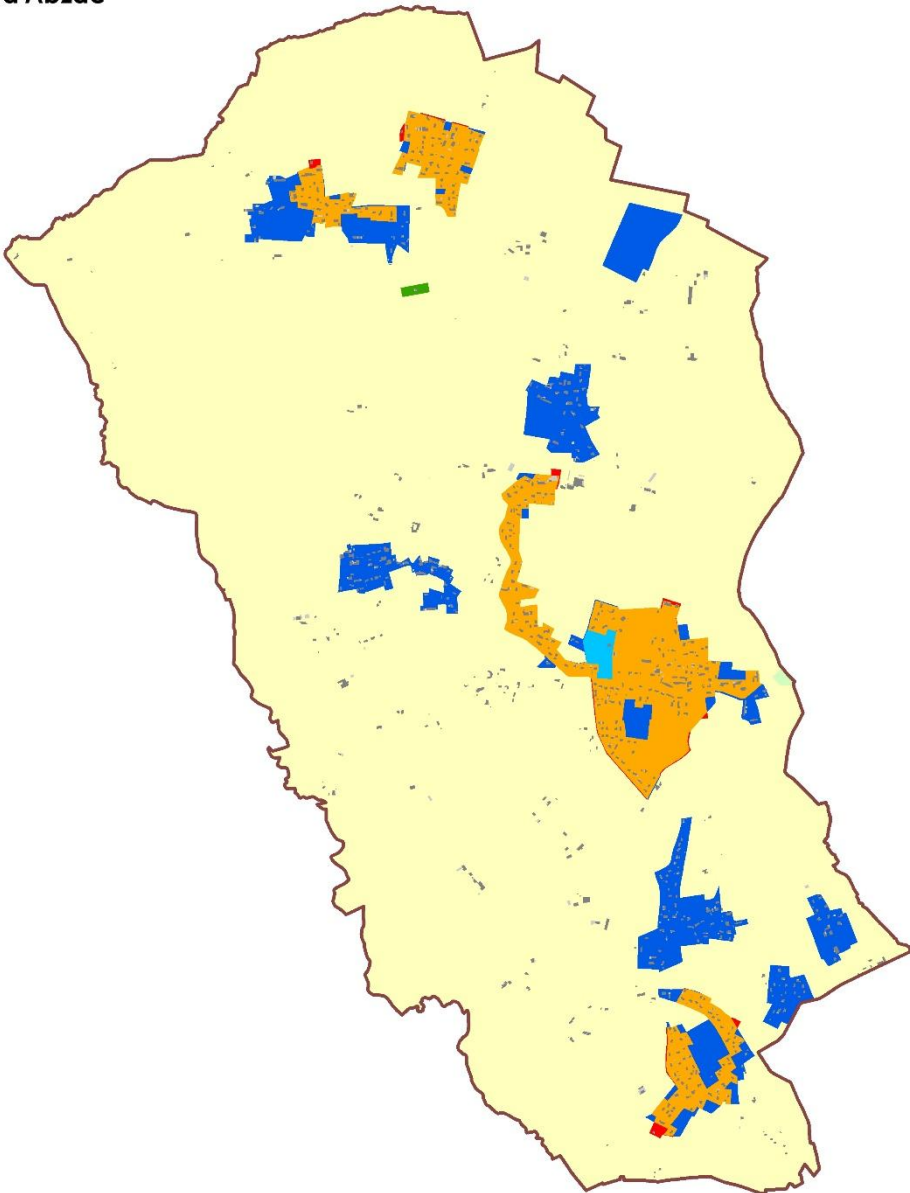
Toutefois, des activités particulières comme Paprec Agro (société de gestion de déchets) le long de la RD21, où des activités de loisirs comme le Motoclub des As du Guidon, font l'objet d'un zonage ou de secteurs particuliers pour permettre la gestion ou l'évolution de ces activités existantes.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Saint-Christophe-de-Double consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la présence d'un massif boisé important en relation avec les réservoirs de biodiversité du massif boisés de la Double sur le département voisin de la Dordogne. La majeure partie des espaces boisés sont classés en zone naturelle protégée (Np).

gg. Saint-Ciers d'Abzac

Saint-Ciers-d'Abzac



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
maintien en STECAL		

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	54,87	0,20	42,13	1,35	2,25	100,81
1AU	7,98	4,52	21,28	1,91		35,69
A	0,94	0,13	624,11	152,28	0,51	777,98
N	0,53		75,59	177,40		253,52
STECAL					0,43	0,43
Total général	64,32	4,86	763,11	332,94	3,19	1168,42

Contexte général :

La commune de Saint-Ciers-d'Abzac bénéficie d'un Plan Local de l'Urbanisme ancien, approuvé en 2006. Le PLU reprenait notamment l'ensemble des secteurs bâtis, même très lâches, ce qui a pu occasionner un développement urbain parfois banalisant, notamment en permettant de conforter des longs développements linéaires très lâches.

L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte règlementaire qui a fortement évolué, et notamment avec la prise en compte de la loi climat et résilience.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Du fait du nombre et de l'ampleur des extensions linéaires le long des axes, les potentiels densifiables sont extrêmement importants. Pour stopper ce mode de développement, particulièrement impactant, tant pour les paysages que pour l'environnement et la consommation d'espaces, ces secteurs sont classés en zone naturelle ou UHb. Ainsi les habitations présentes pourront évoluer, mais aucune nouvelle habitation ne pourra être créée. Par ailleurs, certains secteurs n'étant pas défendus par la défense incendie ils sont classés en zone naturelle pour empêcher l'augmentation des biens et des personnes exposés au risque.

La seule unité porteuse de projet communal est donc la zone urbaine du bourg. L'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée globalement, en mettant en avant en particulier les capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires. Les potentiels densifiables y sont importants, les densités présentes étant peu élevées. Quelques unités foncières libres sont aussi disponibles et pourront être complétées.

Le PLU communal intégrait une vaste zone à urbaniser sur le sud du bourg. Le cœur de cet îlot étant un site à enjeux, la zone est redécoupée. Deux zones 2AU, fermées à l'urbanisation sont positionnées autour d'une zone préservée et zone naturelle.

La commune procède donc à une gestion simple des autres espaces urbanisés en dehors du bourg de la commune, sur les espaces ruraux de la commune. Seules les extensions, annexes et piscines sont autorisées.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

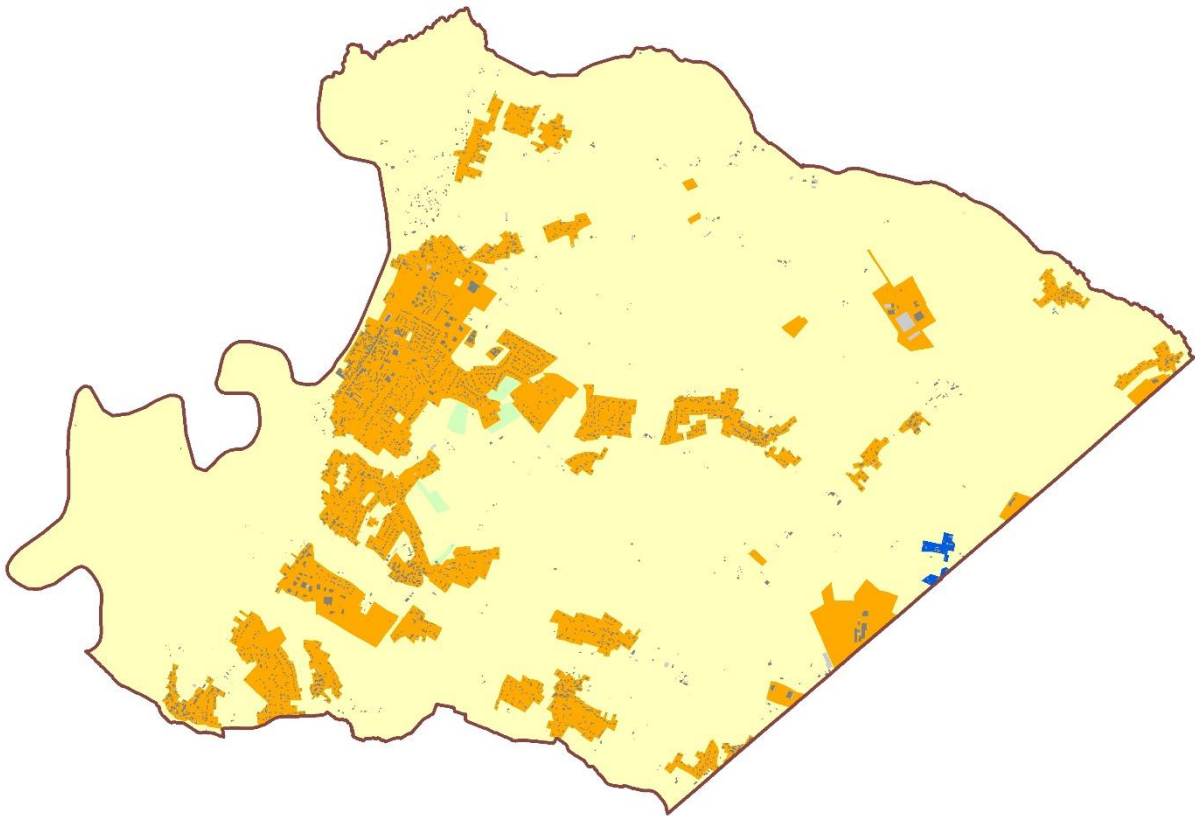
Les principaux enjeux à Saint-Ciers-d'Abzac consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale.

Saint-Ciers-d'Abzac dispose de continuités écologiques, notamment vis le réseau hydrographique et les espaces boisés existants, que le PLUi-HD doit consolider pour traduire par la règle la déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Différents secteurs alternent donc une matérialisation de secteurs Ap et Np, inconstructibles afin de préserver les espaces naturels et agricoles majeurs mais également pour éviter une artificialisation des sols qui pourrait faire obstacle au bon ruissellement et à la bonne infiltration des eaux.

Les autres parties rurales, majoritaires sur la commune, permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

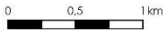
hh. Saint-Denis-de-Pile

Saint-Denis-de-Pile



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- maintien en STECAL
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	406,90			3,45			410,35
1AU		10,56	5,70				16,26
2AU			11,55				11,55
A				1276,72	28,26		1304,98
N				6,48	1037,13		1043,61
STECAL						9,79	9,79
Total général	406,90	10,56	17,25	1286,65	1065,39	9,79	2796,54

Contexte général :

Le PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 décembre 2013.

Par délibération en date du 16 novembre 2020, le conseil communautaire de la Cali a prescrit la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

11 ans après son approbation, il apparaissait nécessaire de faire évoluer ce document, compte-tenu de la nécessité de prendre en compte les évolutions liées au SCoT et au PLH. Une révision du PLU communal est en cours, parallèlement à l'élaboration du PLUIHD.

Le PLUi-HD reprend intégralement les orientations et objectifs de la procédure de révision du PLU.

La volonté étant de conforter le bourg de Saint-Denis-de-Pile, le **comblement des espaces résiduels en secteur bâti** est privilégié. En effet, les espaces libres (jardins, dents creuses) dans un périmètre limité, en application des critères du SCoT du Grand Libournais, permettent de renforcer cette centralité.

Le comblement des espaces résiduels vient restructurer le développement linéaire que connaît aujourd'hui la commune. En effet, les extensions linéaires ne sont plus des sites de développement, puisque la constructibilité se limite seulement aux extensions des constructions existantes.

Toutefois, le projet met aussi en avant le **maintien du cadre paysager du bourg** de Saint-Denis-de-Pile. Les dents creuses devront intégrer un volet qualitatif afin que l'urbanisation respecte la forme urbaine existante.

Saint-Denis-de-Pile est positionnée géographiquement à l'interface du bassin de vie et d'emplois libournais, et est **traversée par l'A89 et la voie ferrée**, qui constituent des axes majeurs de desserte de cette partie du territoire girondin ; une grande partie des flux de circulation en proviennent.

Il s'agit donc de **favoriser l'accueil de population** en tenant compte de la **localisation des services et équipements proposés**. Ainsi, les **espaces de développement du bourg** se situent à **proximité immédiate des arrêts de transport collectif** (RD 910, RD 674, RD 22...).

Les **OAP du secteur du centre-ville**, localisées à proximité des arrêts de transport en commun de la CALI, seront favorables à des **liaisons piétonnes et cyclables complémentaires, entre les RD 910 et 674**, afin de rapprocher les habitants des commerces, services et équipements de bourg. Ces OAP visent également à améliorer les conditions de desserte internes des secteurs de développement.

Enfin, le **PLU intercommunal à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Libournais**, favorise la desserte en transport en commun à l'échelle de l'intercommunalité et de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain centré sur celui-ci est privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur la révision du PLU pour renforcer la densité de la ville sur les espaces libres et stopper le renforcement des extensions linéaires extérieures du centre-ville. Le positionnement de zones 1AU du PLU en deuxième ligne d'urbanisation du bourg vise donc à donner de l'épaisseur à cette entité urbaine.

La ville de Saint-Denis-de-Pile dispose encore de dents creuses qui sont prioritaires en termes de constructibilité afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps relativement qualitatives d'un point de vue paysager.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de « ville » avec tout ce que cela peut supposer :

- tirer des enseignements sur l'implantation des constructions anciennes et traditionnelles,
- tenir compte de la variété des implantations des constructions plus contemporaines,
- préserver des espaces non artificialisés sur les terrains,

- apporter une qualité aux espaces publics.

Cela garantit également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population.

Au sein du bourg, la mixité de fonctions (habitat, commerces, services) a été favorisée par l'institution de zones visant à y renforcer les équipements et les activités artisanales.

Afin d'affirmer un peu plus cette fonction centrale de la ville, le règlement favorise par ailleurs la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, voire en R+2 dans le centre-ville, ce qui permet de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du centre historique, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

Enfin, pour répondre à ces enjeux économiques locaux et intercommunaux, une zone 1AUx au Sud de Saint-Denis-de-Pile, en extension de la zone d'activités de Frappe, fait l'objet d'une OAP pour y développer des activités artisanales.

Cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-ville a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des villages anciens et des hameaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement. Cela s'est traduit par un accroissement important de la population dans certains hameaux (Goizet – Lombrière – Nouet – La Fiole – Bossuet) et par un développement de l'urbanisation périphérique au détriment des espaces agricoles et naturels limitrophes.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré des villages anciens et des hameaux structurants, où uniquement l'évolution du bâti existant sera autorisée dans les villages de Goizet, Lombrière, Bossuet, Martin Masson, Nouet, les Eymerits, Lamarche et la Fiole, seul l'évolution du bâti existant sera autorisée.

Gestion de sites spécifiques :

Dans cette même perspective, le projet à l'échelle communale vise à **déplacer la halte ferroviaire actuelle** située au Sud du territoire communal vers une localité plus proche du centre-Ville, afin d'y **développer une nouvelle gare à l'image d'un pôle d'échange multimodal**, en lien avec le **projet d'extension du RER métropolitain existant déjà entre Arcachon et Libourne**. Un travail de **recomposition urbaine** sera engagé sur le long terme. Le PLUi propose une réserve foncière pour ce projet de gare sur un espace beaucoup moins contraint que le site de la halte actuelle (terrains plats, connexion directe à la RD 22 (route de l'Europe), proximité du centre-ville, connexion au réseau de cheminement doux et cyclable, proximité avec des quartiers d'habitat, ...) et qui sera porté au niveau intercommunal par le volet mobilité du PLUi.

De plus, le PLUi assure le maintien des activités économiques et de loisirs déjà existantes sur la commune, et le développement de nouvelles activités, à travers :

- Le renforcement de l'urbanisation du bourg, par le comblement de dents creuses, mais aussi par le développement de la multifonctionnalité et le renforcement du pôle commercial le long de la RD 674, avec la mise en place d'une OAP sur la zone UXc, en vue d'y accueillir des activités artisanales.
- Le maintien et le confortement des activités existantes, notamment dans les domaines des loisirs (centre de loisirs...) et le domaine funéraire en continuité des aménagements le long de l'Avenue François Mitterrand (création d'un nouveau cimetière),
- Le maintien des activités agricoles existantes sur la commune, par le maintien d'un classement en zone agricole de ces espaces productifs mais aussi en préservant les espaces sensibles (zones Ap – Agricole protégée / Np – Naturelle protégée),
- Le confortement de la zone d'activités sur le secteur de la Frappe (zone 1AUx) avec la mise en place d'une OAP permettant le développement d'activités artisanales sur le site, tout en préservant les espaces qui présentent des enjeux écologiques.

- La création d'une zone naturelle touristique pour permettre l'accueil d'hébergement chemin de Gravières afin de valoriser la présence des anciennes gravières et de leurs plans d'eau à proximité immédiate du centre-ville.

Plus généralement, les **activités déjà implantées** sur le territoire de Saint Denis de Pile, le long de la RD1089, ... car des activités existantes dispersées sur le territoire doivent pouvoir se développer : exemple de la tonnellerie Sylvain, le pôle environnemental du SMICVAL, ...

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

La commune de Saint-Denis-de-Pile s'inscrit dans un **cadre paysager** apportant à la fois de nombreuses **contraintes à son développement urbain** mais aussi d'**indéniables atouts** pour **valoriser son cadre de vie**.

Sur la **frange Ouest** de la commune sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. Comme vu précédemment, dans cette partie Ouest, très agricole, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**, par la compatibilité avec le **classement en zone inondable**.

Au vu des enjeux sur les zones humides et du patrimoine naturel aquatique de la commune, une attention particulière sera portée sur la **gestion des eaux**, notamment pluviales dans les zones à urbaniser, afin de ne pas dégrader les eaux superficielles. En ce sens, le traitement des eaux pluviales devra systématiquement se faire sur site, quelle que soit la dimension du projet.

Sur la **partie Sud**, les **ripisylves des cours d'eau** et la diversité des milieux sont intéressants malgré la culture massive de la vigne moins favorable à la biodiversité. Au sein de ces espaces, **seuls les changements de destination seront possibles**, le projet communal se portant uniquement sur le développement du bourg de Saint-Denis-de-Pile. **Le PLUi protège ces espaces qui sont peu nombreux sur la commune**.

Les **trames vertes et bleues** ainsi que les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais** sont **repérés et matérialisés au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

Comme dit précédemment, les **hameaux** ne seront plus voués à accueillir de nouvelles populations. L'enjeu sera d'y **préserver les ambiances de vie, leur paysage urbain typique**, en évitant toute surdensification. Dans ce cadre, la **gestion des habitations et des propriétés existantes** restera possible (rénovation du bâti, extension limitée par la construction d'annexes ou d'extensions), mais la construction de nouveaux logements ne sera plus permise.

Les **anciens hameaux** ou les **constructions anciennes** font plus spécifiquement l'objet d'une **préservation liée au patrimoine bâti** à travers le règlement spécifique de village.

La volonté municipale vise la **recréation d'une trame verte urbaine**, par la **préservation des parcs et jardins** au sein des espaces déjà urbanisés et des hameaux.

La Commune a ainsi la volonté de préserver le caractère rural des « villages », dotés d'un patrimoine bâti de qualité à préserver (maisons pierre).

Par ailleurs, les **vastes espaces naturels et agricoles** présents sur la commune contribuent aussi à apporter en de nombreux points une lecture harmonieuse du territoire, puisqu'ils constituent des **coupures d'urbanisation majeures**, propre au territoire communal. Ainsi, si le développement linéaire a été important, le mitage des espaces ruraux par une urbanisation disséminée est peu présent sur la commune. Il convient donc de **conserver cette qualité paysagère**.

Gestion des risques :

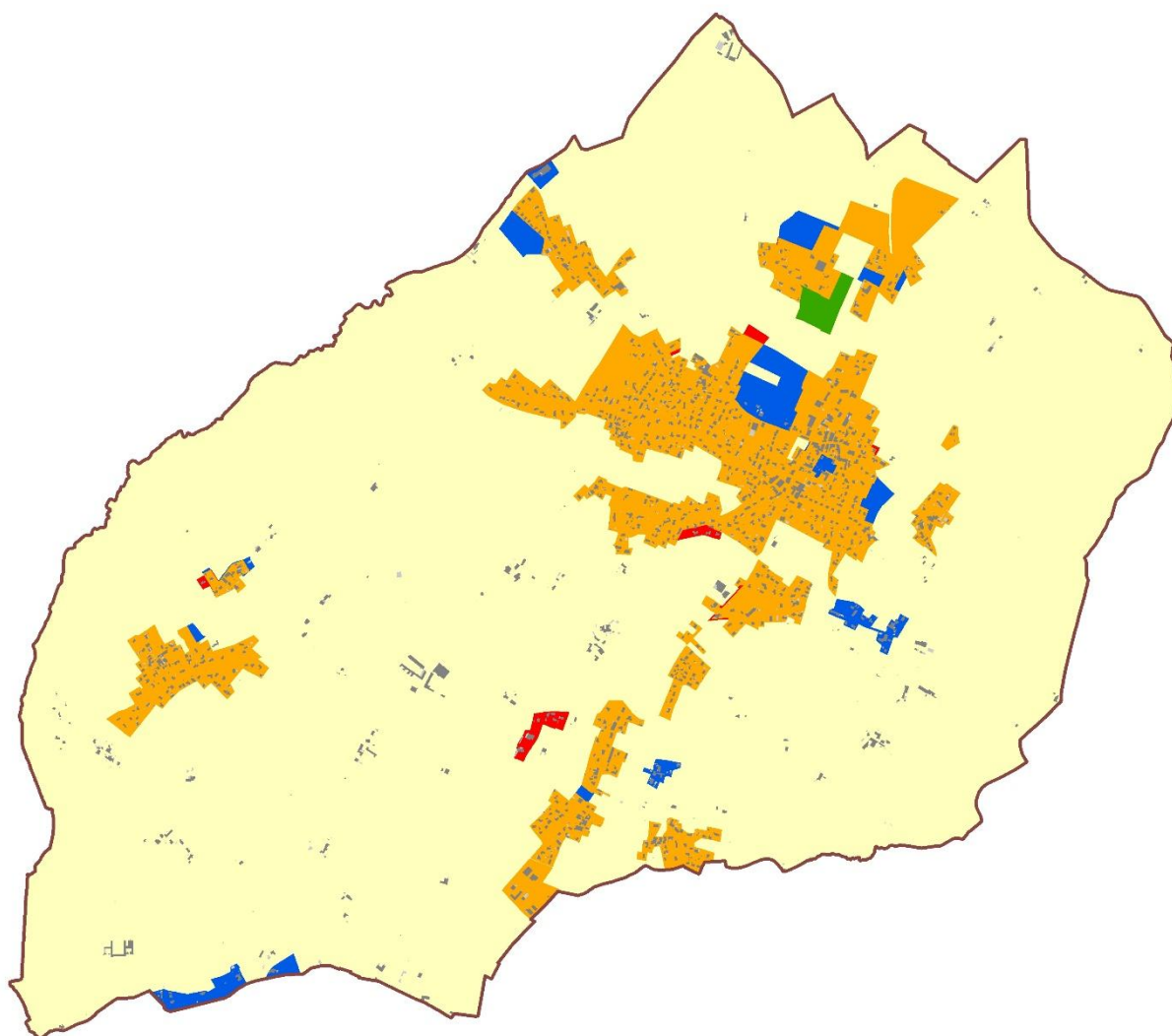
La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-**

gonflement des argiles et de **mouvements de terrain**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRI...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

L'ambition du PLU est également de **laisser toute leur place aux besoins du réseau hydrographique**, marqueur spatial local, notamment au travers des zones urbaines intersectées au niveau du bourg de Saint-Denis-de-Pile.

Le PLU s'attache donc à ce qu'**aucune disposition aggravant les risques** ne soit prise. Si possible, des mesures d'amélioration de la situation pourront être mises en place.

ii. Saint-Germain-du-Puch**Saint-Germain-du-Puch****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	129,45	0,92	8,38	1,85		140,59
1AU	13,81	1,22	7,02	2,16		24,21
2AU			1,11			1,11
A	3,07	0,04	741,32	20,60	2,82	767,84
N	0,05		42,17	231,96		274,18
Total général	146,38	2,18	800,00	256,56	2,82	1207,94

Contexte général :

La commune de Saint-Germain du Puch s'appuie sur un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération, approuvé en 2014. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte réglementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Le contexte de la commune est tout à fait particulier car elle constitue une des centralités rurales du territoire avec des offres de services et des commerces de proximité, et bénéficie par son positionnement géographique d'une très forte pression foncière. Cela s'est fortement matérialisé ces dernières décennies par une extension très forte de l'urbanisation le long des principaux axes de communication et également sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble telles que des lotissements.

Il est à noter que ce développement urbain et démographique s'est réalisé malgré des contraintes fortes telles que l'existence du risque de mouvement de terrain (PPRMT) qui couvre une grande superficie du territoire communal, et les problématiques de cohabitation habituelles à gérer sur cette partie du territoire entre viticulture et espaces résidentiels.

Enfin, la question de la gestion de l'eau se pose fortement sur le territoire communal. Tout d'abord car les extensions successives de l'urbanisation ont contribué à artificialiser les sols sur de grandes superficies vallonnées, ce qui génère des problématiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur certaines parties de la commune dont la frange sud du bourg, ou certains quartiers ou lieux-dits comme Lamothe, Saujan ou les limites de l'urbanisation le long du chemin de Morboeuf. Également, car la commune fait partie du Syndicat d'Arveyres qui connaît des limitations fortes de prélèvement en eau potable en attendant que des solutions techniques soient mises en œuvre pour diminuer la pression sur la ressource.

