Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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

1.4	RAPPORT DE PRESENTATION INCIDENCES – MESURES - INDICATEURS

METROPOLIS / URBANIS / ITER / ZW/A / CHARLOT / IDE / RIVIERE-AVOCATS-ASSOCIES

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3
AVANT-PROPOS 5
A. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 7
1. QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ? 7
2. QUE COMPREND L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU INTERCOMMUNAL ? 7
3. COMMENT S'EST TRADUITE CETTE DEMARCHE DANS L'ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL ? 8
4. OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 9
B. LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES 10
ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC » 13
A. LE GRAND PAYSAGE 15
1. RAPPEL DES ENJEUX 15
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 17
3. INCIDENCES POSITIVES 21
B. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES 25
1. RAPPEL DES ENJEUX 25
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 27
3. INCIDENCES POSITIVES 38
C. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE 65
1. RAPPEL DES ENJEUX 65
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 65
3. INCIDENCES POSITIVES 92
D. L'EAU EN TANT QUE MILIEU 93
1. RAPPEL DES ENJEUX 93
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 93
3. INCIDENCES POSITIVES 116
E. LES RISQUES NATURELS 121
1. RAPPEL DES ENJEUX 121
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 121
3. INCIDENCES POSITIVES 151
F. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 153
1. RAPPEL DES ENJEUX 153
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 153
3. INCIDENCES POSITIVES 157
G. LES NUISANCES ET POLLUTIONS 159
1. RAPPEL DES ENJEUX 159
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 159
3. INCIDENCES POSITIVES 164
H. L'ENERGIE ET LES GAZ A EFFET DE SERRE 169
1. RAPPEL DES ENJEUX 169
2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES 169
3. INCIDENCES POSITIVES 172

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 177

A. PREAMBULE 179

B. RAPPEL DES SITES ALTERNATIFS QUI N'ONT PAS ETE RETENUS POUR ETRE URBANISES A COURT OU MOYEN TERME 181

C. FOCUS SUR LES ZONES COUVERTES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 213

1. PREAMBULE 213
2. OAP A VOCATION HABITAT 219
3. OAP A VOCATION « EQUIPEMENT & ECONOMIQUE » 599

D. FOCUS SUR LES STECAL 697

E. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES PAR RAPPORT AUX EMPLACEMENTS RESERVES 733

EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000 745

A. RAPPEL REGLEMENTAIRE 747

1. NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME 747
2. OBJECTIFS DE LA DEMARCHE 747
3. SITES NATURA 2000 SOUS INFLUENCE POTENTIELLE DU PROJET DE PLUI 748

B. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000 750

C. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE 751

1. LA DORDOGNE (FR7200660) 751
2. LANDES DE MONTENDRE (FR5400437) 756
3. PALUS DE SAINT-LOUBES ET D'IZON (FR7200682) 758
4. RESEAU HYDROGRAPHIQUE DU GESTAS (FR7200803) 762
5. VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE (FR7200661) 765
6. VALLEE DE LA DRONNE DE BRANTOME A SA CONLUENCE AVEC L'ISLE (FR7200662) 775
7. VALLEES DE LA DOUBLE (FR7200671) 779
8. VALLEE DE LA SAYE ET DU MEUDON (FR7200689) 781
9. VALLEE DU LARY ET DU PALAIS (FR5402010) 787

D. ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS SUR LES ESPECES ET HABITATS DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE 790

E. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES ET HABITATS DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE 791

1. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES ET HABITATS DES ZONES SPECIALES DE CONSERVATION 791
2. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES DES ZONES DE PROTECTION SPECIALE 792
3. SYNTHESE DES INCIDENCES NATURA 2000 792

INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI 795

A. OBJECTIFS DE LA MAISE EN ŒUVRE DU PLUI 797

B. DEFENITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 797

1. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ECONOMIQUES ET MOBILITES 797
2. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT 800

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

AVANT-PROPOS

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A.L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. QU'ENTEND-ON PAR « EVALUATION ENVIRONNEMENTALE » ?

« L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisé par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. »

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Transition Ecologique

2. QUE COMPREND L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU INTERCOMMUNAL ?

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU est régi par l'application du Code de l'urbanisme en vigueur :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

➲ Voir le Tome 1.3 du rapport de présentation

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

➲ Voir le Tome 1.2 (Etat Initial de l'Environnement) et le Tome 1.4.1 (caractéristiques des zones, au travers des prospections écologiques réalisées *in situ*) du rapport de présentation

3° Une analyse exposant :

- Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

➲ **Dans le présent tome**

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

➲ **Dans le présent tome**

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement :

➲ **Dans le présent tome**

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

➲ **Dans le présent tome**

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

➲ Voir le Tome 1.5 du rapport de présentation

3. COMMENT S'EST TRADUITE CETTE DEMARCHE DANS L'ELABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL ?

L'évaluation environnementale est une démarche au long court et qui, bien évidemment, ne saurait se résumer en quelques lignes.

Pour autant, le tableau suivant dresse une synthèse afin de mieux appréhender la façon dont les bases de l'évaluation ont été posées.

Une évaluation environnementale mise en œuvre tout au long du projet de PLU	
Diagnostic et identification des enjeux du territoire	Le diagnostic du territoire a été mené en valorisant différentes approches complémentaires : - **Une analyse de la bibliographie, des données en ligne, des sites internet ressources :** *Transversal* : Porté à connaissance des Services de l'Etat *Patrimoine naturel, biodiversité et trame verte et bleue* : DREAL Nouvelle Aquitaine, Conseil Départemental de Gironde, DocOb des sites Natura 2000 du territoire, Géoportail (données du CEREMA sur les mesures compensatoires), documents des SAGEs Dordogne Atlantique et Isle Dronne, Données sur les zones prédisposées humides de l'EPTB EPIDOR, SRADDET Nouvelle Aquitaine, SIETAVI, SMER Entre-Deux Mers, Syndicat mixte des bassins versants de la Saye Galostre et Lary, SYER des Coteaux de Dordogne, Service GEMAPI … *Nuisances et pollutions :* Base de données Géorisques, Outil « Cartofriches » du CEREMA, Classement sonore des infrastructures bruyantes, DDT 33, site du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, Rapports d'activités du SMICVAL et SMICOTOM *Risques naturels et technologiques :* DDRM 33 ; Agence de l'Eau Adour Garonne, Géorisques ; PAC de l'Etat, données EPIDOR (chemins de l'eau), Service GEMAPI de la CALI, site Géorisques ; *Ressources et capacités de développement :* Carte géologique du BRGM et notices associées, site GEST'EAU, Agence de l'Eau Adour Garonne (SIE Adour Garonne), SDAGE Adour Garonne 2022-2027, DDT 33, SMEGREG et document du SAGE Nappes Profondes, site internet du Ministère des Affaires Sociales et de la Santé (eaux de baignade), base de données ROSEAU, Portail d'information sur l'assainissement communal du MTES, EauFrance, SIAEPA de la Région d'Arveyres, SIAEPA des Vallées Isle Dronne, SIEPA du Nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Libournais, Service Eau et Assainissement de la CALI, SIEA Est Libournais, ARS Nouvelle Aquitaine, portail Minéral Info). *Paysages :* Etude Folléa-Gautier, DREAL Nouvelle-Aquitaine, Atlas des Patrimoines… *Energie et GES* : travaux menés dans le cadre de l'élaboration du PCAET de la CDA du Libournais, données ENEDIS, données INSEE… - **Analyse cartographique du territoire, notamment dans le cadre de l'identification de la trame verte et bleue ;** - **Campagnes terrain pour affiner la lecture du territoire et avoir une approche plus sensible des enjeux écologiques et paysagers ;** - **Consultation des acteurs** (notamment les syndicats de rivières : SIETAVI, SMER E2M, SMBV Saye Galostre Lary) et **concertation**
Émergence du projet de territoire	L'accompagnement de l'émergence du projet de territoire s'est formalisé par de nombreux échanges avec la Communauté d'Agglomération. La même approche a été mise en œuvre pour le volet réglementaire. L'équipe projet a été particulièrement mobilisée. Une approche spécifique a été mise en place pour l'émergence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et appelant une forte pluridisciplinarité. Des échanges ont également eu lieu avec le service Eau et Assainissement de la CDA du Libournais afin de pouvoir disposer des dernières données pour les volets « eau potable » et « assainissement » (à savoir les données 2023), ainsi que les programmes de travaux des différents maîtres d'ouvrage AEP / AC opérant sur le territoire. De plus, des prospections de terrain ont été réalisés sur la plupart des sites couverts par une OAP. ➢ Les passages de terrain réalisés dans le cadre du marché public portant sur l'élaboration du PLUi de la CDA du Libournais, ont été conduits par le bureau d'études SOLER IDE. Ces passages ont été menés au printemps 2024, et donc durant la période favorable aux prospections écologiques. ➢ Des passages écologues complémentaires ont été réalisés sur quelques sites, à l'automne 2024, pour des sondages pédologiques. Comme évoqué dans le présent document dans la partie portant sur les OAP, certains sites ont bénéficié d'investigations de terrain menées dans le cadre d'autres procédures d'urbanisme (ex : Vayres, Saint-Denis-de-Pile, Izon, Les Peintures…). Les retours portant sur ces données de terrain ont ainsi été prises en compte.

4. OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la mise en œuvre du projet de PLUi sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLUi.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLUi :

- elle évalue les effets **positifs et négatifs** du PLUi à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques…) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale du territoire intercommunal pour y projeter la tendance évolutive telle qu'envisagée par le projet de PLUi ;

Les incidences sont déclinées autour de plusieurs thématiques environnementales centrales vis-à-vis du développement et de l'aménagement des territoires :

- le paysage,
- le patrimoine naturel et les continuités écologiques,
- les ressources,
- les nuisances et pollutions,
- l'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- les risques.

B. LIMITES ET DIFFICULTES RENCONTREES

Le récit de la production d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est difficile à restituer dans la mesure où il ne constitue pas seulement – *in fine* - un document de plusieurs centaines de pages et de cartographies. C'est avant tout un process, le résultat de la construction d'un projet de territoire dont les contributeurs et les décisionnaires sont nombreux. Le PLUI-HD : ce sont des dizaines de réunions et d'itérations, de débats, d'accords, de désaccords, de compromis, de travaux d'acculturation, de pédagogie et de montée en puissance de divers acteurs avec élus (dont nouveaux élus), habitants, personnes qualifiées, experts, non experts, personnes publiques associées… Et c'est finalement ce travail préparatoire, puis au long court, qui est le plus complexe à décrire et à livrer.

Au-delà de ce contexte habituel d'élaboration, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Libournais a connu plusieurs particularités ayant mené à une complexification de sa réalisation :

- Tout d'abord, il convient de rappeler le temps extrêmement court pour la réalisation d'un tel document qui mobilise autant de communes, d'acteurs et partenaires publics : environ 30 mois entre le lancement effectif de la démarche et l'arrêt de projet. Au regard des nombreux enjeux qui caractérisent ce territoire dans des domaines aussi divers que la mobilité, l'environnement, la ressource en eau potable, les politiques de l'habitat, le développement économique, l'accompagnement des services et équipements du territoire,… il s'agit d'une durée très courte pour obtenir les informations nécessaires et le cadre nécessaire au dialogue, aux arbitrages et consensus.

- Par ailleurs, d'un point de vue plus technique, la modification des arrêtés préfectoraux portant sur les volumes maximum prélevables autorisés pour chaque maître d'ouvrage AEP à l'échelle girondine, a été une donnée fondamentale, impactant la manière d'aborder le projet de territoire. En effet, la ressource en eau potable conditionne la capacité d'évolution du territoire sur le long terme, y compris pour répondre aux objectifs attendus par l'article 55 de la Loi SRU . Les syndicats du Nord Libournais et le SIAPAVID ont ainsi connu une baisse de leur capacité de prélèvement sur les eaux brutes. Le Syndicat de la Région d'Arveyres a observé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

une augmentation du volume maximum prélevable autorisé, mais les pressions sur la ressource restent supérieures à 100% malgré tout.

Le partage de la ressource en eau potable est un enjeu qui ne se résume pas au seul territoire de la Communauté d'Agglomération. Il embrasse en effet tout le département girondin et exige que l'ensemble des collectivités s'inscrivent *a minima* dans une démarche de maîtrise des besoins, au mieux dans une politique volontariste de reconquête de la ressource.

Cela passe notamment par l'optimisation des réseaux de distribution de l'eau potable, parfois fuyards. Mais cela suppose de disposer de moyens financiers à la hauteur, compte tenu des coûts associés. Or, les maîtres d'ouvrage AEP sont, le plus souvent, également maîtres d'ouvrage pour l'assainissement collectif, avec là aussi des travaux d'optimisation et/ou de création d'équipements. Dans une période où les contraintes budgétaires sont de plus en plus marquées, les maîtres d'ouvrages sont confrontés à des choix délicats.

La dimension financière est donc une des limites pour apporter davantage de réponses à l'objectif de reconquête de la ressource que souhaite porter la CDA du Libournais… tout en souhaitant pouvoir satisfaire aux besoins impérieux de logements sociaux attendus sur certaines communes (ex : Izon… qui dépend du syndicat d'Arveyres).

En conséquence, la capacité du PLUi-HD à répondre aux différentes obligations de réduire les taux de prélèvement en eau potable d'une part sur les parties de territoire les plus soumises à pression foncière, et la nécessité de produire plus de logement (sociaux) pour répondre aux besoins de la population (article 55 de la loi SRU dont 5 communes sont concernées) s'avère de fait une contradiction de départ difficile à appréhender. Dans un cas comme dans l'autre, le PLUi-HD n'a pas les leviers opérationnels pour agir, il peut infléchir des tendances sur le long terme. Le nouveau document d'urbanisme a donc dû s'adapter aux données programmatiques transmises par les syndicats des eaux lorsqu'elles existaient, et s'adapter aux nombreuses opérations d'urbanisme déposées au fil des mois (pour la réalisation de logements sociaux ou non) pour s'assurer d'une trajectoire crédible et soutenable dans un proche avenir.

- Ainsi, la seconde particularité de l'élaboration du PLUi-HD de la Cali est la conséquence de l'attractivité de certaines communes sur les dynamiques d'autorisation d'urbanisme enregistrées durant le temps d'élaboration du nouveau document d'urbanisme. En l'espace de ces quelques dernières années, certaines communes de la CALI ont enregistré une attractivité accrue, avec l'arrivée de projets immobiliers que les documents d'urbanisme n'avaient pas toujours anticipés. Ainsi, en parallèle de l'élaboration du PLUi-HD, des autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur certaines communes, avec des conséquences sur la production de logements programmés par le document d'urbanisme en élaboration. De plus, certaines procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont en cours, que le PLUi-HD doit considérer sans savoir si l'intégralité des nouvelles dispositions règlementaires prises seront approuvées, mais qui sont déjà à un stade très avancé (ex : Vayres, Saint-Denis-de-Pile… en phase administrative).
- Des études encore en cours, comme le PCAET de la Cali, ainsi que le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales portant sur le territoire communautaire. Pour ce dernier, les travaux en cours ont été mobilisés pour apporter, autant que possible, des traductions dans le règlement écrit du PLU intercommunal. Le SDGEP inachevé est une des limites rencontrées durant l'élaboration du document d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Enfin, la révision en parallèle du SCOT du Grand Libournais, qui constitue un document « intégrateur » pour le PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération. Le PLU intercommunal est donc certainement à considérer comme un document de transition, puisque s'ensuivra l'approbation future d'un SCOT révisé, qui pourrait demander une évolution du PLUi lorsqu'il sera approuvé.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL PAR COMPARTIMENT DE L'ENVIRONNEMENT ET MESURES « ERC »

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A. LE GRAND PAYSAGE

1. RAPPEL DES ENJEUX

Le diagnostic paysager met en évidence un territoire marqué par l'eau (et notamment les vallées de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne), avec des paysages caractéristiques à préserver et à révéler. Le territoire est également pourvoyeur d'images presque archétypales, induits par des paysages agricoles emblématiques. Ces derniers, s'ils doivent être valorisés, sont également à garder sous vigilance, notamment au travers d'un équilibre « urbain / agricole » à maintenir. Le territoire de la CDA du Libournais est également associé à des paysages forestiers, notamment sur la partie Nord où le Massif de la Double s'y développe.

<table>
<tr><th colspan="2">Les grands enseignements</th></tr>
<tr><th>Atouts</th><th>Faiblesses</th></tr>
<tr><td>Une diversité paysagère en fonction des milieux et des reliefs

Une présence importante de la vigne dans certains secteurs de coteaux

Un réseau hydrographique diversifié

Des paysages d'une grande qualité, image de marque du territoire</td><td>Une pression foncière sur les territoires boisés classés situés sur des terroirs AOC, pour plantations de vignes

La pérennité des zones agricoles menacées par un classement inadapté qui autorise leur urbanisation

Quelques atteintes à la mise en scène des sites</td></tr>
<tr><th>Opportunités</th><th>Menaces</th></tr>
<tr><td>Veiller dans le PLUi à ce que le développement futur maintienne et renforce les continuités écologiques

Mettre en place une protection différenciée des espaces forestiers en fonction des enjeux et des intérêts

Valoriser les espaces tampons, la qualité des terres et leur rôle dans la TVB

Préserver les terres agricoles et viticoles et permettre la diversification des activités agricoles

Encourager, à travers le PLUi, l'optimisation des réseaux (en intégrant la gestion de l'écoulement des eaux pluviales) et limiter les effets liés à l'artificialisation des sols

La qualité des « routes paysages » parcourant le territoire

Utiliser la possibilité de préserver les abords de bourgs et la mise en scène de panoramas</td><td>Destruction de milieux naturels d'intérêt écologique et paysager notable

Une obligation de veiller aux conséquences de l'agriculture en général, et de la viticulture en particulier, sur l'état des cours d'eau et de la santé publique, tout en préservant cette utilisation des sols

Tendance des propriétaires à utiliser les opportunités de façades le long des voies</td></tr>
<tr><th colspan="2">Les enjeux</th></tr>
<tr><td colspan="2">• La valorisation des espaces paysagers et bâtis
• Le maintien et la mise en valeur des paysages agricoles emblématiques
• Le maintien des équilibres entre espaces urbains et espaces agricoles
• La préservation, le développement, voire la régénération des paysages naturels et forestiers</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une appréhension du grand paysage qui va évoluer au niveau des lisières urbaines

Le développement urbain issu de la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais va conduire à une modification des enveloppes bâties, principalement au niveau des franges urbaines, par extension de l'urbanisation notamment. La perception des lisières urbaines sera ainsi modifiée.

Localement, l'urbanisation des sites va générer une juxtaposition entre les zones nouvellement bâties et les espaces naturels et agricoles environnants. En l'absence de mesures adaptées, la grande qualité paysagère du territoire de la Communauté d'Agglomération pourrait potentiellement être dégradée (surexposition des constructions dans les vues proches ou plus lointaines, par exemple).

Afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager local et de ne pas conduire à une banalisation du paysage « du quotidien », le PLUi fait de l'intégration paysagère un élément important de son projet territorial. Il s'agit ici de réduire autant que possible la standardisation des futures zones urbanisées, tout en faisant de la mise en valeur du contexte paysager et écologique *in situ* des éléments différenciants et contribuant à l'essor de nouveaux quartiers plus qualitatifs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont à cet effet une mesure en soi, puisque de nombreux sites bénéficient d'un parti d'aménager visant une bonne intégration paysagère.

Par ailleurs, lorsque la zone à urbaniser à vocation résidentielle jouxte une zone agricole, l'urbanisation peut conduire à une surexposition des bâtis dans les vues proches et lointaines, notamment du fait d'une transition paysagère absente au niveau de l'interface. Si cette configuration tend à se répéter dans le grand paysage, il peut alors se dégager une image dégradée du territoire, du fait de la perception de bâtis « omniprésents ». Afin de réduire les incidences sur le grand paysage et les panoramas, le PLUi propose, à travers les OAP, la plantation de haies et/ou d'arbres afin que cette végétation puisse apporter un effet « filtrant » sur les lisières urbaines.

De plus, le règlement du PLUi complète les mesures en faveur d'une meilleure place accordée au végétal dans les nouvelles opérations. Afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur la qualité du cadre de vie local (minéralisation du paysage proche et lointain), le PLUi propose notamment pour les zones 1AUH à vocation d'habitat:

- Une emprise au sol limitée :
  - en secteur 1AUHa, celle-ci est modulée afin de conserver une certaine perméabilité dans le tissu urbain à constituer :
    - 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.
  - en secteur 1AUHb, 1AUHc et 1AUHc+ : 50% ;
  - en secteur 1AUHd, 1AUHe et 1AUHh : 40%.
- Un aménagement des terrains qui doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés : tout projet d'aménagement doit ainsi être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible, sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. Par ailleurs, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Une perception du paysage bâti qui peut évoluer en cœur d'îlot sur les zones urbaines existantes, mais de façon plus douce et mieux encadrée

Le développement urbain proposé par l'élaboration du PLUi de la CDA du Libournais va entraîner une densification au niveau des enveloppes urbaines existantes. Celle-ci opèrera notamment sous deux formes :

- Par division parcellaire ;
- Par mobilisation d'unité foncière libre.

Sans mesures adaptées, le processus de densification pourrait être significatif car mal-maîtrisé, notamment lorsqu'il est issu de division parcellaire. Celui-ci pourrait générer des incidences fortes, avec une importante minéralisation du paysage urbain, notamment du fait de constructions en second ou troisième rang. Avec pour corollaire des impacts sur la qualité du cadre de vie, la création de contexte accidentogène (multiplication des sorties sur une même voie), des conflits de voisinage potentiellement accrus…

Toutefois, le PLUi permet de proposer des mesures concourant à la réduction des incidences sur le paysage urbain, via des dispositions règlementaires adaptées. Et notamment la modulation de la constructibilité en fonction des typologies de zones urbaines (et parfois en fonction de la profondeur du terrain voué à muter - bande A / bande B), des CES et des taux d'espace en pleine-terre définis en conséquence. La conjugaison de ces mesures va ainsi permettre de mieux maîtriser la division parcellaire, et donc ses incidences négatives sur le paysage urbain et la qualité du cadre de vie produit.

Il convient de souligner que sur le territoire de la CDA, l'évolution du paysage urbain sera marquée plus spécifiquement sur les secteurs couverts par une OAP, puisqu'ils vont être le support d'une mutation organisée et planifiée. Sur ces sites, le paysage urbain va être modifié, avec une minéralisation accrue dans les perceptions urbaines.

Toutefois, le PLUi s'est attaché à favoriser l'intégration de ces futures opérations d'ensemble dans le tissu bâti existant, par le biais de la végétalisation ou encore de la connectivité viaire. Lorsque le contexte était favorable, le parti d'aménager adopté dans les OAP a cherché à s'appuyer et/ou à mettre en valeur le contexte paysager et écologique observé *in situ*. Il s'agit ici de ne pas conduire à une profonde banalisation du paysage « du quotidien », à la production de nouvelles opérations trop standardisées, ou encore à une dissolution progressive de la qualité « ressentie » du cadre de vie local.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Des évolutions paysagères possibles induites l'implantation possible de projets agrivoltaïques

Le PLUi de la CDA du Libournais offre, à travers l'écriture de son règlement, la possibilité d'implanter des dispositifs de production énergétique renouvelable de type agrivoltaïque en zone A. Il s'agit ici de concourir, à l'échelle de l'intercommunalité, à l'essor d'une énergie décarbonée locale.

En cas de création de ce type d'installation, des modifications du paysage (proche et/ou lointain) sont à augurer, du fait de l'implantation des panneaux photovoltaïques (dont la hauteur doit permettre la pratique agricole au droit de ces derniers), et des aménagements associés (notamment les postes techniques, clôtures et portails).

Toutefois, le contexte d'implantation de ce type de projet peut être différent en fonction des secteurs concernés (secteur résolument agricole avec des paysages très ouverts, secteur plus boisé avec des paysages plus fermés…). Aussi, la collectivité a choisi d'apporter des réponses différentes en fonction des contextes à considérer sur le territoire communautaire :

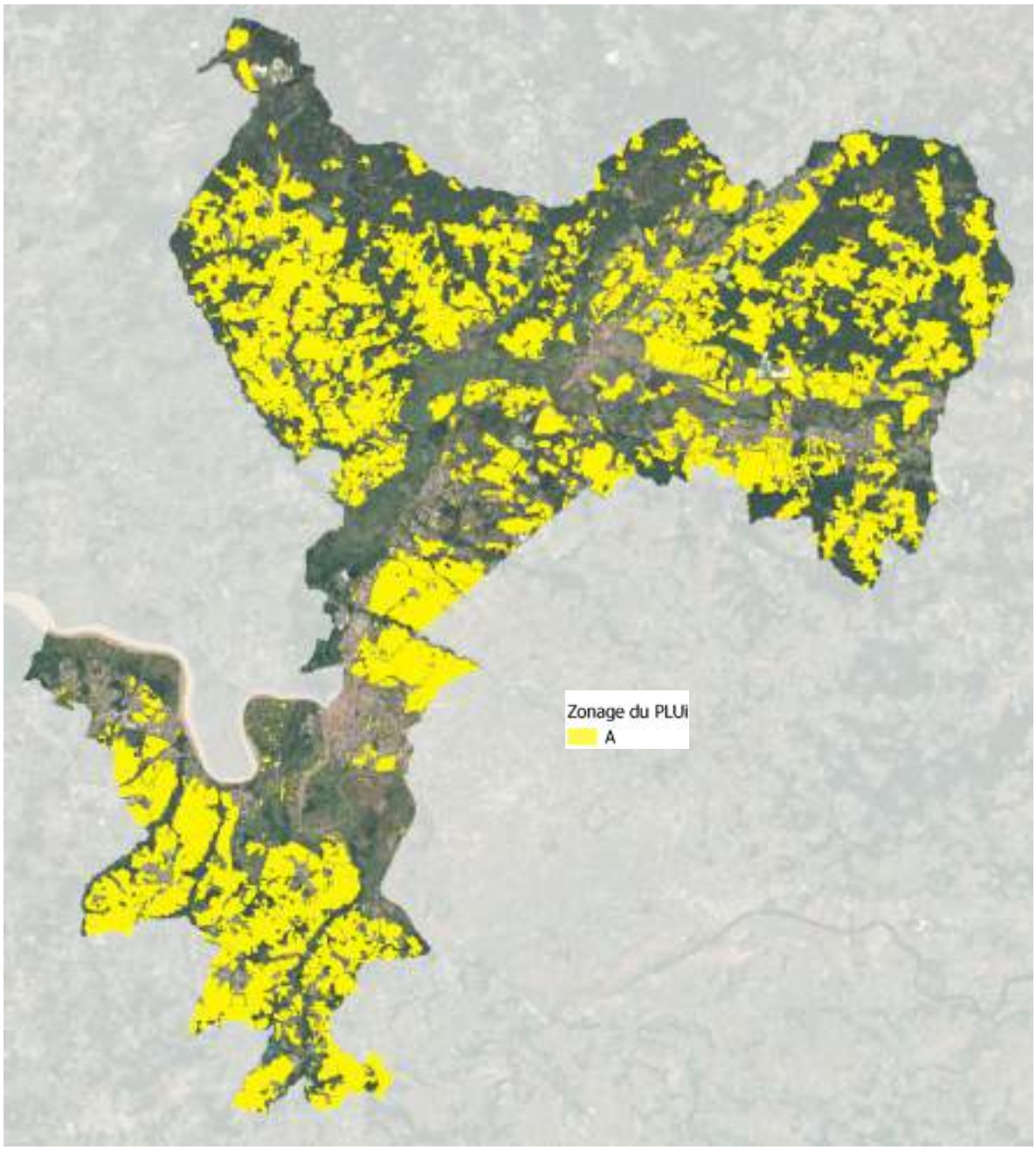
- Les secteurs couverts par un zonage Ap ont pour corollaire notamment des espaces de forts enjeux écologiques et/ou paysagers. Afin d'éviter le mitage des espaces agricoles associés, de porter atteinte aux espèces faunistique et floristique d'intérêt qui peuvent y être associées ou encore à la qualité paysagère, … la collectivité fait le choix de préserver strictement ces milieux et interdit les installations agrivoltaïques et photovoltaïques.
- Les secteurs couverts par un zonage A évoluent plus facilement dans un contexte très ouvert, du fait de la prégnance des espaces agricoles. Le grand paysage est donc plus sensible aux potentielles évolutions que peuvent induire les projets agrivoltaïques.

A travers l'écriture des règles, il s'agit ici de rendre compatible la production d'électricité renouvelable à partir de l'énergie solaire, avec le maintien du contexte paysager rural, et en soutien des agriculteurs locaux.

Le PLUi de la CDA du Libournais édicte notamment les règles suivantes pour maîtriser les effets potentiellement induits par ce type de projet :

- de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme (agri-PV), l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie ;
  - ➢ Le Code de l'Energie fixe, à travers cet article, les conditions sine qua non à remplir afin d'être considéré comme une installation de type agrivoltaïque.
- d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture de Gironde ;
- de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
- d'être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé et dotée de portail(s) sécurisé(s), et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site ;
- de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant…), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites. Le PLUi évite ainsi les secteurs où les enjeux écologiques sont les plus forts.

Il convient de rappeler que le décret du 8 avril 2024, inhérent à l'application de la Loi APER, prévoit le possible démantèlement imposé de ces installations, faute d'exploitation dans les conditions prévues par la législation relative à l'agriPV ou aux installations PV-compatibles. Il s'agit ici de pouvoir demander le démantèlement des installations, lorsque les conditions requises ne sont plus remplies (ex : absence d'un agriculteur actif sur la parcelle exploitée depuis plus de 18 mois). Et donc, d'éviter un mitage des espaces agricoles par des installations qui reprennent in fine les traits plus classiques du

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

photovoltaïque au sol. Ainsi, l'article R. 463-4 du Code de l'Urbanisme (tel que rédigé au 21/01/2025) dispose que :

> « *Lors d'une visite effectuée par les personnes mentionnées à l'article L. 461-1 s'il est constaté que l'une des installations prévues à l'article L. 111-28, n'est pas ou plus exploitée ou que les conditions de compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière ne sont plus réunies, elles en informent l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme. Cette dernière notifie à l'exploitant de l'installation les obligations de mise en conformité de l'installation et peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure d'y procéder dans un délai qu'elle détermine et qui ne peut excéder six mois. A défaut de mise en conformité dans le délai imparti, l'autorité compétente peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, en prescrire le démantèlement*. »

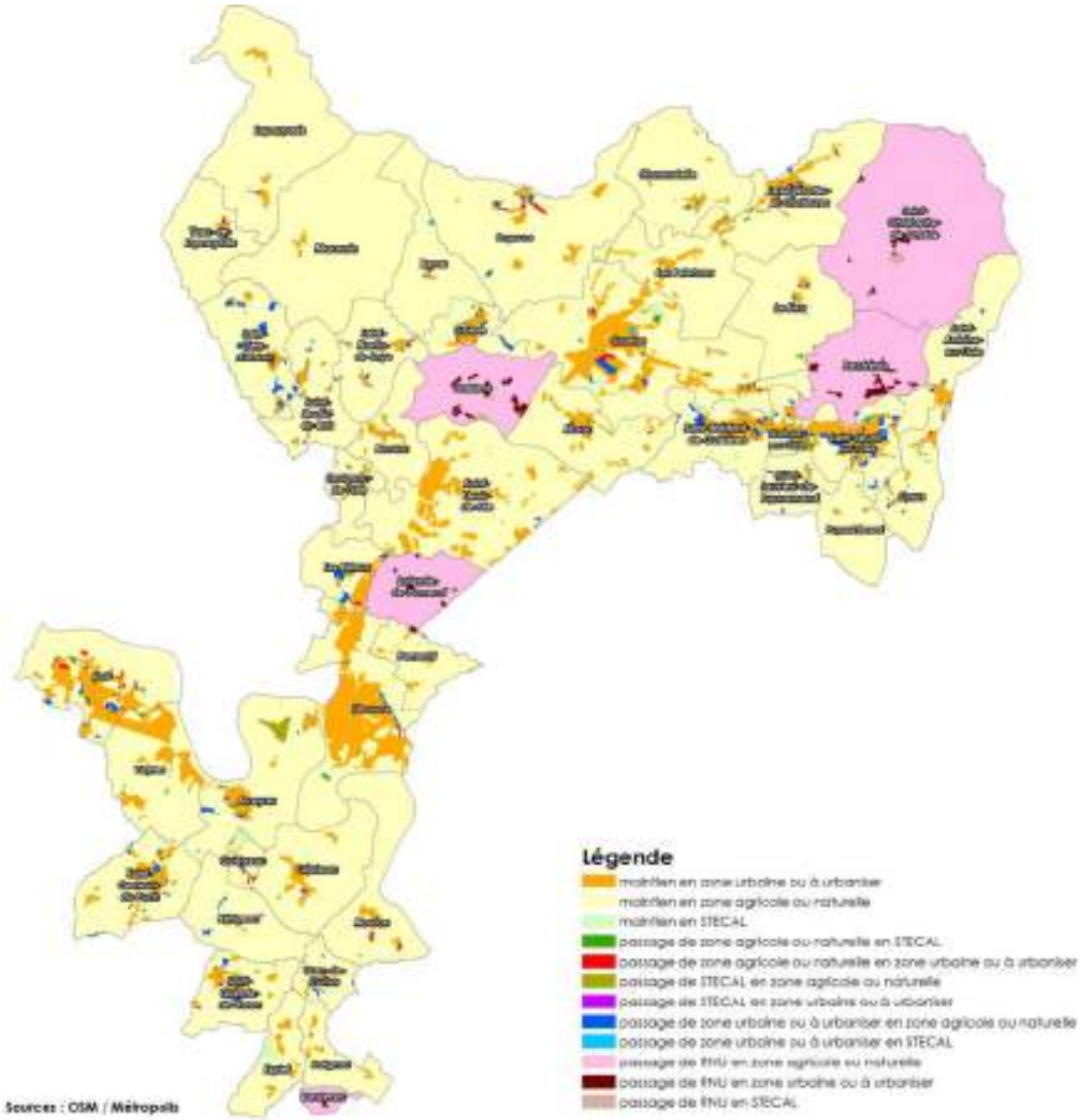
3. INCIDENCES POSITIVES

Une collectivité qui préserve les grands ensembles paysagers communautaires

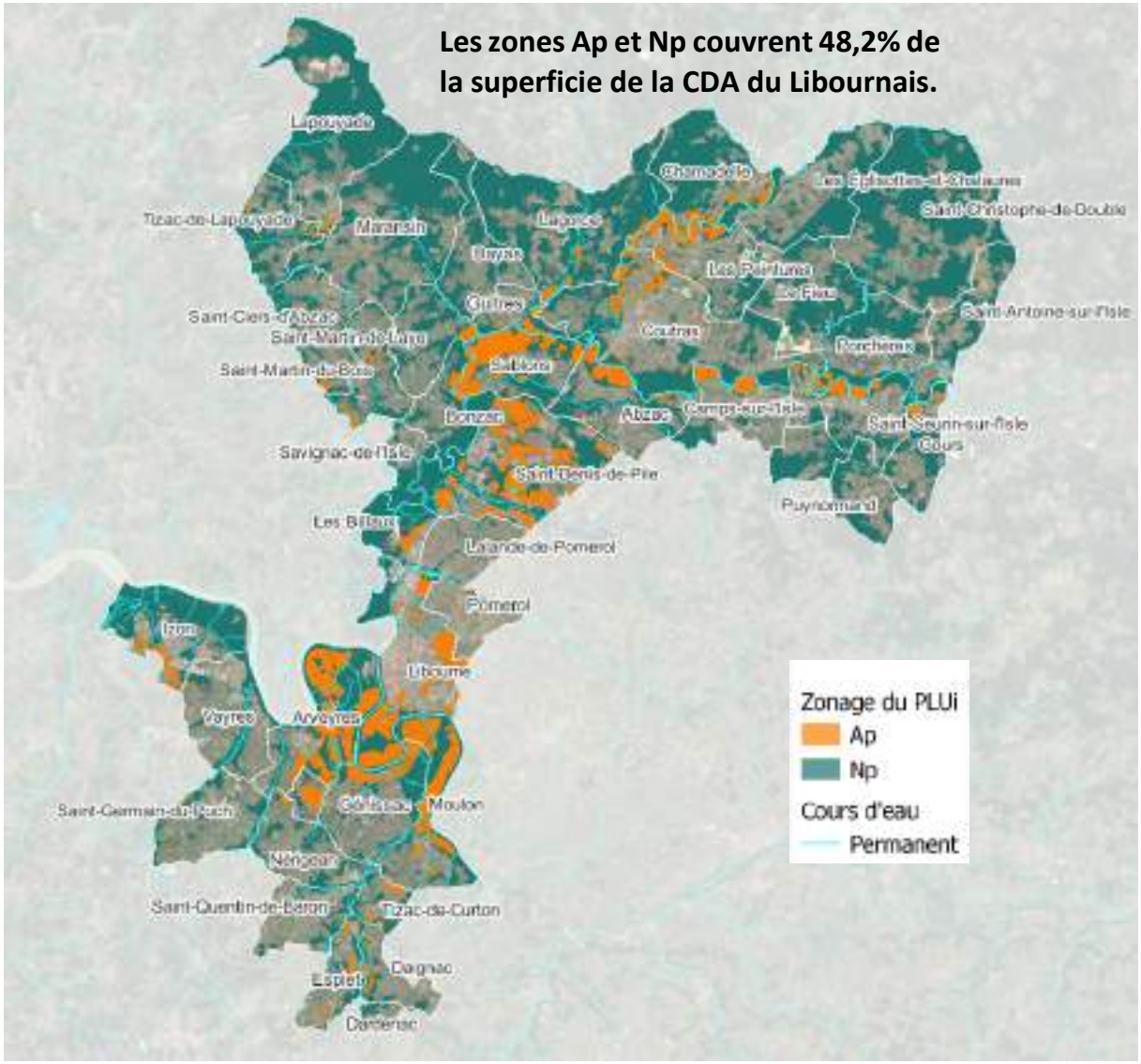
Le PLUi préserve le caractère naturel et agricole du territoire, et in fine la qualité de son cadre de vie, qui constitue l'un des atouts de la CDA du Libournais. En effet, près de 51 900 ha du territoire sont classés en zone A ou N (indicés ou non), soit près de 90,9% de la superficie intercommunale. De plus, la mise en œuvre du PLUi induira :

- une urbanisation contenue et située dans le tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci (257,28 ha en zone AU, dont 144,37 ha en réserve foncière de type 2AU), évitant ainsi le mitage du grand paysage et la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- **une préservation stricte de 27 561 ha, via uniquement les zones Ap et Np, soit quasi la moitié de la superficie communautaire (48%).**
- la restitution « finale » (c'est-à-dire après déduction des zones passant de agricole ou naturelle à zone urbaine ou à urbaniser) de près de 413 ha de initialement constructible (zone urbaine ou à urbaniser) et reclassées en zone agricole ou naturelle (et hors STECAL), soit près de 3,6 fois la superficie cumulée de l'ensemble des zones 1AU.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Des boisements et des motifs naturels confortés durablement

Le PLUi de la CDA du Libournais classe plus de 23233 ha en zone Np, soit plus de 40% de la superficie intercommunale. Par ailleurs, 2747 ha de milieux boisés sont identifiés au titre des Espaces Boisés Classés (rappelons que le défrichement d'un EBC est interdit). Par ces choix, le PLUi va conforter les ensembles boisés dans leur contribution à l'identité du paysage, au marquage de la silhouette des coteaux, ou encore à des effets de grandes lisières dans le grand paysage élargi.

De même, près de 100 km de haies ou alignement d'arbres sont préservés dans le PLUi de la CDA du Libournais, via les outils L.151-19 CU et L.151-23 CU. L'élaboration du PLUi contribue autant à éviter la simplification du grand paysage et la perte d'attractivité du capital paysager, qu'à lutter contre l'érosion de la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. RAPPEL DES ENJEUX

Le territoire de la CALI présente un patrimoine naturel riche.

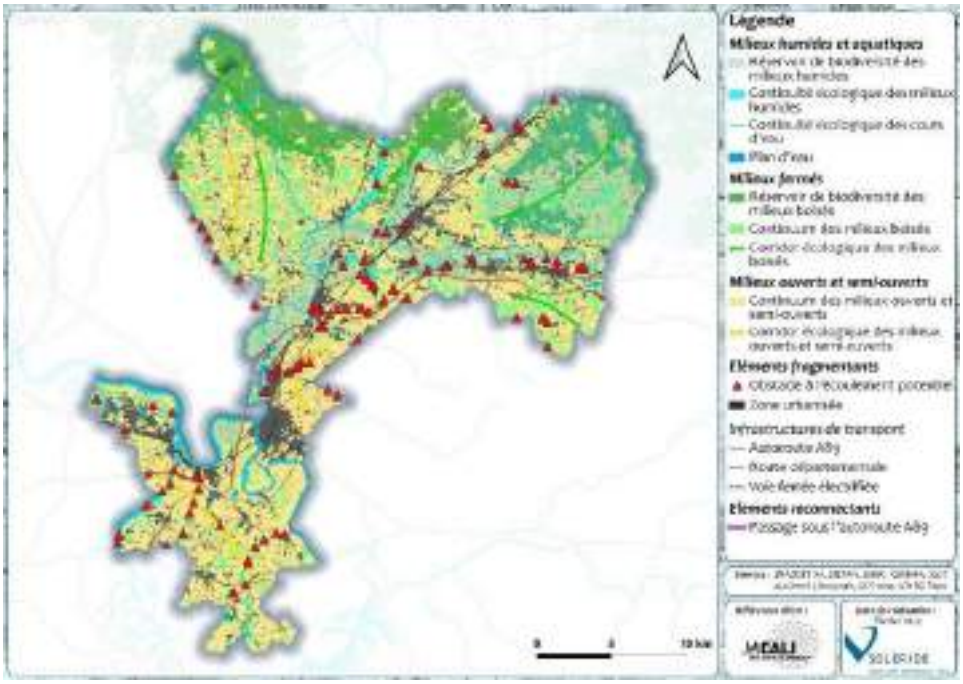
En effet, il est concerné par plusieurs zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel :

- 9 sites Natura 2000 (ZSC) ;
- 10 ZNIEFF de type 1 ;
- 12 ZNIEFF de type 2 ;
- 5 ENS ;
- 3 ZPENS ;
- 2 sites classés ;
- 5 sites inscrits ;
- La réserve de biosphère du bassin de la Dordogne (zone tampon et zone de transition).

Trois grands types d'habitats naturels sont recensés sur le territoire :

- Les milieux aquatiques et humides : le territoire est concerné par un réseau hydrographique développé, marqué par les vallées alluviales de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne, qui accueillent une biodiversité riche ;
- Les milieux boisés : trois grands massifs boisés sont recensés sur le territoire : le massif du Pays Gabaye, le massif de la Double, et le massif du Landais. Le territoire présente également de nombreux boisements de taille plus réduite.
- Les milieux ouverts et semi-ouverts : ces milieux sont caractérisés par les espaces agricoles, en particulier les vignobles et les grandes cultures, les prairies et les friches.

Ces éléments constituent la Trame Verte et Bleue du territoire.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les grands enseignements	
Atouts	**Faiblesses**
Territoire présentant une biodiversité riche : de nombreux zonages du patrimoine naturel recoupent le territoire Un réseau hydrographique développé, marqué par les grandes vallées alluviales de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne De nombreuses espèces patrimoniales recensées sur le territoire (par ex : Angélique des estuaires, Vison d'Europe) Plusieurs réservoirs de biodiversité majeurs	Plusieurs zones humides identifiées comme dégradées Des zones de discontinuité écologique identifiées (infrastructures de transport et obstacles à l'écoulement) Un manque de connectivité entre les milieux boisés des parties nord et sud du territoire Des secteurs viticoles présentant une faible perméabilité écologique (secteur de Libourne et Pomerol notamment)
Opportunités	**Menaces**
Développement d'une agriculture raisonnée, respectueuse de la biodiversité Développement d'un réseau de haies entre les parcelles agricoles Maintien des pratiques agricoles extensives dans les vallées de l'Isle et de la Dronne, empêchant la fermeture des milieux Les ripisylves des cours d'eau jouent de nombreux rôles (accueil de la biodiversité, corridor écologique, maintien des berges, filtration de polluants...)	L'étalement urbain entraine la perte de milieux naturels, agricoles et forestiers Développement des espèces exotiques envahissantes Défrichement en lien avec le développement de l'agriculture et simplification des boisements Développement de l'agriculture intensive Fermeture des milieux ouverts humides en l'absence d'entretien ou du fait de la plantation d'arbres

Les enjeux

- Préserver les zones faisant l'objet d'un zonage de protection ou d'inventaire
- Limiter le développement des espèces exotiques envahissantes, notamment par la plantation d'essences végétales adaptées
- Préserver et valoriser les principaux massifs boisés du territoire
- Préserver et valoriser les boisements de taille réduites (bosquets, alignements d'arbres) pour maintenir la connectivité entre les milieux boisés du territoire
- Maintenir voire restaurer les haies arborées et arbustives entre les parcelles agricoles, pour faciliter la circulation des espèces au sein de ces milieux
- Préserver les prairies, et notamment les prairies bocagères des plaines alluviales
- Maintenir des pratiques agricoles extensives sur les prairies humides
- Privilégier une agriculture raisonnée, respectueuse de la biodiversité, dans le cadre de la viticulture et de la production de grandes cultures
- Maintenir un équilibre entre milieux agricoles (notamment vignobles) et boisements sur le territoire, pour éviter un appauvrissement de la biodiversité
- Préserver les cours d'eau et plans d'eau
- Préserver les zones humides, et restaurer les zones humides dégradées
- Préserver la ripisylve des cours d'eau
- Maintenir voire restaurer les continuités écologiques au niveau des aménagements sur les cours d'eau (installation de passes à poissons notamment)
- Maintenir les continuités écologiques dans le cadre de nouvelles infrastructures de transport
- Limiter l'étalement urbain pour limiter la perte d'habitats naturels
- Limiter l'artificialisation des sols en milieu urbain
- Favoriser le développement de la biodiversité en milieu urbain (espaces verts, surfaces végétalisées, haies arborées et arbustives, arbres remarquables, ...)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une artificialisation d'espaces attendue en continuité de l'urbanisation existante, mais sans enjeux écologiques significatifs

Le PLUi promeut une organisation du développement maîtrisée : ainsi, le prélèvement d'espaces naturels et agricoles induit par l'ouverture de zones à urbaniser (1AU et 2AU) ne portera que sur une surface cumulée de 257,6 ha, soit 0,45 % de la superficie communautaire (113,1 ha pour les zones 1AU et 144,5 ha pour les zones 2AU). Par ces choix volontaristes, la mise en œuvre du PLUi ne saurait remettre en cause les grands équilibres de l'intercommunalité.

D'une manière générale, l'urbanisation des zones AU (1AU et 2AU) induira l'artificialisation de terrains naturels (c'est-à-dire non bâtis), situés au contact de l'urbanisation existante.

Sur les zones à urbaniser à court terme, les enjeux écologiques *in situ* sont majoritairement modérés (*cf. diagnostic écologique*). Pour autant, sur chaque site couvert par une OAP sectorielle, le PLUi propose des mesures d'évitement et de réduction concourant à minimiser les incidences sur la biodiversité dans le cadre de l'aménagement des sites.

Des préconisations pour la phase de travaux sont également émises pour chaque OAP. En effet, des incidences sur la biodiversité locale peuvent être réduites, voire évitées, par exemple en adaptant les périodes de chantier au cycle biologique des espèces rencontrées (ou pouvant potentiellement fréquenter le site).

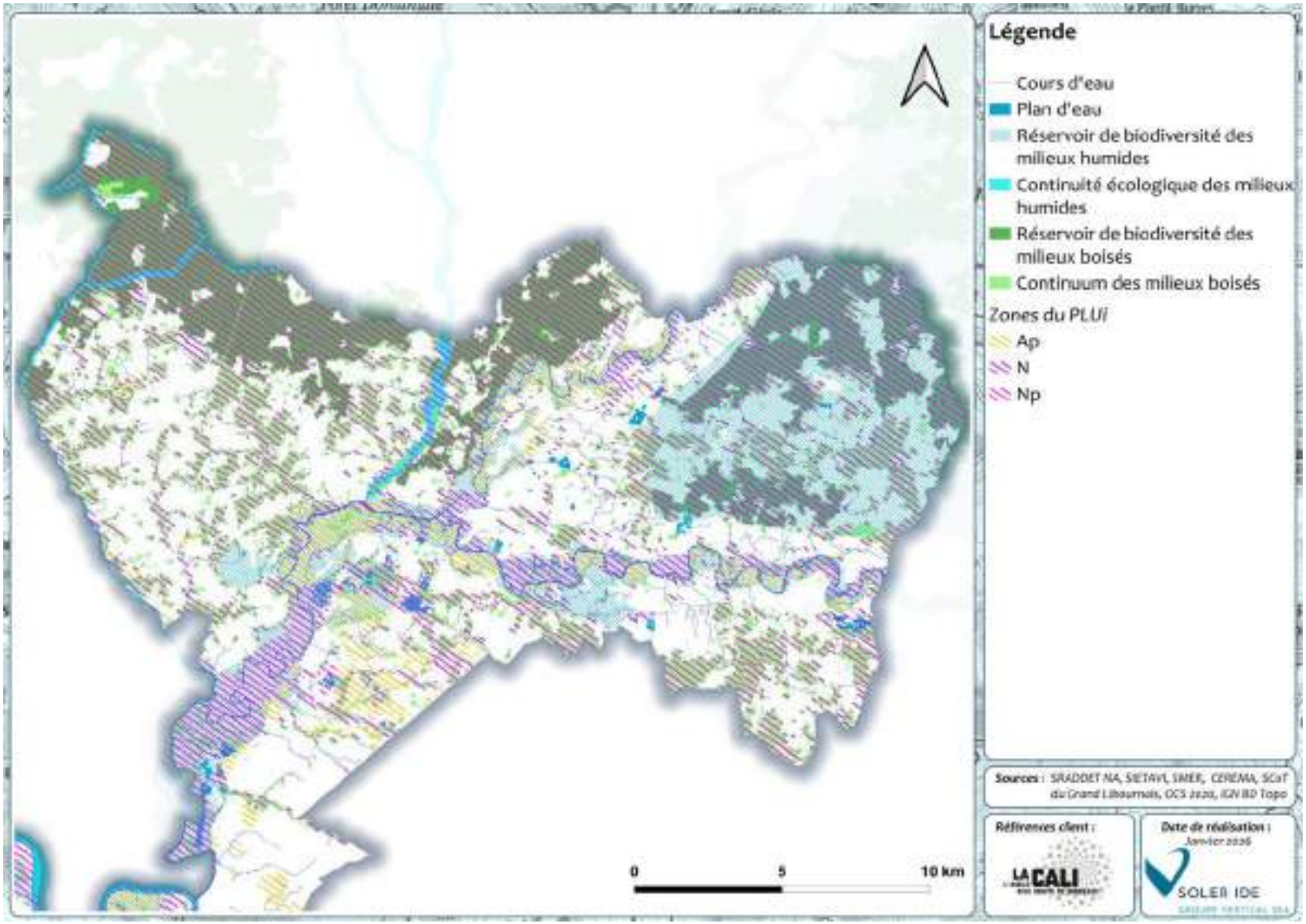
Il convient également de noter que lorsque les zones vouées à muter à court terme se juxtaposent à des espaces naturels ou agricoles, la question de l'interface entre la future zone bâtie et les milieux périphériques est traitée. Le parti d'aménager conçu et formalisé dans une OAP (combiné aux règlement et zonage), intègre généralement cette sensibilité de lisière en proposant la création d'une haie entre la zone naturelle / agricole et la zone à bâtir, ou encore un recul de l'urbanisation.

Quelques superpositions ponctuelles entre développement urbain et éléments de la Trame Verte et Bleue

Le projet de PLU intercommunal a été conçu en recherchant prioritairement l'évitement des espaces couverts par des éléments de la Trame Verte et Bleue communautaire. Ces secteurs bénéficient principalement des classements suivants :

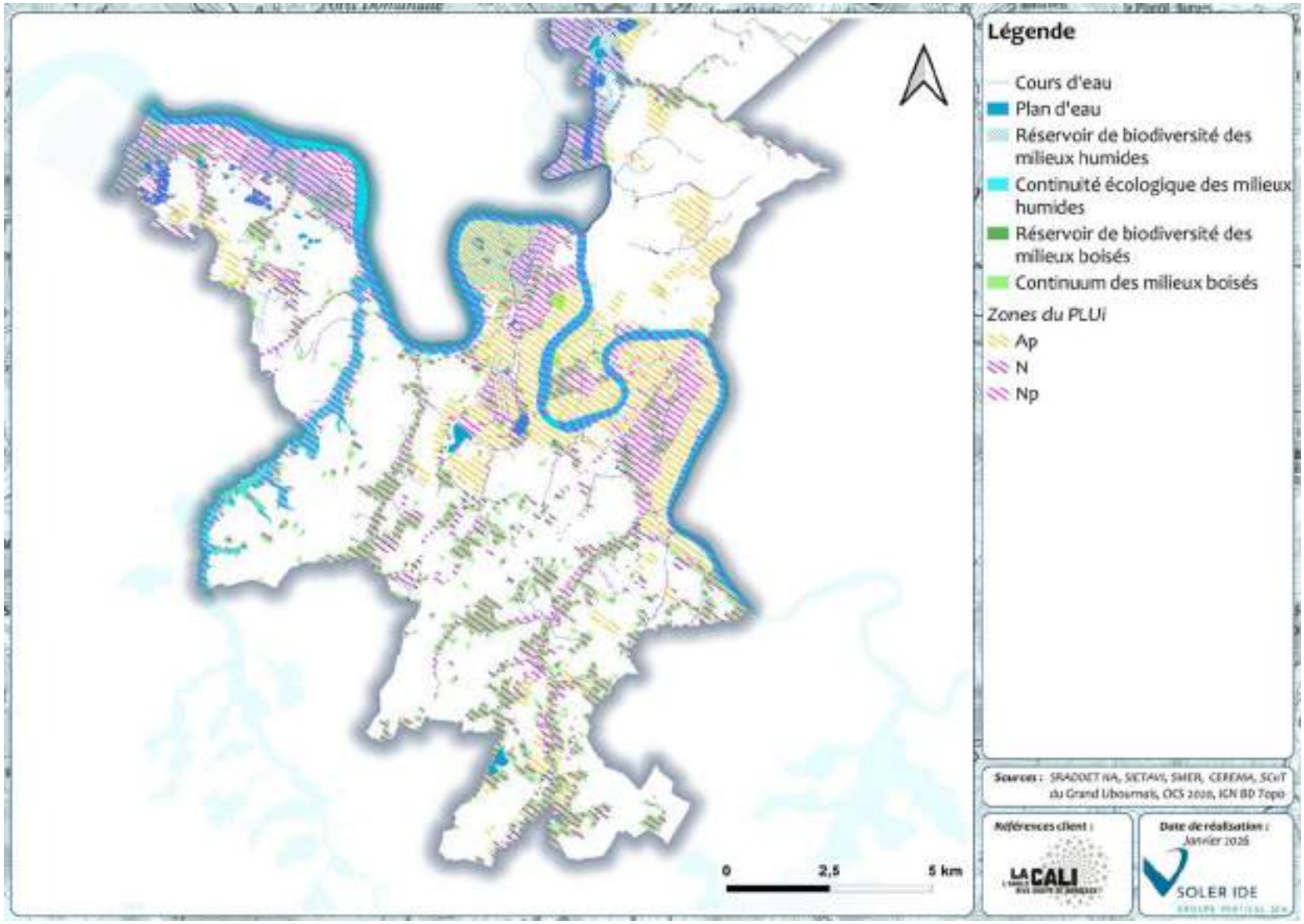
- Les réservoirs de biodiversité boisés sont classés en zone Np ;
- Les réservoirs de biodiversité humides sont classés en zone Np ou Ap, en fonction de l'usage des sols (activité agricole ou non) ;
- Les espaces constituant le continuum boisé sont classés en zone Np lorsqu'ils présentent une superficie de plus de 10 ha, ou en zone N s'ils font moins de 10 ha ;
- Les espaces constituant le continuum des milieux ouverts sont classés en zone A ;
- Les cours d'eau sont classés en zone Np sur une zone tampon de 10 m de part et d'autre des berges ;
- Les plans d'eau sont classés en zone naturelle (N, Np, Ne, Nl, Npv, Nca) ou en zone Ap, en fonction de leur localisation.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Eléments de la TVB au droit des zones Ap, N et Np du PLUi – secteur nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Eléments de la TVB au droit des zones Ap, N et Np du PLUi – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les zones naturelle N et agricoles A sont des zones au sein desquelles la constructibilité est restreinte.

En particulier, le secteur Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et le secteur Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs.

Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cette mesure permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux naturels et agricoles lorsqu'ils concernent des espaces à enjeu écologique, à l'instar des sites Natura 2000.

En jouant ainsi sur les outils appelant « à conformité » que sont le zonage et le règlement écrit, le PLUi évite de générer ses incidences négatives notables sur les réservoirs de biodiversité identifiés lors de l'état initial de l'environnement.

La superposition des réservoirs de biodiversité avec les secteurs de développement présentant une OAP a été réalisé.

Il en ressort que sur les 76 OAP, aucune ne recoupe un réservoir de biodiversité boisé.

En revanche, 12 OAP se situent pour partie au sein d'un réservoir de biodiversité humide ou au sein d'espaces constituant le continuum boisé. En particulier, 3 OAP sont recoupées par un réservoir de biodiversité humide et 9 par des espaces du continuum boisé.

Le tableau suivant présente ces OAP et les incidences potentielles sur les continuités écologiques.

OAP concernée par un réservoir de biodiversité humide ou le continuum boisé et incidences potentielles

OAP	Cartographie de la superposition avec un réservoir de biodiversité	Incidences sur les continuités écologiques
Chemin des Bergeries Saint-Médard de Guizières		Un réservoir des milieux humides recoupe une partie de l'OAP au sud.
Grands champs de Bergerie Saint-Médard de Guizières		Un réservoir des milieux humides recoupe une partie de l'OAP au sud. Cependant, il est à noter que la partie sud de cette OAP ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à préserver.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

OAP	Cartographie de la superposition avec un réservoir de biodiversité	Incidences sur les continuités écologiques
Saint-Exupéry Saint-Denis-de-Pile		Des espaces du continuum boisé recoupent la bordure est de l'OAP. Cependant, il est à noter que cette partie de l'OAP ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à créer.
Grand Frappe Saint-Denis-de-Pile		Un réservoir des milieux humides ainsi que des espaces du continuum boisé recoupent une petite partie de l'OAP à l'ouest. Cependant, il est à noter que cette partie ouest ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à créer. Les investigations menées par THEMA Environnement indiquent l'absence de zone humide.
Lavergne Lagorce		Des espaces du continuum boisé recoupent une partie de l'OAP au nord et au sud. Cependant, il est à noter qu'une partie de ce réservoir au nord et au sud ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à créer.
Le Bourg Camps-sur-l'Isle		Des espaces du continuum boisé recoupent la majeure partie de l'OAP. Cependant, il est à noter qu'une partie de ce réservoir au sud, correspondant aux jardins de la mairie, ne sera pas aménagée.
Galerie 2 Izon		Des espaces du continuum boisé recoupent une partie de l'OAP au nord. Cependant, il est à noter que cette partie de l'OAP ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à créer. Le boisement est classé en Np.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

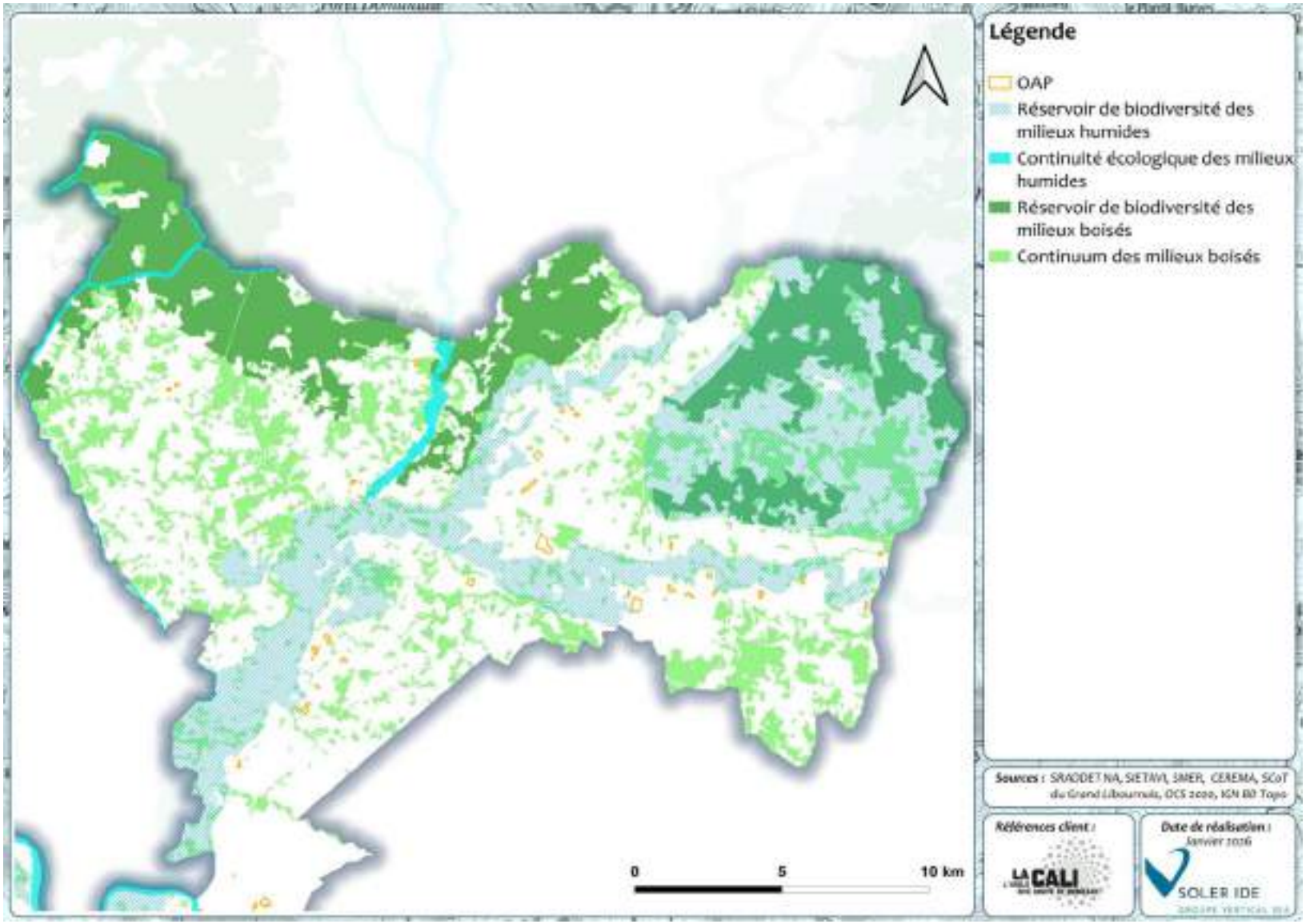
OAP	Cartographie de la superposition avec un réservoir de biodiversité	Incidences sur les continuités écologiques
Centre-Bourg Vayres		Des espaces du continuum boisé recoupent la bordure sud de l'OAP. Cependant, il est à noter que cette partie de l'OAP ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à créer.
Rue de l'Eglise Arveyres		Des espaces du continuum boisé recoupent la bordure nord de l'OAP. Cependant, il est à noter que cette lisière boisée sera préservée ; elle est identifiée pour partie comme espaces verts à préserver. Le zonage place les milieux environnants en zone N et Np.
Barrail de Baron Arveyres		Des espaces du continuum boisé recoupent la bordure sud-ouest de l'OAP. Cependant, il est à noter que cette partie de l'OAP ne sera pas aménagée ; elle est identifiée en espaces verts à créer.
Espiet La Gueynotte		Des espaces du continuum boisé recoupent la bordure ouest de l'OAP. Cependant, l'OAP stipule qu'une bande tampon de 5 m minimum aux abords du boisement adjacent à l'ouest devra être respectée dans le cadre des aménagements.

NB : Les réservoirs de biodiversité des milieux humides sont représentés en bleu, le continuum boisé en vert, et le périmètre des OAP en jaune.

Ainsi, aucune incidence négative significative sur les continuités écologiques n'est à attendre dans le cadre de la mise en œuvre des OAP.

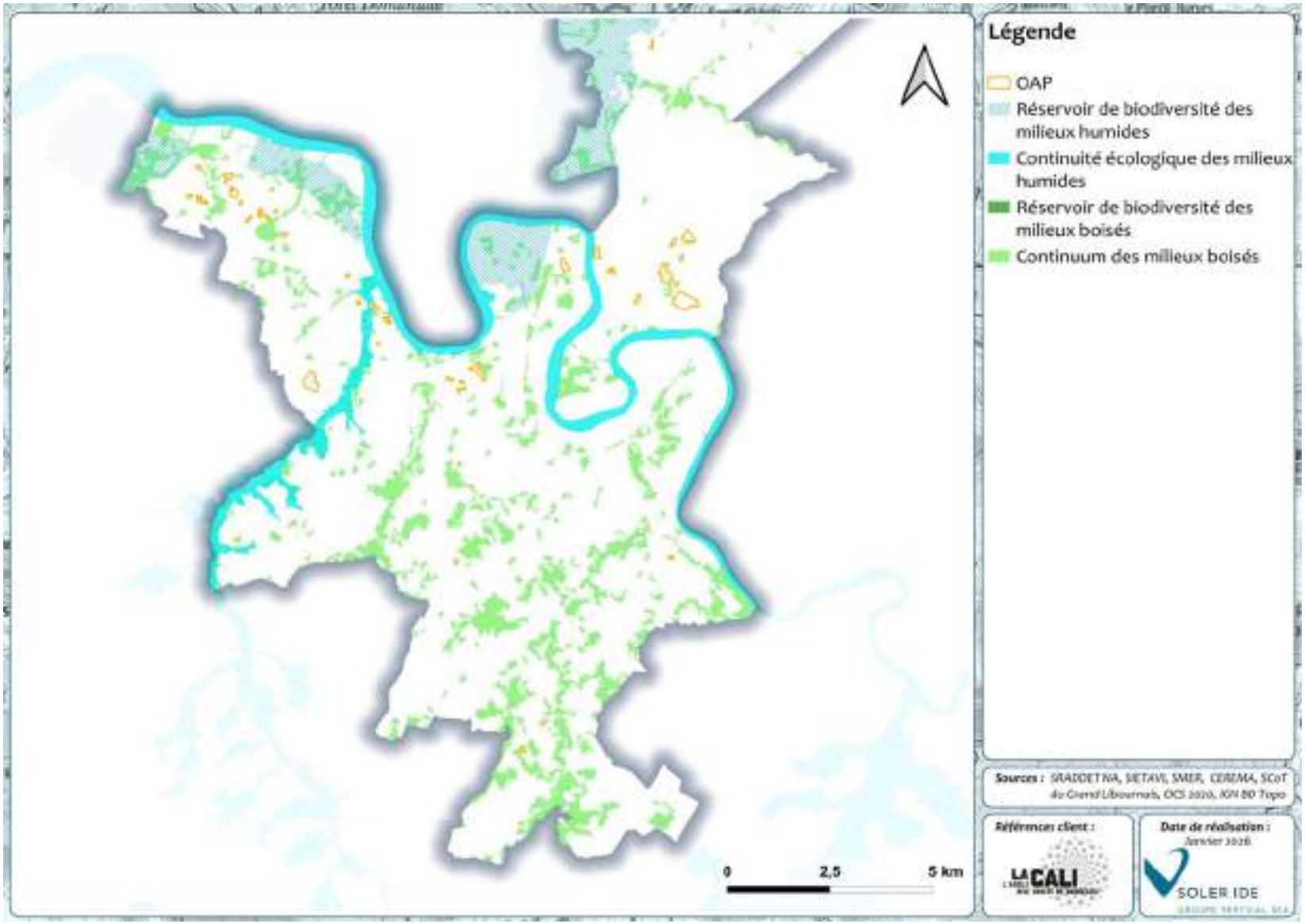
Par ailleurs, il est à noter que l'ensemble des OAP ont fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement, disponible au chapitre « Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Eléments de la TVB au droit des OAP du PLUi – secteur nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Eléments de la TVB au droit des OAP du PLUi – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Une superposition entre la cartographie de la Trame Verte et Bleue, et particulièrement les réservoirs de biodiversité, avec les zones urbaines définies dans le PLUi, a également été réalisée.

Concernant les réservoirs de biodiversité boisés :

Quelques zones de friction apparaissent sur les communes de Lapouyade, Lagorce, Coutras, et Saint-Christophe-de-Double. Toutefois, celles-ci correspondent à des zones déjà urbanisées.

Concernant les réservoirs de biodiversité humides :

Quelques zones de friction apparaissent sur les communes de Abzac, Les Billaux, Bonzac, Camps-sur-l'Isle, Les Eglisottes-et-Chalaures, Le Fieu, Gours, Izon, Libourne, Les Peintures, Porchères, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-de-l'Isle et Vayres. Toutefois, celles-ci correspondent à des zones déjà urbanisées.

Concernant le continuum boisé :

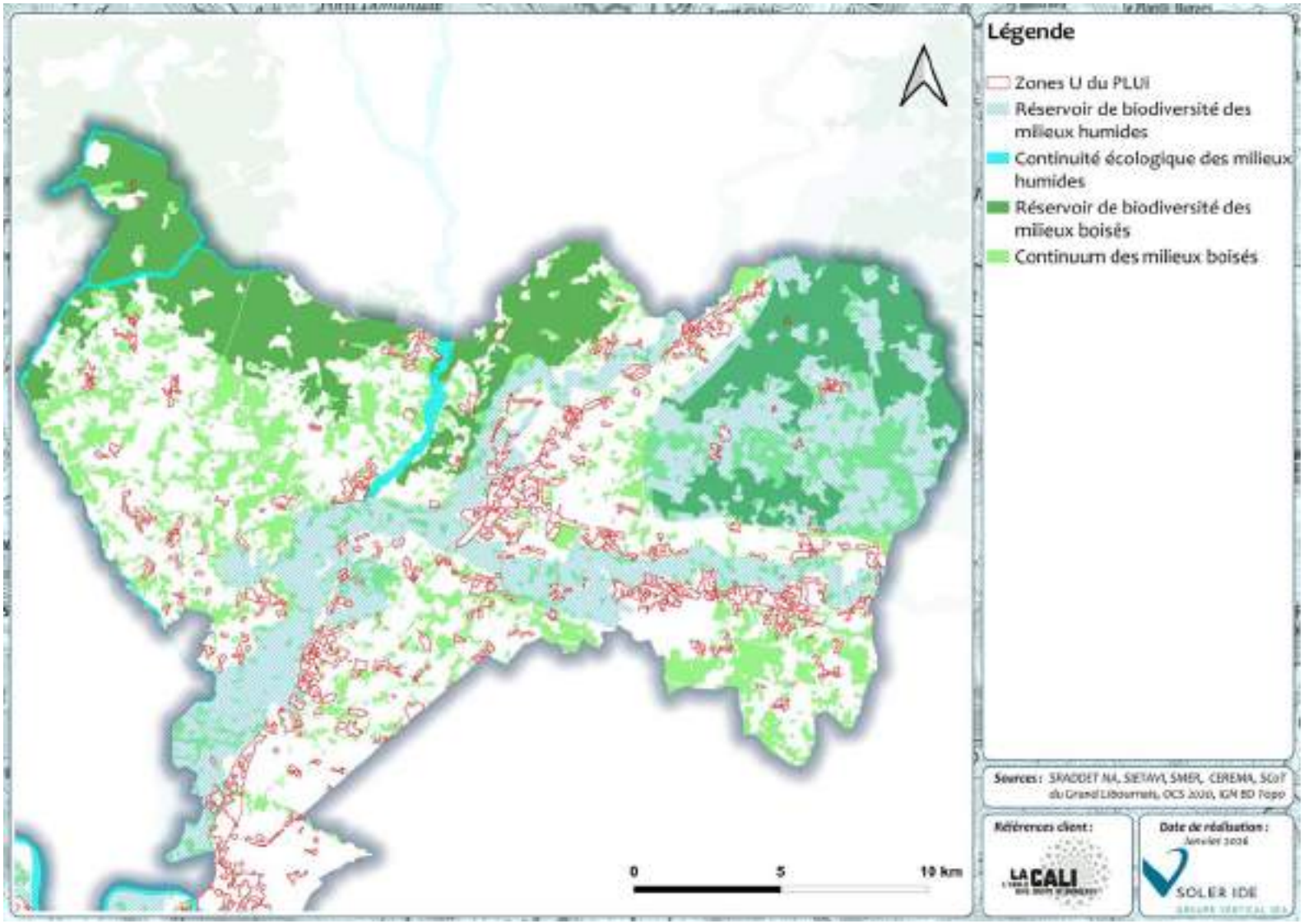
Comme présenté précédemment, les éléments du continuum boisé sont globalement classés en Np ou en N. Certains espaces boisés se situent en zone urbaine, cependant il s'agit d'espaces boisés au sein de parcelles déjà urbanisées, ou bien d'espaces boisés en frange de zone urbaine. Ces secteurs restent néanmoins ponctuels.

En conclusion, les zones de friction identifiées entre la TVB et les zones urbaines ne remettent pas en cause la fonctionnalité écologique portée des réservoirs de biodiversité identifiés.

D'une manière générale, le projet de développement urbain du PLUi de la CALI, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur le fonctionnement écologique global du territoire.