Il s'agit donc à travers le nouveau document d'urbanisme d'assurer une meilleure gestion de l'urbanisation afin de concilier les multiples problématiques connues sur la commune. Cela renvoie donc à la nécessité de marquer un tournant par rapport au Plan Local d'Urbanisme communal actuel.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur la base des intentions initiales, il a d'abord été pris le soin d'identifier les enveloppes agglomérées en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais. Sur cette base, plusieurs entités urbaines sont matérialisées, s'inscrivant le long des principaux axes de communication tels que la Route de Créon ou la Route du Grand Puch ou de Beychac-et-Cailieu par exemple. Ainsi plusieurs zones urbaines, constitutives du bourg et de ses quartiers résidentiels ont été identifiés avec pour principal objectif de gérer les capacités de densification d'urbanisation du tissu bâti existant en évitant autant que possible les extensions en deuxième, voire en troisième ligne depuis les emprises publiques. Si cela ne peut toujours être évité, une certaine attention a été portée sur ce sujet pour éviter une accumulation de nouveaux accès sur des emprises publiques parfois limitées par le contexte (chemins creux, talus, etc...).

Il s'agit donc bien de faire de la question de la gestion de l'eau une priorité dans l'aménagement du territoire communal et pour cela plusieurs actions réglementaires ont été mises en œuvre : la mise en place de différents emplacements réservés doit permettre par l'élargissement d'emprises publiques de mieux gérer le réseau pluvial communal, voire de réaliser de nouveaux équipements tel qu'un bassin de rétention à l'Est du bourg. Par ailleurs, l'usage de zone de type « UH » sur certaines parties urbanisées de la commune, sensibles aux aléas de ruissellement des eaux pluviales ou de coulées de boue, doit permettre de limiter l'artificialisation excessive des sols.

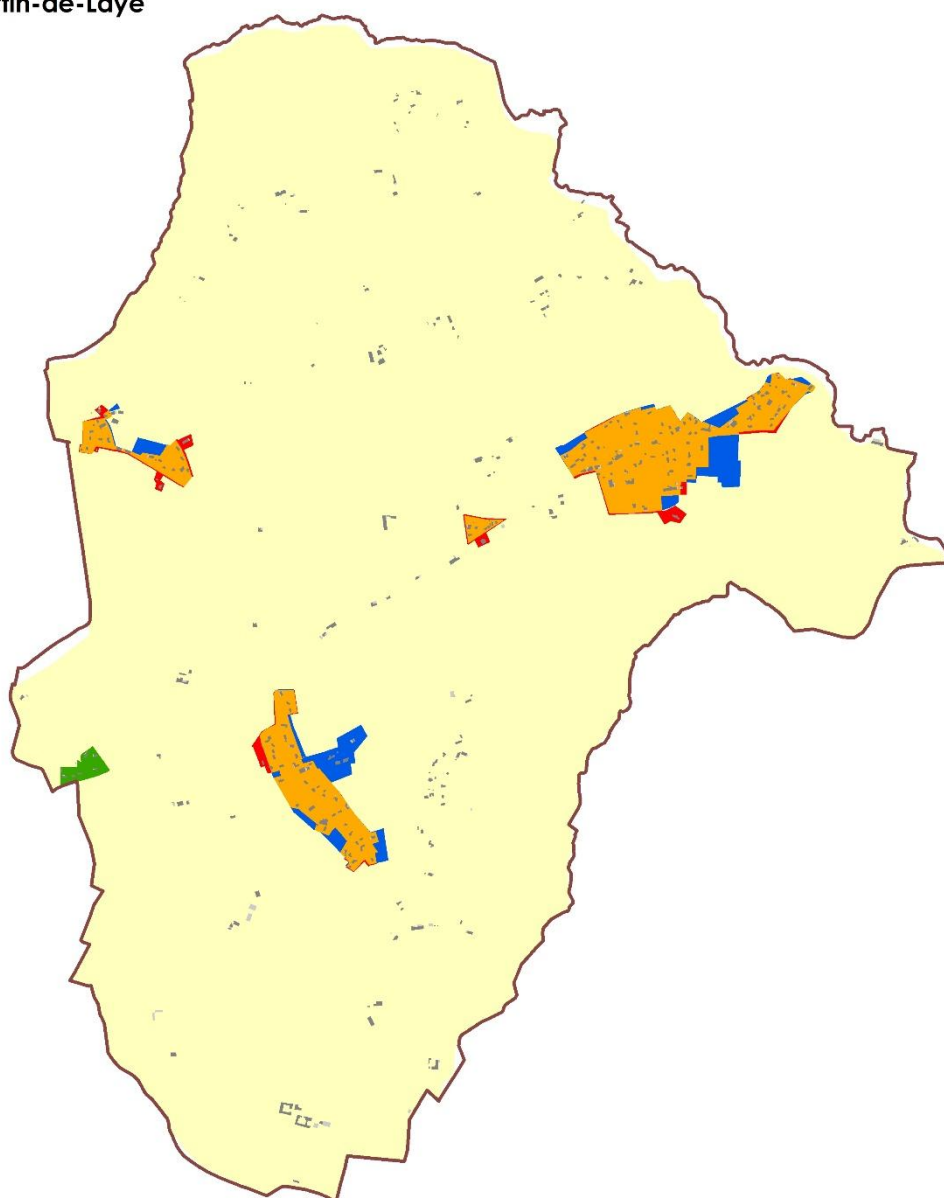
Création de nouvelles zones à urbaniser en extension :

A court terme, il n'y a pas de zone ouverte à l'urbanisation sur la commune de Saint-Germain du Puch. Des réserves foncières (2AU) sont disposées sur la commune pour développer des vocations résidentielles dans un temps plus éloigné, lorsque des problématiques d'accès seront résolues pour assurer un fonctionnement cohérent de quartier (Capmartin) ou lorsque des efforts d'amélioration du rendement du réseau d'eau potable auront été réalisés à l'échelle du Syndicat d'Arveyres.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Saint-Germain du Puch consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale, et comme évoqué précédemment de gestion maîtrisée des eaux pluviales. Par exemple, ceux liés à la prédominance des espaces boisés le long du réseau hydrographique qui encadre ou traverse le territoire communal. C'est aussi en ce sens qu'il est proposé de caractériser des secteurs Ap sur les espaces agricoles où il est souhaité qu'aucune nouvelle construction ne puisse être réalisé. Cela correspond à certains espaces agricoles mitoyens du réseau hydrographique.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

jj. Saint-Martin-de-Laye**Saint-Martin-de-Laye****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en STECAL	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	STECAL	Total général
U	35,67	7,62	1,24		44,52
N	3,00	546,50	343,96	1,55	895,01
Total général	38,67	554,11	345,20	1,55	939,53

Contexte général :

La commune de Saint-Martin-de-Laye était jusqu'à présent gérée par une carte communale ancienne (2005), qui n'intégrait pas d'objectif de réduction de la consommation de l'espace. Néanmoins, elle

n'avait compris en zone constructible seulement 3 hameaux de la commune effectivement conséquents et une petite unité où se situe la mairie.

L'élaboration du PLUi-HD s'est donc attaché à réinterroger ces espaces urbains et leurs potentiels densifiables au regard des enveloppes urbaines définies par le diagnostic.

La commune est voisine de Guîtres et à proximité de Saint-Denis-de-Pile et de Coutras ce qui en fait une commune rurale attrayante.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Ainsi, l'enveloppe urbaine des différents espaces agglomérés de la commune a été matérialisée, il s'agit essentiellement de gérer l'urbanisation existante mais également de permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de renforcement de l'urbanisation lorsque cela est possible par division parcellaire ou comblement des dents creuses comme sur le bourg et la Baroderie, mais aussi sur le hameau de La Garrigue et de Piliers.

Sur le bourg, certains espaces sont densifiables par division parcellaire, et quelques lots restent disponibles. La zone constructible de la carte communale a été réduite, pour ne laisser que les potentiels mobilisables permettant de réaliser les logements correspondant à la programmation communale proposée par le volet « Habitat » du PLUi-HD. Cette réduction des zones constructible est aussi réalisée sur les hameaux.

Les enveloppes urbaines des hameaux disposent d'espaces libres conséquents puisque certaines maisons se sont implantées sur de très larges parcelles (4000m² pour beaucoup de maisons aux Piliers), toutefois une rétention foncière peut être appliquée car beaucoup souhaitent conserver ces espaces de jardin en milieu rural. Toutefois, volontairement, une certaine maîtrise des capacités à diviser les terrains a été proposée en évitant de définir l'entièreté des parcelles en zones constructibles. En effet, la morphologie parcellaire étant généralement en lanière, il s'agit d'éviter une urbanisation en profondeur par bandes d'accès successive, sans projet urbain d'ensemble. Par ailleurs, le nombre très important de logements potentiels que cela engendrerait rendrait la programmation communale de logements incompatible avec celle proposée par le volet « Habitat » du PLUi-HD pour cette commune.

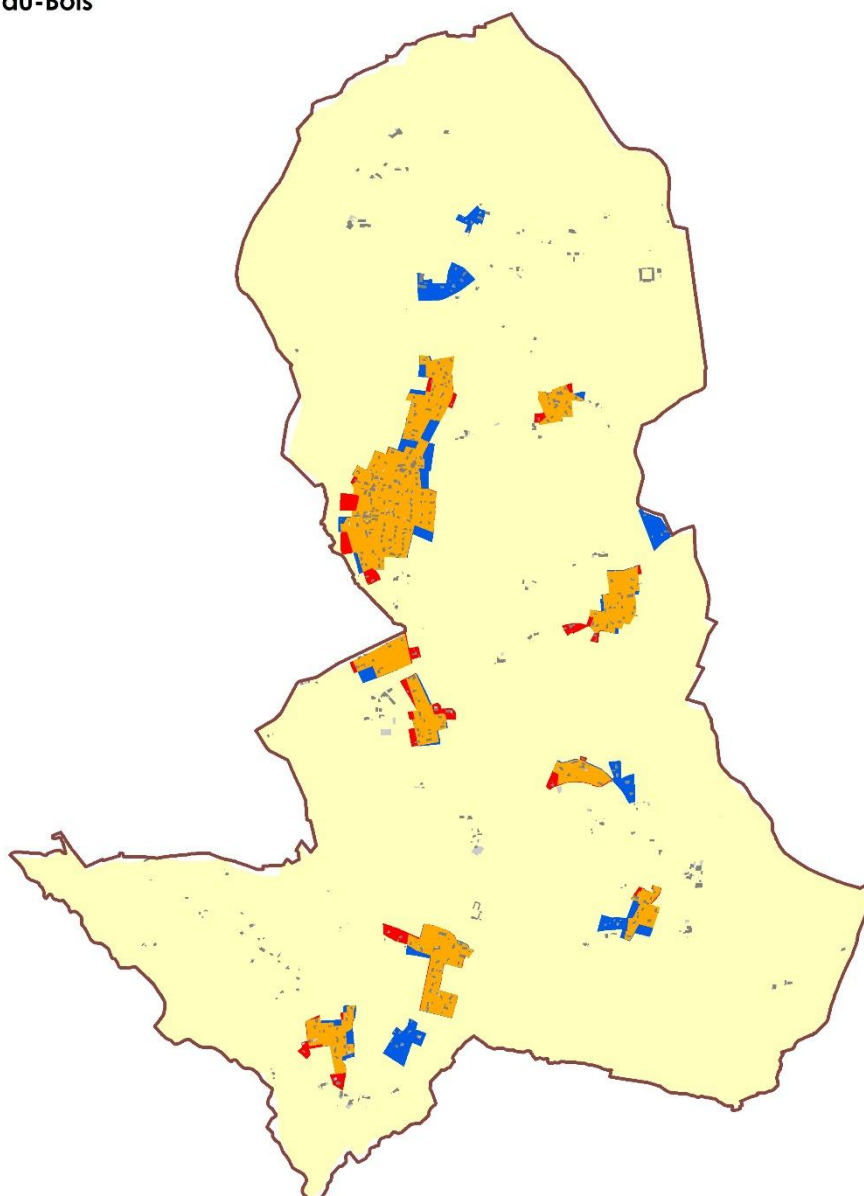
Gestion de sites spécifiques :

Une zone Nh est proposée à l'ouest de la commune au lieu-dit Riquet, sur un secteur construit mais ne formant pas une enveloppe urbaine, pour régulariser une installation précaire qui dure depuis 20 ans. L'objectif est d'améliorer les conditions d'habitabilité d'une personne résidant sur la zone (installation de l'électricité notamment), sans qu'aucune nouvelle construction habitation ne puisse y être construite.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux environnementaux sont de plusieurs ordres, mais s'appuient principalement sur le maintien des massifs boisés majeurs qui traversent la commune et en lien avec ceux des communes voisines créant de véritables corridors écologiques. Ces espaces boisés sont en appui d'un réseau hydrographique riche qui rejoint le ruisseau du Galostre qui longe la limite communale est et rejoint l'Isle plus au sud. Ces espaces composant ces milieux sont classés en zone Ap et Np au PLUi pour les préserver dans le temps. La zone classée en Ap est par ailleurs couverte par le PPRI.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

kk. Saint-Martin-du-Bois**Saint-Martin-du-Bois****Légende**

■ maintien en zone urbaine ou à urbaniser
 ■ passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
 ■ passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

■ maintien en zone agricole ou naturelle

0 0,5 1 km

Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	Total général
U	45,44	12,74	0,95	59,13
N	6,22	591,35	305,53	903,10
Total général	51,66	604,08	306,48	962,23

Contexte général :

La commune de Saint-Martin-du-bois était jusqu'à présent gérée par une carte communale ancienne (2003), qui n'intégrait pas d'objectif de réduction de la consommation de l'espace. Par ailleurs, la

commune est historiquement organisée en nombreux hameaux conséquents et dispersés, qui ponctuent le territoire communal. Tous, ou presque, ont connu un développement contemporain important. Ainsi, les espaces libres disponibles au sein de la carte communale sont conséquents.

L'élaboration du PLUi-HD s'est donc attaché à réinterroger ces espaces urbains et leurs potentiels densifiables au regard des enveloppes urbaines définies par le diagnostic, avec pour objectif de correspondre à la programmation prévue par le volet habitat du PLUi-HD.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le travail sur les enveloppes urbaines a permis de classer en zone agricole et en zone naturelle certains hameaux précédemment classés en zone constructible, puisqu'ils ne répondaient pas aux caractéristiques des enveloppes urbaines. Il s'agit principalement de hameaux localisés sur le secteur nord de la commune. Un certain nombre d'autres hameaux ont pu être redécoupés en suivant la même logique, la distance entre les habitations constituant une coupure dans l'urbanisation. Un redécoupage des secteurs constructibles en carte communale a été réalisé pour réduire les zones constructibles.

Parallèlement, des zones urbaines ont été étendues sur certains secteurs pour optimiser les potentiels de densification et pour rattacher de nouvelles constructions aux zones urbaines. Toutefois, volontairement, une certaine maîtrise des capacités à diviser les terrains a été proposée en évitant de définir l'entièreté des parcelles en zones constructibles. En effet, la morphologie parcellaire étant généralement en lanière, il s'agit d'éviter une urbanisation en profondeur par bandes d'accès successive, sans projet urbain d'ensemble. Par ailleurs, le nombre très important de logements potentiels que cela engendrerait rendrait la programmation communale de logements incompatible avec celle proposée par le volet « Habitat » du PLUi-HD pour cette commune.

Le bourg permet la mobilisation d'espaces en densification, mais aucune extension n'est prévue, les espaces en densification sur la commune étant suffisants pour établir le projet communal. Il comprend cependant une zone UE à vocation d'équipement et une zone à vocation d'activité artisanale pour prendre en compte la présence d'une entreprise.

Il s'agit donc essentiellement de gérer l'urbanisation existante mais également de permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de renforcement de l'urbanisation lorsque cela est possible par division parcellaire ou comblement des dents creuses.

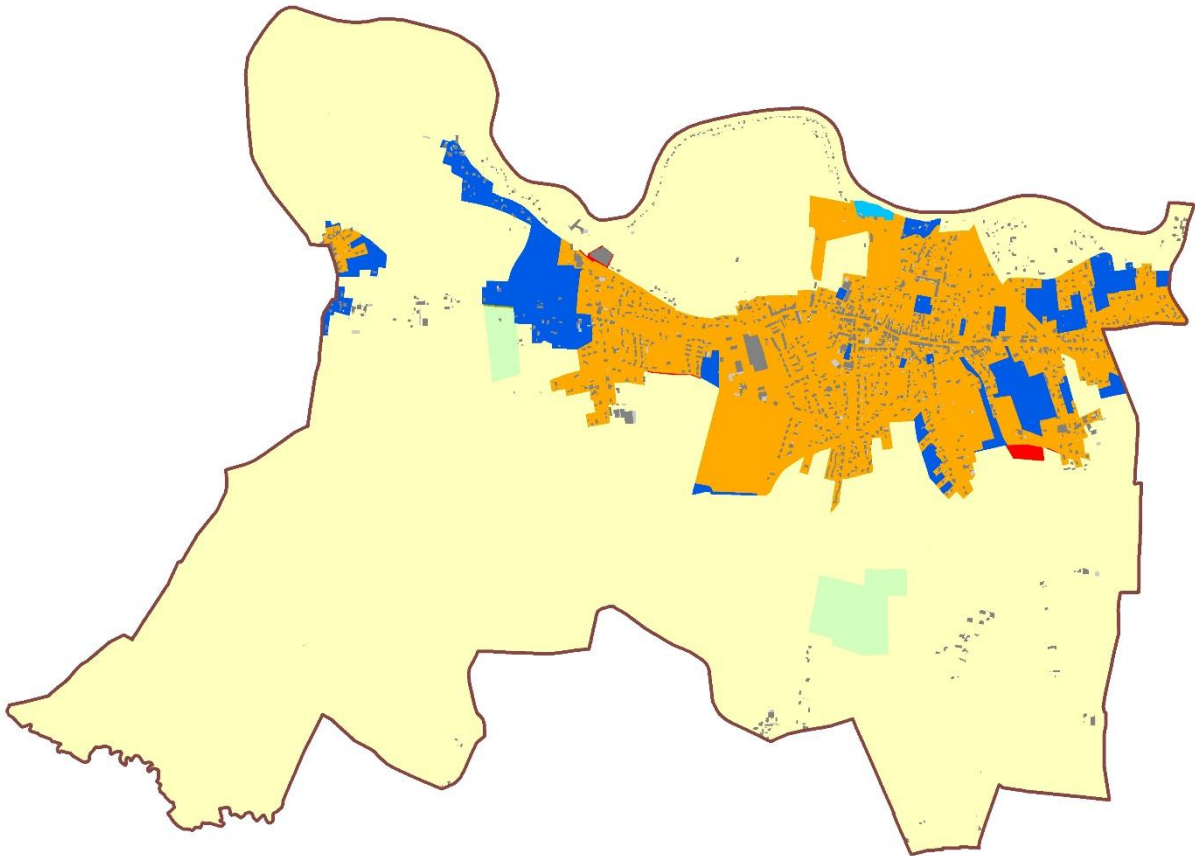
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux environnementaux sont de plusieurs ordres, mais s'appuient principalement sur le maintien des massifs boisés majeurs qui parcourent la commune, essentiellement sur les franges communales et en lien avec ceux des communes voisines. Ces espaces boisés sont généralement en appui d'un réseau hydrographique riche qui longe certaines limites communales. Le bourg se trouve entouré par des espaces naturels à enjeux de préservation, ce qui a aussi limité son étalement vers le sud et vers l'ouest. Ces espaces composant ces milieux sont classés en zone Ap et Np au PLUi pour les préserver dans le temps.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées essentiellement en zones A, mais aussi en zone N.

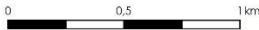
II. Saint-Médard-de-Guizières

Saint-Médard-de-Guizières



Légende

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle	passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL
maintien en STECAL		



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	138,39	0,89	1,09	7,46	12,42	0,88	161,14
1AU	6,07	14,41	2,70	8,49	12,85		44,53
A	1,02	0,02		496,09	155,08		652,22
N	0,64			30,12	130,32		161,08
STECAL				0,09		14,63	14,72
Total général	146,13	15,33	3,79	542,26	310,67	15,51	1033,69

Contexte général :

Le PLU de Saint-Médard de Guizières est un document d'urbanisme d'ancienne génération même s'il a fait l'objet de nombreuses procédures d'adaptations au fil du temps depuis 2004.

Plus de 15 ans après son approbation, les évolutions à apporter aux modalités de gestion de l'urbanisme sur le territoire doivent nécessairement prendre en considération des données nouvelles telles que l'apparition depuis du SRADDET, du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, du volet habitat (PLH) de l'agglomération, du SAGE Isle-Dronne ou encore de toutes les approches environnementales qui guident le projet. Il s'agit donc à travers la mise en œuvre du PLUi-HD d'intégrer toutes ces nouvelles dispositions tout en permettant à Saint-Médard de Guizières d'assurer son rôle de centralité à l'échelle de l'agglomération.

La volonté étant de conforter le centre-ville de Saint-Médard de Guizières et de favoriser une meilleure utilisation des espaces encore disponibles à l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée. Or celle-ci est extrêmement étendue au regard d'un étalement urbain qui a été très important au fil des dernières années, malgré la présence du risque d'inondation qui concerne des surfaces importantes de la commune.

De cette manière, il s'agit également de renforcer l'attractivité et des dynamiques nouvelles autour du centre-ville. Pour cela, il s'agit notamment de s'appuyer sur le quartier de gare qui constitue un atout majeur pour le renouvellement urbain.

Au-delà de ce premier enjeu, au regard de l'étendue de la commune et des nombreux villages qui existent, le choix des entités urbaines où l'urbanisation doit pouvoir se poursuivre, à l'inverse d'autres villages moins équipés, est absolument déterminant afin d'assurer une compatibilité entre la planification urbaine du document d'urbanisme et le programme de logements que la commune doit mettre en œuvre au titre du volet habitat du PLUi-HD. Pour cela, la prise en compte du niveau d'équipement des quartiers, et plus particulièrement la capacité à être raccordé au réseau d'assainissement collectif a été déterminant pour mettre à jour la traduction réglementaire du PLUi-HD sur la commune.

Il s'agit également d'assurer la possibilité à Saint-Médard de Guizières de diversifier son attractivité par la définition de secteurs économiques majeurs. Ainsi, en cohérence avec la stratégie intercommunale de diversification du potentiel foncier à mobiliser pour le développement économique du territoire une zone 1AU est positionnée, un peu plus tournée sur le besoin des entreprises locales, à la différence de zones telles qu'Eygreateau à Coutras ou Camparian à Vayres.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le renforcement de l'identité de bourg par un projet urbain centré sur celui-ci est privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur l'élaboration du Plui-HD pour renforcer la densité de la ville sur les espaces libres et mieux maîtriser les extensions urbaines périphériques. Dans ce cadre, un effort a été réalisé pour mieux délimiter et recentrer les zones urbaines effectivement constructibles à l'échelle communale. Il s'agit ainsi de clarifier les quartiers où le processus de densification peut être assumé, et au contraire ceux où cela ne pourrait pas être suffisamment maîtrisé. C'est pour cette raison que tous les espaces urbanisés à l'Est de la voie ferrée, non raccordés au réseau d'assainissement collectif, sont simplement gérés par un encadrement des constructions (notamment à usage d'habitation) existantes.

A l'inverse, les quartiers périphériques au centre-bourg bénéficient d'une zone UDb permettant le processus de densification. En revanche, le travail complémentaire de zonage a consisté à limiter le processus de division parcellaire sur des arrières de parcelle, en deuxième voire en troisième ligne depuis l'emprise publique. En effet, le diagnostic avait montré que les formes généralement en lanière du tissu parcellaire rendait le processus de division par bandes d'accès successives particulièrement facile. Toutefois, le constat a pu mettre en avant que ce procédé ne permettait pas d'assurer toujours une urbanisation fonctionnelle et de qualité. Le PLUi-HD essaye de corriger ce processus observé ces dernières années.

De la même manière, les quartiers périphériques sont sujets à de nombreux projets. Là encore le PLUi-HD apporte un encadrement règlementaire favorable à l'émergence de ces projets, qu'ils soient situés en zone urbaine ou à urbaniser.

Au sein du bourg, la mixité de fonctions (habitat, commerces, services) a été favorisée par l'institution de zones visant à y renforcer les équipements, les services et les activités artisanales.

Afin d'affirmer un peu plus cette fonction centrale de la ville, le règlement favorise par ailleurs la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, voire en R+2 dans le centre-ville, ce qui permet de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du centre historique, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

Gestion de sites spécifiques :

Au-delà du maintien de certaines destinations historiques, le PLUi-HD assure le maintien des activités économiques et de loisirs déjà existantes sur la commune, et le développement de nouvelles activités, à travers :

- La gestion des espaces à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs de la commune à travers des zones UL ou UE ;
- L'encadrement d'une activité privée de loisirs, par le biais d'un secteur NL, implantée de longue date à l'entrée de ville Ouest de la commune.
- La gestion particulière des berges de l'Isle où une urbanisation non maîtrisée s'est développée. Cette urbanisation est directement concernée par le risque inondation matérialisée par le PPRI. Cette urbanisation ne peut être légitimée et est intégrée au sein d'une zone N.

Plus généralement, les **activités économiques déjà implantées** sur le territoire de Saint-Médard de Guizières comme la zone d'activités de Laveau est clairement identifiée en zone UY pour conforter ce bassin d'emplois. Le site bénéficie donc d'un zonage approprié pour s'assurer à la fois de la gestion des constructions et installations existantes mais également de permettre des extensions maîtrisées dans l'espace si nécessaire.

Intégration d'un projet d'extension urbaine récent :

Dans la continuité de la zone d'activités de Laveau, une zone à urbaniser à vocation économique est donc positionnée afin de renforcer le bassin d'emploi sur la commune et plus généralement sur cette partie du territoire intercommunal.

Les autres zones ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent plus dans un processus de densification de l'enveloppe agglomérée existante. Il s'agit souvent à travers ces futures opérations, au-delà d'assurer une programmation nouvelle de logements, de permettre le raccrochement des quartiers entre-eux. L'intérêt public de ces zones ouvertes à l'urbanisation, et soutenues par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, est donc à relever afin d'assurer un meilleur fonctionnement des quartiers de la commune.

Parmi ces futurs quartiers, une attention particulière a été portée sur le quartier de gare afin de permettre d'y voir apparaître un projet favorisant le renforcement de la centralité dans sa diversité fonctionnelle et d'offre de logements proposés.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

La commune de Saint-Médard de Guizières s'inscrit dans un **cadre paysager particulier** apportant à la fois de nombreuses **contraintes à son développement urbain (PPRI)** mais aussi d'**indéniables atouts pour valoriser son cadre de vie (berges de l'Isle...)**.

Sur la **frange nord** de la commune sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique qui correspondent à la zone inondable et au réseau hydrographique de l'Isle. Ce sont des secteurs de prairie où l'on trouve des milieux bocagers intéressants. Comme vu précédemment, dans cette partie

nord, très agricole, **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait**, par la compatibilité avec le **classement en zone inondable**.

La Trame Verte et Bleue (dont les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais**) est **matérialisée au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

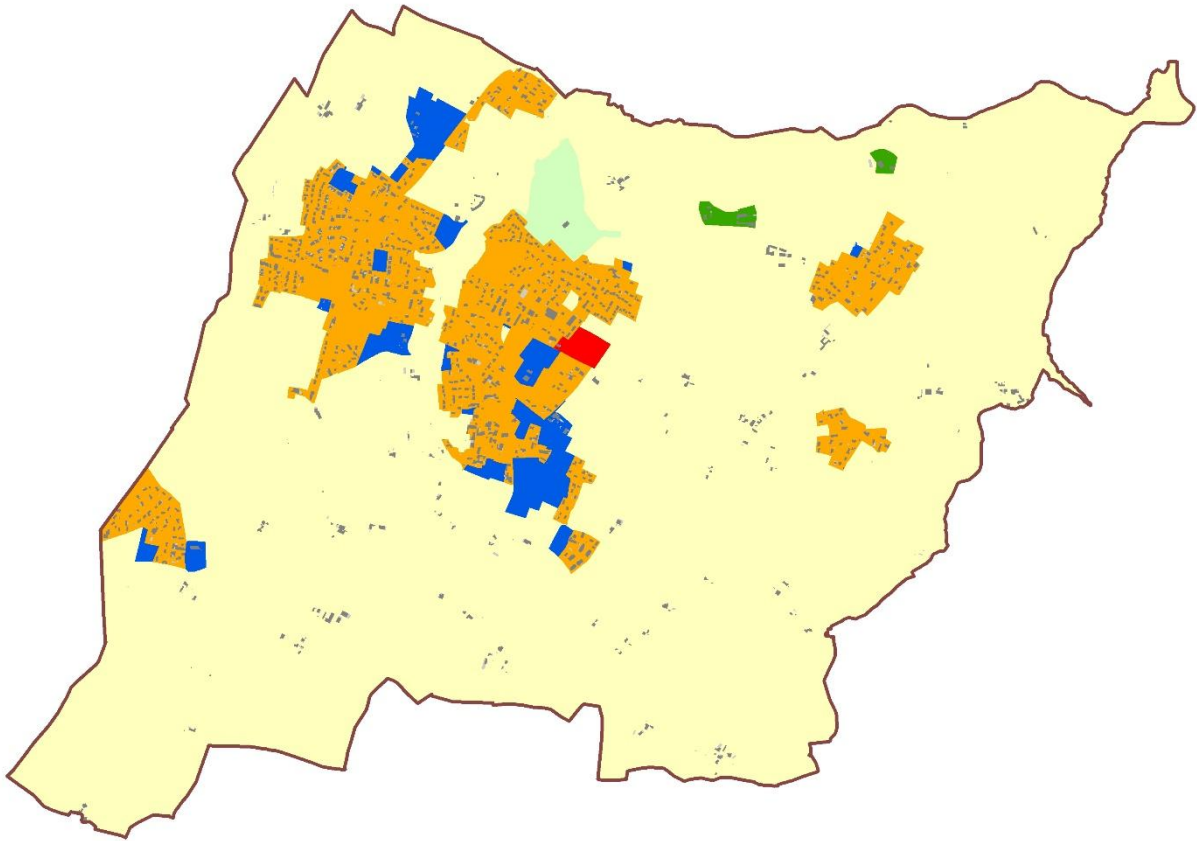
Gestion des risques :

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles** et de **mouvements de terrain**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

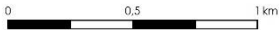
mm. Saint-Quentin-de-Baron

Saint-Quentin-de-Baron



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en STECAL



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	87,75	1,80	7,35	1,03		97,93
1AU	13,56	5,44	7,50	1,74		28,24
2AU	0,00		3,47	1,13		4,60
A	0,09	1,81	376,17	24,08		402,15
N	0,09		191,15	146,31	2,45	340,00
STECAL					8,99	8,99
Total général	101,50	9,06	585,63	174,28	11,44	881,90

Contexte général :

La commune de Saint-Quentin-de-Baron bénéficiait d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé en 2004**. Le document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures de modification lui permettant d'être en adéquation avec les évolutions réglementaires et locales. Toutefois, un certain nombre d'éléments réglementaires restent à prendre en compte.

L'élaboration du PLUi-HD est donc l'occasion de faire évoluer ce document, compte-tenu des enjeux communaux à prendre en compte, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité urbaine et architecturale**, ainsi que **l'environnement**.

Le développement de Saint-Quentin-de-Baron s'est donc naturellement concentré sur le bourg, selon un modèle d'opération groupée et partagée à partir du noyau historique. **L'urbanisation à vocation d'habitat est ainsi prévue uniquement sur le bourg pour conforter cette polarité de part et d'autre du ruisseau de La Brède**. Les autres hameaux présents sur le territoire classés en zone urbaines dans le PLU qui ont eux aussi supporté une urbanisation importante. Toutefois, ces hameaux n'ont pas été reconduit comme tel car le présentant pas d'enjeux de développement prioritaire.

Les densités prévues sont variées dégressives avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le territoire de Saint-Quentin-de-Baron se localise sur un axe de circulation menant à la métropole bordelaise : la RD936. Cet axe de connexion a permis à la commune de se développer de manière exponentielle depuis les années 2000. Ce développement a engendré une croissance de la population et du nombre de constructions sur toutes les zones urbaines inscrites dans le PLU sans prise en compte de la forme urbaine. En effet, des opérations de logements collectifs se sont développés avec des proportions importantes que ce soit en termes de quantité ou de surface. En parallèle de ces opérations, de nombreux lotissements de maisons individuelles et des logements individuels par division parcellaire se sont aussi implantés dans les zones urbaines, de façon juxtaposée et sans outils d'organisation telles que des orientations d'aménagement et de programmation.

La volonté est maintenant de préserver l'avenir de cette commune en y développant un habitat de qualité et d'organiser la division parcellaire afin de limiter l'impact de cette dernière sur la qualité de vie et la capacité des réseaux à absorber les nouveaux arrivants.

Il convient donc de parvenir à marier cette urbanisation dans le respect de la forme urbaine traditionnelle locale. La réussite du projet se mesurera à la capacité de maintenir une identité urbaine de « village » avec tout ce que cela peut supposer. Ainsi, le phénomène de division parcellaire sera ralenti voire stopper pour garantir la préservation de la forme urbaine et stopper la création de parcelles constructibles de plus en plus petites.

Cette volonté de recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg a impliqué de repenser également le développement de l'habitat au sein des autres hameaux communaux. Ces derniers ont subi un développement important de l'urbanisation au cours des dernières années, souvent au coup par coup, sans réflexion d'ensemble et sans logique particulière de développement.

Pour stopper ce type de développement, le projet prévoit uniquement un développement mesuré des hameaux, où uniquement l'évolution du bâti existant sera autorisée où l'extension des constructions existantes, les annexes et les piscines sont autorisées.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

Les zones d'extension de l'urbanisation prévue sur la commune s'inscrivent à proximité immédiate des principaux services et équipements publics et du bourg, déjà inscrite dans le PLU communal.

Il s'agit donc à travers de ces zones à urbaniser prévues de proposer à la fois une capacité d'accueillir plus de logements en centre-bourg mais également de proposer des formes urbaines plus compactes pour matérialiser une densité plus cohérente avec l'image d'un centre-bourg. Même si ces extensions

ne seront pas immédiatement perceptibles depuis l'emprise publique principale que constitue les RD936 et 121, il s'agit d'impulser de nouvelles formes urbaines sur la commune en lien avec le travail déjà engagé par la municipalité sur la qualité des nouvelles constructions, du renforcement de la sécurité le long de la RD936 et de la structuration du bourg au tour de l'équipements scolaire, du foyer municipal et du déplacement de la mairie.

A noter toutefois, ces extensions potentielles inscrites dans le PLUi-HD, sous la forme de réserve foncière 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que sous réserves de disponibilités des réseaux (eau potable).

Gestion de sites spécifiques :

Le plus approuvé en 2004 avait défini une zone d'activités le long de la RD121 (route de Génissac) au nord du bourg. Aucun aménagement n'a été réalisé sur le site car la majeure partie de la surface de la zone d'activités envisagée se localise sur une zone de risque d'effondrements de carrières.

Ainsi, dans la stratégie de développement économique à l'échelle de la CALI, le site économique de Saint Quentin de Baron a fait d'objet d'une relocalisation le long de la RD936. Dans ce cas aussi, il s'agit d'une réserve foncière compte tenu de la problématique de la ressource en eau potable et de l'accès à la RD936.

Il est à noter la nécessité d'intégrer les modalités de développement de l'activité touristique au sein du site du château de Sours et du hameau de Montfaucon. A ce titre, à l'appui du projet qui a été présenté, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) spécifique a été créé pour accompagner règlementairement l'émergence des projets portés sur ces sites.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les enjeux à Saint-Quentin-de-Baron sont multiples d'un point de vue environnementale mais peuvent s'appuyer notamment sur le maintien des principaux espaces boisés de la commune qui sont souvent prolongé par les réseaux hydrographiques qui cernent les limites communales Est (le long du Canaudonne et du ruisseau due Peyrat) et dans la partie centrale de la commune avec le ruisseau de la Brède qui traverse le bourg. De ce fait, une attention particulière est portée sur l'encadrement règlementaire de ces différents éléments des corridors et réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les autres parties rurales de la commune correspondent au plateau viticole qui permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

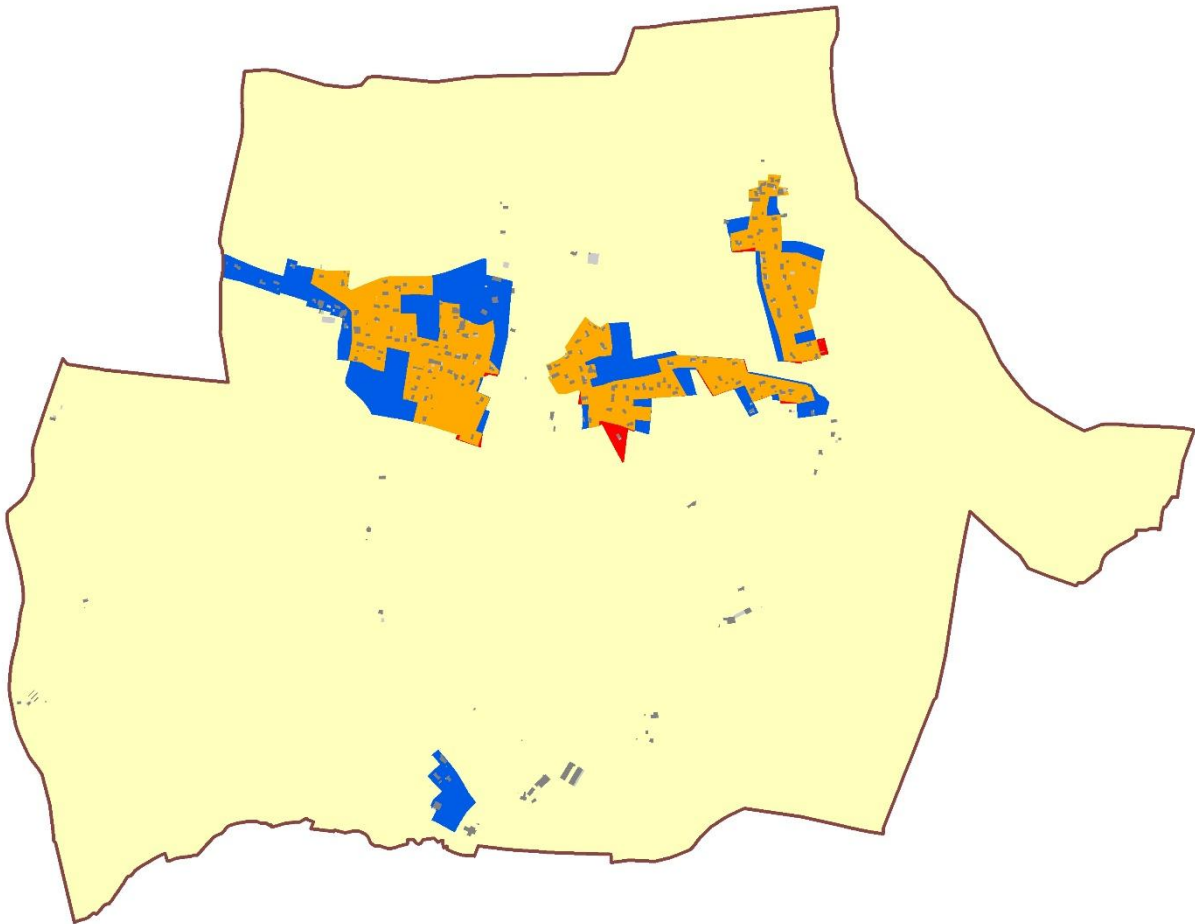
Gestion des risques :

Saint-Quentin-de-Baron est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque mouvements de terrain (PPRMT) mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Aucune construction ne sera possible en zone du PPRMT afin de ne pas exposer la population au risque.

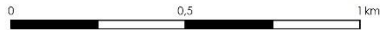
nn. Saint-Sauveur-de-Puynormand

Saint-Sauveur-de-Puynormand



Légende

-  maintien en zone urbaine ou à urbaniser
-  maintien en zone agricole ou naturelle
-  passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
-  passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle



Source : DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	Total général
U	20,85	0,04	8,44	1,49	30,82
1AU	3,67	1,03	4,74		9,44
2AU	0,01		1,87		1,89
A	0,33		194,70	29,44	224,47
N	0,47		20,37	264,16	284,99
Total général	25,32	1,08	230,12	295,09	551,61

Contexte général :

La commune de Saint-Sauveur de Puynormand bénéficie d'un Plan Local d'Urbanisme d'ancienne génération. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté comme pour beaucoup de communes à réinterroger les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte réglementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Le choix de la délimitation du zonage s'est appuyé à la fois en tenant compte des capacités de densification et de redécoupage parcellaire d'une part mais également à la nécessité de formaliser des enveloppes agglomérées cohérentes aussi bien pour le bourg que pour les autres entités urbaines existantes.

Pour ce qui concerne les capacités de densification, elles ont dû être relativisées comme pour bon nombre de communes rurales au regard de la pression foncière relative existante sur la commune, mais également au regard de la topographie qui peut constituer un frein à la faisabilité des projets.

Toutefois, quel que soit les investigations faune-flore et surtout le travail mené sur les zones humides réalisées, l'application actuelle du SAGE Isle-Dronne n'a pas laissé la possibilité de poursuivre vers les intentions initiales de développement de la commune. L'application en l'état du SAGE Isle-Dronne ne laissant pas la possibilité à de la compensation, la traduction réglementaire du PLUi-HD ne laisse entrevoir qu'une possibilité de gestion de l'urbanisation existante sur la commune de Saint-Sauveur de Puynormand.

De ce fait, aucune zone ouverte à l'urbanisation à court terme n'est positionnée sur la commune. Une réserve foncière 2AU est toutefois maintenue dans le souhait de maintenir des perspectives de développement dans l'hypothèse d'une évolution future du SAGE Isle-Dronne.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée. Il s'agit essentiellement de gérer l'urbanisation existante mais également de permettre à la commune de mener à bien ses objectifs de renforcement de l'identité de centre-bourg par la réalisation d'aménagements complémentaires (équipements et espaces publics).

Pour ce qui concerne, les autres quartiers de la commune, il s'agit simplement d'en assurer une gestion au sein de l'enveloppe agglomérée existante, ce qui peut permettre le comblement des dernières dents creuses présentes en particulier le long des rues Louis Pasteur ou Toussaint-Louverture.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

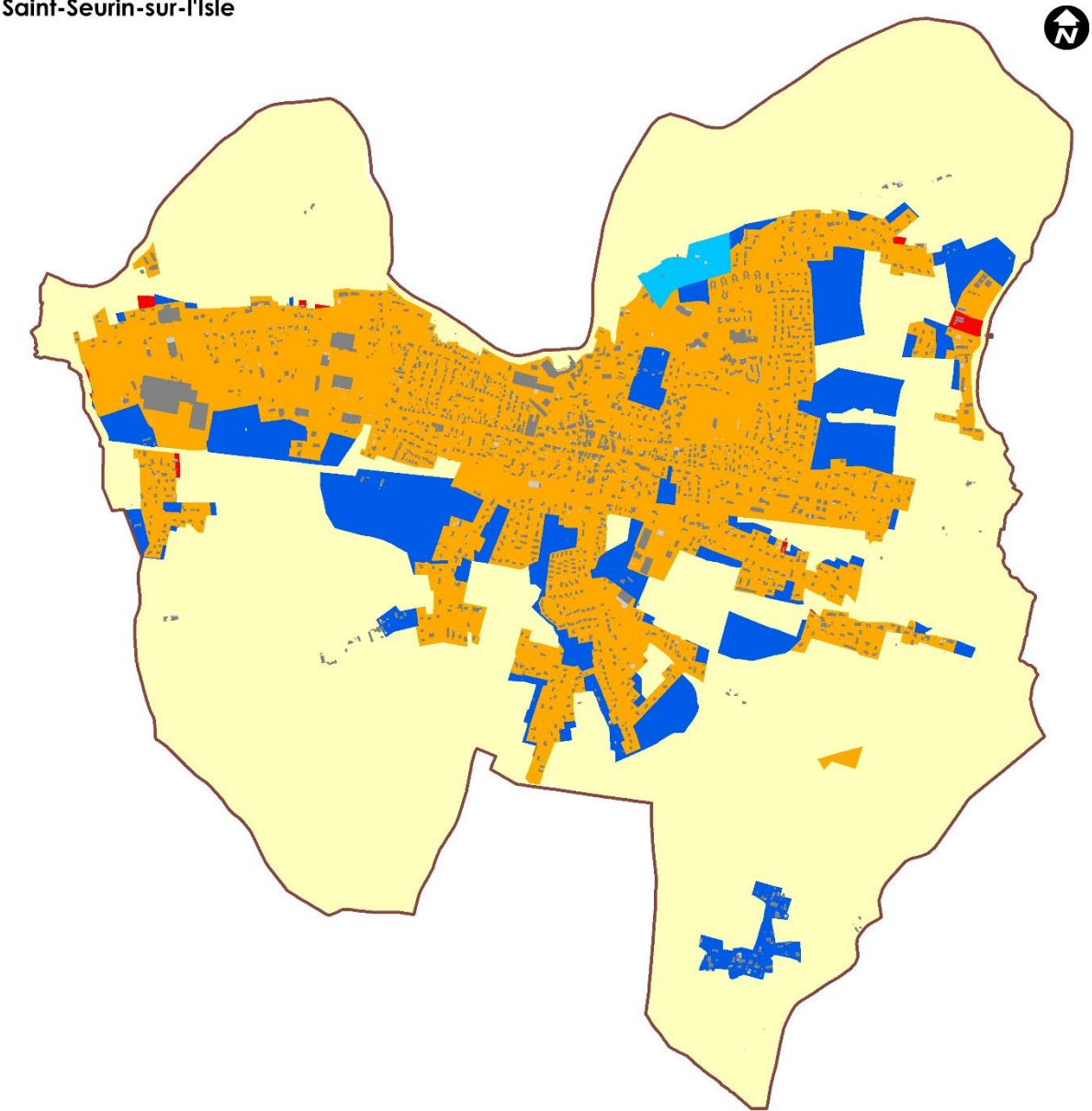
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Puynormand consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité et avec la Trame Verte et Bleue (TVB) territoriale. Par exemple, ceux liés à la présence d'un massif boisé très étendu sur une très large partie du territoire dont il faut assurer la préservation.

Les ouvertures visuelles en milieu rural, depuis les coteaux vers la vallée de l'Isle constituent également des enjeux de maintien des qualités paysagères du cadre de vie.

oo. Saint-Seurin-sur-l'Isle

Saint-Seurin-sur-l'Isle



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

0 0,5 1 km

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	A	N	STECAL	Total général
U	242,83	2,07	34,13	17,32	4,36	300,70
1AU	0,02	1,53	2,43	0,79		4,78
2AU	0,01		13,87	7,71		21,59
A	1,00		201,02	144,78		346,79
N	0,54		74,89	141,10	0,00	216,53
Total général	244,40	3,60	326,34	311,69	4,36	890,39

Le PLU de Saint-Seurin sur l'Isle est un document d'urbanisme d'ancienne génération même s'il a fait l'objet de nombreuses procédures d'adaptations au fil du temps.

Les évolutions à apporter aux modalités de gestion de l'urbanisme sur le territoire doivent nécessairement prendre en considération des données nouvelles telles que l'apparition depuis du SRADDET, du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, du volet habitat (PLH) de l'agglomération, du SAGE Isle-Dronne ou encore de toutes les approches environnementales qui guident le projet. Il s'agit donc à travers la mise en œuvre du PLUi-HD d'intégrer toutes ces nouvelles dispositions tout en permettant à Saint-Seurin sur l'Isle d'assurer son rôle de centralité à l'échelle de l'agglomération.

La volonté étant de conforter le centre-ville de Saint-Seurin sur l'Isle et de favoriser une meilleure utilisation des espaces encore disponibles à l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée. Or celle-ci est extrêmement étendue au regard d'un étalement urbain qui a été très important au fil des dernières décennies, malgré la présence du risque d'inondation qui concerne des surfaces importantes de la commune.

Au regard de l'étendue de la partie agglomérée de la commune, afin d'être en compatibilité avec le nombre de logements à mettre sur le marché dans les prochaines années, il s'est avéré essentiel de redéfinir les contours des espaces urbanisables du bourg. En effet, le diagnostic a pu mettre en avant que les capacités de densification théoriques sont telles qu'aucune extension d'urbanisation ne se révèle comme nécessaire pour assurer les fonctions de centralité de la commune, y compris en matière de logements. En effet, Saint-Seurin sur l'Isle dispose déjà d'un bon équilibre de son parc de logements. De fait, le choix des quartiers où l'urbanisation doit pouvoir se poursuivre, à l'inverse d'autres quartiers moins équipés, est absolument déterminant afin d'assurer une compatibilité entre la planification urbaine du document d'urbanisme et le programme de logements que la commune doit mettre en œuvre au titre du volet habitat du PLUi-HD. Pour cela, la prise en compte du niveau d'équipement des quartiers a été déterminant pour mettre à jour la traduction réglementaire du PLUi-HD sur la commune.

Il s'agit également d'assurer la possibilité à Saint-Seurin sur l'Isle de maintenir et conforter son bassin d'emplois dans les années qui viennent. Pour cela, la définition d'une zone économique sur le secteur de Barry est une priorité malgré les contraintes qui peuvent exister (zones humides...). Certaines entreprises majeures implantées sur la commune comme Smurfit doivent être confortées dans l'avenir en tenant compte des projets de renforcement qui peuvent exister.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Le renforcement du bourg par un projet urbain centré sur celui-ci est privilégié. Il s'agit en effet de s'appuyer sur l'élaboration du Plui-HD pour renforcer la densité de la ville sur les espaces libres et mieux maîtriser les extensions urbaines périphériques. Dans ce cadre, un effort a été réalisé pour mieux délimiter et recentrer les zones urbaines effectivement constructibles à l'échelle communale.

Les quartiers périphériques au centre-bourg bénéficient d'une zone UDb permettant le processus de densification. En revanche, le travail complémentaire de zonage a consisté à limiter le processus de division parcellaire sur des arrières de parcelle, en deuxième voire en troisième ligne depuis l'emprise publique. En effet, le diagnostic avait montré que les formes généralement en lanière du tissu parcellaire rendait le processus de division par bandes d'accès successives particulièrement facile. Toutefois, le constat a pu mettre en avant que ce procédé ne permettait pas d'assurer toujours une urbanisation fonctionnelle et de qualité. Le PLUi-HD essaye de corriger ce processus observé ces dernières années.

Il est toutefois à noter que l'intensification du centre-ville à Saint-Seurin sur l'Isle peut parfois être contraint par la présence de zones humides. Cela a conduit au déclassement de certaines zones historiquement constructibles au sein de l'enveloppe agglomérée, mais qui par application du SAGE Isle-Dronne doivent obligatoirement être évitées.

Au sein du bourg, la mixité de fonctions (habitat, commerces, services) a été favorisée par l'institution de zones visant à y renforcer les équipements, les services et les activités artisanales.

Afin d'affirmer un peu plus cette fonction centrale de la ville, le règlement favorise par ailleurs la mitoyenneté des constructions avec une densité suffisante pour induire la réalisation de logements en R+1, voire en R+2 dans le centre-ville, ce qui permet de renouer avec des formes urbaines plus traditionnelles du centre historique, et de se démarquer du tissu pavillonnaire horizontal qui a été fortement développé ces dernières années sur la commune.