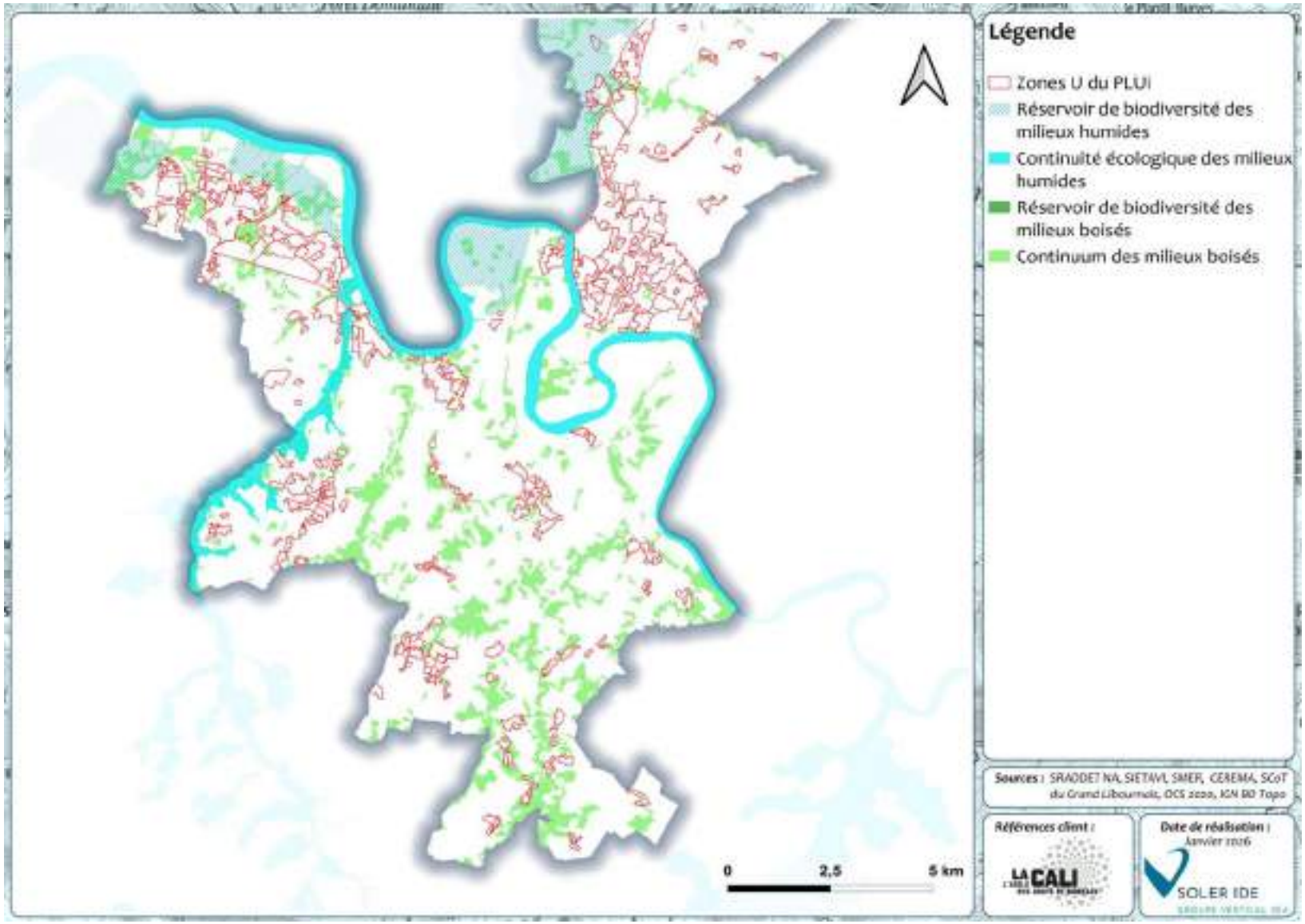
De plus, les secteurs de friction potentiels induits par l'emprise des zones AU et U ne sont pas d'ordre à remettre en question la Trame Verte et Bleue du territoire. Les incidences négatives notables sont évaluées comme « faibles ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zones urbaines et réservoirs de biodiversité – secteur nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zones urbaines et réservoirs de biodiversité – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3. INCIDENCES POSITIVES

Une gestion économe de l'espace qui contribue au maintien des espaces agricoles et naturels

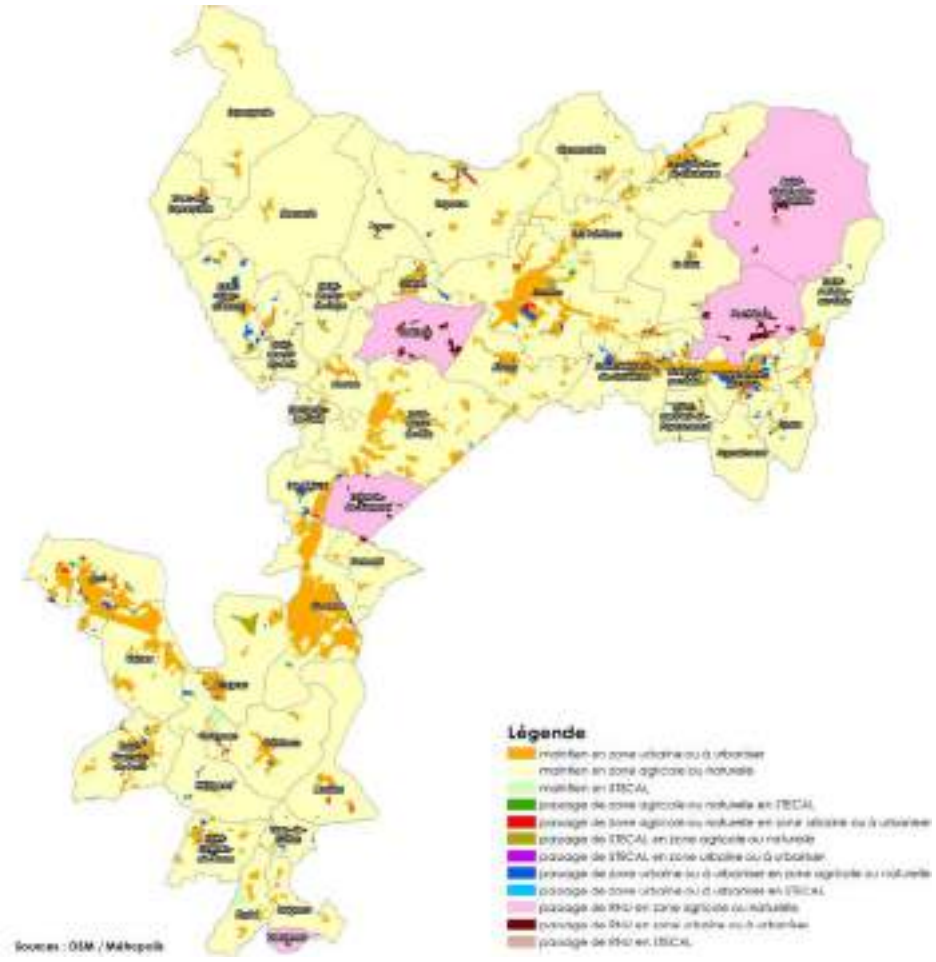
Le PLUi vise une gestion rationnelle de l'espace, via la lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels et via la recherche d'une densité urbaine accrue.

Finalement, le projet de PLUi permet le maintien des grands équilibres du territoire. En effet, le PLUi de la CALI permet la préservation de près de 90,9% du territoire toutes zones confondues. Plus spécifiquement :

- 26 426 ha sont classés en zone naturelle ce qui représente 46,2% de la superficie du territoire ;
- 25 538 ha sont classés en zone agricole, ce qui représente 44,7% de la superficie du territoire.

Par ces choix, le PLUi va également contribuer à maintenir durablement les milieux naturels et agricoles constitutifs des ZNIEFF, des sites Natura 2000 et des Espaces Naturels Sensibles, en les classant principalement en zone Np ou Ap en fonction des usages.

Enfin, cette démarche économe a pour corollaire la préservation d'environ 673 ha de milieux naturels et agricoles, et restitués en zones agricole et naturelle dans le projet de PLUi. En plus précisément, 563 ha reclassés sont issus de zones urbaines ou à urbaniser, et 110 ha sont issus de STECAL.



Evolution du zonage entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLUi sur le territoire de la CALI

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Ainsi, par une volonté forte de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, le PLUi génère une incidence positive sur la préservation des milieux naturels et agricoles, ces derniers conservant ainsi un caractère unifié et peu fragmenté. Le PLUi contribue ainsi à maintenir des conditions écologiques propices à l'expression de la faune et de la flore sauvages inféodées à ces milieux, qu'elles soient remarquables ou plus « ordinaires ».

La préservation de la trame Bleue du territoire

Comme le montre les cartographies suivantes, le PLUi promeut un développement urbain qui s'est attaché à éviter l'ouverture à l'urbanisation sur des secteurs identifiés comme pouvant potentiellement contenir des zones humides, identifiés dans la bibliographie.

De plus, afin de statuer sur la présence/absence de zones humides sur les futurs secteurs de développement, des investigations écologiques ont été menées entre avril et novembre 2024.

Dans ce cadre, sur les 128 sites de développement potentiels investigués, 63 sites ont été identifiés comme présentant une zone humide (totalement ou partiellement).

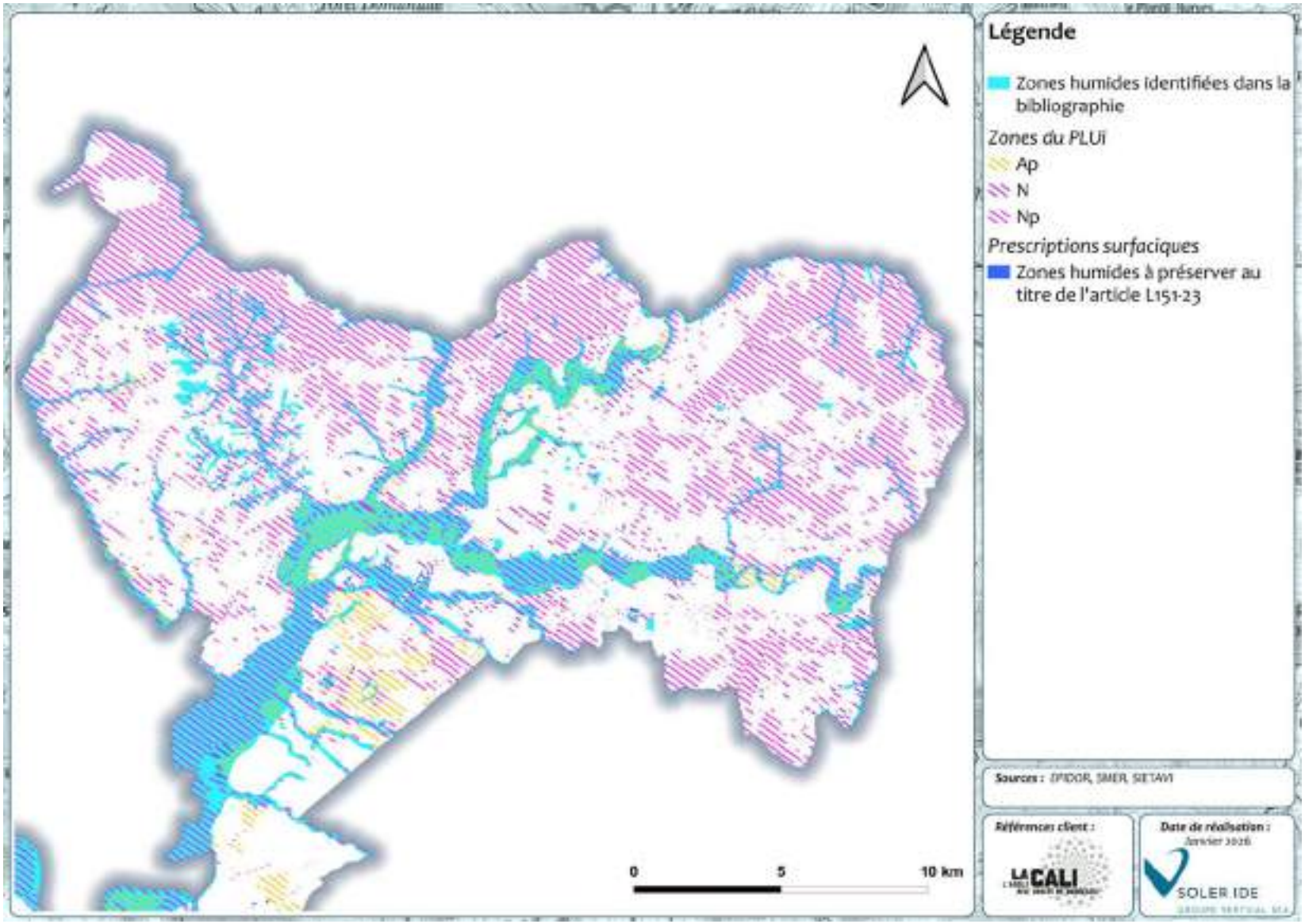
Dans le cadre de la démarche ERC de l'évaluation environnementale, de nombreux sites présentant une zone humide ont été retirés des projets de développement urbain, et ont été classés en majorité en zone naturelle ou agricole, en fonction de l'usage des sols. Certains secteurs ont été classés en zone 2AU, c'est-à-dire en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation. De plus, il est à noter que certains sites ont été classés en zone urbaine, car ils étaient déjà classés comme tels dans les documents d'urbanisme en vigueur.

En retirant ces 46 sites des projets de développement urbain, ce sont ainsi 130,1 ha cumulés de zones humides qui ont été évités.

Au final, 14 sites présentant une zone humide ont été conservés dans les secteurs de développement faisant l'objet d'une OAP. Cependant, des mesures sont prises dans chacune de ces OAP pour éviter les zones humides, ou limiter l'emprise des aménagements sur les zones humides le cas échéant, ainsi que préserver la fonctionnalité hydraulique du site (cf. chapitre « Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »).

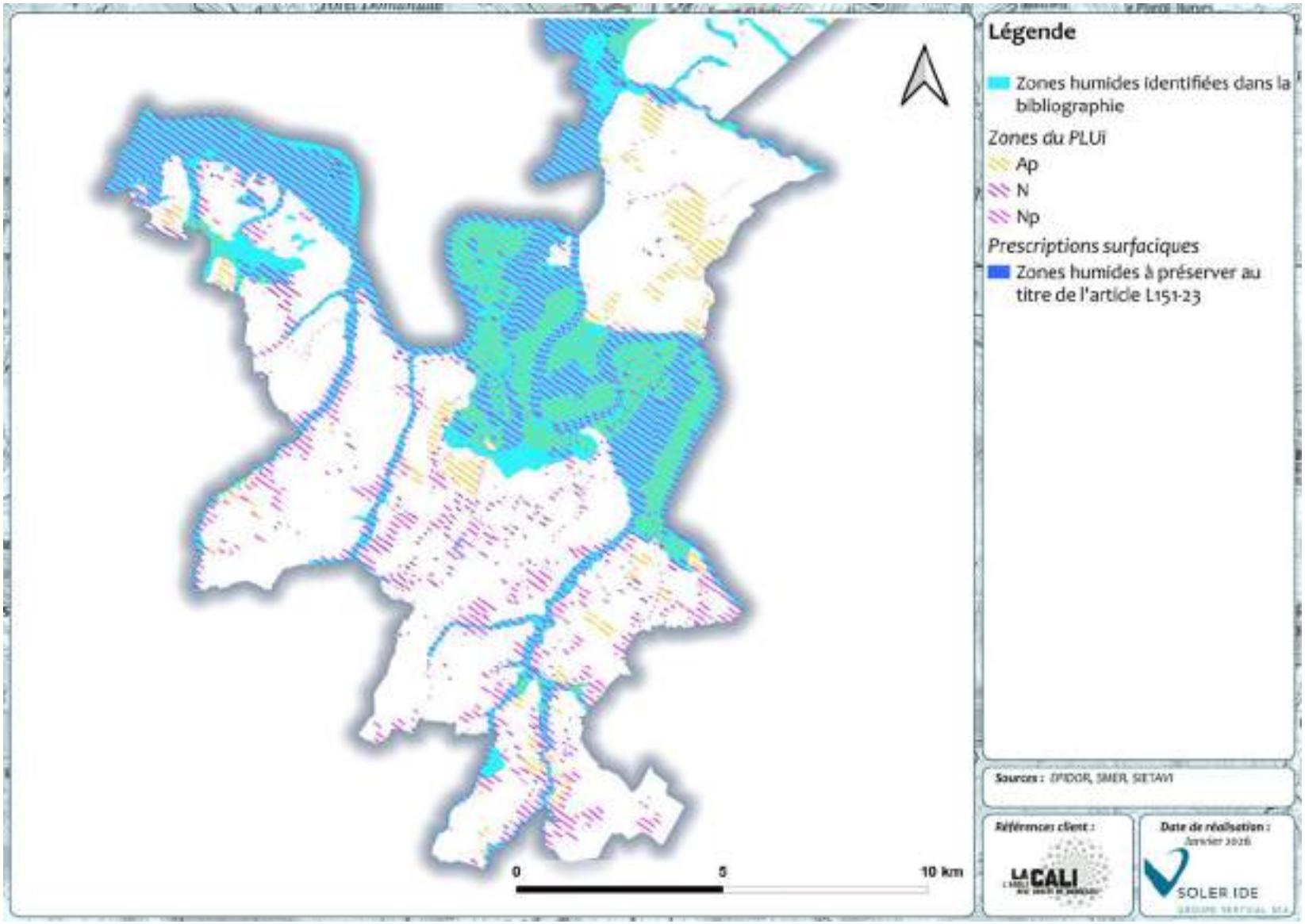
Par ailleurs, le projet de PLUi identifie 5,1 ha de zones humides faisant l'objet d'une prescription surfacique : elles sont identifiées comme zone humide à préserver au titre de l'article L151-23.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



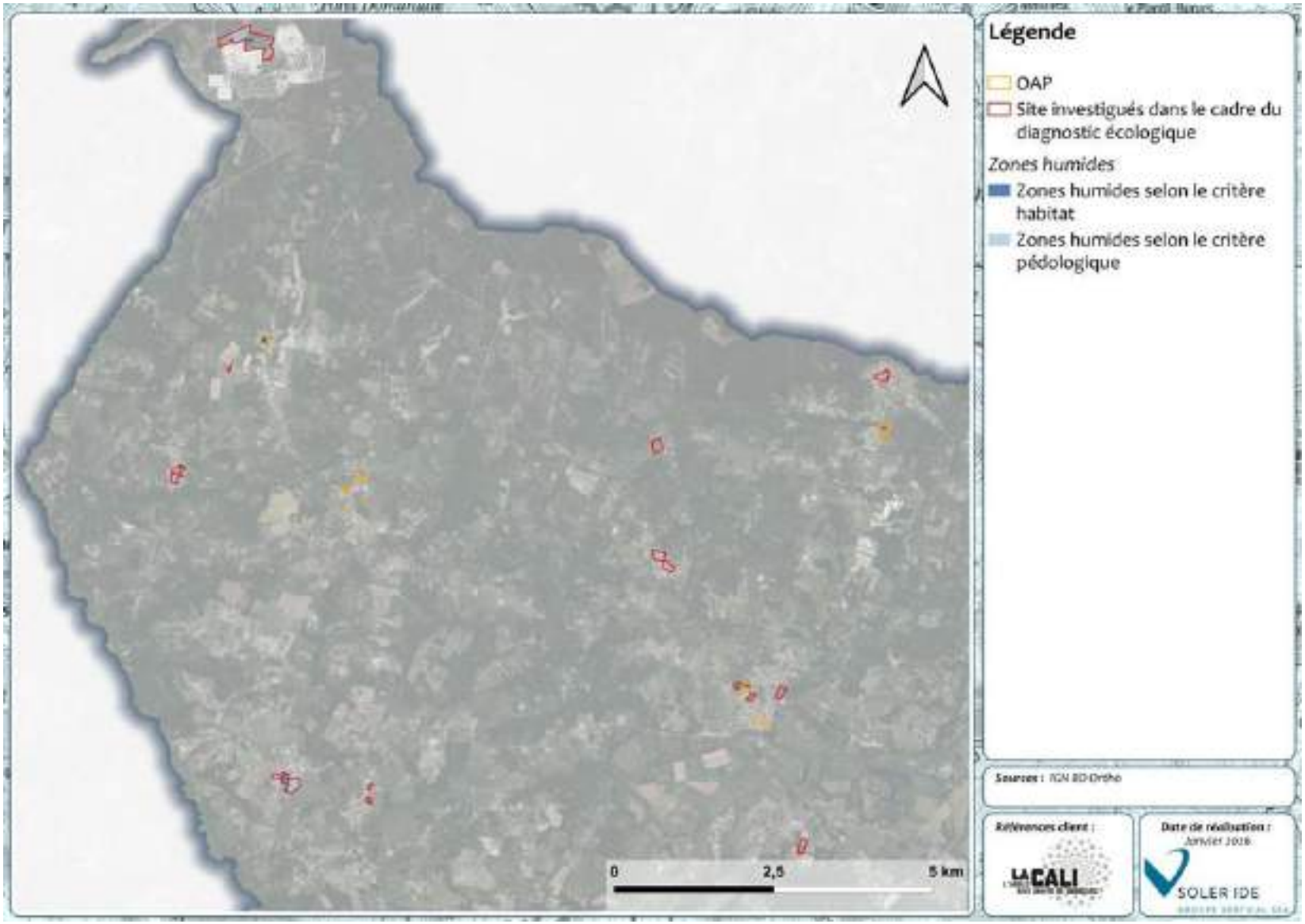
Zones humides identifiées dans la bibliographie au droit des zones N, Np, et Ap – nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



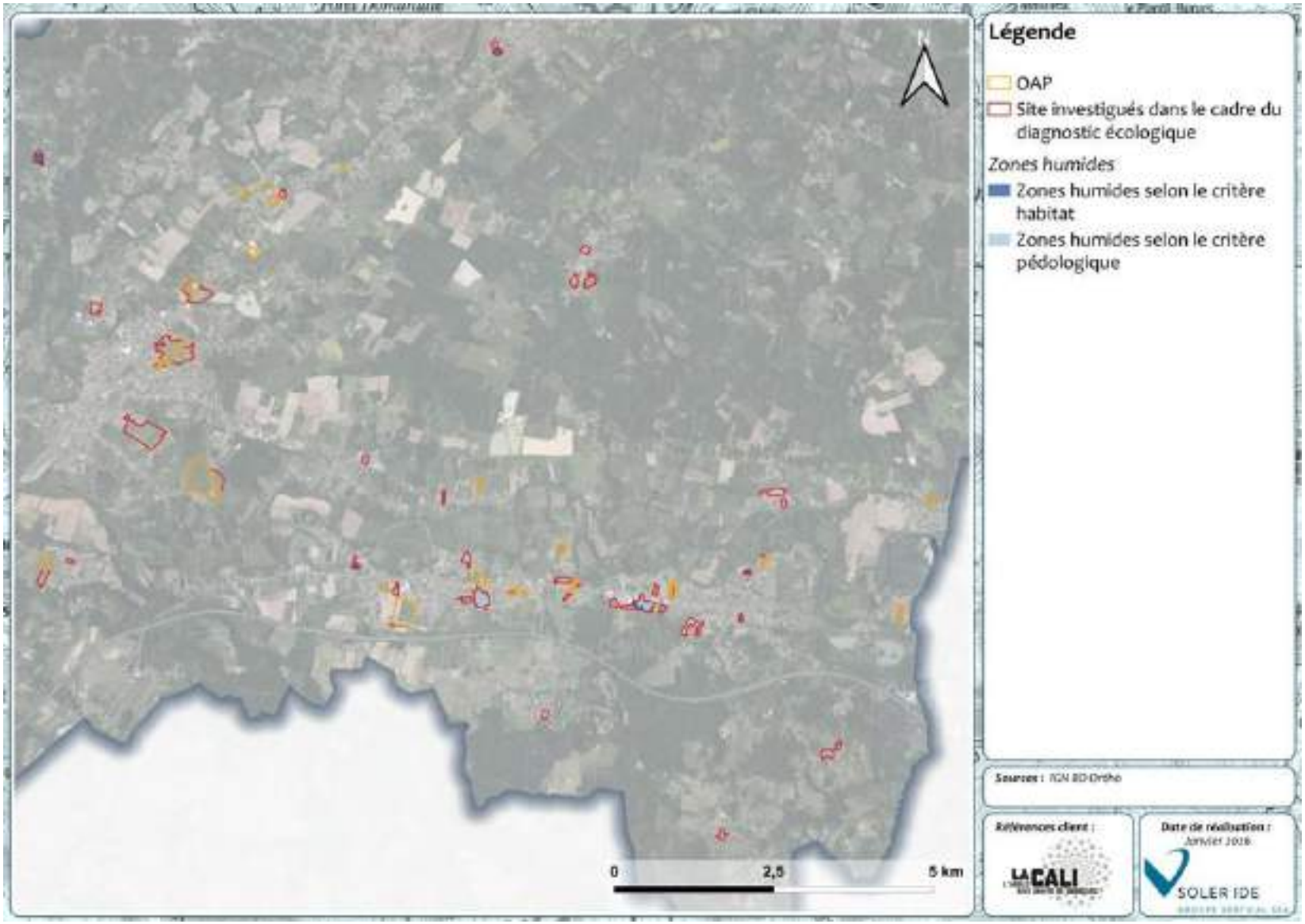
Zones humides identifiées dans la bibliographie au droit des zones N, Np, et Ap – sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



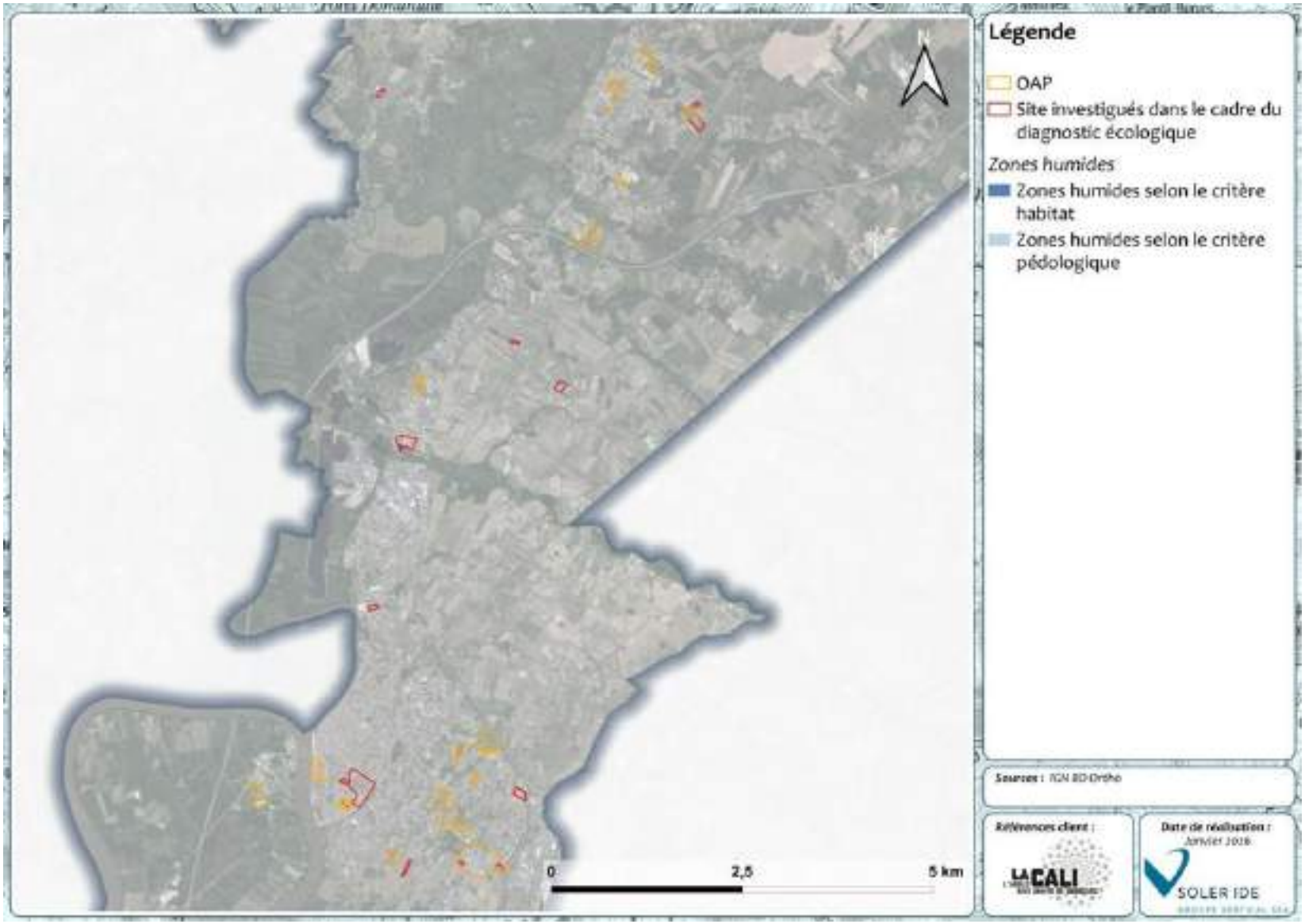
OAP et zones humides investiguées – nord-ouest

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



OAP et zones humides investiguées – nord-est

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



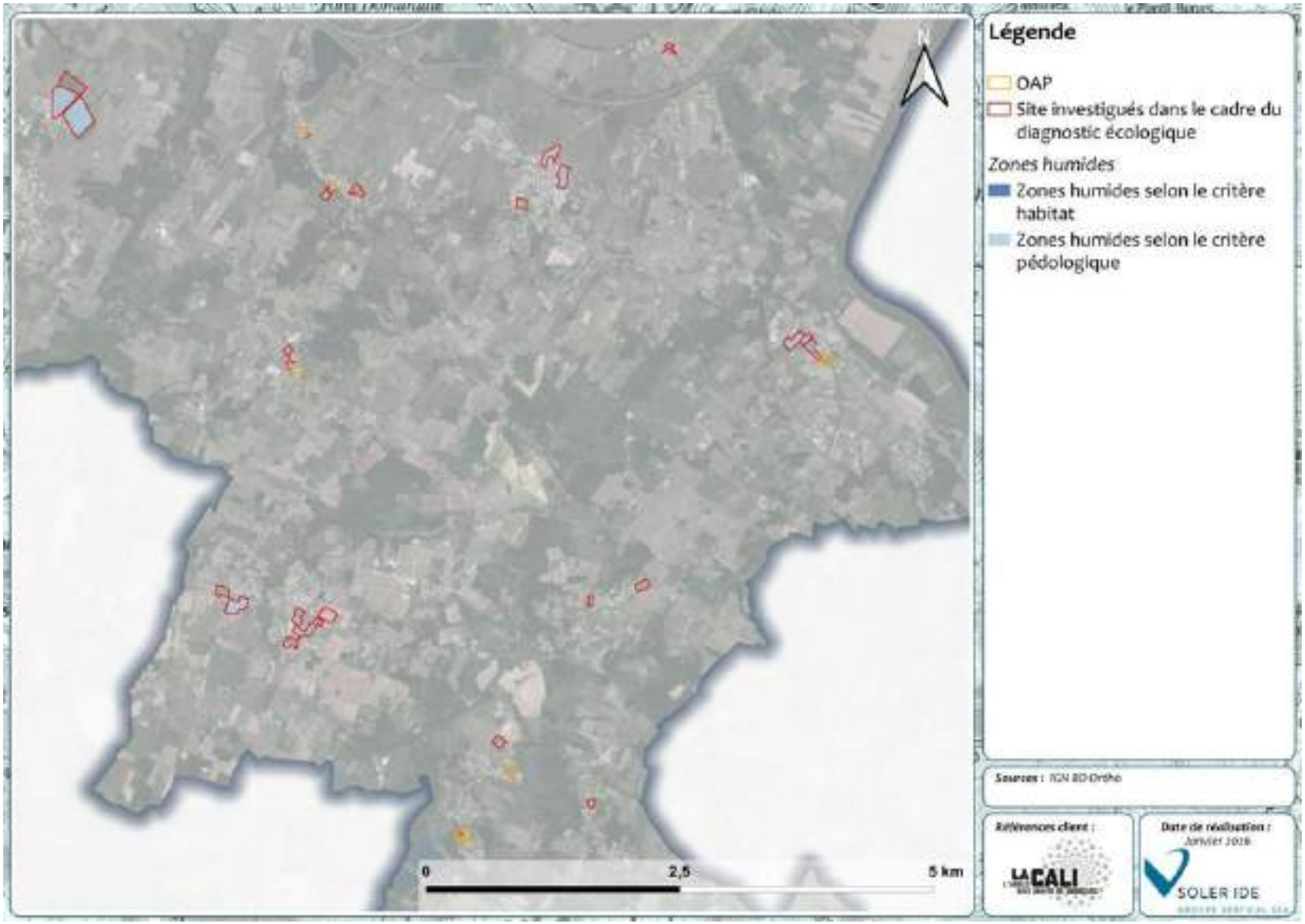
OAP et zones humides investiguées – centre

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



OAP et zones humides investiguées – sud-ouest

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



OAP et zones humides investiguées – sud-est

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Dans l'emprise des sites Natura 2000 qui se situent au sein du territoire de la CALI, le zonage des espaces concernés (qui inclut notamment des milieux humides) a été très largement associé à un classement en zone naturelle de type Np ou Ap, en fonction de l'usage du site. Quelques secteurs sont également classés en N ou A, principalement pour prendre en compte la présence de bâtis existants, et dont il convient d'assurer la gestion. En zone naturelle et agricole, sauf exceptions précisées dans le règlement, les nouvelles constructions sont interdites, et la constructibilité est encore plus restreinte en zone Np et Ap.

Par ailleurs, il est à noter qu'une dizaine de zones U sont identifiés au sein d'un site Natura 2000, sur les communes de Porchères, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Médard-de-Guizières, Abzac, les Billaux et Coutras. Cependant, il s'agit de zones déjà bâties (*cf. étude des incidences Natura 2000*).

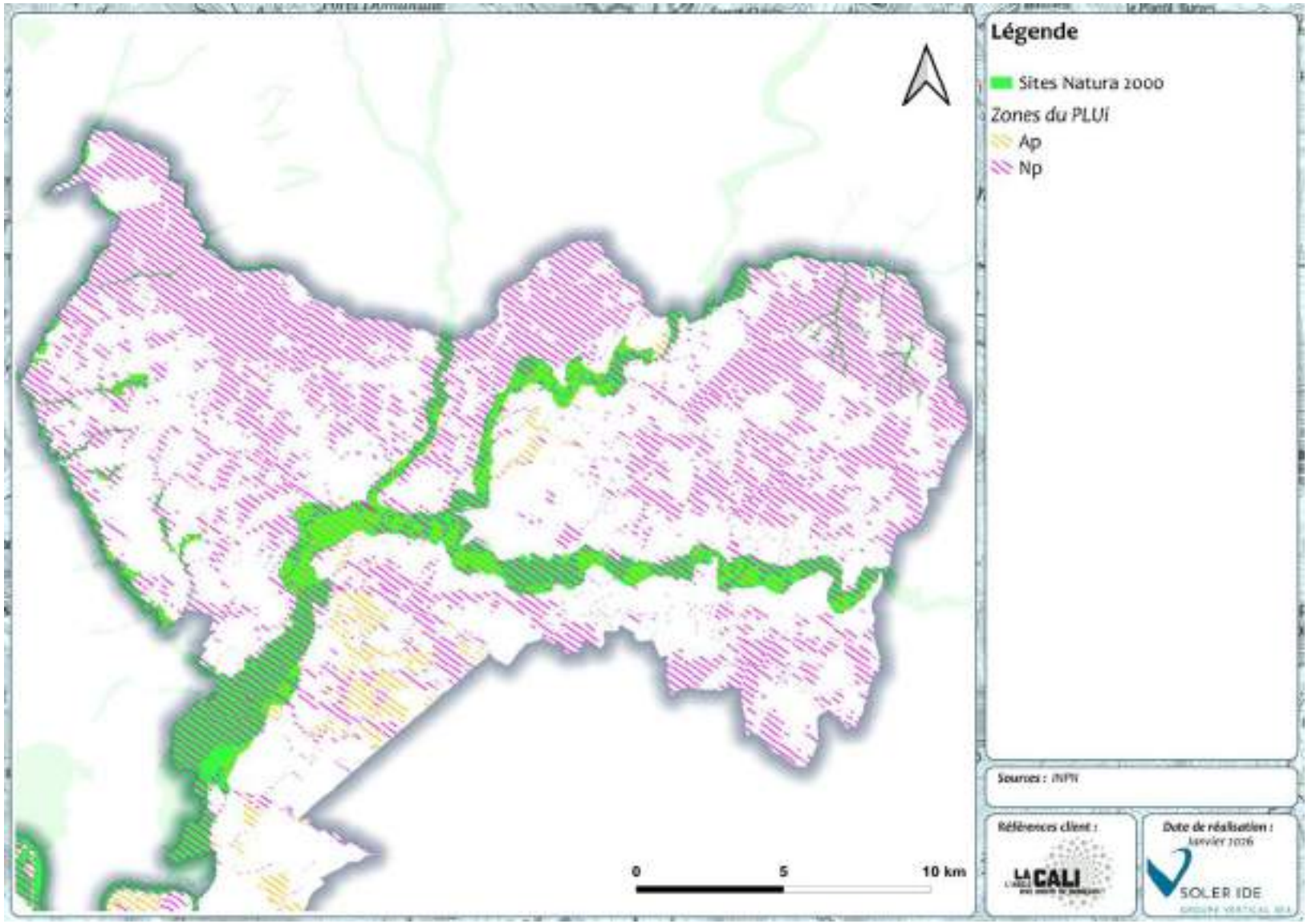
En outre, concernant le réseau hydrographique, des zones non aedificandi sont prévues sur les abords du réseau hydrographique. Le PLUi prévoit en effet un recul d'implantation des constructions de 10 m minimum mesuré par rapport au haut des berges des cours d'eau. Dans cette bande de 10 m, la transparence hydraulique doit être maintenue. Concernant les fossés, le règlement prévoit un recul de 5 m minimum lorsque la largeur de l'émissaire est inférieure ou égale à 1 m, et 10 m minimum au-delà d'une largeur d'émissaire de 1 m. De plus, sur certains, secteurs, le recul vis-à-vis des cours d'eau est matérialisé via une prescription linéaire.

Ces reculs permettent de protéger les ripisylves et abords des cours d'eau, et par ce biais, de préserver la trame bleue du territoire. Afin de permettre une application plus aisée de la règle de recul, une planche cartographique est intégrée dans le règlement. Il s'agit-là de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme, lors de la mise en œuvre du PLUi.

Par ailleurs, certaines ripisylves font l'objet d'une prescription surfacique : elles sont identifiées en Espace Boisé Classé (EBC) ou en élément naturel ou paysager à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23. Cela permet de renforcer la préservation de ces éléments (*cf. cartes paragraphe suivant*).

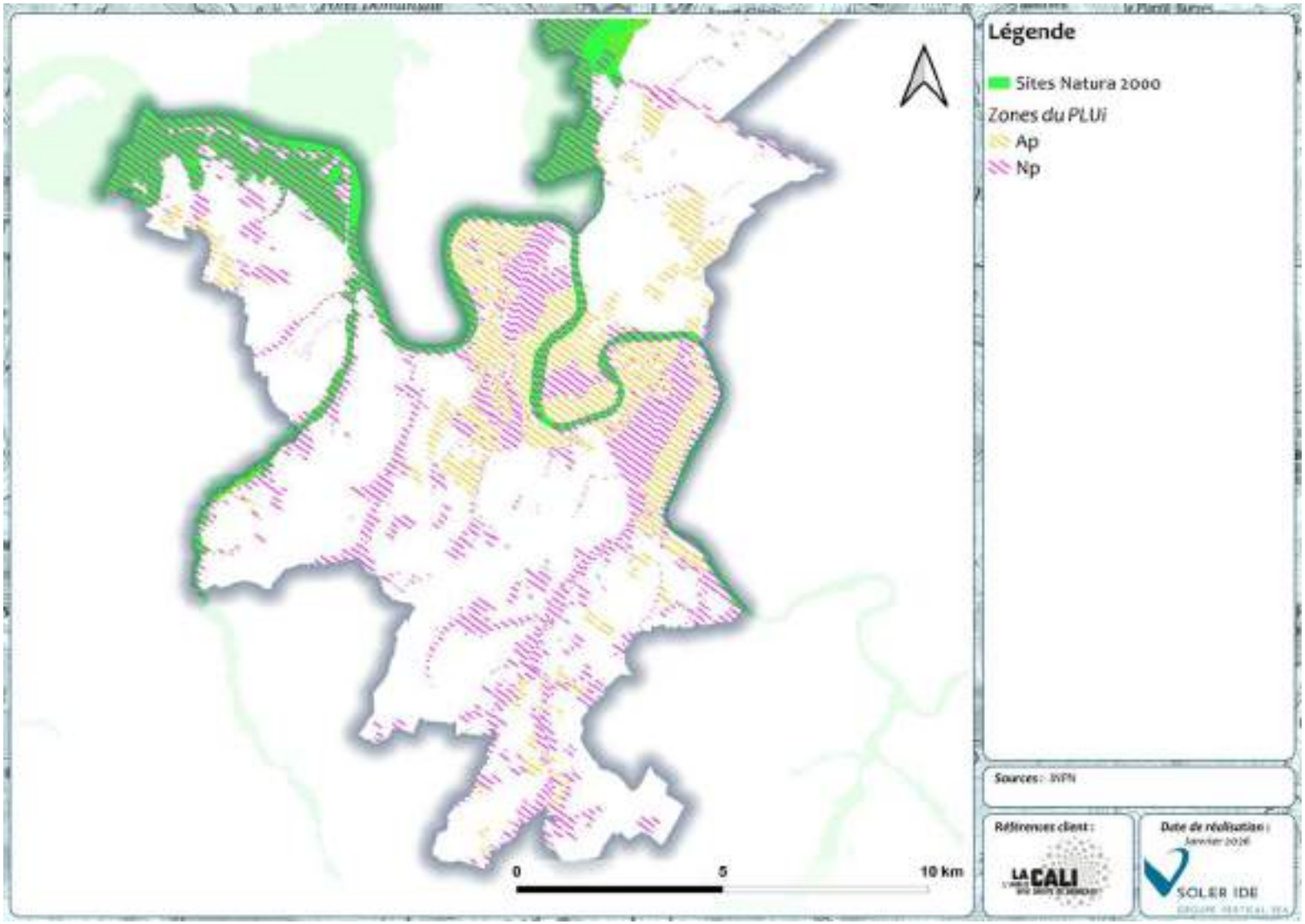
Ainsi, par l'ensemble de ces mesures, le PLUi de la CALI crée un cadre favorable à la préservation de de la Trame Bleue, et de façon corollaire, des habitats naturels et espèces ou groupes d'espèces qui y sont associés, selon les caractéristiques de leur cycle biologique (poissons, amphibiens, mais également invertébrés, oiseaux, mammifères…). Le PLUi tend aussi à maintenir les fonctions associées aux zones humides, notamment leur rôle dans la régulation des crues et des ruissellements, mais aussi de soutien à l'étiage des cours d'eau. C'est une incidence positive qui contribuera par ailleurs à faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Sites Natura 2000 au droit des zones Np et Ap – secteur nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Sites Natura 2000 au droit des zones Np et Ap – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La préservation de la Trame Verte du territoire

Concernant les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité sont préservés principalement par un classement en zone Np ou Ap, en fonction de l'usage actuel des sols, voire N.

Comme nous l'avons vu précédemment, les secteurs couverts par un zonage Natura 2000 bénéficient principalement d'un zonage Np ou Ap, en fonction de l'usage des sols, voire N ou A sur certains secteurs.

Les Zones Naturelles d'intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) de type 1 et 2 sont également couvertes principalement par un zonage Np ou Ap, voire N ou A sur certains secteurs. Il est à noter que quelques parcelles en lisière de ZNIEFF se situent au droit d'une zone urbaine, cependant il s'agit de secteurs déjà urbanisés (constructions, jardin d'habitation, terrain de sport...). Ces secteurs sont par ailleurs très ponctuels.

Le territoire est également concerné par plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS). Ceux-ci sont préservés via un classement en zone Np, voire Ap sur une parcelle. Les Zones de Préemption au titre des ENS sont également préservées via un zonage en Np ou Ap, voire N ou A sur des parcelles réduites.

Enfin, le territoire de la CALI se situe intégralement au sein de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne. En particulier, la zone tampon se situe au droit de la vallée de la Dordogne et de l'Isle. Celle-ci est couverte en majorité par un zonage Np ou Ap, voire N ou A. A noter cependant que certaines zones sont classées en zone urbaine car il s'agit de secteurs déjà urbanisés.

Par ailleurs, certains espaces boisés du territoire font l'objet d'une prescription surfacique : ils sont identifiés en EBC ou Espace naturel ou paysager à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23. Cela permet de leur conférer une protection supplémentaire, en plus de la constructibilité restreinte inhérente au zonage. Ce sont au total près de 2 737,4 ha d'EBC et 260 ha d'espaces naturels et paysagers à préserver qui sont identifiés.

La préservation des secteurs destinés à l'application de mesures de compensation écologique

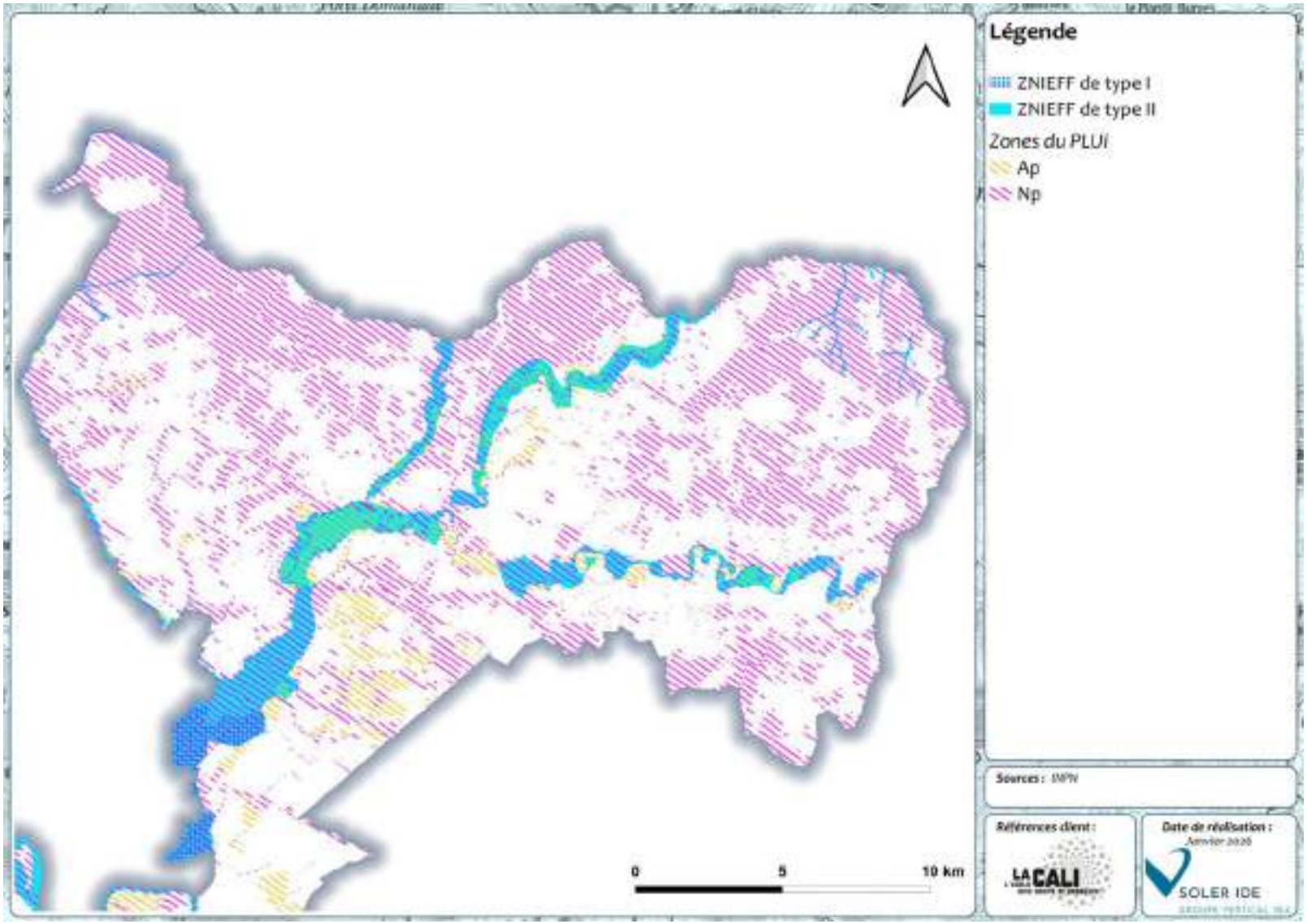
D'après les données du CEREMA, le territoire de la CALI présente plusieurs sites concernés par l'application de mesures compensatoires.

Ces sites sont inscrits en zone Np, voire N, NL ou A du PLUi. A noter que certains secteurs réduits se trouvent à cheval sur une zone urbaine. Cependant, ce chevauchement est certainement dû à une imprécision du système de géolocalisation des sites destinés aux mesures compensatoires, car il s'agit de secteurs déjà urbanisés.

De plus, notons que les sites destinés à l'application de mesures compensatoires sur la commune d'Espiet présentent également une protection supplémentaire car ils font l'objet d'une protection surfacique au titre de l'article L151-23.

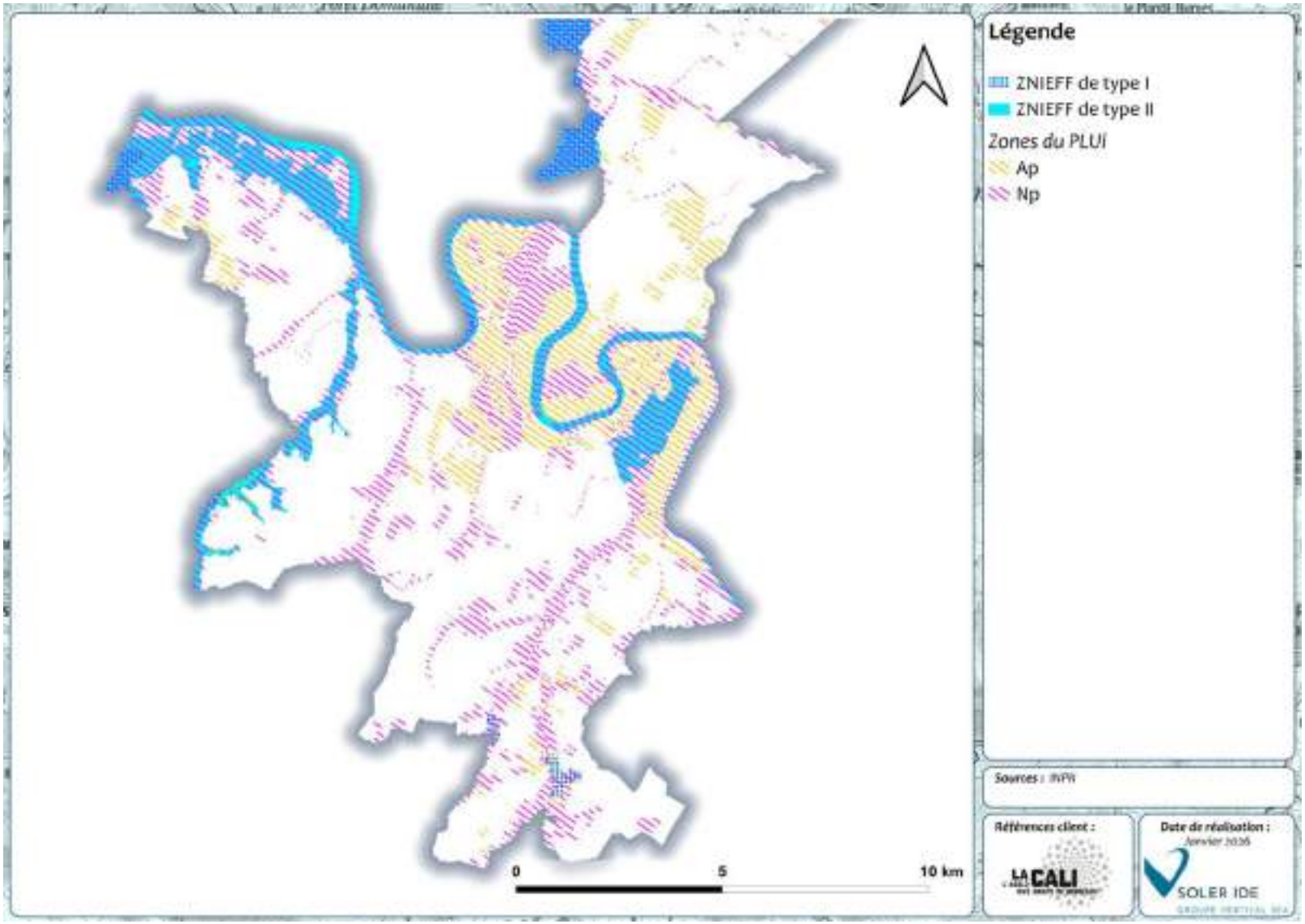
Ainsi, le classement des sites destinés à l'application de mesures de compensation en zone inconstructible (Np, voire N, NL ou A) ainsi que les prescriptions surfaciques définies, permet de garantir la pérennité dans le temps des mesures de compensation envisagées.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



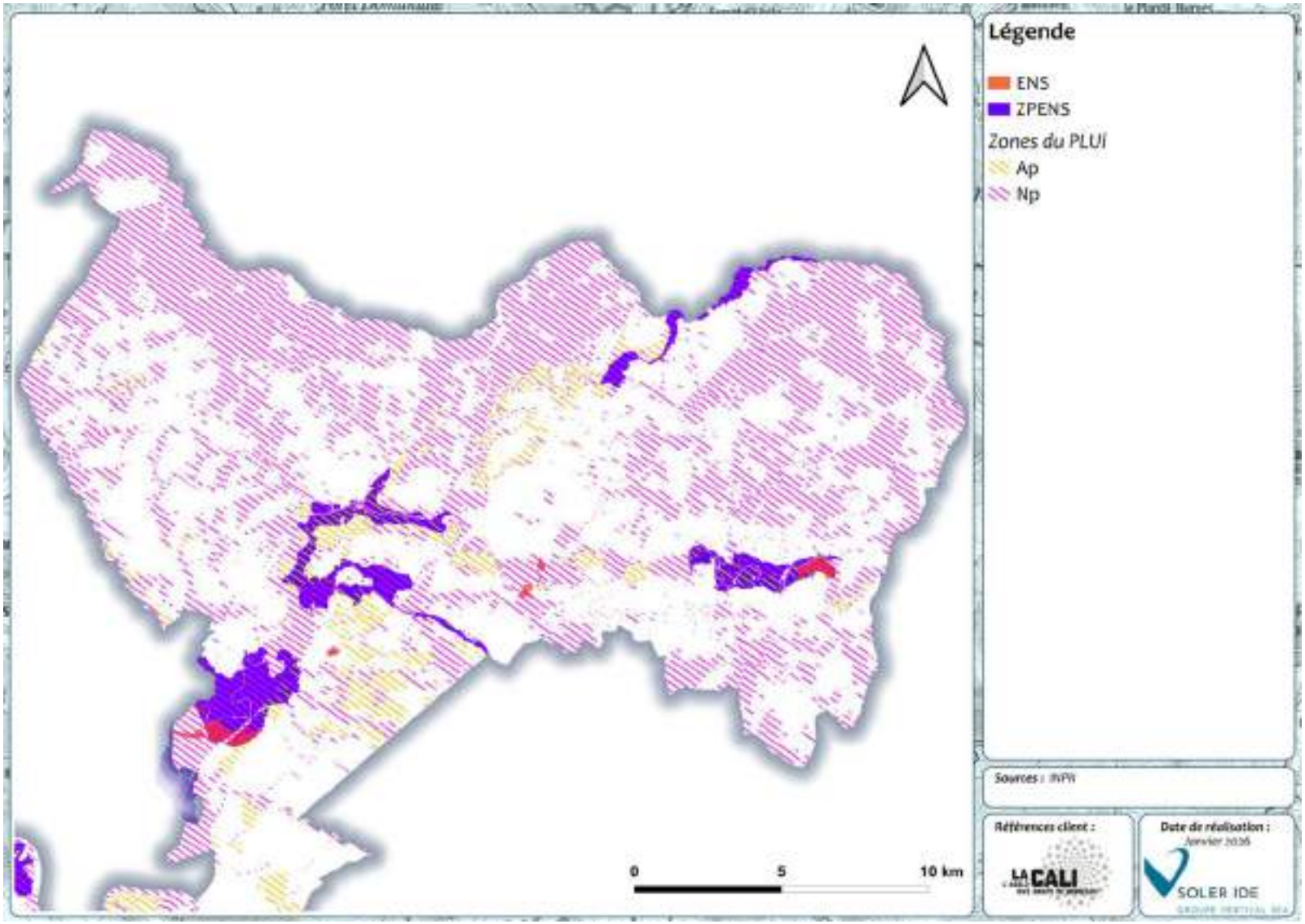
ZNIEFF au droit des zones Np et Ap – secteur nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



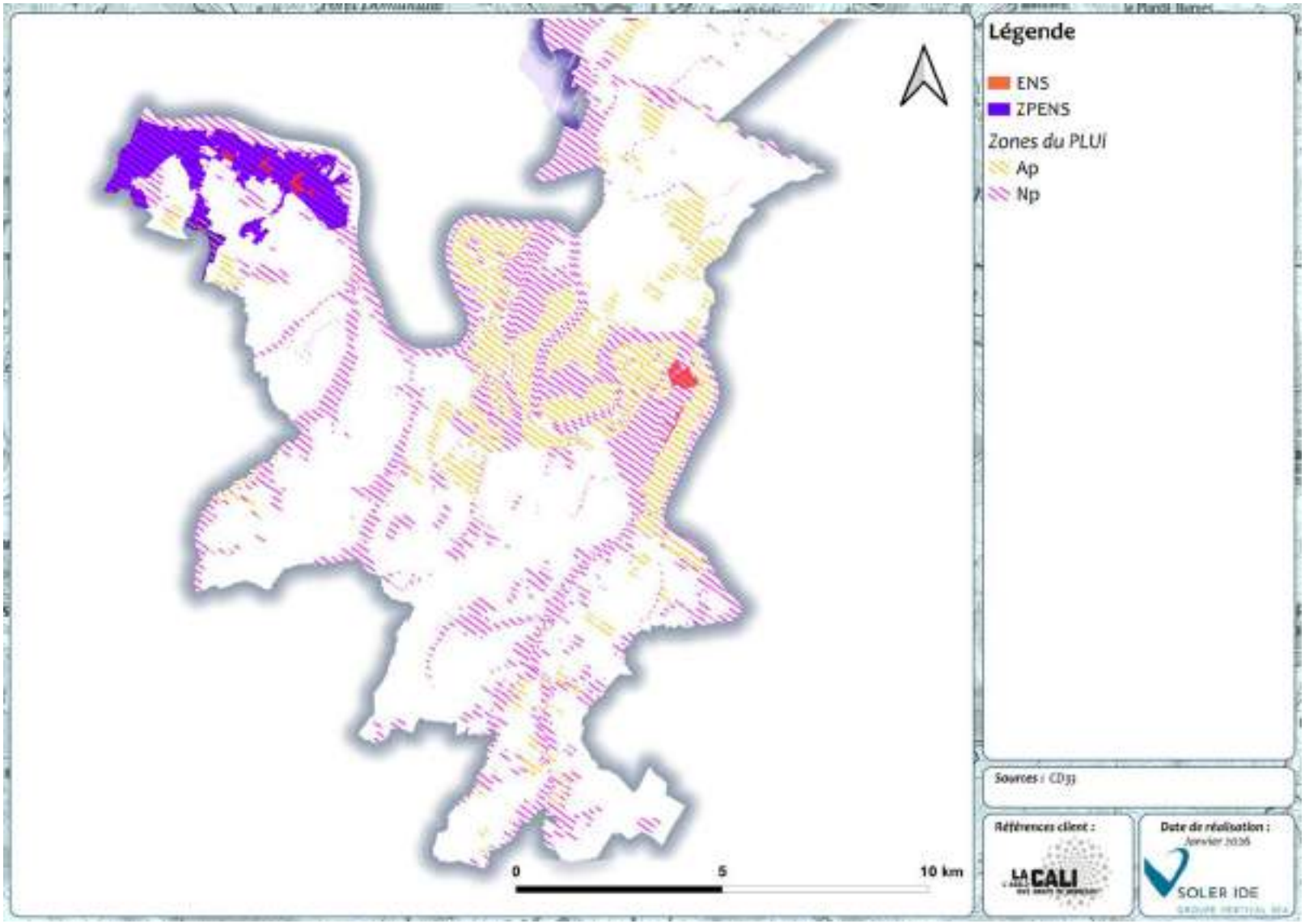
ZNIEFF au droit des zones Np et Ap – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



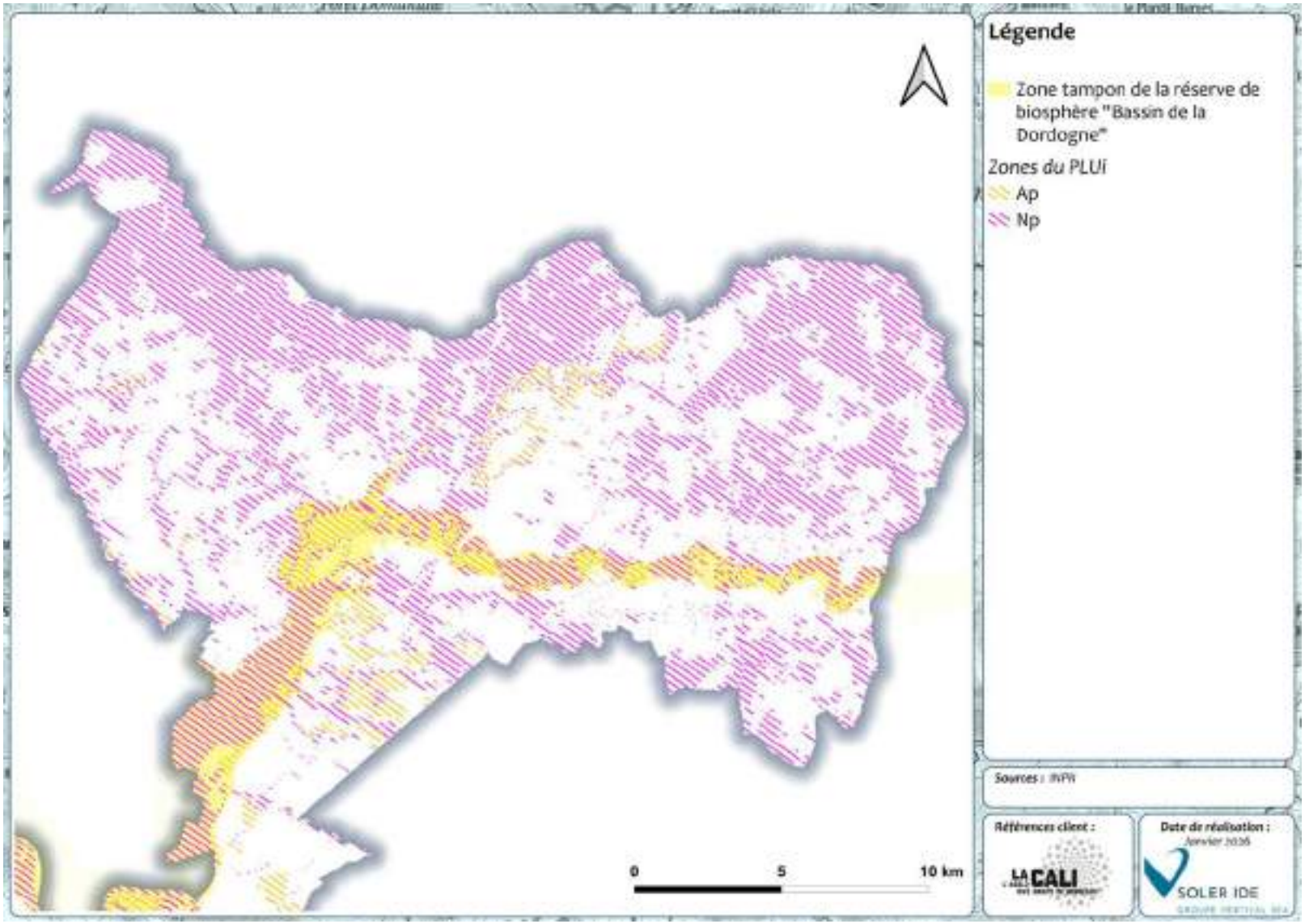
ENS et ZPENS au droit des zones Np et Ap – secteur nord

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



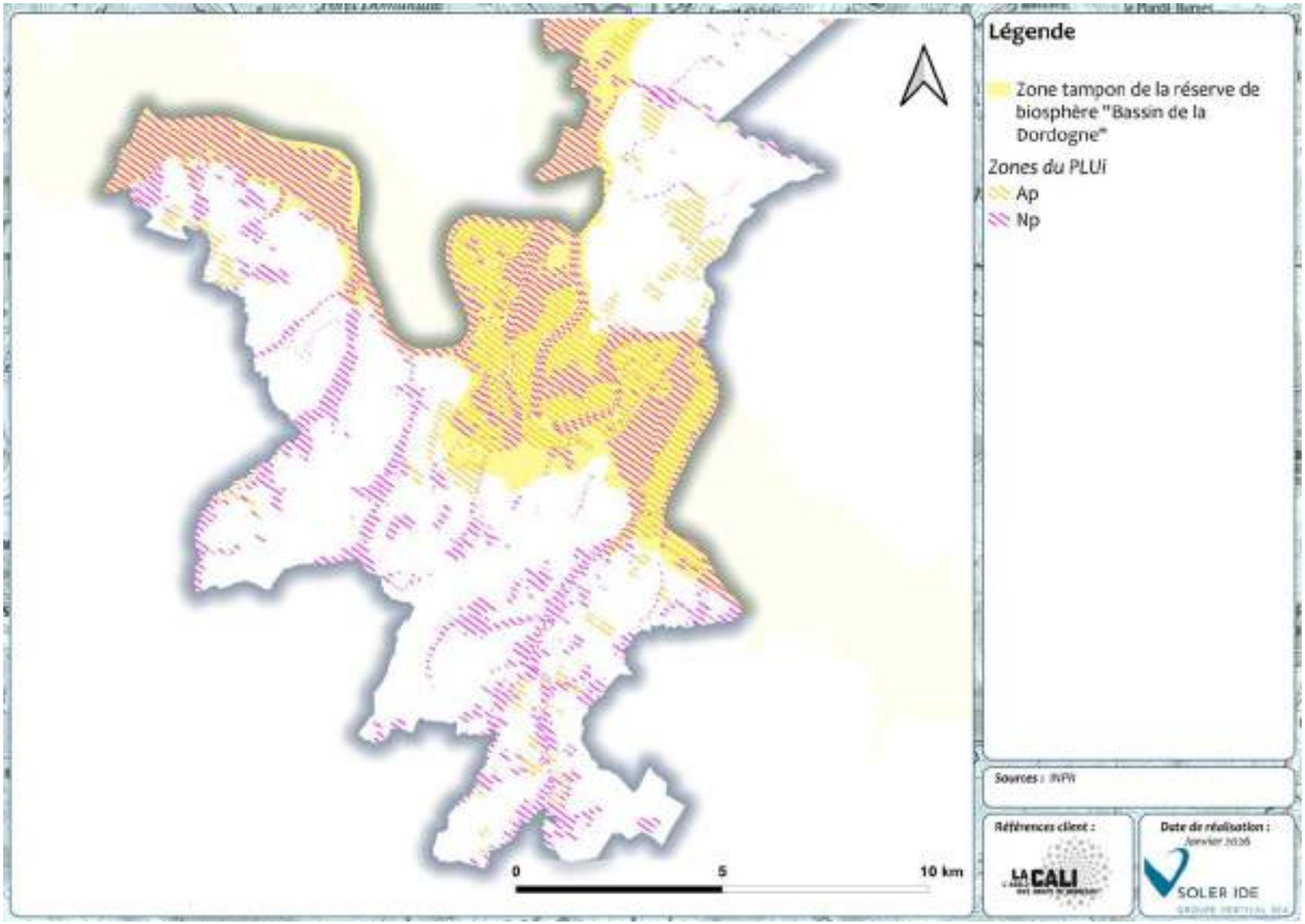
ENS et ZPENS au droit des zones Np et Ap – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



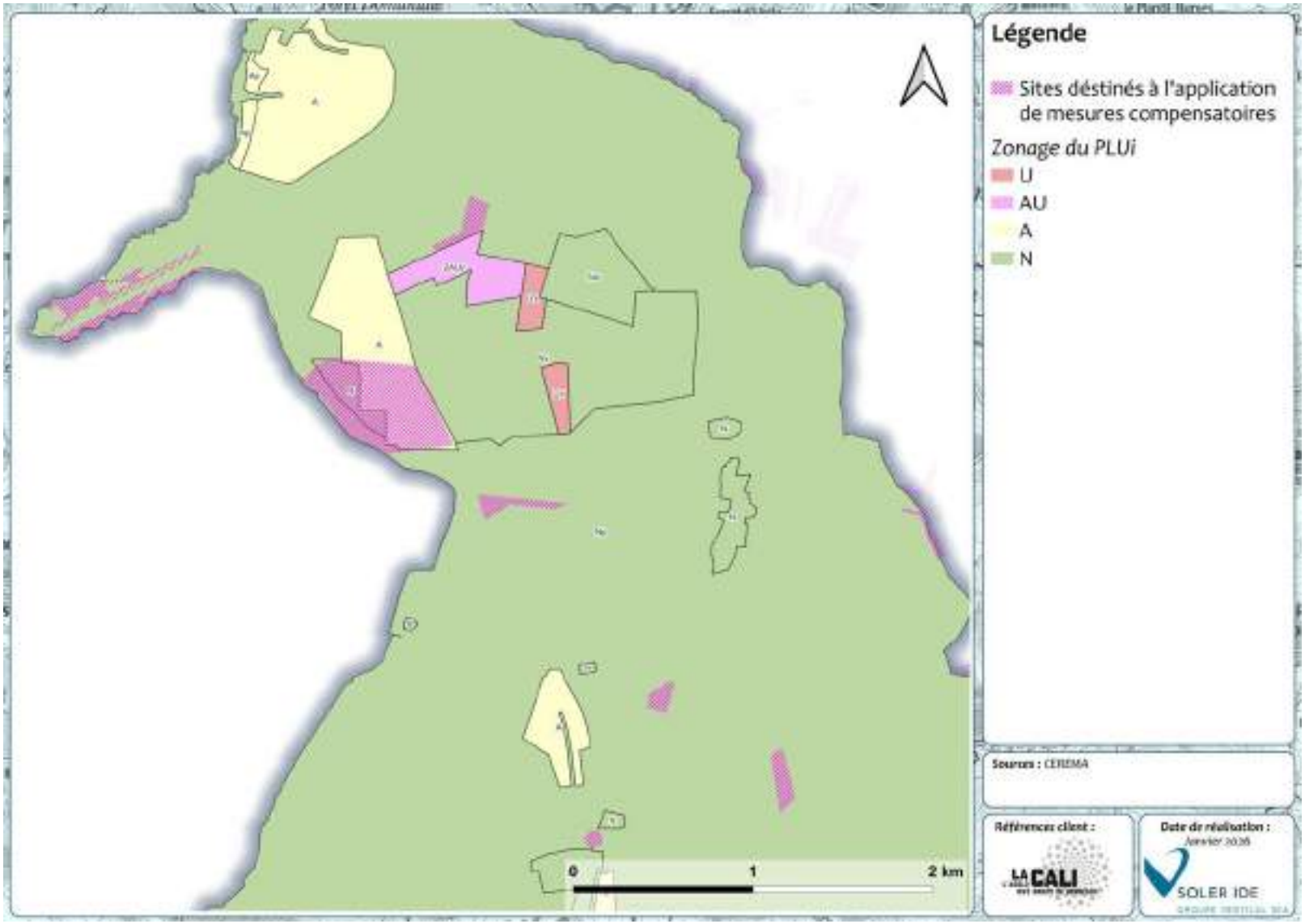
Zone tampon de la Réserve Mondiale de Biosphère au droit des zones Np et Ap – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



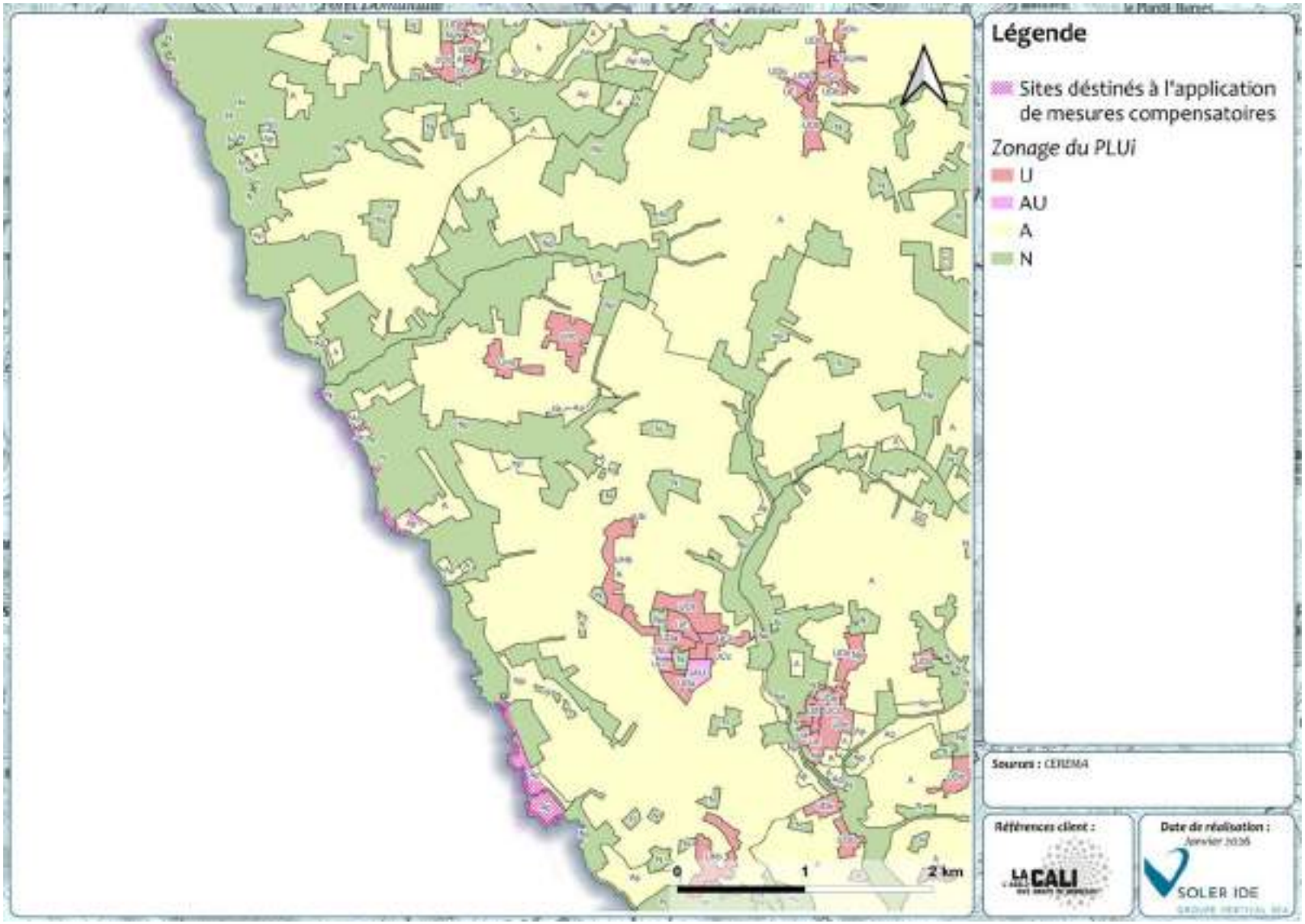
Zone tampon de la Réserve Mondiale de Biosphère au droit des zones Np et Ap – secteur sud

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



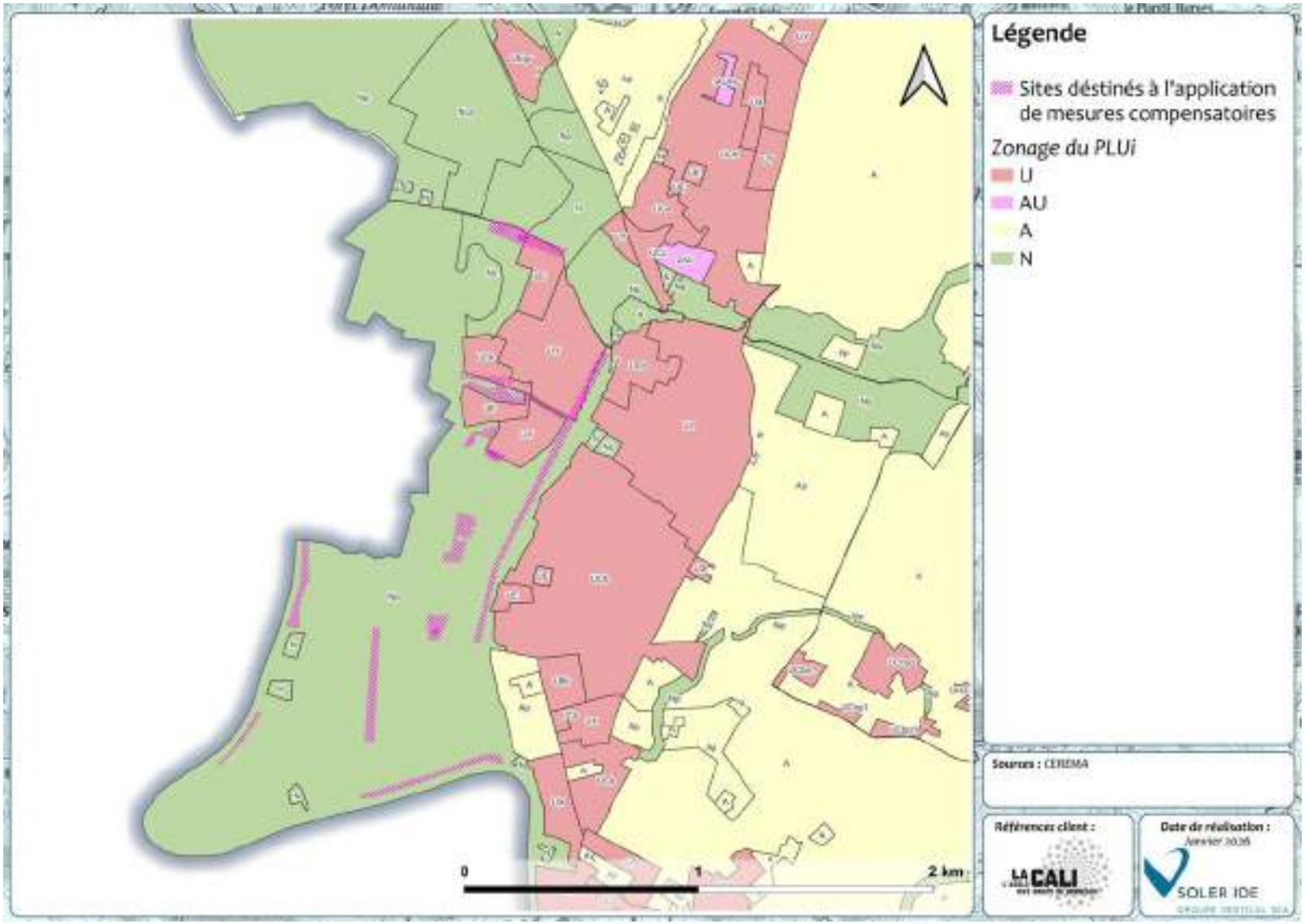
Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 1/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



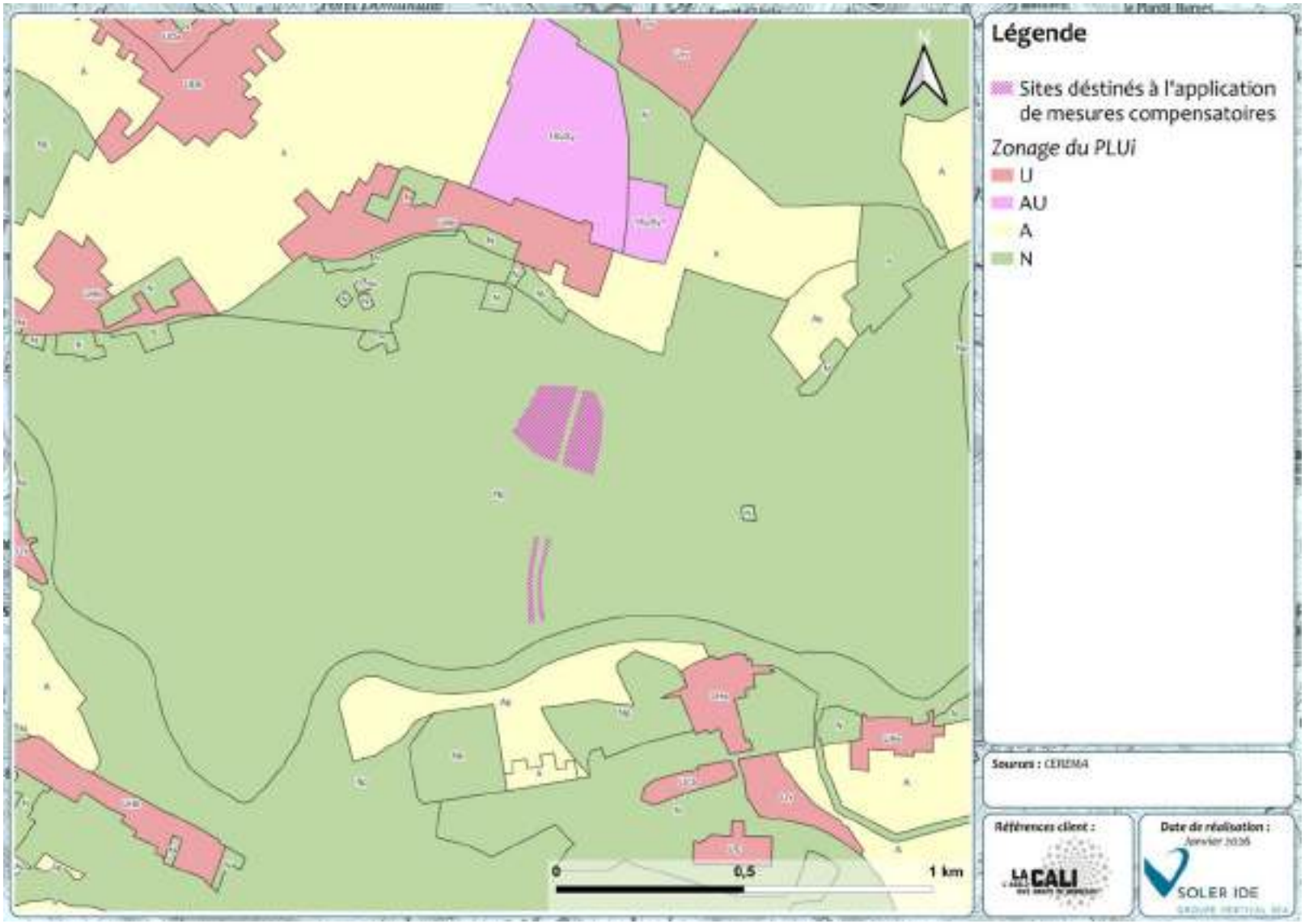
Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 2/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



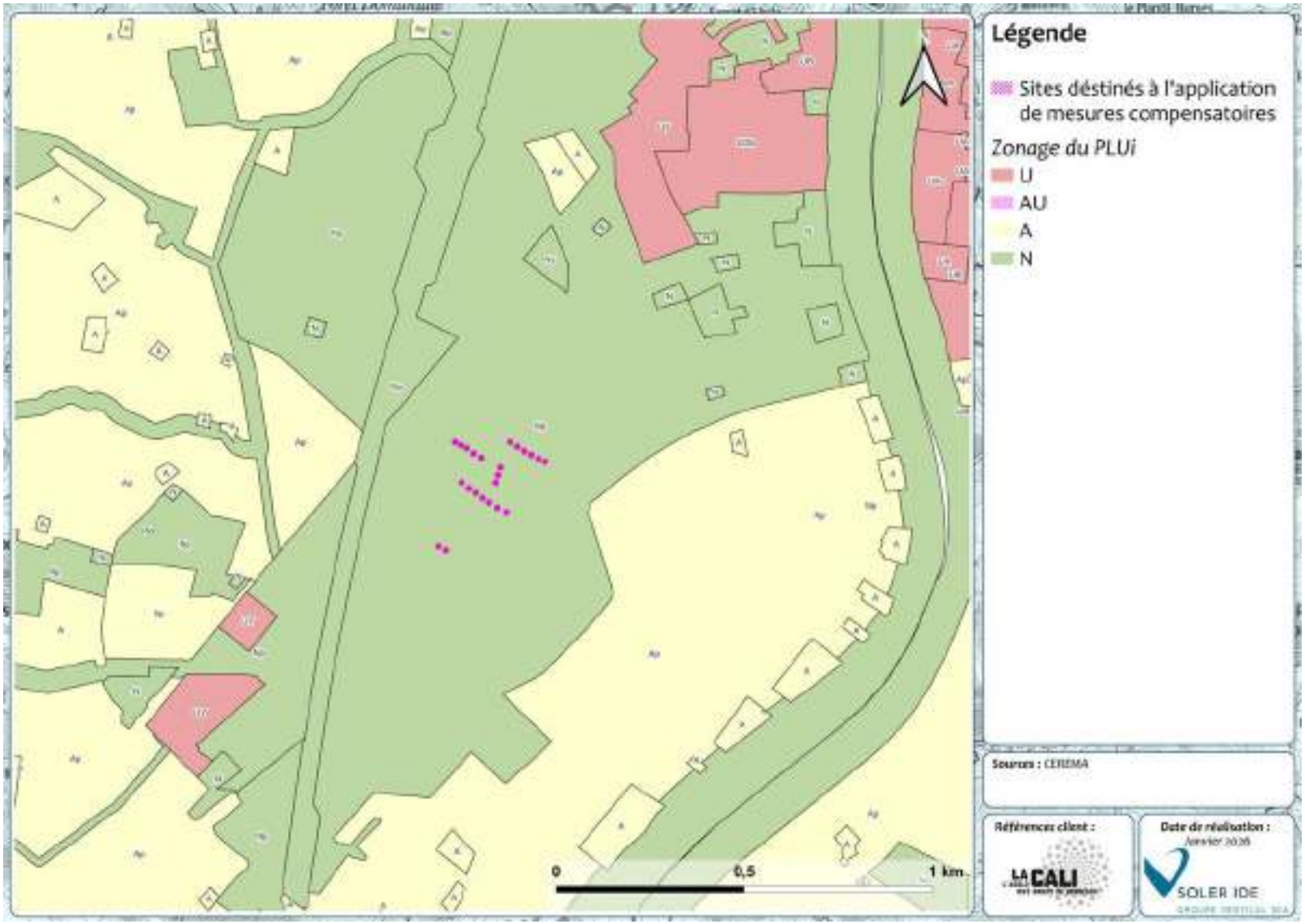
Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 3/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



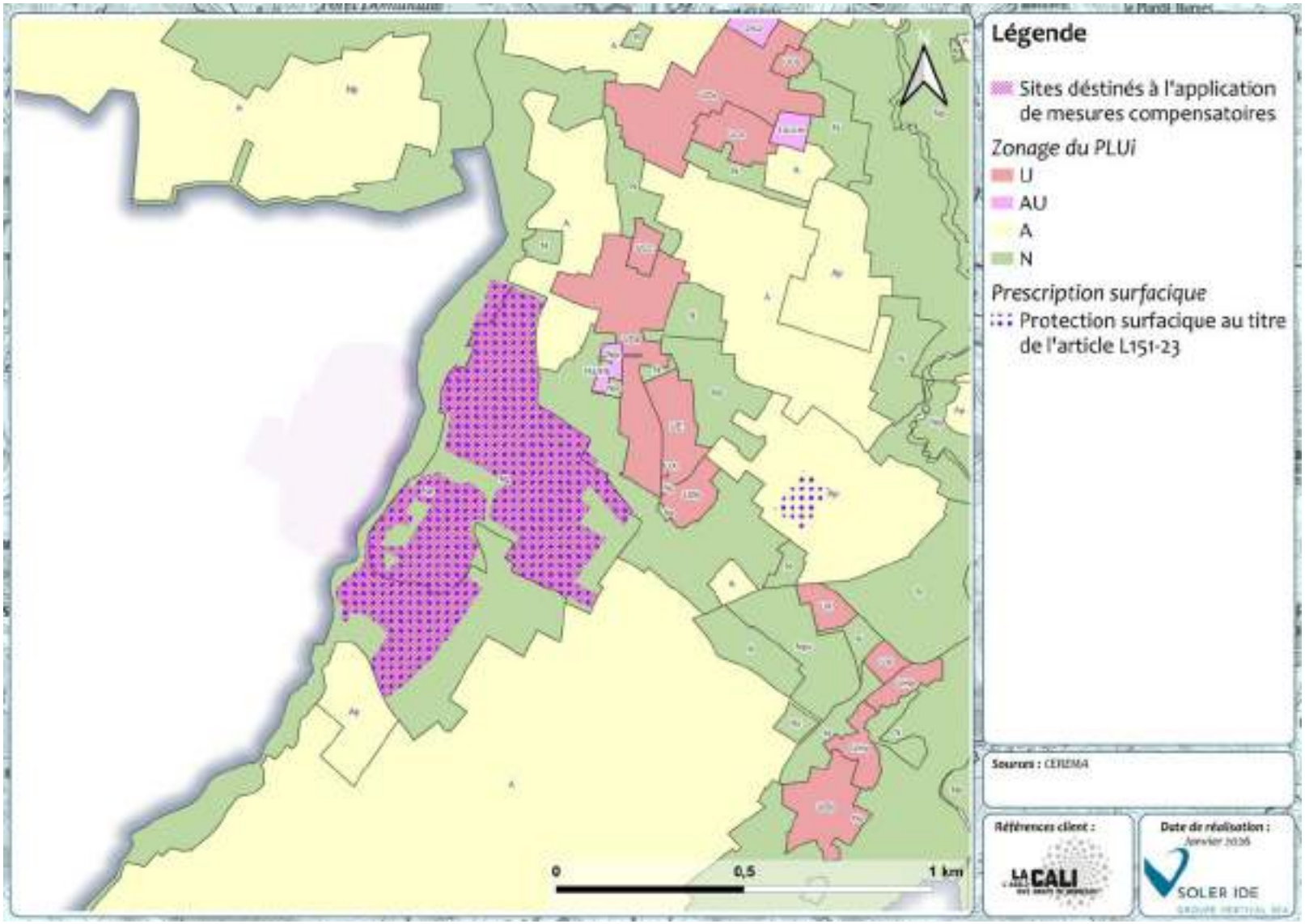
Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 4/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 5/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Sites destinés à l'application de mesures compensatoires au droit du zonage du PLUi – secteur 6/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La préservation de la biodiversité remarquable et ordinaire dans l'aménagement du territoire

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des investigations écologiques ont été menées sur les secteurs soumis à OAP, afin d'évaluer les enjeux écologiques sur chacun de ces sites.

Sur certaines zones, des sensibilités écologiques ont été identifiées. Celles-ci ont été intégrées dans le parti d'aménager lors de la conception des OAP. Des mesures ont ainsi été mises en place afin de permettre l'aménagement du site, tout en préservant les milieux naturels sensibles et les espèces inféodées (cf. chapitre « Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »).

Par ailleurs, le PLUi de la CALI édicte des règles favorables à l'accueil d'une biodiversité urbaine (plutôt à dominante ordinaire), notamment à travers les principes adoptés dans le règlement et les OAP (emprise au sol, espaces non bâtis en pleine terre, plantations…). Les principales mesures prises sont ainsi :

- Le maintien et le développement de la nature en ville via la végétalisation des espaces urbains et le développement d'espaces verts ;
- La prise en compte de la problématique liée aux espèces invasives : la liste des espèces végétales à privilégier est annexée au PLUi ;
- La limitation de l'emprise au sol des constructions et donc de l'artificialisation des sols ;
- Le maintien de passage à petite faune dans les clôtures en zones UE, UL, 1AUE, 1AUX, A, et N, pour garantir les continuités écologiques ;
- La limitation des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité en zones UX, UY, et 1AUX, pour les nuisances pour la faune nocturne ;
- L'interdiction en zone UX, UY, 1AUX et A, des surfaces réfléchissantes à l'exception des parois vitrées, pour limiter les nuisances sur la faune et notamment l'avifaune.

De plus, sur les secteurs soumis à OAP, ces mesures se combinent à la création de haies en bordure du site, en particulier à l'interface avec les espaces agricoles. Cette mesure permet de limiter les conflits d'usages potentiels, mais permet également de créer des espaces refuges propices à la petite faune sauvage (insectes, oiseaux, reptiles...). De nombreuses OAP inscrivent également dans leur parti d'aménager la plantation d'espaces verts et d'arbres qui peuvent également favoriser la biodiversité localement. (*cf. chapitre « Focus sur les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »*).

Enfin, de nombreuses prescriptions ponctuelles, linéaires et surfaciques sont définies dans le PLUi. Elles contribuent à la préservation de la biodiversité, tant remarquable qu'ordinaire :

- Espace Boisé Classé (EBC), alignement identifié en EBC, et sujet identifié en EBC ;
- Arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 ;
- Boisement ou patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 ;
- Patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 ;
- Parc/jardin à préserver au titre de l'article L151-19 ;
- Ripisylve à préserver au titre de l'article L151-23 ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Zone humide à préserver au titre de l'article L151-23 ;
- Flore patrimoniale à préserver au titre de l'article L151-23 ;
- Site destiné à l'application de mesures complémentaires à préserver au titre de l'article L151-23 ;
- Haie ou alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 ;
- Plantation à réaliser au titre de l'article L151-19 ;
- Recul vis-à-vis des cours d'eau ;
- Recul végétalisé.

A travers ces mesures, le PLUi entend préserver la biodiversité remarquable et ordinaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

C. LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

1. RAPPEL DES ENJEUX

L'eau potable alimentant le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais provient de nappes souterraines profondes de Gironde : essentiellement les nappes de l'Eocène, et les nappes du Campano-Maastrichtien dans une moindre mesure. Les nappes profondes, particulièrement sollicitées à l'échelle du département au regard de leur très grande qualité, font l'objet d'une attention soutenue sur le plan quantitatif, du fait d'un temps de renouvellement de la ressource particulièrement long (Cf. Etat Initial de l'Environnement). Elles sont d'ailleurs associées à l'application d'un SAGE spécifique : le SAGE Nappes Profondes.

Pour ce volet « eau potable », le principal enjeu pour le territoire de la CDA du Libournais est de proposer un développement urbain, et *notamment* un accueil démographique, qui soit compatible avec la disponibilité de la ressource AEP. Et cela tout en prenant en compte les impératifs propres à l'application de la loi SRU, impliquant la production de logements sociaux sur plusieurs communes de la CALI, dont certaines (comme Izon) sont situées dans un secteur où la ressource en eau potable est *déjà* un facteur limitant.

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une augmentation des besoins liée à l'accroissement démographique, ainsi qu'au développement économique et l'accueil d'équipements

Une vingtaine de captages contribuent à l'alimentation en eau potable du territoire. L'eau distribuée est exclusivement d'origine souterraine, avec une forte sollicitation des nappes de l'Eocène.

Les incidences en matière d'alimentation en eau potable seront intimement liées au développement prévu sur le territoire de la CDA du Libournais durant les prochaines années. La stratégie communautaire qui prend corps dans le PLUi, s'appuie notamment sur une trajectoire maîtrisée d'accueil de nouveaux habitants, notamment celle associée au processus de densification urbaine. La CDA du Libournais souhaite en effet accompagner la densification en l'encadrant davantage, et ainsi ne plus la « subir ».

Cette évolution démographique attendue, bien que maîtrisée, aura toutefois pour conséquence une augmentation des pressions exercées sur la ressource en eau potable, mais cette pression sera toutefois progressive dans le temps (au fur et à mesure du développement).

- ☞ Rappel : sur le territoire de la CDA du Libournais, le point mort est associé à une mise sur le marché de 2269 logements.

1/ Rappel des bilans observés sur les captages AEP alimentant le territoire de la CDA du Libournais

Le tableau suivant rappelle le bilan exposé dans l'état initial de l'environnement concernant la ressource en eau potable. Il s'appuie sur les données de prélèvements d'eaux brutes de 2016 à 2023.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

MO Eau potable	Volumé prélevé en 2016 (en m3)	volume prélevé en 2017 (en m3)	Volume prélevé en 2018 (en m3)	Volume prélevé en 2019 (en m3)	Volume prélevé en 2020 (en m3)	Volume prélevé en 2021 (en m3)	Volume prélevé en 2022 (en m3)	Volume prélevé en 2023 (m3)
SIEPA du Nord Libournais	1 076 956	1 090 814	1 077 579	1 094 914	1 167 008	1 106 541	1 257 737	1 120 757
SIAEPA des Vallées de l'Isle et de la Dronne *Service de la vallée de l'Isle*	904 639	896 709	889 120	901 033	952 985	954 304	1 060 399	978 339
SIAEPA des Vallées de l'Isle et de la Dronne *Service de la vallée de la Dronne*	674 774	704 394	726 661	715 046	807 351	736 089	779 083	770 611
SIAEPA des Vallées de l'Isle et de la Dronne *Service Eglisottes et Chalaures*	137 345	157 806	188 410	210 581	192 188	222 539	261 417	234 859
SIAEPA de la Région d'Arveyres	1 957 971	1 939 424	2 007 715	2 070 459	2 172 812	2 191 490	2 290 142	2 167 994
SIEA de l'Est du Libournais	2 324 523	2 408 373	2 635 563	2 670 100	2 616 882	2 541 057	2 569 114	2 456 606
CALI	2 027 682	2 191 933	2 342 094	2 532 169	3 013 561	2 508 782	2 372 914	2 227 344
TOTAL	**9 103 890**	**9 389 453**	**9 867 142**	**10 194 302**	**10 922 787**	**10 260 802**	**10 590 806**	**9 956 510**

Volumes prélevés sur le pas de temps 2016-2023

MO Eau Potable	Ancienne autorisation annuelle globale de prélèvement (en m3/an)	Taux de sollicitation en 2021 (%) - ancien AP	2023 / AP Autorisation annuelle globale de prélèvement	Taux de sollicitation en 2021 (%) avec AP 2023	Taux de sollicitation en 2022 (%) avec AP 2023	Taux de sollicitation en 2023 (%) avec AP 2023
SIEPA du Nord Libournais	1 500 000	73,8	1 210 000	91,4	103,9	92,6
SIAEPA des Vallées de l'Isle et de la Dronne *Service de la vallée de l'Isle*	1 000 000	95,4				
SIAEPA des Vallées de l'Isle et de la Dronne *Service de la vallée de la Dronne*	800 000	92,0	2 080 000	92,0	101,0	95,4
SIAEPA des Vallées de l'Isle et de la Dronne *Service Eglisottes et Chalaures*	150 000	148,4				
SIAEPA de la Région d'Arveyres	1 920 000	114,1	2 060 000	106,4	111,2	105,2
SIEA de l'Est du Libournais	2 450 000	103,7	2 410 000	105,4	106,6	101,9
CALI	2 400 000	104,5	2 550 000	98,4	93,1	87,3

Taux de pression observés sur la ressource depuis 2021, au regard du dernier arrêté préfectoral

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2/ Estimation des besoins en eau potable sur les secteurs couverts par une OAP à vocation « habitat »

Le tableau suivant précise, par secteur couvert par une OAP à destination « résidentielle », les besoins journaliers et annuels qui seront potentiellement attendus (avec toutes les limites liées à l'exercice). La composition des ménages pour chaque logement étant inconnue, la projection de la population attendue par site OAP est basée sur la taille des ménages projetée à l'horizon 2037 (soit 2,04).

Les besoins sont ici calculés sur la base d'une consommation journalière moyenne de 150 L/j/hab permanent. Les couleurs utilisées permettent de rattacher chaque commune/OAP à son MO AEP.

OAP Habitat	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum précisé dans l'OAP)	Population potentielles totale projetée par site OAP (en hab.)	Besoin journalier potentiel attendu sur le site à terme (m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur le site (en m3/an)
Abzac : secteur 1 « Les Arnauds »	50	102,0	15,30	5584,5
Arveyres : Secteur 1 : Rue de l'Église	7	14,3	2,14	781,8
Arveyres : Secteur 3 : Brondeau	13	26,5	3,98	1452,0
Cadarsac : secteur 1 : Mangot	4	8,2	1,22	446,8
Cadarsac : secteur 2 : Pinçon	6	12,2	1,84	670,1
Camps-sur-l'Isle : secteur 1 : Rue des Roseaux	8	16,3	2,45	893,5
Camps-sur-l'Isle : secteur 2 : Les Eyreaux	5	10,2	1,53	558,5
Camps-sur-l'Isle : secteur 3 : Le Bourg Sud	27	55,1	8,26	3015,6
Camps-sur-l'Isle : Secteur 4 : Le Bourg	13	26,5	3,98	1452,0
Camps-sur-l'Isle : Secteur 5 : Rue des Châtaigniers	33	67,3	10,10	3685,8
Coutras : secteur « Palard Ouest »	85	173,4	26,01	9493,7
Coutras : secteur « Champ de Bataille »	220	448,8	67,32	24571,8
Coutras : Secteur 5 : Champs de Picard	23	46,9	7,04	2568,9
Espiet : secteur 1 « La Gueynotte »	10	20,4	3,06	1116,9
Espiet : secteur 2 « Vieux Gombaud »	10	20,4	3,06	1116,9
Gours : secteur 1 : « Le Barail de Pécou »	18	36,7	5,51	2010,4
Guîtres : secteur 1 : « Rue Portail de la Barrière »	25	51,0	7,65	2792,3
Izon : secteur 1 « Fosse du Moulin »	20	40,8	6,12	2233,8
Izon : secteur 2 « Le Graveyron »	25	51,0	7,65	2792,3
Izon : secteur 3 « Canterane »	55	112,2	16,83	6143,0
Izon : secteur 4 « Furt »	11	22,4	3,37	1228,6
Izon : secteur 5 « Allée des Pavillons »	23	46,9	7,04	2568,9
Izon : secteur 6 "Le Maine Blanc"	30	61,2	9,18	3350,7
Izon : secteur 8 « Maures »	15	30,6	4,59	1675,4
Izon : secteur 9 « Galerie 1 »	28	57,1	8,57	3127,3
Izon : secteur 10 « Ferreyre »	40	81,6	12,24	4467,6
Izon : secteur 11 « Maye Blanc »	12	24,5	3,67	1340,3
Izon : secteur 12 « Lavigne »	39	79,6	11,93	4355,9
Izon : secteur 13 « Pierre Blanche »	75	153,0	22,95	8376,8
Izon : secteur 14 : « Galerie 2 »	70	142,8	21,42	7818,3
Lagorce : secteur 1 : « Lavergne »	24	49,0	7,34	2680,6
Lapouyade : secteur 1 « Peuchaud »	12	24,5	3,67	1340,3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

OAP Habitat	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum précisé dans l'OAP)	Population potentielles totale projetée par site OAP (en hab.)	Besoin journalier potentiel attendu sur le site à terme (m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur le site (en m3/an)
Les Billaux : secteur 1 « Barrail de Cullé »	14	28,6	4,28	1563,7
Les Peintures : Secteur 1 : Petit Bois	30	61,2	9,18	3350,7
Les Peintures : Secteur 2 : Le Bourg	10	20,4	3,06	1116,9
Les Peintures : Secteur 3 : Champs du Bois / Pont de Got	16	32,6	4,90	1787,0
Les Peintures : Secteur 4 : Rolland	6	12,2	1,84	670,1
Libourne : Secteur 1 : Monsabert	35	71,4	10,71	3909,2
Libourne : secteur 2 : « François Mauriac »	50	102,0	15,30	5584,5
Libourne : secteur 3 : « Rue de Montaudon »	45	91,8	13,77	5026,1
Libourne : Secteur 5 : « Peyronneau »	110	224,4	33,66	12285,9
Libourne : Secteur 7 : « Doumayne »	25	51,0	7,65	2792,3
Libourne : Secteur 8 : « Secteur des Chais »	240	489,6	73,44	26805,6
Maransin : Secteur 1 : Bourg-Nord	8	16,3	2,45	893,5
Maransin : Secteur 2 : « Gail-Est »	10	20,4	3,06	1116,9
Maransin : Secteur 3 « Virles »	2	4,1	0,61	223,4
Moulon : Secteur 1 : « Bourg »	15	30,6	4,59	1675,4
Nérigean : Secteur 1 : « Bourg »	28	57,1	8,57	3127,3
Saint Denis de Pile : Secteur 1 : « Haut-Mexant »	33	67,3	10,10	3685,8
Saint Denis de Pile : Secteur 2 : « Route de Lussac »	73	148,9	22,34	8153,4
Saint Denis de Pile : Secteur 5 : Rue des Gravières	15	30,6	4,59	1675,4
Saint Denis de Pile : Secteur 6 : Général de Gaulle	14	28,6	4,28	1563,7
Saint Denis de Pile : Secteur 7 : Champ d'Henry/La Cime du Bois	62	126,5	18,97	6924,8
Saint-Médard de Guizières : Secteur 2 : Chemin des Bergeries	14	28,6	4,28	1563,7
Saint-Médard de Guizières : Secteur 3 : Quartier de la Gare	54	110,2	16,52	6031,3
Saint-Seurin dur l'Isle : Secteur 1 : Barry	42	85,7	12,85	4691,0
Saint-Seurin sur l'Isle : Secteur 2 : Rue Paul Valéry	40	81,6	12,24	4467,6
Vayres : Secteur 1 : Centre-bourg	25	51,0	7,65	2792,3
Vayres : Secteur 2 : Nioton	30	61,2	9,18	3350,7
Vayres : Secteur 3 : Avenue d'Izon	15	30,6	4,59	1675,4
Vayres : Secteur 4 : Le Déroc	20	40,8	6,12	2233,8
Vayres : Secteur 5 : Embeyres	5	10,2	1,53	558,5

Avec toutes les limites liées à cet exercice, l'urbanisation des sites couverts par les OAP figurant dans le tableau précédent aura pour corollaire un volume journalier en eau potable cumulé de l'ordre de 649 m^3/j, soit un volume annuel estimé de 237 006 m^3/an. Ces besoins en eau seront à satisfaire au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation des différents sites.

Le tableau suivant dresse la synthèse de ces volumes, selon les différents MO AEP qui couvrent le territoire de la CDA du Libournais. Ils ont pour corollaire l'urbanisation de tous les sites couverts par une OAP « Habitat » présentés dans le projet de PLUi.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

MO AEP	Volume potentiel annuel associé à l'urbanisation des sites couverts par une OAP (en m3/an)
SIEPA du Nord Libournais	31 050
SIAEPAVID	77 513
SIAEPA de la Région d'Arveyres	70 476
SIEA Est Libournais	-
CALI	57 967

Volumes potentiellement associés aux sites OAP par MO AEP

3/ Estimation des besoins supplémentaires en eau potable induits par l'accroissement de population sur chaque commune

La production de logements associe 2 mécaniques :

- *La production de logements permettant de maintenir la population de la CA du Libournais à son niveau actuel* : c'est l'effet du point mort. *De facto*, les consommations AEP associées à ces nouveaux logements sont nulles puisque correspondant aux volumes d'habitations « déjà occupées ».
- *La production de logements permettant d'accroitre la population de la CA du Libournais* : ce sont donc bien **ces** logements qui auront pour corollaire des prélèvements supplémentaires sur la ressource en eau potable, par rapport à aujourd'hui.

Le tableau suivant dresse la synthèse des logements que permet la mise en œuvre du PLUi (PA et PC déjà déposés ou accordés non comptabilisés puisque ne relevant pas de la mise en œuvre du PLUi). La population projetée inhérente aux logements voués à accueillir des habitants supplémentaires, a été estimée. La composition des ménages pour chaque logement étant inconnue, la projection de la population attendue est basée sur la taille des ménages projetée à l'horizon 2037 (soit 2,04). Les zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du PLUi, ne sont pas comptabilisées dans ce tableau.

Commune	Nombre total de logements attendus (hors PA et PC déposés ou accordés)	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de population supplémentaire	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037
ABZAC	36	16	20	41
ARVEYRES	46	27	19	39
BAYAS	1	1	0	1
LES BILLAUX	53	59	-6	-12
BONZAC	30	12	18	37
CADARSAC	8	4	4	7
CAMPS-SUR-L'ISLE	66	25	41	83
CHAMADELLE	32	12	20	40
COUTRAS	955	430	525	1071
DAIGNAC	2	2	-1	-1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	Nombre total de logements attendus (hors PA et PC déposés ou accordés)	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de population supplémentaire	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037
DARDENAC	1	0	1	2
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	20	21	-1	-2
ESPIET	16	14	2	3
LE FIEU	18	7	11	21
GENISSAC	15	13	2	3
GOURS	60	23	37	75
GUITRES	165	61	104	213
IZON	526	315	211	430
LAGORCE	55	21	34	69
LALANDE-DE-POMEROL	15	9	6	13
LAPOUYADE	24	9	15	31
LIBOURNE	1390	534	856	1747
MARANSIN	26	10	16	33
MOULON	16	6	10	20
NERIGEAN	2	11	-10	-19
LES PEINTURES	94	36	58	117
POMEROL	16	6	10	20
PORCHERES	25	9	16	32
PUYNORMAND	14	5	9	18
SABLONS	30	12	18	37
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	25	9	16	32
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	30	12	18	37
SAINT-CIERS-D'ABZAC	38	14	24	48
SAINT-DENIS-DE-PILE	314	130	184	375
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	24	24	-1	-1
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	30	12	18	37
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	28	11	17	35
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	88	60	28	58
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	5	3	2	3
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	20	8	12	25
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	305	128	177	361
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	13	5	8	17
TIZAC-DE-CURTON	2	1	1	1
TIZAC-DE-LAPOUYADE	21	8	13	27
VAYRES	159	133	26	53
TOTAL	**4853**	**2269**	**2586**	**5275**

Rappel : Les zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du plan, ne sont pas comptabilisées.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le tableau suivant dresse la synthèse des volumes AEP que vont potentiellement générer les habitants supplémentaires (zones 1AU ouvertes à l'urbanisation après 6 ans, non incluses). Deux calculs sont proposés à cet effet :

- *La 1ère estimation* est basée sur une consommation journalière moyenne « classique », soit **150 L/j/hab**.
- *La 2nde estimation* est basée sur la consommation par abonné observée en 2023 sur chaque MO AEP. Ces données sont issues des RPQS mis à disposition par chaque maître d'ouvrage, à l'exception du SIEA Est Libournais (mobilisation des données de SISPEA, l'information étant absente du document). Concernant le SIAEPAVID, les consommations par abonnée étant établies pour chaque entité de gestion (Isle/Dronne/Eglisottes-et-Chalaures), une consommation par abonné moyenne a été calculée. **On considère ici : 1 abonné = 1 logement**.

Commune	Besoin journalier potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/an)	Besoin annuel potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/an)
	Sur la base d'une consommation de 150 l/j/hab.		Sur la base d'une consommation par abonné selon les données du RPQS 2023 de chaque MO AEP
ABZAC	6,1	2 234	2 058
ARVEYRES	5,8	2 122	2 071
BAYAS	0,1	45	43
LES BILLAUX	-1,8	-670	-768
BONZAC	5,5	2 010	1 926
CADARSAC	1,1	391	382
CAMPS-SUR-L'ISLE	12,5	4 557	4 198
CHAMADELLE	6,0	2 178	2 007
COUTRAS	160,6	58 615	54 002
DAIGNAC	-0,2	-56	-55
DARDENAC	0,3	112	109
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	-0,3	-112	-103
ESPIET	0,5	168	164
LE FIEU	3,2	1 173	1 080
GENISSAC	0,5	168	164
GOURS	11,3	4 133	3 807
GUITRES	31,9	11 660	11 171
IZON	64,5	23 555	22 988
LAGORCE	10,4	3 797	3 638
LALANDE-DE-POMEROL	2,0	715	819
LAPOUYADE	4,6	1 675	1 605
LIBOURNE	262,1	95 651	109 619
MARANSIN	4,9	1 787	1 712
MOULON	3,1	1 117	1 090
NERIGEAN	-2,9	-1 061	-1 036

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	Besoin journalier potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/an)	Besoin annuel potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/an)
	Sur la base d'une consommation de 150 l/j/hab.		Sur la base d'une consommation par abonné selon les données du RPQS 2023 de chaque MO AEP
LES PEINTURES	17,6	6 422	5 917
POMEROL	3,1	1 117	1 405
PORCHERES	4,7	1 731	1 595
PUYNORMAND	2,8	1 005	926
SABLONS	5,5	2 022	1 937
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	4,7	1 731	1 595
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	5,5	2 022	1 862
SAINT-CIERS-D'ABZAC	7,2	2 625	2 515
SAINT-DENIS-DE-PILE	56,2	20 506	19 645
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	-0,2	-56	-55
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	5,5	2 022	1 937
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	5,2	1 899	1 819
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	8,7	3 172	2 922
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	0,5	168	164
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	3,8	1 374	1 266
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	54,1	19 747	18 193
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	2,5	927	888
TIZAC-DE-CURTON	0,2	56	55
TIZAC-DE-LAPOUYADE	4,0	1 452	1 391
VAYRES	8,0	2 904	2 834
TOTAL	**791,3**	**288 808**	291 501

Rappel : Les zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du plan, ne sont pas comptabilisées.

Maître d'ouvrage AEP	Conso par abonné en 2023
SIEPA du Nord Libournais	107,0
SIAEPAVID	102,9 (moyenne sur les 3 entités)
SIAEPA de la Région d'Arveyres	109,0
SIEA Est Libournais	140,5
CALI	128,0

Sources : RPQS 2023 des différents MO, SISPEA (pour SIEA Est Libournais)

Les estimations en première intention menées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, mettent en évidence que l'accueil de population supplémentaire via la mise en œuvre du document d'urbanisme, aura pour corollaire un volume global estimé d'environ 288800 m^3 à 291500

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

m^3 par an, à l'horizon 2037 et sans intégration des zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation aura lieu après 6 ans la date d'approbation du plan.

Le tableau suivant dresse la synthèse des volumes totaux associés à l'accueil de population supplémentaire à l'horizon 2037, et ventilés selon les différents maîtres d'ouvrage AEP.

Maître d'ouvrage AEP	Besoin annuel global estimé sur la base d'une conso moy de 150 L/j/hab	Besoin annuel global estimé sur la base de la conso moy par abonné
SIEPA du Nord Libournais	52 427	50 226
SIAEPAVID	109 981	101 326
SIAEPA de la Région d'Arveyres	29 587	28 874
SIEA Est Libournais	1 117	1 405
CALI	95 696	109 670
Volume total (en m3/an)	288 808	291 501

*Estimations des besoins associés à l'accroissement de la population, ventilés par maître d'ouvrage AEP, et **sans** intégration des zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du plan*

Afin de maîtriser les pressions sur la ressource en eau potable, et de temporiser le développement urbain, plusieurs zones 1AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que 6 ans après l'approbation du PLU intercommunal. Le tableau suivant met en évidence les communes concernées et la population qui sera alors associée à leur mise en œuvre. Les OAP correspondantes sont également précisées.

COMMUNE	Site OAP	Nombre moyen de logements attendus sur site	Population estimée sur site
CADARSAC	Pinçon (phase 2)	2	4
ESPIET	La Gueynotte	9	18
NERIGEAN	Bourg	28	57
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	Quartier de la Gare	52	106
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	Rue Paul Valéry	38	77
VAYRES	Embeyres	5	10
		134	**272**

Le tableau suivant met en évidence la population supplémentaire estimée à l'horizon 2037 sur ces communes, une fois que les zones 1AU précitées pourront être ouvertes à l'urbanisation. Les besoins en eau potable sont évalués en conséquence (sur la base de 150l/j/hab).

COMMUNE	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037, avec intégration des zones 1AU « post 6 ans »	Besoin journalier potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à l'horizon 2037 (en m3/an)
CADARSAC	11	1,7	602,3
ESPIET	21	3,2	1149,8
NERIGEAN	38	5,7	2080,5
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	164	24,6	8979,0
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	438	65,7	23980,5
VAYRES	63	9,5	3449,3
TOTAL	**735**	110,3	40241,3

*Estimations des besoins associés à l'accroissement de la population, **avec** intégration des zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du plan*

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le tableau suivant dresse la synthèse des volumes totaux associés à l'accueil de population supplémentaire à l'horizon 2037, et ventilés selon les différents maîtres d'ouvrage AEP, et avec intégration des zones 1AU précitées des communes de Cadarsac, Espiet, Nérigean, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Vayres.

Maître d'ouvrage AEP	Besoin annuel global estimé sur la base d'une conso moy de 150 L/j/hab	Besoin annuel global estimé sur la base de la conso moy par abonné
SIEPA du Nord Libournais	52 427	50 226
SIAEPAVID	109 981	110 587
SIAEPA de la Région d'Arveyres	29 587	33 670
SIEA Est Libournais	1 117	1 405
CALI	95 696	109 670
Volume total (en m3/an)	329 049	305 558

*Estimations des besoins associés à l'accroissement de la population, ventilés par maître d'ouvrage AEP, et **avec** intégration des zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du plan*

4/ Estimation des besoins supplémentaires en eau potable induits par le développement économique

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais promeut un développement économique principalement sur les communes de Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Médard-de-Guizières et Vayres, où les superficies à urbaniser engagées sont les plus importantes. Celui-ci aura pour corollaire des nouveaux besoins en eau potable.

Ces besoins ne peuvent être estimés avec finesse à ce stade de planification, la nature précise des activités économiques étant inconnue. Toutefois, l'évaluation environnementale du PLUi s'est attachée à apporter une estimation en première intention des volumes AEP potentiellement induits, sur la base des éléments établis dans la publication 2019 de l'Agence Française de Biodiversité « *La prévision à moyen et long terme de la demande en eau potable : bilan des méthodes et pratiques actuelles* ». Ainsi, les ratios suivants sont mobilisés.

Type d'activité	Consommation (en m3/j/ha)
Logistique	1,5
Tertiaire	4
Commerce et artisanat	4
Petites et moyennes industries	8
Industries	10
Activité inconnue	4

Comme le montre le tableau précédent, la consommation en eau potable peut être extrêmement variable en fonction du type d'activités qui opère sur la zone économique, avec des activités globalement peu consommatrices (logistique, entrepôts…) et d'autres plus gourmandes en eau potable (ex : industries).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Avec toutes les limites liées à l'exercice, le tableau suivant dresse une estimation en première intention, par site couvert par une OAP à vocation économique (en tout ou partie), des besoins qui pourraient potentiellement être induits par l'urbanisation des sites. Il convient de rappeler que les zones à vocation économiques 1AU, ne seront pas intégralement urbanisées. En effet, un coefficient d'emprise au sol s'applique, en fonction de la zone ou l'indice de la zone.

Le tableau suivant rappelle les sites à vocation économique couverts par une OAP. Le site existant du « Verdet » de Libourne n'est toutefois pas pris en compte, l'OAP ayant essentiellement vocation à assurer la requalification du site.

OAP à vocation économique	Vocation affichée dans l'OAP	Superficie brute mentionnée dans l'OAP (en ha)	zone du PLUi
Arveyres : secteur Barrail de Baron	activités	3,9, mais seuls 0,95 ha sont potentiellement voués à muter	UY
Arveyres : Chemin de Lande	artisanales, services avec accueil de clientèle ou commerces	1,6	1AUXx
Coutras : secteur Eygreteau 2	industrielle, artisanale, d'entrepôt et commerce de gros	18,7	1AUXy et 1AUXy1
Izon : Secteur « Anglumeau »	commerces de détail, activités de services accueillant une clientèle, et artisanat	1,1	UXa
Les Peintures : Grands Champs de Haut	commerces de détail, activités de services accueillant une clientèle, et artisanat	1,42	1AUXx
Saint Denis de Pile : Grand Frappe	artisanat	4,2	1AUXx
Saint Denis de Pile : Saint-Exupéry	artisanat et commerce	1,8	UXc
Saint-Médard de Guizières : Grands Champs de Bergerie	industrielle, artisanale, d'entrepôt et commerce de gros	12,4	1AUXy
Vayres : Camparian	artisanat, industrie et logistique	15	1AUXy

OAP à vocation économique	ES maximum (en %) d'après le règlement du PLUi	Superficie urbanisable après application du CES (en ha)	Ratio mobilisé (en m3/j/ha)	Besoin journalier potentiel attendu à terme sur le site (m3/j)	Besoin annuel potentiel attendu à terme sur le site (en m3/an)
Arveyres : secteur Barrail de Baron	70	0,665	4	2,66	970,9
Arveyres : chemin de Landes	75	1,2	4	4,8	1752
Coutras : secteur Eygreteau 2	75	14,0	4	56	20 477
Izon : Secteur « Anglumeau »	70	0,77	4	3,1	1124
Les Peintures : Grands Champs de Haut	75	1,1	4	4	1 555
Saint Denis de Pile : Grand Frappe	75	3,15	4	12,6	4599
Saint Denis de Pile : Saint-Exupéry	70	1,3	4	5	1 840
Saint-Médard de Guizières : Grands Champs de Bergerie	75	9,3	4	37	13 578
Vayres : Camparian	75	11,3	4	45	16 425

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le tableau suivant dresse la synthèse des volumes totaux associés au développement économique, et ventilés selon les différents maîtres d'ouvrage AEP.

Maître d'ouvrage AEP	Volume annuel global estimé
SIEPA du Nord Libournais	6439
SIAEPAVID	35 610
SIAEPA de la Région d'Arveyres	20271,9
SIEA Est Libournais	0
CALI	0
Volume total (en m3/an)	**62320,9**

5/ Estimation des besoins supplémentaires en eau potable induits par les OAP à vocation d'équipements à Libourne et Saint-Antoine-sur-l'Isle

- **Estimation en première intention des besoins associés à la création de l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC**

Sur la commune de Libourne, l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC a débuté à l'été 2024 avec l'arrivée progressive des 160 premiers personnels. Ils seront environ 580 à l'horizon 2027, mais ce personnel sera ventilé entre le site des Casernes (site localisé au sein du tissu urbain de Libourne) et celui de La Lamberte (zone 1AUEsc). A noter qu'à ce jour, il n'y a pas d'information sur la répartition du personnel entre les sites.

La mise en œuvre de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile va avoir pour corollaire des besoins en eau potable, du fait de l'accueil d'une population « active » sur les 2 sites.

Ces besoins ne peuvent être estimés avec finesse à ce stade de planification, d'autant plus qu'ils ne peuvent être comparés à des besoins inhérents à l'accueil d'une population résidentielle (comme l'est un habitant permanent). Toutefois, l'évaluation environnementale du PLUi s'est attachée à apporter une estimation *en première intention* des volumes AEP potentiellement induits.

Le SMEGREG a publié, en 2024, un guide méthodologique [1] dans lequel figure des ratios de consommation d'eau potable en fonction du type d'établissement.

TYPE D'ETABLISSEMENT	RATIO	REMARQUES
Bâtiment administratif de faible capacité (5 à 30 personnes)	30 à 50 litres / jour et employé 40 l/j/m² de bureau	S'applique à des bureaux recevant peu de public. Peut aussi correspondre à la consommation stricte des sanitaires d'un employé de bureau.
Grand ensemble de bureaux	100 à 150 litres / jour et employé administratif	Ce ratio s'applique plutôt aux grands ensembles de bureaux multiservices (cantine, clim, réception de visiteurs nombreux...). Il est souvent présenté, à tort, par rapport au précédent ratio comme correspondant aux bureaux climatisés. En effet, tous les types de climatisation ne consomment pas beaucoup d'eau, et d'autres postes de consommation peuvent expliquer la différence.

Extrait du guide du SMEGREG

[1] SMEGREG, 2024, Guide méthodologique d'analyse et de réduction des consommations d'eau dans les établissements tertiaires, 134 p.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Ainsi, sur la base d'une consommation de 50 l/j à 100 l/j par personnel sur l'ensemble des 2 sites (Les Casernes et La Lamberte), il peut être auguré un besoin journalier de l'ordre de 29 m^3/j (hypothèse basse) à 58 m^3/j (hypothèse haute). Cela suppose une occupation totale et concomitante des 2 sites, à l'horizon 2027.

Aussi, *avec toutes les limites liées à l'exercice*, sur la base d'une occupation des sites sur 5 jours par semaine sur 52 semaines, il peut être auguré un besoin annuel de l'ordre de 7540 m^3 (hypothèse basse) à 15 080 m^3 (hypothèse haute). Ce besoin sera assuré par la CALI, en tant que maître d'ouvrage AEP sur la commune de Libourne.

- **Estimation en première intention des besoins associés à la création possible d'un équipement pour personnes âgées à Saint-Antoine-sur-l'Isle**

La commune de Saint-Antoine-sur-l'Isle envisage potentiellement la création d'un équipement ayant vocation à accueillir les personnes âgées, traduit en zone 1AUE dans le zonage du PLUi. La création de cet équipement aura pour corollaire des besoins en eau potable, afin de satisfaire les besoins de la population reçue.

Le guide du SMEGREG publié en 2024 indique que les besoins inhérents aux maisons de repos et retraite s'appuient sur des ratios faisant appel au nombre de lits que comporte la construction.

TYPE D'ETABLISSEMENT	RATIO	REMARQUES
Maison de repos et de retraite	60 à 90 m³ / an et lit	82 m³/an/lit en moyenne en Gironde

Extrait du guide du SMEGREG

Cependant, à ce jour, il s'agit d'une intention de projet et aucune estimation du nombre de lits n'a été faite. L'évaluation environnementale ne peut donc poursuivre l'exercice de quantification des besoins AEP attendus pour la zone 1AUE de Saint-Antoine-sur-l'Isle.

6/ Bilan des besoins supplémentaires cumulés en eau potable induits par la mise en œuvre du projet de PLU intercommunal

La mise en œuvre du PLU intercommunal de la CDA du Libournais aura pour corollaire :

- Un accueil de nouvelles populations ;
- Un développement de l'activité économique, qui prend principalement corps dans les OAP établies pour les communes de Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Médard-de-Guizières et Vayres (Les Peintures, Izon et Arveyres dans une moindre mesure) ;
- L'implantation d'un nouvel équipement sur la commune de Libourne (l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC) dont la mise en œuvre a déjà débuté mais qui devrait s'achever à l'horizon 2027.

Le tableau suivant dresse la synthèse des besoins potentiels **supplémentaires** estimés en eau potable (exprimés dans les pages précédentes), à l'horizon 2037, *en fonction des différents maîtres d'ouvrage AEP*. Avec toutes les limites liées à l'exercice, **les besoins cumulés seront potentiellement de l'ordre de 366 209 m^3/an d'ici les 12 prochaines années**, via la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Maîtres d'ouvrage AEP	Volumes annuels potentiels estimés nécessaires pour l'accroissement démographique (m3/an)	Volumes potentiels nécessaires estimés pour le développement économique (m3/an)	Volumes potentiels nécessaires pour la nouvelle Unité de la 4ème UIISC (m3/an)
SIEPA du Nord Libournais	52 427	6439	
SIAEPAVID	109 981	35 610	
SIAEPA de la Région d'Arveyres	29 587	20271,9	
SIEA Est Libournais	1 117	0	
CALI	95 696	0	**15 080**

Maîtres d'ouvrage AEP	Volume annuel potentiel total estimé à l'horizon 2037 (m3/an)	Taux de sollicitation observé en 2023 sur la ressource AEP (%)	Capacité résiduelle de prélèvements sur les eaux brutes (m3)
SIEPA du Nord Libournais	**58866**	**92,6**	**89 243**
SIAEPAVID	**145591**	**95,4**	**96 191**
SIAEPA de la Région d'Arveyres	**49858,9**	**105,2**	**0**
SIEA Est Libournais	**1117**	**101,9**	**0**
CALI	**110776**	**87,3**	**322 656**

Comme le montre le tableau précédent, et avec toutes les limites liées à l'exercice, le projet de développement porté par le PLUi de la CDA 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 inféodées 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.

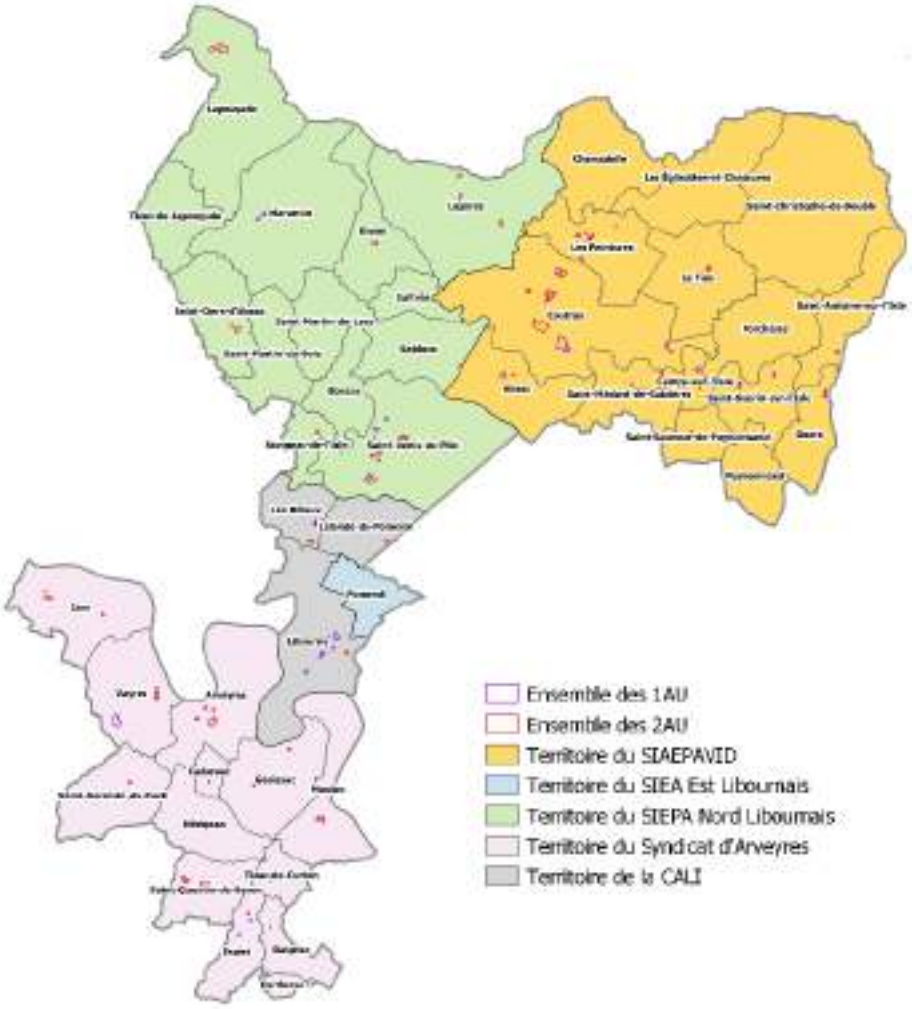
Consciente de l'enjeu lié à la ressource dans son ensemble, et de la notion de « bien commun » partagé bien au-delà des limites du territoire, la Communauté d'Agglomération du Libournais a fait de la préservation de la ressource en eau un axe fort de son projet.

Toutefois, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être à lui seul une réponse pour résoudre un problème qui embrasse de nombreuses collectivités girondines. En revanche, le PLUi adopte des mesures qui contribuent à limiter l'impact de son développement à l'horizon 2037 :

- **un développement démographique maîtrisé, comme première réponse apportée par la CDA du Libournais**
  La collectivité propose des modalités d'urbanisation qui encadrent davantage le processus de densification qui opère sur le territoire de la CDA. Par ailleurs, le PLUi organise un développement urbain phasé dans le temps, via le recours :
  - aux zones 2AU : celles-ci ne pourront ainsi être ouvertes à l'urbanisation *que* par une procédure de révision du PLUi.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- à un phasage supplémentaire de l'urbanisation sur les communes de Cadarsac, Espiet, Nérigean, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Vayres, via des zones 1AU qui ne pourront être ouvertes que 6 ans après l'approbation du PLUi.
  - Ces mesures combinées visent à temporiser le développement urbain, pendant que les MO AEP mettent en œuvre leur plans d'actions visant à la reconquête de la ressource en eau potable.



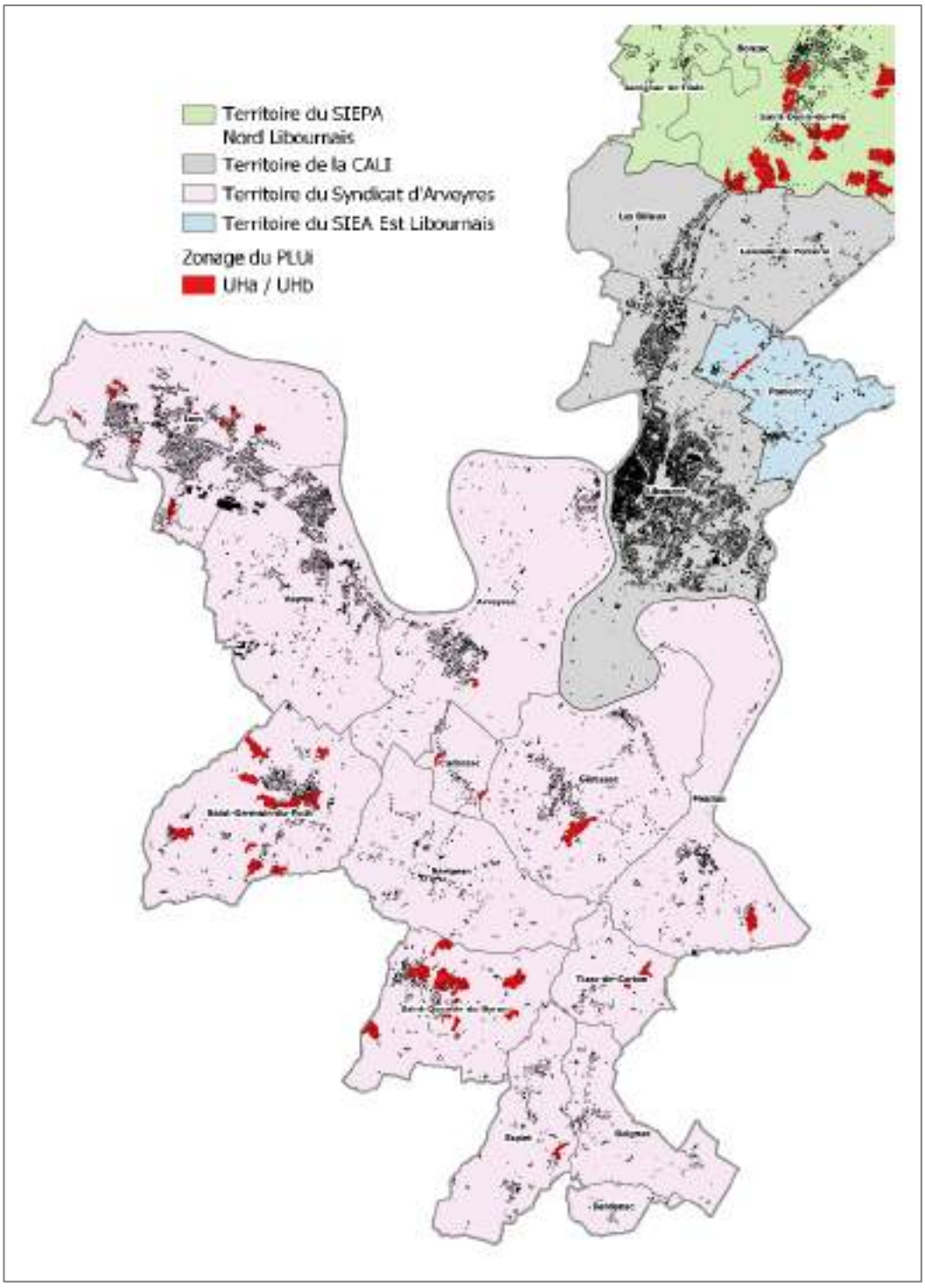
Sur le périmètre du Syndicat de la Région d'Arveyres, plusieurs communes ne disposent d'aucune zone 1AU (ni d'OAP en zone U), toute perspective de développement urbain notable ne reposant que sur une mobilisation ultérieure de réserves foncières : Saint-Quentin-de-Baron (qui a connu un développement certain sur la dernière période), Saint-Germain-du-Puch, Génissac, Tizac-de-Curton, Daignac.

Sur le périmètre du SIAEPAVID, les communes de Saint-Sauveur-de-Puynormand, du Fieu, des Eglisottes-et-Chalaures relèvent de ces mêmes dispositions.

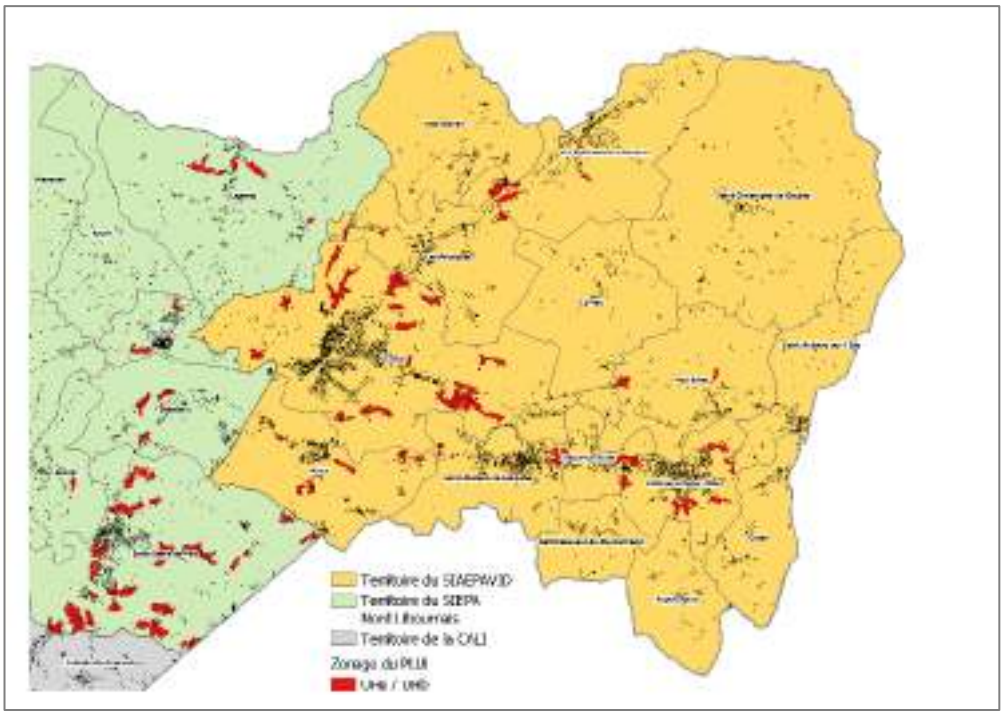
De plus, d'autres communes appartenant à ces deux syndicats, n'auront que pour perspectives d'accueil de nouvelles populations, la mobilisation du tissu urbain existant Avec toutes les incertitudes que cela suppose, du fait d'une rétention foncière possible. A savoir les communes de Dardenac, Puynormand, Porchères, Saint-Christophe-de-Double et Chamadelle.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

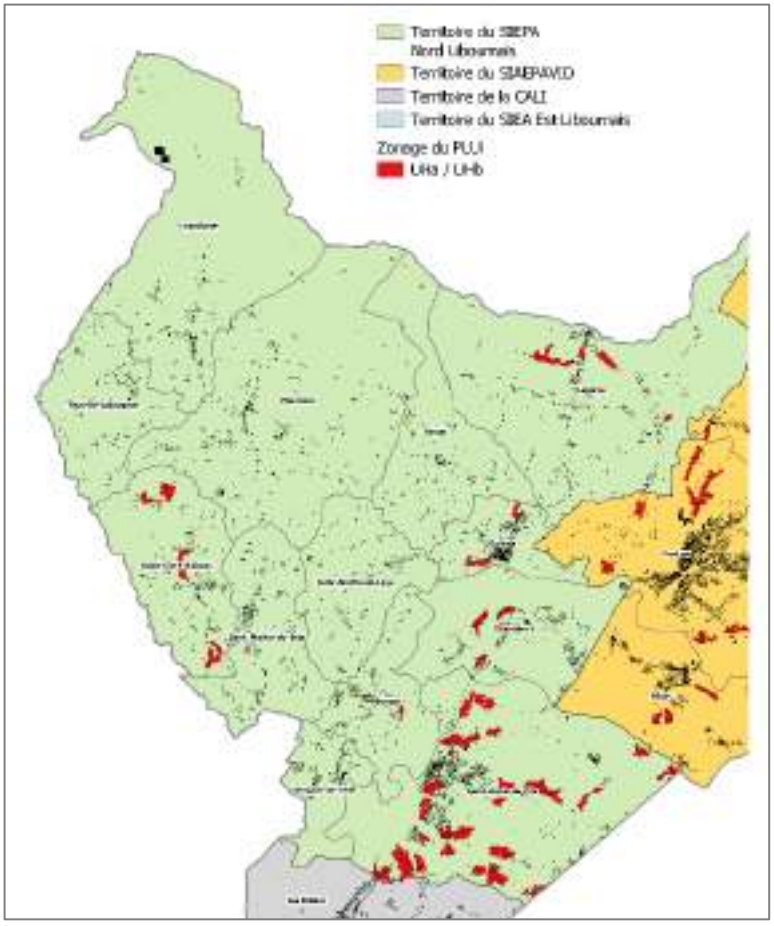
Par ailleurs, il convient de noter qu'un zonage UH est utilisé dans le PLUi de la CDA du Libournais. Dans cette zone, des restrictions à la constructibilité sont établies et seule la gestion (extension, annexe et piscine) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, est possible. Cet outil est mobilisé sur de nombreuses communes du territoire, notamment sur des communes appartenant au Syndicat d'Arveyres et au SIAEPAVID.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Le choix de contenir l'urbanisation via le recours à un zonage UH est également posé sur des communes appartenant à d'autres syndicats. Et notamment sur le SIEPA du Nord libournais, avec les communes telles que Saint-Denis-de-Pile, Guîtres, Saint-Ciers-d'Abzac, Lagorce, Sablons ou encore Bonzac.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Au global, le PLUi place sous l'égide de la zone UH (UHa / UHb) près de 755 ha. Soit près de 6,7 fois la superficie cumulée allouée pour l'ensemble des zones 1AU.

- **un développement urbain regroupé**, qui privilégie l'évolution du tissu urbain existant et l'extension en continuité de celui-ci. Le plan permet ici de limiter les extensions du réseau de distribution AEP (rationalisation du réseau existant), et *in fine*, les potentielles fuites qui pourraient arriver à long terme.

- **un règlement qui impose l'installation de système de réserve d'eau pluviale** :

  Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules…), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

  - *Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m3 ;*
  - *Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation de type collectif, à vocation économique de type commerces et activités de services, à vocation de bureau, à vocation de centre de congrès et d'exposition et pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le volume utile sera d'au moins 3 m3/120 m² de toiture ;*
  - *Pour toute nouvelle construction à vocation économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m3/200 m² de toiture, sauf si des dispositions techniques et/ou réglementaires sont déjà prévues par la réglementation à laquelle ces constructions et/ou ces activités, sont liées.*

  Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

De façon plus ciblée, **le Syndicat d'Arveyres** s'est pleinement engagé dans une politique visant la bonne adéquation entre les besoins AEP et la disponibilité de la ressource, ainsi qu'à la maîtrise des pressions exercées sur les nappes déficitaires de l'Eocène.

A cet effet, un plan a été établi par le maître d'ouvrage, organisé autour de 7 actions :

- ***Action n°1 : le Programme Pluriannuel d'Investissements (PPI)***

Le Schéma d'alimentation en eau potable du Syndicat a établi un programme pluriannuel d'investissements (PPI) qui vise à identifier les travaux sur les équipements (ouvrages, conduites, …).

Les critères de vétusté, de matériaux, d'usages, … ont été pris en compte pour dégager des priorités de travaux au nombre de 10. Les travaux identifiés dans ce PPI ont été engagés dès l'année 2023 pour réduire les pertes et assurer une gestion patrimoniale. L'objectif est de réduire drastiquement les volumes d'eau prélevés d'ici à 2028 pour respecter les autorisations préfectorales et de permettre la poursuite du développement du territoire à travers l'accueil de nouvelles populations.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le Syndicat d'Arveyres a ainsi estimé les gains potentiels sur les volumes de pertes, au regard des données entrantes et des hypothèses suivantes :

Secteur	Linéaire total	Pseudo-ILP 2023 (m³/j/km)	Linéaire à renouveler (km)	Gains potentiels estimés (m³/j)	Gains potentiels estimés (m³/an)
1.1	42	8,6	12,4	106,6	38 924
1.2	63	8,1	17,5	141,8	51 739
2	47	4,3	16,9	72,7	26 525
3	58	0,0	9,9	0,0	0
4	40	7,3	5,9	43,1	15 721
5.1	37	0,3	3,3	1,0	361
5.2	27	1,0	7	7,0	2 555
5.3	26	1,1	2,1	2,3	843
6	19	5,4	3,4	18,4	6 701
8	29	0,7	8,4	5,9	2 146
9.1	34	6,2	13,5	83,7	30 551
9.2	33	5,3	2,6	13,5	4 935
TOTAL	455		102,9	495,9	181 000

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES ECONOMISABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
PPI	15 000 000	2023-2027	≥ 2027	90 000
	12 000 000	2028-2030	≥ 2030	54 000
	3 000 000	2031-2032	≥ 2032	36 000

- ***Action n°2 : la sectorisation***

Les objectifs de la sectorisation du réseau d'eau potable sont :

- une recherche effective de fuite qui bonifie l'exploitation,
- une meilleure connaissance du patrimoine pour anticiper les évolutions du réseau (détérioration, dégradation, altération, …) et ainsi optimiser son fonctionnement,
- un outil de planification et d'anticipation des futurs investissements.

Très tôt (2006) et parallèlement à l'étude diagnostique, une sectorisation (9 secteurs) a été mise en place sur le territoire du SIAEPA de la Région d'Arveyres. En complément de cette sectorisation initiale, en 2009 et en 2020, deux découpages supplémentaires ont été établi (12 secteurs). Un dernier découpage réalisé en 2024 vise à réduire les secteurs les plus importants. Il est opérationnel depuis le début de l'année 2025 pour un coût d'investissement de plus de 110 000 € :

SECTEUR	COMMUNES	Linéaire de canalisation en km	Nombre d'abonnés
1-1 A	[illegible]	13	702
1-1 B		29	1 904
1-2 A	[illegible]	40	1 361
1-2 B		24	1 059
2 A	[illegible]	25	348
2 B		21	827
3	MOULON / GENISSAC	58	1 478
4	ST GERMAIN DU PUCH	40	1 273
5-1	ST CLUENTIN DE BARON	38	1 061
5-2	[illegible]	27	595
5-3	BARON	25	614
6	GENISSAC	17	178
8	TIZAC DE CURTON	31	502
9-1	GREZILLAC / GUILLAC / LUGAIGNAC / MOULON	35	635
9-2	SAIGNAC / SARDENAC / ESPRET / GREZILLAC / GUILLAC	33	518

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La quatrième phase de la sectorisation permet de diminuer le linéaire de réseau par secteur (Izon, Vayres et Arveyres) et ainsi d'affiner le suivi des courbes quotidiennes et de mieux cibler les campagnes de recherche de fuite sur un périmètre plus réduit.

Le Syndicat d'Arveyres a estimé un gain potentiel de 57 à 130 m3/j (soit 20 805 à 65 335 m3/an) en lien avec le déploiement de la 4ième phase de sectorisation.

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES ECONOMISABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
SECTORISATION 4ième phase	110 000	2024	≥ 2025	30 000

- ***Action n°3 : mission spécifique***

Afin d'améliorer la performance du réseau d'eau potable, des missions spécifiques de recherche de fuite vont être diligentées auprès de sociétés spécialisées rémunérées aux résultats obtenus. Ces prospections ciblées sur un territoire défini se feront en concertation avec l'exploitant du réseau afin de permettre l'accès aux équipements et s'assurer de la réparation des fuites trouvées.