Gestion de sites spécifiques :

Au-delà du maintien de certaines destinations historiques, le PLUi-HD assure le maintien des activités économiques et de loisirs déjà existantes sur la commune, et le développement de nouvelles activités, à travers :

- En particulier une vaste zone d'équipements UE est matérialisée sur la frange nord-est du bourg de manière à intégrer tous les équipements sportifs et notamment la piscine dans un périmètre réglementaire adapté.
- Différents sites économiques majeurs sont identifiés en zones UX ou UY sur le territoire communal. Il s'agit de s'assurer des capacités à maintenir ces activités abstractions faites des contraintes réglementaires propres à certains sites (PPRi). Parmi ces sites, celui de Barry bénéficie d'un zonage réadapté en fonction des enjeux d'identification des zones humides qui a particulièrement impactée la frange longeant le nord de la voie ferrée.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

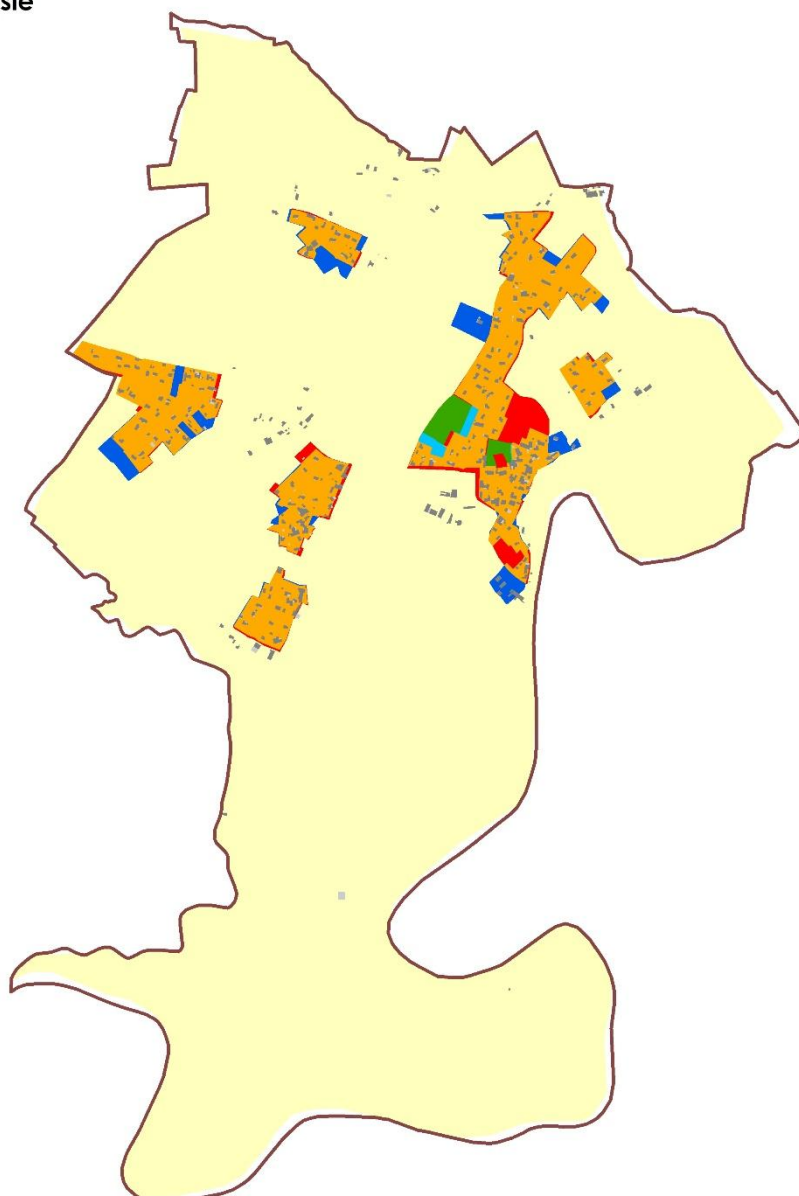
La commune de Saint-Seurin sur l'Isle bénéficie d'une ZPENS pleinement intégrée dans la déclinaison de la Trame Verte et Bleue intercommunale. A ce titre, des zones réglementaires appropriées ont été déclinées sur le plan de zonage (**berges de l'Isle...**).

La Trame Verte et Bleue (dont les **réservoirs de biodiversité** et les **espaces relais**) est ainsi **matérialisée au sein du règlement graphique** afin de protéger cette richesse, notamment au travers de la mise en place de **zones Np** (Naturelle protégée). Le **maintien de l'agriculture** est également favorisé en tant qu'activité qui participe à l'entretien des milieux, notamment par la mise en place de **zones Ap** (Agricole protégée).

Gestion des risques :

La commune est particulièrement soumise aux contraintes du **risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau** (PPRi), mais aussi par **remontée de nappes souterraines ou inondations de caves**, et à celles du **ruissellement**. Par ailleurs, elle est concernée par les **aléas de retrait-gonflement des argiles** et de **mouvements de terrain**, et par des **risques technologiques** (notamment de rupture de barrage).

Le projet de territoire intègre spatialement et réglementairement ces contraintes en reportant les limites indicatives de ces risques (PPRi...) afin de **limiter l'urbanisation** dans les secteurs urbains et de **réduire la vulnérabilité des personnes et des biens** à l'égard de la sensibilité des zones urbaines vis-à-vis de ces risques.

pp. Savignac-de-l'Isle**Savignac-de-l'Isle****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser

maintien en zone agricole ou naturelle

passage de zone agricole ou naturelle en STECAL

passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser

passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle

passage de zone urbaine ou à urbaniser en STECAL

Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	35,82	0,01	5,03	0,18	0,55	41,59
N	2,62	1,52	157,45	234,17	1,66	397,42
Total général	38,44	1,53	162,48	234,35	2,21	439,01

Contexte général :

La commune de Savignac-de-l'Isle bénéficie d'une Carte Communale relativement ancienne puisque datant de 2007. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les périmètres de zones

constructibles de l'ancien document d'urbanisme avec les orientations de développement de l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte règlementaire qui a très fortement évolué en quelques années.

Or, le développement de l'urbanisation a été très important sur la commune depuis 2007 compte-tenu de la montée progressive de la pression foncière sur cette partie du territoire du Libournais. Il a résulté des analyses (étude de densification) qu'une très grande partie des zones constructibles de la Carte Communale initiale est devenue de manière effective des espaces construits. Si bien que les capacités de densification présentes au sein des différentes entités urbaines de Savignac-de-l'Isle sont devenues réduites mais suffisantes pour répondre aux besoins du PLUi-HD en matière de logements.

La réalisation du PLUi-HD sur la commune ne s'est donc pas tant centré sur la question du logement que sur la nécessité de maîtriser le devenir de certains secteurs stratégiques par une réglementation ou des servitudes adaptées au projet d'intérêt communal.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Sur les bases de la Carte Communale de 2007, devenue pleinement représentative des espaces effectivement urbanisés de la commune, le PLUi-HD a repris la plupart des périmètres des espaces urbanisés existants, en compatibilité avec les critères du SCoT du Grand Libournais. Le processus de densification est donc permis par le PLUi-HD et doit donc se poursuivre sur les bases règlementaires proposées.

Une attention plus spécifique a été portée sur une zone non constructible de la Carte Communale sur la frange ouest du bourg (en contact de l'Ecole Élémentaire Rosa Bonheur). Le PLUi-HD conforte règlementairement le souhait communal de ne pas en faire un espace constructible dans l'avenir mais au contraire un espace public, ouvert à tous et dans une logique de parc public d'agréments pour l'ensemble des habitants de la commune. A cet effet, la confirmation de la vocation future du site est portée par la matérialisation d'un secteur Ne. De même que la volonté de la commune à maîtriser l'ensemble du foncier pour assumer cette orientation d'aménagement. Ainsi un emplacement réservé est positionné sur les parcelles correspondantes.

Il en va de même pour un parc privé situé à proximité de l'Eglise, dont les qualités paysagères et le positionnement central dans le bourg lui confère un enjeu important de préservation sur le long terme. C'est en ce sens qu'un secteur Ne y est également positionné.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

De fait, le PLUi-HD ne propose pas de potentialité d'extension de l'urbanisation à court terme. Une zone 2AU est toutefois proposée à long terme pour envisager un renforcement de l'entité urbaine du bourg. Toutefois, au regard des limites actuelles des réseaux (adduction en eau potable en particulier), seule une réserve foncière 2AU est envisageable.

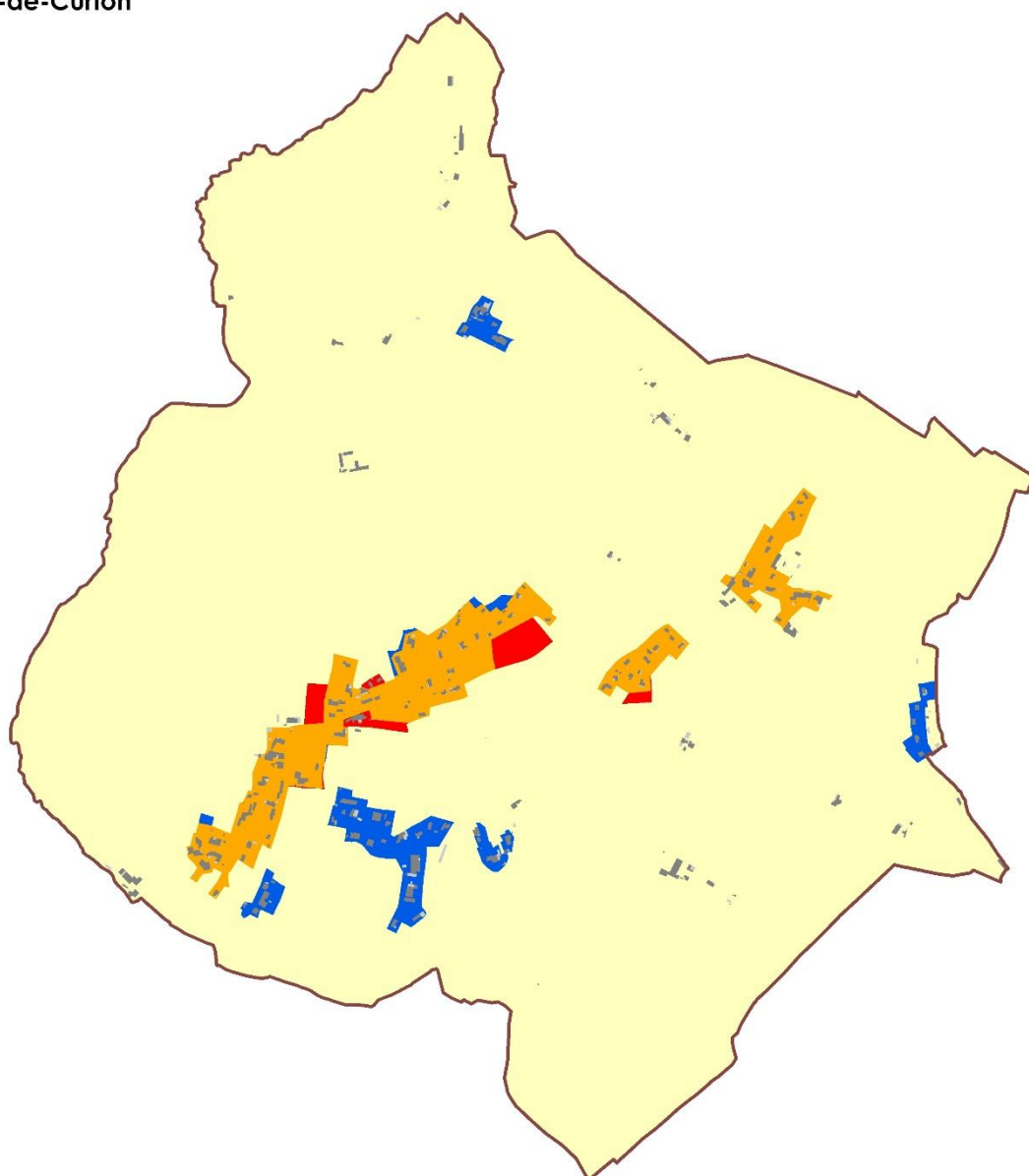
Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Savignac de l'Isle bénéficie de sites d'une très grande valeur environnementale et paysagère sur tous les espaces attenants à l'Isle. Il s'agit de milieux humides, espaces boisés dans des contextes de coteaux qui constituent des éléments majeurs de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communautaire. En toute logique ces espaces sensibles vont donc bénéficier d'un niveau de préservation adéquat (secteurs Np et Ap) pour y assurer la non-artificialisation.

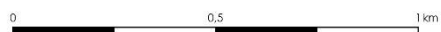
Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N.

qq. Tizac-de-Curton

Tizac-de-Curton

**Légende**

 maintien en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	 passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
 maintien en zone agricole ou naturelle		



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	2AU	A	N	Total général
U	18,87		6,07	1,27	26,21
N	0,75	1,62	264,64	112,42	379,43
Total général	19,62	1,62	270,71	113,68	405,64

Contexte général :

La commune de Tizac-de-Curton est gérée depuis 2014 par une Carte Communale. La commune ayant pu observer les limites réglementaires d'un tel document d'urbanisme dans la maîtrise des processus

d'extension de l'urbanisation ou de division parcellaire, le PLUi-HD s'est efforcé de maintenir les enveloppes agglomérées existantes tout en apportant un surcroît de maîtrise règlementaire dans la gestion des espaces urbains existants, mais aussi pour s'assurer du maintien de la qualité des paysages agricoles caractérisés par ses vallonnements et ses panoramas. Compte-tenu des limites posées par les droits de prélèvement en eau potable sur cette partie du territoire, la déclinaison du zonage a cherché à cerner au plus près l'urbanisation existante pour ne permettre qu'un confortement de l'existant et s'inscrire dans un ralentissement des capacités d'accueil de nouveaux logements à court terme mais envisageant une nouvelle extension possible à plus long terme lorsque les problématiques de prélèvement d'eau potable auront été résolues.

Gestion des zones agglomérées existantes :

Priorité est donnée au confortement du centre-bourg. En ce sens, les quelques capacités de division parcellaire ou de densification sont maintenues. En revanche, les entités urbaines plus excentrées telles que le quartier des Quatre Chemins ou le hameau de Baleyrac sont simplement gérés dans l'état existant en ne permettant que les extensions, annexes et piscines des habitations existantes, mais n'autorisant pas de nouvelles habitations.

En effet, partant du principe que l'urbanisation de ces secteurs excentrés n'a pas toujours contribué à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, que les enjeux de maîtrise de la consommation d'eau potable de cette partie du territoire induit d'éviter la poursuite d'une urbanisation excentrée qui sollicite des extensions de réseau, il s'agit de recentrer l'urbanisation possible de la commune.

Confortement du centre-bourg par extension d'urbanisation :

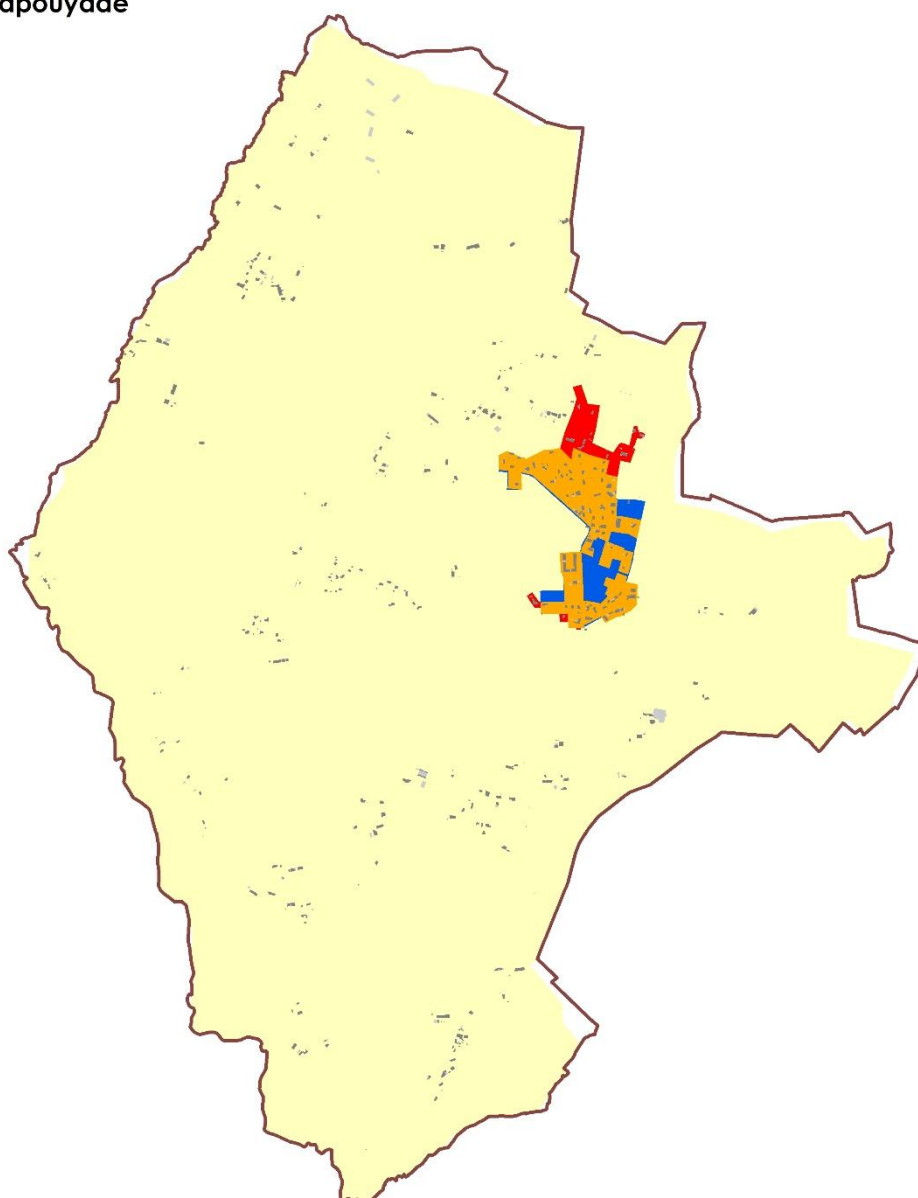
De ce fait, aucune extension d'urbanisation n'est prévue sur la commune à court terme. Seule deux zones 2AU sont positionnées dans une logique de prolongement direct du bourg dans un contexte où le maintien de la viticulture est difficile dans le cadre de la conjoncture actuelle, ce qui n'empêche pas le terroir d'être exploitée pour d'autres types de culture. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra y être envisagée que sous réserve d'avoir épuisé les capacités de densification existantes et sous réserves de disponibilités des réseaux (eau potable).

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

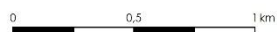
Les enjeux à Tizac-de-Curton sont fortement imbriqués dans les notions de paysage, de panorama et de préservation de la Trame Verte et Bleue. Il est à noter qu'à ce stade le PLUi-HD procède à un premier niveau de préservation avec le zonage proposé, mais qu'il méritera certainement d'être renforcé à l'appui de nouvelles contributions qui pourront apporter une approche encore plus qualitative à la recherche du maintien de la qualité des paysages en particulier.

Ainsi le cœur du vallon au sud du bourg bénéficie d'un secteur agricole protégé qui était intimement lié à l'entretien des paysages par la pratique de la viticulture. Or l'arrachage des vignes intervenu durant l'élaboration du PLUi-HD aurait pu contredire le maintien de la qualité des paysages par un secteur Ap. Toutefois, il est apparu que quel que soit le type de culture qui pourra y être pratiqué dans l'avenir, l'intérêt paysager demeure et l'absence de nouvelles constructions dans ce secteur y compris à destination agricole est souhaitable.

Les autres parties rurales de la commune permettront simplement une gestion de l'existant en autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes et situées en zones A et N. Toutefois d'autres secteurs Ap ou servitudes de préservation du patrimoine et des paysages mériteront d'être proposés.

rr. Tizac-de-Lapouyade**Tizac-de-Lapouyade****Légende**

maintien en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser	passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
maintien en zone agricole ou naturelle		



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	A	N	Total général
U	17,33	4,17	0,52	22,02
N	4,49	438,80	451,04	894,33
Total général	21,82	442,97	451,56	916,35

Contexte général :

La commune de Tizac-de-Lapouyade bénéficiait d'une ancienne Carte Communale approuvée en 2005. L'élaboration du PLUi-HD a donc consisté à réinterroger les orientations de développement de

l'urbanisation de la commune pour les prochaines années dans un contexte règlementaire qui a très fortement évolué en quelques années. Compte-tenu des faibles capacités de densification présentes dans le bourg de Tizac-de-Lapouyade, le projet initial est de venir conforter l'urbanisation du centre-bourg par une extension de ce dernier sur sa frange au sud et est, sur des terrains non encore utilisés dans le cadre de la carte communale et à l'intérieur des zones urbaines de cette carte communale.

Toutefois, les investigations faune-flore et surtout le travail mené sur les zones humides et l'application actuelle du SAGE Isle-Dronne n'ont pas laissé la possibilité de poursuivre vers les intentions initiales de développement de la commune. L'application en l'état du SAGE Isle-Dronne ne laissant pas la possibilité à de la compensation ne laisse entrevoir qu'une possibilité de gestion de l'urbanisation existante sur la commune de Tizac-de-Lapouyade.

Gestion des zones agglomérées existantes :

De ce fait, l'enveloppe agglomérée générale du bourg a été conservée, en mettant en avant en particulier les rares capacités de densification existantes sous forme de « dents creuses » ou de divisions parcellaires. Pour ce qui concerne, les potentialités sous forme de dents-creuses, elles restent finalement peu nombreuses au regard de la taille modeste du centre-bourg.

Les secteurs présentant des zones humides ont été sortis des limites de la zone urbaine.

La commune a également la particularité d'avoir connu une urbanisation contemporaine au nord du bourg, le long de la RD133E11 et de la voie communale du Bourg-Nord. Cette urbanisation linéaire doit permettre dans le cadre du PLUi-HD de remplir les dernière dents creuses afin d'atteindre l'objectif de production de logement défini par le PLH.

Les zones urbaines définies sur le bourg de Tizac-de-Lapouyade sont de type pavillonnaire avec très faible compacité. Le PLUi-HD doit assurer un processus de densification cohérent au regard des morphologies parcellaires.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Les principaux enjeux à Tizac-de-Lapouyade consistent à définir une orientation de développement général qui soit compatible avec différents niveaux de sensibilité : sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** et des boisements le long des ruisseaux dont la conservation représente un fort enjeu.

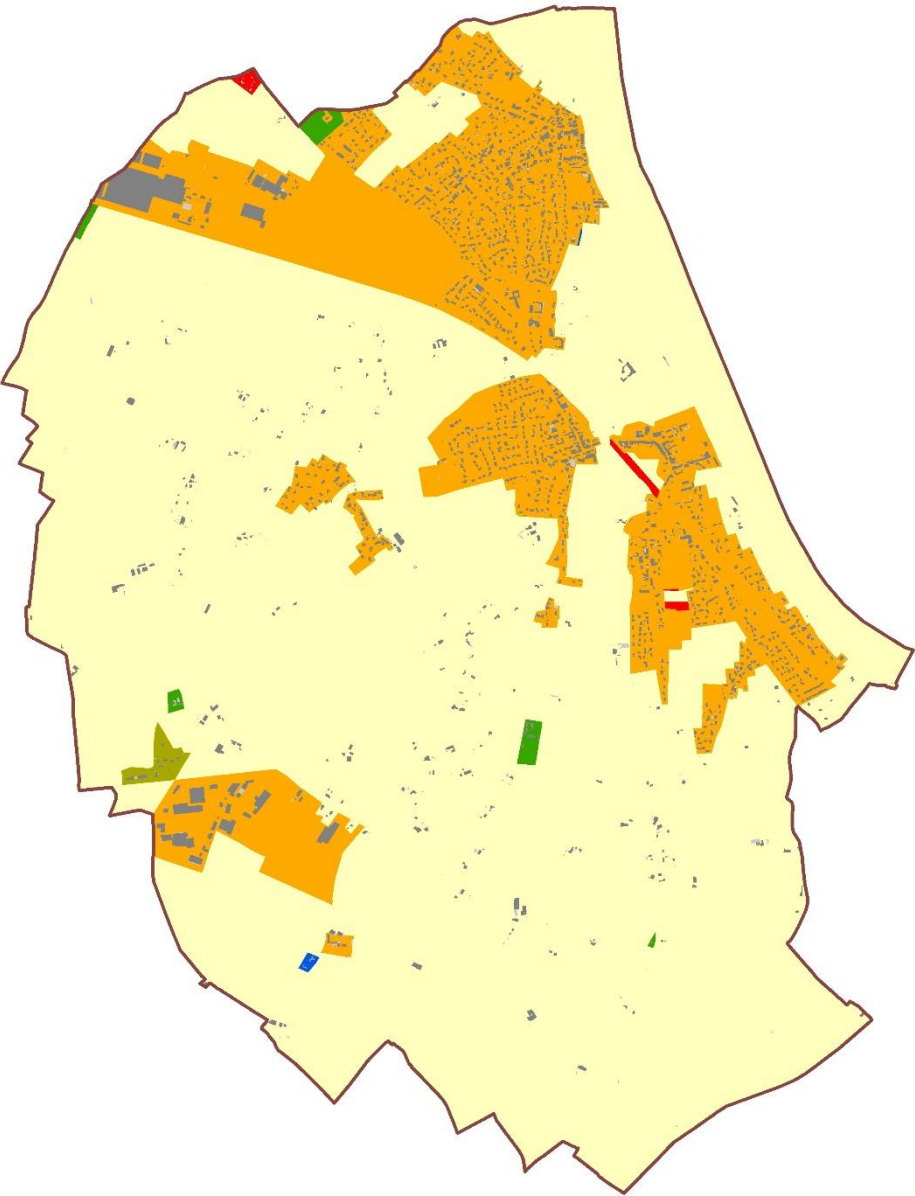
Par exemple, ceux liés à la présence importante de zones humides et des réservoirs de biodiversité liés à la trame Verte et bleue sur l'ensemble de la commune, cela entraîne de fait la disqualification d'un certain nombre de secteurs qui doivent être évités comme vu précédemment.

Par ailleurs, vis-à-vis de la sensibilité des milieux présents, une attention doit être portée sur la maîtrise du développement urbain et de l'accueil de nouvelles populations induites puisque le centre-bourg n'est pas doté d'un système d'assainissement collectif.