Le syndicat estime un gain potentiel de 288 m3/j (soit 105 120 m3/an) à 578,4 m3/j (211 116 m3/an) en lien avec la mise en œuvre de cette mission spécifique. Pour l'année 2025, les volumes de pertes économisés seront pondérés sur le dernier trimestre compte-tenu du calendrier décrit ci-après.

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES ECONOMISABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
MISSION SPECIFIQUE	50 000	Fin du 3ième Trimestre 2025	4ième Trimestre 2025	40 000

- ***Action n°4 : régulation de pression***

Les objectifs de la mise en place de la régulation (réduction/modulation) de pression sur un réseau sont les suivants :

- réduire les volumes de fuites, donc les pertes sur le réseau,
- réduire les casses sur le réseau,
- augmenter la durée de vie des conduites et des équipements,
- optimiser les investissements de renouvellement du réseau,
- améliorer le rendement du réseau et l'Indice Linéaire de Pertes (ILP),
- diminuer les volumes prélevés dans les nappes profondes, donc préserver la ressource en eau potable.

Le schéma d'alimentation en eau potable propose sur la base d'une modélisation (jour moyen de consommation en situation actuelle – 2023) la mise en œuvre de 8 dispositifs de régulation de pressions (avec fermeture de certaines vannes) réglés comme suit (de manière à ne pas déstabiliser le fonctionnement actuel du réseau et à assurer une pression acceptable en tout point) :

- RP1 (S2 Arveyres) : stabilisateur aval réglé à 3.5 bars ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- RP2 (S1-1 Izon) : stabilisateur aval réglé à 3.5 bars ;
- RP3 (S3 Moulon) : réducteur de pression réglé avec une valeur de réduction de 2 bars ;
- RP4 (S8 Tizac-de-Curton) : stabilisateur aval réglé à 3.5 bars ;
- RP5 (S9-1 Moulon) : stabilisateur aval réglé à 4.0 bars et 1 vanne à fermer ;
- RP6 (S9-2 Daignac) : stabilisateur aval réglé à 4.5 bars ;
- RP7 (S4 Saint-Germain-du-Puch) : stabilisateur aval réglé à 3.5 bars ;
- RP8 (S3 Génissac) : stabilisateur aval réglé à 3.5 bars et 2 vannes à fermer.

Sur le reste du territoire, la baisse des pressions d'alimentation induirait à des dysfonctionnements (desserte dégradée voire impossible) du réseau, que ce soit au niveau du système d'adduction-distribution entre le pompage des Bouins et les réservoirs de Miot, au niveau du système entre le château d'eau de la Grave et la bâche de Camiac et Saint Denis, ou bien encore en aval du pompage de Grézillac. Les pressions ne peuvent ainsi être abaissées sur ces zones (listées de manière non exhaustive), dans la mesure où les pressions ne seraient plus acceptables en tout point.

Le Syndicat estime un gain potentiel d'environ 179 m3/j (soit 65 335 m3/an) en lien avec la mise en œuvre des 8 régulateurs de pressions proposés, soit environ 9% des volumes de pertes calculés en situation actuelle (2023). Cette approximation s'affranchit de facteurs qui resteront à confirmer lors de la mise en œuvre des dispositifs : effets de seuil, impact des matériaux, branchements, … Les consignes de régulation proposées à l'issue des simulations sous PORTEAU restent à valider ou à amender sur base d'essais de terrain par les services d'exploitation.

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES ECONOMISABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
REGULATION DE PRESSION	175 000	4ème Trimestre 2025	≥ 2026	50 000

- ***Action n°5 : la télérelève***

La maîtrise des surconsommations en domaine privé apparaît comme l'un des enjeux majeurs de la préservation de la ressource en eau. Le SIAEPA de la Région d'Arveyres a financé à hauteur de plus de 1 290 000 € le déploiement sur 3 ans (2023 à 2025) de la télérelève sur l'ensemble de ses compteurs d'eau pour apporter un service supplémentaire à ses usagers permettant de limiter au mieux les fuites en domaine privée en nombre et en volume. Ces volumes « non perdus » à terme pourront ainsi être utilisés en vue de satisfaire les besoins liés à l'évolution de notre territoire.

Le Syndicat d'Arveyres estime un gain potentiel d'environ de 30 672 à 50 779 m3/an en lien avec le déploiement de la télérelève.

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES ECONOMISABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
TELERELEVE	1 290 000	2023 à 2025	≥ 2026	30 000

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- ***Action n°6 : Communication et accompagnement technique***

Cette action se traduit notamment par :

- ***L'adhésion au SMEGREG – Membre du Club « j'éco l'eau Gironde »*** **:**

Le SIAEPA de la Région d'Arveyres est compétent en matière de production, traitement, transport et distribution d'eau potable et veut contribuer à la gestion de la ressource en eau dans laquelle il prélève. C'est pourquoi, au début de l'année 2022, le Comité Syndical du SIAEPA de la Région d'Arveyres a délibéré à l'unanimité pour adhérer au SMEGREG (Syndicat mixte d'étude et de gestion de la ressource en eau du département de la Gironde). Le 16 novembre 2022, un arrêté préfectoral a étendu le périmètre du SMEGREG pour intégrer le SIAEPA de la Région d'Arveyres.

- ***Les matériels hydro-économes*** **:**

En réponse à l'Appel à Projets de l'Agence de l'Eau Adour Garonne – Economies et efficience de l'eau 2023-2024, le SMEGREG a organisé un groupement d'achat, à l'échelle départementale, de matériels hydro-économes (mousseurs pour les robinets, réducteur de débit de douche, douchette économe, sac de réduction du volume des chasses d'eau …) destinés aux usagers publics et privés. Le SMEGREG a proposé aux collectivités intéressées d'intégrer ce groupement d'achat pour bénéficier de tarifs négociés dans le cadre d'un marché à bons de commande. Au vu des enjeux et de l'intérêt général de cette action, le SIAEPA de la Région d'Arveyres s'est porté volontaire pour participer activement à cette démarche en finançant l'acquisition de ces équipements (au nombre de 6 000) à hauteur de 75 000 €. La distribution, à titre gratuit, des matériels hydro-économes auprès des usagers publics et privés volontaires a débuté au mois de mai 2025 à l'occasion de la manifestation « Economisons la ressource en eau » et se poursuivra tout au long de cette même année.

- ***La recherche de ressources de substitution pour les usages des collectivités et des professionnels appartenant à son territoire et ne nécessitant pas la qualité de l'eau potable***

✓ *Puits / forages ou système de récupération des eaux pluviales* :

Au sein de son programme pluriannuel d'actions, le SIAEPA de la Région d'Arveyres prévoit une sensibilisation des communes aux économies d'eau. Cette sensibilisation porte sur l'utilisation de ressources de substitution consistant à utiliser des systèmes de récupération des eaux pluviales ou à réaliser un puits ou un forage captant un aquifère des alluvions de la Dordogne. Dans cet esprit, une convention tripartite a été signée en juillet 2025 avec la commune d'IZON et le SMEGREG pour l'arrosage de ces terrains de football avec une économie identifiée à terme de 10 000 m3 d'eau par an. La commune de Vayres dispose déjà d'une cuve de récupération des eaux pluviales de 30 m3, utilisée pour l'arrosage des aires de sport. Les communes d'Arveyres et Génissac ont mises en œuvre, pour l'arrosage des espaces verts et des stades, des puits captant les alluvions de la rivière. L'économie d'eau générée par ces ouvrages déjà existant (exploitant une ressource beaucoup moins "sensible") est de 6 000 m3 d'eau par an.

Une action envers les professionnels identifiés comme « gros consommateurs » est engagée pour déterminer les substitutions potentielles réalisables à leur niveau.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

✓ *La réutilisation des Eaux Usées Traitées (REUT)*

Plusieurs projets sont à l'étude sur le territoire du Syndicat de la Région d'Arveyres et notamment sur les rejets traités de la STEP de VAYRES 4500 EH en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Le Syndicat d'Arveyres a estimé un gain potentiel de 35 800 à 101 200 m3/an en lien avec la sollicitation de ressources de substitution pour les usagers publics et l'installation de matériels hydro-économes.

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES ECONOMISABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
COMMUNICATION ET ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE	75 000	2025	> 2026	50 000

- ***Action n°7 : Substitution***

Afin de limiter les prélèvements dans la nappe déficitaire de l'Eocène Centre et de diversifier les ressources, une étude pilotée dans les alluvions de la Dordogne a été menée par le SMEGREG. Les résultats ont identifié une solution de substitution locale de capacité satisfaisante, à proximité du forage de Grand Barrail à CADARSAC, rendu possible compte-tenu du ratio investissement/volume substitué.

Les investigations approfondies sur ce projet ont permis de conforter notamment la faisabilité technico-économique de cet équipement permettant d'envisager sa mise en œuvre en 2025 puis son exploitation au plus tard en 2026.

Le forage de substitution réalisé dans la nappe alluviale de la Dordogne sur la commune de CADARSAC permettra de diminuer sensiblement les prélèvements dans la nappe éocène à hauteur de 250 000 à 300 000 m³/an. Ce site a été identifié lors d'une étude réalisée par le SMEGREG en 2011 dont la CLE (Commission Locale de l'Eau) réunie le 03 juin 2013 a émis un avis favorable sur les résultats de cette prospection.

Des investigations complémentaires ont acté la faisabilité technico-économique de cet équipement (qualité de l'eau brute confirmée par analyse et pompage d'essai validant un débit maximum de 40 m³/h pour un investissement de 1 million d'euro) permettant d'engager sa mise en œuvre (dossier de déclaration n°056-23) au début de l'année 2025.
La mise en exploitation en vue de la distribution d'eau destinée à la consommation humaine sera effective, après l'avis de l'hydrogéologue et l'obtention des autorisations nécessaires, d'ici à la fin du premier trimestre 2026.

Le Syndicat d'Arveyres a estimé un volume substituable de 250 000 à 300 000 m3/an. Les volumes mobilisés se déduiront des volumes à prélever dans la nappe de l'Eocène Centre réduisant ainsi la pression sur cette ressource déficitaire.

ACTION	COUT (€ HT)	CALENDRIER		VOLUMES SUBSTITUABLES (m³/an)
		MISE EN OEUVRE	OPERATIONNEL	
SUBSTITUTION	1 000 000	2025	> 2026	250 000

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le tableau suivant dresse le bilan des actions engagées par le Syndicat d'Arveyres, ainsi que des volumes d'eau potable pouvant être économisés.

	ACTIONS	MOYENS	AMENAGEMENTS	VOLUMES ECONOMISABLES (m³)			VOLUMES SUBSTITUABLES (m³)	COÛT/5 ANS 2025-2027 (€)	COÛT/3 ANS 2028-2030 (€)	COÛT/2 ANS 2031-2032 (€)	COÛT/10 ANS (€)	COÛT ANNUEL (€)
				2025-2027 (5 ans)	2028-2030 (3 ans)	2031-2032 (2 ans)						
1	Renouveler les réseaux et les branchements	Appliquer les prescriptions du Programme Pluriannuel d'Investissements (PPI)	100 km renouvelés	90 000	54 000	36 000		12 616 210	13 061 840	6 274 775	31 942 825	3 194 283
2	Rechercher des fuites invisibles	Sectorisation optimisée grâce à la quatrième phase de mise en œuvre opérationnelle en 2026	15 secteurs (initialement 12)	15 000	9 000	6 000		110 000	-	-	110 000	11 000
3	Améliorer la performance du réseau	Mission spécifique confiée à un prestataire	Prospection ciblée sur un territoire défini	40 000	-	-		125 000	75 000	50 000	250 000	25 000
4	Optimiser la distribution pour limiter les volumes perdus et protéger au mieux les équipements des contraintes mécaniques	Régulation de la pression par réduction et/ou modulation avec la mise en place des premiers équipements en 2025	Réducteur et/ou modulateur de pression	25 000	15 000	10 000		175 000	-	-	175 000	17 500
5	Permettre aux usagers publics et privés de suivre instantanément leur consommation (alerte en cas de suspicion de fuite, ...) pour intervenir plus rapidement sur les fuites identifiées et ainsi limiter les prélèvements sur la ressource	Télérelève (compteurs d'eau connectés), dont le déploiement sera achevé au premier trimestre 2026	> 12 000 compteurs	50 000	-	-		1 250 000	-	-	1 250 000	125 000
6	Promouvoir les économies d'eau	Acquisition, au sein d'un groupement de commandes piloté par le SMEGREG (Syndicat Mixte d'Etude et de Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde) dont notre collectivité est membre, d'appareils hydro-économes qui seront remis gratuitement à nos usagers publics et privés en 2026	6 000 kits	15 000	9 000	6 000		75 000	-	-	75 000	7 500
		Sensibilisation des acteurs publics et privés à l'utilisation de ressource alternative (puits ou forages en nappe peu profonde, récupération des eaux pluviales, REUT - Réutilisation des Eaux Usées Traitées, ...) pour des besoins non sanitaires (arrosage de stade, nettoyage de voirie et de trottoir, ...)	Equipements à déployer au niveau des unités de traitement	10 000	6 000	4 000		100 000	60 000	40 000	200 000	20 000
7	Diversifier les ressources	Substitution	Forage en nappe alluviale	-	-	-	250 000	1 000 000	-	-	1 000 000	100 000
TOTAL				225 000	93 000	62 000	250 000	14 491 210 €	13 186 840 €	6 364 775 €	34 842 825 €	3 484 283 €

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Ce programme d'actions nourrit ainsi un plan général d'économies d'eau qui repose sur 3 objectifs fixés par le Syndicat d'Arveyres :

- ✓ Objectif n°1 : 2023-2027 (5 ans) – Limiter le prélèvement des volumes annuels à 2 000 000 m³,
- ✓ Objectif n°2 : 2028-2030 (3 ans) – Baisser le prélèvement des volumes annuels à 1 950 000 m³,
- ✓ Objectif n°3 – 2031-2032 (2 ans) – Baisser et maintenir le prélèvement des volumes annuels à 1 900000 m³.

Ces objectifs sont associés à des objectifs d'amélioration de performance du réseau de distribution. Le tableau suivant en dresse la synthèse.

CALENDRIER	PERFORMANCE DU RESEAU		
	Rendement	Indice Linéaire de Pertes (ILP)	Taux de renouvellement
2023-2027 (5 ANS)	76,5 %	3,00 m3/km/jour	1,6%
2028-2030 (3 ANS)	79,5%	2,30 m3/km/jour	2,4%
2031-2032 (2 ANS)	80,5%	2,10 m3/km/jour	2,8%

Données : Syndicat d'Arveyres

Ainsi, en considérant :

- **le volume prélevable autorisé** (2 060 000 m^3/an),
- **les volumes prélevés en 2023** (quasi 2 168 000 m^3), traduisant un manque d'environ 108 000 m3 au regard des prélèvements d'eau brute réalisée cette année-là,
- **les besoins potentiels en eau potable induits par la mise en œuvre du PLUi au niveau du Syndicat d'Arveyres** (environ 50 000 m^3/an),
- **les volumes économisables à l'horizon 2027 (soit 225 000 m^3),puis 2030 et 2032, présentés par le Syndicat d'Arveyres,**
- **et les volumes substituables** issus de la mise en service attendue du forage de Cadarsac (250000 m^3)

il peut être auguré que le projet de PLUi sera compatible avec la ressource en eau potable au niveau du Syndicat d'Arveyres d'ici les prochaines années.

Notons qu'un indicateur de suivi est proposé dans le PLUi pour apprécier le potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%).

Concernant **le SIAEPAVID**, pour lequel la situation est moins difficile, une étude hydraulique globale inter-service pour l'interconnexion du service et l'économie de la ressource en eau est projetée, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération du Libournais, pour un montant cumulé de 200000 euros

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Projets à l'étude	Montants prévisionnels en €	Montants prévisionnels de l'année précédente en €
Diagnostic AEP – Étude hydraulique globale inter-service pour l'interconnexion du service et l'économie de la ressource en eau en collaboration avec la Communauté d'Agglomération de Libourne (CALI)	90 000	/
Renouvellement du réseau d'eau potable, rue de Verdun, commune de St Seurin sur l'Isle	300 000	/

Extrait RPQS 2023 SIAEPAVID - Secteur Isle

Projets à l'étude	Montants prévisionnels en €	Montants prévisionnels de l'année précédente en €
Diagnostic AEP – Etude hydraulique globale inter-service pour l'interconnexion du service et l'économie de la ressource en eau	90 000,00 €	/

Extrait RPQS 2023 SIAEPAVID - Secteur Isle

Projets à l'étude	Montants prévisionnels en €	Montants prévisionnels de l'année précédente en €
Diagnostic AEP – Etude hydraulique globale inter-service pour l'interconnexion du service et l'économie de la ressource en eau	20 000 €	/
Renouvellement AEP aux Chagnasses	400 000 €	0

Extrait RPQS 2023 SIAEPAVID – Secteur Dronne

De plus, le SIAEPAVID a procédé à d'importants investissements sur la période 2014-2024 pour renouveler le réseau de distribution existant. Ainsi, sur ce pas de temps, c'est plus de 11 millions d'euros qui ont été destiné à ces opérations de renouvellement et aux travaux sur les ouvrages.

Montant des investissements depuis 10 ans (2014-2024) en € HT	Ouvrages	Renouvellement de réseaux		TOTAL € HT
		Fuites	Autres (urbanisme, dévoiements...)	
UDI Vallée de l'Isle	950 000 €	2 733 500 €	2 794 500 €	6 478 000 €
UDI Vallée de la Dronne	720 000 €	600 000 €	2 400 000 €	3 720 000 €
UDI Les Eglisottes	655 000 €	433 000 €	0 €	1 088 000 €
TOTAL SIAEPAVID	2 325 000 €	3 766 500 €	5 194 500 €	11 286 000 €

En 2024, plus de 11 km de réseaux ont été renouvelés.

	Renouvellement Sur les 5 années précédentes (en km)					Taux moyen de renouvellement sur les 5 dernières années (%)				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
UDI - Vallée de L'Isle – Régie (en m)	7,9	8,1	8,6	7,7	5,3	0,49	0,5	0,53	0,48	0,34
UDI - Les Eglisottes et Chalaures - Régie (en m)	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,3	0,05	0,05	0,05
UDI - Vallée de la Dronne DSP SAUR (en m)	7,2	9,4	7,4	7,1	5,7	1,15	1,49	1,19	1,15	0,85
TOTAL SIAEPAVID (en m)	15,4	17,5	16,1	15,6	11,1	0,63	0,71	0,65	0,63	0,45

A l'instar du Syndicat d'Arveyres, le SIAEPAVID a défini plusieurs axes de travail et d'amélioration qui vont concourir à économiser la ressource :

- ✓ La poursuite de la politique de recherches de fuites sur le réseau de distribution ;
- ✓ La mise en place de la télérelève : en effet, la télérelève des compteurs d'eau apparaît comme l'une des meilleures solutions pour assurer un service de qualité pour le suivi des

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

consommations des usagers. Le programme est fixé à 1 000 000 € HT sur 4 ans (2025-2028), avec une participation de l'Agence de l'Eau Adour Garonne (montant total prévisionnel : 1500000 euros)

- ✓ L'augmentation du prix de l'eau ;
- ✓ La promotion des économies d'eau (communication, mise à disposition d'appareils hydro-économes…).

Le SIAEPAVID a procédé à une estimation des volumes économisables qui peuvent être issus de cette reconquête, et indique un volume minimal d'environ 461000 m^3 à l'horizon 2032. Et potentiellement 586000 m^3 à l'horizon 2038.

Le tableau suivant met en évidence ces volumes, ventilés par UDI et par axes d'amélioration.

	UDI Vallée de l'Isle **	UDI Les Eglisottes	UDI Vallée de la Dronne (Gours-Chervaux sur Dronne)	Volumes d'eau économisables en m³ : Estimation basse (horizon 2032)	Estimation haute (horizon 2038)	Investissements prévisionnels 2025-2038
Travaux- Recherche de fuites * *Base renouvellement de réseau des précédents diagnostic*	0	100 000	100 000	170 030	315 000	10 000 000 €
Mise en place de la télérelève Economie de 10 %	10 000	30 000	non chiffré	70 000	87 000	1 500 000 €
Augmentation du prix de l'eau Passage d'une conso de 100 m³/abonné à 80 m³/abonné	144 000	28 000	100 000	210 000	264 000	0 €
Promouvoir les économies d'eau Développement de la communication – mise à disposition d'appareils hydro-économes	9 000	1 000	10 000	10 000	20 000	75 000 €
Ressource de substitutions	Impossible Pas de solution					
TOTAL SIAEPAVID	290 000	159 000	210 000	461 000	686 000	20 555 000 €

* chiffrage est basé dans l'audit en cours d'évaluation mutualisée avec les services de la CALI

** Abzac, Coutras sur l'L, Génac, Lalande, Puynormand, St Sauveur de P., St Antoine sur l'L, St Christophe de L., St Germain du L., St Médard de G., St Seurin de P., Vayres et Coutras

Actuellement, le territoire de la CDA du Libournais 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 13576 logements (sans application d'un coefficient de rétention foncière => Cf. Tome 1.1 « diagnostic » du rapport de présentation), répartis de façon suivantes :

- **1611 logements via la mobilisation d'unité foncière libre**
- **11966 logements en densification.**

La capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes induit un accueil théorique d'environ 23066 habitants supplémentaires, après déduction du point mort (2269 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 +3460 m3/jour environ, soit annuellement 1 262 900 m3.

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 plus que 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 et phasé qu'il promeut, et l'organisation rationnelle des zones à urbaniser, la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

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.

Notons que des indicateurs spécifiques sont conçus afin de suivre l'évolution de la pression exercée sur la ressource en eau potable, dans le PLUi de la CDA du Libournais.

3. INCIDENCES POSITIVES

Un développement organisé autour des zones urbaines actuelles, qui permet d'optimiser les réseaux de distribution existants et de lutter contre les pertes

Le PLUi de la CDA du Libournais propose un accroissement démographique maîtrisé et qui aura pour corollaire un développement urbain au sein du tissu bâti existant et/ou en continuité de celui-ci. Par cette évolution urbaine, le plan permet de limiter les extensions du réseau de distribution AEP, et *in fine*, œuvre en faveur de la lutte contre les potentielles fuites qui peuvent arriver à long terme.

Un PLUi qui encourage la réutilisation des eaux pluviales

Afin d'œuvrer à un usage économe de la ressource en eau potable, le PLUi demande à travers son règlement l'intégration d'un système de réserve d'eau pluviale. Les constructions nouvelles, qu'elles concernent le développement résidentiel, le développement économique, ou encore des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent intégrer des dispositifs en ce sens. Le cas des constructions déjà existantes est également abordé car elles constituent un levier qui peut et doit aussi être mobilisé.

A travers ces mesures, il s'agit-là de promouvoir l'utilisation d'eau « brute » pour des besoins qui ne nécessitent pas le recours à de l'eau potable, et ainsi destiner cette dernière aux usages plus « nobles », et notamment la consommation humaine.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

D.L'EAU EN TANT QUE MILIEU

1. RAPPEL DES ENJEUX

La CDA du Libournais dispose d'un parc d'assainissement collectif composé de 29 stations d'épuration, réparties sur l'ensemble du territoire. Les STEP présentent, pour la plupart, des capacités résiduelles de traitement. Certaines installations témoignent néanmoins de problématiques d'intrusion d'eaux parasites sur leur réseau de collecte, notamment lors de fortes pluies.

Par ailleurs, la station d'épuration de Libourne est arrivée à saturation. Un projet de réhabilitation de la STEP de Condat est toutefois en cours, avec une capacité nominale de 47 000 EH (contre 30 000 EH aujourd'hui).

La quasi-totalité des stations d'épuration ont pour milieu récepteur les eaux douces superficielles, comme des cours d'eau. Plusieurs d'entre eux présentent un intérêt pour l'expression de la biodiversité patrimoniale, avec pour corollaire des zonages d'inventaires (ex : ZNIEFF) ou réglementaires (ex : Natura 2000) et qui doit être considéré.

Pour les communes non reliées à une STEP, l'assainissement des eaux résiduaires est assuré par des installations autonomes. Les taux de conformité sont supérieurs à 80% pour les MO ANC, à l'exception du SIAPAVID. Pour ce dernier, il est toutefois en progrès.

Les enjeux de ce territoire marqué par les eaux, sont notamment :

- La proposition d'un développement urbain et démographique qui soit compatible avec les conditions d'assainissement collectif du territoire, tout en tenant compte de la sensibilité des milieux récepteurs (cours d'eau) ;
- Proposer un développement urbain et démographique qui soit compatible avec les conditions d'assainissement autonome (aptitude des sols) et favoriser la résorption des « points noirs » pour les communes et/ou secteurs en ANC ;

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par l'accroissement démographique à venir

A l'instar de ce que nous avons vu pour le volet « eau potable », les incidences en matière d'assainissement seront intimement liées au développement prévu sur le territoire de la CDA du Libournais durant les prochaines années. Comme évoqué précédemment, la CDA du Libournais souhaite accompagner la densification en l'encadrant davantage, et ainsi proposer une trajectoire maîtrisée d'accueil de nouveaux habitants.

Cette évolution démographique attendue, bien que maîtrisée, aura toutefois pour conséquence une augmentation des émissions d'eaux résiduaires urbaines (ERU), mais ces émissions supplémentaires seront toutefois progressives dans le temps (au fur et à mesure de l'urbanisation).

☞ Rappel : sur le territoire de la CDA du Libournais, le point mort est associé à une mise sur le marché de 2269 logements.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La mise en œuvre du PLUi sera de nature à générer de nouvelles charges polluantes d'origine domestique (eaux résiduaires urbaines) qui, sans mesures spécifiques, pourraient porter atteinte à l'intégrité écologique et physico-chimique des habitats naturels aquatiques et humides du territoire, et *in fine*, aux espèces qui y sont inféodées.

Techniquement, l'épuration des eaux résiduaires urbaines sera assurée par

- Les stations d'épuration pour les secteurs raccordés au traitement collectif : le règlement demande ainsi le raccordement au réseau d'eaux usées lorsqu'il existe.
- ou des dispositifs d'assainissement autonome, pour les communes et secteurs de communes non reliés au système collectif. A cet effet, le règlement impose des dispositifs autonomes autorisés et répondant aux exigences des textes en vigueur.

1/ Evaluation des charges organiques (DBO_5) et volumes potentiellement générés par la mise en œuvre du PLUi

A l'image du travail d'estimation des effets de l'accroissement de la population sur la ressource en eau potable, une analyse des incidences par rapport à l'assainissement a été mené.

Le tableau suivant dresse le bilan des charges organiques (DBO_5) et des volumes qui seront potentiellement générés par les populations supplémentaires, à l'échelle communale (prise en compte de l'effet du point mort). Les zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du PLUi, ainsi que les PA et PC déjà déposés ou accordés, ne sont pas comptabilisées dans ce tableau.

Commune	Nombre total de logements attendus (hors PA et PC déposés ou accordés)	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de population supplémentaire	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037	Charge organique supplémentaire de DBO5 à gérer (en kg/j)	Volume supplémentaire à gérer (en m3/j)
ABZAC	36	16	20	41	**2,4**	**6,1**
ARVEYRES	46	27	19	39	**2,3**	**5,8**
BAYAS	1	1	0	1	**0,0**	**0,1**
LES BILLAUX	53	59	-6	-12	**-0,7**	**-1,8**
BONZAC	30	12	18	37	**2,2**	**5,5**
CADARSAC	8	4	4	7	**0,4**	**1,1**
CAMPS-SUR-L'ISLE	66	25	41	83	**5,0**	**12,5**
CHAMADELLE	32	12	20	40	**2,4**	**6,0**
COUTRAS	955	430	525	1071	**64,2**	**160,6**
DAIGNAC	2	2	-1	-1	**-0,1**	**-0,2**
DARDENAC	1	0	1	1	**0,1**	**0,2**
LES EGLISOTTES-ET-CHALAURES	20	21	-1	-2	**-0,1**	**-0,3**
ESPIET	16	14	2	3	**0,2**	**0,5**
LE FIEU	18	7	11	21	**1,3**	**3,2**
GENISSAC	15	13	2	3	**0,2**	**0,5**
GOURS	60	23	37	75	**4,5**	**11,3**
GUITRES	165	61	104	213	**12,8**	**31,9**
IZON	526	315	211	430	**25,8**	**64,5**
LAGORCE	55	21	34	69	**4,2**	**10,4**
LALANDE-DE-POMEROL	15	9	6	13	**0,8**	**2,0**
LAPOUYADE	24	9	15	31	**1,8**	**4,6**
LIBOURNE	1390	534	856	1747	**104,8**	**262,1**
MARANSIN	26	10	16	33	**2,0**	**4,9**
MOULON	16	6	10	20	**1,2**	**3,1**
NERIGEAN	2	11	-10	-19	**-1,2**	**-2,9**
LES PEINTURES	94	36	58	117	**7,0**	**17,6**
POMEROL	16	6	10	20	**1,2**	**3,1**
PORCHERES	25	9	16	32	**1,9**	**4,7**
PUYNORMAND	14	5	9	18	**1,1**	**2,8**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	Nombre total de logements attendus (hors PA et PC déposés ou accordés)	Estimation du nombre de logements associés au maintien de la population (effet du point mort)	Nombre total de logements nécessaires à l'accueil de population supplémentaire	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037	Charge organique supplémentaire de DBO5 à gérer (en kg/j)	Volume supplémentaire à gérer (en m3/j)
SABLONS	30	12	18	37	**2,2**	**5,5**
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	25	9	16	32	**1,9**	**4,7**
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	30	12	18	37	**2,2**	**5,5**
SAINT-CIERS-D'ABZAC	38	14	24	48	**2,9**	**7,2**
SAINT-DENIS-DE-PILE	314	130	184	375	**22,5**	**56,2**
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	24	24	-1	-1	**-0,1**	**-0,2**
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	30	12	18	37	**2,2**	**5,5**
SAINT-MARTIN-DU-BOIS	28	11	17	35	**2,1**	**5,2**
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	88	60	28	58	**3,5**	**8,7**
SAINT-QUENTIN-DE-BARON	5	3	2	3	**0,2**	**0,5**
SAINT-SAUVEUR-DE-PUYNORMAND	20	8	12	25	**1,5**	**3,8**
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	305	128	177	361	**21,6**	**54,1**
SAVIGNAC-DE-L'ISLE	13	5	8	17	**1,0**	**2,5**
TIZAC-DE-CURTON	2	1	1	1	**0,1**	**0,2**
TIZAC-DE-LAPOUYADE	21	8	13	27	**1,6**	**4,0**
VAYRES	159	133	26	53	**3,2**	**8,0**

Rappel : Les zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du PLUi, ne sont pas comptabilisées dans ce tableau

Les communes identifiées en bleu indiquent que celles-ci bénéficient, en tout ou partie, d'une desserte par un réseau d'assainissement collectif (l'équipement pouvant être implanté sur une autre commune)

Ces charges organiques et volumes supplémentaires (et potentiels) devront ainsi être gérés par les équipements de traitement collectifs (STEP) ou par des installations autonomes.

Comme évoqué dans le volet « eau potable », plusieurs zones 1AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que 6 ans après l'approbation du PLU intercommunal. Le tableau suivant met en évidence les communes concernées et la population qui sera alors associée à leur mise en œuvre. Les OAP correspondantes sont également précisées.

COMMUNE	Site OAP	Nombre moyen de logements attendus sur site	Population estimée sur site
CADARSAC	Pinçon (phase 2)	2	4
ESPIET	La Gueynotte	9	18
NERIGEAN	Bourg	28	57
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	Quartier de la Gare	52	106
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	Rue Paul Valéry	38	77
VAYRES	Embeyres	5	10

Le tableau suivant met en évidence la population supplémentaire estimée à l'horizon 2037 sur ces communes, une fois que les zones 1AU précitées pourront être ouvertes à l'urbanisation. Les volumes et charges de DBO5 sont reprécisées pour les communes concernées.

COMMUNE	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037, avec intégration des zones 1AU « post 6 ans »	Volume supplémentaire à gérer (en m3/j)"	Charge organique supplémentaire de DBO5 à gérer (en kg/j)
CADARSAC	11	1,7	0,7
ESPIET	21	3,2	1,3
NERIGEAN	38	5,7	2,3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

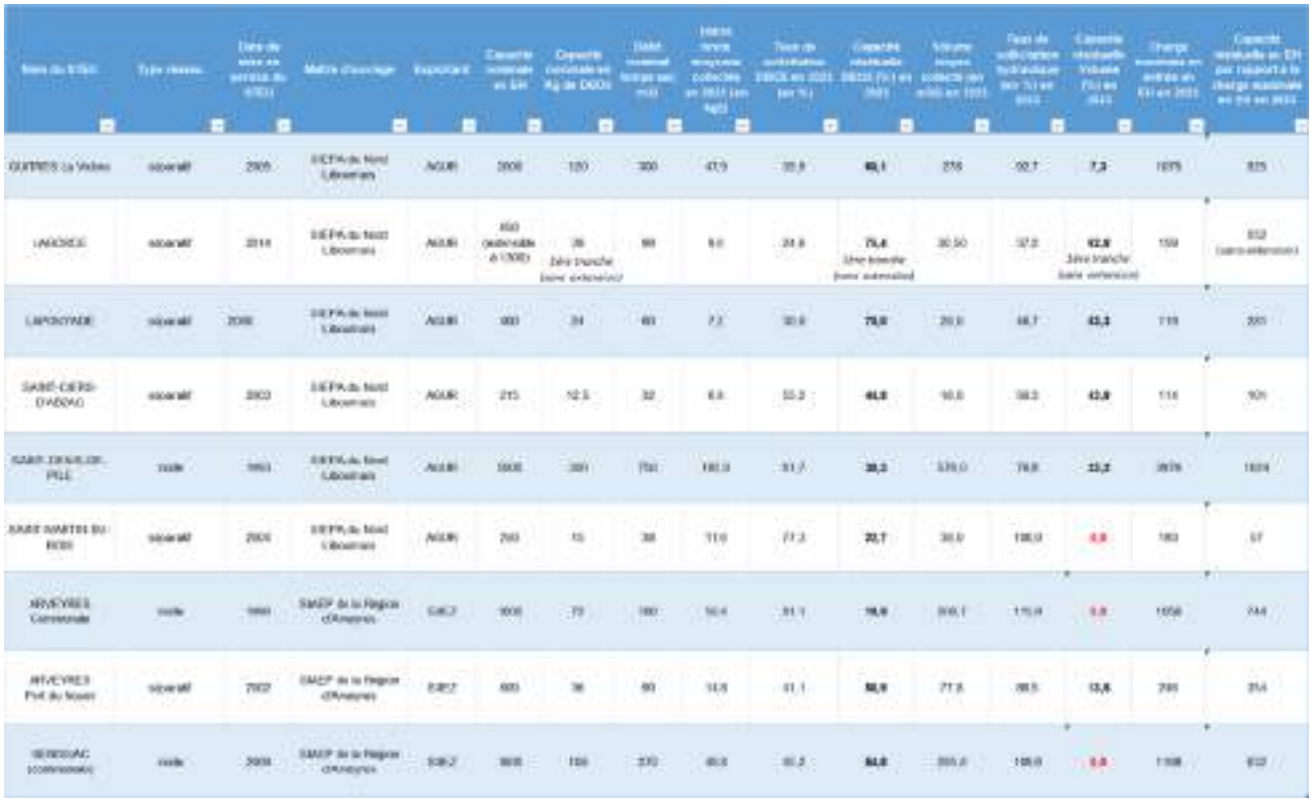
COMMUNE	Population supplémentaire estimée à l'horizon 2037, avec intégration des zones 1AU « post 6 ans »	Volume supplémentaire à gérer (en m3/j)"	Charge organique supplémentaire de DBO5 à gérer (en kg/j)
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	164	24,6	9,8
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	438	65,7	26,3
VAYRES	63	9,5	3,8

*Estimations des volumes et charges de DBO_5 associés à l'accroissement de la population, **avec** intégration des zones 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation ne peut intervenir avant 6 ans après l'approbation du plan*

2/ Rappel des bilans 2023 observés sur les stations du territoire de la CDA du Libournais

Le territoire de la CDA du Libournais est doté de 29 stations d'épuration. Cet ensemble d'équipements de traitement des ERU porte ainsi la capacité nominale épuratoire totale à environ 90 000 EH pour l'assainissement collectif.

Le tableau suivant rappelle les capacités épuratoires résiduelles observables sur chacune des stations d'épuration destinées au traitement des eaux résiduaires urbaines (y figurent les données mises à jour, sur la base des éléments mis à disposition par les Maîtres d'Ouvrage AC concernant l'année 2023, ainsi que les données du portail de l'assainissement communal pour les charges maximales observées en entrée de station d'épuration pour l'année 2023.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nom du STEU	Type réseau	Date de mise en service du STEU	Maître d'ouvrage	Exploitant	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en Kg de DBO5	Débit nominal temps sec (m3/j)	Débit limite entrante collecte en 2023 (en l/s)	Taux de collecte DBO5 en 2023 (en %)	Capacité résiduelle DBO5 (%) en 2023	Volume moyen collecté (en m3/j) en 2023	Taux de collecte hydraulique (en %) en 2023	Capacité résiduelle Volume (%) en 2023	Charge maximale en arrivée en EH en 2023	Capacité résiduelle en EH par rapport à la charge maximale en EH en 2023
MOULON	séparatif	1989	SIAEP de la Région d'Arveyres		700	42	105	9,1	21,7	**78,33**	69,0	36,70	**62,95**	151	549
BERGUEAN	séparatif	2019	SIAEP de la Région d'Arveyres		300	21	52,5	3,0	15,0	**94,76**	12,0	22,86	**77,14**	50	294
SAINT-QUENTIN-DE-BARON (intercommunal)	séparatif	2015	SIAEP de la Région d'Arveyres		6800	360	900	94,7	26,3	**73,69**	276,2	30,40	**69,24**	2208	3802
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH Bourg	séparatif	2011	SIAEP de la Région d'Arveyres		2000	120	300	86,8	32,1	**67,86**	386,7	91,33	**6,45**	1805	395
SAINT-GERMAIN-DU-PUCH Réseau de Soins	séparatif	2004	SIAEP de la Région d'Arveyres		70	4,2	10	1,5	33,3	**66,29**	14,0	140,00	**0,00**	70	0
IZON / VAYRES	séparatif	2013	SIAEP de la Région d'Arveyres		3000	180	263	63	60,0	**40,00**	241,7	91,90	**8,10**	1700	1758
IZON Bourg	séparatif	2001	SIAEP de la Région d'Arveyres		5800	300	1000	136,3	83,4	**36,57**	646,3	84,83	**36,27**	4313	930
VAYRES	séparatif	2011	SIAEP de la Région d'Arveyres		4500	270	565	128,1	47,0	**53,19**	473,00	79,33	**20,67**	3533	618

Nom du STEU	Type réseau	Date de mise en service du STEU	Maître d'ouvrage	Exploitant	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en Kg de DBO5	Débit nominal temps sec (m3/j)	Débit limite entrante collecte en 2023 (en l/s)	Taux de collecte DBO5 en 2023 (en %)	Capacité résiduelle DBO5 (%) en 2023	Volume moyen collecté (en m3/j) en 2023	Taux de collecte hydraulique (en %) en 2023	Capacité résiduelle Volume (%) en 2023	Charge maximale en arrivée en EH en 2023	Capacité résiduelle en EH par rapport à la charge maximale en EH en 2023
ABZAC Bourg	séparatif	2010	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	SAUR, puis en régie depuis le 01/01/2023	1000	60	240	69,9	71,9	**35,13**	411,1	87,13	**32,87**	1785	558
ABZAC Perrot et Port du Nau	séparatif	2000	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	SAUR, puis en régie depuis le 01/01/2023	250	15	50	1,5	10,0	**90,00**	82,50	165,75	0	1650	1441
COUTRAS (intercommunale)	mixte	2010	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	SAUR	6000	360	1350	264,79	48,0	**52,00**	1669,50	150,00	0	13311	3836
LES EGLISOTTES ET CHALAURES	séparatif	1987	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	SUEZ (jusqu'au 30/09/2022) puis en régie	1500	90	300	70,8	84,0	**16,00**	462,33	172,22	0	1780	648
PUYNORMAND	séparatif	2009	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	en régie	500	15	37,5	7,14	67,0	**32,65**	16,84	49,72	**50,28**	170	110
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE (intercommunale)	séparatif	2004	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	en régie	1500	90	225	52	57,8	**42,20**	(11,83)	50,46	**49,54**	930	570
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	séparatif	1987	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	en régie	300	18	60	7,92	38,0	**61,98**	51,30	29,56	**70,44**	95	191
SAINT-ABLIGNAC-DE-CADOURNE	séparatif	2001	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	en régie	4500	270	675	89,6	25,7	**74,38**	653,90	87,25	**22,75**	1718	2782

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nom du STEU	Type réseau	Date de mise en service du STEU	Maitre d'ouvrage	Exploitant	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en Kg de DBO5	Débit nominal temps sec m3/j	DBO5 brute moyenne collectée en 2023 (en kg/j)	Taux de sollicitation DBO5 en 2023 (en %)	Capacité résiduelle DBO5 (%) en 2023	Volume moyen collecté (en m3/j) en 2023	Taux de sollicitation hydraulique (en %) en 2023	Capacité résiduelle Volume (%) en 2023	Charge maximale en entrée en EH en 2023	Capacité résiduelle en EH par rapport à la charge maximale en EH en 2023
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	séparatif	1985	SIAEPA des vallées de l'Isle et de la Dronne	AGUR puis en régie depuis e 01/01/2023	3000	180	600	142,42	79,1	**20,88**	913	152,17	0,00	2431	569
LIBOURNE	mixte	1980	CALI	SUEZ	30000	1650	4500	1194	72,4	**27,64**	5620	124,88	0,00	31605	0
LES BILLAUX 2	séparatif	2018	CALI	Véolia	3000	180	465	77	42,8	**57,22**	333,50	71,72	**28,28**	1614	1386

3/ Effet de la mise en œuvre des Orientations d'aménagement et de Programmation à vocation « habitat »

L'évolution notable de la population a pour corollaire les secteurs couverts par une OAP : ils constituent les sites sur lesquels le développement urbain sera potentiellement marqué. Et donc les sites les plus en lien avec l'accroissement démographique attendu. Le reste de la population nouvelle à accueillir, sera ventilé dans les zones urbaines de l'ensemble des communes composant le territoire intercommunal (par densification du tissu bâti notamment).

Le tableau suivant précise, par secteur couvert par une OAP à destination principalement résidentielle, les charges et volumes journaliers qui seront potentiellement émis à termes (avec toutes les limites liées à l'exercice). Lorsque l'information figure, ils sont basés sur le nombre maximal de logements prévus par site OAP). La composition des ménages pour chaque logement étant inconnue, la projection de la population attendue par site OAP est donc basée sur la taille des ménages à l'horizon 2037 (soit 2,04).

OAP Habitat	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum précisé dans l'OAP)	Population potentielles totale projetée par site OAP (en hab.)	Site en AC	Site en ANC	Estimation des charges polluantes attendues DBO5 (en kg/j)	Estimation des volumes attendus (en m3/j)
Abzac : secteur 1 « Les Arnauds »	50	102	X		6,1	15,3
Arveyres : Secteur 1 : Rue de l'Église	7	14	X		0,9	2,1
Arveyres : Secteur 3 : Brondeau	13	27	X		1,6	4,0
Cadarsac : secteur 1 : Mangot	4	8	X		0,5	1,2
Cadarsac : secteur 2 : Pinçon	6	12	X		0,7	1,8
Camps-sur-l'Isle : secteur 1 : Rue des Roseaux	8	16	X		1,0	2,4
Camps-sur-l'Isle : secteur 2 : Les Eyreaux	5	10		X	0,6	1,5
Camps-sur-l'Isle : secteur 3 : Le Bourg Sud	27	55	X		3,3	8,3
Camps-sur-l'Isle : Secteur 4 : Le Bourg	13	27	X		1,6	4,0
Camps-sur-l'Isle : Secteur 5 : Rue des Châtaigniers	33	67		X	4,0	10,1
Coutras : secteur « Palard Ouest »	85	173	X		10,4	26,0
Coutras : secteur « Champ de Bataille »	220	449	X		26,9	67,3
Coutras : Secteur 5 : Champs de Picard	23	47	X		2,8	7,0
Espiet : secteur 1 « La Gueynotte »	10	20		X	1,2	3,1
Espiet : secteur 2 « Vieux Gombaud »	10	20		X	1,2	3,1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

OAP Habitat	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum précisé dans l'OAP)	Population potentielles totale projetée par site OAP (en hab.)	Site en AC	Site en ANC	Estimation des charges polluantes attendues DBO5 (en kg/j)	Estimation des volumes attendus (en m3/j)
Gours : secteur 1 : « Le Barail de Pécou »	18	37	X		2,2	5,5
Guîtres : secteur 1 : « Rue Portail de la Barrière »	25	51	X		3,1	7,7
Izon : secteur 1 « Fosse du Moulin »	20	41	X		2,4	6,1
Izon : secteur 2 « Le Graveyron »	25	51	X		3,1	7,7
Izon : secteur 3 « Canterane »	55	112	X		6,7	16,8
Izon : secteur 4 « Furt »	11	22	X		1,3	3,4
Izon : secteur 5 « Allée des Pavillons »	23	47	X		2,8	7,0
Izon : secteur 6 "Le Maine Blanc"	30	61	X		3,7	9,2
Izon : secteur 8 « Maures »	15	31	X		1,8	4,6
Izon : secteur 9 « Galerie 1 »	28	57	X		3,4	8,6
Izon : secteur 10 « Ferreyre »	40	82	X		4,9	12,2
Izon : secteur 11 « Maye Blanc »	12	24	X		1,5	3,7
Izon : secteur 12 « Lavigne »	39	80	X		4,8	11,9
Izon : secteur 13 « Pierre Blanche »	75	153	X		9,2	23,0
Izon : secteur 14 : « Galerie 2 »	70	143	X		8,6	21,4
Lagorce : secteur 1 : « Lavergne »	24	49	X		2,9	7,3
Lapouyade : secteur 1 « Peuchaud »	12	24	X		1,5	3,7
Les Billaux : secteur 1 « Barrail de Cullé »	14	29	X		1,7	4,3
Les Peintures : Secteur 1 : Petit Bois	30	61	X		3,7	9,2
Les Peintures : Secteur 2 : Le Bourg	10	20	X		1,2	3,1
Les Peintures : Secteur 3 : Champs du Bois / Pont de Got	16	33	X		2,0	4,9
Les Peintures : Secteur 4 : Rolland	6	12	X		0,7	1,8
Libourne : Secteur 1 : Monsabert	35	71	X		4,3	10,7
Libourne : secteur 2 : « François Mauriac »	50	102	X		6,1	15,3
Libourne : secteur 3 : « Rue de Montaudon »	45	92	X		5,5	13,8
Libourne : Secteur 5 : « Peyronneau »	110	224	X		13,5	33,7
Libourne : Secteur 7 : « Doumayne »	25	51	X		3,1	7,7
Libourne : Secteur 8 : « Secteur des Chais »	240	490	X		29,4	73,4
Maransin : Secteur 1 : Bourg-Nord	8	16		X	1,0	2,4
Maransin : Secteur 2 : « Gail-Est »	10	20		X	1,2	3,1
Maransin : Secteur 3 « Virles »	2	4		X	0,2	0,6
Moulon : Secteur 1 : « Bourg »	15	31	X		1,8	4,6
Nérigean : Secteur 1 : « Bourg »	28	57	X		3,4	8,6
Saint Denis de Pile : Secteur 1 : « Haut-Mexant »	33	67	X		4,0	10,1
Saint Denis de Pile : Secteur 2 : « Route de Lussac »	73	149	X		8,9	22,3
Saint Denis de Pile : Secteur 5 : Rue des Gravières	15	31	X		1,8	4,6
Saint Denis de Pile : Secteur 6 : Général de Gaulle	14	29	X		1,7	4,3
Saint Denis de Pile : Secteur 7 : Champ d'Henry/La Cime du Bois	62	126	X		7,6	19,0
Saint-Médard de Guizières : Secteur 2 : Chemin des Bergeries	14	29	X		1,7	4,3
Saint-Médard de Guizières : Secteur 3 : Quartier de la Gare	54	110	X		6,6	16,5
Saint-Seurin dur l'Isle : Secteur 1 : Barry	42	86	X		5,1	12,9

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

OAP Habitat	Nombre potentiel de logements attendus sur le secteur OAP (total et/ou maximum précisé dans l'OAP)	Population potentielles totale projetée par site OAP (en hab.)	Site en AC	Site en ANC	Estimation des charges polluantes attendues DBO5 (en kg/j)	Estimation des volumes attendus (en m3/j)
Saint-Seurin sur l'Isle : Secteur 2 : Rue Paul Valéry	40	82	X		4,9	12,2
Vayres : Secteur 1 : Centre-bourg	25	51	X		3,1	7,7
Vayres : Secteur 2 : Nioton	30	61	X		3,7	9,2
Vayres : Secteur 3 : Avenue d'Izon	15	31	X		1,8	4,6
Vayres : Secteur 4 : Le Déroc	20	41	X		2,4	6,1
Vayres : Secteur 5 : Embeyres	5	10	X		0,6	1,5

Estimation de la pollution organique et des volumes qui seront induits par le développement urbain sur les sites couverts par une OAP sectorielle à vocation résidentielle sur la CDA du Libournais, en privilégiant une production de logements par site maximale (si indiqué dans l'OAP).

Rappel : Comme l'indique l'OAP correspondante, le site « le Déroc » à Vayres sera raccordé à l'assainissement collectif quand il sera créé. L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée au raccordement au réseau collectif de collecte des ERU.

Le tableau suivant dresse le bilan des charges et volumes en entrée de station d'épuration, à attendre à l'horizon 25037. Ce bilan prend en compte l'ensemble des sites couverts par une OAP et bénéficiant de la collecte des ERU. Notons que certains sites sont reliés à une STEP implantée sur une autre commune (ex : Cadarsac, Camps-sur-l'Isle) : les données correspondantes ont donc été intégrées à la STEP associée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nom du STEU	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en Kg de DBO5	Débit nominal temps sec m3/j	DBO_5 brute moyenne collectée en 2023 (en kg/j)	DBO_5 estimée pour la totalité des OAP raccordées	Estimation de la DBO_5 à l'horizon 2037	Compatibilité sur la DBO_5 à l'horizon 2037	Volume moyen collecté en 2023 (en m^3/j)	Volume estimé pour la totalité des OAP raccordées	Estimation des volumes à l'horizon 2037 (m^3/j)	Compatibilité sur le volume à l'horizon 2037
GUITRES La Vidure	2000	120	300	47,9	3,1	51,0	**oui**	278	7,7	285,7	**oui**
LAGORCE	650 (extensible)	39	98	9,6	2,9	12,5	**oui**	36,50	7,30	43,80	**oui**
LAPOUYADE	400	24	60	7,2	1,5	8,7	**oui**	28,0	3,7	31,7	**oui**
SAINT-DENIS-DE-PILE	5000	300	750	185,0	24	209	**oui**	576,0	60.3	636.3	**oui**
ARVEYRES Communale	1800	72	180	58,4	3.7	62,1	**oui**	208,7	9.1	217,8	**non**
MOULON	700	42	105	9,1	1,8	10,9	**oui**	36,0	4,6	40,6	**oui**
NERIGEAN	350	21	52,5	3,2	3,4	6,6	**oui**	12,0	8,6	20,6	**oui**
IZON Bourg	5000	300	1000	190,3	54,2	244,5	**oui**	646,3	135,6	781,9	**oui**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nom du STEU	Capacité nominale en EH	Capacité nominale en Kg de DBO5	Débit nominal temps sec m3/j	DBO_5 brute moyenne collectée en 2023 (en kg/j)	DBO_5 estimée pour la totalité des OAP raccordées	Estimation de la DBO_5 à l'horizon 2037	Compatibilité sur la DBO_5 à l'horizon 2037	Volume moyen collecté en 2023 (en m^3/j)	Volume estimé pour la totalité des OAP raccordées	Estimation des volumes à l'horizon 2037 (m^3/j)	Compatibilité sur le volume à l'horizon 2037
VAYRES	4500	270	595	129,1	11.6	140.7	oui	472,00	29.1	501.1	oui
ABZAC Bourg	1600	96	240	69,0	6,1	75,10	oui	161,1	15.3	176.4	oui
COUTRAS (intercommunale)	9200	552	1380	264,79	47.7	312.49	oui	1499,58	119.3	1618.88	non
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE (intercommunale)	1500	90	225	52	2,2	54,20	oui	113,53	5,50	119,03	oui
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	4500	270	675	69,4	14.2	83.6	oui	453,90	35.5	489.4	oui
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	3000	180	600	142,42	10	152.42	oui	913	25.1	938,10	non
LIBOURNE	30000	1650	4500	1194	61,9	1255,90	oui	5620	154.6	5774,6	non
LES BILLAUX 2	3000	180	465	77	1.7	78.7	oui	333,50	4.3	337.8	oui

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les sites couverts par une OAP seront le support d'une urbanisation notable et attendue, puisqu'organisée et planifiée.

Les estimations de charges et volumes en première intention mettent en évidence que, globalement, l'urbanisation attendue sur ces sites est compatible avec les capacités résiduelles de traitement des STEP, **à l'exception des stations d'épuration d'Arveyres, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Libourne**.

Concernant la STEP d'Arveyres (communale), le système de collecte est sensible aux intrusions d'eaux parasites. Il s'agit toutefois d'un dispositif de traitement par lagunage, moins sensible aux variations hydrauliques en entrée. De plus, les données de 2023 illustrent notamment l'année particulièrement pluvieuse qui a été observée sur le Libournais (et au-delà). Il convient de noter que les données 2022 mises à disposition par l'Agence de l'Eau Adour Garonne indiquent un volume moyen en entrée de STEP de 59%.

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	159 m3/j	59 %			138 m3/j	
DBO5	41 Kg/j	38 %	257 mg/l	85 %	6,1 Kg/j	43 mg/l
DCO	195 Kg/j	90 %	1 225 mg/l	84 %	32 Kg/j	231 mg/l

Extrait du bilan AEAG 2022 de la STEP d'Arveyres (tel que figurant en décembre 2024)

Il convient également de rappeler que le programme prévisionnel du Syndicat de la Région d'Arveyres comporte le diagnostic permanent pour Arveyres (ainsi qu'Izon, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Quentin-de-Baron et Vayres).

Pour ce qui est de la STEP de Coutras, cette dernière témoigne également d'une problématique hydraulique, du fait d'intrusion d'eaux parasites. Pour ce qui est du paramètre organique (DBO_5), aucune surcharge n'est potentiellement à attendre. Comme évoqué dans l'Etat Initial de l'Environnement, l'étude diagnostique du système d'assainissement de la STEP de Coutras a été lancée au printemps 2024. Cette phase permettra d'améliorer considérablement l'indice de connaissance patrimoniale des réseaux. Des travaux pourront par la suite être programmés sur les secteurs devant bénéficier d'une optimisation. A moyen terme, il peut donc être auguré un fonctionnement optimal de la station d'épuration.

Concernant la STEP de Saint-Seurin-sur-l'Isle, celle-ci doit faire l'objet de travaux, suite à l'étude diagnostique du réseau d'assainissement collectif de la commune clôturée en janvier 2017. Le montant prévisionnel est de 2 713 000 € HT, sur une durée de 10 ans (2025-2034).

Concernant Libourne, la STEP de Condat doit faire l'objet d'une extension-reconstruction. Le projet est établi pour une mise en conformité de la station d'épuration, sur la base d'une capacité de 47 000 EH. Le projet intégrera les options suivantes :

- Une unité de méthanisation, permettant de produire du biogaz pour alimenter environ 540 foyers. Le gaz sera vendu à GRDF qui le réinjectera dans le réseau de la ville.
- Un système permettant le recyclage des eaux usées traitées (REUT). Potentiellement 87 000 m3 de ces eaux traitées pourront être récupérées chaque année. Les besoins municipaux n'étant que de l'ordre de 15 000 m3/an, leur usage pourra être ouvert à d'autres secteurs (BTP, sapeurs-pompiers…).

La procédure visant l'extension et la reconstruction de la STEP de Condat poursuit son avancée. Les études environnementales ont été menées et la demande d'autorisation environnementale a été

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

déposée. L'arrêté préfectoral du 13 octobre 2025 a prescrit l'enquête publique associée, sur une période de 31 jours consécutifs, du 03 novembre au 03 décembre 2025 inclus. Les travaux devraient débuter en septembre 2026, pour une durée de 25 mois (*source : rapport du commissaire enquêteur*).

Il convient également de noter que l'OAP établie sur le site « Secteur des Chais » à Libourne conditionne la délivrance des autorisations d'urbanisme à la mise en fonctionnement de la nouvelle STEP de Condat. En effet, le site « secteur des Chais » vise la production d'environ 240 logements (dont 30% minimum de logements sociaux), via une reconversion progressive du site. Cette mesure contribue donc à temporiser le développement démographique attendu, et in fine, s'assurer que les ERU qui seront associées à la requalification du site seront gérées et traitées par un équipement collectif performant.

4/ Concernant les communes ou secteurs de communes non raccordées aux réseaux d'eaux usées

Pour les communes non raccordées à une STEP (ex : Espiet, Maransin…), le traitement des eaux résiduaires urbaines nouvellement émises sera géré par des dispositifs autonomes autorisés et répondant aux exigences techniques en vigueur.

Par ailleurs, il est possible que des nouvelles habitations/constructions voient le jour dans des secteurs communaux non raccordés à l'assainissement collectif. Dans ce cas, cela induira la mise en œuvre de dispositifs individuels, réellement adapté au projet.

Il convient de rappeler que sur le territoire de la CDA du Libournais, la gestion de l'assainissement non collectif est assurée par les maîtres d'ouvrages ANC, via les SPANC : SIAEPA de la Région d'Arveyres, SIEPA Nord Libournais, SIAEPAVID, SIEA Est Libournais (Pomerol) et CALI.

Afin de s'assurer que les techniques mises en œuvre soient en adéquation avec la nature du sol, rappelons que les SPANC réalisent le contrôle de conception et de réalisation des installations d'assainissement non collectif neuves ou réhabilitées. Ce contrôle consiste à vérifier le dimensionnement et la conformité de la filière d'assainissement réalisée et intervient en 2 temps :

- *Le contrôle de conception* : ce contrôle s'appuie préalablement sur la définition de la filière d'assainissement qui est dimensionnée à l'habitation et adaptée aux contraintes du terrain. Pour cela, l'étude de sol est nécessaire et doit être réalisée par le bureau d'études spécialisé.
- *Le contrôle de réalisation* : avant le remblaiement de l'installation, l'agent du SPANC compare la conformité des travaux réalisés par rapport au projet initial, et délivre un rapport de visite de réalisation des travaux.

  - **Les nouvelles installations seront *de facto* conçues de manière à ne pas générer d'impact sur le milieu récepteur, sous réserve d'une exécution réalisée dans les règles de l'art.**

Comme l'indique l'état initial de l'environnement, les taux de conformité observés sur le territoire de la CDA du Libournais varient selon les MO.

L'amélioration de la performance des installations ANC existantes ne relève pas de la compétence du PLUi. En revanche, le PLUi de la CDA du Libournais propose une mesure afin de favoriser la réhabilitation d'installations défectueuses. En effet, le règlement du PLUi prévoit les dispositions suivantes :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

« Pour toute demande d'urbanisme du type extension, réhabilitation, changement de destination… :

- *associé à une installation d'assainissement autonome « non conforme présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou un danger pour la santé des personnes » (tel que défini par la réglementation en vigueur) : il est demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée. »*

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par les équipements à venir sur les communes de Libourne et Saint-Antoine sur l'Isle

1/ Estimation en première intention des émissions d'ERU associés à la création de l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC

Comme évoqué pour le volet « eau potable », l'installation de l'unité opérationnelle de la 4ème UIISC de Libourne a débuté à l'été 2024 avec l'arrivée progressive des 160 premiers personnels. Ils seront environ 580 à l'horizon 2027, mais ce personnel sera ventilé entre le site des Casernes (site localisé au sein du tissu urbain de Libourne) et celui de La Lamberte (zone 1AUEsc). A noter qu'à ce jour, il n'y a pas d'information sur la répartition du personnel entre les sites.

La mise en œuvre de l'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile va avoir pour corollaire des émissions d'eaux résiduaires urbaines (ERU), du fait de l'accueil d'une population « active » sur les 2 sites (580 personnes au total, à l'horizon 2027). Des charges polluantes et des volumes d'eaux usées devront être traitées par la STEP de Libourne (STEP de Condat).

Comme pour l'eau potable, ces émissions ne peuvent être estimées avec finesse à ce stade de planification. Comme précédemment, elles ne peuvent être examinées comme des émissions d'ERU analogues à une population résidentielle (habitant permanent). Toutefois, l'évaluation environnementale du PLUi s'est attachée à apporter une estimation en première intention des émissions d'ERU potentiellement induites.

Pour les bâtiments de type « bureau », on considère qu'un employé équivaut à 1/3 EH. Pour un atelier, il faut considérer qu'un employé équivaut à 1/2 EH.

Ainsi, sur la base d'un ratio de 1/3 EH (hypothèse basse) à 1/2 EH (hypothèse haute), et avec toutes les limites liées à l'exercice, il peut être auguré :

- Des émissions supplémentaires de DBO_5, de l'ordre de +11,6 kg/j (hypothèse basse) à +17,4 kg/j (hypothèse haute).
- Des volumes supplémentaires à gérer, de l'ordre de +29 m3/j (hypothèse basse) à 43,5 m3/j (hypothèse haute).

Comme pour l'eau potable, cela suppose une occupation totale et concomitante des 2 sites, à l'horizon 2027.

Les données mises à disposition par le maître d'ouvrage (ici la CALI) indiquent une surcharge hydraulique en entrée de STEP en 2022. Concernant les paramètres organiques, le taux de sollicitation sur la DBO_5 est de 72,4%. Si la mise en œuvre du projet global d'unité d'instruction et d'intervention

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

de la sécurité civile (soit les 2 sites) est compatible avec la capacité résiduelle de traitement sur le plan organique, elle ne l'est pas sur le plan hydraulique à court terme.

Toutefois, le redimensionnement de la STEP libournaise est attendu, avec une capacité nominale de 47000 EH. Comme indiqué précédemment, la procédure visant l'extension et la reconstruction de la STEP de Condat est en cours. Les travaux devraient débuter en septembre 2026. Ainsi, à l'horizon 2028, la mise en œuvre du projet global d'unité d'instruction et d'intervention de la sécurité civile, sera compatible avec les capacités de traitement de la STEP de Condat.

2/ Estimation en première intention des émissions d'ERU associés à la création possible d'un équipement pour personnes âgées à Saint-Antoine-sur-l'Isle

Comment mentionné pour le volet « eau potable », la création d'un équipement ayant vocation à accueillir les personnes âgées est envisagé sur la commune de Saint-Antoine-sur-l'Isle envisage. Ceci est traduit en zone 1AUE dans le zonage du PLUi, adossé à une OAP « Jamayau ». La création de cet équipement aura pour corollaire des émissions d'ERU, qui devront être gérées et traitées.

S'agissant de l'accueil de population à long terme, le recours (en première intention) à des données analogues à un habitant permanent est possible, en considérant « 1 lit = 1 EH ». Soit :

- Pour la charge organique (DBO_5) : 60 g/j/lit
- Pour l'hydraulique : 150 l/j/lit

Cependant, à ce jour, il s'agit d'une intention de projet et aucune estimation du nombre de lits n'a été faite. L'évaluation environnementale ne peut donc poursuivre l'exercice de quantification des émissions d'ERU attendues pour la zone 1AUE de Saint-Antoine-sur-l'Isle.



Notons toutefois que le site est localisé dans l'emprise des secteurs bénéficiant de l'assainissement collectif sur la commune. Les ERU qui seront émises sur le site devront donc être gérées par la STEP intercommunale de Saint-Antoine-sur-l'Isle qui, rappelons-le, dispose d'une capacité résiduelle de traitement importante. En effet, au regard des éléments mis à disposition par le portail de l'assainissement communal, la charge maximale en entrée fut de 820 EH en 2023, pour une capacité nominale de 1500 EH (soit une capacité résiduelle de 680 EH).

Source : Portail de l'assainissement communal

Assainissement : une augmentation attendue des charges polluantes et volumes à traiter, induite par le développement économique

La mise en œuvre du volet économique du PLUi est notamment associé à 9 OAP à vocation de développement économique, dont une visant la requalification du site existant du « Verdet » de Libourne.

Celles-ci auront pour corollaire des nouveaux besoins en traitement des eaux usées, notamment induits par la « population active » accueillie sur les différents sites. Toutefois, ces besoins ne peuvent être estimés à ce stade de planification.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Il convient de rappeler que les rejets industriels sont réglementés dans le cadre de la police des installations classées.

En maîtrisant le processus de densification qui opère actuellement sur le territoire de la CDA du Libournais, le PLU intercommunal propose un développement urbain, et *in fine* démographique, plus contenu. *De facto*, le PLUi permet de mieux maîtriser les pressions sur les milieux récepteurs que génèrent les ERU associées.

En effet, il convient de rappeler que le territoire de la CDA du Libournais suit une trajectoire qui offre une capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes permettant la construction de 13576 logements (sans application d'un coefficient de rétention foncière). La capacité d'accueil mobilisable au sein des enveloppes urbaines existantes induit un accueil théorique d'environ 23066 habitants supplémentaire, après déduction du point mort (2269 logements) et en appliquant une taille des ménages de 2,04 à l'horizon 2037. Ceci aurait pour corollaire, à terme (et avec la mobilisation de 100% de la capacité d'accueil), l'émission de charges organiques supplémentaires d'origine domestique d'environ 1383 kg/ jour (DBO_5), et de 3459,9 m3/j sur le plan hydraulique.

Au prisme de l'ensemble de ces informations, et des éléments présentés dans les pages précédentes, le projet de développement du territoire semble montrer une meilleure adéquation avec les conditions d'assainissement présentes et *à venir*. Une attention forte devra néanmoins être portée sur :

- **L'avancée des travaux prévus sur la station d'épuration de Libourne ;**
- **Le fonctionnement de la STEP de Coutras, avec la suite donnée à l'étude diagnostique du système d'assainissement de la station d'épuration (lancée au printemps 2024).**
- **Le fonctionnement de la STEP de Saint-Seurin-sur-l'Isle, et les travaux projetés sur la prochaine période suite à l'étude diagnostic du réseau d'assainissement collectif de la commune.**

Les travaux projetés sur les autres ouvrages de traitement collectif, seront également favorables à réduire les pressions d'origine anthropique sur les milieux récepteurs.

Le PLUi, bien que n'ayant que peu de portée réelle sur la réhabilitation des installations ANC défectueuses, propose une mesure réductrice favorable à la lutte contre les « points noirs », en complément des missions propres aux services SPANC.

Des incidences négatives liées à l'imperméabilisation des sols, mais qui seront maîtrisées

Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du PLUi pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols qui, aujourd'hui, ne sont pas urbanisés. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés et le réseau hydrographique pourrait voir ses qualités physico-chimiques et écologiques se dégrader du fait de la migration de polluants (hydrocarbures, particules, etc.).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Toutefois, le PLUi de la CDA du Libournais propose une série de mesures permettant de limiter les pressions directes et indirectes d'origine anthropique sur l'hydrosystème. Plusieurs mesures se combinent, telles que :

- Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée : les zones AU représentant 257,28 ha, soit 0,45% de la superficie intercommunale, dont 144,37 ha en réserve foncière ;
- Le maintien en zone agricole et naturelle de près de 51900 ha, soit près de 90,9% de la superficie communautaire. Par ailleurs, près de 563 ha d'espaces agricoles et naturels initialement voués à muter dans les documents d'urbanisme en vigueur sont restitués aux zones naturelle et agricole (hors STECAL) dans le PLUi de la CDA du Libournais.

Evolution du document d'urbanisme	Surface en ha
passage de STECAL en zone agricole ou naturelle	110,28
passage de zone urbaine ou à urbaniser en zone agricole ou naturelle	563,52
passage de RNU en zone agricole ou naturelle	6852,05

Extrait du Tome 3 du rapport de présentation du PLUi

- L'application de mesures définies dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales. Ces meures s'appuient sur le travail réalisé pour l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux pluviales (encore en cours) dont :

  *« 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.*

  Dans tous les cas, le volume de rétention à mettre en œuvre sera au minimum de 30 L/m² imperméabilisé, ratio à mettre en œuvre pour la gestion des pluies courantes.

  ***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** (en accord avec la doctrine régionale relative aux eaux pluviales), peut être autorisé si les deux conditions suivantes sont remplies :*

  - *le pétitionnaire devra fournir une note technique détaillée sur la topographie et/ou le contexte géo-pédologique démontrant l'incapacité des sols en place pour la solution d'infiltration ;*
  - *il existe une possibilité de raccordement vers les ouvrages de collecte publics (souterrains ou superficiels) ou vers le réseau hydrographique existant (cours d'eau, fossé, talweg…).*

    Si le rejet à débit régulé doit se faire vers des ouvrages publics de faible capacité ou saturés, le débit de rejet maximal autorisé pourra être revu à la baisse par le service instructeur ou le service gestionnaire de l'exutoire.

  Les solutions retenues pour la gestion des pluies moyennes à fortes doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :

  - *assurer obligatoirement un fonctionnement gravitaire des dispositifs, pour limiter les contraintes d'exploitation et les risques de dysfonctionnements liés aux dispositifs de relevage. Les vidanges par dispositifs de pompage sont interdites.*

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- *permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu. »*

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales dimensionnés pour une période de retour de 30 ans au minimum. De plus, le PLUi demande également l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction, afin de valoriser la ressource utilement.

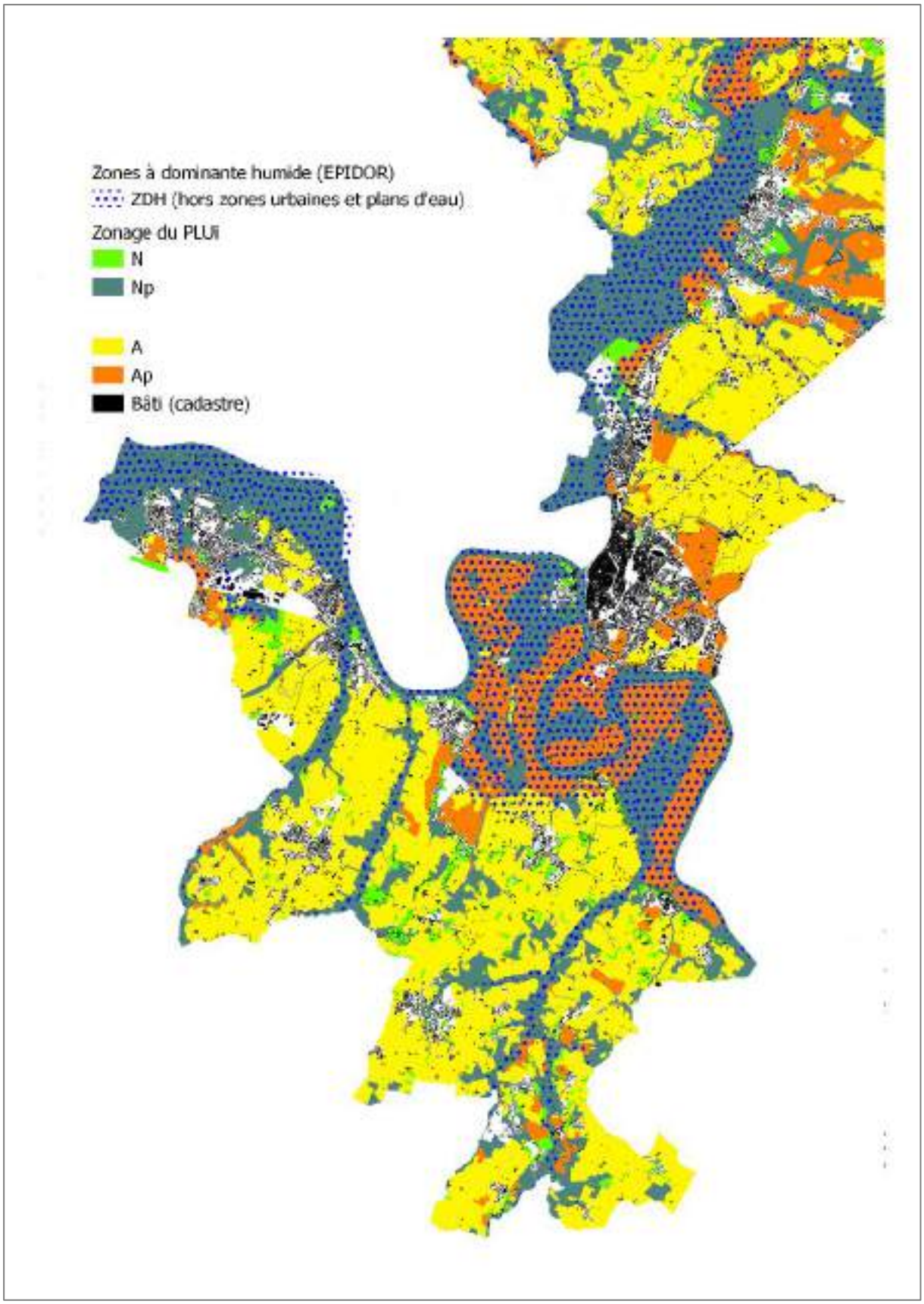
- La préservation des zones prédisposées humides mises à disposition par EPIDOR (hors zones urbanisées) via essentiellement un zonage Ap-Np, et contribuant à préserver leur multifonctionnalité (notamment en termes d'épuration des eaux). Ce classement protecteur s'est également appuyé, entre autres, sur les éléments de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle communautaire, les cartographies des Atlas des Zones inondables (AZI), mais aussi sur les formations alluvionnaires récentes (données cartographiques géoréférencées du BRGM) qui composent les fonds de vallées.

- Le maintien d'un espace tampon de 10 mètres minimum, de part et d'autre des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit, inconstructible (sauf exceptions précisées). Cet espace tampon concourt à limiter les pressions sur l'hydrosystème en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement.
- La préservation de plus de 2747 ha de boisements, via l'outil EBC, complétée par près de 71,8 ha de ripisylve. Il s'agit-là de proposer, dans le document d'urbanisme, une mesure qui participe à la maîtrise des ruissellements superficiels (et *in fine* la migration potentielle de polluants), ainsi qu'à la maîtrise du phénomène d'érosion des sols.

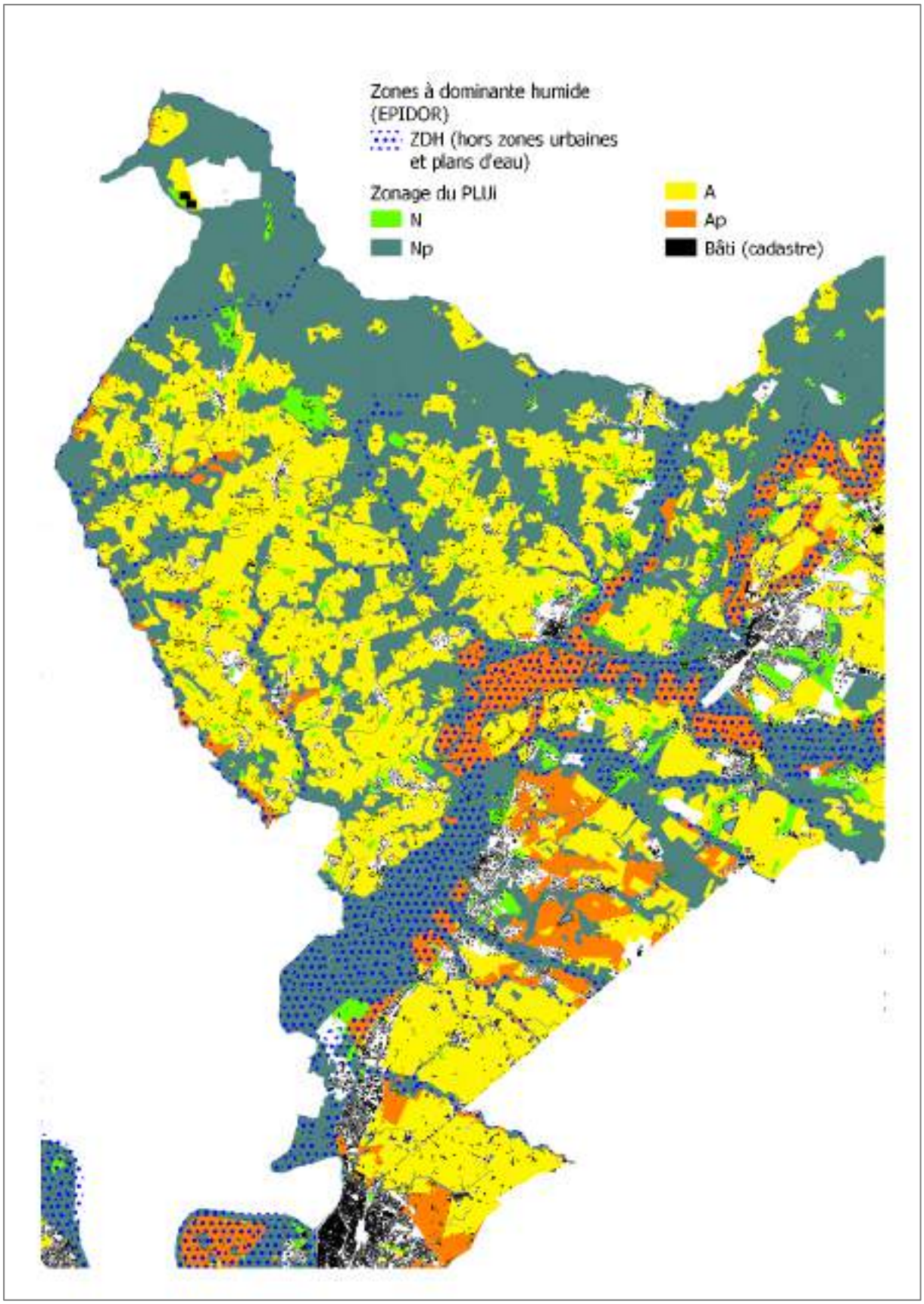
- La préservation et/ou la création d'espaces végétalisés (haies notamment) sur l'essentiel des sites couverts par les OAP, contribuant ainsi à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (ex : la migration des polluants) ;

- L'application de règles édictées dans le règlement (et les OAP, le cas échéant) concernant :
  - le Coefficient d'Emprise au Sol pour limiter l'imperméabilisation des sols. A titre d'exemple : CES de 40% à 50 dans les zones « 1AUH» indicées (à l'exception des 1AUHa, où le CES est modulé en fonction des bandes A-B-C) ;
  - dans toutes les zones, la transformation d'un fossé en drain est interdite.
  - des taux d'espace en pleine terre (ex : 30% minimum pour l'ensemble des zones 1AUH, à vocation résidentielle), combinés aux mesures adoptées dans les OAP visant le traitement des espaces libres de toute construction (espaces verts végétalisés et paysagés…), qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;
  - le traitement des espaces libres publics. Ainsi, nombre d'OAP demandent que les surfaces concernées soient végétalisées, plantés… et participent ainsi à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement du ruissellement ;

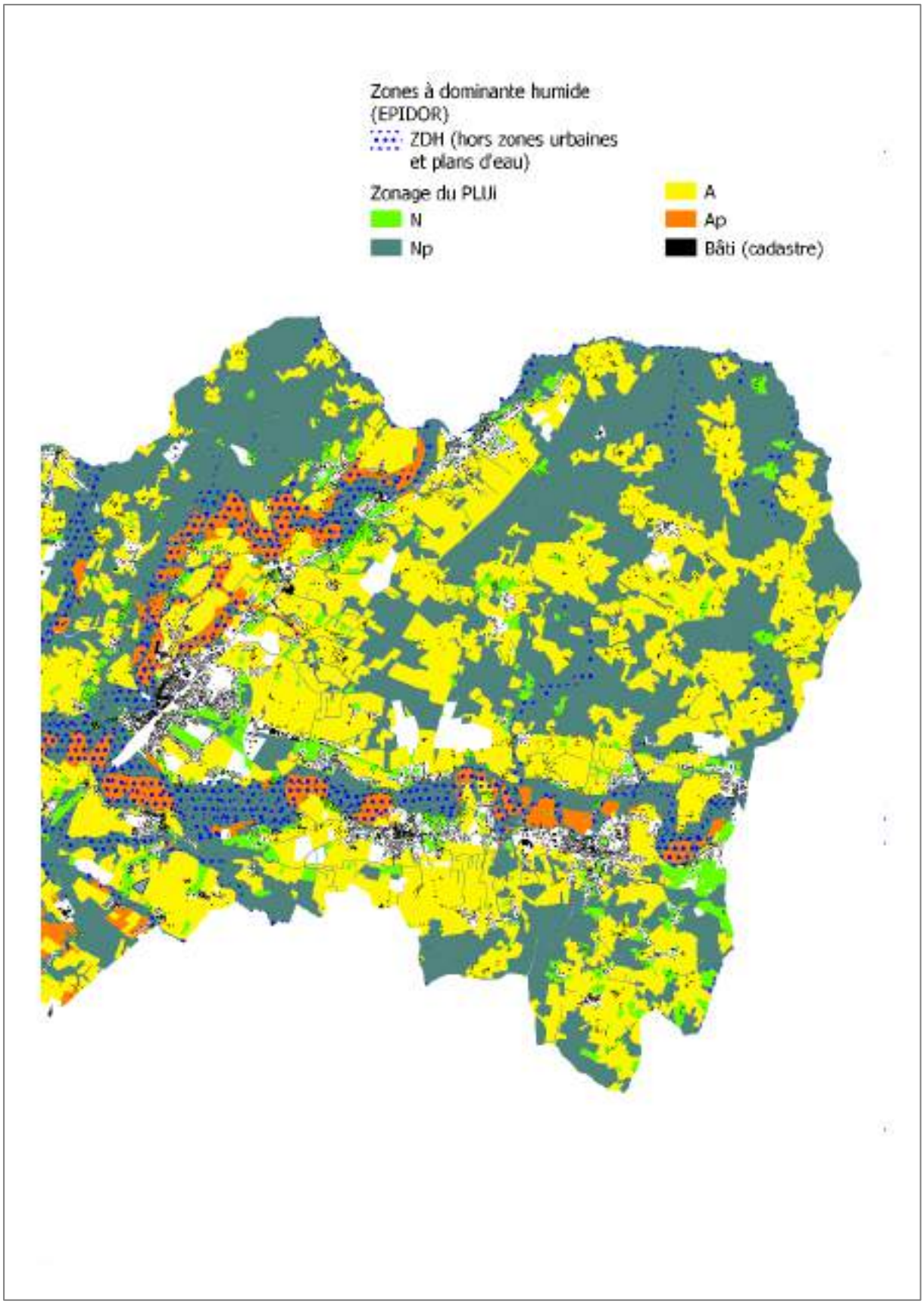
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



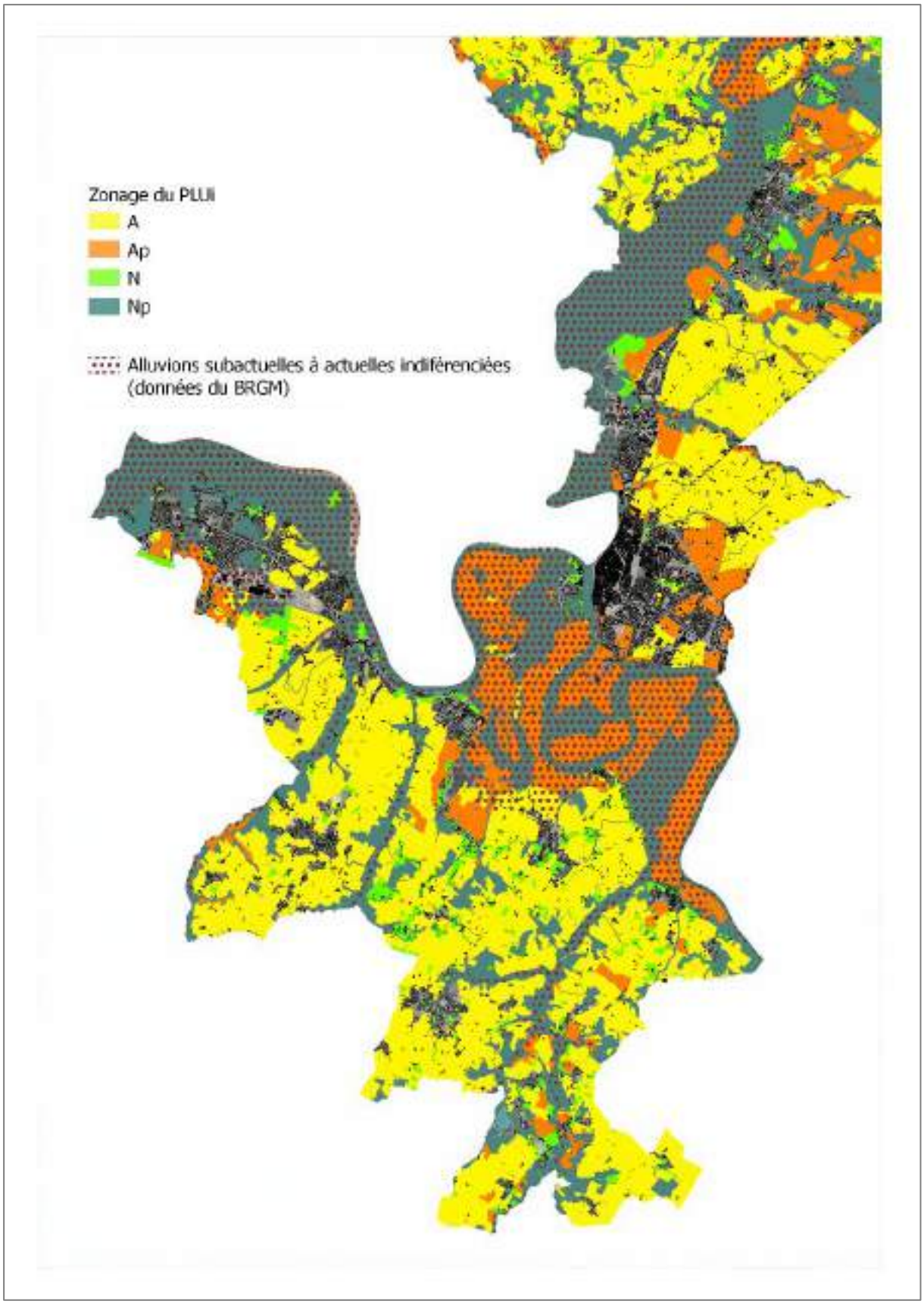
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



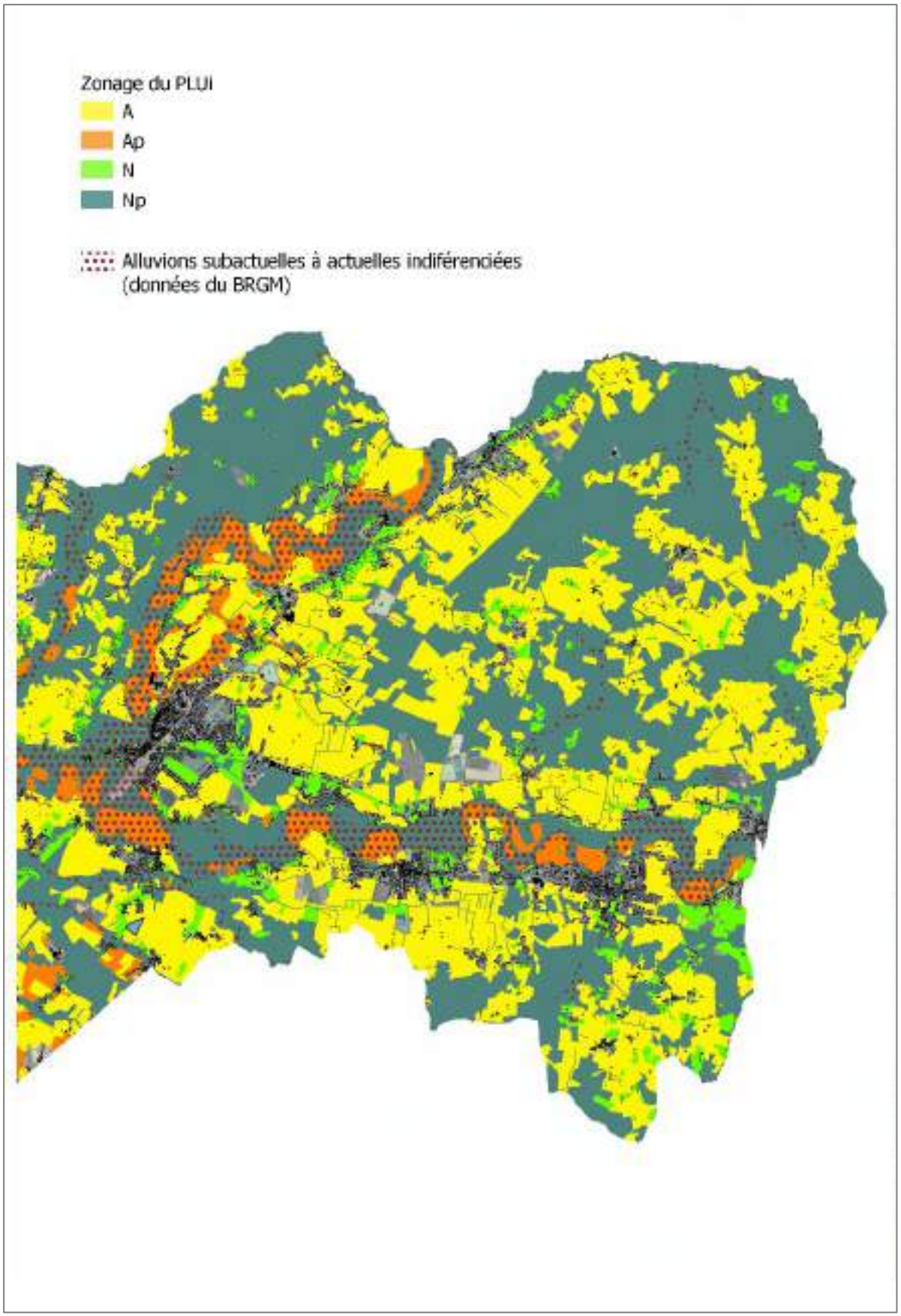
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



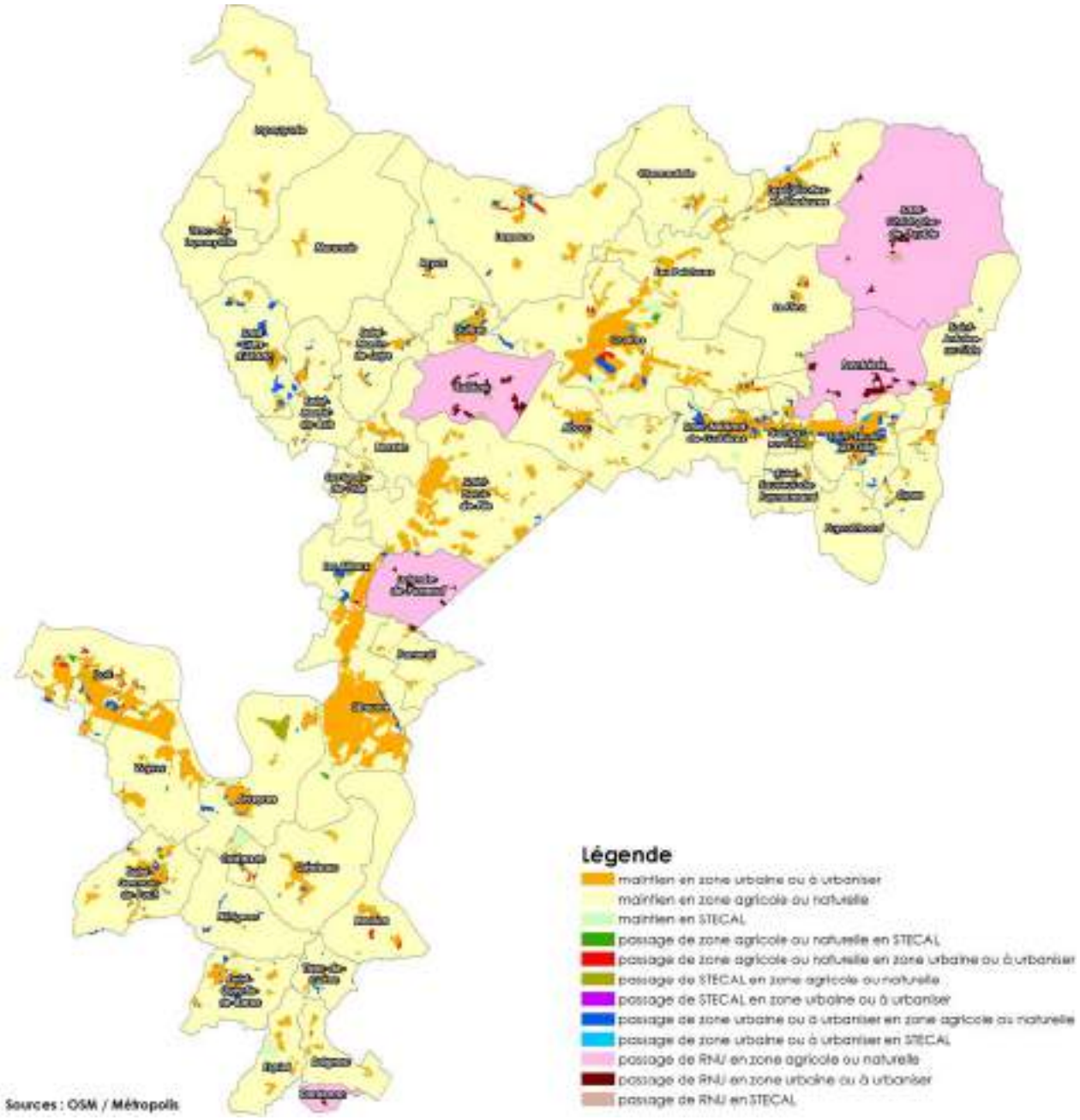
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3. INCIDENCES POSITIVES

Un PLUi qui fait de sa Trame Verte et Bleue un pilier important de sa politique de gestion des ruissellements superficiels…

La préservation des zones à dominante humide d'EPIDOR, la création d'une bande tampon de 20 m minimum cumulés le long des cours d'eau favorisant le maintien de la végétation présente sur les berges, la préservation de près de 51900 ha d'espaces agricoles et naturels (dont plus de 25565 en N-Np-Npr et 27561,9 ha en A-Ap), une surface actuellement urbanisable restituée en zone agricole et naturelle de 563 ha (STECAL non compris)… constituent des bases favorables pour accompagner la politique de gestion des eaux de ruissellement à l'échelle du territoire.

En maintenant la vocation naturelle ou agricole des espaces sur plus de 90% de la superficie communautaire, le PLUi contribue à maintenir les motifs naturels propices à limiter les ruissellements à l'échelle des bassins versants, tout en favorisant l'infiltration des eaux. D'ailleurs, 2743 ha de motifs boisés sont classés au titre des Espaces Boisés Classés.

Par ces choix, le PLUi de la CDA du Libournais considère ainsi que le capital environnemental dont il dispose est une mesure en soi pour participer à la gestion des problématiques du ruissellement (urbain ou non)… ce qui diffère foncièrement d'une politique faisant des aménagements et équipements traditionnels de gestion des eaux pluviales une réponse unique (et parfois couteuse).

Le PLUi, notamment à travers son zonage et son règlement, acte la plus-value apportée par les milieux naturels et agricoles, et conforte leur rôle dans la maîtrise des flux hydrauliques superficiels.

… et de soutien des cours d'eau en période d'étiage

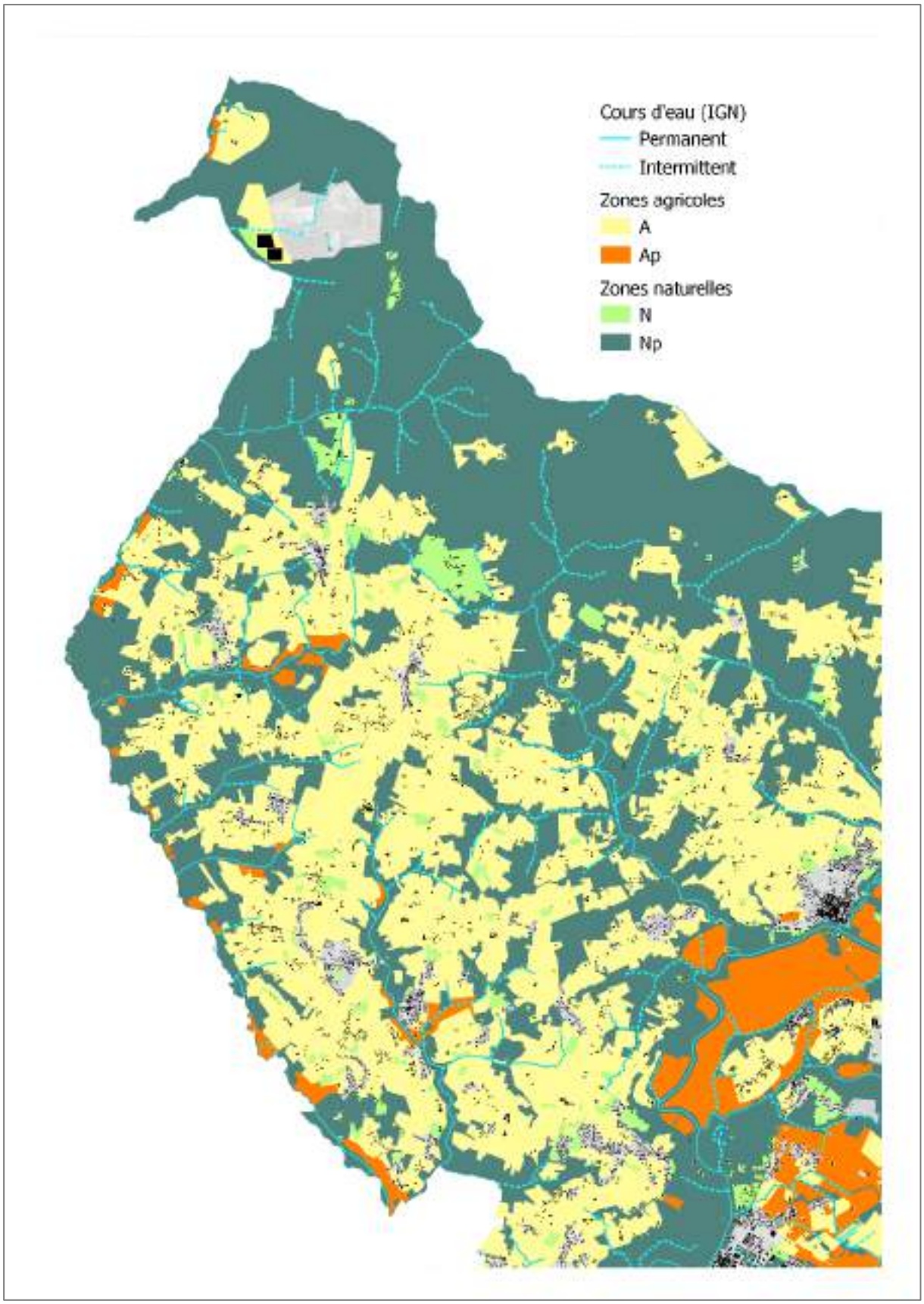
Comme exposé précédemment, le PLUi classe les zones prédisposées humides mises à disposition par EPIDOR (hors zones urbanisées) essentiellement en zonage Ap-Np (constructibilité particulièrement limitée). Si les zones humides ont un rôle important pour l'épuration des eaux et la maîtrise des effets des ruissellements superficiels, elles portent par ailleurs une fonction de régulation des débits d'étiage pour les cours d'eau.

En effet, d'une manière générale, les zones humides reposent sur un substrat plus ou moins poreux, qui favorise l'emmagasinement de volumes d'eau à l'occasion d'épisodes d'inondation ou de précipitations pendant les périodes d'hiver et de printemps. L'inertie du milieu permet la restitution lente au cours des mois d'été de ces volumes stockés. Cet effet retard contribue à équilibrer le bilan hydrologique annuel du cours d'eau concerné[2].

Certains cours d'eau témoignent d'une problématique d'étiage sur le territoire de la CDA du Libournais (ex : le Galostre, ruisseau de Courbarieu…). En adossant les zones à dominante humide (et plus largement les réservoirs de biodiversité de la TVB) à un zonage de type Np-Ap, inconstructible (sauf cas strictement encadré par le règlement écrit), le PLUi conforte le rôle de soutien à l'étiage des cours d'eau associé à ces milieux.

[2] Guide technique interagences de l'Eau – N°89 – 297 p.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Focus sur le secteur du Galostre, de la Détresse et de la Saye

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Un projet de PLUi qui contribue à la lutte pour la résorption des équipements ANC défaillants

Le PLUi, en sa qualité de document d'urbanisme, ne constitue pas un levier fort pour influer notablement sur la mise en conformité des installations autonomes défectueuses (liée à l'activité des SPANC). Toutefois, afin de favoriser la réhabilitation de ces installations défectueuses, le règlement du PLUi de la CDA du Libournais édicte l'obligation d'une mise en conformité lorsqu'une demande d'urbanisme est faite. Ainsi, pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectué.

Il s'agit-là d'une mesure bénéfique pour l'environnement car en agissant sur la résorption des équipements autonomes identifiés comme non conformes (« points noirs » notamment), cela contribuera progressivement à diminuer les pressions d'origine domestique sur les milieux récepteurs, et *in fine*, sur la biodiversité qui leur est associée.

Un projet qui impulse les premiers pas de la politique de désimperméabilisation des sols

La CDA du Libournais crée des bases règlementaires favorables pour œuvrer à la désimperméabilisation des sols à l'échelle communautaire. A travers cet objectif, il s'agit par ailleurs de contribuer à lutter contre les effets induits par les ilots de chaleur urbain (notamment d'un point de vue de santé publique, *a fortiori* pour les personnes les plus vulnérables). Aussi, ce premier PLUi est l'occasion de proposer la mesure suivante :

> *« Afin de favoriser le cycle de l'eau et œuvrer à la réduction des ruissellements urbain notamment, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension, de réhabilitation, ou de changement de destination, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols et/ou pouvant être substituée par des revêtements perméables. »*

Cette disposition règlementaire aurait pu s'appliquer sur des zones ciblées au regard de leur vocation. En effet, d'une manière générale, les zones à vocation d'équipement, commerciales, artisanales, industrielles…, sont souvent associées à des espaces imperméabilisés prégnants (ex : zones de stationnement dédié à l'accueil de VL).

Pour autant, cet objectif de désimperméabilisation ne se résume pas aux seules zones UE, UX et UY. Ainsi, la collectivité a choisi d'appliquer cette mesure sur toutes les zones, tout en l'adossant à une demande d'urbanisme. Le recours à cet article sera donc fait par la collectivité au cas par cas, en fonction des sites concernés (et des activités existantes).

Il convient également de rappeler que l'OAP « Verdet » conçue sur Libourne, vise à requalifier la zone commerciale existante. Cette dernière témoigne d'une imperméabilisation très marquée, et d'une place accordée au végétal contenue. Afin de réduire l'imperméabilisation du site, l'OAP émet les orientations d'aménagement suivantes :

- Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance plus urbaine dans une logique de valorisation et d'insertion qualitative des espaces commerciaux.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- La requalification du site du Verdet doit s'accompagner d'une importante désimperméabilisation au niveau des aires de stationnement non couvertes.
- Une végétalisation et une plus grande perméabilité des espaces de stationnement non couvertes et des aires de retournement, est attendue. Pour l'ensemble du parc de stationnement non couvert, le taux global de perméabilité doit atteindre un minimum de 60%.
- L'ensemble des cheminements doux doivent être perméables.



Vues sur la zone économique existante du Verdet

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

E. LES RISQUES NATURELS

1. RAPPEL DES ENJEUX

Les principaux enjeux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement sont les suivants :

- Eviter de créer de nouveaux secteurs à enjeu (=développement urbain) dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux risques naturels, notamment par rapport aux risques liés à l'eau (inondations par débordement de cours d'eau, remontées de nappes, ruissellements), en prenant en compte les relations « amont – aval » ;
- Intégrer le futur Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, actuellement en cours d'élaboration sur l'ensemble du périmètre de la CALI, afin d'apporter une traduction réglementaire à celui-ci dans le document d'urbanisme intercommunal ;
- Favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme qui place la gestion des eaux pluviales comme un outil d'aménagement du territoire, à l'échelle « macro » comme à l'échelle « du quartier » ;
- Préserver les milieux et motifs naturels (ex : zones humides, boisements, ripisylve…) qui participent à la maîtrise des ruissellements superficiels, qu'ils soient urbains ou agricoles ;
- Encadrer l'aménagement urbain dans les secteurs identifiés comme vulnérables aux feux de forêts, tout en intégrant les effets du réchauffement climatique sur les secteurs du territoire aujourd'hui moins vulnérables ;

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Inondation par débordement de cours d'eau : un projet de développement urbain qui limite et encadre l'exposition des personnes et des biens à des risques notables

L'état initial de l'environnement établi sur la CDA du Libournais met en évidence une problématique d'inondation par débordement des cours d'eau. Les communes concernées relèvent :

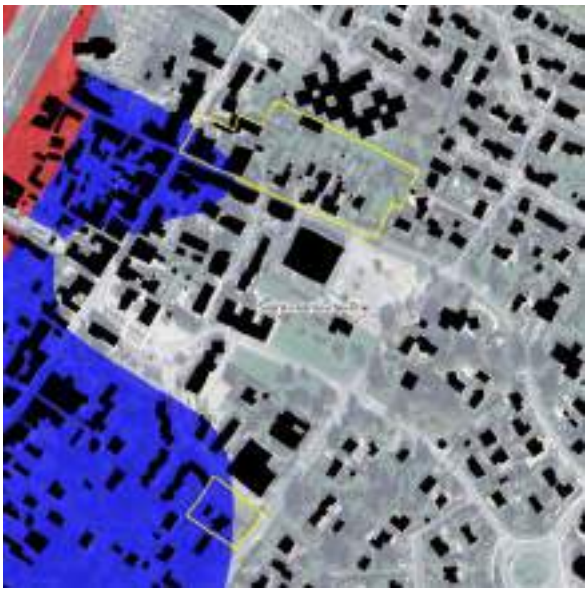
- soit d'une cartographie règlementaire opposable aux tiers (PPRi) ;
- soit d'une cartographie informative (Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Saye et du Lary, porter à connaissance sur le Gestas). Sans valeur réglementaire, cette donnée constitue néanmoins une information qui doit être prise en compte par le PLU intercommunal.

La superposition des zones AU avec les emprises des PPRi met en évidence les points suivants :

- *Pour les zones 1AU* :
  - Saint-Denis-de-Pile : deux zones 1AU (dans le tissu urbain) chevauchent partiellement la zone bleue du PPRi. Elles correspondent aux sites OAP « Route de Lussac » et « Général De Gaulle » (Cf. Analyse des OAP dans la partie dédiée)
- *Pour les zones 2AU* :
  - Izon : une zone 2AU chevauche très partiellement la zone bleue du PPRi
  - Génissac : une zone 2AU, située au niveau du Port de Génissac, chevauche en partie la zone bleue
  - Arveyres : une zone 2AU chevauche en partie la zone rouge du PPRi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

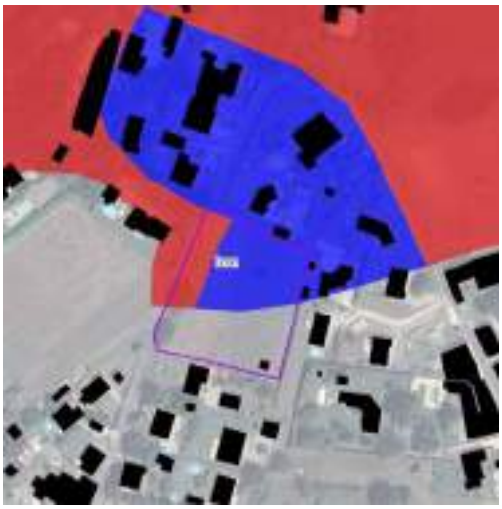
Rappelons que les zones 2AU constituent des réserves foncières. L'ouverture à l'urbanisation de ces dernières sera associée à une procédure de révision du PLUi. Leur devenir est donc incertain.



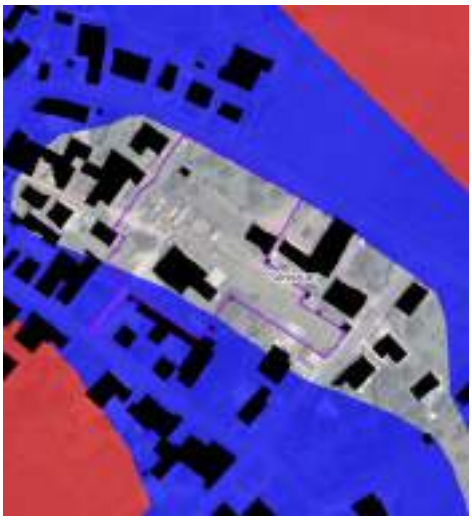
Saint-Denis-de-Pile



Arveyres



Izon



Génissac

Zonage réglementaire

- Zone blanche hachurée rouge
- Zone bleue
- Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement
- zone rouge

Il convient également de rappeler que le site OAP économique « Secteur Barrail de Baron », et le site « Secteur des Chais » à Libourne, sont partiellement concernés par l'emprise de la zone rouge du PPRi (Cf. analyse des OAP respectives dans la partie dédiée).

La superposition des zones AU et des sites couverts par une OAP, avec les cartographies d'aléas (AZI et porter à connaissance du Gestas) mettent en évidence les points suivants :

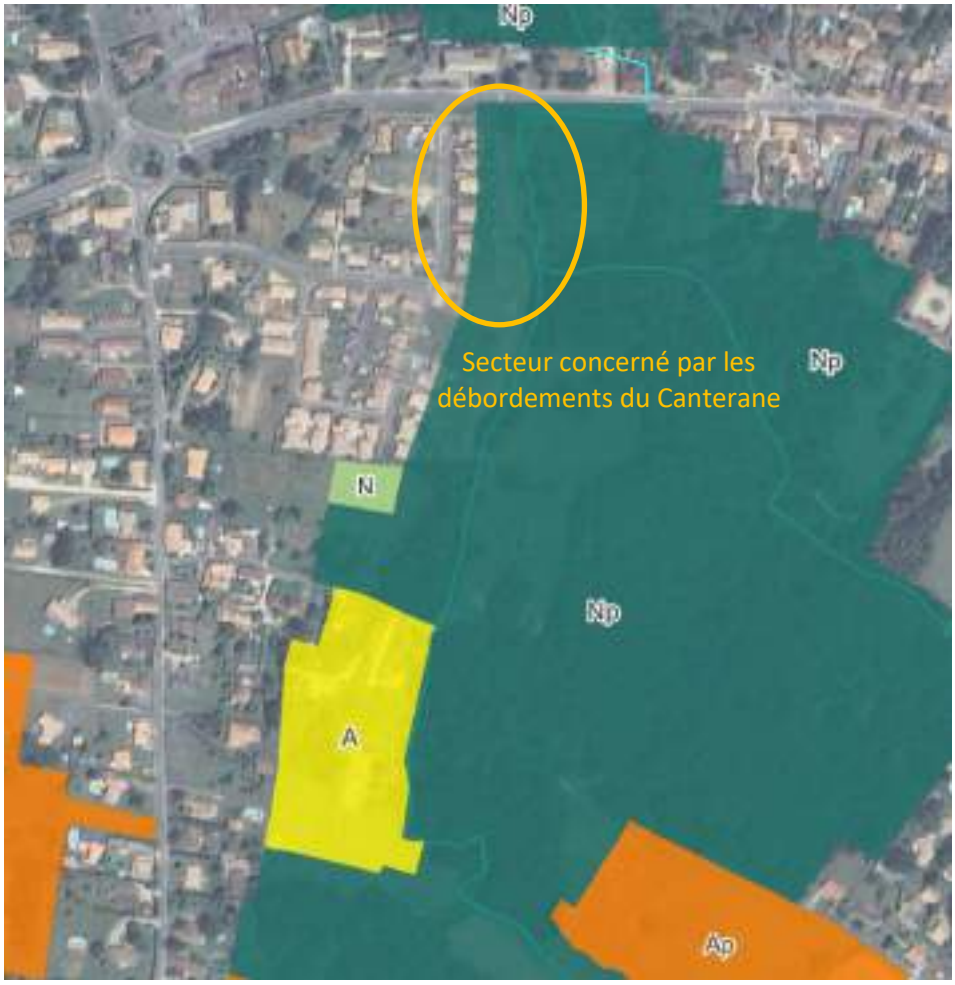
- Aucune zone 1AU, ni aucune OAP, n'est située en tout ou partie sur des espaces couverts par l'aléa.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Aucune zone 2AU n'est située en tout ou partie sur des espaces couverts par l'aléa.

Concernant spécifiquement la commune d'Izon, qui connaît une problématique de débordements au niveau du Canterane, le PLUi accompagne la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité, via la planification d'ouvrages dédiés : des bassins de rétention sur les parties amont du Canterane (qui évolue sur le périmètre izonnais), associés à des « emplacements réservés » (ER). Un bassin complète le dispositif des ER au lieu-dit « Les Barails », pour réguler le débit du Vergne (ruisseau des Prades).

De plus, au niveau du lotissement existant du Bordieu des Dagueys d'Izon, le PLUi adosse les abords du Canterane à un zonage de type Np. Les limites de celui-ci ont été dessinées au plus près des constructions existantes, afin d'éviter toute création d'un nouvel enjeu sur ce secteur.



Zonage mobilisé dans le cadre du PLUi sur le secteur du Bordieu des Dagueys

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



En bleu : ER visant la création de bassins sur Izon

Il convient de rappeler que l'emplacement réservé ne matérialise pas l'emprise de l'objet pour lequel il est établi : l'ER vise à anticiper l'acquisition *éventuelle* de foncier.

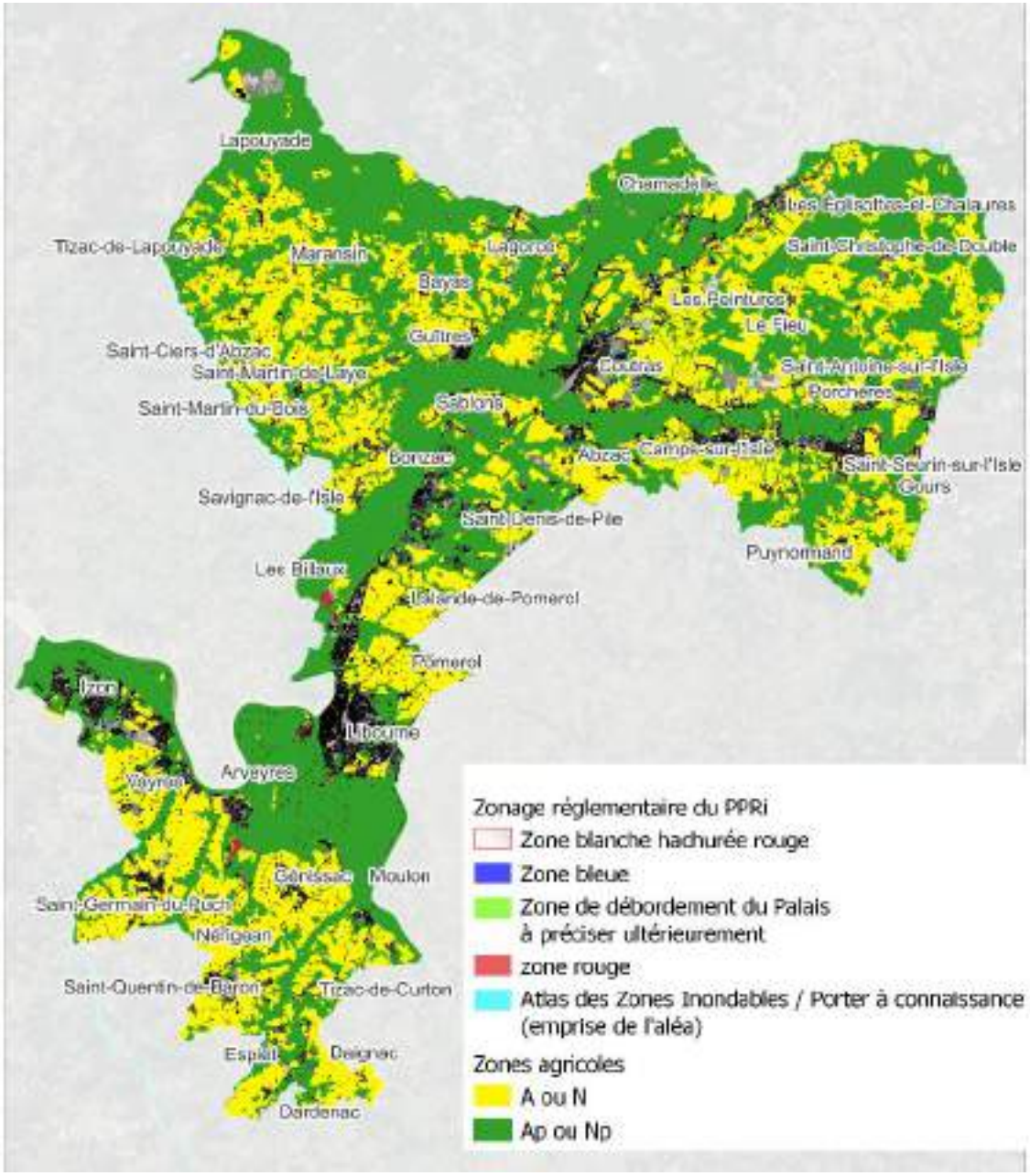
D'une manière générale, afin de réduire les réduire l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par débordement des cours d'eau, le PLUi de la CDA du Libournais place essentiellement les secteurs couverts par un PPRi ou une zone d'aléa, en zones N/Np et A/Ap. Ils n'ont pas vocation à être construits, *a fortiori* lorsqu'il s'agit du couple Ap-Np.

Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique. De ce fait, l'application de ce document appelle « à conformité ». Les règles du PPRi contraignent ainsi l'urbanisation, en fonction des zones référents (rouge, bleue…). La zone rouge est inconstructible (sauf exceptions strictement encadrées par le règlement écrit du PPRi).

Afin de ne pas accroitre la vulnérabilité des personnes et des biens à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau, et également informer chaque pétitionnaire de l'existence des informations sur le territoire :

- Les secteurs couverts par les PPRi et les porter à connaissance, sont reportés au document graphique du PLUi ;
- Le règlement écrit rappelle la présence des PPRi et des cartographies d'aléa, sur le territoire de la CDA du Libournais. Les cartographies sont également annexées au dossier de PLUi.
- Lorsqu'elles sont concernées, les OAP précisent explicitement que le PPRi s'applique et qu'il doit être mis en œuvre dans un registre de conformité.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



En l'absence de document de portée réglementaire de type PPRi, et afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à de nouveaux risques notables lorsqu'ils sont situés en zone inondables AZI/Gestas, le règlement de la CDA du Libournais édicte également les règles suivantes :

> « *Dans les secteurs hors emprise d'application d'un PPRi, mais concernés par un Atlas des Zones Inondables (AZI) ou le porter à connaissance associé au Gestas, toute construction nouvelle est interdite.*
>
> *Néanmoins peuvent être autorisés uniquement :*
>
> - *Les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation, si possible avec une nouvelle implantation hors de l'emprise de la zone inondable ;*
> - *Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,*

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- *Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation, s'ils ne peuvent être réalisés hors emprise de la zone inondable ;*
- *les aménagements et travaux nécessaires à la restauration écologique et/ou paysagère des milieux naturels.*

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement (transparence hydraulique).

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme peut être mobilisé afin de refuser un projet s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Par ailleurs, le PLUi propose des mesures visant à une meilleure gestion des eaux pluviales, dans une logique intercommunale. Et notamment les dispositions règlementaires suivantes :

« *Sauf lorsque l'infiltration des eaux pluviales est règlementairement interdite (cas du PPRMT de l'Entre-Deux Mers), les eaux pluviales seront 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une période de retour de 30 ans <u>au minimum</u>.

Au sein de tout projet d'aménagement, les dispositifs et réseaux d'eaux pluviales doivent être totalement indépendants (sans aucune connexion) :

- *des réseaux d'eaux usées ;*
- *des réseaux d'eau potable.*

Le maître d'ouvrage est responsable de la bonne conception et du bon dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur son opération, que ce soit dans les espaces collectifs ou privés. A ce titre, il doit s'assurer que celle-ci n'induira pas de dommage supplémentaire aux biens ni aux personnes, que ce soit dans son périmètre ou à sa périphérie et quel que soit l'épisode pluvieux.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite. »

D'autres règles complètent ces dernières dans le règlement écrit, dans la partie portant sur la gestion des eaux pluviales. Celles-ci s'appuient sur le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales, mené à l'échelle communautaire (encore en cours).

L'ensemble des règles proposées dans le règlement écrit du PLUi, composent un éventail de mesures réductrices qui vont ainsi permettre de maîtriser la réactivité des fossés et cours d'eau, en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales *in situ*. Elles se conjuguent également au maintien de la vocation agricole ou naturelle de près de 89,4% de la superficie de la CDA du Libournais, via uniquement les zones A, Ap, N et Np.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Il convient de rappeler qu'en dehors des zones urbaines, les cours d'eau bénéficient d'un classement en zone Np :

- sur une profondeur minimale de 20 m de part et d'autre de celui-ci, lorsqu'il s'agit d'un cours d'eau identifié par l'IGN ou le cadastre, et de régime permanant (selon les données IGN) ;
- sur une profondeur minimale de 10 m de part et d'autre de celui-ci, lorsqu'il s'agit d'un cours d'eau identifié par l'IGN ou le cadastre, et de régime temporaire (selon les données IGN).

L'emprise classée en Np est naturellement plus importante, dès lors que les abords sont identifiés à d'autres titres (ex : réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue). S'ils concernent des milieux agricoles, il a pu être fait usage d'un classement en Ap.

En outre, le règlement écrit impose un recul minimum de 10 m par rapport au haut des berges d'un cours d'eau répertorié dans la cartographie figurant en annexe de celui-ci.

Pour ce qui relève des fossés drainants, noues et autres, la distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,…) doit respecter une distance de :

- 5 mètres minimum lorsque la largeur de l'émissaire est inférieure ou égale à 1 mètre.
- 10 mètres minimum au-delà d'une largeur d'émissaire de 1 mètre.

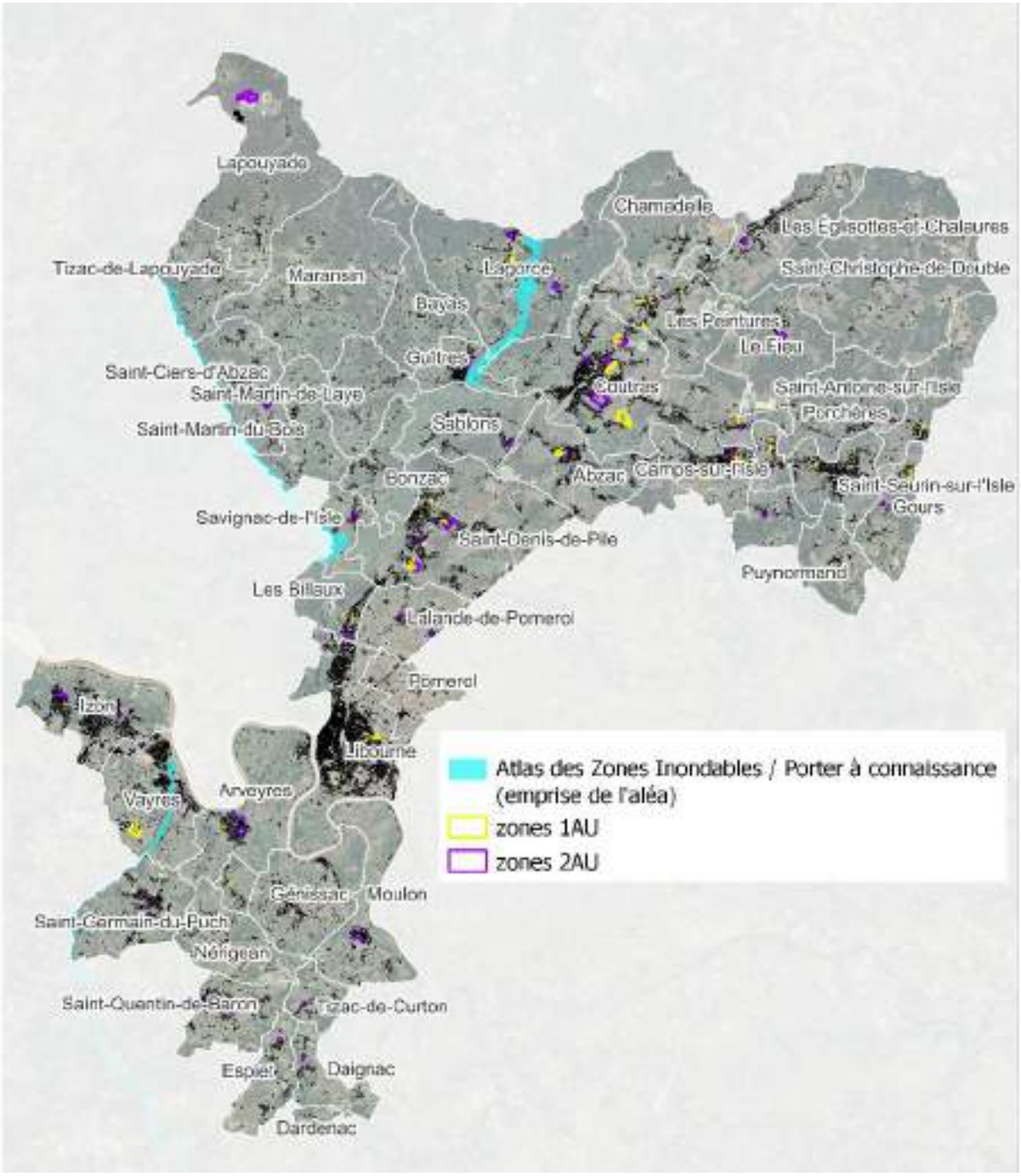
Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

Par ces mesures, le PLUi permet de proposer à l'échelle communautaire un zonage qui tend à conserver la vocation agricole ou naturelle des terres lorsque celles-ci sont sujettes aux phénomènes d'inondation par débordement de cours d'eau. Par ailleurs, le règlement écrit dresse un cadre très contraignant : celui-ci contribue à ne pas pouvoir accroitre de façon notable les enjeux humains, notamment en proposant un panel de mesures concourant à une meilleure gestion des eaux pluviales, ou encore à limiter le développement de nouveaux enjeux aux abords immédiats des cours d'eau (y compris en zone urbaine).

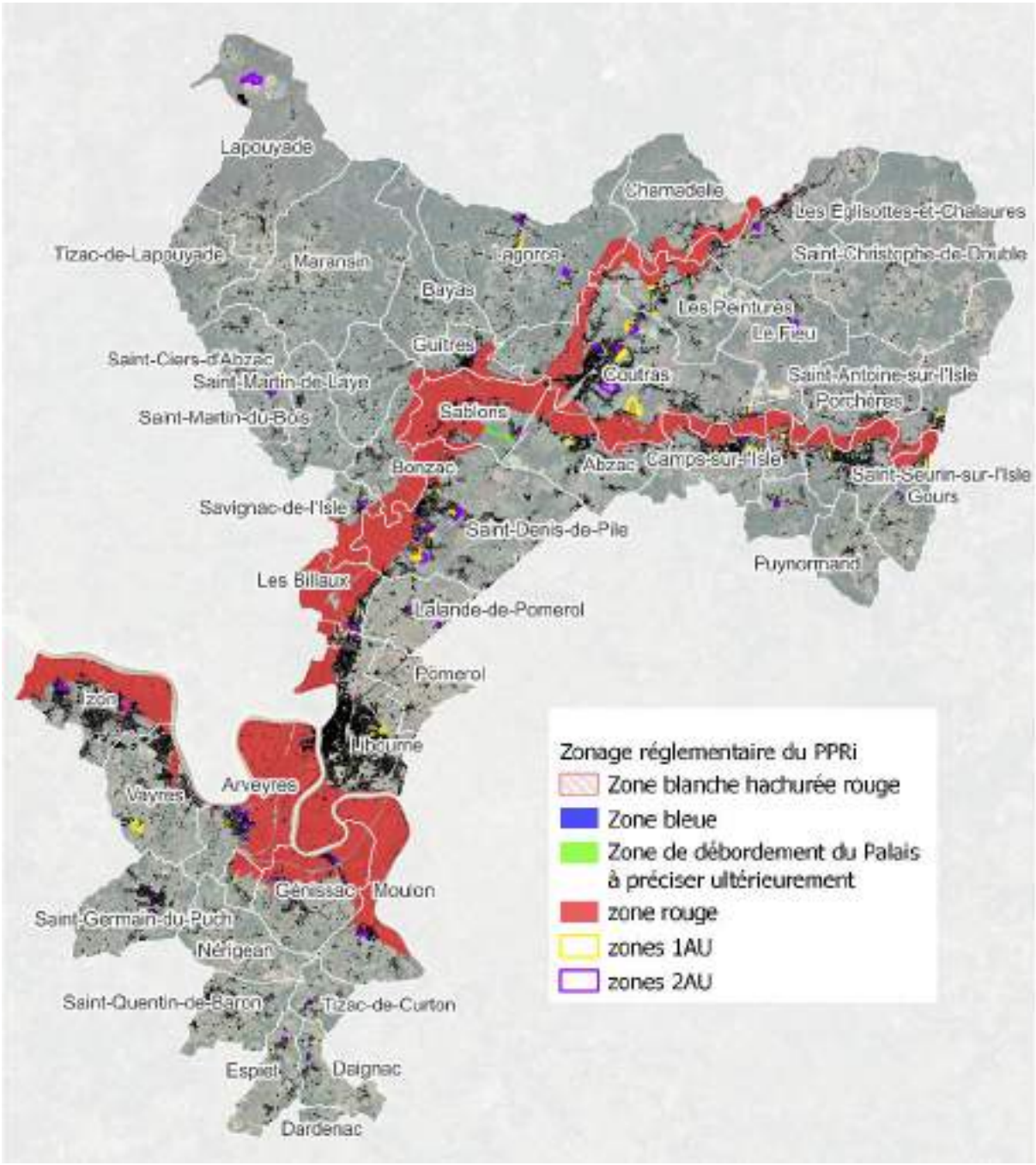
Au regard de l'ensemble de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Une attention particulière devra toutefois être portée sur l'urbanisation des sites « Route de Lussac » et « Général De Gaulle » à Saint-Denis-de-Pile. Sur ces sites, l'application du PPRi devra être strictement conforme.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



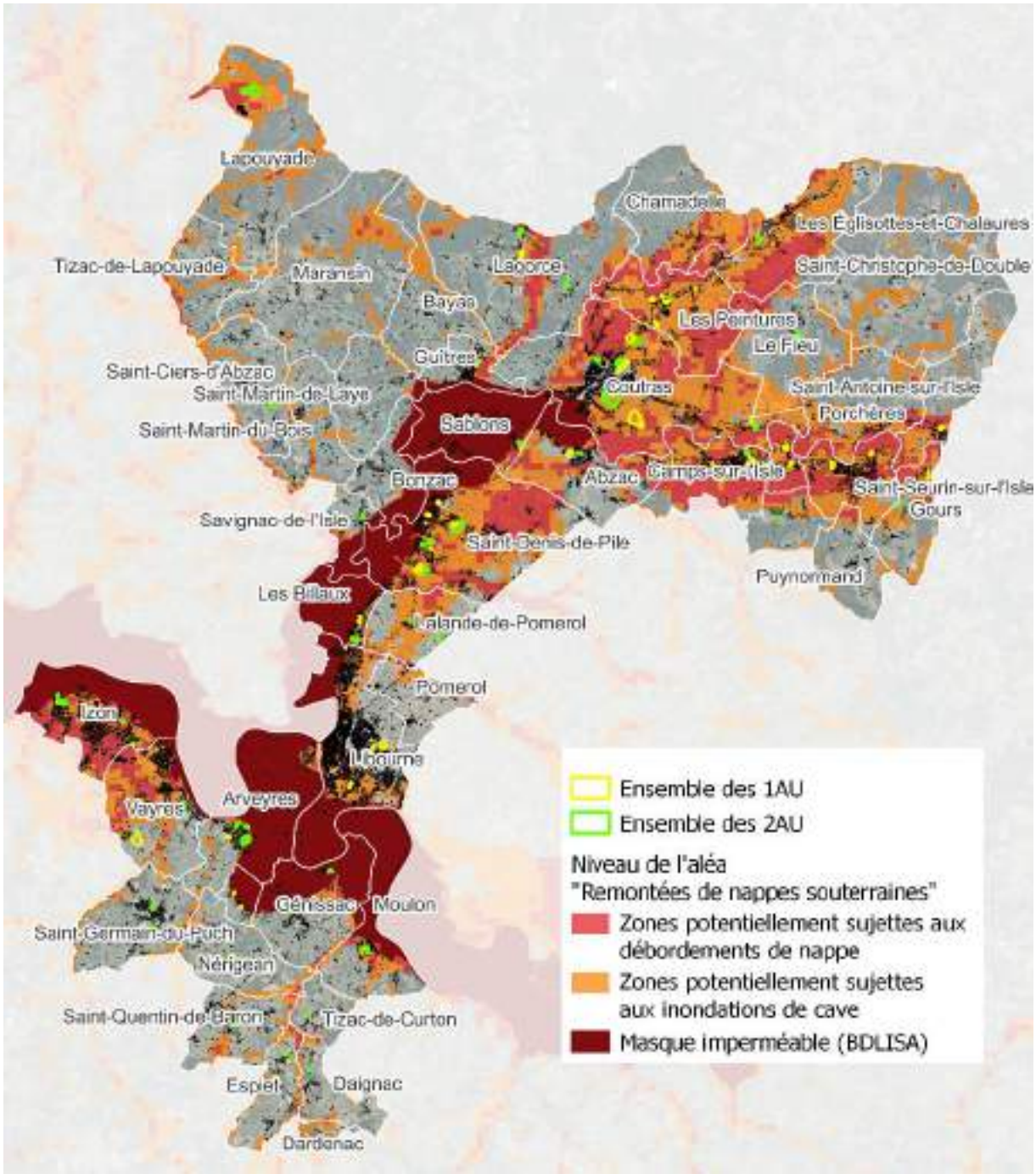
Une sensibilité potentielle au phénomène d'inondation par remontée de nappe souterraine sur de nombreux secteurs

Remarque préalable : La cartographie établie par le BRGM concernant les remontées de nappes souterraines constitue un porter à connaissance d'intérêt et qui doit être pris en compte. Néanmoins, il convient de préciser qu'elle ne constitue pas une information irréfragable et suffisamment précise pour être gérée à la parcelle (limite d'interprétation donnée par le BRGM : 1/100 000). Elle ne saurait donc se substituer à des études hydrogéologiques spécifiques établies à la parcelle.

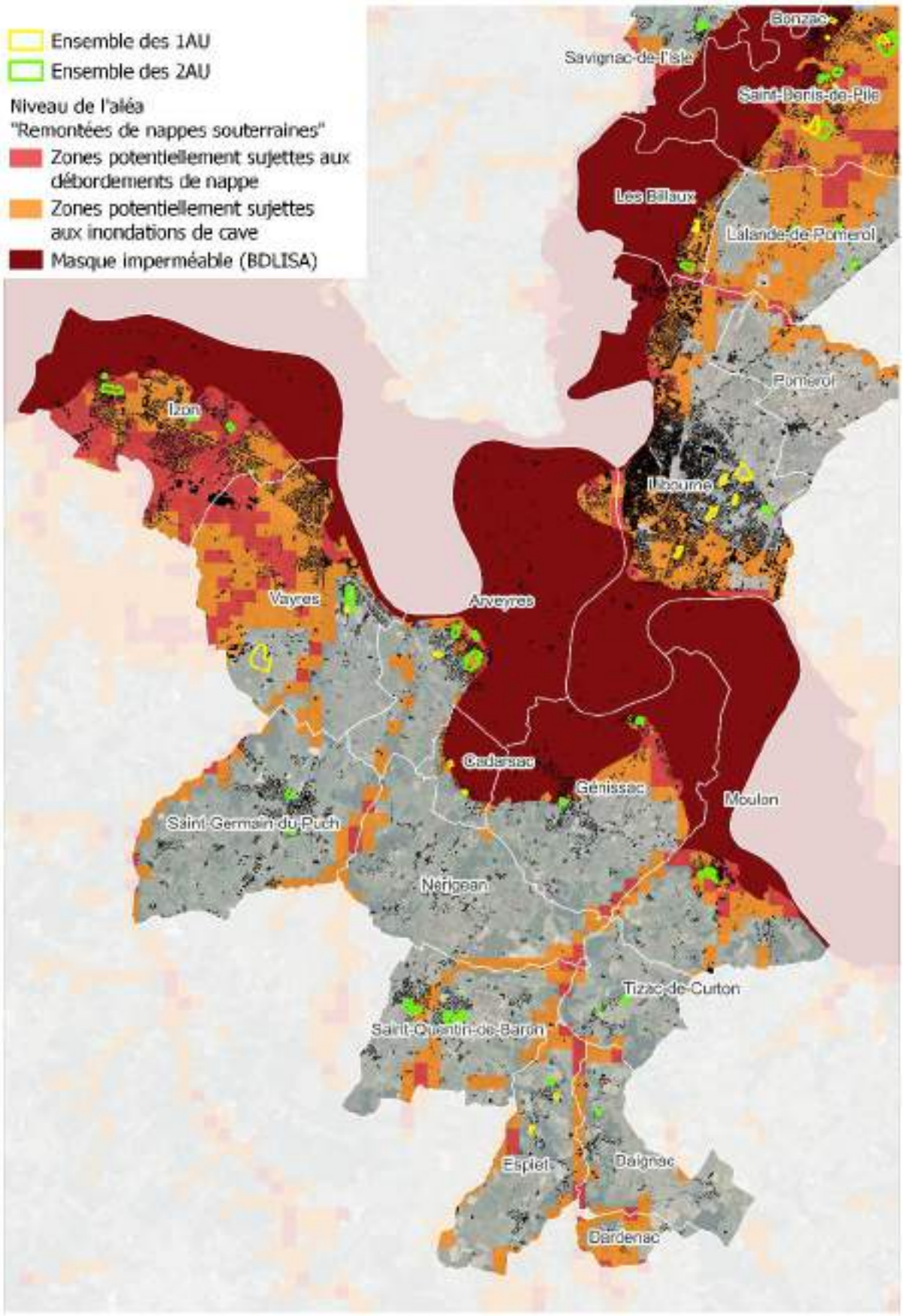
Le territoire est soumis de façon marquée à des phénomènes de remontées de nappes souterraines, pouvant potentiellement induire des débordements de nappe, des inondations de caves, de sous-sol…

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

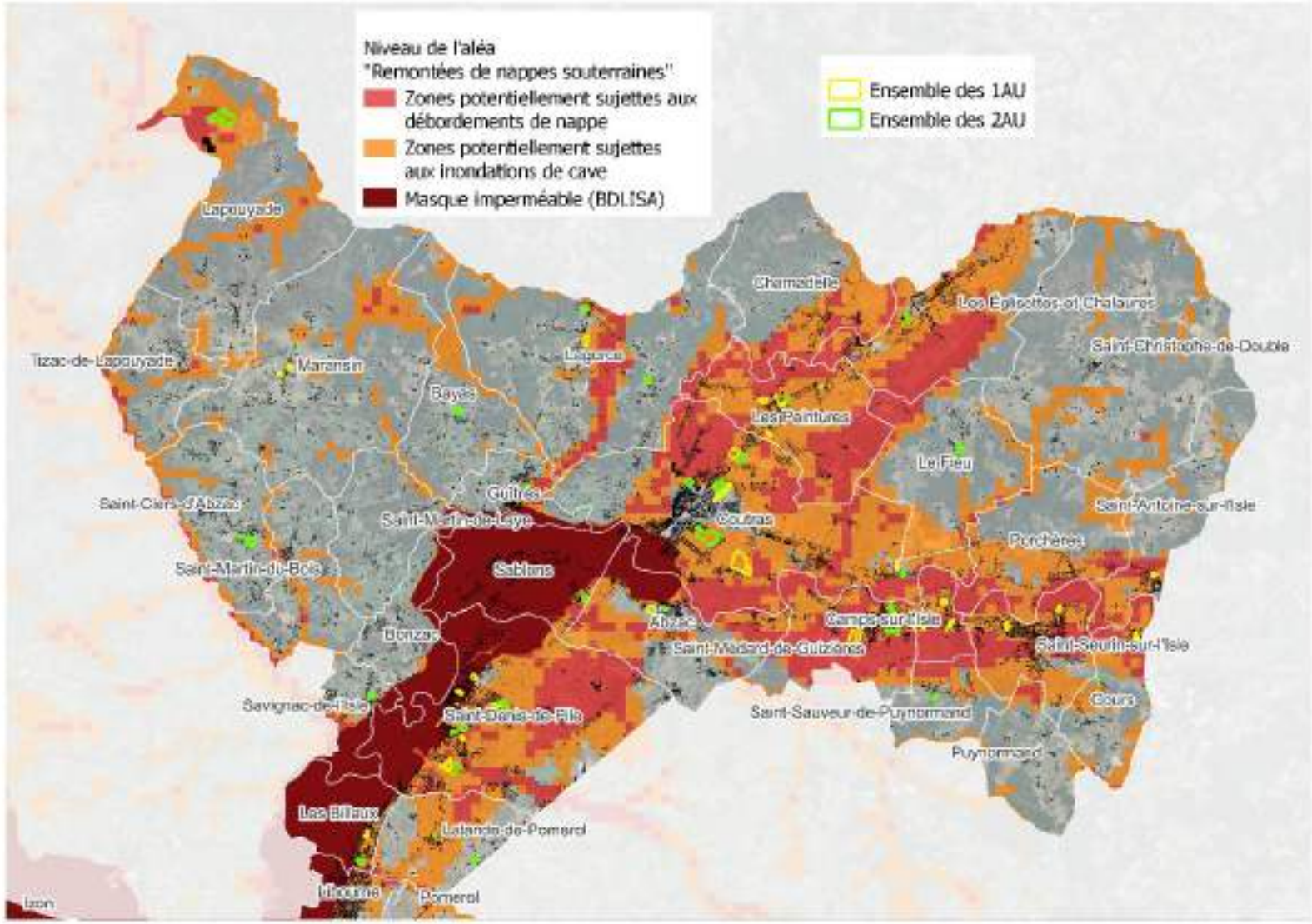
Afin de satisfaire aux besoins de l'évaluation environnementale, **mais avec toutes les limites de l'exercice du fait des contraintes d'échelle mises en évidence par le BRGM**, le croisement de ces données avec le projet de développement urbain porté par la CALI, a été mené. Le PLUi de la CDA du Libournais a pris en compte la présence de cet aléa et a évité, autant que possible (compte tenu du contexte existant sur le territoire), de promouvoir un développement urbain dans les zones potentiellement soumises à des débordements de nappes. En revanche, de nombreuses zones AU (1AU et 2AU) sont potentiellement concernées par l'aléa d'inondations de caves.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



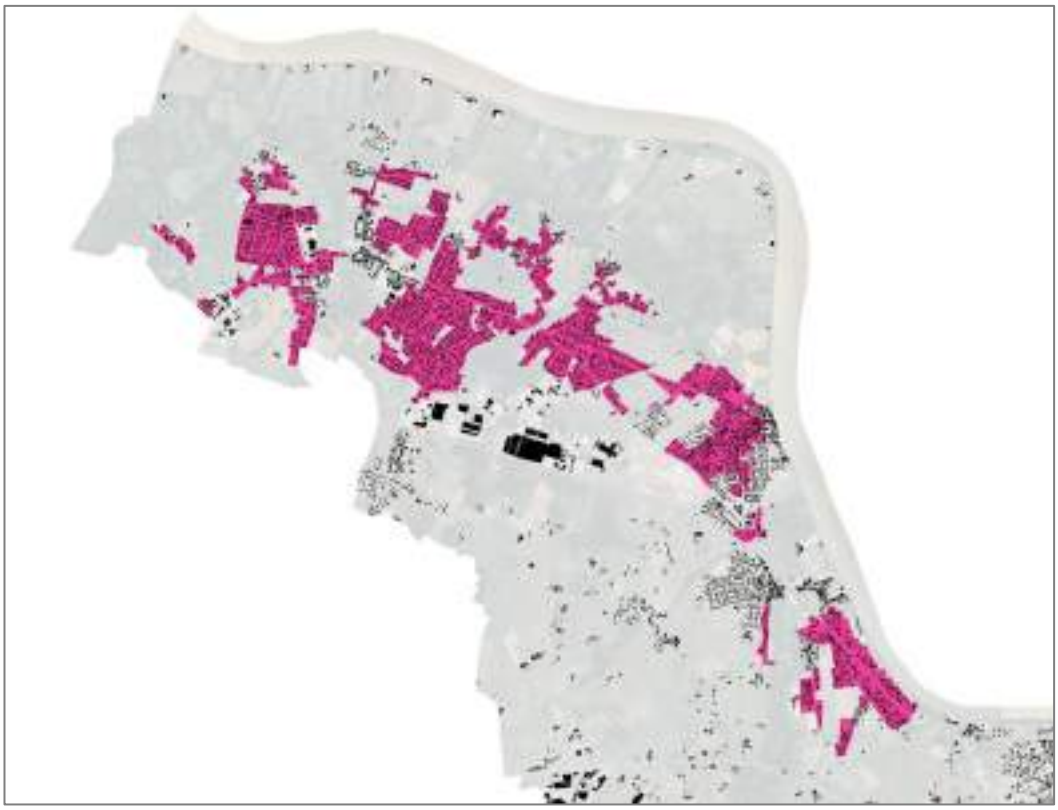
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

En qualité de mesures de réduction et d'accompagnement, le PLUi adopte des dispositions contribuant à limiter l'exposition des personnes et des biens :

- Dans le règlement écrit, le PLU intercommunal rappelle la présence potentielle de cet aléa afin d'informer tout pétitionnaire de ce fait. Par ailleurs, le règlement invite celui-ci à s'assurer de mesures constructives adaptées, le cas échéant. Une réhausse de la hauteur des constructions est également demandée pour la zone UB *izonnaise* et la zone UCd.



Emprise de la zone UCd sur le secteur d'Izon et Vayres

- Pour les sites couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle-ci mentionne la présence de l'aléa, ainsi que le niveau de fiabilité associé. Compte-tenu de la limite d'interprétation de cette cartographie informative (1/100000ème), chaque OAP recommande de mener une analyse hydrogéologique spécifique qui permettra d'identifier ou non la présence d'une nappe d'eau proche du sol, et de proposer des mesures constructives adaptées le cas échéant. Cette recommandation contribue à pallier le manque de précision des données issues du BRGM.
- La cartographie portant sur l'aléa « remontée de nappes souterraines » est présentée dans les annexes du PLU intercommunal, permettant ainsi à tout pétitionnaire la consultation de cette cartographie informative.