Enfin, le territoire est couvert par une alternance d'espaces agricoles et de boisements principalement localisés le long du réseau hydrographique de la Saye, du Graviange, du Godicheau et du Mérigot, mais aussi sur l'ensemble du territoire. Ces boisements et des ruisseaux composent la trame verte et bleue de la commune. A ce titre, ces espaces naturels sont classées en espaces naturels protégés (Np), **aucune nouvelle construction ne sera autorisée de fait.**

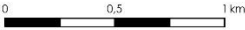
ss. Vayres

Vayres



Légende

- maintien en zone urbaine ou à urbaniser
- maintien en zone agricole ou naturelle
- passage de zone agricole ou naturelle en STECAL
- passage de zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser
- passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle
- passage de STECAL en zone agricole ou naturelle



Source : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés 2024 ; Conception : Metropolis

Étiquettes de lignes	U	1AU	2AU	A	N	STECAL	Total général
U	275,73	0,00	0,04	0,53	0,00		276,30
1AU	0,24	11,93					12,17
	0,00		4,29				4,29
A	0,88	0,00		768,67	9,47	0,00	779,02
N	0,92		0,45	0,00	353,58	4,85	359,80
STECAL				3,56			3,56
Total général	277,77	11,94	4,77	772,76	363,06	4,85	1435,14

Contexte général :

La commune de Vayres est en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme communale dont l'approbation est imminente. Autant que possible, et tout en tenant compte des avis des Personnes Publiques Associées en cours de procédure, l'élaboration du PLUi-HD s'est donc très fortement appuyée sur les travaux en cours.

Dans ce cadre, le PLUi-HD apporte des actualisations au regard de deux volets majeurs :

- La production de logements : si la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU, le décompte récent des logements à réaliser pour rattraper le déficit de logements sociaux s'est révélé très fortement diminué au cours de l'élaboration du document intercommunal. Si bien, que la priorité initiale d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour répondre aux obligations légales est devenue moins forte. En effet, l'intégration de nouvelles opérations permet d'assurer un rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire communal et donc de permettre au PLUi-HD de s'inscrire plus dans une logique de gestion et des capacités de densification des quartiers existants.
- Le développement économique : le site de Camparian positionné le long de la RN89 constitue l'un des deux sites prioritaires d'aménagement économique à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. A ce titre, le PLUi-HD en cohérence avec les accords de complémentarité existants entre la Cali et Bordeaux Métropole positionne un site économique d'envergure permettant de répondre au besoin de renforcement et de diversification économique de la Cali d'une part mais également d'alternative à des demandes d'installation de nouvelles entreprises autour de l'agglomération bordelaise et de la dynamique métropolitaine.

Le développement de Vayres s'appuie donc essentiellement sur la gestion des capacités de densification existante au sein des différents quartiers mais intègre également les programmes de logements déjà validés. Il est donc à noter que pour une commune de l'importance de Vayres, soumise à forte pression foncière, seule une zone 1AU est intégrée au PLUi-HD, et de faible superficie.

La commune s'inscrit donc très largement sur une stratégie de renouvellement urbain et de densification comme en témoigne les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concernent quasi exclusivement des zones urbaines existantes.

Gestion des zones agglomérées existantes :

L'urbanisation viendra en premier lieu densifier les espaces artificialisés afin de limiter l'étalement urbain, le mitage et la pression sur les espaces naturels et agricoles. Toutefois **cette densification doit être organisée**, en étudiant les espaces mobilisables et en encadrant l'urbanisation par division parcellaire, afin de préserver le cadre de vie rural de la commune. En ce sens, une étude sur la densification a permis de montrer les outils d'urbanisme de type OAP et le règlement permettent d'atteindre la majeure partie des objectifs de production de logements en respectant les densités du SCoT.

Les densités prévues sont variées avec l'éloignement du noyau historique, de manière à respecter la trame urbaine existante, mais aussi à créer une diversité des typologies bâties.

Par ailleurs, le **développement urbain** pour les prochaines années a été **envisagé en dehors des zones soumises au risque inondation** (par phénomène fluvio-maritime : submersion marine, ou par ruissellement).

Il est à noter également qu'un soin a été apporté à l'identification des éléments de patrimoine (paysager en particulier) pour que le processus de densification ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie.

Gestion des sites économiques

La commune dispose d'un tissu économique très important et dans la continuité de la commune d'Izon. L'enjeu est tout d'abord d'assurer aux entreprises importantes qui sont positionnées sur ces

sites économiques de bénéficier de capacité de développement et de renouvellement urbain sur la base de l'occupation et des périmètres économiques existants.

Si des potentialités de développement économique sont proposés, c'est sur le site de Camparian qui s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la Communauté d'Agglomération. Sur cette base, en s'appuyant sur la Zone d'Aménagement Différée initiale, une zone à urbaniser vient matérialiser les potentialités d'aménagement économique sur cette partie de la commune, en entrée de territoire de la Cali.

Intégration des atouts environnementaux et patrimoniaux :

Sur la **partie est** du territoire communal, sont présents des **milieux humides** d'une richesse écologique correspondant à la **zone inondable** et aux **périmètres du patrimoine naturel** (Natura 2000, ZNIEFF). Le sol y est principalement composé de **prairies**, parmi lesquelles des **milieux bocagers** dont la conservation représente un fort enjeu.

Sur une grande partie du territoire communal, les espaces viticoles constituent des secteurs productifs exclusifs de l'appellation des Graves de Vayres et assurent des **vues proches et lointaines** et génèrent des **ambiances très apaisées dans la proche périphérie des quartiers d'habitation**. De la même manière, **aucune nouvelle construction n'y sera autorisée**. Le PLU protège ces espaces agricoles.

Le PLUi-HD veille ainsi à **maintenir les grandes entités paysagères emblématiques** sur le territoire communal : les **paysages ouverts des palus**, longeant la Dordogne, tout en proposant un développement urbain contenu dans l'enveloppement urbaine agglomérée.

Gestion des risques :

Vayres est concernée par plusieurs risques, nécessairement pris en compte pour orienter le développement communal : risque inondation, rupture de barrage mais la commune est aussi concernée par les conséquences liées aux problématiques de retrait-gonflement des argiles.

Une vaste surface de l'est de la commune est impactée par le risque inondation, due à la présence de la Dordogne. Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) classe une large partie nord de la commune en zone inconstructible (zone rouge) et quelques petits secteurs en zone bleue.

Aucune construction ne sera possible en zone rouge du PPRI afin de ne pas exposer la population au risque.

B. BILAN QUANTITATIF & COMPATIBILITE DU PLUi-HD

1. SURFACES ET CAPACITES DEGAGEES DU PLUI-HD

C. TABLEAU DETAILLE DES SURFACES

Répartition des zones

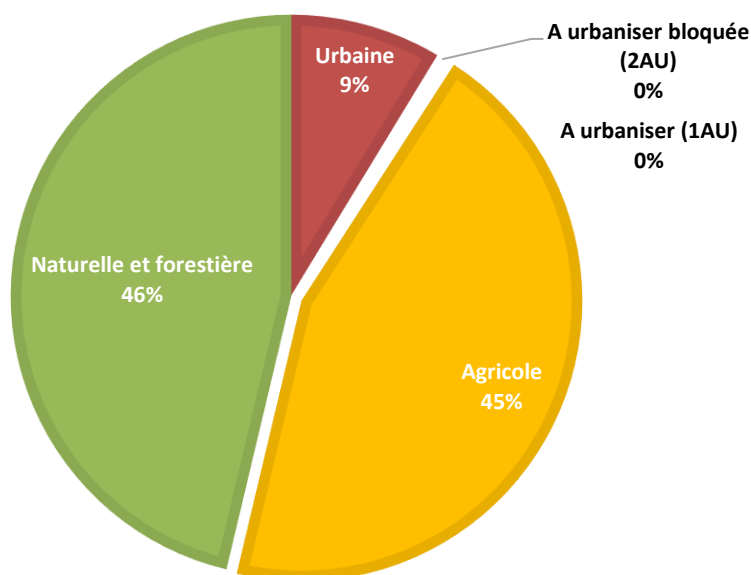
	Surfaces en ha	Surfaces en % du territoire de la Cali
Urbaine	4955,87	8,68
Habitat	3953,13	6,92
UA	65,73	0,12
UAch	3,23	0,01
UAx	3,73	0,01
UB	258,92	0,45
UB1	3,73	0,01
UBa	2,42	0,00
UBb	40,45	0,07
UBp	4,84	0,01
UCa	55,17	0,10
UCb	773,20	1,35
UCb1	1,16	0,00
UCb2	1,25	0,00
UCbp1	21,93	0,04
UCbp2	6,38	0,01
UCc	271,06	0,47
UCd	407,34	0,71
UDa	290,62	0,51
UDb	986,42	1,73
UHa	155,08	0,27
Uhb	600,46	1,05
Activité	597,09	1,05
UBy	0,41	0,00
UX	236,45	0,41
UXa	4,72	0,01
UXc	6,43	0,01
Uxy	13,52	0,02
UY	335,55	0,59
Loisirs et tourisme	29,57	0,05
UL	10,94	0,02
ULt	16,41	0,03
UT	2,22	0,00
Equipement	376,09	0,66
UE	351,15	0,61

UEg	0,45	0,00
UEgv	13,89	0,02
UEh	2,83	0,00
UEsc	7,76	0,01
A urbaniser	112,92	0,20
Habitat	56,04	0,10
1AUHa	0,99	0,00
1AUHb	3,29	0,01
1AUHc	19,57	0,03
1AUHc+	23,22	0,04
1AUHd	2,16	0,00
1AUHe	5,99	0,01
1AUHh	0,81	0,00
Activité	49,40	0,09
1AUXx	7,13	0,01
1AUXy	34,88	0,06
1AUXy1	7,39	0,01
Equipement	7,48	0,01
1AUE	1,56	0,00
1AUEsc	5,92	0,01
A urbaniser bloquée	144,37	0,25
Habitat	117,06	0,20
2AU	117,06	0,20
Activité	24,05	0,04
2AUx	9,02	0,02
2AUy	15,03	0,03
Equipement	3,25	0,01
2AUe	3,25	0,01
Agricole	25507,64	44,66
Activité agricole	25496,53	44,64
A	21165,37	37,06
Ace	3,03	0,01
Ap	4328,14	7,58
Autre	11,11	0,02
Apv	11,11	0,02
Naturelle et forestière	26393,52	46,21
Habitat	7,45	0,01
Nh	7,45	0,01
Activité	146,98	0,26
Nch	0,74	0,00
Ns	20,33	0,04
Nx	13,23	0,02
Ny	112,68	0,20

Loisirs et tourisme	174,52	0,31
Nk	18,17	0,03
NL	127,67	0,22
NLa	3,88	0,01
NLb	11,34	0,02
Nt	9,78	0,02
Ntr	1,23	0,00
Nts	2,45	0,00
Equipement	125,63	0,22
Ne	125,15	0,22
Ngv	0,48	0,00
Espace naturel	25566,84	44,76
N	2331,60	4,08
Nj	1,00	0,00
Np	23233,85	40,68
Npr	0,39	0,00
Secteur de carrière	243,75	0,43
Nca	243,75	0,43
Autre	128,34	0,22
Npv	128,34	0,22
Total général	57114,32	100,00

RÉPARTITION DES SURFACES DU PLUI-HD PAR GRANDS TYPES DE ZONES

■ Urbaine ■ A urbaniser (1AU) ■ A urbaniser bloquée (2AU) ■ Agricole ■ Naturelle et forestière



D. ANALYSE DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLUI-HD

1. En matière de logements

a. Analyse de la surface mobilisée pour la réalisation de nouveaux logements

La capacité d'accueil du PLUi-HD pour la production de nouveaux logements est estimée au regard :

- **De la surface disponible au sein des zones urbaines dans les espaces repérés comme densifiables** (dents creuses, divisions parcellaires, cœurs d'îlots...). En cela, l'étude de densification constitue une base pour estimer théoriquement le foncier disponible. En rappelant que cette étude de densification ne préjugait pas de la capacité d'accueil sur la base des orientations du projet de PLUi, mais se situe dans une démarche prospective « amont » pour évaluer les potentialités.

Il appartient donc désormais, sur la même base méthodologique d'évaluer la capacité de réalisation de nouveaux logements en s'appuyant sur les zones réellement constructibles du PLUi. Or, **au regard de l'enjeu de reconquête de la ressource en eau potable sur le périmètre de la Cali couvert par le SIAEPA d'Arveyres, mais également sur la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures (SIAEPAVID), et suite aux avis des Personnes Publiques Associées au moment de l'arrêt du projet de PLUi, il a été décidé de limiter les potentialités de densification lorsque ce processus ne peut être pleinement maîtrisé.** Il est donc prévu, au sein du règlement écrit des zones UB, UC et UD des communes directement concernées de ne plus autoriser les constructions au-delà de 15 mètres des emprises publiques, or zones urbaines comprenant des OAP (une exception est toutefois appliquée au secteur d'OAP de Ferreyre à Izon).

Cette mesure portée au règlement écrit a donc un impact concret sur la capacité des communes suivantes à réaliser des logements selon les principes de densification analysés dans l'étude de densification annexée au diagnostic :

	SANS APPLICATION DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA BANDE DE 15 METRES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC			AVEC APPLICATION DE CONSTRUCTIBILITE DANS LA BANDE DE 15 METRES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC		
	Unité Foncière densifiable (parcelles bâties mais intégrant du potentielle de densification)	Unité Foncière libre (parcelles sans construction du type "dent-creuse")	Total général	Unité Foncière densifiable (parcelles bâties mais intégrant du potentielle de densification)	Unité Foncière libre (parcelles sans construction du type "dent-creuse")	Total général
ARVEYRES	12	97	109	6	48	54
CADARSAC	1	2	3	1		1
DAIGNAC	2	6	8	1	2	3
DARDENAC		1	1		1	1
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	28	83	111	16	24	40
ESPIET	9	25	34	3	8	11
GENISSAC	25	42	67	13	16	29
IZON	72	868	940	23	320	343
MOULON	1	2	3	1	1	2

NERIGEAN		3	3		3	3
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	15	110	125	3	44	47
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	7	11	18	3	6	9
TIZAC-DE-CURTON	2	3	5	1	2	3
VAYRES	46	445	491	18	128	146
	220	1698	1918	89	603	692

Il résulte donc de la mise en œuvre de cette disposition **règlementaire une diminution d'un potentiel de 1 226 logements** qui pourraient être réalisés par processus de comblement de « dent creuse » (urbanisation de parcelle libre de toute construction) ou par processus de division parcellaire. C'est bien la mise en œuvre de la disposition réglementaire interdisant la réalisation de nouvelles habitations au-delà d'une bande de 15 mètres depuis les emprises publiques qui permet de réduire considérablement les capacités foncière du PLUi même si les zones urbaines sont maintenues.

- **De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AU).** Pour les zones classées 1AU, la capacité d'accueil exprimée en nombre de logements fait référence à la programmation inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Mais là encore, **au regard de l'enjeu de reconquête de la ressource en eau potable sur le périmètre de la Cali couvert par le SIAEPA d'Arveyres, mais également sur la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures (SIAEPAVID), et suite aux avis des Personnes Publiques Associées** au moment de l'arrêt du projet de PLUi, il a été décidé de limiter les potentialités d'urbanisation à court terme, y compris sur les zones à urbaniser à destination d'habitat 1AUH. De ce fait, tel que retranscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le potentiel programmatique de création de logements des zones 1AUH suivantes ne pourra être réalisé avant 6 ans et peut donc être déduit du potentiel réel réalisable par le PLUi-HD :

	NOM_OAP	Nombre de logements
CADARSAC	Pinçon	2
ESPIET	La Gueynotte	9
NERIGEAN	Bourg	28
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	Quartier de la Gare	52
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	Rue Paul Valéry	38
VAYRES	Embeyres	5
		134

Il résulte donc de la mise en œuvre de cette disposition **règlementaire une diminution d'un potentiel de 134 logements** qui pourraient être réalisés par ouverture de l'urbanisation à court terme, par la mise en œuvre de processus d'aménagement d'ensemble sur les zones 1AUH des communes citées.

Ainsi, les deux mesures réglementaires mises en œuvre (restriction de constructibilité par le règlement écrit + report de constructibilité à 6 ans sur les zones 1AUH) sur les communes couvertes par le SIAEPA d'Arveyres et la commune de Les-Eglisottes-et-Chalaures permettent de diminuer le potentiel de logements supplémentaires évalué à 1 360 unités.

En matière de surfaces, elles sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés au logement, éventuels jardins mais aussi les voies, espaces publics et autres. Mais au regard de ce qui vient d'être détaillé, il convient de ne pas prendre en considération le total des surfaces ci-dessous comme entièrement constructibles pour la réalisation de nouveaux logements puisque réglementairement des restrictions peuvent exister sur les communes citées précédemment :

	SURFACES MOBILISEES POUR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN HA (sans rétention)			
	U	1AU	STECAL	TOTAL
ABZAC	4,15	3,86		8,01
ARVEYRES	3,65			3,65
BAYAS	0,20			0,20
LES BILLAUX	7,90	1,09		8,99
BONZAC	6,32			6,32
CADARSAC	0,05	0,70		0,74
CAMPS-SUR-L'ISLE	3,56	4,64		8,19
CHAMADELLE	4,57		0,20	4,77
COUTRAS	54,47	10,29		64,76
DAIGNAC	1,91			1,91
DARDENAC	0,10			0,10
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	3,13			3,13
ESPIET	0,73	1,47		2,20
LE FIEU	2,45		0,27	2,72
GENISSAC	1,91			1,91
GOURS	6,19	2,13		8,31
GUIRES	12,68			12,68
IZON	25,46			25,46
LAGORCE	7,90	3,06		10,96
LALANDE-DE-POMEROL	2,24			2,24
LAPOUYADE	3,69			3,69
LIBOURNE	51,57	6,23		57,80
MARANSIN	1,04	1,72		2,76
MOULON	0,96			0,96
NERIGEAN	1,36	0,96		2,31
LES PEINTURES	3,01	4,17		7,18
POMEROL	3,17			3,17
PORCHERES	3,99			3,99
PUYNORMAND	1,79			1,79
SABLONS	3,56			3,56
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	4,33			4,33
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	4,77			4,77
SAINT-CIERS-D'ABZAC	5,85			5,85
SAINT-DENIS-DE-PILE	12,28	4,93		17,20
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	7,21			7,21
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	4,47			4,47

SAINT-MARTIN-DU-BOIS	4,37			4,37
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	7,93	2,06		9,99
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	1,29			1,29
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	2,95			2,95
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	21,16	3,45		24,61
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	2,18			2,18
TIZAC-DE-CURTON	0,22			0,22
TIZAC-DE-LAPOUYADE	2,84			2,84
VAYRES	10,94	0,36		11,30
TOTAL	316,50	51,11	0,47	368,07

À l'échelle de ce nouveau document d'urbanisme intercommunal, les espaces libres à vocation d'habitat sont localisés très largement au sein des zones urbaines, à hauteur de 86% des surfaces totales. Ces 316,5 hectares disponibles témoignent de l'étalement urbain qui a pu s'opérer au cours des dernières décennies à l'échelle de la CALi. Le PLUi-HD permet ainsi de prendre pleinement en considération afin d'éviter la poursuite trop systématique d'extensions urbaines. C'est pour cette raison que les zones 1AU (souvent en extension) ne représentent que 13,9% des espaces libres mobilisés (51.11 ha).

La surface disponible permet d'estimer la production de logements neufs tenant compte :

- Du nombre de logements à produire au sein des sites soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, les OAP précisent le nombre de logements minimum et maximum à produire par zone ;
- Du nombre possible de logements possible à réaliser en densification du tissu urbain existant au sein des zones urbaines.
 - Pour cette catégorie, le calcul a été fait au réel, en fonction du nombre de logements réellement réalisable dans chaque espace constructible, en fonction de son environnement (topographie, morphologie urbaine du site, densités des parcelles voisines...).
 - Il est proposé toutefois d'appliquer un coefficient de rétention foncière adaptée au contexte particulier des communes. En effet, lors du travail de zonage avec les élus, ceux-ci ont souvent mis en avant la difficulté à urbaniser certains terrains en zone déjà bâtie, notamment ceux à vocation de jardin.

Comme présenté dans un chapitre précédent concernant les capacités foncières théoriques mobilisables au sein des espaces agglomérés, le coefficient de rétention des espaces libres a été appliqué de la même manière sur les espaces mobilisés par le PLUi-HD, à savoir :

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, Nérigean, Pomerol, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Germain du Puch, Saint-Quentin de Baron, Tizac de Curton, Vayres	50%

Ces taux de rétention proposées de manière différenciée selon les communes s'appuient sur différents critères :

- Les taux de rétention les plus faibles (20%) concernent les communes sur lesquelles la pression foncière est forte (Libourne, Saint-Denis-de-Pile ou Izon) ou les projets sont suffisamment avancés (dépôt ou délivrance des autorisations d'urbanisme en cours) comme à Camps-sur-l'Isle. C'est pour cette raison qu'un taux de rétention de 20% est proposé.
- Sur les communes ayant des disponibilités foncières plus limitées, plutôt sous la forme de dents creuses ou de divisions parcellaires, un taux de rétention de 30%. Il correspond au contexte d'une pression foncière souvent modérée sur ces communes mais sur lesquelles la raréfaction foncière nouvelle devrait permettre de débloquer des situations.
- Sur certaines centralités, un taux de 40% de rétention foncière est proposé car si la demande en terrain constructible est assez forte, en revanche il existe aussi des particularités de centres-bourgs anciens qui existent sur ces communes. Ainsi, des problématiques qui complexifient les opérations existent : processus de densification qui peut s'inscrire dans des logiques de renouvellement urbain, problématique de remise sur le marché de logements dans un contexte de constructions dégradées. Par ailleurs, la réglementation même proposée par le règlement du PLUi-HD ou par des servitudes patrimoniales peut ralentir la faisabilité dans une logique d'insertion urbaine maîtrisée.
- Enfin, certaines communes se voient attribuer le plus haut taux de rétention foncière, ces communes sont soit dépendantes d'un nombre de propriétaire foncier limité dans le cadre de l'ouverture programmée de nouveaux espaces à l'urbanisation (Les Billaux, Abzac, Lagorce, Cadarsac...), soit fortement dépendante d'une amélioration de l'état des réseaux d'eau potable et donc très limitées en ouverture à l'urbanisation via des dents creuses notamment (comme à Saint-Quentin de Baron, Génissac ou Bonzac par exemple).

b. Analyse du potentiel de logements généré par le PLUi-HD

S'appuyant ainsi sur les surfaces mobilisables par le PLUi-HD en fonction du type de zones pour réaliser des nouveaux logements, le coefficient de rétention foncière proposé impacte mécaniquement la capacité des communes à réaliser le nombre de logements théoriques des surfaces mises à disposition par le document d'urbanisme. **L'application des différents coefficients, adaptées aux communes, apporte les résultats suivants en matière de potentiel de logements réalisables.** Il est toutefois précisé que le tableau suivant intègre les projets en cours (Permis d'Aménager, Permis de Construire délivrés) que la traduction réglementaire a dû accompagner, à la différence des chiffres repris dans l'évaluation environnementale : à savoir 4 853 logements).

Nombre de logements attendu

	CAPACITE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS SANS COEFFICIENT DE RETENTION				CAPACITE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS <u>AVEC</u> COEFFICIENT DE <u>RETENTION</u>			
	U	1AU	STECAL	TOTAL	U	1AU	STECAL	TOTAL
ABZAC	72	50	0	122	36	50	0	86
ARVEYRES	73	0	0	73	46	0	0	46
BAYAS	2	0	0	2	1	0	0	1
LES BILLAUX	137	14	0	151	98	14	0	112
BONZAC	60	0	0	60	30	0	0	30
CADARSAC	1	7	0	8	1	7	0	8
CAMPS-SUR-L'ISLE	88	85	0	173	78	85	0	163
CHAMADELLE	43	0	2	45	30	0	1	32
COUSTRAS	1267	293	0	1560	826	293	0	1119
DAIGNAC	21	0	0	21	20	0	0	20
DARDENAC	1	0	0	1	1	0	0	1
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	40	0	0	40	20	0	0	20
ESPIET	11	10	0	21	6	10	0	16
LE FIEU	22	0	3	25	15	0	2	18
GENISSAC	29	0	0	29	15	0	0	15
GOURS	60	18	0	78	42	18	0	60
GUITRES	259	0	0	259	165	0	0	165
IZON	786	0	0	786	526	0	0	526
LAGORCE	68	21	0	89	34	21	0	55
LALANDE-DE-POMEROL	22	0	0	22	15	0	0	15
LAPOUYADE	36	0	0	36	24	0	0	24
LIBOURNE	1685	215	0	1900	1462	215	0	1677
MARANSIN	12	17	0	29	9	17	0	26
MOULON	17	0	0	17	16	0	0	16
NERIGEAN	45	0	0	45	44	0	0	44
LES PEINTURES	45	62	0	107	32	62	0	94
POMEROL	32	0	0	32	16	0	0	16
PORCHERES	35	0	0	35	25	0	0	25
PUYNORMAND	20	0	0	20	14	0	0	14
SABLONS	43	0	0	43	30	0	0	30
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	35	0	0	35	25	0	0	25
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	43	0	0	43	30	0	0	30
SAINT-CIERS-D'ABZAC	83	0	0	83	46	0	0	46
SAINT-DENIS-DE-PILE	307	160	0	467	259	160	0	419
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	97	0	0	97	74	0	0	74
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	43	0	0	43	30	0	0	30
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	40	0	0	40	28	0	0	28
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	202	14	0	216	152	14	0	166
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	15	0	0	15	11	0	0	11

SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	29	0	0	29	20	0	0	20
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	453	42	0	495	278	42	0	320
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	19	0	0	19	13	0	0	13
TIZAC-DE-CURTON	3	0	0	3	2	0	0	2
TIZAC-DE-LAPOUYADE	30	0	0	30	21	0	0	21
VAYRES	286	0	0	286	213	0	0	213
TOTAL	6717	1008	5	7730	4875	1008	4	5886

L'application du coefficient de rétention sur les espaces libres du PLUi-HD dédié à la réalisation de nouveaux logements permet ainsi de réduire sensiblement le nombre de logements de 7 730 unités potentielles à 5 886 unités.

Sur cette base, il est important de mettre en comparaison la dimension programmatique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, et donc de son volet « habitat », avec la dimension de planification qui traduit, par la réglementation (écrite et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les orientations d'aménagement du territoire.