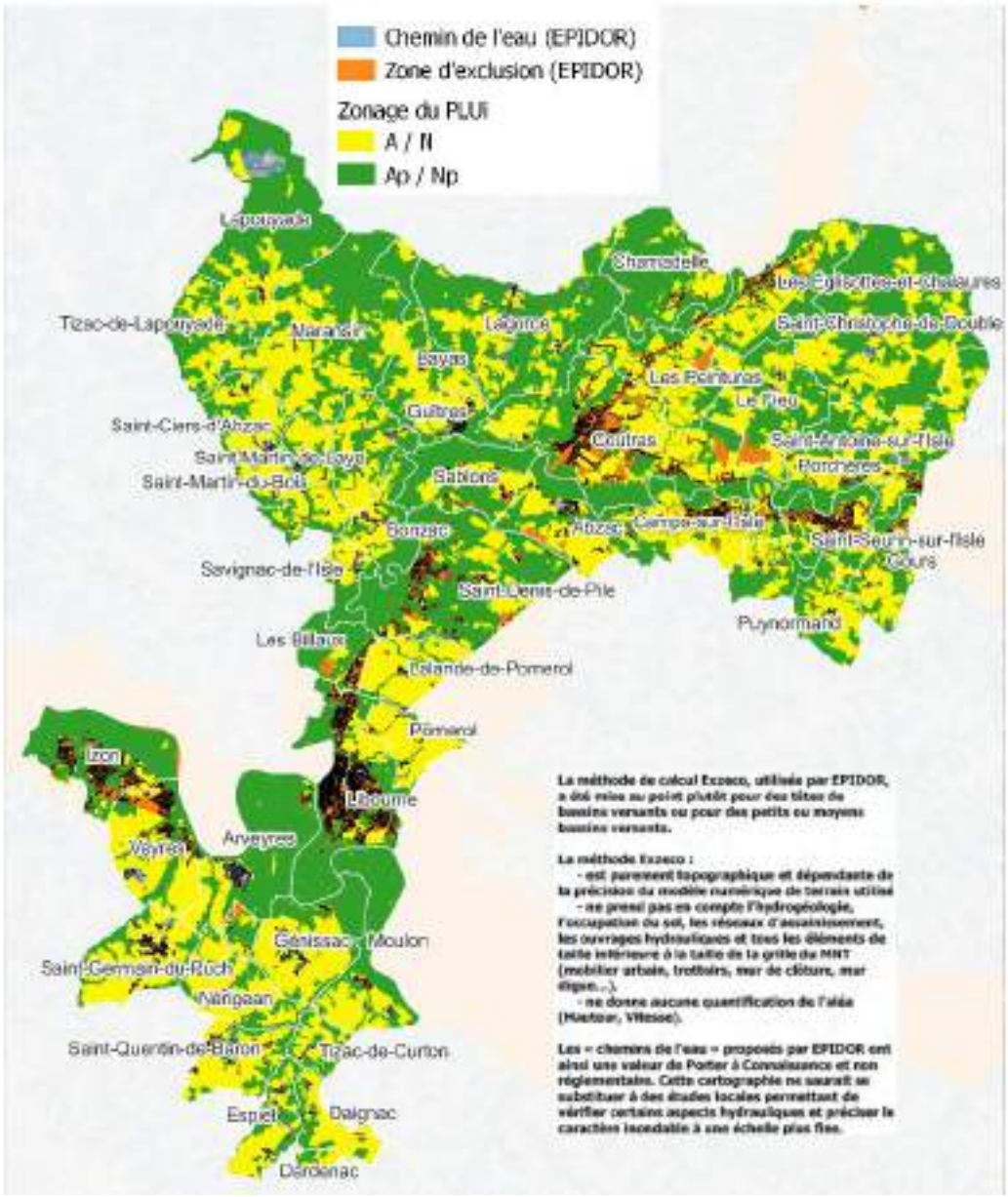
La mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés à l'aléa « remontée de nappe ». Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles », sous réserve de bien s'assurer de la présence ou non d'une nappe proche du sol dans le cadre des études plus fines réalisées pour l'urbanisation des sites.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

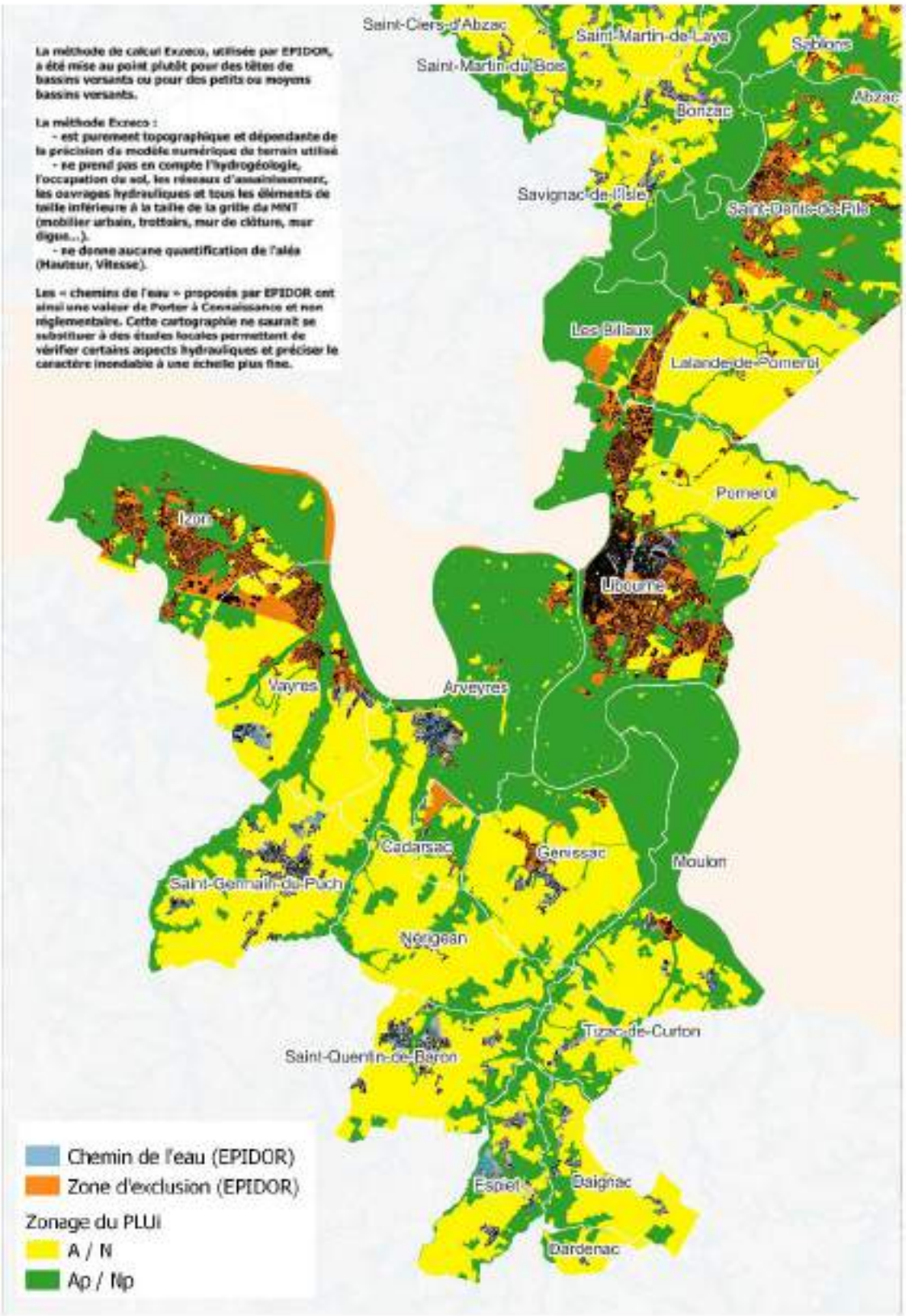
Ruissellements : une augmentation maîtrisée des phénomènes de ruissellements, mais une vigilance à avoir sur certains secteurs

La mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais va entrainer l'imperméabilisation de terrains naturels, c'est-à-dire non bâtis, et générer ainsi le besoin de gérer des eaux pluviales qui, normalement, ont vocation à s'infiltrer naturellement dans le sol et/ou à ruisseler.

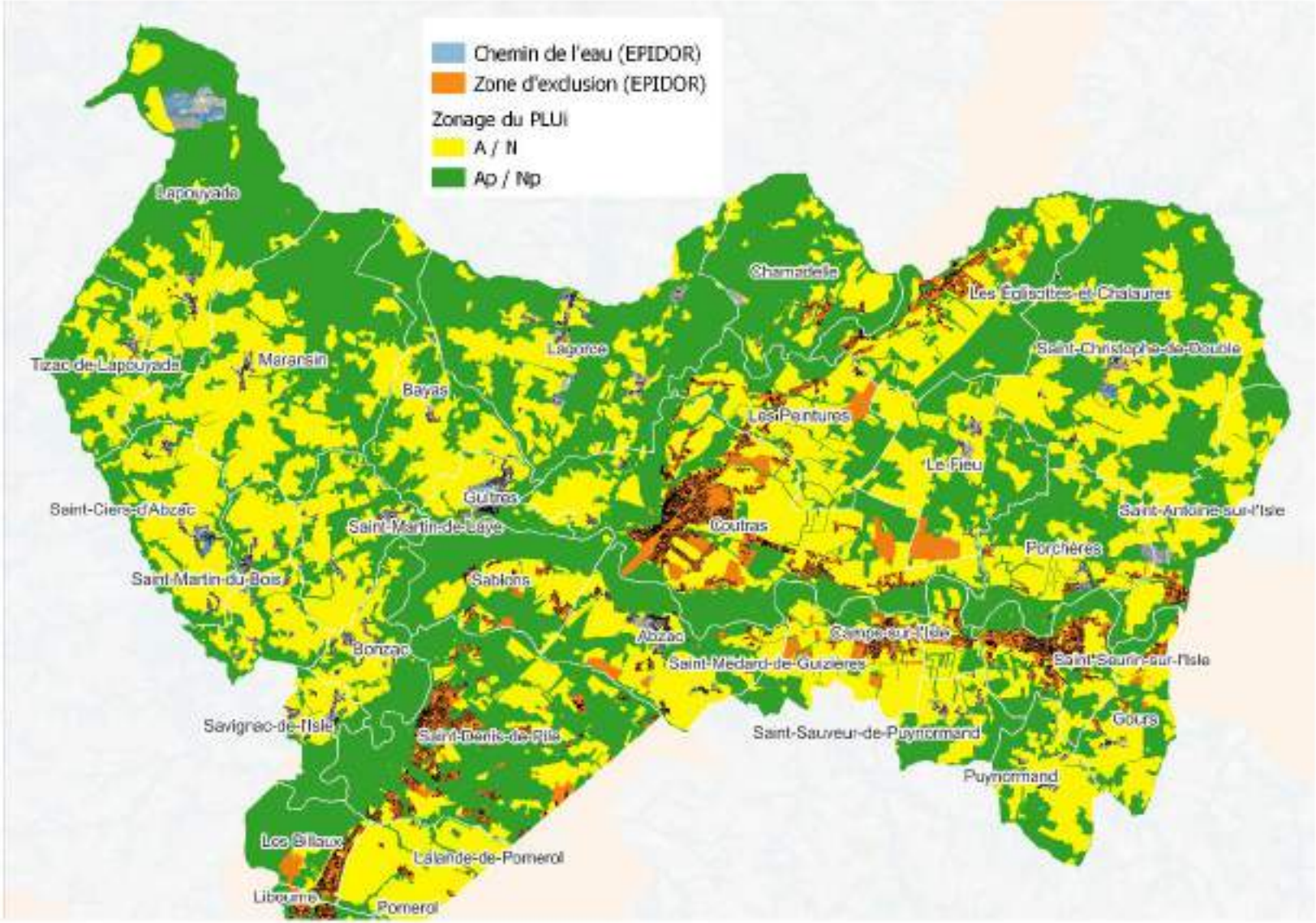
Par ailleurs, comme présenté dans l'état initial de l'environnement, EPIDOR (EPTB) met à disposition une cartographie informative des « chemins de l'eau ». Ce porter à connaissance comporte toutefois des limites d'interprétation, notamment du fait de l'utilisation d'une modélisation purement topographique et qui ne tient pas compte, notamment, de l'occupation des sols et des ouvrages hydrauliques. Par ailleurs, cette cartographie est plutôt à associer aux têtes de bassins versants ou pour des petits ou moyens bassins versants. C'est pourquoi EPIDOR a établi une zone d'exclusion pour cette cartographie d'alerte.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

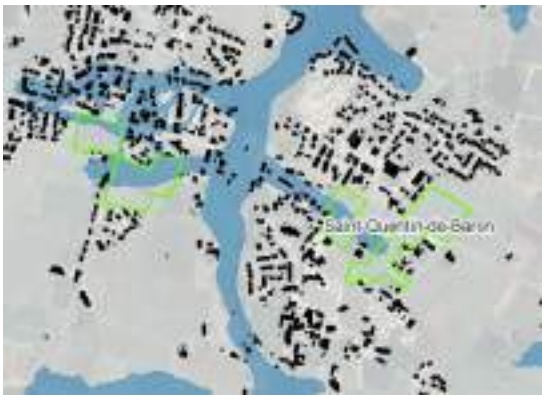
D'une manière générale, les secteurs concernés par la cartographie informative des « chemins de l'eau » d'EPIDOR bénéficient essentiellement d'un zonage A-Ap et N-Np. Ainsi, la vocation agricole ou naturelle des milieux associés à ces classements, sera maintenue. Les motifs naturels et agricoles jouant le rôle de régulateur dans les flux hydrauliques superficiels (ex : ripisylves, zones humides…), pourront ainsi être conservés durablement.

Afin de satisfaire aux besoins de l'évaluation environnementale, **mais <u>avec toutes les limites de l'exercice</u> du fait de la méthodologie employée dans le cadre de la conception propre des « chemins de l'eau »,** le croisement de ces données avec le projet de développement urbain porté par la CALI, a été mené.

Les résultats mettent en évidence que :

- Par rapport aux zones 1AU, sont concernés les sites suivants :
  - La zone 1AU économique de Vayres, couverte par l'OAP « Camparian » ;
  - La zone 1AU de Lagorce, couverte par l'OAP « Lavergne » ;
- Par rapport aux sites OAP classés en zone U, sont concernés les sites suivants :
  - Arveyres : OAP « Brondeau » (site le plus au Nord) et OAP « Rue de l'Eglise »

    ☞ Ces 3 sites faisant l'objet d'une OAP, se reporter à l'analyse des OAP dans la parie dédiée.
- Par rapport aux zones 2AU, sont concernées les communes suivantes :
  - Saint-Quentin-de-Baron ;
  - Saint-Ciers-d'Abzac ;
  - Lapouyade.



Saint-Quentin-de-Baron



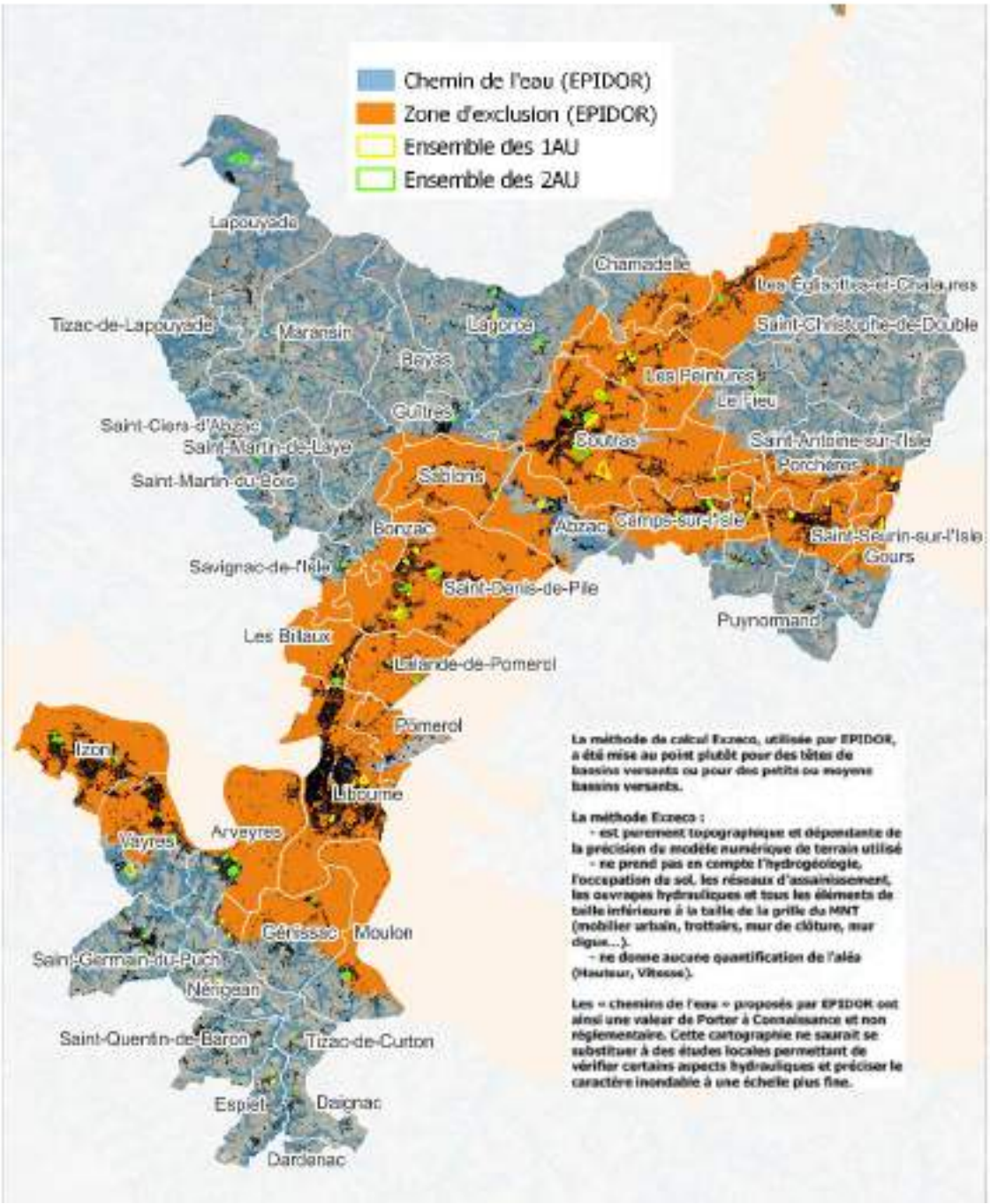
Saint-Ciers-d'Abzac



Lapouyade

Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

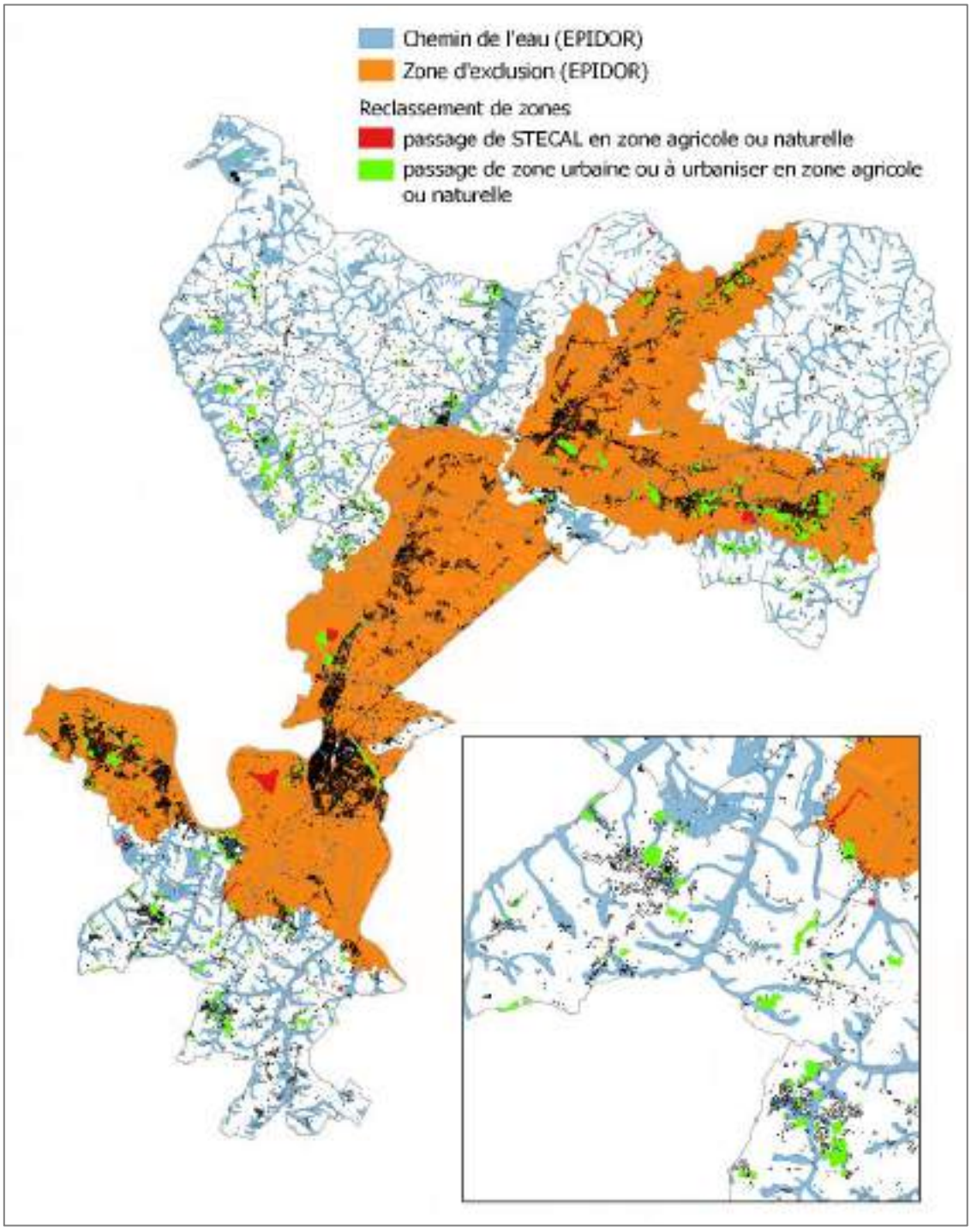


Sans mesures adaptées, la mise en œuvre du plan pourrait engendrer des incidences négatives liées à l'augmentation des ruissellements pluviaux, avec des impacts sur les cours d'eau en termes de débit notamment. En effet, en modifiant les écoulements superficiels initiaux, de nouveaux impluviums seront créés, avec pour corollaire une augmentation potentielle de la réactivité des cours d'eau, et donc une aggravation potentielle des phénomènes d'inondation, notamment en aval de ces derniers.

C'est pourquoi le PLUi promeut un développement urbain maîtrisé à l'échelle du territoire (par rapport à ce qu'il est possible de réaliser aujourd'hui), permettant ainsi de limiter les effets négatifs que génère l'imperméabilisation des sols. Par ailleurs, 563 ha identifiés en zone urbaine ou à urbaniser dans les documents existants, sont reclassées en zone naturelle ou agricole (hors STECAL) dans le PLU

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

intercommunal, non constructibles. Auxquels se rajoutent 110 ha qui passent de STECAL à zone naturelle ou agricole.

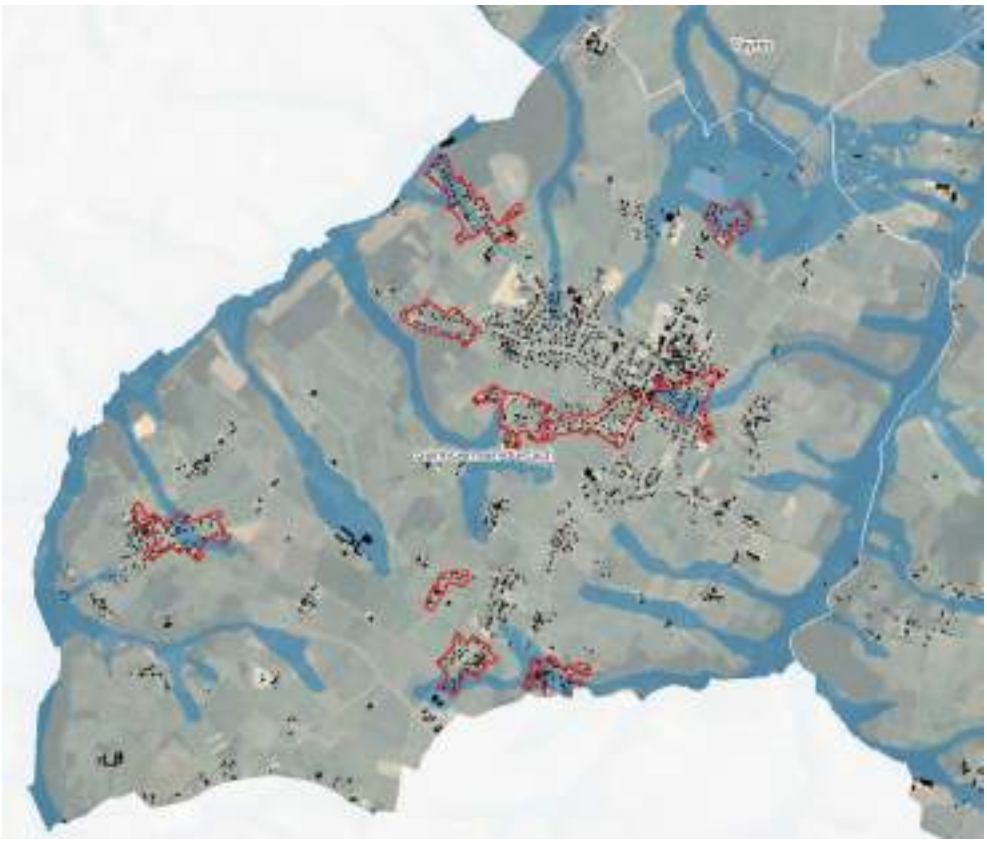


Outre les règles édictées pour la gestion des eaux pluviales, le PLUi émet des mesures de réduction à travers les règles concernant la limitation de l'emprise au sol ou encore la place des espaces en pleine terre (EPT). A travers ces choix, le PLUi réduit les effets de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement associé.

Par ailleurs, il convient de noter qu'un zonage UH est utilisé dans le PLUi de la CDA du Libournais. Dans cette zone, des restrictions à la constructibilité sont observées et seule la gestion (extension, surélévation, annexe et piscine) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, est

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

possible. Cet outil est notamment mobilisé sur la commune de Saint-Germain-du-Puch, qui a été confronté à des inondations et coulées de boues ces dernières années.



Zones UH (périmètre rouge) et cartographie informative des « chemins de l'eau » d'EPIDOR

D'une manière générale, et avec toutes les limites liées à l'utilisation de la cartographie informative des « chemins de l'eau » d'EPIDOR, la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux ruissellements. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Une attention forte devra toutefois être portée sur les sites précités de Vayres, Lagorce et Arveyres. Pour ce qui est des zones 2AU, si celles-ci sont ouvertes à l'urbanisation à terme (après une procédure de révision du PLUi), le PLUi devra proposer des mesures visant à réduire l'exposition des personnes et des biens. Les OAP associées pourront notamment y contribuer.

Une vulnérabilité face au risque lié aux feux de forêt (et plus largement aux incendies) qui doit être renforcée

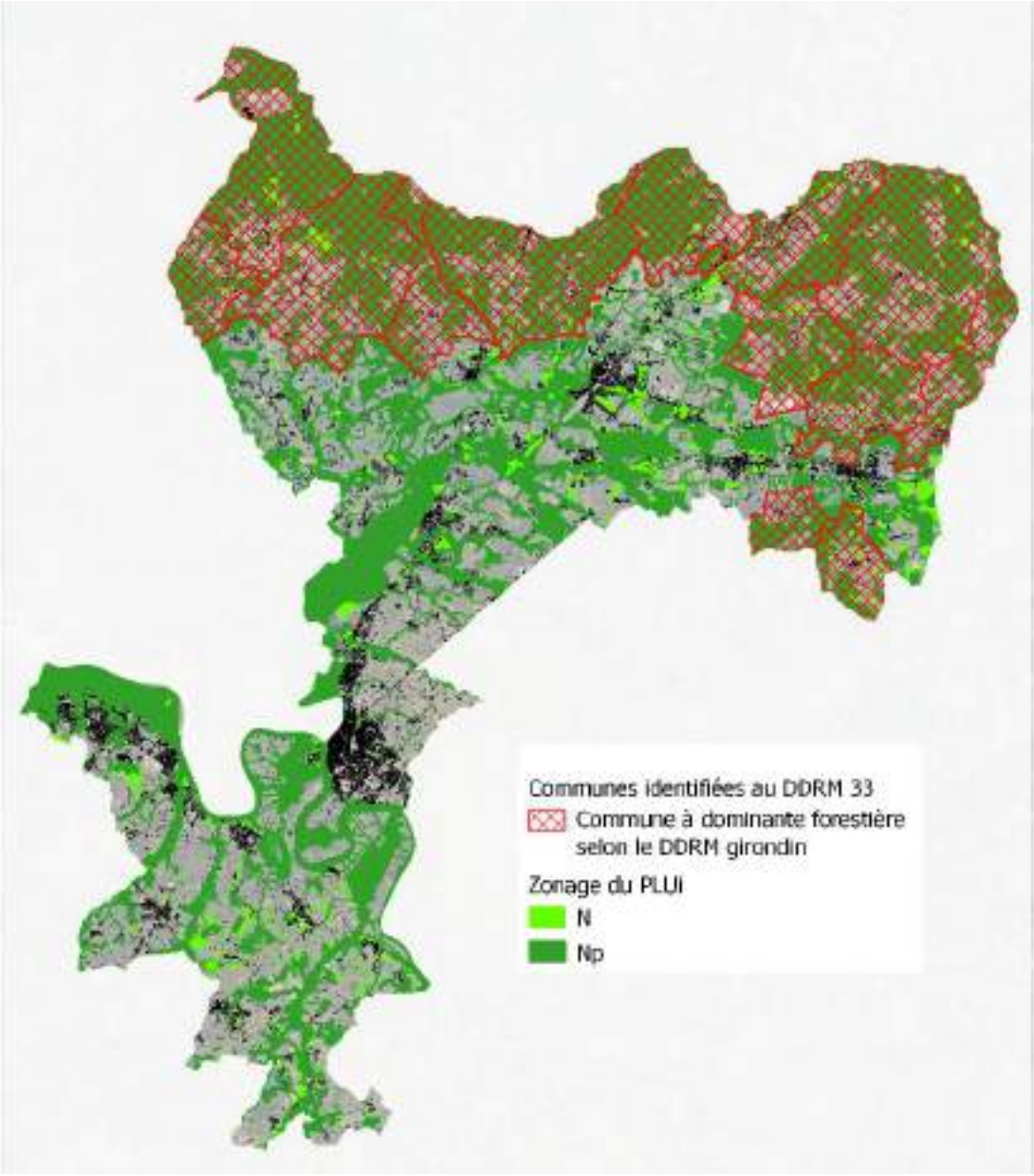
Comme l'indique l'Etat Initial de l'Environnement, le territoire de la CDA du libournais se caractérise par la présence de zones vulnérables aux feux de forêt sur la partie Nord, notamment en lien avec le Massif de la Double.

Le PLUi prend en considération la présence de ce risque, d'autant plus que le contexte de réchauffement climatique augmente le risque d'incendie lors des périodes de fortes chaleurs et de sècheresse. Celui-ci se concentre notamment sur les secteurs identifiés comme faisant partie des zones

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

vulnérables à l'échelle départementale (DDRM 33). Pour autant, la prise en compte de cette problématique ne doit pas se résumer à ces seuls secteurs.

Tout d'abord, le PLUi propose sur les secteurs identifiés à risque feux de forêt par le DDRM girondin, de vastes zones Np. L'usage de ce zonage a pour corollaire des enjeux à la fois sur le plan écologique (du fait de la présence de résineux et d'un système de rotation sylvicole parfois observé), mais aussi sur le plan des risques feux de forêt. En zone Np (tout comme ne zone Ap), le développement de nouvelles constructions est très strictement encadré par le règlement écrit. Aucune nouvelle habitation d'y est possible. Il s'agit ici d'éviter de créer de nouveaux enjeux dans ces secteurs plus vulnérables, au regard du contexte préexistant.

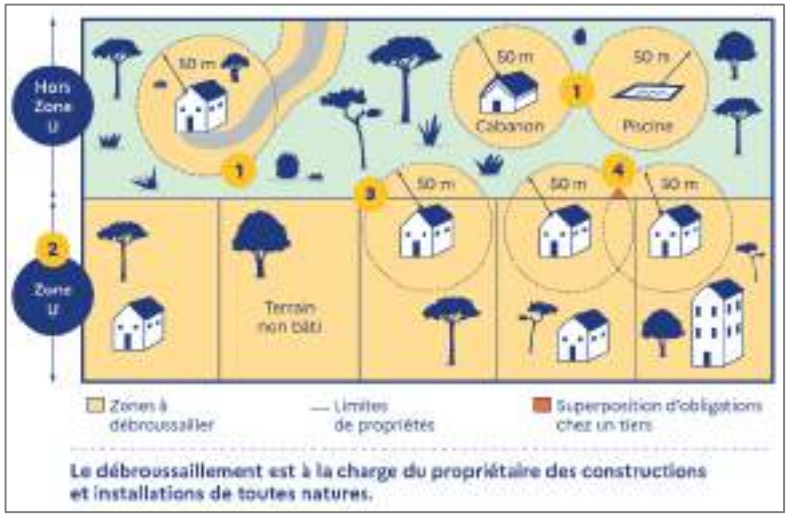


Par ailleurs, le PLUi propose une série de mesures visant à réduire l'exposition au risque des personnes et des biens sur le territoire communautaire, sans se réduire aux seules communes identifiées au DDRM. Celles-ci figurent dans le règlement écrit du PLUi, dans la partie applicable à toutes les zones :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Dans toutes les zones du PLU intercommunal (y compris en zone urbaine), et sur l'ensemble du territoire intercommunal (incluant donc les communes non identifiées comme « à dominante forestière » par le DDRM girondin), les projets de constructions peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies en vigueur.
- Par rapport à l'obligation de débroussailler :
  - le PLUi rappelle l'existence de l'arrêté préfectoral de fin 2025, portant sur les obligations et règles de débroussaillement. Des extraits de l'AP sont d'ailleurs présentés dans le règlement écrit.
  - le PLUi indique la présence du zonage informatif mis à disposition par les services de l'IGN, et portant sur l'emprise d'application des obligations légales de débroussaillement ;
  - le PLUi propose des illustrations contribuant à faciliter la compréhension des OLD et leur mise en œuvre par le public.

Exemple d'illustration mobilisée



Notons que le zonage informatif des OLD (établi par l'IGN), ainsi que le règlement interdépartemental sur les incendies de forêt et une plaquette pédagogique sur les OLD, font partie des annexes du PLUi. L'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 portant sur les OLD, signé par le préfet Guyot, est également introduit dans les annexes pour l'approbation du PLUi. Tout lecteur peut se référer à ces documents.

De plus, le règlement du PLUi propose des modalités d'aménagement sur les clôtures afin d'éviter les essences inflammables ou encore le recours à des végétaux secs (de type brande ou genêt) pour les clôtures (y compris provisoires) des zones UL, UX, 1AUE, 1AUX, A et N.

Dans toutes les zones (à l'exception de la zone UA), le règlement écrit demande que les plantations réalisées privilégient les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, *ainsi que les essences hautement inflammables*.

Par ailleurs, afin d'aider les pétitionnaires à mieux orienter leur choix en termes d'aménagement paysager (notamment les espaces verts privés), le PLUi introduit en annexe des exemples d'espèces inflammables, et dont la concentration est à éviter.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Extrait de l'annexe proposée par le PLUi

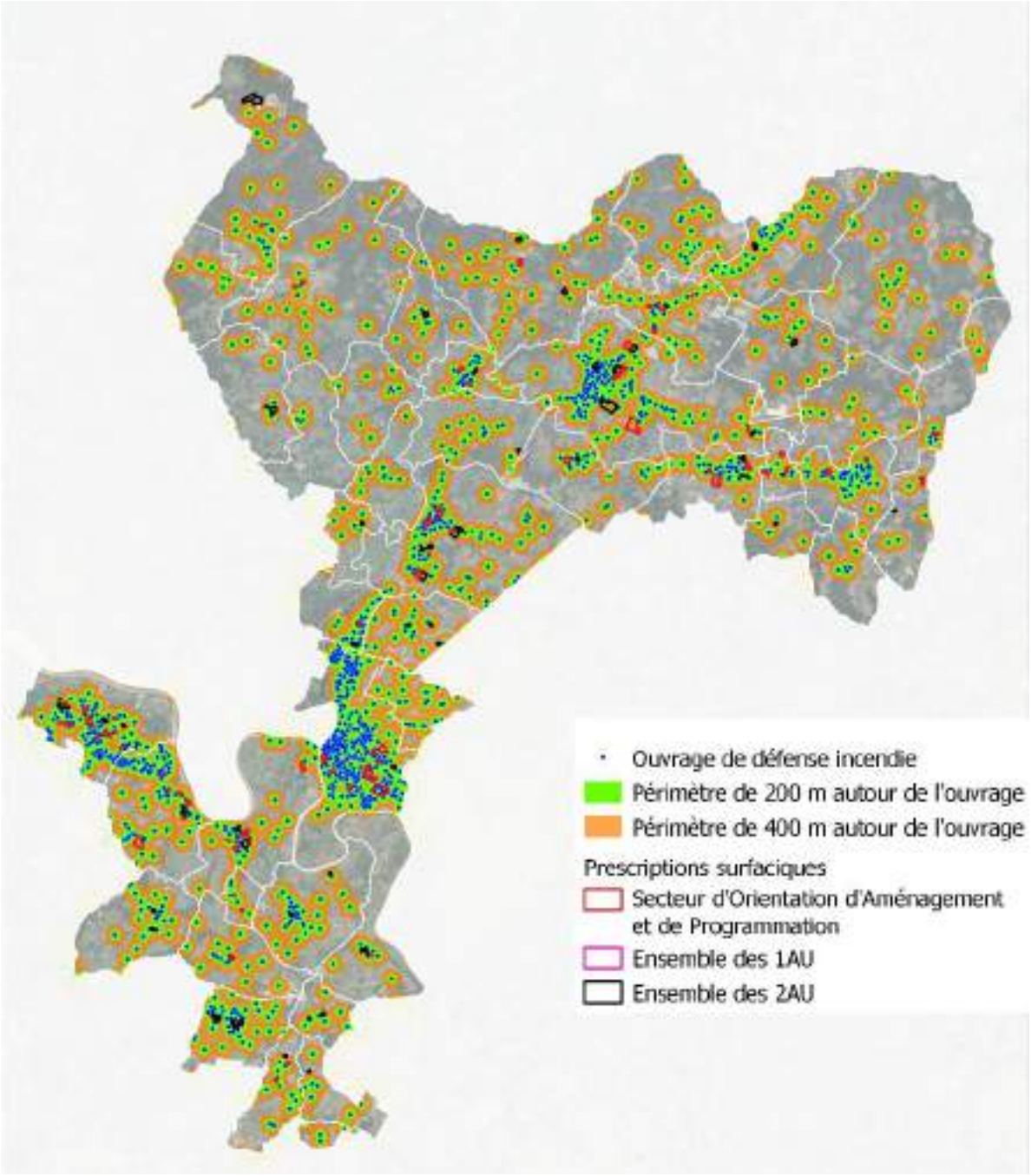
En termes d'accès, le règlement écrit demande que :

- les accès soient adaptés à l'opération, et aménagés de façon à permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) présente des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

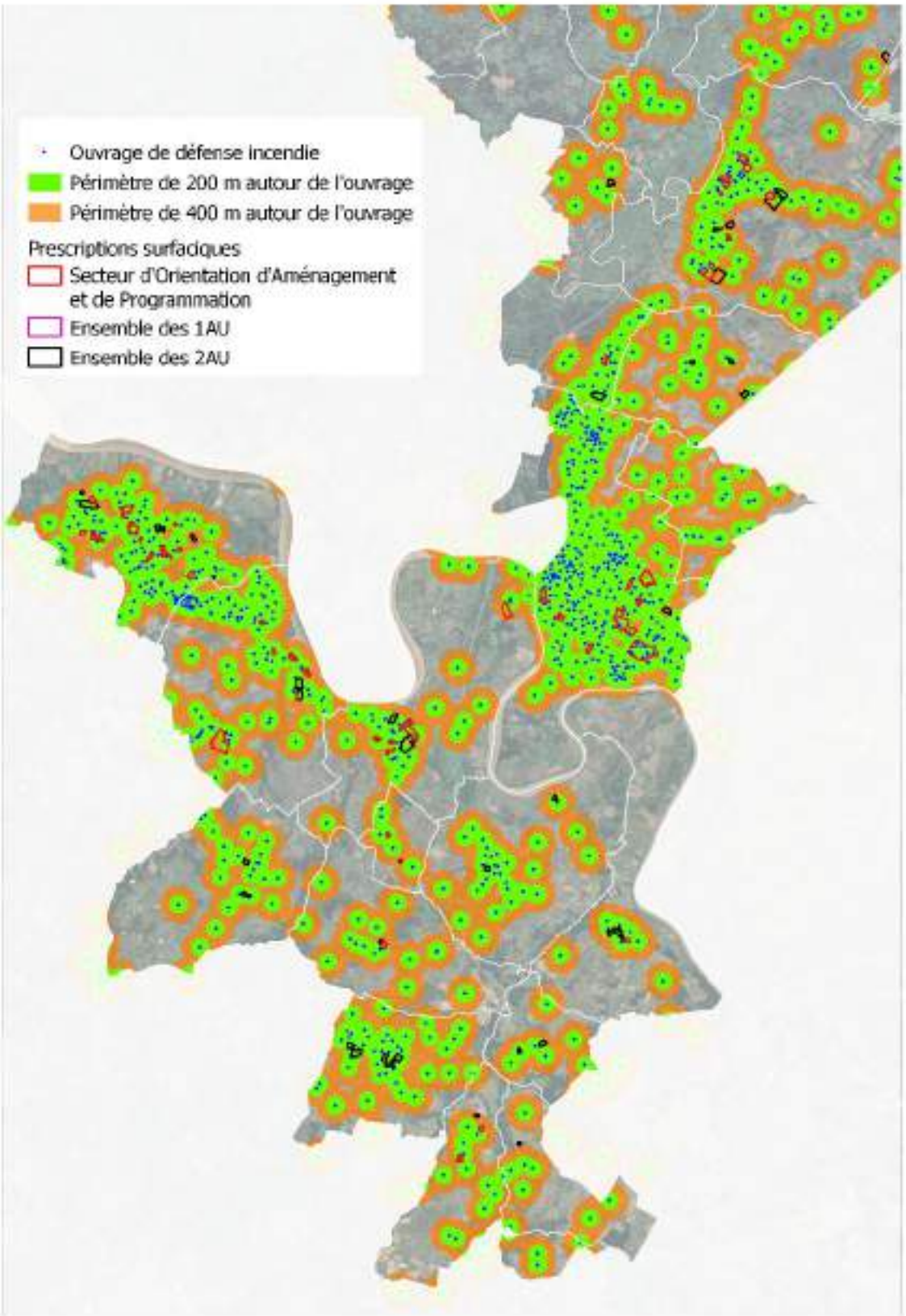
Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les données portant sur les PEI ont été croisées avec les zones couvertes par une OAP dans le PLU intercommunal. Une bande tampon de 200 mètres autour de chaque PEI a été définie afin de matérialiser la proximité du dispositif en cas d'incendie. Il est ainsi mis en évidence que la plupart des zones OAP sont situées en tout ou partie dans une emprise de 200 m d'un PEI « disponible ». Certains sites méritent néanmoins d'être confortés, afin de s'assurer d'une défense complète des personnes et des biens en cas d'incendie.

C'est pourquoi, le PLUi pose comme préalable à toute ouverture à l'urbanisation le principe suivant : pouvoir accéder à un ouvrage de défense incendie (ex : PEI, bâche…) identifié comme « disponible » par le SDIS 33. Ainsi, toutes les OAP sectorielles imposent cette clause. Il s'agit-là de s'assurer qu'en cas d'incendie, la défense du site est possible, et qu'en cas d'un départ de feu sur le site, la défense des espaces périphériques est également possible.

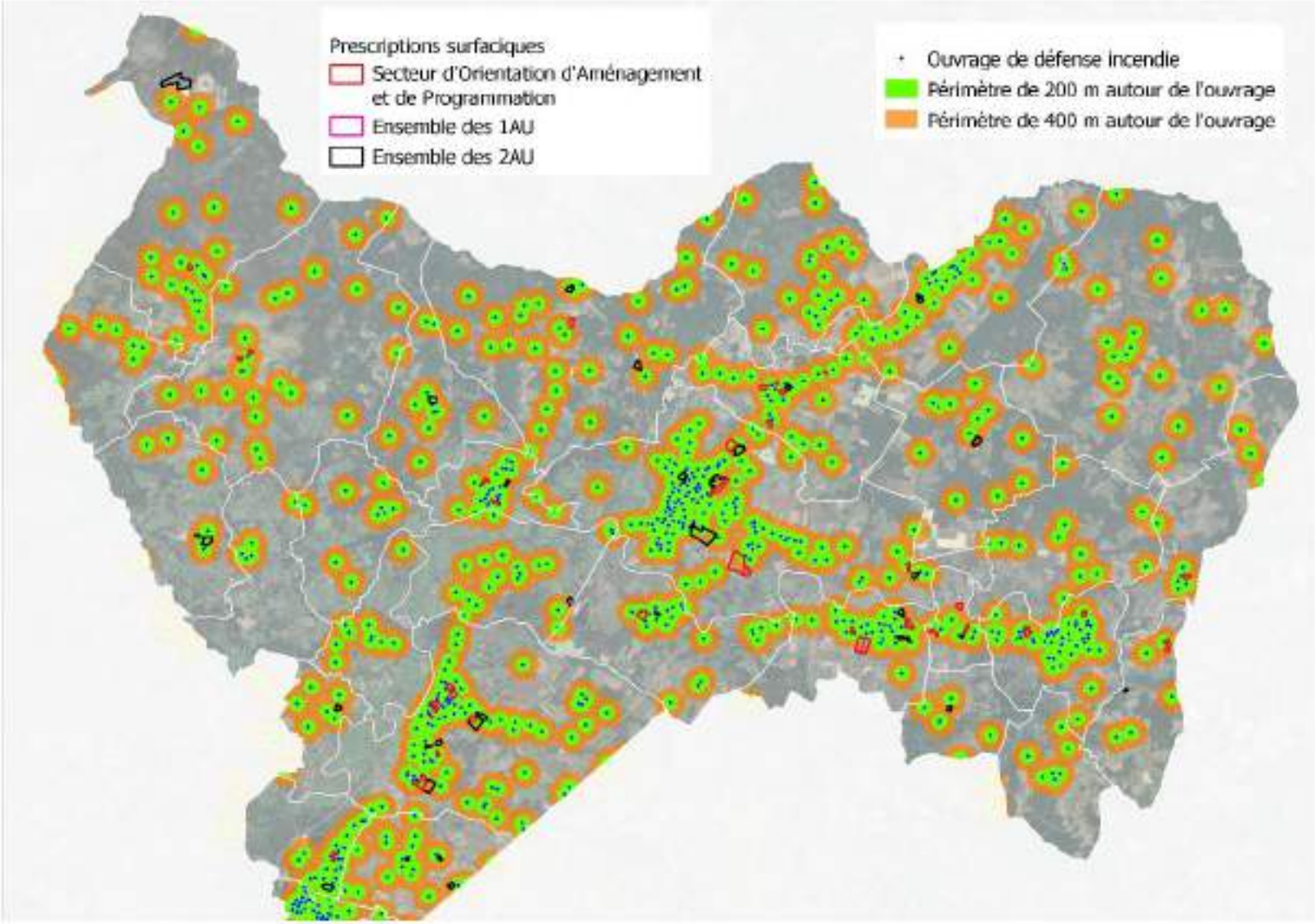
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

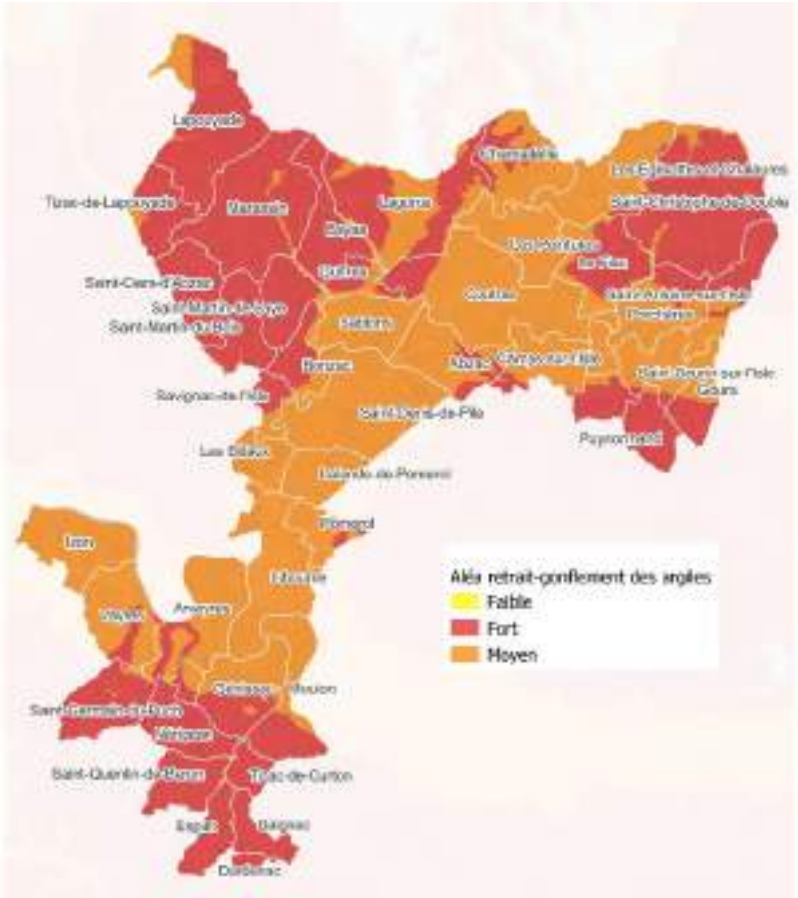
Notons par ailleurs que plusieurs communes ont planifié le renforcement de la défense incendie sur leur commune, via une politique « d'emplacements réservés dédiés » : Saint-Ciers-d'Abzac, Chamadelle, Saint-Germain-du-Puch, Abzac, Porchères et Saint-Sauveur-de-Puynormand.

Concernant le risque « feux de forêt », et au-delà « incendies », la mise en œuvre du PLUi prend en compte le risque et propose des mesures pour permettre la défense des personnes et des biens. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Toutefois, il sera nécessaire de porter une attention particulière à la poursuite de la politique d'équipements DECI sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, le territoire présente des zones à renforcer en termes de défense incendie, notamment dans les secteurs ruraux. La politique de défense incendie doit être poursuivie sur les secteurs aujourd'hui dépourvus, et donc plus vulnérables en cas d'incendie.

Un phénomène de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire, mais qui sera anticipé au niveau des constructions à venir

Il convient de rappeler que la Loi ELAN a introduit, dans l'article 68, une nouvelle obligation : celle de réaliser une étude géotechnique pour toute vente d'un terrain à bâtir, destiné à la construction d'un ou plusieurs immeubles, à usage d'habitation ou usage mixte. Cette disposition concerne les zones à risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux, à savoir les zones dont la susceptibilité à ce phénomène est appréciée comme « moyenne » ou « forte ».



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

L'intégralité du territoire de la CDA du Libournais est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, selon les données mises à disposition par le BRGM (cartographie de 2ème génération).

Afin de réduire la vulnérabilité des constructions face à ce phénomène, des mesures constructives permettent de diminuer le niveau de vulnérabilité des bâtiments et ainsi limiter les désordres induits par les tassements différentiels. Toutefois, ces mesures constructives ne peuvent trouver écho dans le document d'urbanisme.

En revanche, le PLU intercommunal permet d'apporter une lisibilité et une traduction à la nouvelle réglementation en :

- Rappelant que le territoire est concerné par l'aléa argileux dans le règlement écrit. Celui-ci précise aussi que le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre, afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.
- En invitant les pétitionnaires à adopter ces précautions même sur les secteurs qui, à priori, sont peu/pas vulnérables selon la cartographie du BRGM.
- Créant une annexe spécifique dans le PLU, qui permet de restituer la cartographie du BRGM et d'assurer la bonne information du lecteur.

Risque lié aux mouvements de sol (hors argiles) : un PPR_{MT} qui contribue à limiter l'exposition des personnes et des biens

Les PPRMT de l'Entre-Deux-Mers ont été prescrits suite à l'effondrement de la carrière souterraine située au-dessous des communes de Saint Germain du Puch et de Croignon en février 2011. Aujourd'hui, des plans de prévention des risques ont été approuvés sur l'intégralité des 11 communes situées dans le « bassin de risque de l'Entre-Deux-Mers ». Et notamment les communes de Daignac, Espiet, Nérigean, Saint-Germain-du-Puch et Saint Quentin de Baron, appartenant à la CALI.

Le respect du PPR s'applique, avec un lien de conformité.

Le PLUi de la CDA du Libournais prend en compte ce risque dans la conception du projet de développement urbain. Bien que le règlement des PPR_{MT} autorise dans certaines zones les constructions et aménagements sous réserve de ne pas aggraver le risque (et sous conditions listées), le PLUi évite tout développement de zone à urbaniser sur les secteurs concernés par l'emprise des PPR.

Afin de faciliter la bonne appréhension des différentes zones des PPR_{MT} en vigueur, leurs emprises d'application sont reportées sur le règlement graphique du PLUi. Les Plans de Prévention des Risques figurent également en annexe du PLUi, avec la distinction des différentes zones.

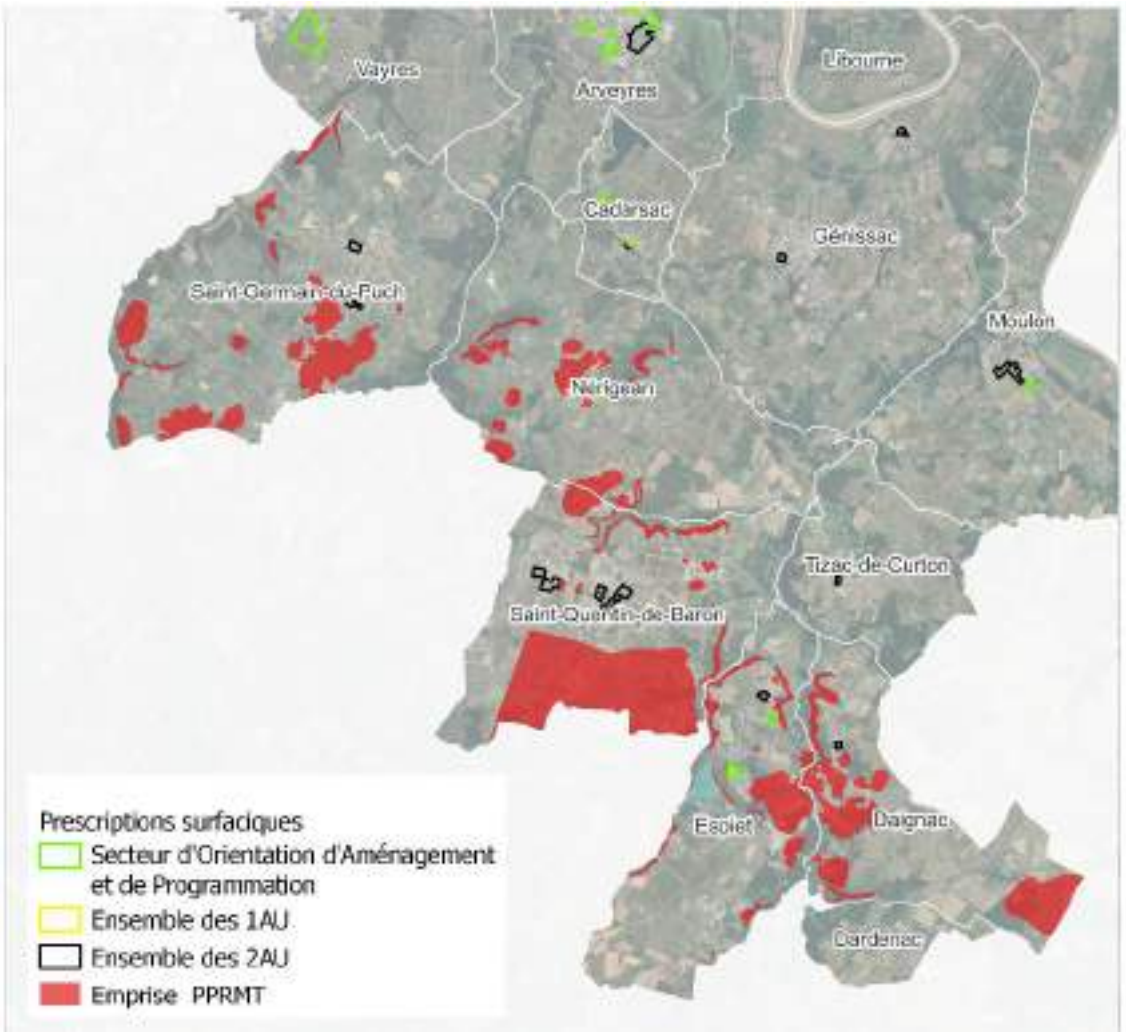
Le respect des règles des PPR_{MT} est également rappelé dans les dispositions applicables à chaque zone, dans le règlement écrit. Ainsi, ce dernier met en évidence les éléments suivants :

> « *Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais est concerné par la présence de carrières souterraines abandonnées d'origine non minière, et des mouvements de terrain.*
>
> *Plusieurs communes sont associées au* ***PPR_{MT} portant sur l'Entre-Deux Mers****. Les zones impactées par le PPRMT sont reportées sur le règlement graphique et identifiées par une trame graphique spécifique. Dans les secteurs concernés par le PPR_{MT}, les*

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du PPR annexé au présent PLUi (SUP).

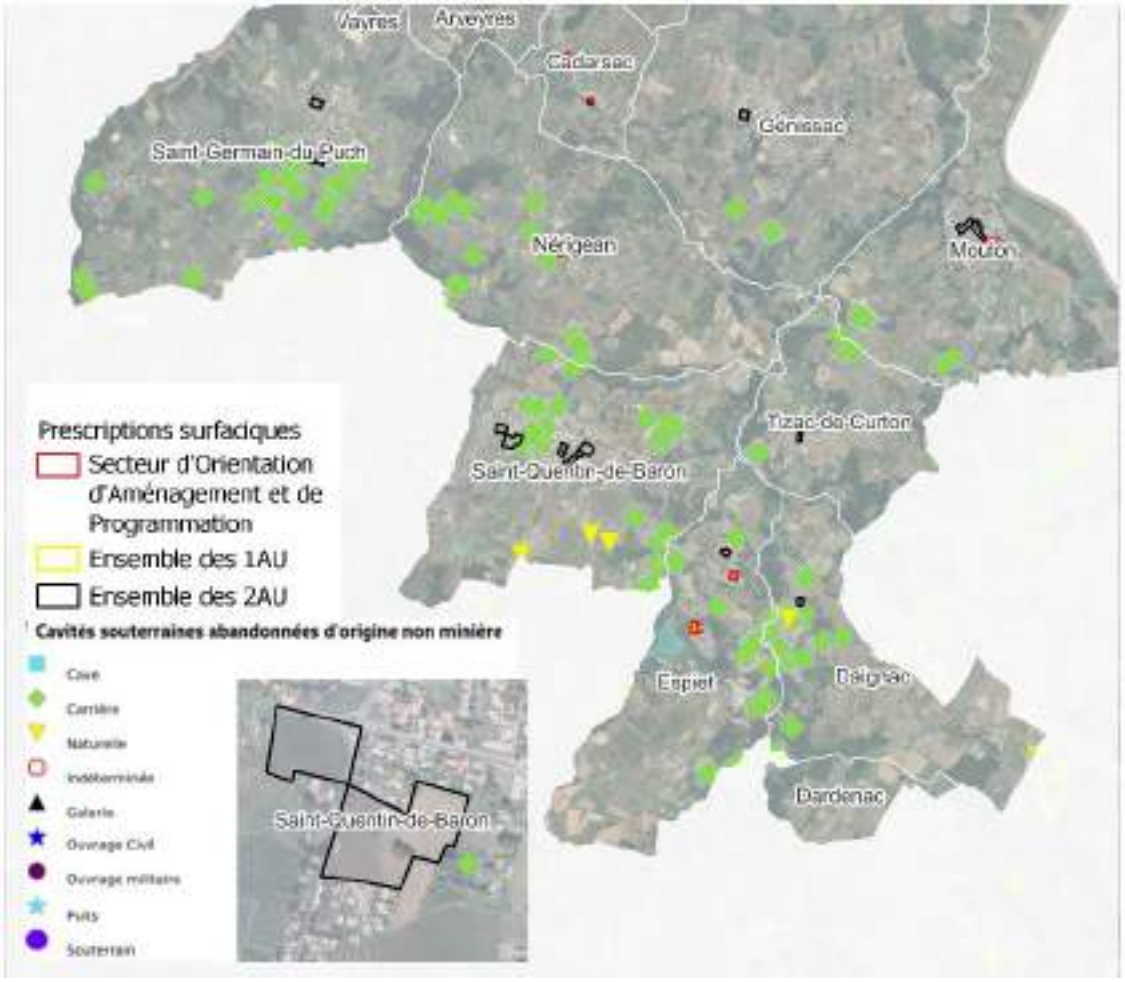
En dehors des secteurs concernés par le PPRMT, sont également recensées des mouvements de terrains et des carrières souterraines abandonnées d'origine non minière. Ces informations, issues de la base nationale Géorisques, font l'objet d'une cartographie figurant dans les annexes du PLUi (cartographie de portée informative). Pour tout type d'aménagement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs à leur présence. »

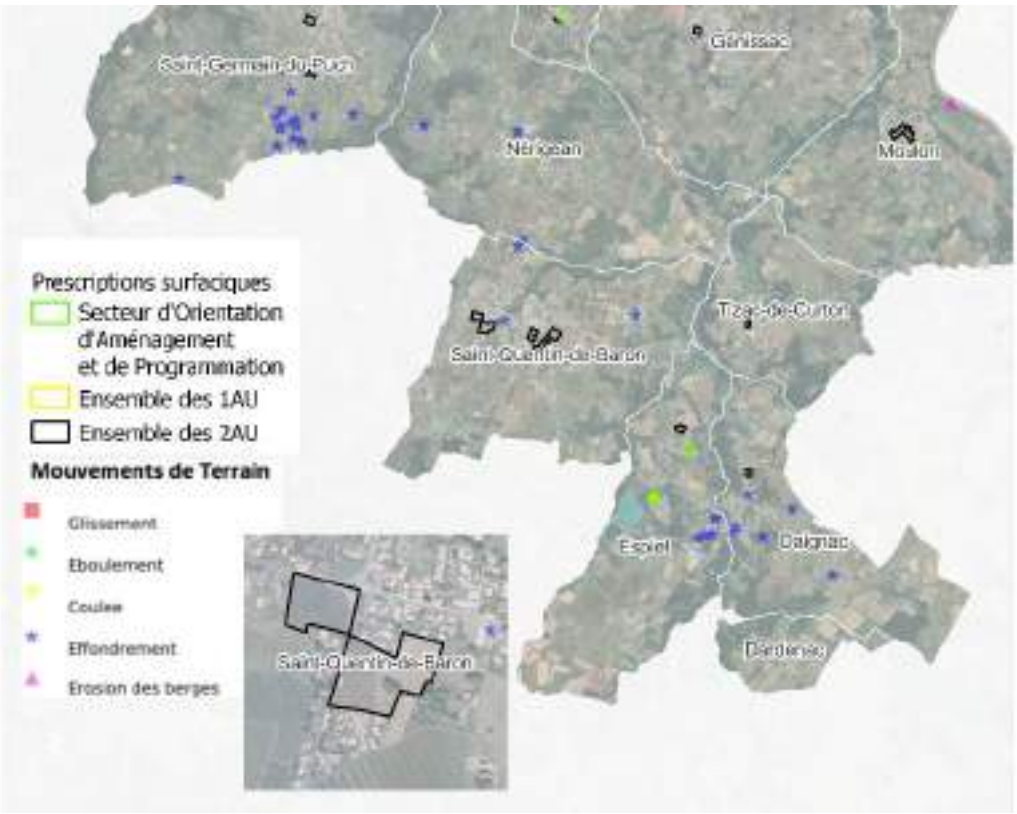


Hors secteurs concernés par le PPRMT, le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines abandonnées d'origine non minière, ainsi que par des mouvements de terrains qui sont répertoriés dans la base de données nationale Géorisques.

La superposition de ces éléments avec le projet de développement urbain à court (sites OAP, zones 1AU) et long termes (zones 2AU, en qualité de réserve foncière), a été menée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Aucun de ces secteurs n'est localisé au niveau des éléments recensés par le BRGM. Notons également que le PLUi met également à disposition les cartographies des cavités souterraines abandonnées d'origine non minière et les mouvements de terrain répertoriés, dans les annexes du PLUi. Il s'agit-là de permettre l'information du lecteur sur ce sujet.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3. INCIDENCES POSITIVES

Un projet qui s'inscrit dans une dynamique vertueuse de prise en compte du risque inondation

Le maintien de vastes secteurs naturels et agricoles (89,4% du territoire en A-Ap / N-Np), au caractère unifié, ainsi qu'un développement urbain maîtrisé (257,28 ha pour l'ensemble des zones AU, dont 144,37 ha en réserve foncière), constituent des réponses fortes pour lutter contre les effets du ruissellement pluvial (urbain comme agricole). La restitution de 563 ha de zones « urbaines ou à urbaniser » en zones agricoles et naturelles est également un signe positif et bénéfique sur le plan de la maîtrise des ruissellements, puisque non imperméabilisés.

Au-delà de cette gestion « comptable » (mais évidemment importante), le PLUi adopte un positionnement volontaire et proactif en faisant de son capital environnemental (et notamment naturel) un levier pour permettre une meilleure articulation entre les trames « naturelle » et « humaine ». A cet effet, le PLUi conforte les services rendus par les différents milieux en :

- préservant de vastes ensembles naturels et agricoles, supports des continuités écologiques du territoire. Le recours à un classement Ap-Np (inconstructibles) des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, a été privilégié dans le PLUi. Les fonctions environnementales associées à ces derniers sont donc garanties à long terme, notamment celles qui permettent la maîtrise des flux hydrauliques superficiels à l'échelle des bassins versants ;
    - classant : plus de 137 hectares d'entités boisées, 71,8 ha de ripisylve, près de 5 ha de zones humides, et 99 km de haies ou alignements d'arbres, au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme ;
    - et 2743 ha d'Espaces Boisés Classés.
- ménageant un espace tampon autour de chaque cours d'eau, qu'il soit permanent ou temporaire, contribuant ainsi au maintien de la végétation présente à leurs abords et qui jouent un rôle dans la régulation des crues (entre autres). Par ce choix, la CDA du Libournais met en place un cadre propice à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement et à une meilleure gestion des abords des cours d'eau (ex : entretien des berges). Outre l'intérêt indéniable en termes de continuité écologique, cette mesure constitue une réponse pour :
    - accompagner la démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire face au risque d'inondation
    - et faciliter la mise en œuvre de la compétence GEMAPI.
- mettant en place une politique forte de gestion des eaux pluviales, partagée à l'échelle communautaire, et s'appuyant sur les travaux engagés pour l'élaboration du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la CDA du Libournais. Le règlement écrit du PLUi :
    - impose notamment que les dispositifs de gestion des eaux pluviales soient dimensionnés pour une période de retour de 30 ans au minimum, en privilégiant l'infiltration (sauf cas spécifiés)
    - demande de privilégier les solutions à ciel ouvert pour assurer la collecte et le transport des écoulements, sans avoir recours à des canalisations enterrées : fossés, noues, cunettes, simples jeux de niveaux pour guider le ruissellement superficiel… La végétalisation des solutions à ciel ouverts est encouragée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Invite à la mise en œuvre de solutions alternatives et basées sur l'hydraulique douce, pour assurer la rétention temporaire des écoulements générés par les pluies moyennes à fortes, avant infiltration ou rejet à débit régulé : les fossés et les noues, les tranchées drainantes, les espaces paysagers inondables, les espaces publics et voiries inondables, les toitures terrasses stockantes (qui peuvent être végétalisées), les structures réservoirs sous chaussée….
- Demande que les liens avec les espaces verts soient systématiquement optimisés pour :
  - d'une part, éviter tout ruissellement depuis les espaces verts vers les surfaces imperméabilisées ou les ouvrages de collecte des eaux pluviales. Les espaces verts et les espaces de pleine terre sont ainsi autogérés ;
  - d'autre part, à l'inverse, connecter autant que possible les surfaces imperméabilisées sur les espaces verts prévues dans le projet, afin de limiter les connexions directes sur les ouvrages de collecte et favoriser l'infiltration et l'abattement des polluants..

- Le règlement écrit limite l'emprise au sol et édicte un taux minimal d'espace en pleine terre.
- …

Toutes ces mesures complémentaires permettent de maîtriser la réactivité du réseau hydrographique sur les secteurs en amont, et contribuent ainsi à contenir les incidences liées aux crues en aval.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

F. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1. RAPPEL DES ENJEUX

Le territoire de la CDA du Libournais est globalement épargné par les problématiques associées aux risques technologiques. En effet, si le tissu économique (et notamment industriel) est bien présent, aucun site SEVESO n'est répertorié sur le territoire. En revanche, de nombreuses ICPE sont recensées. De plus, le territoire est traversé par des canalisations de transport de matières dangereuses.

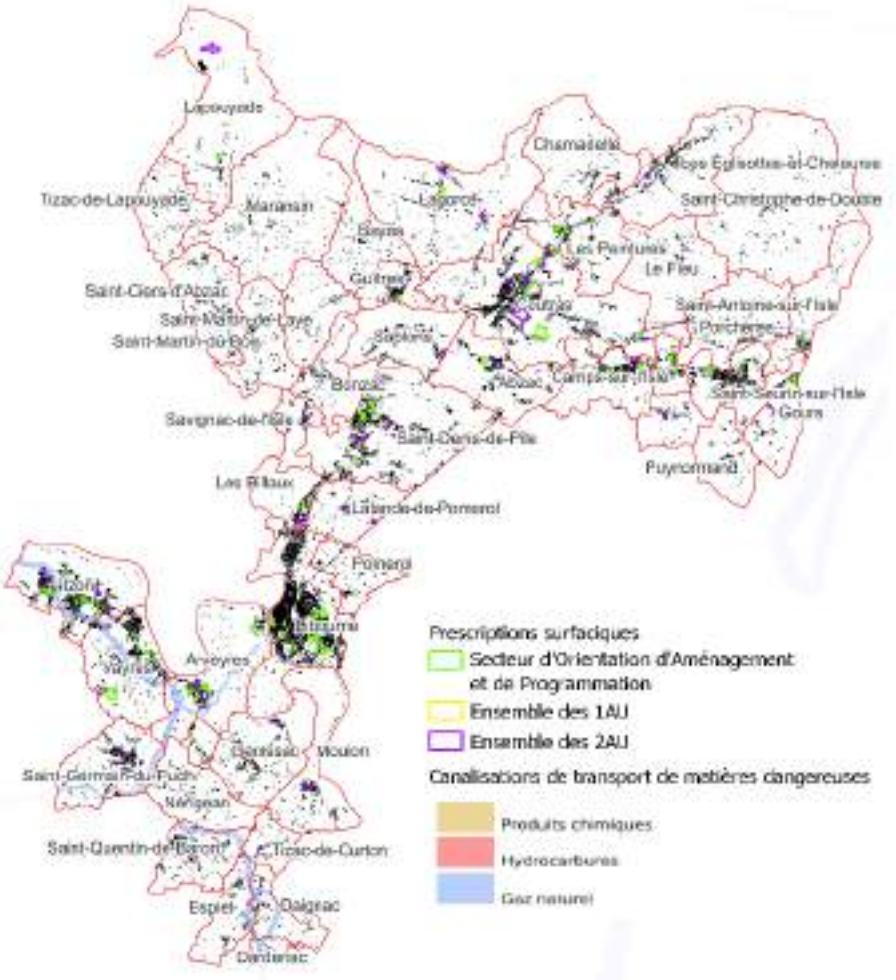
Le PLUi doit donc concevoir un projet de développement urbain qui tienne compte de ces éléments, afin de ne pas soumettre la population et les biens à des risques notables.

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) : un risque évité

Sur le territoire de la CDA du Libournais, plusieurs ouvrages de transport sont associés à un risque Transport de Matières Dangereuses, dit « TMD ». Tous sont associés au transport de gaz naturel.

Le PLUi propose un projet de développement urbain qui évite la proximité de ces canalisations.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Toutefois, il convient de rappeler que le risque TMD est associé à une réglementation spécifique (ADR) et à des mesures préventives ad-hoc qui tendent à rendre ce type d'activités le plus sûr possible.

La mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés au transport de matières dangereuses. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Risques industriels : une vulnérabilité des personnes et des biens qui n'est pas notablement accrue par la mise en œuvre du PLUi par rapport aux installations existantes

Pour rappel, le territoire de la CDA du Libournais n'est pas identifié comme présentant un risque industriel majeur selon le DDRM 33. A l'exception d'Izon, aucune commune de la CDA n'est identifiée comme présentant un risque majeur industriel dans le DDRM 33.

Selon la base de données Géorisques, le territoire de la Communauté d'Agglomération ne compte à ce jour aucune Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) classés SEVESO. En revanche, des ICPE sont présentes sur le territoire communautaire.

Le PLUi tient compte de la présence de ces installations et organise un développement urbain adapté. Il s'agit-là de permettre le développement du territoire, sans créer de nouvelles zones à enjeux à proximité de ces installations existantes.

Il convient toutefois de souligner que plusieurs sites couverts par une OAP, sont situés dans un rayon de 100 m autour d'une ICPE soumise à autorisation ou enregistrement :

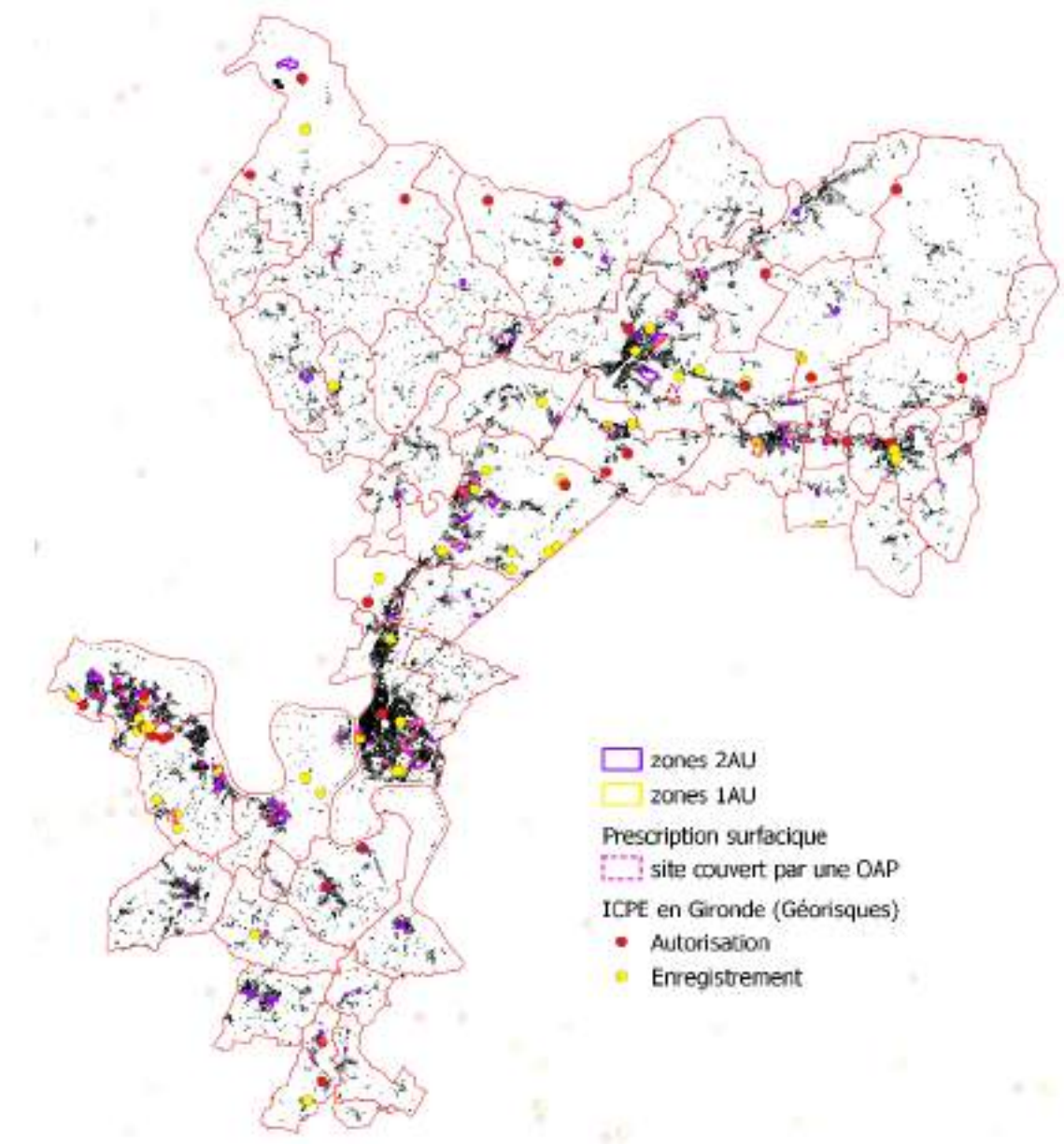
- Sur Vayres :
  - « Centre-bourg » : ICPE en fin d'exploitation
  - « Camparian » : 1 ICPE en exploitation avec titre
- Sur Espiet : « Vieux Gombaud » : ICPE en fin d'exploitation
- Sur Abzac : « Les Arnauds » : ICPE en fin d'exploitation (site SPARFLEX)
- Sur Saint-Denis-de-Pile : « Route de Lussac » : ICPE en fin d'exploitation
- Sur Saint-Médard-de-Guizières : « Grands Champs de Bergerie » : ICPE en exploitation
- Sur Camps-sur-l'Isle : « Le Bourg » et « Le Bourg Sud » : ICPE en fin d'exploitation

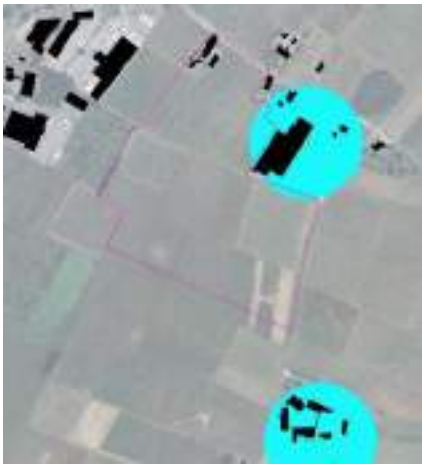
Par ailleurs, une zone 2AU est présente dans un rayon de 100 m autour d'une ICPE à Génissac (en exploitation avec titre).

D'une manière générale, les installations identifiées en qualité d'ICPE soumises à autorisation, doivent faire une demande d'autorisation avant toute mise en service. Elles doivent ainsi démontrer l'acceptabilité du risque au regard des moyens de prévention et de protection qui seront mis en œuvre. L'arrêté préfectoral fixe alors les prescriptions applicables aux installations. Les risques sont donc maîtrisés, dès lors que ces prescriptions sont respectées.

Concernant les ICPE soumises à enregistrement, elles correspondent à des installations standardisées (station-service, entrepôt, filière avicole, etc.), dont les risques sont connus et peuvent être encadrés par des prescriptions génériques. Dans ce cas, le régime d'enregistrement (autorisation simplifiée) s'applique, sauf en cas d'impact fort (basculement alors vers une procédure d'autorisation). Les installations soumises à enregistrement, doivent déposer un dossier de demande d'enregistrement avant toute mise en service. En cas d'autorisation délivrée, l'exploitant doit notamment respecter les prescriptions réglementaires édictées par l'arrêté ministériel propre au secteur d'activité concerné.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



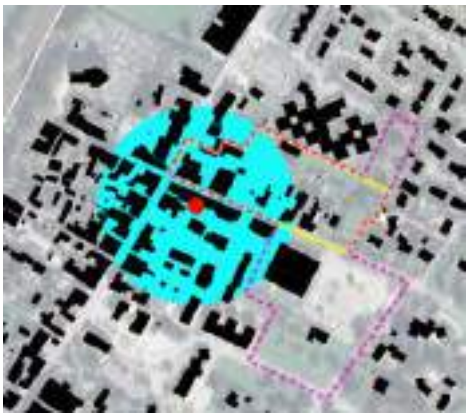


Vayres – OAP Camparian

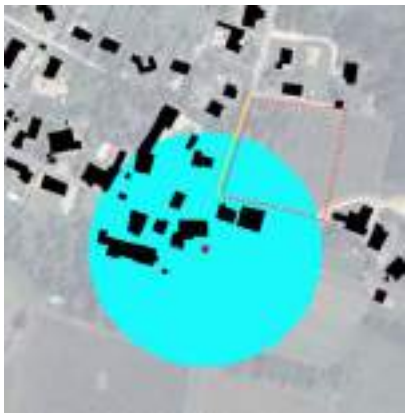


Vayres – OAP Centre bourg

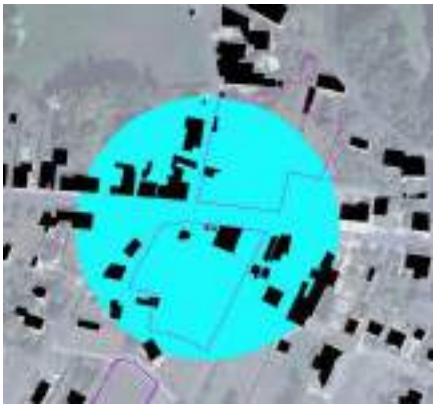
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



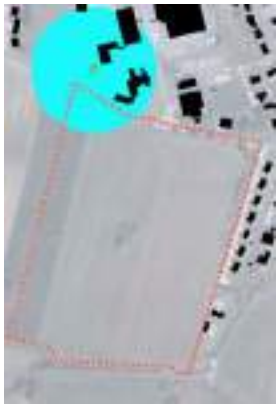
Saint-Denis-de-Pile : route de Lussac



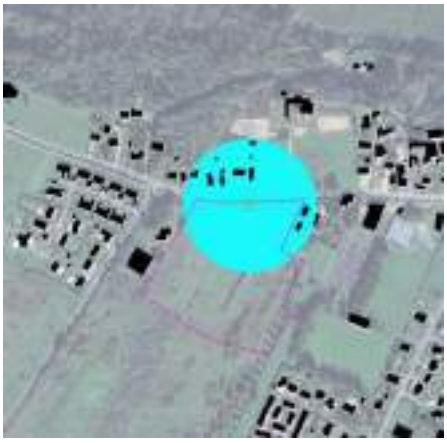
Espiet – Vieux Gombaud



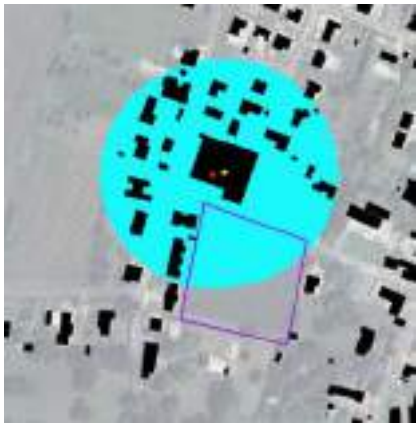
Camps-sur-l'Isle - « Le Bourg » et « Le Bourg Sud »



Saint-Médard-de-Guizières : OAP Grands Champs de Bergerie



Abzac – Les Arnauds



Génissac – zone 2AU



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les sites de « Camparian » de Vayres, ainsi que celui de « Grands Champs de Bergerie » de Saint-Médard-de-Guizières, sont destinés à de l'activité économique. Concernant les autres sites couverts par une OAP, ils sont destinés à recevoir de l'habitat. Toutefois, les ICPE répertoriées étant toutes « en fin d'exploitation », la création de zones d'habitat à proximité de ces ICPE ne saurait être associées à des incidences notables sur les futures populations.

La mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des risques notables par rapport aux risques liés aux installations existantes. Les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

3. INCIDENCES POSITIVES

La mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'engendre pas d'incidences positives particulières.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

G. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

1. RAPPEL DES ENJEUX

Le territoire de la CDA du Libournais est concerné par la présence de plusieurs sites pollués ou potentiellement pollués (ex-BASOL), dont plusieurs sont identifiés en qualité de « Secteur d'Information sur les Sols » par arrêté préfectoral.

De plus, le territoire est traversé par des infrastructures de transport terrestre (dont l'autoroute A89, des voies ferrées…) associées au classement sonore girondin. Un aérodrome est également implanté en limite du territoire du Grand Saint-Emilionnais, mais le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) s'applique également sur le territoire de la CDA.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est également concerné par le passage de lignes électriques à très haute tension (400 kV et 225 kV).

Le PLUi doit donc concevoir un projet de développement urbain qui tienne compte de ces éléments, afin de ne pas soumettre la population et les biens à des nuisances notables.

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Sites et sols pollués : une vigilance particulièrement forte à avoir sur la dépollution de 2 sites, eu égard à leur vocation future

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais, la base de données Géorisques (ex-BASOL) identifie 13 sites. Plusieurs sont associés à un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

La superposition des zones couvertes par une OAP avec les sites « ex-BASOL » met en évidence les points suivants :

- *Le site « Les Arnauds » à Abzac*, destiné à accueillir une zone d'habitat, est concerné par la présence d'un site répertorié dans la base de données ex-BASOL. Le site constitue la friche d'une ancienne installation de fabrication de capsules métalliques pour les bouteilles de vins et de spiritueux, qui a été exploité par la société SPARFLEX. Concerné par une pollution et identifié en tant que site BASOL (SSP000397301), il fait actuellement l'objet de travaux de dépollution. Il est également identifié en qualité de Secteur d'Information sur les Sols (SIS) par arrêté préfectoral du 21/02/2019. L'ouverture à l'urbanisation du site a vocation à permettre la réhabilitation du site et son recyclage.
- *Le site « Rue de Montaudon », sur la commune de Libourne*, est également concerné par la présence d'un site répertorié dans la base de données ex-BASOL. Le site fut occupé par une ancienne usine de fabrication de gaz à partir de distillation de la houille (exploité de 1847 à 1957, d'après Géorisques). Concerné par une pollution et identifié en tant que site BASOL (SSP000399801), il fait actuellement l'objet d'une surveillance sur les eaux souterraines. Il est également identifié en qualité de Secteur d'Information sur les Sols (SIS) par arrêté préfectoral du 21/02/2019. A l'instar du site d'Abzac, l'ouverture à l'urbanisation du site a vocation à permettre la réhabilitation du site et son recyclage.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



OAP « Rue de Montaudon » à Libourne

Les OAP conçues pour ces deux sites, indiquent que les sites sont identifiés dans la base de données ex-BASOL. Il s'agit ici de bien rappeler au pétitionnaire que les sols font l'objet d'une pollution des sols avérée ou potentielle.

Par ailleurs, concernant le site d'Abzac, l'OAP correspondante conditionne également l'ouverture à l'urbanisation du site à :

- l'achèvement de la dépollution du site ;
- et à sa compatibilité avec la vocation urbaine attendue sur ce celui-ci.

Notons également que le PLUi place les SIS définis par arrêté préfectoral, en annexe du PLUi, comme le demande la règlementation en vigueur.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population à des risques notables par rapport aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués, d'autant plus que la collectivité souhaite requalifier ces friches. Pour autant, une attention très forte est attendue sur la bonne exécution des travaux de dépollution de chacun des sites. Comme évoqué dans l'analyse spécifique réalisée sur les OAP, des indicateurs de suivi ont été conçus à cet effet.

Des nuisances sonores localement accrue par la création de nouveaux quartiers

L'augmentation de la population attendue sera de nature à engendrer des nuisances sonores, notamment aux alentours des zones ouvertes à l'urbanisation. Sur ces secteurs, l'ambiance acoustique locale actuelle pourrait être modifiée du fait du caractère habité/travaillé des lieux, ou en lien avec l'utilisation de véhicules motorisés supplémentaires pour les déplacements.

S'il est difficile d'appréhender les incidences sonores générées par les nouveaux flux créés autour de ces futurs secteurs urbanisés, le parti pris en termes de développement des liaisons douces (notamment via la mise en œuvre du POA) et la volonté de favoriser le maillage viaire (propices aux déplacements piétons) permettent toutefois de limiter l'augmentation potentielle des nuisances sonores, notamment lors des déplacements courts vers les centres-bourgs (accès aux commerces, services et équipements de proximité). Le choix d'une urbanisation à proximité des services et des équipements, au sein ou en extension des bourgs, œuvre ainsi à limiter les déplacements véhiculés et donc les nuisances sonores associées.

Par ailleurs, le territoire de la CDA du Libournais est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde, défini par arrêté préfectoral départemental.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Plusieurs communes sont concernées par le classement sonore. Les voies concernées traversent parfois les centres-bourgs.

Le projet de développement urbain organisé par le PLUi n'a pas pu strictement éviter la juxtaposition franche entre les zones vouées à muter le long et ces axes structurants. Ainsi, plusieurs sites destinés à être urbanisés sont concernés par le classement sonore girondin :

- *OAP à vocation d'habitat* :
  - Arveyres : « Rue de l'Eglise » et « Chemin de Lande »
  - Camps-sur-l'Isle : « Rue des Roseaux », « Bourg Sud », « Le Bourg »
  - Coutras : « Palard Ouest »
  - Izon : « Fosse du Moulin », « Allée des Pavillons », « Le Maine Blanc », « Feyrrere », « Lavigne », « Pierre Blanche »,
  - Les Peintures : « Rolland »
  - Libourne : « Monsabert », « Rue de Montaudon », « Peyronneau », « Secteur des Chais »
  - Saint-Denis-de-Pile : « Champ d'Henry / La Cime du Bois »
  - Saint-Médard-de-Guizières : « Quartier de la Gare »,
  - Saint-Seurin-sur-l'Isle : « Barry »
  - Vayres : « Centre-Bourg », « Nioton », « Avenue d'Izon », « Le Déroc ».
- *OAP à vocation économique et d'équipement* :
  - Coutras : « Eygreteau 2 »
  - Les Peintures : « Grands Champs de Haut »
  - Libourne : « La Lamberte »
  - Saint-Denis-de-Pile : « Grand Frappe »
  - Vayres : « Camparian »

D'un point de vue réglementaire, le classement sonore implique des règles constructives adaptées (isolement acoustique) dans une bande de largeur définie autour de la voie, en fonction de la catégorie de celle-ci. Ce fait est précisé dans le contenu de chaque OAP afin d'en informer le pétitionnaire.

Par ailleurs, le règlement écrit du PLUi indique l'existence du classement sonore. Afin de ne pas résumer la prise en compte des nuisances sonores aux seules mesures d'isolement acoustique, le PLUi promeut des mesures réductrices. Aussi, le règlement du plan propose les dispositions suivantes :

> « *une attention particulière devra être portée à l'aménagement du site afin que celui-ci contribue à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre. Sauf si des règles particulières doivent être appliquées (notamment au regard des dispositions applicables via le présent règlement écrit), sont notamment encouragés (non exhaustif) :*
>
> - *La création d'un espace tampon afin de permettre d'éloigner la source du bruit avec le secteur sensible aux nuisances sonores.*
> - *Et/ou une graduation des usages des parcelles exposées aux nuisances, en fonction de leur sensibilité au bruit (privilégier une implantation des fonctions sensibles au bruit, éloignée de la source) ;*
> - *Et/ou en jouant sur l'alignement et la continuité des bâtis, afin d'organiser des espaces de calme à l'arrière des constructions créées. Dans ce cas, et a fortiori lorsque cela concerne un projet d'habitation, une attention doit également être*

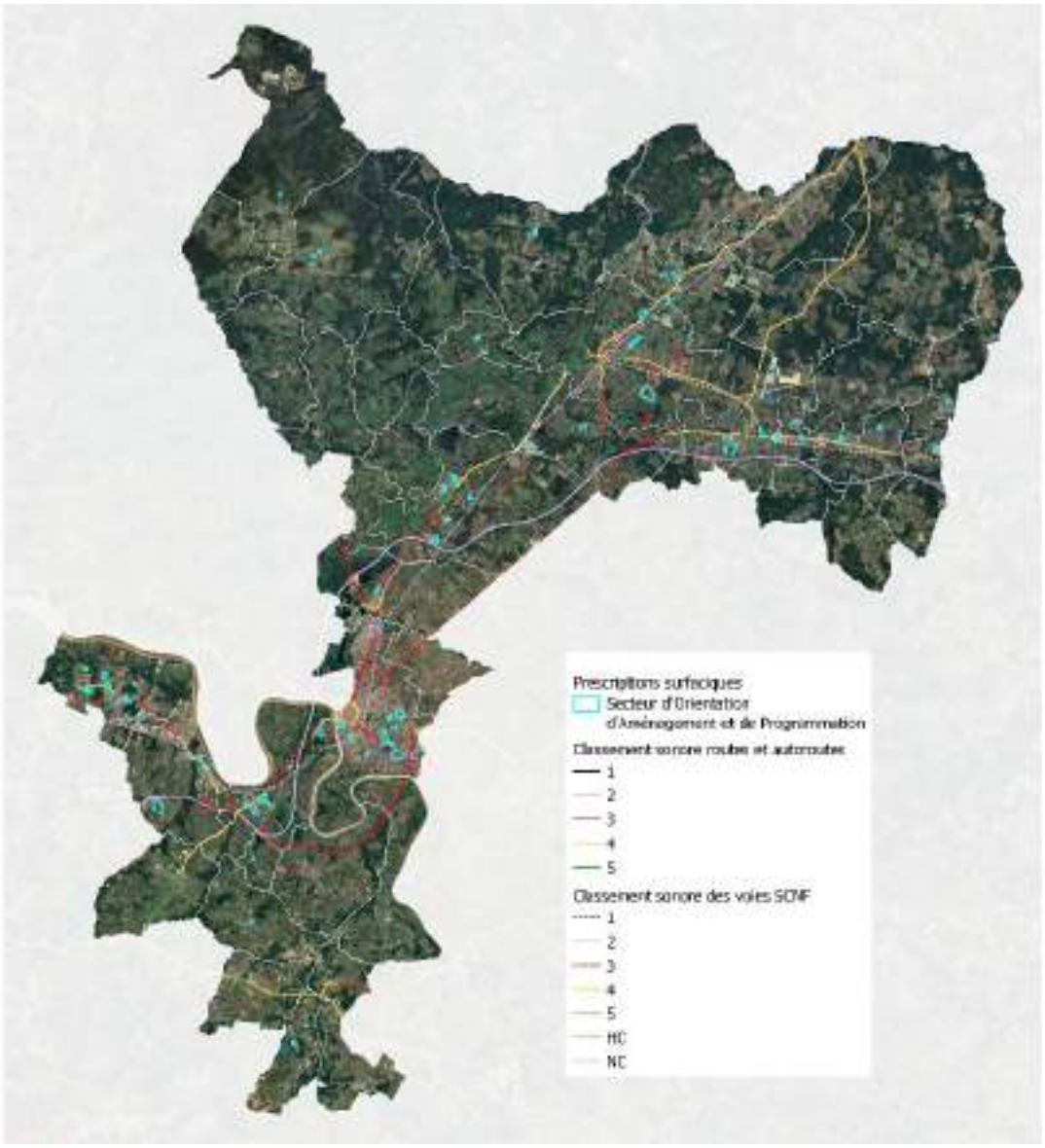
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

portée sur la distribution interne des pièces afin de privilégier les fonctions résidentielles près de la zone de calme.

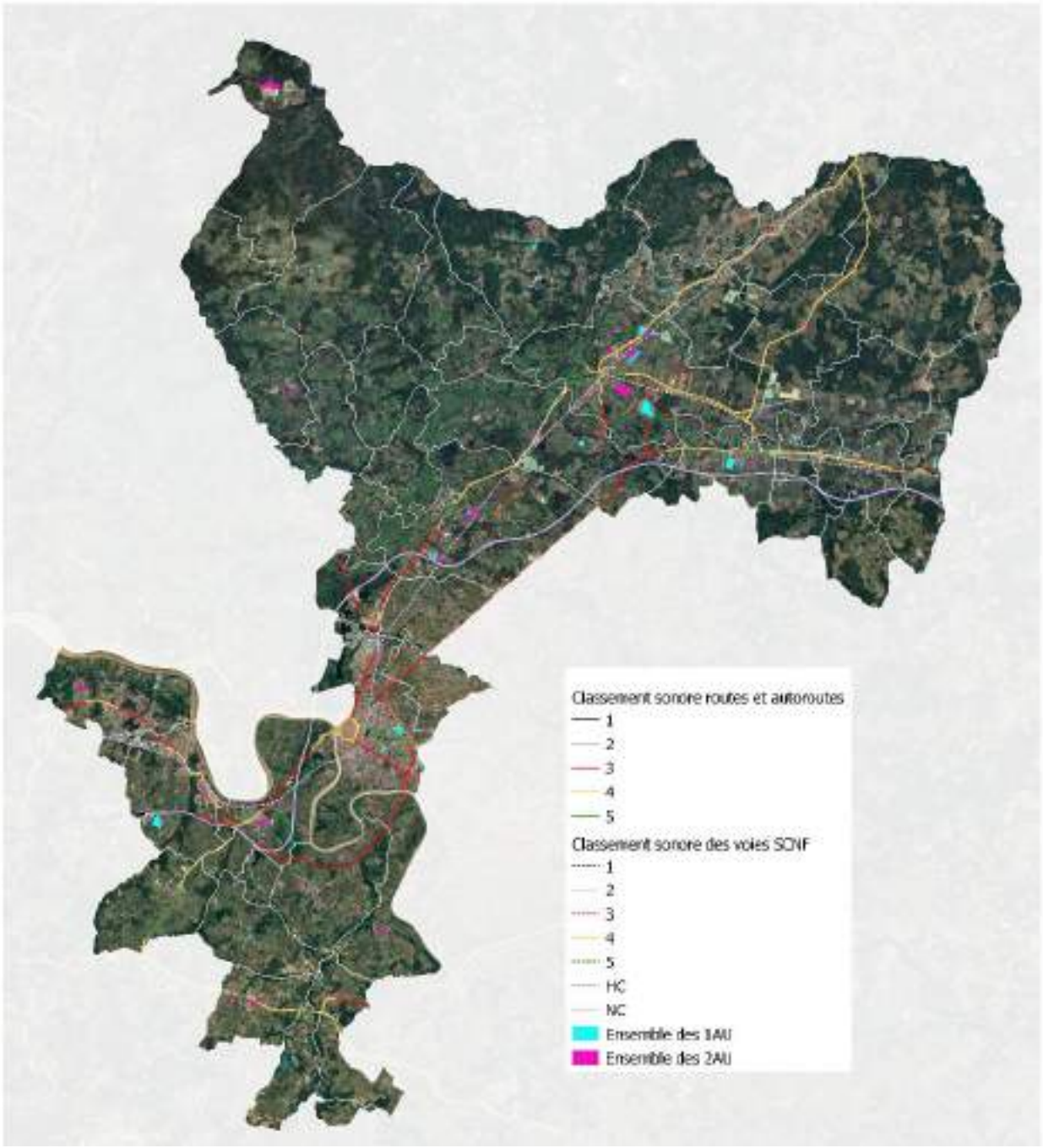
- *Et/ou la végétalisation des espaces et des constructions, afin de participer à la réduction de la propagation du bruit et agir en faveur d'un meilleur confort acoustique (notamment en termes de ressenti*
- *Et/ou la mise en place de dispositifs anti-bruit (ex : merlon paysager, écran absorbant de faible hauteur…) ;*
- *…*»

Enfin, par rapport au PEB associé à l'aérodrome des Artigues-de-Lussac, le PLUi n'organise aucun développement urbain dans l'emprise du Plan d'Exposition au Bruit associé à ce dernier.

Au regard de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi de la CDA du Libournais n'est pas de nature à exposer la population et les biens à des nuisances notables par rapport au bruit. Au global, les incidences négatives notables sont évaluées comme potentiellement « faibles ».



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Une juxtaposition avec des espaces productifs que le PLUi accompagne

La CDA du Libournais se caractérise par une activité agricole encore présente, et qui s'articule autour des zones urbaines. Cette configuration rend ainsi possible la création de nouvelles constructions (et notamment d'habitations sur les secteurs autorisés pour le faire), qui vont ainsi s'implanter au contact d'espaces agricoles, et parfois viticoles. Cette juxtaposition de zones à vocation différente, peut potentiellement engendrer des conflits d'usages (liés aux nuisances sonores, à l'utilisation de produits phytopharmaceutiques…).

Afin de maîtriser les conflits d'usages potentiels entre les sphères productives et résidentielles, le PLUi édicte un parti d'aménager adapté. Il s'agit ici de permettre une meilleure cohabitation entre les zones agricoles et les zones urbaines ou en devenir. En effet, dans les zones urbaines de type *UB, UC, UD, UE, UL, UT, UY*, et à urbaniser de type 1*AUH et 1AUE*, le règlement écrit du PLUi indique :

> « *Toute construction nouvelle (hors annexe et garage) et les extensions des constructions existantes doivent 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)*. ».

Les dispositions réglementaires affichées par le PLUi vont ainsi se traduire sur site par l'instauration d'une zone tampon. Celle-ci va ainsi œuvrer à réduire les conflits d'usages qui peuvent potentiellement être associés avec l'exploitation des parcelles agricoles environnantes, sans qu'elles soient obligatoirement dédiées à de la grande culture ou à la viticulture.

3. INCIDENCES POSITIVES

Un PLUi qui accorde une place nouvelle à une thématique émergente : l'impact des pollens sur la santé humaine

L'élaboration du PLUi de la CDA du Libournais permet de prendre en considération une thématique émergente dans les documents d'urbanisme, mais qui pourtant est associée à un phénomène touchant de plus en plus la population : les allergies aux pollens. Si pour une personne peu allergique, une grande quantité de pollens dans l'air est nécessaire pour manifester une réaction allergique, *a contrario*, une personne très allergique manifestera une réaction avec peu de pollen.

A cet effet, le PLUi amorce une prise de conscience concernant cette problématique, à travers l'élaboration de son plan :

- *via les OAP :* une attention particulière doit être requise quant au caractère allergène de certaines espèces. Il s'agit notamment d'éviter la concentration d'essences au fort potentiel allergisant (capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population), notamment en variant les espèces.
- *via les annexes du rapport de présentation :* l'élaboration du PLUi a pour corollaire l'introduction d'une annexe qui présente un porter à connaissance général sur cette thématique, dont un tableau de synthèse du potentiel allergisant de différents végétaux. Tous sont issus des éléments mis à disposition par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Tout lecteur peut ainsi se référer à ces documents pour concevoir l'aménagement paysager de son site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Extraits des éléments figurant dans les annexes du PLU

Le PLUi de la CDA du Libournais crée ainsi des bases favorables pour amorcer la prise en compte des problématiques d'allergies aux pollens, et ainsi œuvrer à limiter les expositions environnementales affectant la santé des personnes. C'est là une incidence positive, d'autant plus que le réchauffement climatique va potentiellement conduire à une augmentation des quantités de pollens, notamment par l'allongement de la saison pollinique.

Un PLUi qui prend en compte le réseau électrique à très haute tension

Le territoire de la CDA du libournais est traversé par plusieurs lignes électriques à très haute tension (à savoir les lignes affichant une tension de 400 kV et 225 kV).

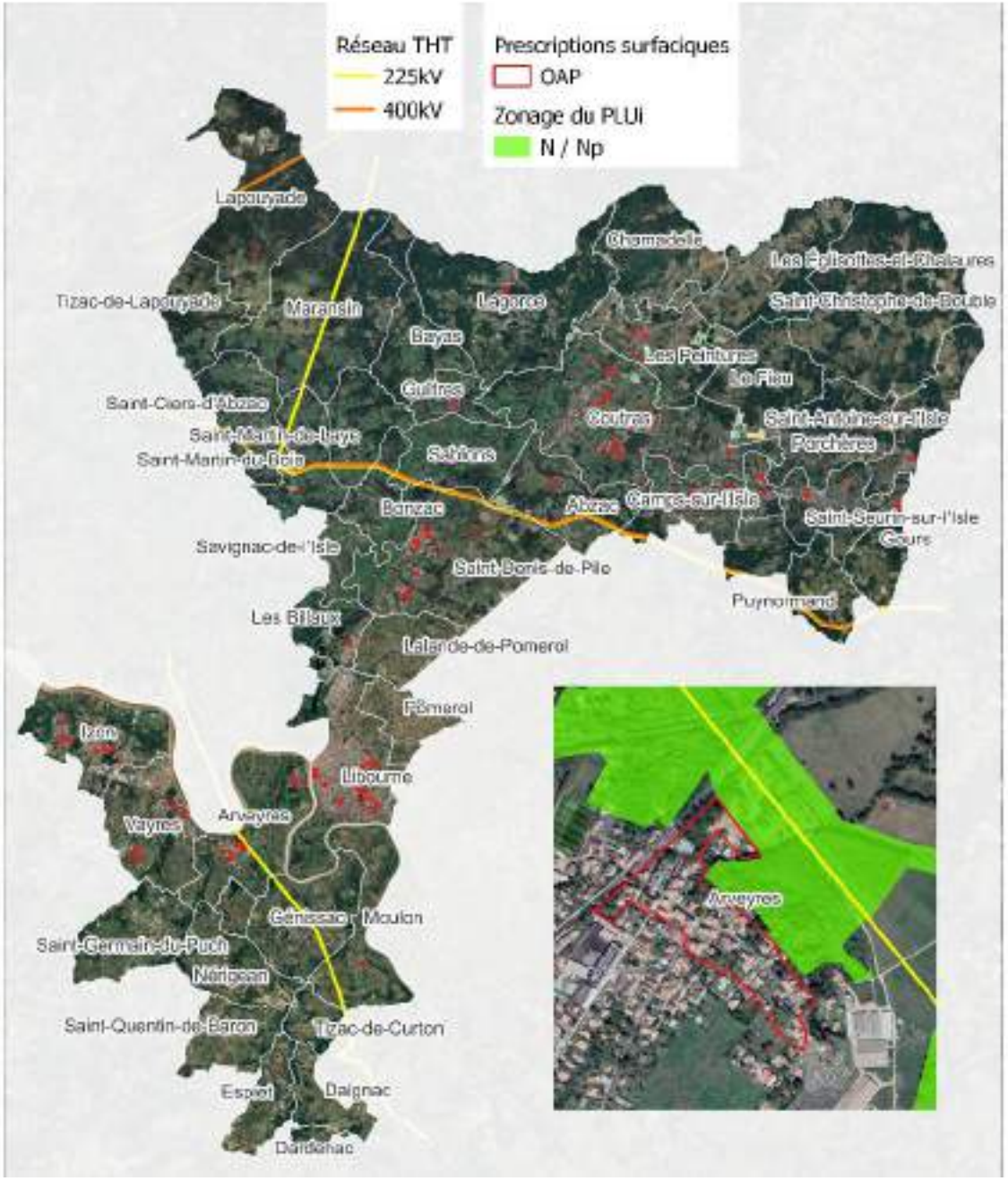
La superposition du projet de développement urbain avec la cartographique des lignes THT met en évidence qu'aucun site couvert par une OAP, ni aucune zone AU (1AU ou 2 AU), n'est situé au droit d'une ligne THT.

Notons que sur la commune d'Arveyres, le bourg se caractérise par la proximité d'une ligne de 225 kV. Toutefois, le passage de la ligne électrique est associé à un classement en zone Np dans le règlement graphique, non constructible. Cet « espace tampon » naturel évolue sur une profondeur de 90 m environ (entre la limite Est du site « Rue de l'Eglise » et la ligne THT).



Vue sur la ligne THT depuis le Chemin de Cugne-Fesse à Arveyres

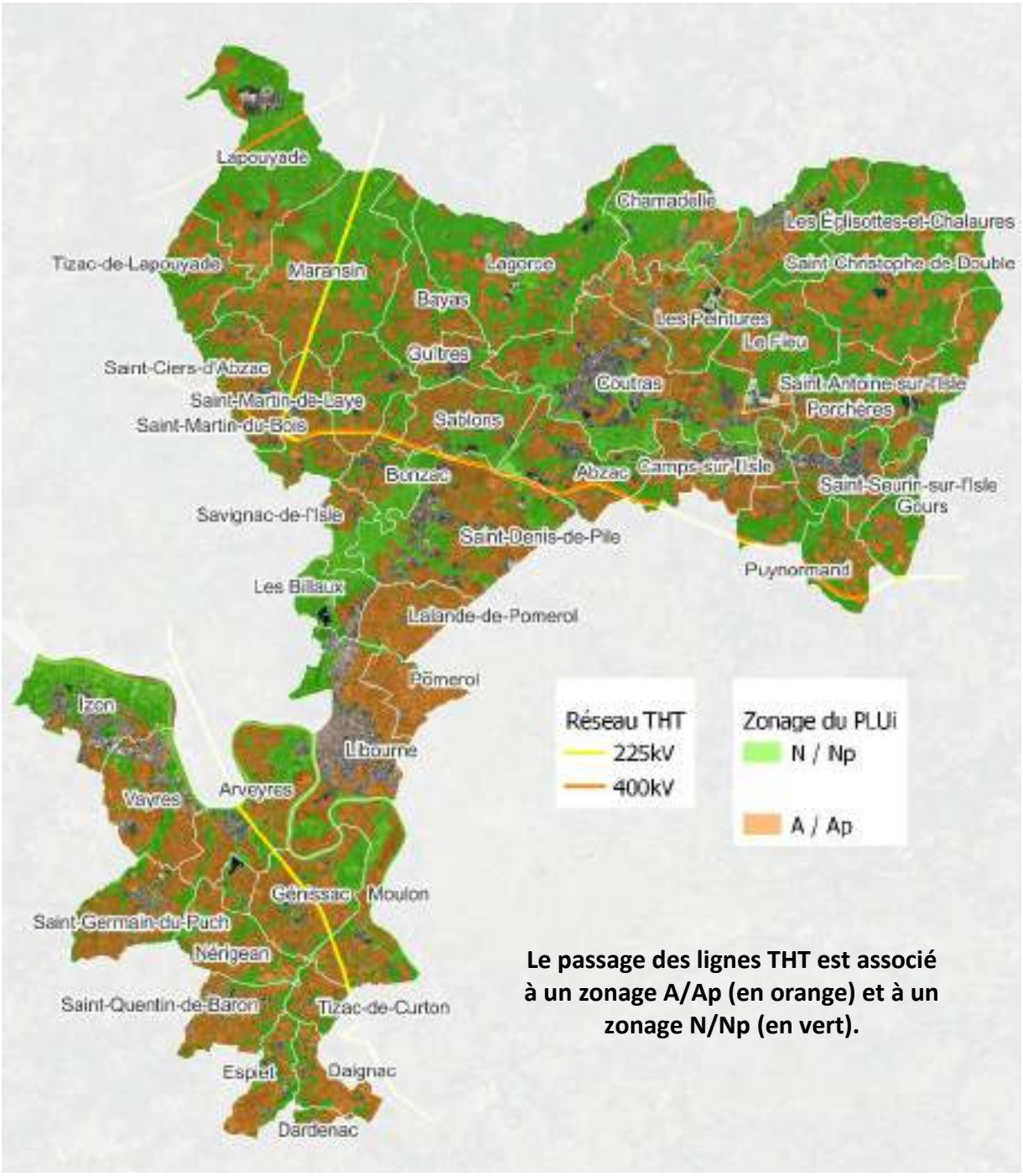
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Le passage des lignes THT est associé à un zonage A/Ap (en orange) et à un zonage N/Np (en vert).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

H.L'ENERGIE ET LES GAZ A EFFET DE SERRE

1. RAPPEL DES ENJEUX

Les enjeux mis en évidence sur le territoire de la CDA du Libournais sont principalement les suivants :

- Encourager et favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire au travers du PLU intercommunal, tout en veillant à ne pas remettre en cause les qualités écologiques, paysagères, architecturales… qui caractérisent la CALI ;
- Promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs, déplacements doux…), notamment sur les trajets de proximité (accès aux commerces, services et équipements), via le choix des secteurs urbains à développer ;
- favoriser le maintien des occupations du sol propices à la séquestration du carbone dans le sol ;
- anticiper les effets du réchauffement climatique en termes de qualité du cadre de vie urbain (existant ou à venir), et notamment de prise en compte des phénomènes d'ilots de chaleur urbains : enjeu d'intégration de la nature en ville et de perméabilité urbaine vis-à-vis de l'eau ;
- Accompagner la mutation du territoire vers l'électromobilité.

Notons que le PCAET de la CDA du Libournais est en cours à ce jour.

2. INCIDENCES NEGATIVES ET MESURES ASSOCIEES

Une consommation énergétique accrue liée au développement urbain, avec pour corollaire une augmentation des émissions de Gaz à Effet de Serre et de polluants de l'air

Le territoire connaîtra une augmentation des dépenses énergétiques et des émissions de GES et de polluants de l'air, liées notamment à l'accueil de nouvelles populations et, *in fine*, à leur mode de vie.

D'une part, la croissance démographique entrainera une augmentation de la demande énergétique résidentielle (chauffage notamment), qui sera toutefois atténuée par la recherche d'une meilleure efficacité énergétique dans les nouvelles constructions (meilleure isolation des nouvelles habitations, formes urbaines moins gourmandes en énergie…).

Combinée avec le renouvellement du parc existant, l'application de la réglementation thermique (RE 2020) et le recours aux énergies renouvelables, le PLUi s'attache à maîtriser l'augmentation de la demande énergétique locale, tout comme les émissions de GES et des polluants de l'air.

Afin d'œuvrer à la maîtrise de ces incidences, le règlement écrit du PLUi propose notamment les mesures suivantes :

- Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
- Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :
    - favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
    - privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
    - mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc…).

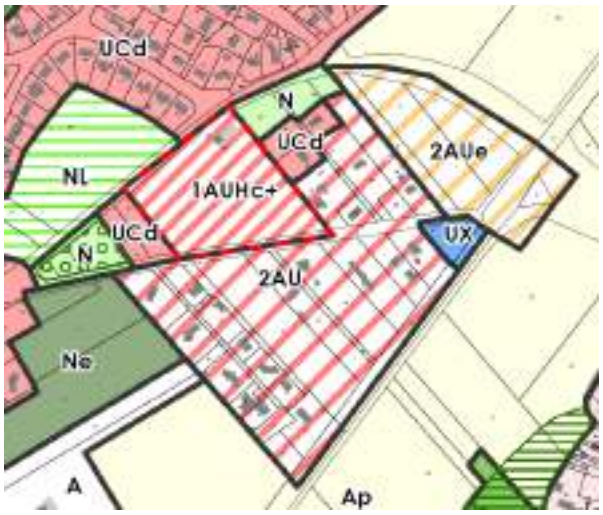
Ces dispositions règlementaires sont édictées pour l'ensemble des zones du PLUi, à l'exception de la zone UA. En effet, cette dernière UA correspond au secteur du centre historique de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne, et dans lequel les dispositions règlementaires de l'AVAP s'imposent.

D'autre part, l'augmentation de la population aura aussi pour effet l'accroissement des dépenses énergétiques liées aux transports routiers. Si la tonalité assez rurale de certaines parties du territoire ne saurait réduire significativement la prépondérance de la voiture individuelle dans les déplacements locaux (notamment vers les secteurs d'emplois), cette évolution sera atténuée par :

- un accueil de la nouvelle population qui s'effectuera exclusivement dans l'enveloppe urbaine actuelle ou en continuité des secteurs bâtis existants. En organisant un habitat regroupé, le PLUi limite ainsi l'augmentation et la dispersion des flux routiers liés à l'accès aux zones d'emploi ou de chalandises.
- la définition d'un projet volontaire en termes de connexion viaire afin d'agir en faveur de déplacements fluides et d'un meilleur partage de l'espace public pour les différents types d'usagers (voiture, piéton, vélo…). Cette politique se traduit par :
    - la prise en compte du réseau viaire existant pour créer un nouveau maillage, contribuant ainsi à une bonne perméabilité urbaine entre les anciens et nouveaux quartiers ;
    - la mise en place de cheminements doux à l'échelle de chaque nouveau secteur bénéficiant d'une OAP ;
    - une politique de développement des cheminements doux planifiée par les communes, et qui se traduit par de nombreux « emplacements réservés dédiés ».

Il convient également de souligner que l'élaboration du PLUi de la CDA du Libournais est associé au projet de déplacement de la halte ferroviaire actuelle de Saint-Denis-de-Pile et de création d'un pôle multimodal plus proche du centre-bourg dionysien (zone 2AU). Il s'agit ici de poser les premiers jalons urbanistiques du projet de RER métropolitain, attendu sur le Libournais. Celui-ci permettra d'encourager le recours au transport collectif pour tout type de déplacement (quotidien ou plus ponctuel), et *de facto*, d'offrir une meilleure alternative à l'usage de la voiture individuelle. *In fine*, cela contribuera à la décarbonation des mobilités et à la maîtrise des émissions de GES et de polluants. Ce nouvel équipement structurant s'accompagnera d'un travail de recomposition urbaine, qui sera engagée sur le long terme.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Extrait du zonage sur St-Denis-de-Pile

Il est également important de rappeler que le PLUi de la CDA du libournais est associé à un volet « mobilité ». Celui-ci prend corps à travers le Programme d'Orientation et d'Action Mobilité, dit « POA Mobilité ».

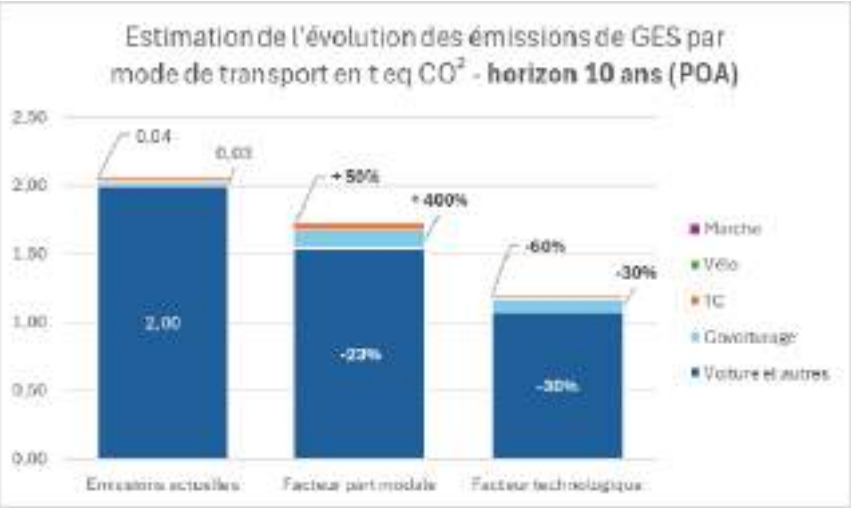
A travers la mise en œuvre du POA Mobilité, la CDA du Libournais ambitionne:

- **De réduire à 47%**[3] **la part des déplacements «autosolistes»**, par un effet combiné de report modal vers les transports collectifs ferroviaires et routiers (+4% de part modale), les modes actifs en particulier le vélo (+6%) et le covoiturage (+4%). Cela passe par une augmentation des capacités d'emport, de fréquences sur les axes à fort potentiel et de coordination entre les lignes de transport, mais aussi entre les réseaux. Il s'agit aussi de déployer les infrastructures et les services permettant de se déplacer en modes actifs, sur l'ensemble du territoire, pour les déplacements de courtes et moyennes distances mais aussi pour accéder à l'offre de transport collectif.
- **D'augmenter le taux d'occupation des véhicules** à environ 1,3 contre 1,15 estimé en 2022*. Cet objectif, qui pourrait paraître modeste, est en réalité ambitieux, car l'amélioration de l'écosystème modes actifs et transport collectif devrait réduire le besoin d'accompagnement. Cette légère augmentation du taux d'occupation devrait donc concerner des distances plus importantes qu'actuellement (distances qui ne peuvent cependant pas être évaluées précisément).
- De limiter l'impact des émissions de GES et de polluants atmosphériques en accompagnant et en promouvant l'évolution des motorisations et en innovant dans le domaine de la logistique urbaine.
- D'entamer une baisse du taux de motorisation, en hausse continue depuis plusieurs décennies.

Comme l'indique le POA, l'effet combiné de l'évolution des parts modales et de l'évolution technologique des motorisations permettrait ainsi d'abaisser la part des émissions de CO_2 liées aux transports de 2,07 à 1,2 t eq CO^2/hab. à horizon de 10 ans.

[3] Contre 61% estimé en 2021, du fait d'une hypothèse d'évolution sur la base de moyennes nationales (en l'absence de données locales)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Source : POA Mobilité de la CDA du libournais

3. INCIDENCES POSITIVES

Un projet qui rationalise les déplacements pour économiser l'énergie et limiter les émissions en polluants de l'air et en GES

L'organisation hiérarchisée du développement urbain (tournée vers la concentration de l'urbanisation), la création d'un pôle multimodal à Saint-Denis-de-Pile (via le déplacement de la halte ferroviaire), la création de nouveaux maillages viaires, le développement des liaisons douces, la mise en œuvre du POA Mobilité…, vont contribuer à mieux rationaliser les déplacements et améliorer les conditions de mobilités alternatives.

Au final, il s'agit là de permettre une meilleure prise en compte environnementale et sociale de la problématique des déplacements, principalement ceux du « quotidien » (accès à l'école, aux commerces et services de proximité…).

Un projet qui encourage la performance énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables

De façon complémentaire avec l'application de la RE 2020, le PLUi de la CDA du Libournais propose dans son règlement un ensemble de mesures contribuant à la promotion de constructions plus vertueuses sur le plan énergétique :

- dans toutes les zones (à l'exception de la zone UA, sous l'égide des règles de l'AVAP de Libourne), les projets de construction rechercheront à :
  - Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle ;
  - Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
  - Mettre en œuvre des techniques de constructions nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation (isolation, orientation, dispositif de protection solaire, etc…).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.

Concernant le développement des énergies renouvelables, et plus spécifiquement les installations photovoltaïques, le PLUi de la CDA du Libournais adosse les pacs photovoltaïques existants et bénéficiant déjà d'une autorisation, à un zonage Npv. Il s'agit ici de permettre leur gestion sur le long terme. Un secteur Apv est également planifié sur la commune de Saint-Denis-de-Pile afin de permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque sur les délaissés de l'aire de repos « Aire des Vignes Nord ».

Mais le PLU intercommunal favorise également le développement d'installations de production d'électricité d'origine solaire, via la possibilité d'implanter des installations de type « agrivoltaïque » dans la zone A. Bien évidemment, la réglementation en vigueur pour mettre effectivement en œuvre ce type de projet (définie dans le Code de l'Energie) s'applique.

Toutefois, afin d'éviter les incidences notables sur l'environnement (et en particulier sur la biodiversité et le paysage), la collectivité a choisi d'apporter des réponses différentes en fonction des contextes à considérer sur le territoire communautaire :

- Les secteurs couverts par un zonage Ap ont pour corollaire notamment des espaces de plus forts enjeux écologiques et/ou paysagers. Afin d'éviter le mitage des milieux agricoles associés, de porter atteinte aux espèces faunistique et floristique d'intérêt qui peuvent y être associées ou encore à la qualité paysagère, … la collectivité fait le choix de préserver strictement ces milieux et interdit les installations agrivoltaïques et photovoltaïques.
- Les secteurs couverts par un zonage A « non indicé » sont donc ciblés pour potentiellement recevoir des projets agrivoltaïques. Sous réserve naturellement de remplir les conditions fixées par le règlement écrit du PLU intercommunal.

Pour rappel :

- les zones Np n'autorisent pas les installations de production d'énergies renouvelables ;
- les zones Np et Ap recouvrent quasi la moitié du territoire de la CDA du Libournais (48,26% de la superficie communautaire).

A travers l'écriture des règles, il s'agit ici de rendre compatible la production d'électricité renouvelable à partir de l'énergie solaire, avec le maintien du contexte écopaysager rural, et en soutien à la production agricole locale.

La préservation d'un capital environnemental qui participe à la lutte contre le réchauffement climatique

Le PLUi de la CDA du Libournais vise la préservation de sa Trame Verte et Bleue, et au-delà, de son cadre de vie. Celui-ci s'appuie sur la prégnance des espaces productifs et boisés, et sur le maintien de vastes entités naturelles et agricoles.

Or, la végétation, notamment les forêts (mais pas uniquement), constitue un puits de carbone en raison de sa capacité à absorber le carbone de l'air et participe ainsi à la compensation des émissions de GES, via la séquestration de carbone dans les sols. En effet, les valeurs de stock de carbone organique varient selon les grands types d'occupation du sol.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Sur l'horizon 0-30 cm, ces valeurs sont[4] :

- Sous forêt : le stock de carbone organique est, en moyenne de 81 tC/ha ;
- Sous prairie permanente : le stock de carbone organique est, en moyenne de 84,6 tC/ha ;
- Sous grandes cultures : le stock de carbone organique est, en moyenne de 51,6 tC/ha.

Le PLUi de la CDA du Libournais conserve de façon durable près de 27562 ha des zones naturelles et agricoles, via un zonage strict de type Ap / Np. Auxquels se rajoutent les espaces couverts par un zonage N et A (non indicés), portant ainsi les zones naturelles et agricoles qui vont conserver leur vocation, à plus de 23496 ha. Soit, en cumul, près de 89,4% de la superficie communautaire.

Le PLUi de la CDA œuvre donc, de façon (in)directe, et par les leviers qui sont les siens, au maintien de la capacité de séquestration du carbone, en préservant notamment ses espaces boisés et agricoles.

La gestion des eaux pluviales comme outil de contribution à la lutte contre les ilots de chaleur urbains

La gestion durable des eaux pluviales est une approche ayant des avantages multiples, et qui ne se résument pas à la seule atténuation des problèmes d'inondations et de qualité de l'eau des milieux récepteurs. Il s'agit également d'un levier pour lutter contre les changements climatiques et les phénomènes exacerbés par ces derniers, à l'instar des ilots de chaleur urbains (ICU).

Le PLUi de la CDA du Libournais propose de nombreuses mesures dans le volet « gestion des eaux pluviales » du règlement écrit, qui s'appuient sur les travaux menés dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales à l'échelle intercommunale.

Ces mesures font de l'infiltration des eaux pluviales (lorsque cela est possible), un élément fort de la politique communautaire. Avec pour corollaire, notamment :

- L'encouragement à la mise en œuvre de solutions à ciel ouvert pour assurer la collecte et le transport des écoulements, sans avoir recours à des canalisations enterrées : fossés, noues, cunettes, simples jeux de niveaux pour guider le ruissellement superficiel… La végétalisation des solutions à ciel ouverts est encouragée.
- L'invitation à appliquer des solutions alternatives (basées sur l'hydraulique douce), pour assurer la rétention temporaire des écoulements générés par les pluies moyennes à fortes, avant infiltration ou rejet à débit régulé : les fossés et les noues, les tranchées drainantes, les espaces paysagers inondables, les espaces publics et voiries inondables, les toitures terrasses stockantes (qui peuvent être végétalisées), les structures réservoirs sous chaussée….
- La mise en place de liens systématiquement optimisés avec les espaces verts.

Par ces mesures complémentaires, le PLUi propose de concevoir des aménagements de gestion des eaux pluviales davantage orientés vers la plurifonctionnalité, en alliant les aspects :

- Hydraulique : réduction des volumes et débits de pointe ;
- Esthétique : contribution au paysage urbain ;

[4] INRA Science & Impact - « Stocker du carbone dans les sols français : quel potentiel au regard de l'objectif 4 pour 1000 et à quel coût ? » - Synthèse de l'étude réalisée pour l'ADEME et le ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation – Juillet 2019.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Environnemental : réduction des ICU, accueil de la biodiversité, amélioration de la qualité de l'air et de l'eau…

Par ces dispositions réglementaires, le PLUi tend à favoriser l'humidification des sols en milieu urbain et concourt à l'atténuation des ICU, via une meilleure dissipation de la chaleur. D'autant plus qu'il préconise une gestion élargie prenant en compte diverses échelles d'aménagement, avec la recherche d'une mutualisation des dispositifs de gestion des EP pour les opérations d'ensemble.

En conjugaison avec les règles portant sur les espaces libres de construction (taux minimal d'EPT, plantations,...), ou encore les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (ex : favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle), le PLUi œuvre également, avec les outils qui sont les siens, à minimiser la demande en rafraîchissement pendant la période estivale et à la recherche d'un meilleur confort thermique.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

FOCUS SUR LES PRINCIPALES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A. PREAMBULE

Dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais, les principales zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont principalement les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire les zones 1AU (et U dans une moindre mesure). Celles-ci sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à proposer des prescriptions programmatiques, ainsi que des mesures visant une meilleure intégration environnementale et paysagère.

Dans le cadre de cette procédure d'élaboration du PLUi de la CDA du Libournais, il convient de préciser les points suivants (*état à l'arrêt du PLUi*) :

- **Le PLU de Vayres** fait actuellement l'objet d'une procédure de révision générale, associée à une évaluation environnementale. La révision du PLU de Vayres est actuellement en phase administrative (arrêt du PLU en novembre 2023). Les sites couverts par une OAP dans le projet de révision du PLU de Vayres ont été reconduits dans le PLU intercommunal.
  - L'analyse établie sur les sites correspondant, reprend les éléments évoqués dans le rapport de présentation du PLU de Vayres dans le cadre de sa révision.
- **Le PLU de Libourne** fait actuellement l'objet de 2 procédures d'évolution, portant sur les sites de « Peyronneau » et de « La Lamberte ». Les orientations d'aménagement proposées dans le cadre de ces procédures respectives sont reprises dans le projet de PLUi. Des adaptations sont toutefois observées, afin de tenir compte notamment du format d'OAP conçu pour le PLUi de la CDA du Libournais.
  Par ailleurs, le PLU de Libourne a fait l'objet d'une procédure d'évolution, approuvée en 2022, portant sur le site de « Monsabert ». Les orientations d'aménagement proposées dans le cadre de cette procédure approuvée sont reprises dans le projet de PLUi. Des adaptations sont toutefois observées, afin de tenir compte du format d'OAP conçu pour le PLUi de la CDA du Libournais.
- **Le PLU de Saint-Denis-de-Pile** fait actuellement l'objet d'une procédure de révision générale, associée à une évaluation environnementale. La révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile est actuellement en phase administrative (arrêt du PLU fin 2024). Les sites couverts par une OAP dans le projet de révision du PLU dionysien ont été reconduits dans le PLU intercommunal.
  - L'analyse établie sur les sites correspondant, reprend les éléments évoqués dans le rapport de présentation du PLU de Saint-Denis-de-Pile dans le cadre de sa révision.
- **Le PLU d'Izon** a fait l'objet d'une procédure de modification, qui a été approuvée en septembre 2024. La procédure de modification a fait l'objet d'une saisine de la MRAE Nouvelle Aquitaine pour un avis conforme, avec pour corollaire un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale (avis N° MRAe 2024ACNA45).
  - L'analyse établie sur les sites correspondant, reprend les éléments évoqués dans le dossier d'auto-évaluation réalisé pour la procédure de modification du PLU d'Izon.
- **Le PLU des Peintures** a été approuvé en septembre 2023. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les sites couverts par une OAP dans le PLU approuvé ont été reconduits dans le PLU intercommunal. Des adaptations sont toutefois observées, afin de tenir compte du format d'OAP conçu pour le PLUi de la CDA du Libournais.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- L'analyse établie sur les sites correspondant, reprend les éléments évoqués dans le rapport de présentation du PLU des Peintures et tel que figurant dans le PLU approuvé.

– **La révision du PLU d'Espiet** a été approuvée fin 2024. Celle-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les sites couverts par une OAP dans le PLU approuvé ont été reconduits dans le PLU intercommunal.
  - L'analyse établie sur les sites correspondant, reprend les éléments évoqués dans le rapport de présentation du PLU d'Espiet dans le cadre de sa révision.

– **Le site couvert par l'OAP sectorielle « Peuchaud » à Lapouyade**, fait l'objet d'un permis d'aménager (coup parti) et est dotée d'un classement en zone UCc.
  - Au regard de ces éléments, l'OAP « Peuchaud » correspondante ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale plus poussée.

Remarque :
A l'approbation du PLUi de la CDA du Libournais :
- la révision des PLU communaux de Vayres et Saint-Denis-de-Pile, sont approuvés ;
- les procédures d'évolution du PLU communal de Libourne, et concernant les sites de « Peyronneau » et de « La Lamberte », sont également approuvées.

De plus, les zones 2AU constituent des réserves foncières, et leur devenir est donc incertain, d'autant plus que leur ouverture à l'urbanisation est associée à une procédure de révision. L'état initial des sites est susceptible d'évoluer (notamment en termes d'habitats naturels ou semi-naturel rencontrés, et *in fine* d'espèces faunistiques et floristiques observées).

En vertu des dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables en janvier 2026, leur ouverture à l'urbanisation, si elle est confirmée, pourra impliquer le besoin de procéder à une évaluation environnementale. Un état initial environnemental des sites pourra être établi de nouveau, sur la base de données actualisées (notamment sur le plan écologique).
  - Au regard de ces éléments, celles-ci ne sont font pas l'objet d'une évaluation environnementale plus poussée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. RAPPEL DES SITES ALTERNATIFS QUI N'ONT PAS ETE RETENUS POUR ETRE URBANISES A COURT OU MOYEN TERME

Les cartographies suivantes présentent les sites ayant fait l'objet d'investigations de terrain par le bureau d'études écologue SOLER IDE, et qui n'ont pas été retenus pour être ouverts à l'urbanisation. Certains d'entre eux présentent des enjeux écologiques.

Bayas (33034_2)

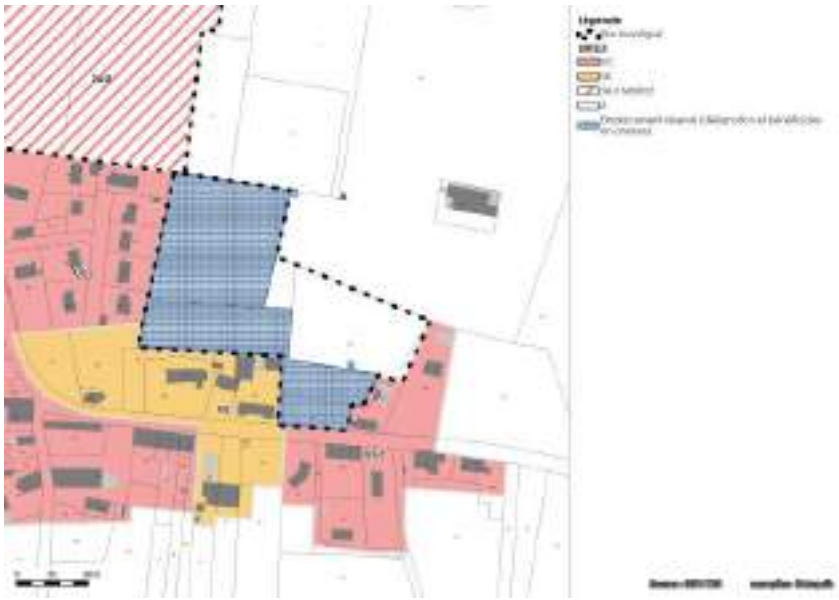




Figure 18 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33034_2

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignobles et des petits jardins inaccessibles	
Zones humides	Zone humide pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques, en dehors des chiroptères	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Bayas (33034_3)

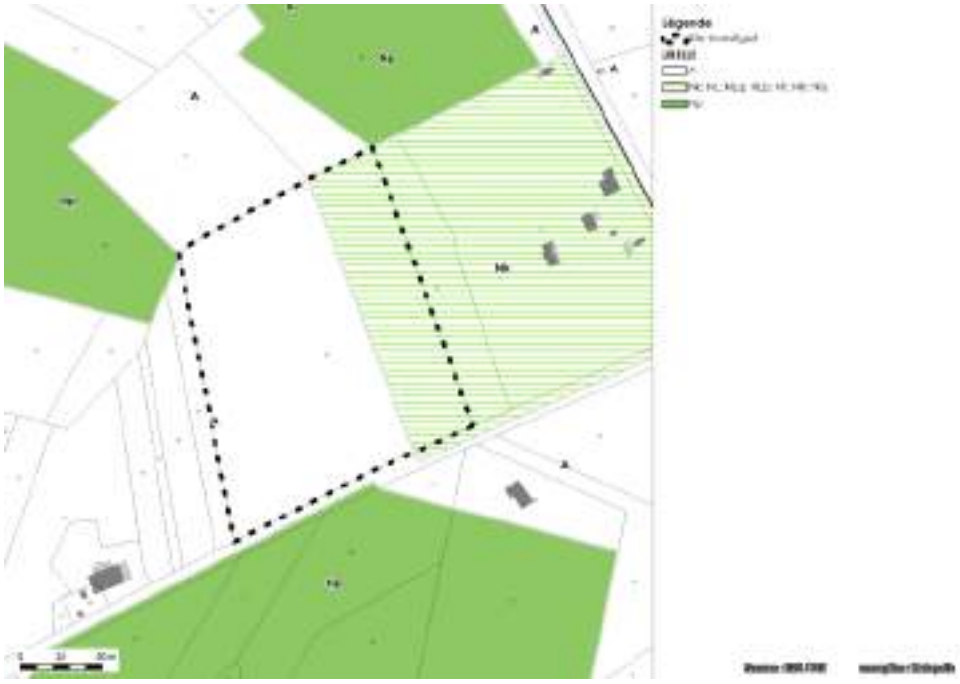


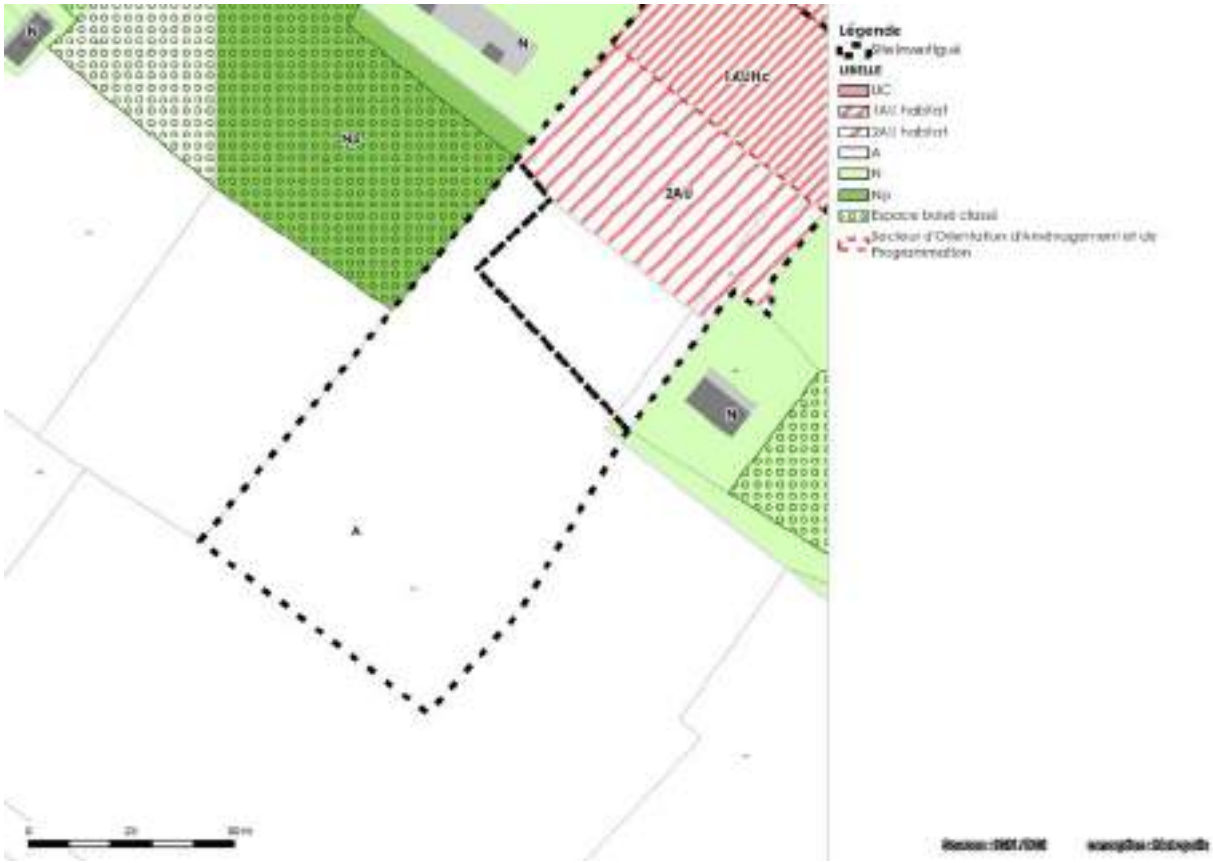


Figure 21 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33034_3

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Stades initiaux de résineux	
Zones humides	Sondages pédologiques négatifs	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux et insectes	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Cadarsac (33079_2)



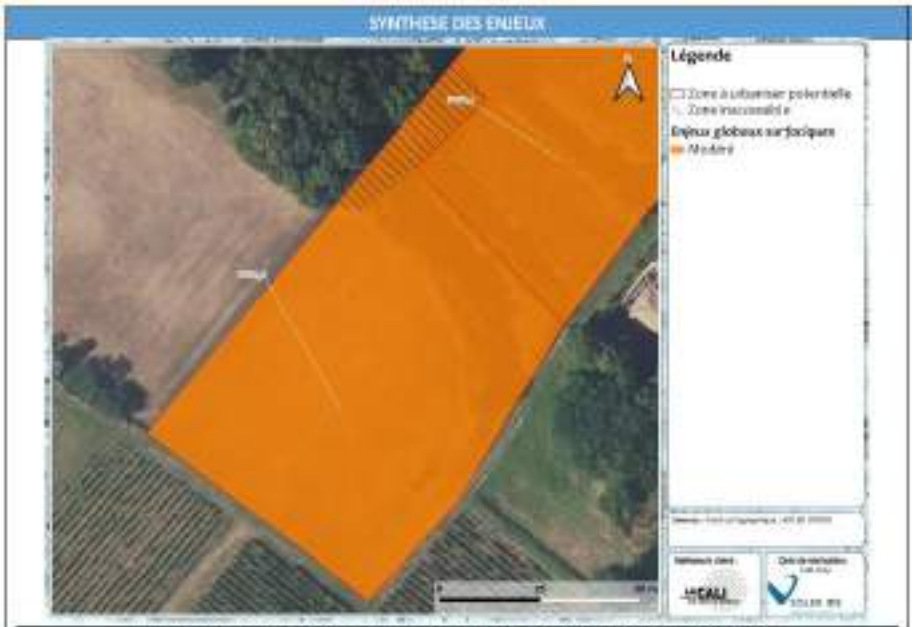


Figure 50 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33079_2

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Fauche, des boisements et des fourrés.	
Zones humides	Zone humide pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes, chiroptères, mammifères et reptiles.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Cadarsac (33079_3)

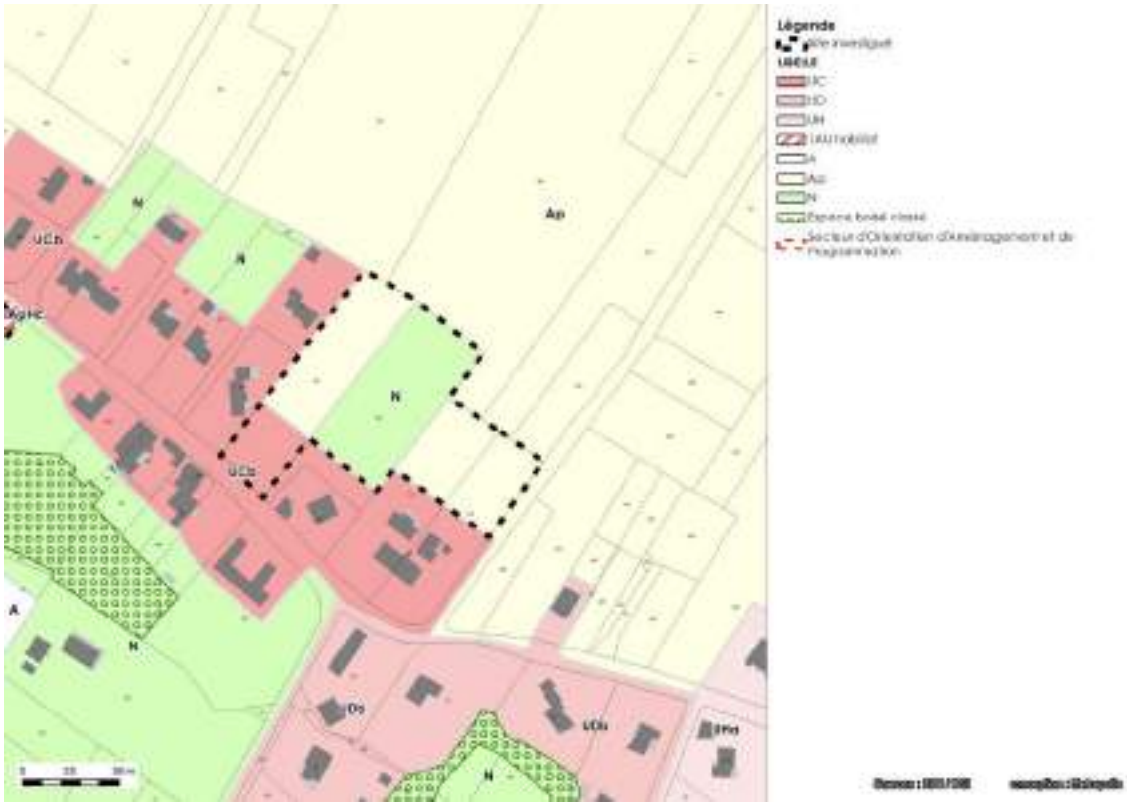


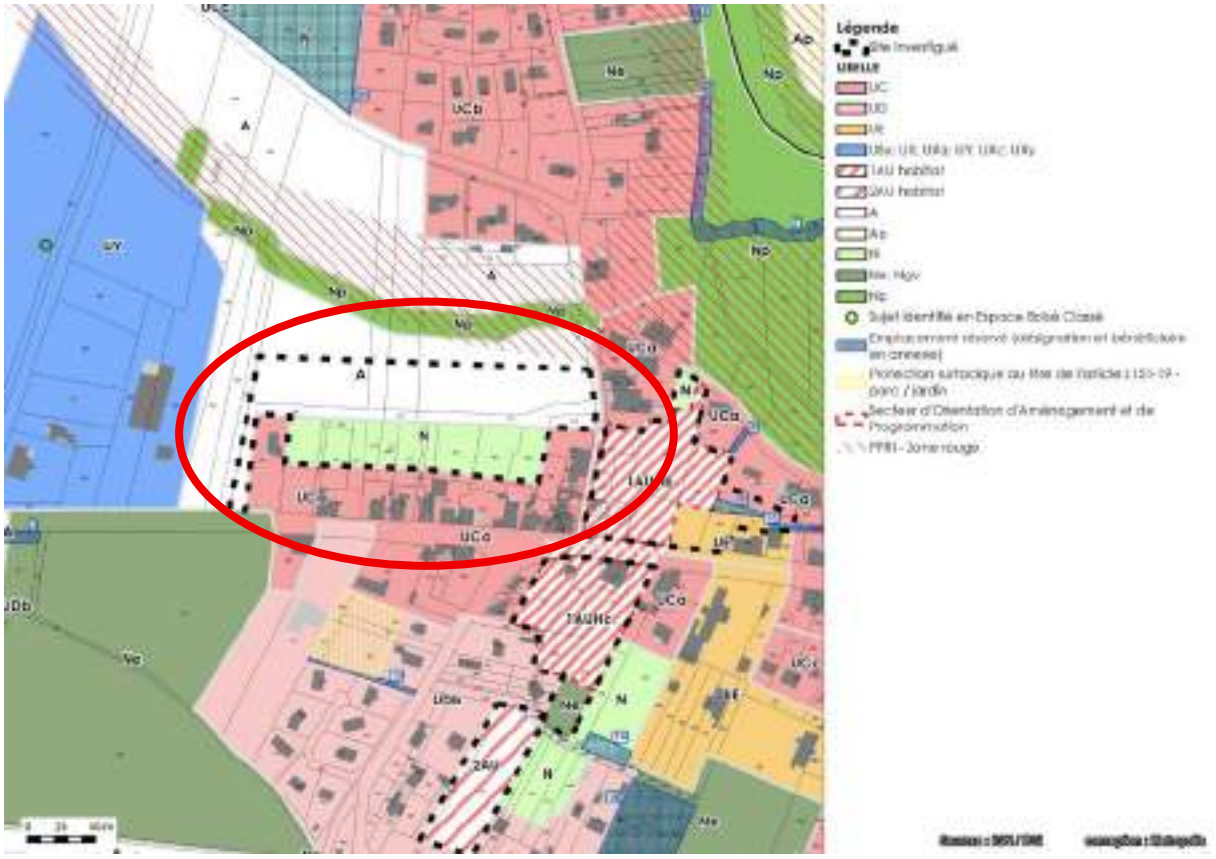


Figure 33 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33079_3

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Boisements, jardins et prairie de fauche	
Zones humides	Zone humide probable	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques, en dehors des amphibiens	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Camps-sur-l'Isle (33088_6)