Comparaison entre le nombre de logements attendu par le PLUi-HD et la Programmation initiale prévue par le volet « Habitat »

	CAPACITE TOTALE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS AVEC COEFFICIENT DE RETENTION	PROGRAMMATION INITIALE DE LOGEMENTS PORTEE PAR LE VOLET « HABITAT »		DIFFERENCE ENTRE LA CAPACITE DU PLUI-HD ET LA PROGRAMMATION DU VOLET « HABITAT »
		Sans amélioration du facteur « eau potable »	Avec amélioration du facteur « eau potable » ou sans problématique particulière à ce jour	
ABZAC	86	48	120	-24
ARVEYRES	46	48	120	-2
BAYAS	1		24	-23
LES BILLAUX	112		120	-8
BONZAC	30		48	-18
CADARSAC	8	9	24	-1
CAMPS-SUR-L'ISLE	163	48	48	+115
CHAMADELLE	32	48	48	-16
COUTRAS	1119	207	900	+219
DAIGNAC	20	11	24	+9
DARDENAC	1	2	6	-1
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	20	51	96	-31
ESPIET	16	19	48	-3

LE FIEU	18	24	24	-6
GENISSAC	15	48	120	-33
GOURS	60	36	36	+24
GUITRES	165		96	+69
IZON	526	151	660	+375
LAGORCE	55		84	-29
LALANDE-DE-POMEROL	15		36	-21
LAPOUYADE	24		30	-6
LIBOURNE	1677		1140	+537
MARANSIN	26		48	-22
MOULON	16	24	60	-8
NERIGEAN	44	20	48	+24
LES PEINTURES	94	108	108	-14
POMEROL	16	14	24	+2
PORCHERES	25	36	36	-11
PUYNORMAND	14	18	18	-4
SABLONS	30		60	-30
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	25	30	30	-5
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	30	36	36	-6
SAINT-CIERS-D'ABZAC	46		84	-38
SAINT-DENIS-DE-PILE	419		360	+59
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	74	54	132	+20
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	30		30	0
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	28		36	-8
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	166	108	108	+58
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	11	63	108	-52
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	20	24	24	-4
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	320	192	192	+128
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	13		30	-17
TIZAC-DE-CURTON	2	9	18	-7
TIZAC-DE-LAPOUYADE	21		24	-3
VAYRES	213	100	420	+113
TOTAL	5 886	3 065	5 886	+ 1 301

Il ressort de cette comparaison plusieurs conclusions :

- Concernant la compatibilité du projet avec le respect des autorisations de prélèvement en eau potable :** méthodologiquement, il s'agit d'une constante qui a été mise en œuvre durant tout le temps d'élaboration du PLUi-HD, à savoir parvenir à rendre cohérente la déclinaison règlementaire du potentiel constructible avec les autorisations de prélèvement en eau potable. C'est en ce sens, que les cellules colorées de jaune correspondent à une programmation de logements revue à la baisse au regard des efforts à réaliser par chaque commune pour moins prélever d'eau potable à l'échelle du syndicat des eaux auquel elle est rattachée. Toutefois, la réalité des configurations urbaines des communes mais également la prise en compte des obligations de productions auxquelles elles sont rattachées (application de l'article 55 de la loi SRU) amènent parfois à des écarts.

Ces écarts sont établis par rapport à l'état connu du niveau de prélèvement de l'eau potable à l'échelle de chaque syndicat qui couvre le territoire de la Cali en 2023. Ils ne préjugent donc pas du niveau d'amélioration des réseaux d'eau potable en cours, qui fait l'objet de plans d'investissement et de programmation dans chacun des syndicats. C'est pour cette raison, comme expliqué par ailleurs, que la programmation de logements pour chaque commune s'appuie sur une fourchette basse et haute en fonction de l'amélioration dans le temps de la desserte en eau potable.

Il s'agit donc bien de faire du PLUi-HD un document d'urbanisme évolutif dans le temps en fonction des capacités du territoire (réseaux, équipements) à répondre aux besoins programmatiques (logements à réaliser).

Le projet de PLUi-HD constitue donc une avancée territoriale majeure dans la recherche d'une meilleure adéquation entre la planification et la programmation urbaine. Il constitue le premier document d'urbanisme de gestion sur un territoire aussi élargi à l'échelle de l'agglomération qui intègre les efforts programmatiques à réaliser pour répondre aux besoins, et non l'inverse.

- **A l'échelle intercommunale :**

- Dans une dimension globale, et sur un temps immédiat, le PLUi-HD affiche un surcroît d'environ 1 300 logements potentiels par rapport à l'expression des besoins en logements du volet « Habitat ». Toutefois, cette analyse relève d'une lecture stricte des données sans mise en perspective des travaux permanents réalisés par les syndicats des eaux pour améliorer l'efficacité des réseaux sur le territoire. Autrement dit, à l'appui des programmes d'investissements et de travaux adoptés par les différents syndicats des eaux, la situation quant au niveau de prélèvement de l'eau potable sur le territoire va s'améliorer de manière continue dès les prochains mois. C'est en ce sens que le PLUi-HD affiche une programmation flexible.
- **Dans une dimension globale, mais avec la mise en perspective d'amélioration progressive du taux de prélèvement d'eau potable sur l'ensemble du territoire, le potentiel de logements réalisables via le PLUi-HD s'inscrit en parfaite compatibilité avec la programmation initiale, à savoir autour de 5 886 logements.**
- De surcroît, il convient de préciser qu'au sein du potentiel de 5 886 logements potentiels figure l'intégration des nombreuses autorisations d'urbanisme qui ont continué à être délivrées au fil des mois qui ont précédé l'arrêt du projet de PLUi-HD et qui ont dû être intégrées dans les capacités d'accueil du nouveau document d'urbanisme dans les contextes suivants :
 - **En espaces artificialisés au sein des espaces agglomérés :**
 - 481 logements portant sur des projets de PC/PA en cours d'instruction au sein des zones urbaines et à urbaniser ;
 - 327 logements portant sur des projets de PC/PA accordés au sein des zones urbaines et à urbaniser ;
 - **En espaces naturels, agricoles et forestiers :**
 - 220 logements portant sur des projets de PC/PA en cours d'instruction au sein des zones urbaines et à urbaniser ;

La somme des projets qui peuvent être considérés comme des « coups partis » représente un total de 1 028 logements. Cette production de nouveaux logements non imputables au projet de PLUi-HD peut donc être déduite du potentiel global figurant dans le tableau récapitulatif du potentiel d'accueil de logements par commune, ce qui ramène le potentiel propre au PLUi-HD à environ 4 858 logements (5 886 – 1 028).

Il peut donc être conclu que le projet de PLUi-HD est compatible avec la programmation de logements nécessaire pour répondre au besoin du territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 12 prochaines années.

- **A l'échelle des communes :**

- Certaines communes disposent d'un potentiel de mise sur le marché de logements inférieur à la répartition programmatique mise en avant par le volet « Habitat » du PLUi-HD. Cela s'explique pour plusieurs raisons différentes :
 - Tout d'abord **pour des considérations environnementales et écologiques**. En effet, sur certaines communes comme Bayas, Le Fieu ou Chamadelle, la présence de zones humides identifiées oblige à s'inscrire dans le processus d'évitement sans pouvoir envisager de la compensation (cf. SAGE Isle Dronne). Au regard de la cohérence des projets initiaux envisagés par ces communes, pas d'autres alternatives peuvent être proposées à ce jour.
 - Également **pour des considérations de comptabilité avec la restriction du taux de prélèvement en eau potable** sur certains syndicats, et plus particulièrement à l'échelle du SIAEPA d'Arveyres. C'est le cas pour les communes de Génissac, Saint-Germain du Puch ou Tizac-de-Curton par exemple.
 - Enfin, pour des **considérations de maîtrise du développement et de la pression foncière**. C'est plus particulièrement le cas sur les communes de Saint-Quentin de Baron et Saint-Ciers d'Abzac où la volonté, comme cela est affiché dans le PADD, et de mettre la croissance urbaine et démographique en pause de manière à mettre à niveau les équipements à hauteur des besoins de la population nouvelle qui a été accueillie durant ces dernières années.
- Certaines communes disposent d'un potentiel de mise sur le marché de logements supérieur à la répartition programmatique mise en avant par le volet « Habitat » du PLUi-HD. Cela s'explique pour plusieurs raisons différentes :
 - Tout d'abord **par la juste interprétation des espaces agglomérés effectifs des communes**. En effet, sur certaines communes comme Coutras, Izon, Vayres, Saint-Médard de Guizières ou Saint-Seurin sur l'Isle par exemple, la définition des zones urbaines n'est que la traduction de l'étalement de l'urbanisation et des quartiers résidentiels qui se sont développés au cours des dernières décennies. Ces quartiers bénéficient souvent d'un niveau de réseau suffisant pour justifier le maintien en zone constructible. Ce qui génère de fait des capacités de densification relativement importante même si des contraintes règlementaires sont instaurées. Parfois, comme à Saint-Germain du Puch, la mobilisation de zones urbaines limitatives (UH_a ou UH_b) en matière de constructibilité au regard de risques connus (ruissellement) n'a pu suffire à gommer toutes les capacités d'accueil de nouveaux logements au sein de l'enveloppe agglomérée.
 - Par ailleurs, **pour les communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU**, cette capacité de densification intrinsèque des zones urbaines nécessite de renforcer, voire amplifier de manière plus forte encore le parc de logements sociaux pour « contrebalancer » l'équilibrage du parc de logements global communal. Cet effet mécanique induit une production de logements plus soutenue pour les communes d'Izon, Coutras et Libourne, et dans une moindre mesure pour Saint-Denis de Pile et Vayres.
 - Enfin, il peut s'avérer dans certains cas, que l'élaboration du PLUi-HD n'a pu qu'**acter des projets déjà trop fortement avancés pour pouvoir être remis en cause** par la démarche en cours. C'est par exemple le cas à Camps-sur-l'Isle où

à l'appui d'une stratégie de renforcement du bourg et de densification des quartiers clairement établie, le PLUi-HD a entériné les différentes autorisations d'urbanisme au fil des derniers mois. C'est le cas également sur la commune de Nérigeau, où le maintien d'une zone 1AU d'étoffement du centre-bourg ne pouvait être remis en cause au regard du lancement imminent des opérations.

Ainsi, le projet de PLUi-HD est compatible avec la programmation de logements nécessaire pour répondre au besoin du territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 12 prochaines années, tout en conciliant les problématiques de gestion de la ressource en eau potable :

- **Vis-à-vis du passage du programme théorique à la traduction réglementaire, il y a forcément des écarts qui se justifient par les forces et faiblesses des communes sur différents aspects (géographique, topographique, technique...) et quel que soit le statut des communes (centralités, communes rurales...)**
- **Le PLUi-HD peut, dans sa déclinaison réglementaire, mettre en évidence certaines contradictions entre la nécessité de produire plus de logements (sociaux) sur le territoire pour répondre aux besoins et aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, mais également la nécessité de préserver la ressource en eau potable dont les autorisations préfectorales assurent l'équilibre territorial via les syndicats de gestion.**

L'impact du PLUi-HD vis-à-vis de la ressource en eau potable est évalué dans le Tome 4 du rapport de présentation, qui en tire les conclusions suivantes.

Avec toutes les limites liées à l'exercice de l'évaluation environnementale, le projet de développement porté par le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Libournais **est compatible avec les ressources en eau potable pour les communes ayant pour maître d'ouvrage la CALI et le SIEPA du Nord Libournais.**

Toutefois, **pour les communes rattachées au SIAEPAVID, les capacités résiduelles mobilisables semblent insuffisantes au regard des données de prélèvement observés sur la ressource en 2023.**

Concernant le SIAEPA de la Région d'Arveyres et le SIEA Est Libournais, les territoires étaient déjà confrontés à l'absence de capacités résiduelles mobilisables.

Actuellement, le territoire de la CALi suit une trajectoire qui s'appuie sur l'application cumulée de différents documents d'urbanisme. Il en résulte aujourd'hui le constat suivant : la capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes a pour corollaire un potentiel total de construction de 13 576 logements (sans application d'un coefficient de rétention foncière), répartis de façon suivantes :

- 1 611 logements via la mobilisation d'unité foncière libre
- 11 966 logements en densification.

La capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes induit un accueil théorique d'environ 23 066 habitants supplémentaires, après déduction du point mort (2 269 logements) et en appliquant une taille des ménages de 2,04 à l'horizon 2037.

En appliquant un ratio de 150 l/j/hab, les besoins AEP inhérents seraient alors de +3 460 m3/jour environ, soit annuellement 1 262 900 m3.

Aussi, **la mise en œuvre du PLUi se traduit par un accueil de population bien moins important que ce que permet aujourd'hui le statu quo** (ce dernier s'appuyant sur une faible maîtrise de la capacité de densification dans les enveloppes urbaines existante). L'application du PLUi génère en cela une incidence très positive, qui se conjugue à l'ensemble des efforts poursuivis par les acteurs gestionnaires de la ressource AEP sur le territoire de la CALI.

Ainsi, par le développement urbain et démographique maîtrisé qu'il promeut, et l'organisation rationnelle des zones à urbaniser, la mise en œuvre du PLUi de la CALi ne saurait générer des

incidences notables majeures sur la ressource en eau potable, *a fortiori* par rapport à ce qu'il est possible à ce jour en son absence. Toutefois, une attention très forte devra être portée sur :

- la poursuite des efforts engagés par les maîtres d'ouvrage AEP dans l'optimisation des réseaux de distribution ;
- la poursuite de la recherche de solutions de substitution visant à diminuer les pressions sur la nappe de l'Eocène, à l'instar du nouveau forage attendu sur Cadarsac (et puisant dans les nappes alluviales de la Dordogne);
- le bon accomplissement des programmes d'investissement engagés par les Maîtres d'Ouvrages AEP.

De plus, bien que ne relevant pas d'un document d'urbanisme tel que le PLUi, les actions de sensibilisation (ex : distribution des kits hydro-économes) et surtout de communications pédagogiques, doivent être encouragées et poursuivies afin que les ratios de consommations d'eau potable par habitant poursuivent leur inflexion.

2. En matière de développement économique

La capacité d'accueil du PLUi-HD pour l'accueil de nouvelles activités économiques est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UX, UY),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUX),

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

Comparaison des Capacités d'accueil à destination d'activités économiques en hectares

		Zones urbaines (ha)	Zones à urbaniser à court terme (ha)	Total (ha)
Documents d'urbanisme précédent		65,13	63,63	128,76
PLUi-HD		75,78	43,95	119,73
Evolutions	Evolution en hectares	+10,65	-19,68	-9,03
	Evolution en %	+16,35%	-30,93%	-7,02%

Par rapport aux documents d'urbanisme précédents, le PLUi présente une diminution de plus de 9 hectares dédiés aux activités économiques, qui s'explique par la volonté forte du territoire à privilégier le renforcement du bassin d'emplois pour rendre véritablement le territoire attractif pour une population résidente, et ce en favorisant la mobilisation du foncier prioritairement communautaire à court terme.

Ainsi, l'ambition de développement économique portée par la Communauté de Communes et traduite dans le PLUi vise une mobilisation maîtrisée d'un potentiel foncier et un recentrage vers des sites stratégiques que sont les ZAE communautaires.

Capacités d'accueil détaillée à destination d'activités économiques dans le PLUi en hectares

	Activités économiques en		Total activités économiques
	Zone urbaine	Zone à urbaniser à court terme	
Abzac	1,42	0,00	1,42
Arveyres	0,96	0,87	1,83
Les Billaux	1,64	0,00	1,64
Camps-sur-l'Isle	1,17	0,00	1,17
Coutras	16,61	16,23	32,85
Les Églisottes-et-Chalaures	0,11	0,00	0,11
Espiet	0,31	0,00	0,31
Génissac	0,60	0,00	0,60
Gours	0,58	0,00	0,58
Izon	7,09	0,00	7,09
Lagorce	5,37	0,00	5,37
Lapouyade	4,59	0,00	4,59
Libourne	1,89	0,00	1,89
Les Peintures	1,83	1,49	3,31
Pomerol	0,55	0,00	0,55
Sablons	1,51	0,00	1,51
Saint-Antoine-sur-l'Isle	0,70	0,00	0,70
Saint-Denis-de-Pile	12,69	4,47	17,16
Saint-Germain-du-Puch	4,74	0,00	4,74
Saint-Médard-de-Guizières	0,94	9,86	10,80
Saint-Quentin-de-Baron	0,10	0,00	0,10
Saint-Seurin-sur-l'Isle	5,08	0,00	5,08
Vayres	5,33	11,03	16,36
	75,78	43,95	119,73

Les potentiels réels de développement économique sont ainsi concentrés sur certaines communes, notamment à Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Médard-de-Guizières et Vayres. Sur les autres communes les surfaces sont faibles, ou plus réduites, et sont davantage le fruit d'espaces restants dans les zones urbaines à vocation économique.

La diminution de plus de 9 hectares urbanisables à vocation d'activités est finalement peu impactante par rapport aux surfaces cumulées du projet de développement économique de la CALI, qui pèse pour 119,73 hectares. Le volet « économique » qui reste un enjeu de développement majeur pour la diversification de l'attractivité économique du territoire, bénéficie d'une priorisation des espaces réellement opérationnels à court terme dans le cadre du PLUi..

Type d'espaces consommés par les activités économiques dans le PLUi-HD en hectares

	Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	Total général
		Forêts et milieux semi-naturels	Territoires agricoles		
U	22,01	19,15	34,61	53,77	75,78
1AU	0,27		43,68	43,68	43,95
Total général	22,29	19,15	78,29	97,45	119,73

Pour mettre en place la politique de développement économique, très peu de territoires artificialisés sont disponibles. Plus de 87,14% du potentiels de développement économique consomme donc de l'espace NAF, soit 97,45 hectares.

Type d'espaces consommés par les activités économiques dans le PLUi-HD en hectares, par commune

	Territoires artificialisés		Total Territoires artificialisés	NAF		Total NAF	Total général
	U	1AU		U	1AU		
Abzac	1,42		1,42				1,42
Arveyres				0,96	0,87	1,83	1,83
Les Billaux	1,00		1,00	0,64		0,64	1,64
Camps-sur-l'Isle	0,20		0,20	0,97		0,97	1,17
Coutras	4,80		4,80	11,81	16,23	28,05	32,85
Les Églisottes-et-Chalaures	0,11		0,11				0,11
Espiet	0,31		0,31				0,31
Génissac				0,60		0,60	0,60
Gours	0,15		0,15	0,43		0,43	0,58
Izon	0,93		0,93	6,16		6,16	7,09
Lagorce				5,37		5,37	5,37
Lapouyade				4,59		4,59	4,59
Libourne	1,41		1,41	0,48		0,48	1,89
Les Peintures	1,83		1,83		1,49	1,49	3,31
Pomerol	0,10		0,10	0,45		0,45	0,55
Sablons				1,51		1,51	1,51
Saint-Antoine-sur-l'Isle				0,70		0,70	0,70
Saint-Denis-de-Pile	6,95	0,27	7,22	5,74	4,20	9,94	17,16
Saint-Germain-du-Puch				4,74		4,74	4,74
Saint-Médard-de-Guizières	0,21		0,21	0,72	9,86	10,59	10,80
Saint-Quentin-de-Baron	0,10		0,10				0,10
Saint-Seurin-sur-l'Isle	1,02		1,02	4,06		4,06	5,08
Vayres	1,49		1,49	3,85	11,03	14,87	16,36
	22,01	0,27	22,29	53,77	43,68	97,45	119,73

3. En matière d'équipements

La capacité d'accueil du PLUi-HD pour l'accueil d'équipements publics d'intérêt communal ou communautaire est estimée au regard :

- De la surface disponible au sein des zones urbaines (UE),
- De la surface disponible au sein des zones à urbaniser à court terme (1AUE).

Toutes les surfaces sont indiquées en surface brute : elles intègrent les espaces dédiés aux constructions, stockage, stationnement, voies, espaces publics et autres.

Capacités d'accueil à destination d'équipement dans le PLUi-HD en hectares

	Zone urbaine	Zone à urbaniser	Total général
Unité Foncière libre	7,20	0,00	7,20
OAP ou Zone A Urbaniser		7,26	7,26
Total général	7,20	7,26	14,45

14,45 hectares d'espaces sont prévus au sein des zones urbaines et à urbaniser pour la réalisation d'équipements publics.

Type d'espaces consommés par les équipements dans le PLUi-HD en hectares

	Type d'espaces libres		Total Espaces NAF	Total général
	Espaces NAF			
	U	1AU		
CADARSAC	0,23		0,23	0,23
COUTRAS	1,94		1,94	1,94
GUITRES	0,57		0,57	0,57
LAPOUYADE	0,56		0,56	0,56
LIBOURNE		5,73	5,73	5,73
PORCHERES	2,15		2,15	2,15
SABLONS	1,14		1,14	1,14
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE		1,53	1,53	1,53
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	0,43		0,43	0,43
Total général	7,02	7,26	14,28	14,28

La quasi intégralité des espaces prévus pour la réalisation d'équipements publics sont consommateurs d'espaces NAF. Le PLUi-HD consomme donc 14,28 hectares d'espaces NAF pour la réalisation d'équipements.

E. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF) PAR LE PLUI-HD

Réduction de la consommation d'espaces NAF (sans rétention foncière)

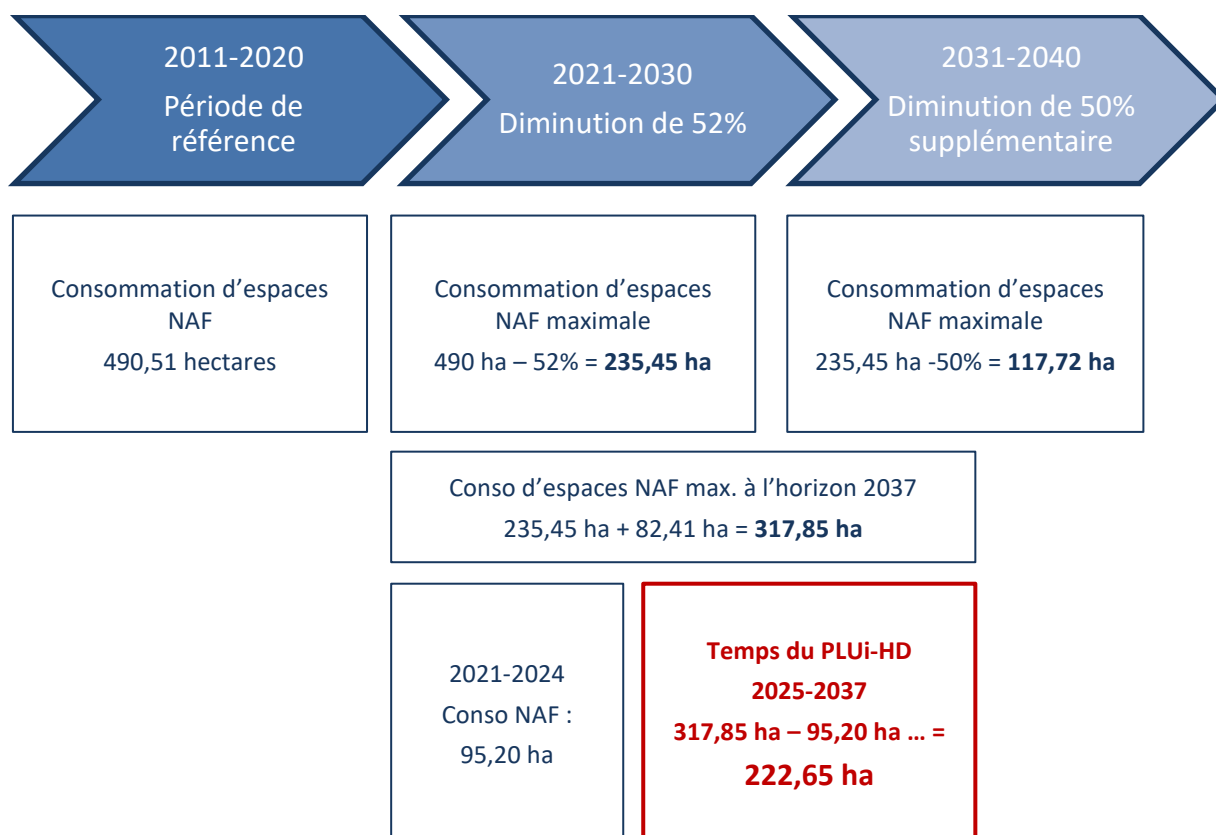
	Espaces NAF artificialisés 2011-2020	Ratio sur 12 ans de l'espaces NAF artificialisé 2011-2020	Espaces constructibles projetés en NAF 2025-2037 (projet PLUi)	dont habitat	dont économie	dont équipements	Evolution en hectares	Evolution en %
ABZAC	8,87	10,64	0,27	0,27	0,00	0,00	-10,37	-97%
ARVEYRES	3,22	3,86	1,99	0,16	1,83	0,00	-1,87	-48%
BAYAS	0,66	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,80	-100%
LES BILLAUX	5,19	6,23	2,47	1,83	0,64	0,00	-3,76	-60%
BONZAC	4,75	5,70	1,73	1,73	0,00	0,00	-3,97	-70%
CADARSAC	1,84	2,20	0,98	0,74	0,00	0,23	-1,23	-56%
CAMPS-SUR-L'ISLE	3,83	4,60	2,65	1,68	0,97	0,00	-1,95	-42%
CHAMADELLE	4,41	5,29	0,66	0,66	0,00	0,00	-4,63	-88%
COUTRAS	26,65	31,98	42,97	12,98	28,05	1,94	11,00	34%
DAIGNAC	1,21	1,45	0,04	0,04	0,00	0,00	-1,42	-97%
DARDENAC	0,26	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,32	-100%
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	22,87	27,44	0,71	0,71	0,00	0,00	-26,73	-97%
ESPIET	1,25	1,50	1,35	1,35	0,00	0,00	-0,15	-10%
LE FIEU	51,34	61,61	1,62	1,62	0,00	0,00	-59,99	-97%
GENISSAC	6,33	7,59	1,10	0,51	0,60	0,00	-6,49	-85%
GOURS	4,51	5,41	3,70	3,27	0,43	0,00	-1,71	-32%
GUITRES	1,92	2,30	3,63	3,06	0,00	0,57	1,33	58%
IZON	40,27	48,33	13,33	7,17	6,16	0,00	-35,00	-72%
LAGORCE	4,31	5,17	12,91	7,55	5,37	0,00	7,74	150%
LALANDE-DE-POMEROL	0,74	0,89	0,66	0,66	0,00	0,00	-0,22	-25%
LAPOUYADE	61,32	73,58	7,75	2,60	4,59	0,56	-65,83	-89%
LIBOURNE	10,68	12,82	13,85	7,63	0,48	5,73	1,02	8%
MARANSIN	1,55	1,86	1,98	1,98	0,00	0,00	0,12	7%
MOULON	1,70	2,05	0,86	0,86	0,00	0,00	-1,19	-58%
NERIGEAN	2,17	2,60	0,79	0,79	0,00	0,00	-1,81	-69%
LES PEINTURES	14,02	16,82	5,63	4,14	1,49	0,00	-11,19	-67%
POMEROL	0,13	0,15	3,37	2,92	0,45	0,00	3,21	2101%
PORCHERES	2,83	3,39	3,48	1,33	0,00	2,15	0,09	3%
PUYNORMAND	1,72	2,07	0,91	0,91	0,00	0,00	-1,16	-56%
SABLONS	4,40	5,29	4,21	1,57	1,51	1,14	-1,07	-20%
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	1,72	2,07	4,17	1,94	0,70	1,53	2,10	102%
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	0,50	0,60	2,63	2,63	0,00	0,00	2,03	335%
SAINT-CIERS-D'ABZAC	5,68	6,81	0,12	0,12	0,00	0,00	-6,69	-98%
SAINT-DENIS-DE-PILE	22,16	26,59	13,42	3,48	9,94	0,00	-13,17	-50%
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	11,81	14,17	5,17	0,00	4,74	0,43	-9,00	-64%
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	2,45	2,94	0,52	0,52	0,00	0,00	-2,42	-82%
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	1,42	1,71	0,71	0,71	0,00	0,00	-1,00	-58%
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	5,94	7,13	14,88	4,29	10,59	0,00	7,74	109%
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	10,76	12,91	0,11	0,11	0,00	0,00	-12,79	-99%
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	1,17	1,41	0,58	0,58	0,00	0,00	-0,82	-59%
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	14,08	16,90	9,56	5,50	4,06	0,00	-7,34	-43%
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	1,61	1,93	0,12	0,12	0,00	0,00	-1,80	-94%
TIZAC-DE-CURTON	1,55	1,86	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,86	-100%
TIZAC-DE-LAPOUYADE	0,85	1,02	0,64	0,64	0,00	0,00	-0,39	-38%
VAYRES	17,58	21,09	16,69	1,82	14,87	0,00	-4,40	-21%
TOTAL	394,24	473,09	204,94	93,22	97,45	14,28	-268,15	-57%

Dans une logique d'inscription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec les objectifs de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) par rapport aux années passées, ce tableau de synthèse permet de mettre en avant les efforts réalisés par le nouveau document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet ainsi la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -57% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2020 (rapporté à 12 années pour correspondre à la durée du PLUi-HD).

Néanmoins, en appliquant des taux de rétention foncière par commune sur les surfaces densifiables et les espaces libres en zone urbaine, la réduction de la consommation foncières est de -60%, conformément aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF établie dans le SRADDET. Les taux de rétention foncière appliqués sont identiques à ceux appliqués sur le nombre de logements réalisables.

Le bilan de la consommation d'espaces et la projection de la consommation possible d'espaces NAF sur la durée du PLUi-HD, présentée au sein de l'étude de densification, fait état d'une consommation maximale de 222,65 hectares. Le bilan de 204,94 hectares d'espaces NAF consommés par l'application du PLUi-HD, sans coefficient de rétention foncière, et de surcroît les 187,37 hectares avec le coefficient de rétention foncière démontre la compatibilité du projet de PLUi-HD avec els objectif fixés par la loi Climat & Résilience de 2021, le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine et le SCoT du Grand Libournais.



Réduction de la consommation d'espaces NAF (avec rétention foncière)

	Espaces NAF artificialisés 2011-2020	Ratio sur 12 ans de l'espaces NAF artificialisés 2011-2020	Espaces constructibles projetés en NAF 2025-2037 (projet PLUi)	dont habitats	dont économie	dont équipements	Evolution en nombre	Evolution en %
ABZAC	8,87	10,64	0,13	0,13	0,00	0,00	-10,51	-99%
ARVEYRES	3,22	3,86	1,96	0,13	1,83	0,00	-1,90	-49%
BAYAS	0,66	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,80	-100%
LES BILLAUX	5,19	6,23	2,05	1,41	0,64	0,00	-4,18	-67%
BONZAC	4,75	5,70	0,86	0,86	0,00	0,00	-4,83	-85%
CADARSAC	1,84	2,20	0,95	0,72	0,00	0,23	-1,25	-57%
CAMPS-SUR-L'ISLE	3,83	4,60	2,57	1,60	0,97	0,00	-2,03	-44%
CHAMADELLE	4,41	5,29	0,46	0,46	0,00	0,00	-4,83	-91%
COUTRAS	26,65	31,98	41,76	11,77	28,05	1,94	9,78	31%
DAIGNAC	1,21	1,45	0,02	0,02	0,00	0,00	-1,44	-99%
DARDENAC	0,26	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,32	-100%
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	22,87	27,44	0,36	0,36	0,00	0,00	-27,08	-99%
ESPIET	1,25	1,50	1,34	1,34	0,00	0,00	-0,16	-10%
LE FIEU	51,34	61,61	1,14	1,14	0,00	0,00	-60,48	-98%
GENISSAC	6,33	7,59	0,85	0,25	0,60	0,00	-6,74	-89%
GOURS	4,51	5,41	3,36	2,93	0,43	0,00	-2,05	-38%
GUITRES	1,92	2,30	3,10	2,53	0,00	0,57	0,80	35%
IZON	40,27	48,33	11,79	5,63	6,16	0,00	-36,53	-76%
LAGORCE	4,31	5,17	10,33	4,97	5,37	0,00	5,16	100%
LALANDE-DE-POMEROL	0,74	0,89	0,46	0,46	0,00	0,00	-0,42	-48%
LAPOUYADE	61,32	73,58	7,03	1,88	4,59	0,56	-66,55	-90%
LIBOURNE	10,68	12,82	13,53	7,32	0,48	5,73	0,71	6%
MARANSIN	1,55	1,86	1,94	1,94	0,00	0,00	0,07	4%
MOULON	1,70	2,05	0,86	0,86	0,00	0,00	-1,19	-58%
NERIGEAN	2,17	2,60	0,79	0,79	0,00	0,00	-1,81	-69%
LES PEINTURES	14,02	16,82	5,49	4,00	1,49	0,00	-11,33	-67%
POMEROL	0,13	0,15	1,91	1,46	0,45	0,00	1,75	1147%
PORCHERES	2,83	3,39	3,08	0,93	0,00	2,15	-0,31	-9%
PUYNORMAND	1,72	2,07	0,63	0,63	0,00	0,00	-1,43	-69%
SABLONS	4,40	5,29	3,74	1,10	1,51	1,14	-1,54	-29%
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	1,72	2,07	3,59	1,36	0,70	1,53	1,52	73%
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	0,50	0,60	1,84	1,84	0,00	0,00	1,24	205%
SAINT-CIERS-D'ABZAC	5,68	6,81	0,06	0,06	0,00	0,00	-6,75	-99%
SAINT-DENIS-DE-PILE	22,16	26,59	13,38	3,44	9,94	0,00	-13,22	-50%
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	11,81	14,17	5,17	0,00	4,74	0,43	-9,00	-64%
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	2,45	2,94	0,37	0,37	0,00	0,00	-2,58	-88%
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	1,42	1,71	0,50	0,50	0,00	0,00	-1,21	-71%
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	5,94	7,13	13,98	3,40	10,59	0,00	6,85	96%
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	10,76	12,91	0,06	0,06	0,00	0,00	-12,85	-100%
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	1,17	1,41	0,41	0,41	0,00	0,00	-1,00	-71%
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	14,08	16,90	8,54	4,49	4,06	0,00	-8,36	-49%
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	1,61	1,93	0,09	0,09	0,00	0,00	-1,84	-96%
TIZAC-DE-CURTON	1,55	1,86	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,86	-100%
TIZAC-DE-LAPOUYADE	0,85	1,02	0,45	0,45	0,00	0,00	-0,58	-56%
VAYRES	17,58	21,09	16,43	1,56	14,87	0,00	-4,66	-22%
TOTAL	394,24	473,09	187,37	75,65	97,45	14,28	-285,72	-60%

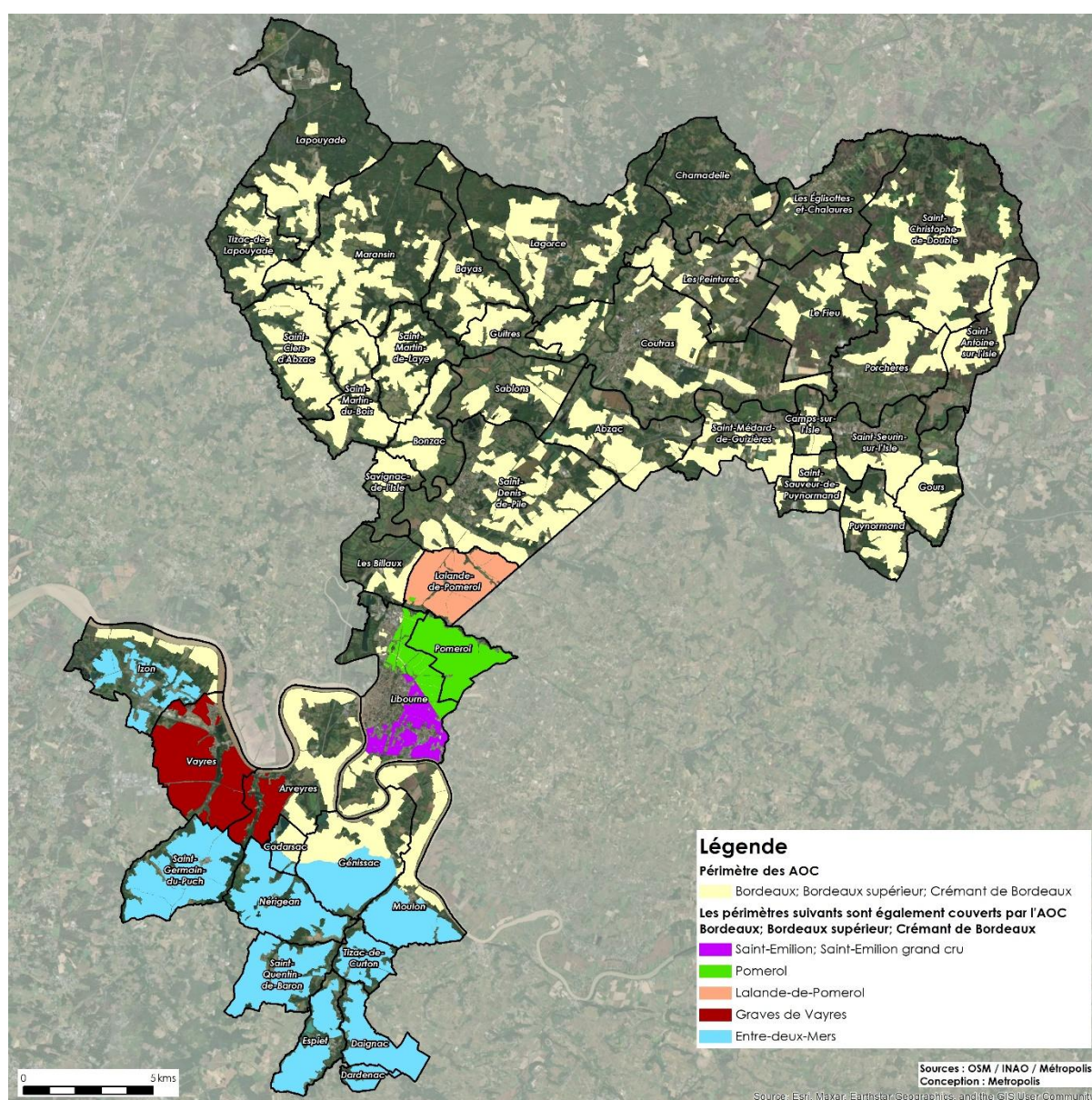
Dans une logique d'inscription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal avec les objectifs de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) et fixés à -52% par

rapport aux années passées, ce tableau de synthèse permet de mettre en avant les efforts réalisés par le nouveau document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet ainsi la réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) à hauteur de -57% d'ici à 2037 et par rapport aux espaces effectivement consommés entre 2011 et 2022. Il est toutefois précisé que pour conforter ce bilan, au regard d'un coefficient de rétention foncière qui peut être porté comme cela a été fait sur le nombre de logements potentiels, le résultat de la modération de la consommation des espaces NAF sera probablement encore plus probant et pouvant être estimé à hauteur de -60%.

Ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'inscrit donc comme une première étape pour amener le territoire de la Cali vers la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050, et qui se matérialisera par une mise en compatibilité préalable du SCoT avec la loi Climat & Résilience, suivie potentiellement d'une nouvelle version du PLUi-HD qui verra alors le jour.

F. ANALYSE DES CONSEQUENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR LES ESPACES AOC



Les différents périmètres AOC présents sur le territoire de la Cali

L'article D.112-1-23 du Code rural et de la pêche maritime stipule :

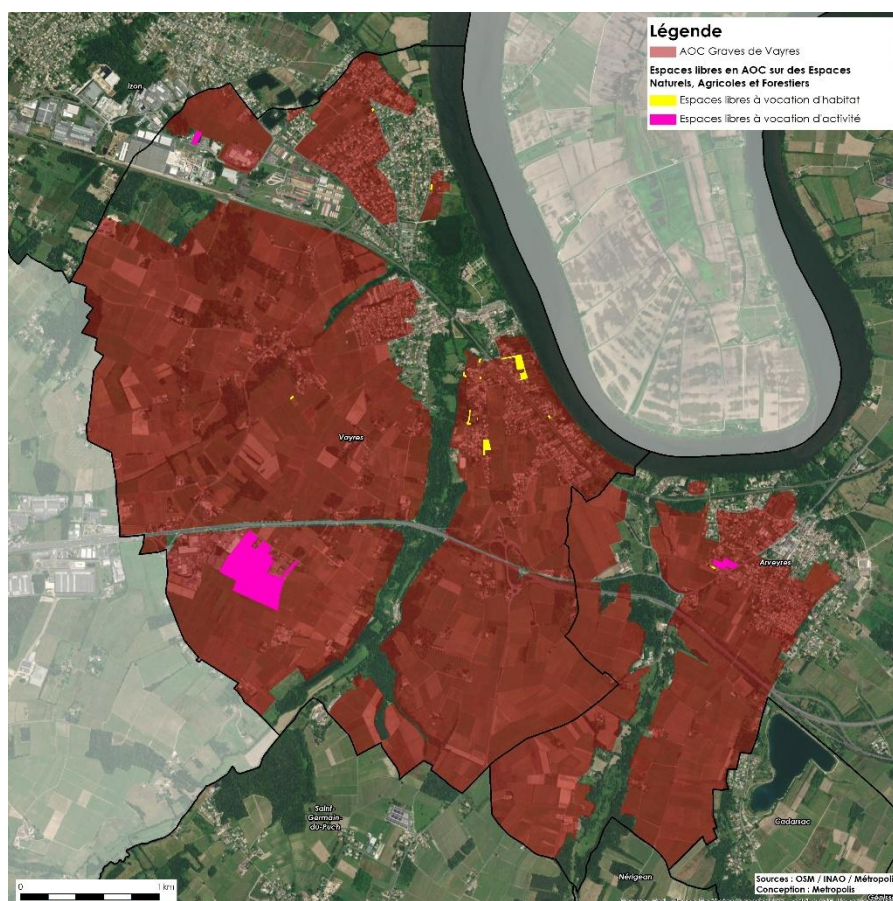
“Pour l'application du cinquième alinéa de l'article L. 112-1-1 :

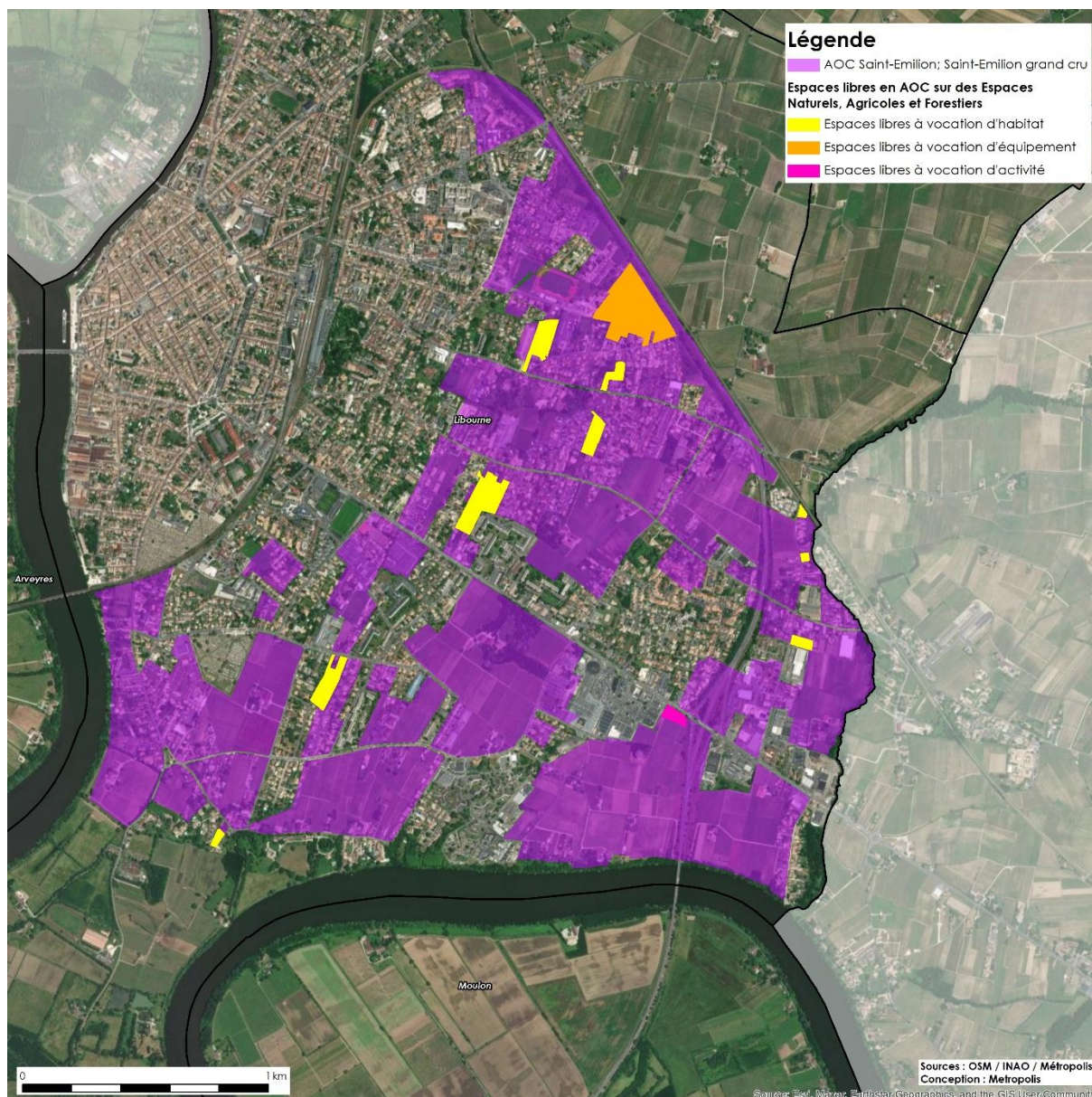
1° Une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée est considérée comme substantielle lorsqu'elle porte soit sur plus d'un pour cent de l'aire géographique de cette appellation, soit, le cas échéant, sur plus de deux pour cent de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune ou, le cas échéant, d'un établissement public de coopération intercommunale.”

Le tableau suivant indique donc sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais la consommation d'espaces productifs concernant des espaces classés en AOC. Les espaces artificialisés (au sens de l'occupation du sol transmise par l'IGN) encore constructibles et identifiés dans la consommation projetée du PLUi-HD ne sont donc pas pris en compte dans le calcul.

	Superficie de l'AOC (en ha) sur le territoire de la Cali	Espaces libres en AOC (en ha), hors espaces déjà artificialisés	Pourcentage consommée de l'AOC
Bordeaux / Bordeaux supérieur / Crémant de Bordeaux	23699	119,10	0,5%
Entre-deux-Mers	5291	16,72	0,3%
Graves de Vayres	1371	17,61	1,3%
Pomerol	934	2,83	0,3%
Lalande-de-Pomerol	728	0,53	0,1%
Saint-Emilion / Saint-Emilion grand cru	355	13,66	3,8%

Le PLUi-HD s'inscrit donc en compatibilité en évitant une consommation excessive d'espaces AOC de l'ensemble des appellations. Seule l'AOC de Saint-Emilion est concernée par un dépassement du taux de 2%, mais dans un contexte urbain particulier. En effet, dans le contexte de la commune de Libourne, le peu d'espaces urbanisables disponibles se situe de fait en zone AOC.





2. ARTICULATION DU PLUI-HD AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND LIBOURNAIS

Compatibilité du PLUi-HD

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Projet PLUi-HD
Partie 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILBRÉE DU TERRITOIRE	
1.1. GÉRER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EN MAÎTRISANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	Le PADD inscrit des orientations spécifiques dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire, notamment dans la partie 3. Un renouveau du développement urbain résidentiel / B. Des objectifs ambitieux pour limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Zones A et N sur toutes les communes. Zones Np et Ap le long des cours d'eau Le PLUi-HD donne toute sa place à l'agriculture et plus particulièrement à la viticulture qui reste une économie majeure du territoire. Le PLUi-HD intègre également un secteur Ap dit « Agricole Protégée » où l'objectif est de maintenir le caractère agricole pour les secteurs patrimoniaux. Ces secteurs interdisent l'implantation de nouvelles constructions, y compris agricole. La consommation d'espaces NAF par l'urbanisation sur la période du PLUi-HD a été réduite de 57% par rapport à la période de référence (voire -60% en intégrant un coefficient de rétention), respectant les objectifs déclinés par le SRADDET. Cette réduction de la consommation d'espaces NAF permet de limiter la pression sur les espaces naturels agricoles et forestiers. Par ailleurs un travail important a été réalisé pour enrayer l'urbanisation linéaire, élément fragmentant les espaces naturels et agricoles. Les secteurs de développement ont tous été déterminés avec l'objectif d'une densification de secteurs urbains ou d'une extension limitée des enveloppes urbaines. Le PLUi identifie des zones 2AU d'espaces potentiellement disponibles pour une urbanisation future (sur le long terme), espaces qui sont directement en continuité urbaine avec le tissu bâti existant. Celles-ci ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLUi et qu'après avoir urbanisé les zones U ou 1AU de la commune concernée.
1.2. S'APPUYER SUR L'ARMATURE URBAINE, SUPPORT DE SOLIDARITÉS ET D'UNE URBANISATION MAÎTRISÉE	Le PADD inscrit des orientations dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire, notamment dans la partie 1. La complémentarité et l'équilibre territorial au service du projet intercommunal, A. Des centralités porteuses de fonctions territoriales / B. Des communes rurales à l'appui du développement territorial

2.1 Les deux niveaux d'organisation du maillage 2.2 Affirmer le rôle central de Libourne	Le PLUi s'inscrit dans une cohérence territoriale en confortant le positionnement des centralités : prioritairement Libourne et Coutras, mais aussi des centralités relais (Arveyres, Guîtres, Izon, Les Peintures -en lien avec Coutras-, Vayres, St-Denis de Pile et l'ensemble urbain formé par St-Médard-de-Guizières, Camps-sur-l'Isle et Saint-Seurin-sur-l'Isle). En complément, les centralités locales historiques comme Saint-Germain du Puch, ou plus récentes et émergentes sont accompagnées, il s'agit de Saint-Quentin-de-Baron et de Saint-Ciers-d'Abzac. La programmation du nombre de logements à réaliser par commune dans le volet habitat a été travaillée en veillant à respecter ces équilibres. Les espaces libres en zone U et en zone AU dépendent du besoin en logements programmés.
1.3. REPARTIR LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES POUR UNE COUVERTURE OPTIMALE DU TERRITOIRE	Le PADD traite de la thématique des équipements de manière transversale au sein du PADD, mais notamment au sein de la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire. Zone UE : gestion et développement des équipements structurants existants sur l'ensemble du territoire Zones 1AUE pour l'implantation de nouveaux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
3.1 Définir la répartition des nouveaux équipements et services 3.2 Accompagner le développement numérique du territoire	Le PLUi prévoit l'implantation des équipements prioritairement dans les zones urbanisées, en continuité du bâti existant, dans un objectif d'optimisation des conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité du site par rapport à la fréquentation attendue du public (stationnements, transports collectifs, modes doux, calibrage de la voirie, sécurisation des traversées, etc.). La présence des zones UE porteuses de projets structurants pour le territoire a été adoptée au regard de la recherche de complémentarité des communes avec les autres. Par ailleurs, l'armature territoriale principale, portée par les communes de centralité, traduisent cette vocation de fixation des équipements d'intérêt communautaire. Cela se traduit en particulier par le positionnement de zones 1AUE servant à l'accueil de futurs équipements majeurs de l'intercommunalité, notamment la 1AUEsc qui accueillera la 4^{ème} Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (UIISC) à Libourne (OAP La Lamberte). Le développement de l'urbanisation, qu'il soit à vocation économique ou résidentiel, est compatible avec l'ambition de mieux desservir en très haut débit sur le long terme les usagers. Même si quelques investissements restent encore à accomplir sur certaines communes (Cadarsac...) le niveau d'équipement numérique est devenu de bon niveau sur une grande partie du territoire.

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Projet de PLUi-HD
Partie 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER	
2.1. ASSURER LA VITALITÉ DES TRAMES VERTES ET BLEUES	La première orientation du PADD concerne l'environnement : A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement 1. L'eau, facteur déterminant pour l'aménagement du territoire a. Des enjeux inédits de reconquête de la ressource b. L'eau comme élément d'intégration de l'aménagement du territoire 3. Une désartificialisation des sols à opérer a. Une trame verte et bleue comme composante des espaces de vie b. Une désimperméabilisation et une renaturation des espaces agglomérés à mettre en œuvre
2.1.1 Les « cœurs de biodiversité majeurs » 2.1.2 Les « cœurs de biodiversité complémentaires » 2.1.3 Les milieux aquatiques et les milieux humides 2.1.4 Les corridors écologiques	Le premier niveau de préservation des espaces naturels et agricoles en tant que réservoir de biodiversité est constitué par le classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole. Au sein du zonage, les espaces agricoles correspondent aux parcelles agricoles déterminées par la chambre d'agriculture dans le cadre du diagnostic. Les autres sont classées en zone naturelle. Le second niveau de préservation est le classement en zone Np et Ap (naturel / agricole protégé), afin qu'aucune nouvelle construction ne puisse être édifée dans ces milieux. Font l'objet de ce classement : - Les réservoirs de biodiversité des milieux humides, zones Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels sensibles et ZPENS, - Les cours d'eau et leurs abords en fonction de leur persistance (10m pour les cours d'eau intermittents et 20m pour les cours d'eau permanents), - Les réservoirs de biodiversité des milieux boisés, - Les continuums boisés lorsque le massif est important, - Les zones à dominante humide (EPIDOR), et les zones d'alluvions du BRGM si elles sont éloignées des cours d'eau. Les zones ouvertes à l'urbanisation doivent se trouver en dehors de cœurs de biodiversité. Certains espaces boisés sont classés en espace boisé classé (EBC). Des sujets isolés en éléments ponctuels EBC sont aussi repérés. Le règlement écrit prévoit que dans les zones urbaines et à urbaniser, un recul de constructibilité de 10 mètres s'applique vis-à-vis du réseau hydrographique, sauf dérogations particulières (commune de Pomerol).

2.1.5 La « nature en ville »	Le PLUi identifie les espaces verts urbains, les aménagements paysagers, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les parcs urbains, et tout autre élément qui contribue à la présence de la biodiversité en milieu urbain et joue un rôle de lien social. Ces éléments sont protégés au titre de l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme auquel sont liées des prescriptions particulières pour leur préservation et leur maintien, ou en zone N. Le PLUi intègre la nécessité de construire le paysage et un cadre de vie de qualité au sein des OAP. Cela se matérialise par l'aménagement des espaces de transition végétalisés entre les zones ouvertes à l'urbanisation et les zones agricoles ou naturelles. Cela se traduit également par la définition d'espaces verts structurants au sein des zones ouvertes à l'urbanisation. Dans la majorité des OAP, développement des cheminements doux et connexions piétonnes. Au cas par cas, mise en avant des enjeux environnementaux pour influencer sur les orientations d'aménagement et de Programmation. Travail sur les espaces publics verts ou les espaces de transition avec les espaces agricoles au sein des OAP.
a. AFFIRMER LA VALEUR DES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES ET DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES	La valorisation paysagère est intégrée au sein de la première orientation du PADD qui concerne l'environnement au sens large : A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement 2. Des paysages à valoriser a. un territoire à révéler b. des espaces agricoles à valoriser c. la maîtrise du développement des énergies renouvelables

2.2.1 Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux 2.2.2 Préserver l'héritage des structures paysagères 2.2.3 Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles 2.2.4 Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas 2.2.5 Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire	Cela se traduit au sein du règlement graphique par le maintien du grand paysage par le zonage en N, A ou Np, Ap. Des éléments de patrimoine sont aussi repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Certains boisements ou éléments ponctuels sont classés en Espace Boisé Classé (EBC). Le PLUi-HD identifie les panoramas majeurs, les coteaux viticoles et boisés, les milieux sensibles situés en bordure des cours d'eau, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère des paysages ruraux. Plusieurs communes sont concernées, par exemple Cadarsac, Tizac-de-Curton, Savignac-de-l'Isle, etc... Le PLUi-HD limite l'urbanisation dispersée dans les espaces naturels et agricoles. Il assure la maîtrise des extensions urbaines et limite l'urbanisation linéaire le long des axes de communication. Il maintient les coupures paysagères entre les espaces bâtis lorsqu'elles existent encore. Le PLUi-HD conforte, à différentes échelles, les formes urbaines héritées (bourgs, hameaux anciens, etc....) Le PLUi recense le patrimoine bâti identitaire local, hors périmètre de l'AVAP de Libourne, définit les mesures permettant d'assurer sa protection en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit notamment des châteaux, domaines et patrimoine bâti, le petit patrimoine diffus non protégé, les séquences de bâti homogène et remarquable, etc.
2.3. GARANTIR UNE GESTION ÉQUILBRÉE ET RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES	La première orientation du PADD concerne l'environnement : A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement 1. L'eau, facteur déterminant pour l'aménagement du territoire a. Des enjeux inédits de reconquête de la ressource b. L'eau comme élément d'intégration de l'aménagement du territoire 3. Une désartificialisation des sols à opérer a. Une trame verte et bleue comme composante des espaces de vie b. Une désimperméabilisation et une renaturation des espaces agglomérés à mettre en œuvre c. La maîtrise du développement des énergies renouvelables
2.3.1 Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux	Le PADD souligne que l'eau constitue un élément fondamental pour construire l'avenir du territoire. Dans certains secteurs, les prélèvements en eau potable dépassent les autorisations préfectorales. La programmation, le zonage et le règlement du PLUi-HD prennent en compte cet enjeu par plusieurs leviers : ○ Programmation du nombre de logements adaptée selon les secteurs ○ Pour les communes concernées du SIAEPA d'Arveyres et spécifiquement sur la commune de Les Eglisottes-et-Chalaures, limitation de la constructibilité des terrains en zone urbaine sur une profondeur de 15 mètres depuis les emprises publiques ; ○ Pour les communes concernées du SIAEPA d'Arveyres, report à

	6 ans de la constructibilité de la majorité des zones 1AUH ; ○ Zones UH pour limiter la densification de certains secteurs urbains ○ Planification de zones 2AU, secteurs fermés à l'urbanisation qui nécessiteront une procédure de révision du PLUi-HD et qui seront donc soumis à l'avis de la DREAL à ce moment-là. La collectivité travaille quotidiennement à la recherche de solutions pour réduire les pertes et résorber les fuites du réseau).
2.3.2 Engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)	Le PLUi-HD limite l'étalement urbain, et respecte l'organisation du développement territorial selon l'armature territoriale définie précédemment. Le PLUi favorise une urbanisation plus dense, donnant la priorité au renouvellement urbain progressif. Le PLUi-HD met en place une stratégie intercommunale de développement à travers le POA mobilités.
2.3.3 Mettre en œuvre une exploitation des granulats « écoresponsable »	Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat sont situées à distance des sites d'exploitation des carrières. Les carrières bénéficient d'un zonage spécifique, adapté à l'activité (Nca).
2.3.4 Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation	La gestion du site d'enfouissement des déchets d'intérêt régional de Lapouyade a reçu un encadrement spécifique au sein du PLUi-HD pour permettre ses évolutions sur site. Cette activité d'enfouissement des déchets, strictement encadrée, nécessite une mobilisation foncière importante pour gérer les opérations permanentes qui s'étendent peu à peu. A ce titre, le PLUi-HD s'inscrit en compatibilité avec les autorisations délivrées. Ce qui amène à l'usage de différents types de zones selon l'étape d'exploitation engagée : zones UY pour les espaces concernées par des constructions, installations particulières, secteurs Ns pour les espaces d'enfouissement, zones 2AUy en prévision des futurs espaces d'exploitation.
2.3.5 Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores	Le PLUi intègre les prescriptions d'isolation acoustique le long des infrastructures terrestres génératrices de nuisances sonores.
2.3.6 Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels	Le PLUi intègre les prescriptions du Plan de Protection des Risques Inondation (PPRI). Les risques mouvement de sols, remontées de nappes, Radon, feu de forêt sont également présents sur tout ou partie du territoire. Le règlement d'urbanisme fait état de ses risques.
2.4 PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES	La valorisation des espaces agricoles est intégrée au sein de la première orientation du PADD qui concerne l'environnement au sens large : A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement 2. Des paysages à valoriser b. des espaces agricoles à valoriser

	OAP : à travers la mise en place d'espaces tampon entre urbanisation et agriculture Intégration de zones A et Ap, représentant plus de 25493 hectares.
2.4.1 Etablir un diagnostic agricole et viticole	Le PLUi-HD a intégré les dernières données connues quant aux espaces agricoles du territoire intercommunal. Le diagnostic a été réalisé par la chambre d'agriculture, qui dispose de ressources riches.
2.4.2 Identifier et protéger la « trame pourpre »	La « trame pourpre » a servi de support et de critère d'impact quant au projet de développement urbain notamment sur les communes les plus viticoles.
2.4.3 Préserver la destination des espaces agricoles	Le PLUi-HD définit des zones A pour lesquelles le règlement prévoit que seulement les nouvelles constructions, bâtiments ou installations nécessaires aux exploitations agricole et viticole seront autorisés. Les constructions existantes dans les zones A peuvent faire l'objet d'un mode de gestion limité (extension, annexe et piscine).
2.4.4 Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agro-tourisme	Aucun projet d'œnotourisme ou d'agro-tourisme nécessitant une adaptation du zonage n'est ressorti. Néanmoins, le règlement de la zone agricole permet la réalisation de constructions et installations nécessaire à la transformation au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une exploitation existante.
2.4.5 Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances	En zones urbaines du PLUi, toute construction nouvelle (hors annexe et garage) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage). Au contact des espaces agricoles, une bande de recul de construction de 10 mètres (ou espace tampon de 10 mètres) dans les zones AU est imposée par le règlement.

Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Projet de PLUi-HD
Partie 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	
3.1 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR REPONDRE A TOUS LES BESOINS	Les orientations relatives au logement sont inscrites dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire du PADD, qui se décline : 2. Une mixité de logements à déployer territorialement a. Une trajectoire de croissance démographique raisonnée et soutenable b. Une mixité territoriale du logement, expression d'une solidarité territoriale Au sein des OAP est mise en place une servitude de mixité sociale sur certaines opérations. Au sein des différents règlements des zones urbaines et à urbaniser, des règles pour gérer les tailles des logements produits, la production de logements sociaux... peuvent être inscrites, selon l'enjeu spécifique de la zone.
3.1.1 Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs	Le PLUi-HD inscrit un objectif global d'accueil de population correspondant à une croissance moyenne de 0,65% par an, soit 7650 habitants supplémentaires à l'horizon 2037. Il s'agit d'un taux moyen maximal programmé pour les 12 prochaines années, mais en fonction des enjeux de préservation de la ressource en eau potable ce taux de croissance peut être ramené à 0,3% pour certaines communes à court terme. C'est notamment le cas sur certaines communes du Syndicat d'Arveyres ou pour la commune des Eglisottes-et-Chalaures par exemple. Le PLUi définit le besoin global en logements : • 5 886 logements mis sur le marché sur 12 ans soit 492 logements par an, ○ dont environ 4 875 en densification ○ avec pour objectif de ne pas produire de vacance supplémentaire en unité afin que le taux de vacance se réduise. • 35% environ de la production de logements est affectée aux centralités du Libournais identifiées par le SCoT du Grand Libournais ○ 20% est alloué à Libourne, ○ 15% à Coutras. • Les centralités relais ont aussi des objectifs supérieurs puisqu'elles représentent environ 35% de la programmation de logements.
3.1.2 Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat	Le PLUi-HD a valeur de PLH et a donc intégré des dispositions qui mettent en œuvre le POA Habitat. Le PLUi-HD oriente le développement de son parc vers les petits logements, le parc étant majoritairement composé de grands logements alors même que les ménages sont de plus en plus petits. La programmation du parc social est donc orientée vers le T2 ou T3.

	De nombreuses zones (UA, UB, UC...) prévoient des surfaces de plancher minimum de 25m² pour les réhabilitations ou changements de destination, afin de limiter la production de très petits logements dans le centre ancien. Le PLUi met en place une servitude de mixité sociale sur plusieurs zones, notamment en zone UA, UB, UC. Les objectifs de mixité sociale sont également repris et détaillés dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces objectifs visent également à répondre aux enjeux nationaux de production de logements sociaux prévus par la loi SRU. Le PLUi favorise une approche cohérente des projets d'habitat incluant la mixité des fonctions urbaines, des modes de déplacements et une intégration environnementale dans les OAP.
3.1.3 Prendre en compte les besoins de populations spécifiques	Le POA Habitat prévoit de développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap. Pour cela, les OAP peuvent préciser l'orientation des logements produits à destination de personnes handicapées, comme c'est le cas sur l'OAP d'Espiet secteur 2 « Vieux Gombaud ». A Saint-Antoine-sur l'Isle, une zone 1AUE est planifiée afin d'y développer un équipement à destination des personnes âgées. Le POA Habitat prévoit aussi de développer une offre adaptée aux personnes jeunes en formation ou en activité saisonnière, mais aussi pour les personnes en situation de précarité. C'est essentiellement au sein de la programmation de logements sociaux que ce type de logements sera réalisé. Pour permettre un accueil adapté aux gens du voyage, plusieurs sites spécifiques sont répartis au sein de la CALI : des sites UEgv sont présents à Izon, Coutras, Les Billaux, Les-Eglisottes-et-Chalaires, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, et une zone Ngv aux Peintures.
3.2 ECONOMISER ET RATIONALISER L'USAGE DE L'ESPACE	Les orientations relatives à a consommation d'espaces sont inscrites dans la partie B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire du PADD, qui se décline : 3. Un renouveau du développement urbain résidentiel A. Le renforcement urbain des enveloppes agglomérées à rationaliser et intensifier b. Des objectifs ambitieux pour limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers
3.2.1. Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation	Le PLUi-HD a défini ses périmètres agglomérés en s'appuyant sur des conditions cumulatives : la continuité, la compacité et la densité. Les espaces libres au sein des enveloppes urbaines définies sont mobilisés avant toute possibilité d'ouverture à l'urbanisation. Néanmoins, de nombreuses enveloppes urbaines ne sont pas intégrées en zone urbaine et ne seront donc pas densifiées (enjeu de prioriser le développement du bourg, enveloppe confrontée à un risque, urbanisation linéaire...) Le PLUi-HD évite toutefois de sur densifier les zones urbaines ou de créer des extensions urbaines excessives au regard d'objectifs de densification des centre-ville/bourg et principaux hameaux. En parallèle, le PLUi-HD veille à ne pas poursuivre le développement urbain linéaire très répandu sur de nombreuses communes.

3.2.2. Encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse	Les extensions de l'urbanisation sont positionnées en continuité des périmètres agglomérés existants, de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en contact avec les zones urbaines existantes ou les zones à urbaniser déjà ouvertes. Les extensions de l'urbanisation devront être justifiées par la présence de tous les réseaux primaires et leur capacité à desservir toutes les constructions attendues. Lorsque ces réseaux sont absents, l'extension de leur capacité ou la mise en place de la desserte devra avoir fait l'objet d'un programme de réalisation validé et engagé. Le PLUi proscrit une implantation des zones à urbaniser qui favoriserait le mitage dans les espaces agricoles ou naturels. En présence de continuums urbains, l'urbanisation en seconde ligne est évitée au maximum. Est interdite aussi l'urbanisation linéaire le long des voies afin d'éviter le mitage des zones agricoles.
3.2.3. Accroître la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace	Les espaces libres en enveloppe urbaine ont été repérés (cf. diagnostic et étude de densification). Ces nombreux espaces sont en priorité décomptés de l'enveloppe programmatique. Ce n'est que s'ils sont insuffisants au regard du nombre de logement à créer sur la commune que des secteurs de développement peuvent être envisagés. Ainsi, de nombreuses communes disposent de capacités de développement uniquement en densification. Le processus de densification porté par le PLUi-HD sur les espaces agglomérés des centralités et des autres communes rurales conduit à une densité théorique correspondant aux attentes du SCoT. Toutefois cette densité reste théorique compte tenu de la forte rétention foncière qui existe sur certaines communes y compris en zone agglomérée, et compte-tenu également de l'état du marché dans un contexte de faible pression foncière sur une très grande majorité du territoire. Néanmoins, des règles sont régulièrement inscrites afin de limiter l'urbanisation en second rideau (limitation des longueurs des bandes d'accès...). Certaines zones, notamment sur les communes où la ressource en eau est insuffisante sont également classées en zone UH afin de ne pas être densifiées. En ce qui concerne les densités recherchées en extension urbaine, le PLUi est compatible avec les orientations portées par le SCoT.
2.1.4. Prioriser les espaces et les modalités d'urbanisation	Le PLUi prévoit la répartition suivante entre les zones U et 1AU pour la production de logements : • 4 875 logements neufs à réaliser en zone U (espaces agglomérés), soit environ 83% de la production de logements réalisée en densification, • Un minimum de 1008 logements neufs à réaliser dans le cadre de zones 1AU (extension urbaine), soit environ 17% de la production de logements neufs en nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation. • 4 logements neufs au sein de STECAL ; • 100% des zones à urbaniser à long terme (2AU) sont soumises à révision du PLUi et donc fermées à l'urbanisation.

3.3 DEVELOPPER ET CONFORTER LA QUALITE DES ESPACES	Les orientations relatives à la qualité des espaces sont inscrites dans la partie 'B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire' et 'C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire' du PADD.
3.3.1 Renforcer la mixité fonctionnelle	Le PLUi-HD permet de dégager des capacités d'accueil pour les commerces, les services, les activités tertiaires, et une offre résidentielle diversifiée à caractère urbain. L'attention a notamment été portée à l'actualisation du socle réglementaire sur les centralités. Les séquences de rez-de-chaussée d'immeuble à conserver en vocation commerciale ont été repérées. Le PLUi permet de favoriser le développement d'une offre commerciale et l'implantation de magasins de petites surfaces en centre-bourg ou en continuité du tissu urbain existant des zones UA et UB, mais aussi UC et UD. Le PLUi permet d'implanter prioritairement les équipements dans les zones UE (services publics majeurs relatifs à l'enseignement, la culture, les loisirs...), même si les équipements d'intérêt collectifs sont autorisés dans l'ensemble des zones. Le PLUi-HD permet de préserver un cadre architectural et urbain caractérisé par la qualité des espaces publics et du patrimoine, ainsi que la trame verte urbaine. Le PLUi prévoit une densité au moins équivalente à celle des tissus existants et en aucun cas inférieure aux seuils définis selon les types de centralités. Le PLUi permet de renforcer la mixité sociale et la diversité du parc de logements. Le PLU permet d'affecter une plus large part des espaces publics à l'usage et au passage des différents modes de déplacement, en particulier en faveur des piétons à l'occasion des programmes de structuration ou d'aménagement de ces espaces, dans le cadre des OAP.
3.3.2 Rechercher la qualité architecturale et urbaine	Le PLUi-HD identifie, en vue de les protéger et de les mettre en valeur, les sites et éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager à travers un inventaire et des prescriptions en application de l'article L.151-19. Le règlement et les OAP favorisent la mitoyenneté dans de nombreux secteurs à projet (règlement de la zone AU) et la continuité. L'alignement, la volumétrie, les hauteurs, etc. sont également réglementés. Le PLUi-HD ne présente aucune contre-indication concernant l'implantation de systèmes individuels de production d'énergies renouvelables ou l'isolation thermique des bâtiments. Les OAP du PLUi-HD proposent des dispositions favorisant un traitement qualitatif de l'espace public, l'organisation de liaisons piétonnes, une bonne répartition des fonctions et une implantation des constructions respectueuse de l'identité des sites, conformément aux orientations inscrites au sein du POA mobilités.

3.4 MAINTENIR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, SUPPORT DE TOUTES LES MOBILITES	Les orientations relatives aux mobilités sont inscrites dans la partie C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire du PADD : 2. Déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire 3. Des cœurs de ville à consolider et à développer
3.4.1 Renforcer l'interaction urbanisme-transport	Le POA habitat est organisé autour de 4 axes : - L'attractivité de l'offre de transports collectifs - Les espaces publics et les mobilités actives - L'innovation et les nouvelles pratiques de mobilités - L'intermodalité et les hubs de mobilités Le PLUi-HD permet le maintien, l'évolution et la pérennisation des activités économiques déjà présentes dans les sites existants à vocation d'activités (UX/UY) et les zones à vocation mixte (UA/UB). Le PLUi matérialise les gares en zone urbaine favorisant une mixité des fonctions. Il est donc bien acté par le PLUi le rôle de ces équipements comme « porte d'entrée » du territoire à valoriser. Un travail sur la restructuration de la gare de Libourne a été réalisé. Le PLUi-HD privilégie la mise en œuvre des confortements de l'urbanisation et la mise en œuvre d'extensions urbaines sur les centralités et à proximité des centre-bourgs. Cette politique favorise la capacité des habitants à pouvoir solliciter différents modes de déplacement dans leurs usages. Le PLUi cible majoritairement les communes de centralité d'équilibre pour le développement d'opérations d'habitat, notamment à proximité des réseaux de transport en commun (train/Calibus). Les secteurs de grands équipements (UE, 1AUE) se localisent dans le périmètre aggloméré, à proximité des grands axes de transports collectifs, et accessibles en modes doux.
3.4.2 Promouvoir un système de déplacements durables	Le PLUi assure la pérennisation et le développement des gares comme pôle d'échange intermodal. Dans le secteur de la gare de Libourne, le PLUi-HD intègre la restructuration du quartier. Les OAP permettent l'instauration de liaisons par les modes doux des zones ouvertes à l'urbanisation vers les espaces déjà urbanisés.

Compatibilité du PLUi	
Orientation ou objectif formulé par le SCoT	Projet de PLUi-HD
Partie 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DEVELOPPER L'EMPLOI	
4.1 PROPOSER ET DEFINIR UNE ARMATURE EQUILIBREE ET PERFORMANTE	Les orientations relatives à l'économie et à l'emploi sont inscrites dans la partie C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire du PADD : 1. Un équilibrage des pôles économiques du territoire 2. Déployer une politique de mobilité pour accompagner le développement et l'équilibre du territoire 3. Des cœurs de ville à consolider et à développer
4.1.1 Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis-à-vis de la Métropole bordelaise	Le PLUi-HD met en œuvre les outils règlementaires nécessaires aux orientations portées par le PADD, à savoir la recherche d'un équilibrage des pôles économiques du territoire. Pour cela, en s'appuyant sur les espaces disponibles à vocation économique, et sur l'étude recensant les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire, le PLUi-HD décline l'ouverture progressive de zones d'activités économique d'intérêt communautaire en compatibilité avec les orientations du SCoT du Grand Libournais. Pour cela toutes les zones économiques classées 2AUx ou 2AUy ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLUi.
4.1.2 Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique	L'étude de densification porte également sur le volet économique. Ainsi, la priorité a été portée à la densification des zones UX et UY. Seules les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire peuvent disposer de secteurs d'extension. Le PLUi-HD limite ensuite l'extension des autres zones d'activités économiques en privilégiant les outils de gestion règlementaire des activités existantes (extension et annexe). Le PLUi permet de gérer les limites et périphéries immédiates des zones considérées, et prévoit la bonne gestion et la cohabitation de ces espaces avec les espaces urbanisés, agricoles et naturels voisins (à travers les OAP et les espaces de transition).
4.1.3 Equilibrer et dynamiser l'offre commerciale	Les rez-de-chaussée commerciaux sont préservés dans les centres bourgs disposant de linéaires commerciaux, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Cela concerne notamment le centre-bourg de Libourne. Le règlement des zones urbaines propose de préserver une mixité des fonctions en permettant les sous-destinations telles que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le cinéma, l'hôtellerie... Plusieurs zones d'activités économiques sont prévues en extension, notamment sur les communes de Coutras, de Vayres, de Saint-Médard de Guizières et de Saint-Denis-de-Pile. Les zones A favorisent la diversification des activités agricoles (activités complémentaires).

4.2 ŒUVRER A L'EMERGENCE D'UNE DESTINATION TOURISTIQUE AUTOUR DE SAINT-EMILION	La thématique du tourisme est traitée de manière transversale dans le PADD. Des orientations sont déclinées dans les trois piliers du PADD A. Renouer avec les composantes fondamentales de l'environnement B. Repenser l'attractivité démographique et résidentielle du territoire C. Conforter et équilibrer les bassins de vie et d'emploi du territoire
4.2.1 Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais	Le PLUi-HD prévoit des dispositions permettant la diversification des activités agricoles dans les zones A (activités complémentaires). Le PLUi prend en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité. Pour cela, il protège et met en valeur les éléments du patrimoine bâti emblématique (classé ou non) et les sites qui les entourent (article L.151-19). Le PLUi-HD préserve des espaces AOC de Saint-Emilion, l'AOC de Pomerol et Lalande-de-Pomerol, sur les communes concernées dont Libourne. A ce titre, le projet permet de véhiculer l'attractivité viticole du territoire à l'échelle de cette AOC.
4.2.2 Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique	Le PLUi-HD définit différents secteurs règlementaires (UT, Nk, NL, NT) qui permettent de décliner l'accueil et l'attractivité touristique du territoire. Il s'agit d'accompagner les initiatives privées favorables au développement du territoire. Cela concerne l'intégralité du territoire de la Cali. Des exemples existent à Saint-Quentin de Baron (Château de Sours), à Génissac, à Lagorce (Domaine du Maine Pommier), etc... Le PLUi-HD assure la préservation des qualités paysagères et patrimoniales à différentes échelles : celles du zonage ou plus fine d'éléments singuliers du patrimoine (naturel ou bâti).