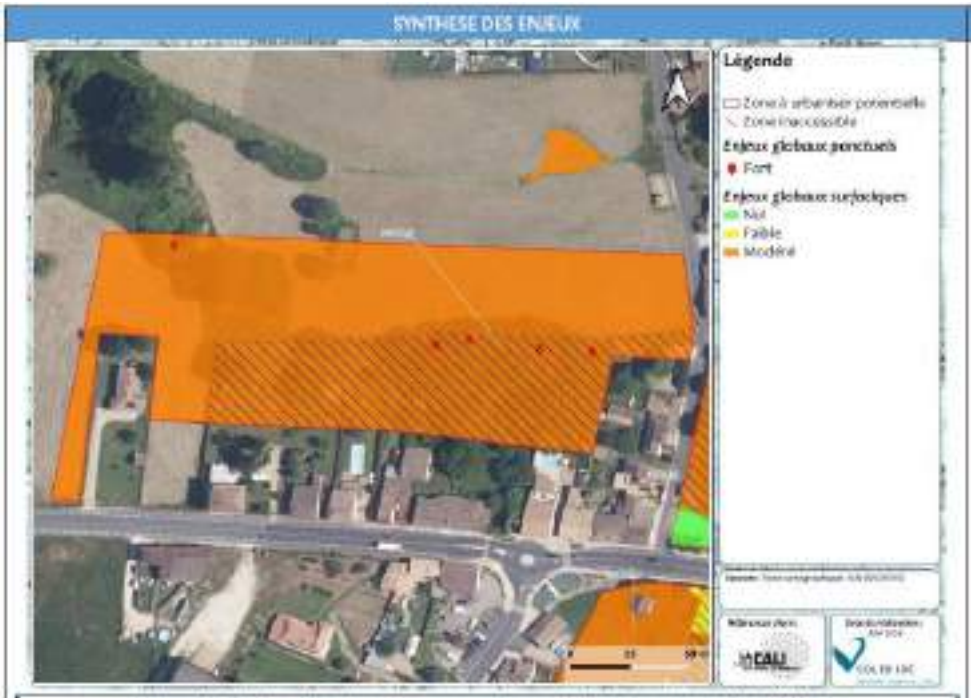
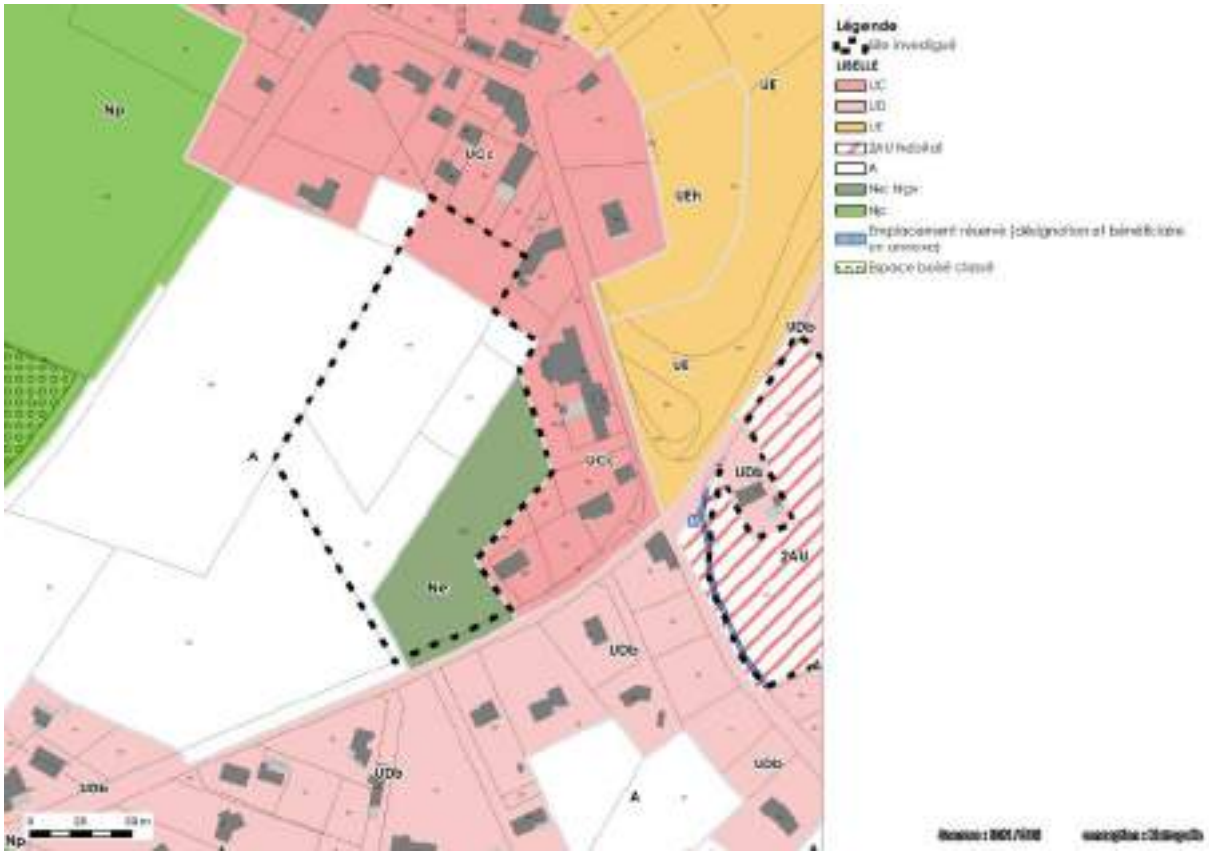


Figure 54 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33088_6

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Friches et de petits boisements.	
Zones humides	Zone humide pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le Fieu (33166_1)



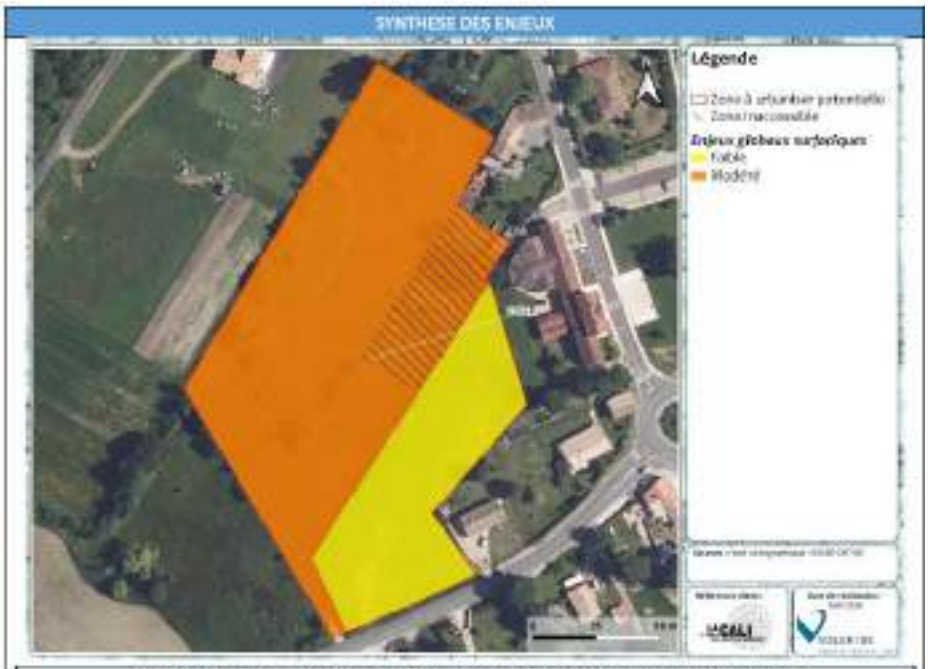


Figure 102 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33166_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche, mésiques et des ronciers défrichés	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, invertébrés, micromammifères et reptiles.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le Fieu (33166_2)





Figure 106 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33166_2

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche et de la pelouse de parc.	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence probable de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, invertébrés et micromammifères.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Génissac (33185_4)

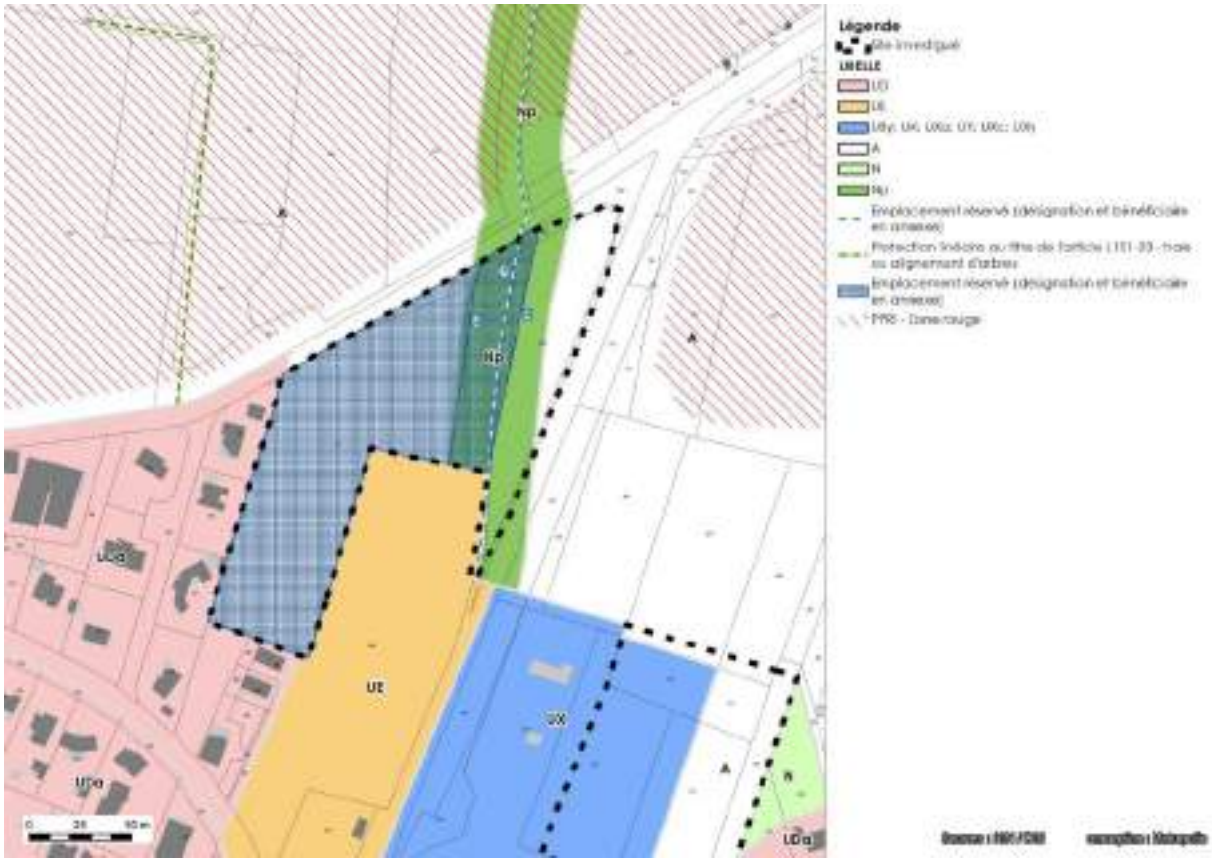




Figure 120 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33185_4

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignes, des friches et de la haie.	
Zones humides	Une partie des sondages positifs	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, mammifères et insectes	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Gours (33191_2)

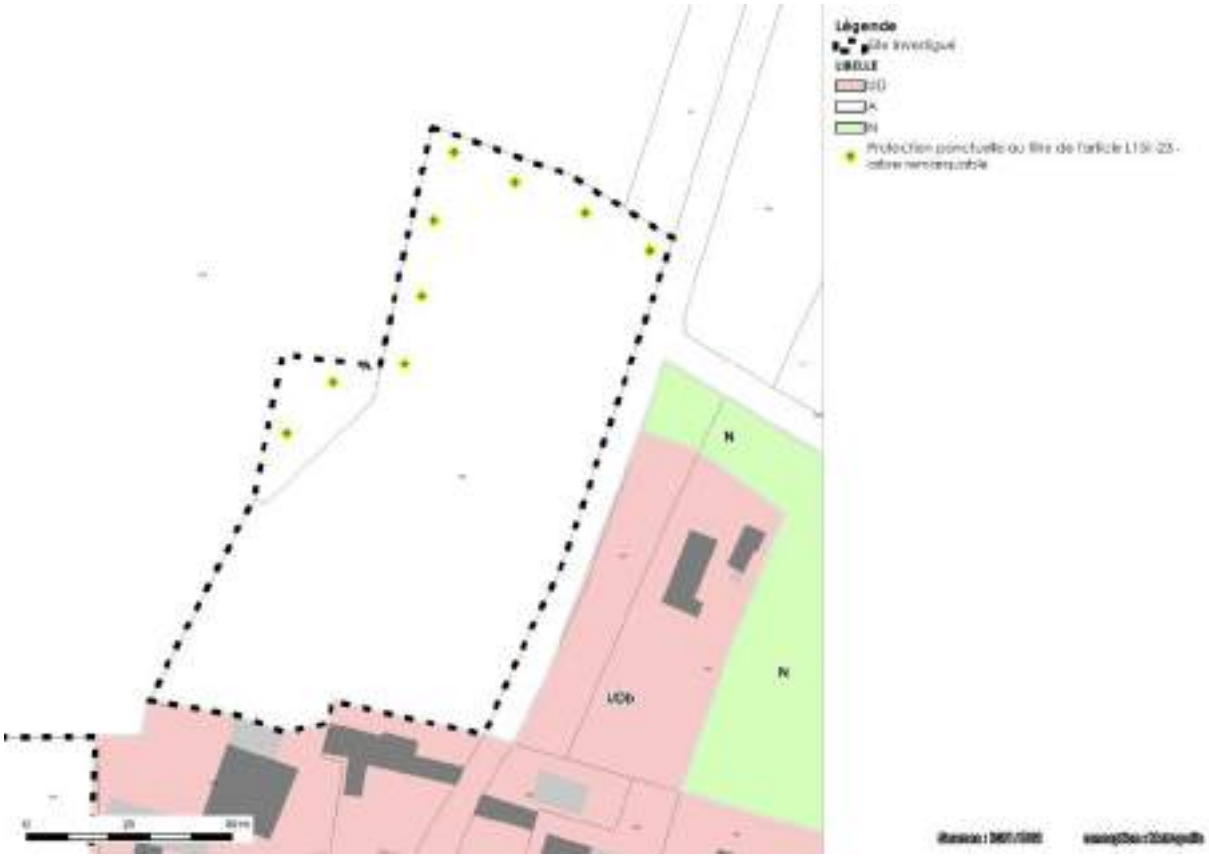


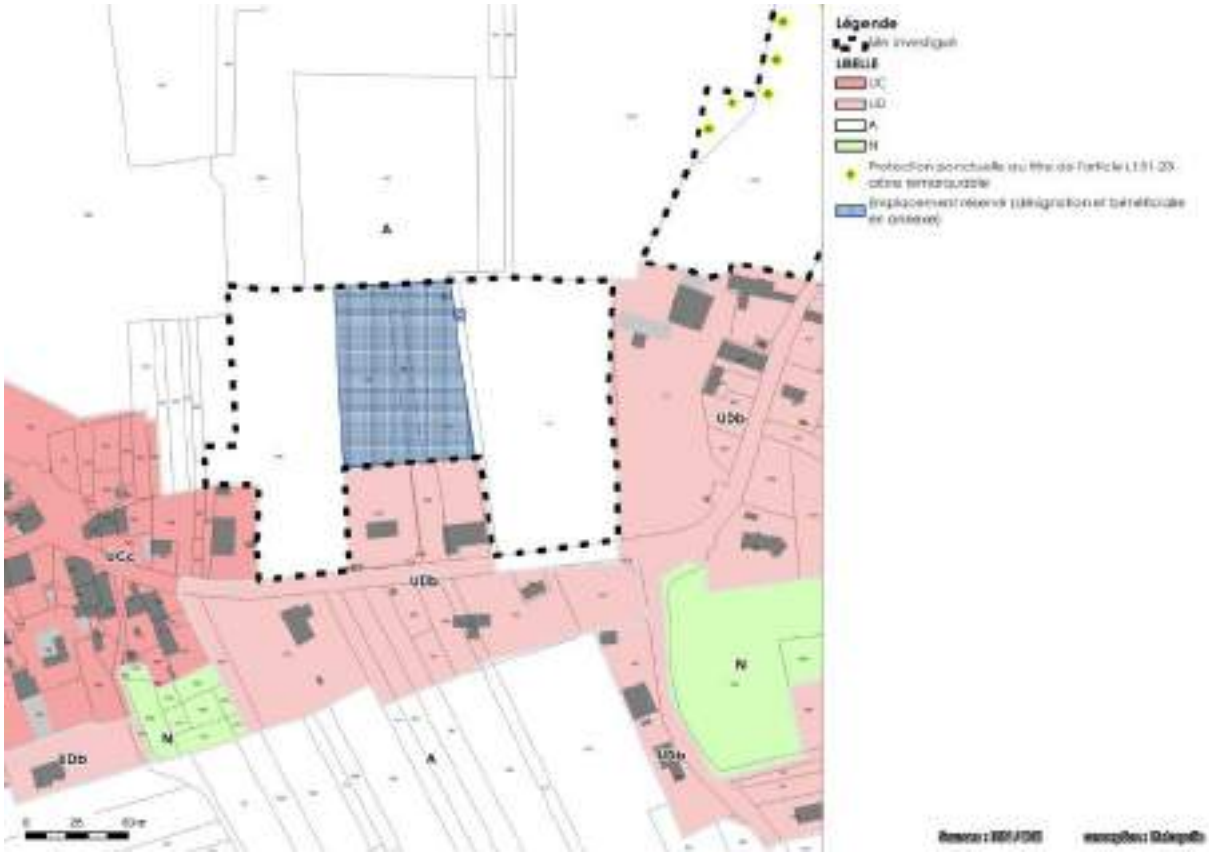


Figure 126 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33191_2

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairie de fauche, des petits bois et des jardins inaccessibles	
Zones humides	Sondages négatifs	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques, en dehors des amphibiens	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Gours (33191_3)



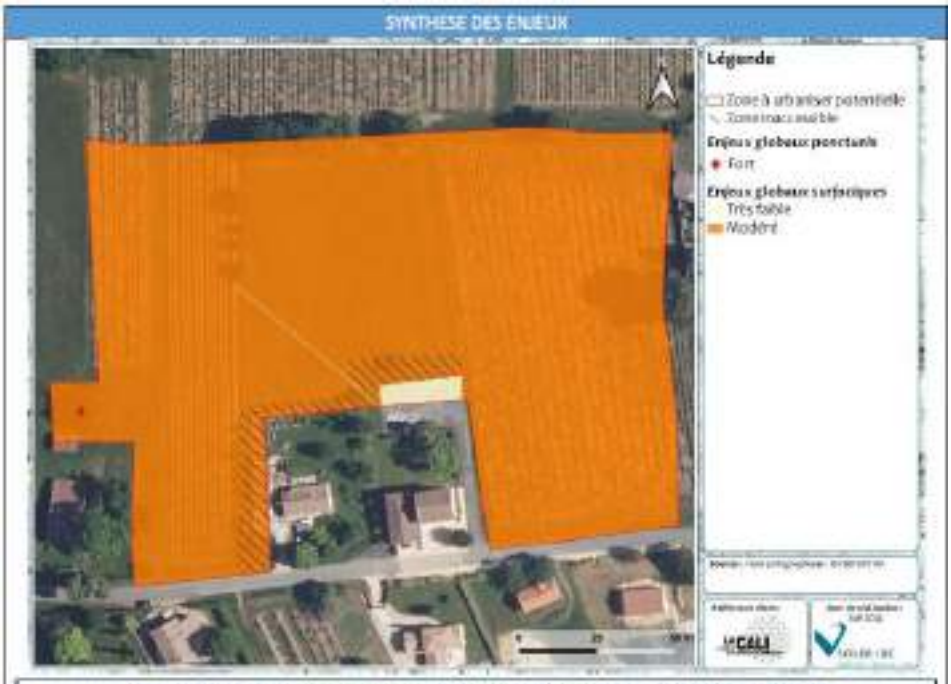


Figure 129 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33191_3

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairie de fauche, des vignobles et des jardins inaccessibles	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques, en dehors des amphibiens	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Lalande-de-Pomerol (33222_2)





Figure 166 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33222_2

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Friches et des jardins inaccessibles	
Zones humides	Sondages négatifs	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes, mammifères	Enjeu modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Lapouyade (33230_2)





Figure 162 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33230_2

Enjeu global de la ZAU : Faible		
Habitats dominants	Prairie pâturée et clôturée	
Zones humides	Zone non accessible, mais pas de probabilité de présence	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Insectes, oiseaux, reptiles	Enjeu Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Libourne (33243_4)





Figure 177 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33243_4

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignes	
Zones humides	Sondages négatifs	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Flore, oiseaux, insectes et micromammifères.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Libourne (33243_9)

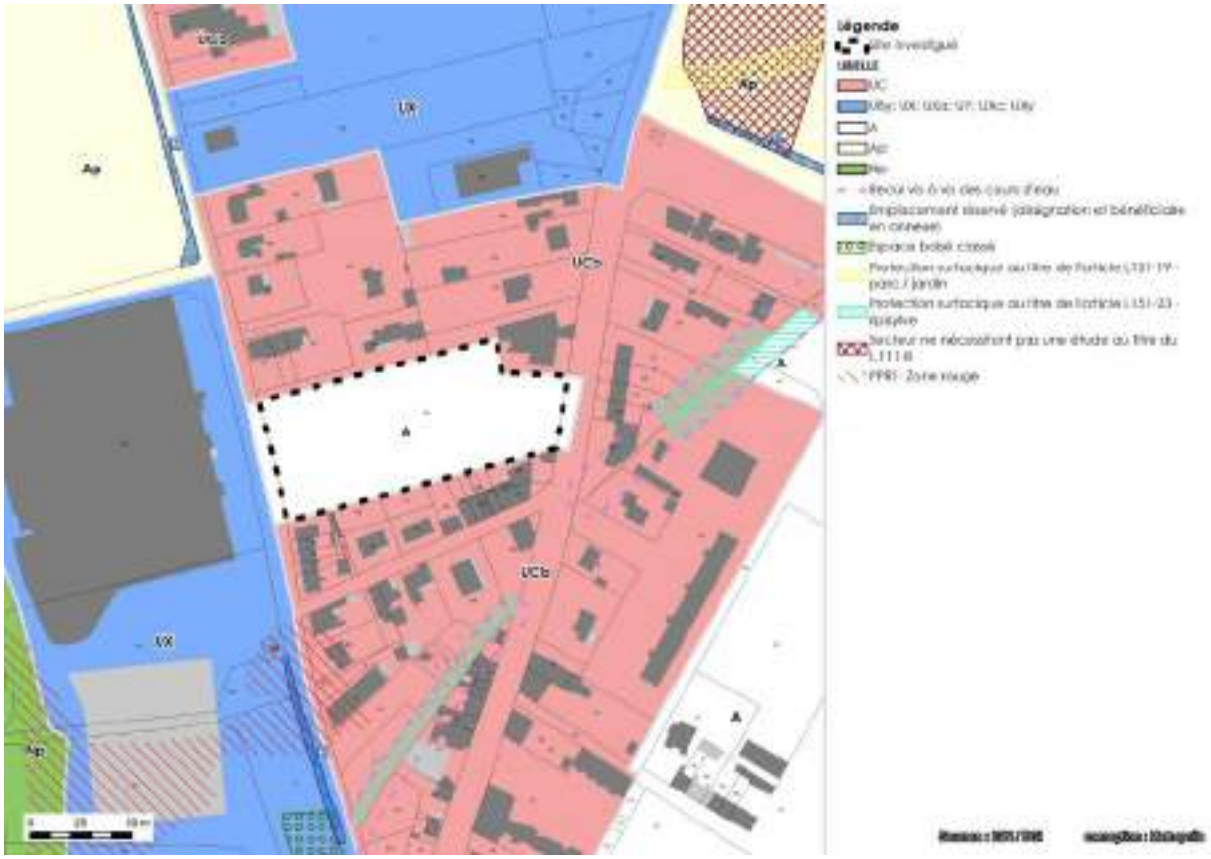




Figure 192 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33243_9

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignes et des jardins domestiques	
Zones humides	Zones humides potentielles	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux et insectes	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nérigean (33303_3)

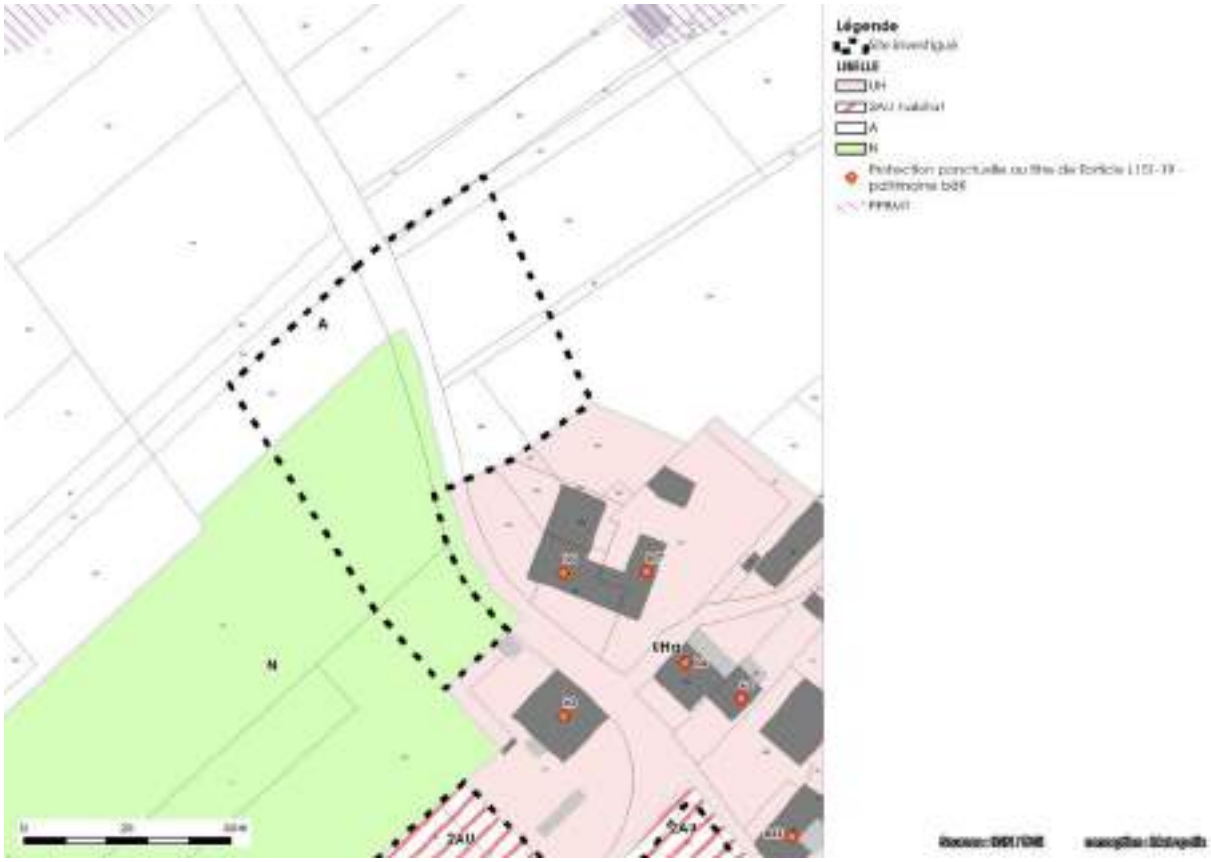


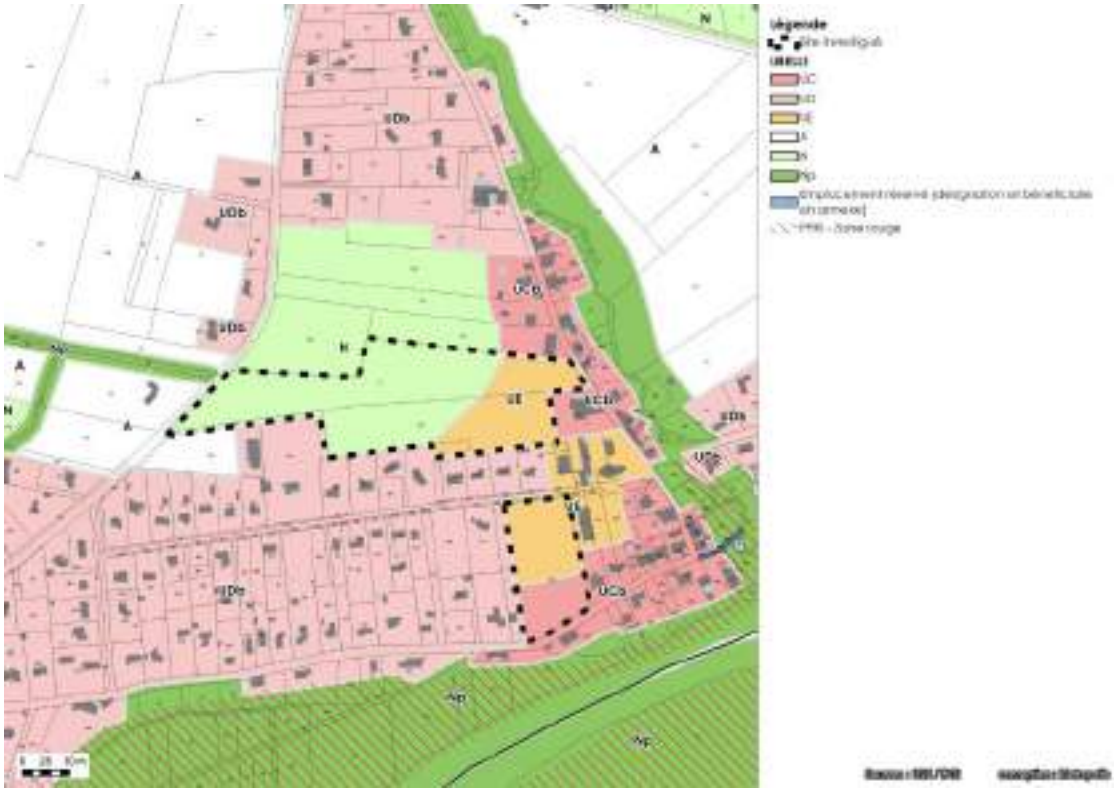


Figure 213 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33303_3

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignes et friches	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes, micromammifères	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Porchères (33332_1)



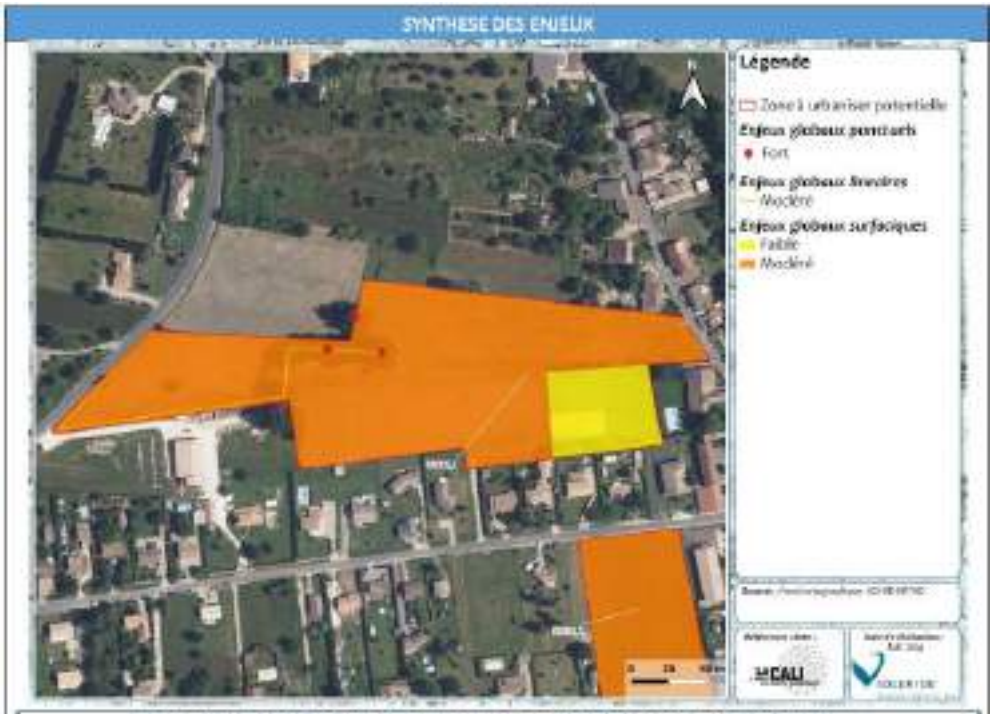
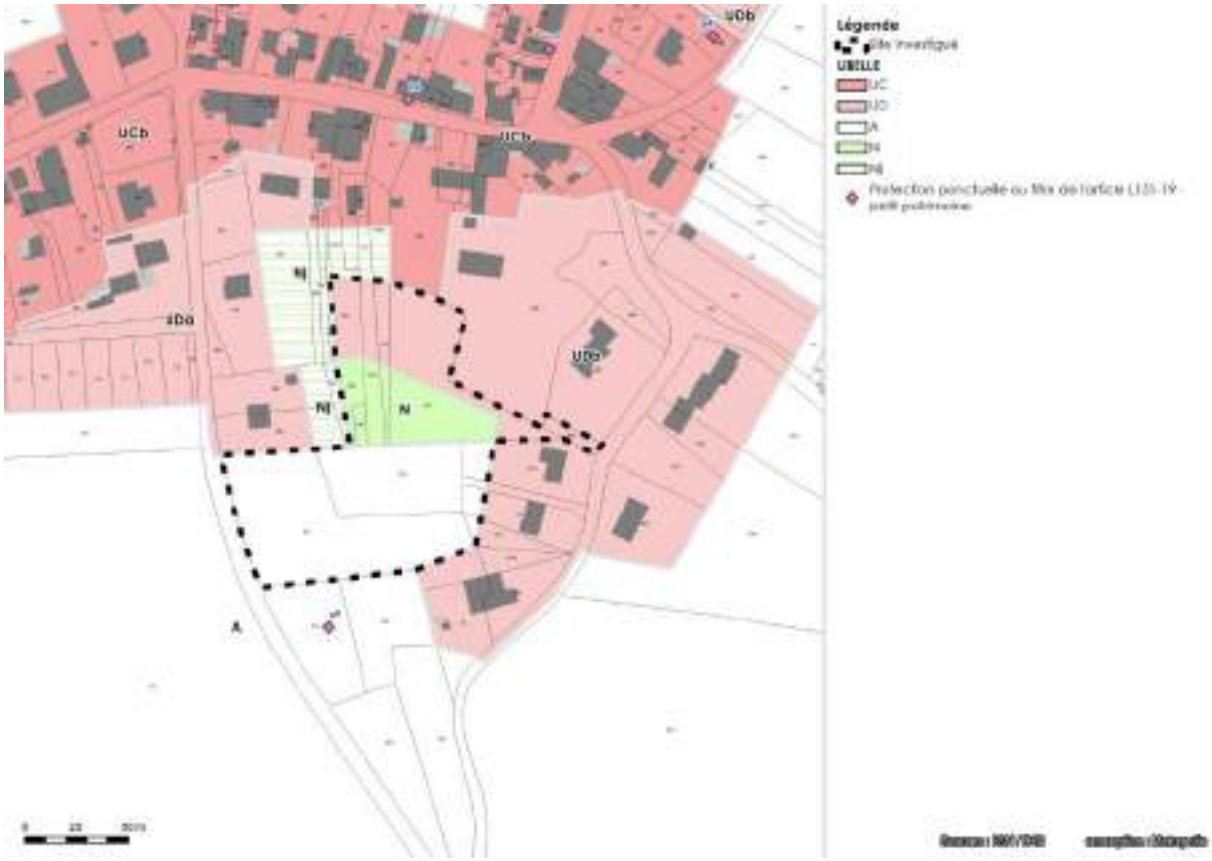


Figure 234 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33332_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairie de fauche, des petits bois et une zone de végétation très entretenue	
Zones humides	Zone humide pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Puynormand (33347_1)



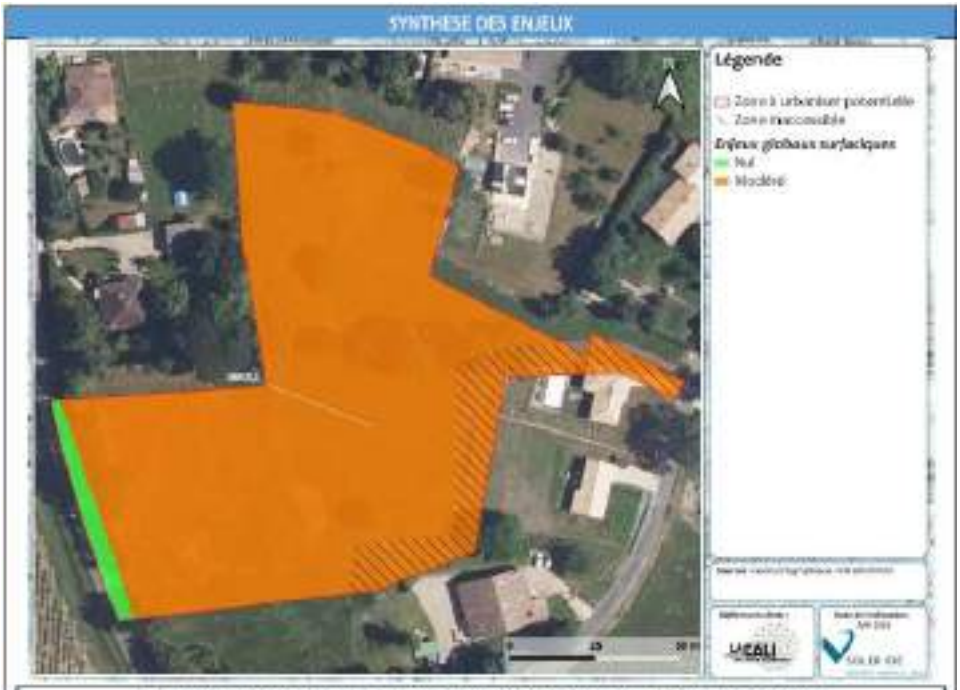
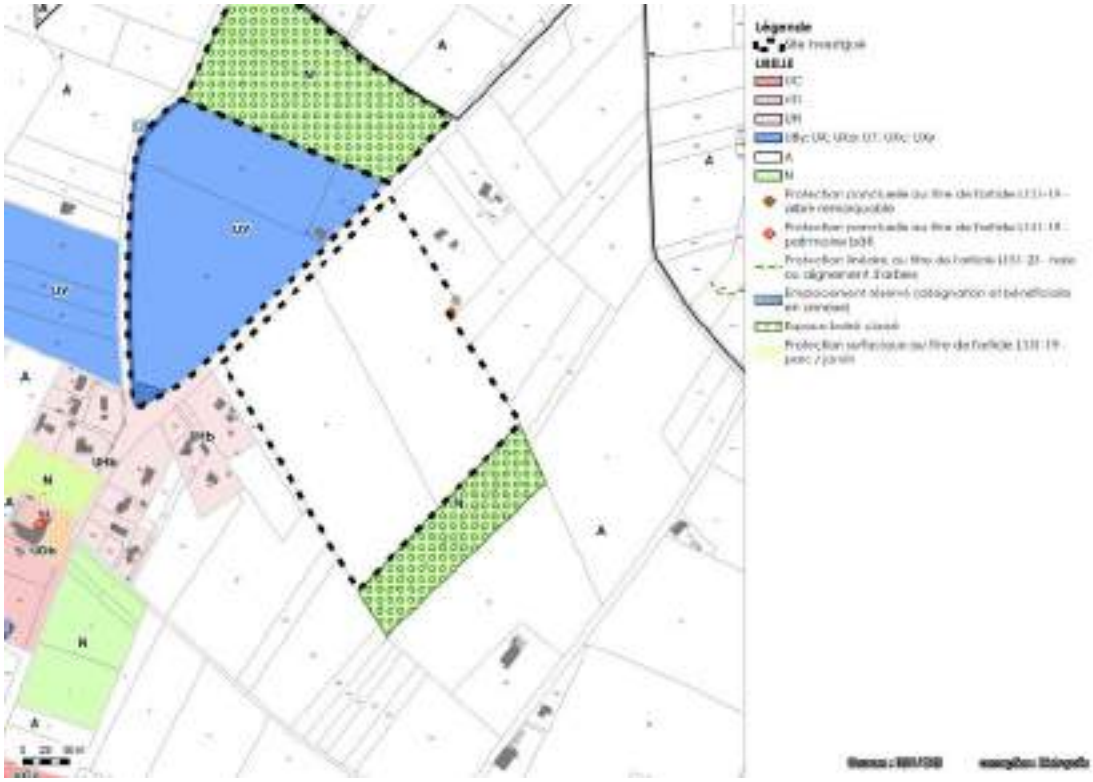


Figure 240 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33347_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Friche, une prairie de fauche et des alignements d'arbres / haies.	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Ensemble des groupes taxonomiques, en dehors des amphibiens	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Germain-du-Puch (33413_5)



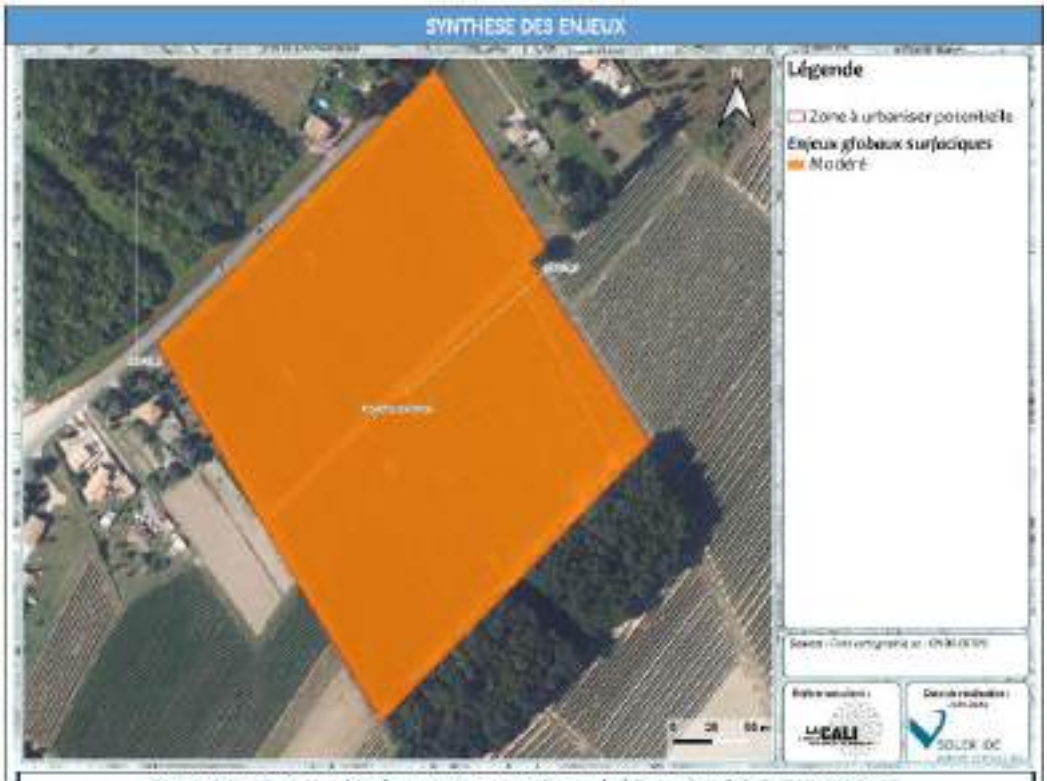


Figure 270 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33413_5

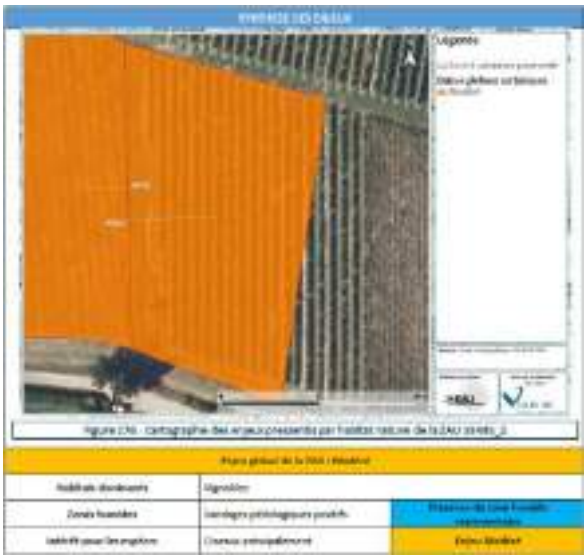
Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vigne	
Zones humides	Zone humide pédologique	Presence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Martin-du-Bois (33445_1 et 33445_2)







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Martin-du-Bois (33445_3)

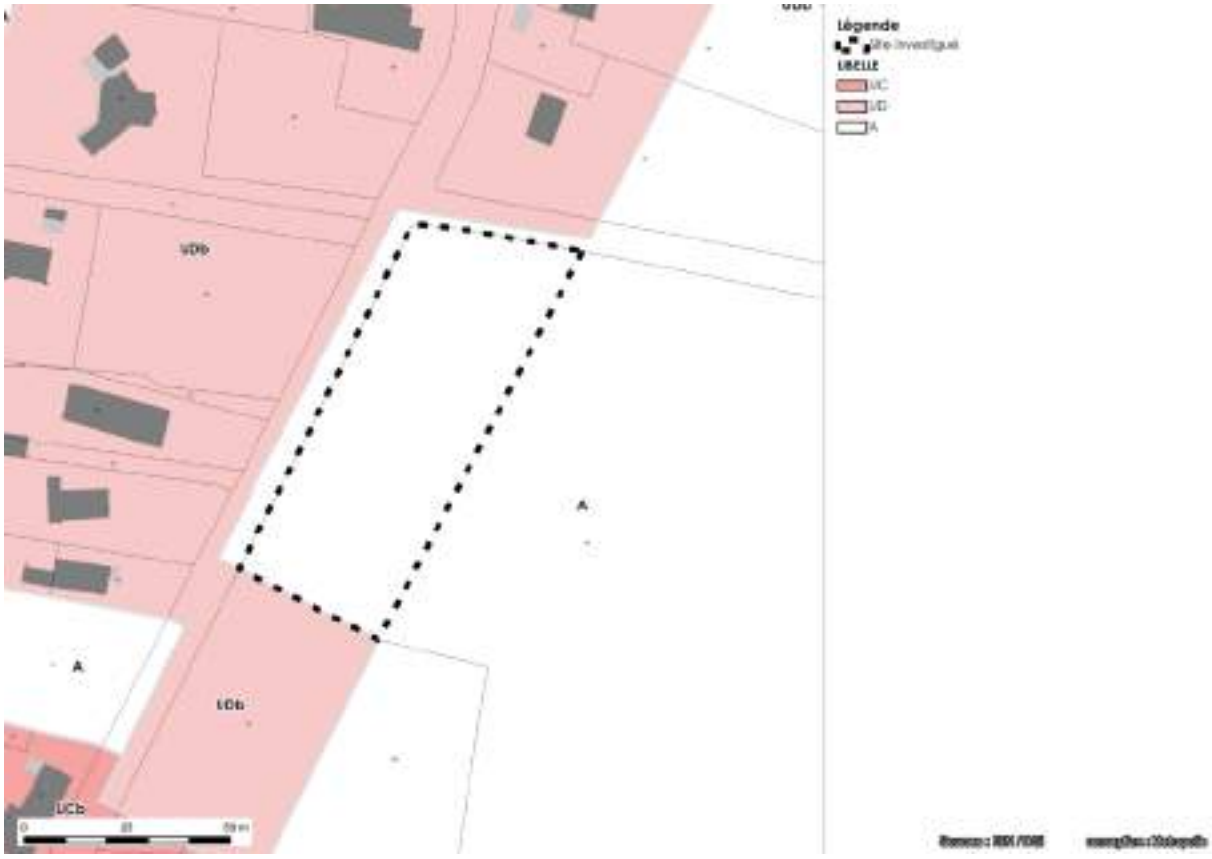




Figure 279 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33445_3

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignobles et de la prairie de fauche	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux et invertébrés	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Médard-de-Guizières (33447_2)

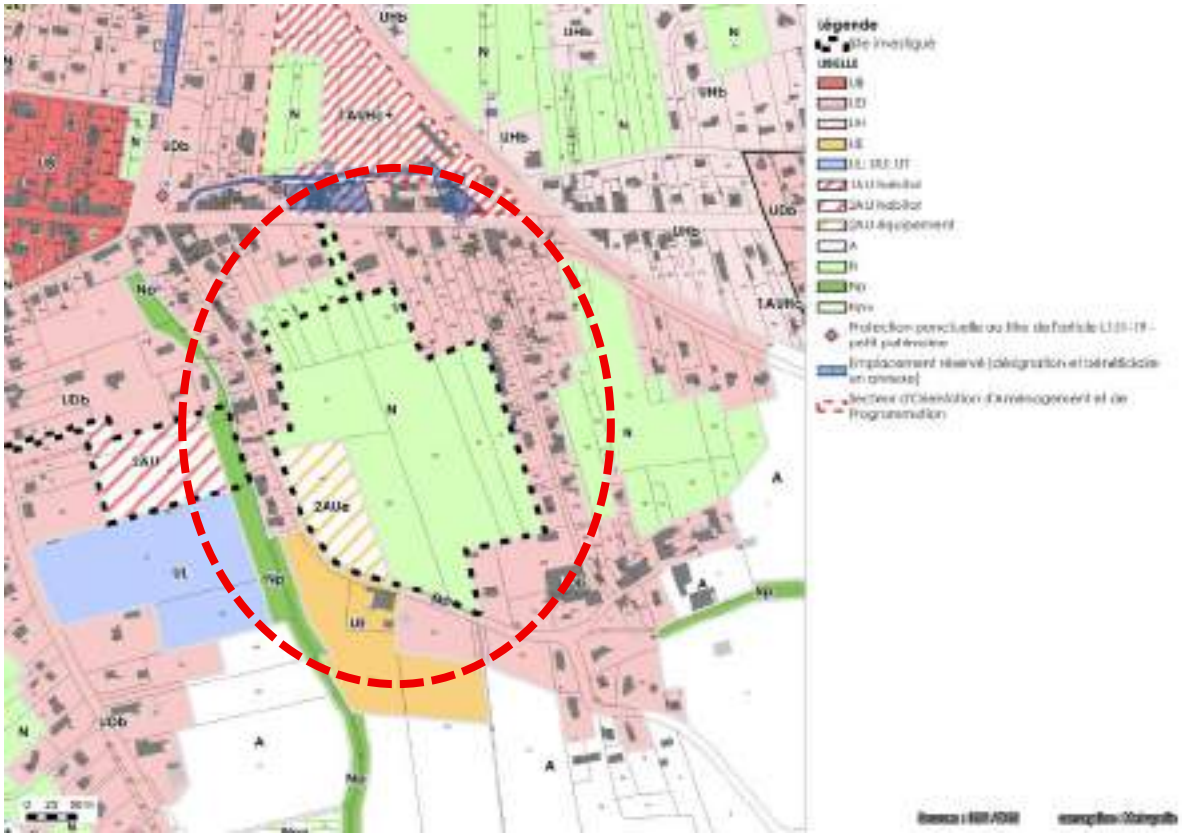




Figure 285 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Friches et de vignes et de jardins inaccessibles.	
Zones humides	Zone humide pédologique et potentielle	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, aux micromammifères et aux insectes	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Médard-de-Guizières (33447_6)



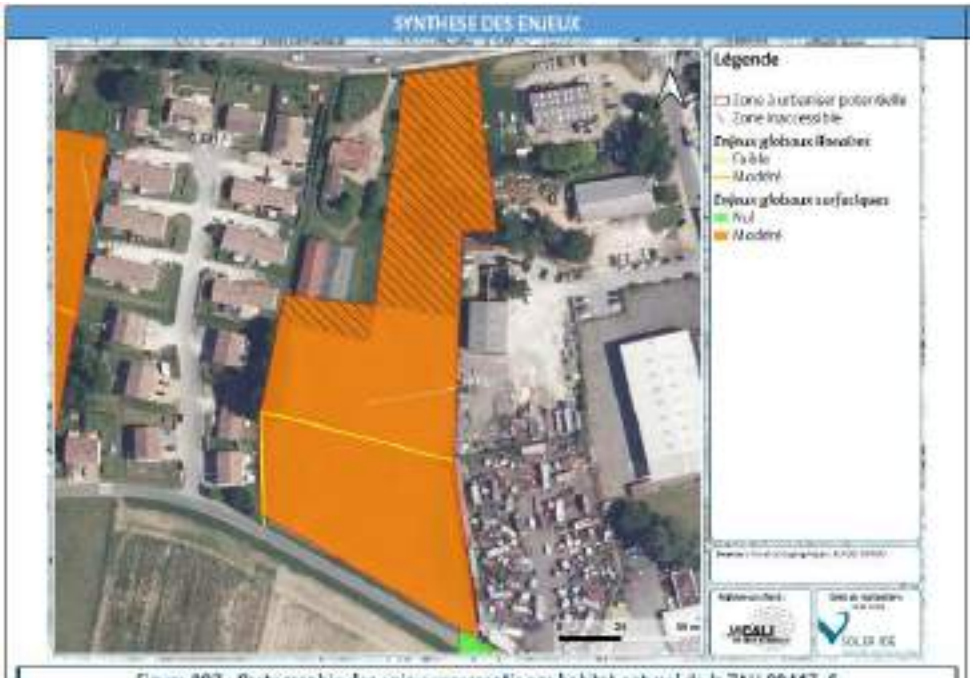


Figure 297 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_6

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairie de fauche et de jardins domestiques inaccessibles	
Zones humides	Sondages pédologiques positifs	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, micromammifères, reptiles et insectes.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_2)





Figure 327 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_2

Habitats dominants	Prairie humide et alignement d'arbres	
Zones humides	Zone humide pédologique et habitat	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_4)

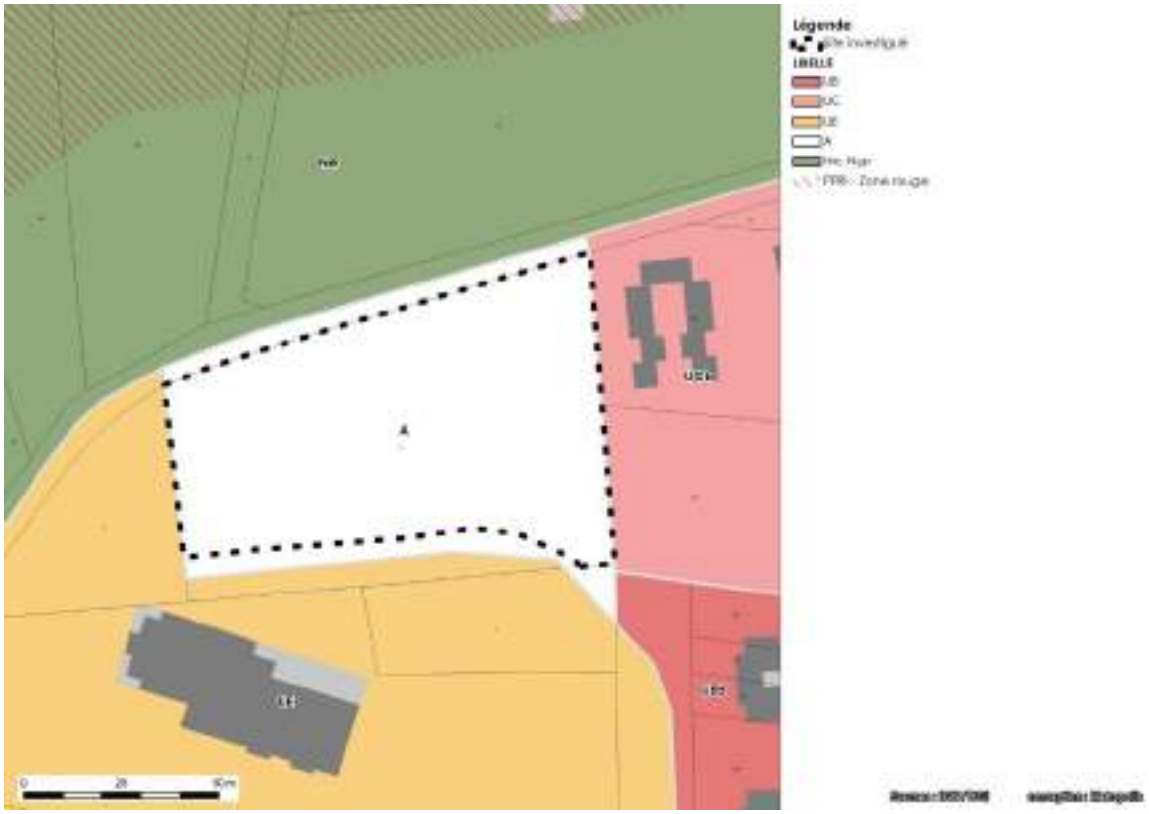




Figure 333 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_4

Habitats dominants	Prairie humide	
Zones humides	Zone humide pédologique et habitat	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes et micromammifères.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_6 et 33478_7)

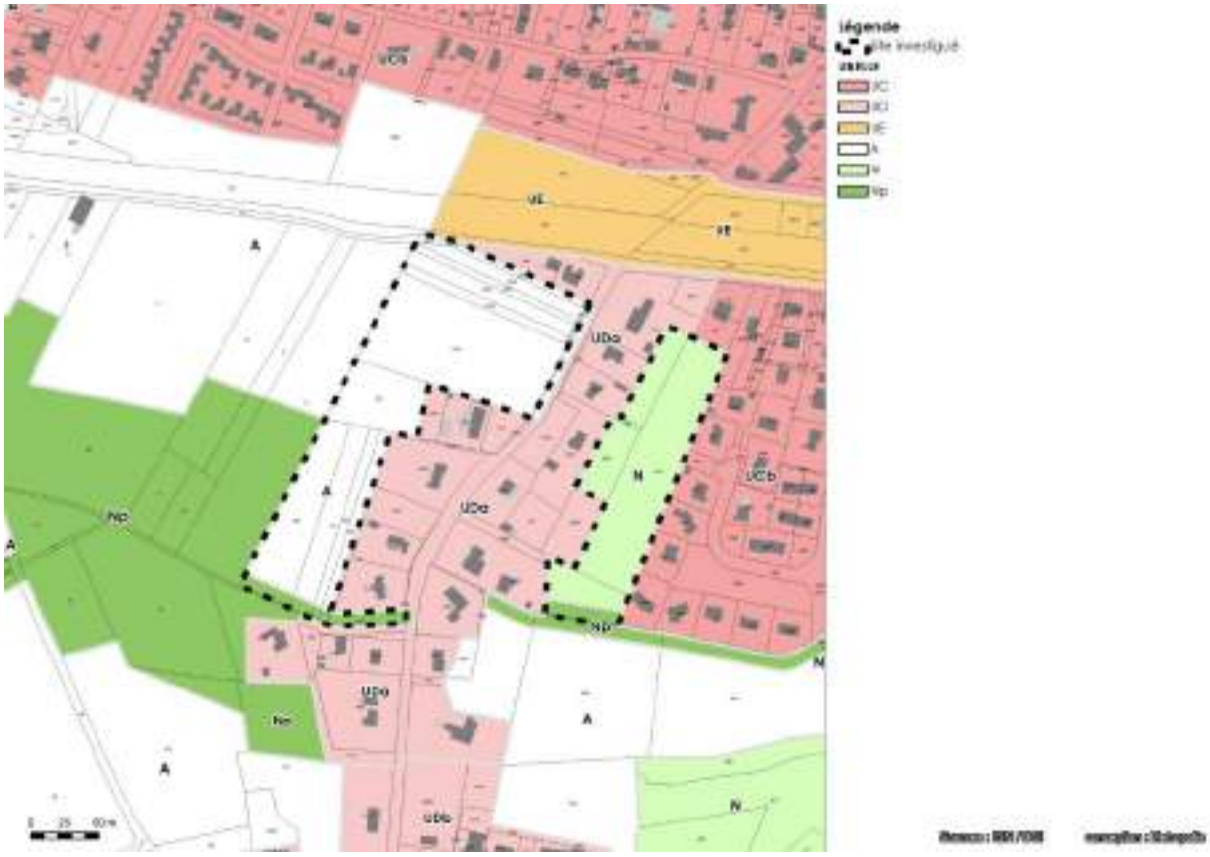




Figure 339 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_6

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche et d'alignements d'arbres.	
Zones humides	Sondages positifs	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

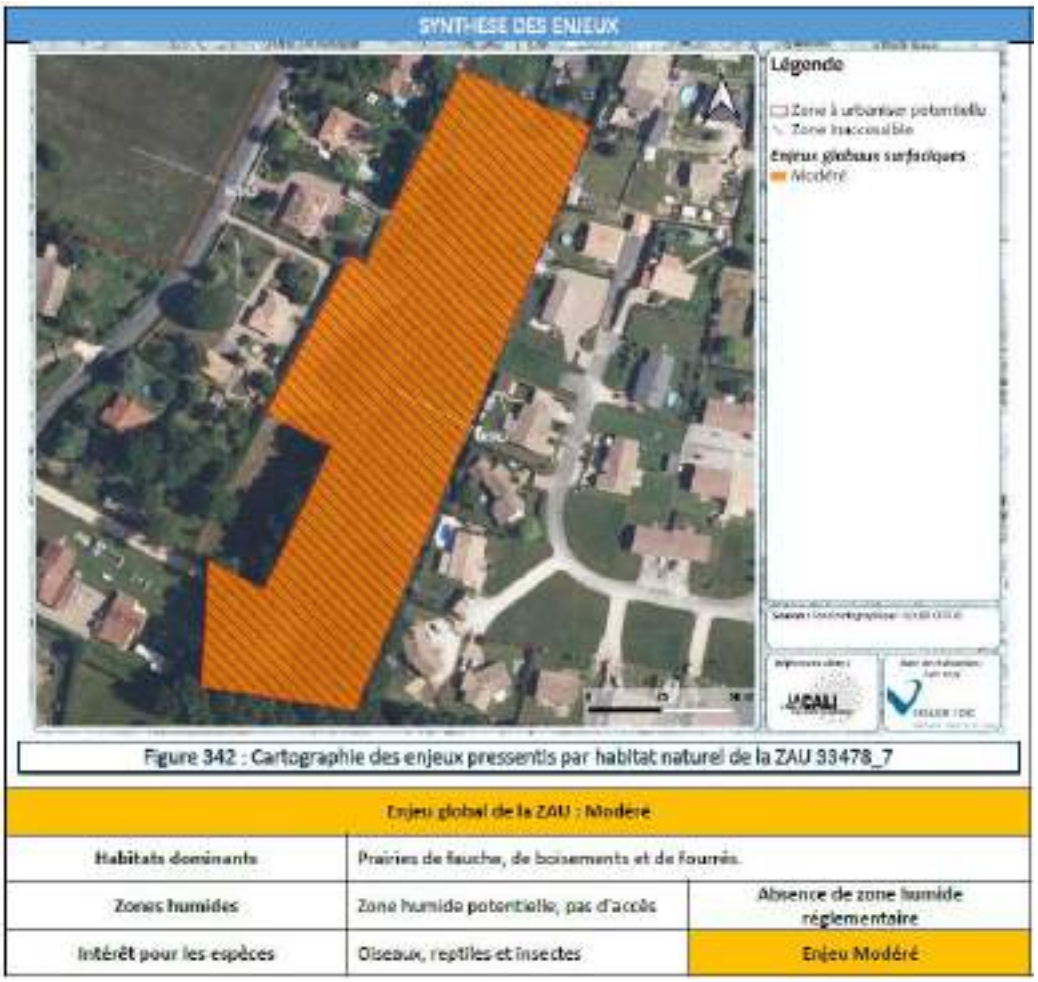
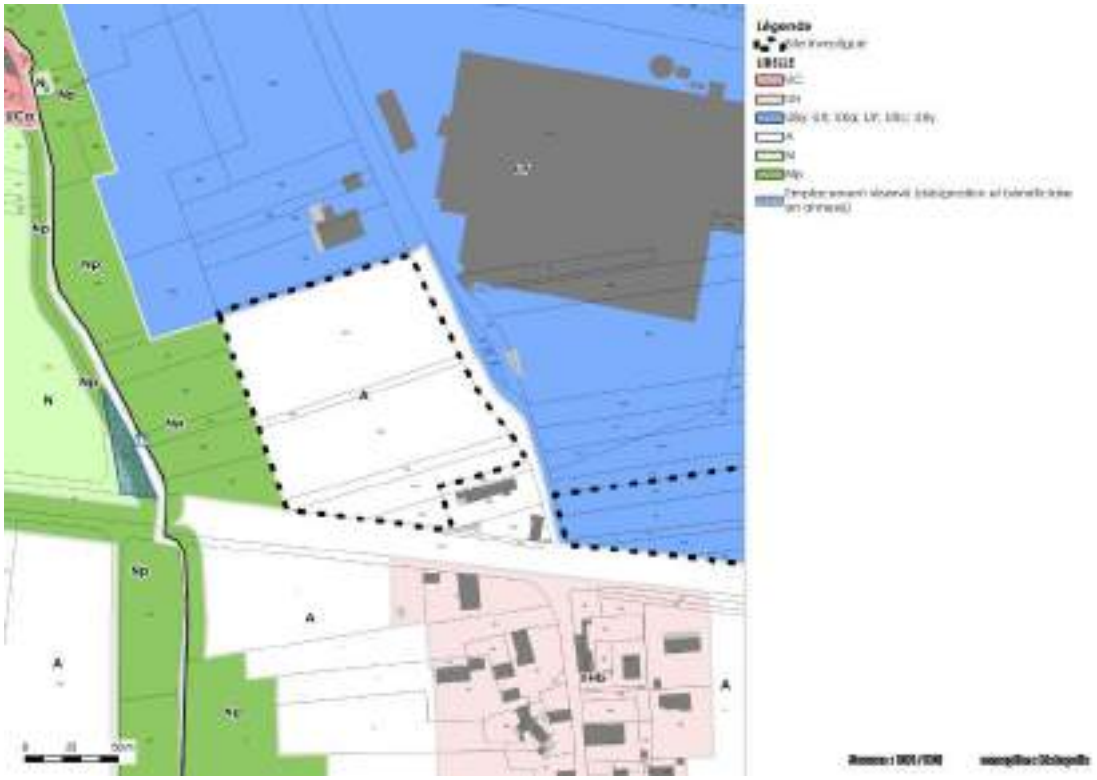


Figure 342 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_7

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche, de boisements et de fourrés.	
Zones humides	Zone humide potentielle, pas d'accès	Absence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, reptiles et insectes	Enjeu Modéré

Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_8)



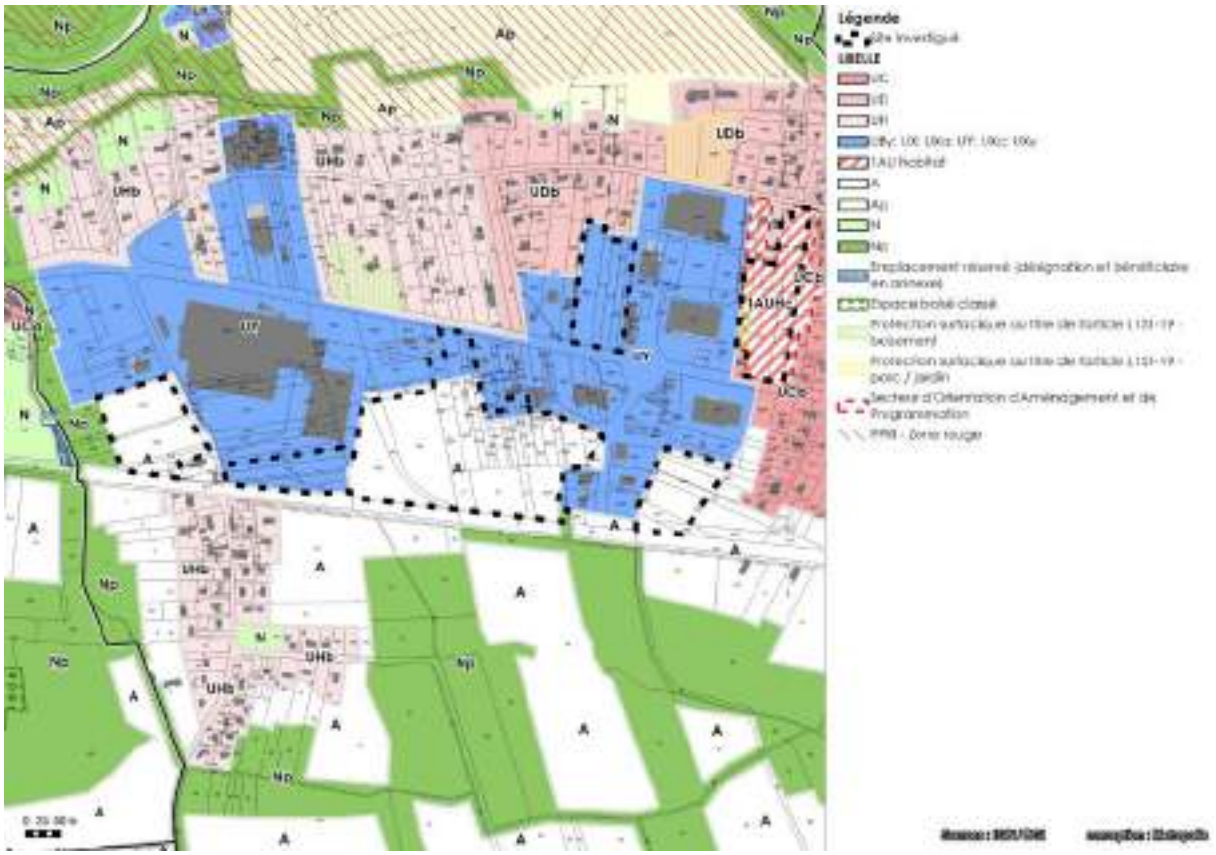
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 345 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_8

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche, fourrés, ronciers, jardin	
Zones humides	Sondages positifs	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux	Enjeu Modéré

Saint-Seurin-sur-l'Isle (33478_9 et 33478_10)



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

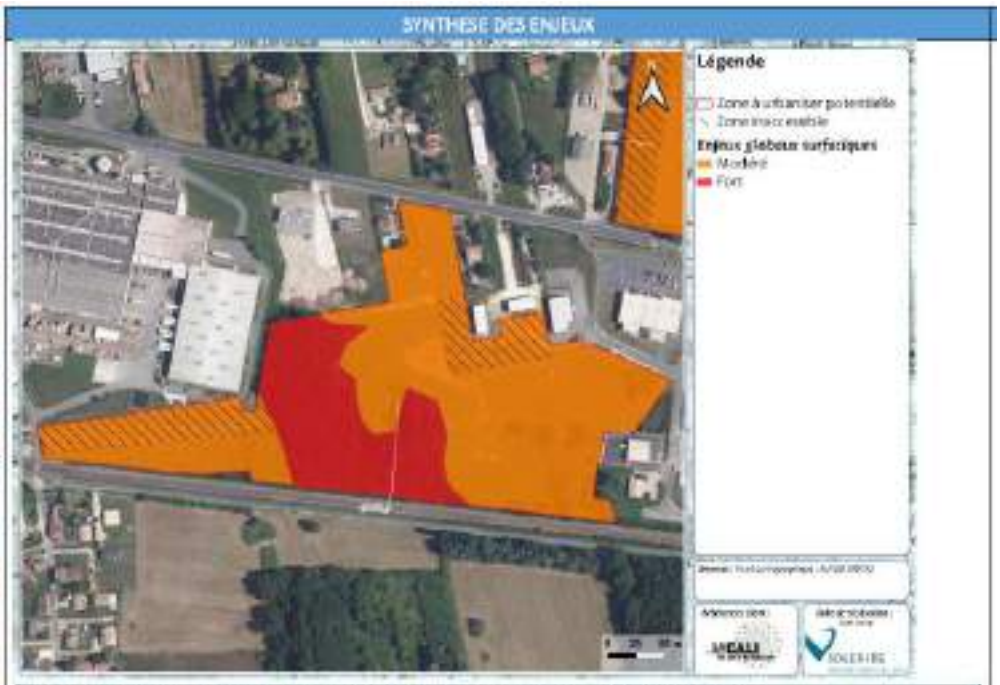


Figure 348 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_9

Enjeu global de la ZAU : Fort		
Habitats dominants	Prairies, de friches, de ronciers et de boisements.	
Zones humides	Zones humides habitat, pédologiques et potentielles	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques	Enjeu Modéré

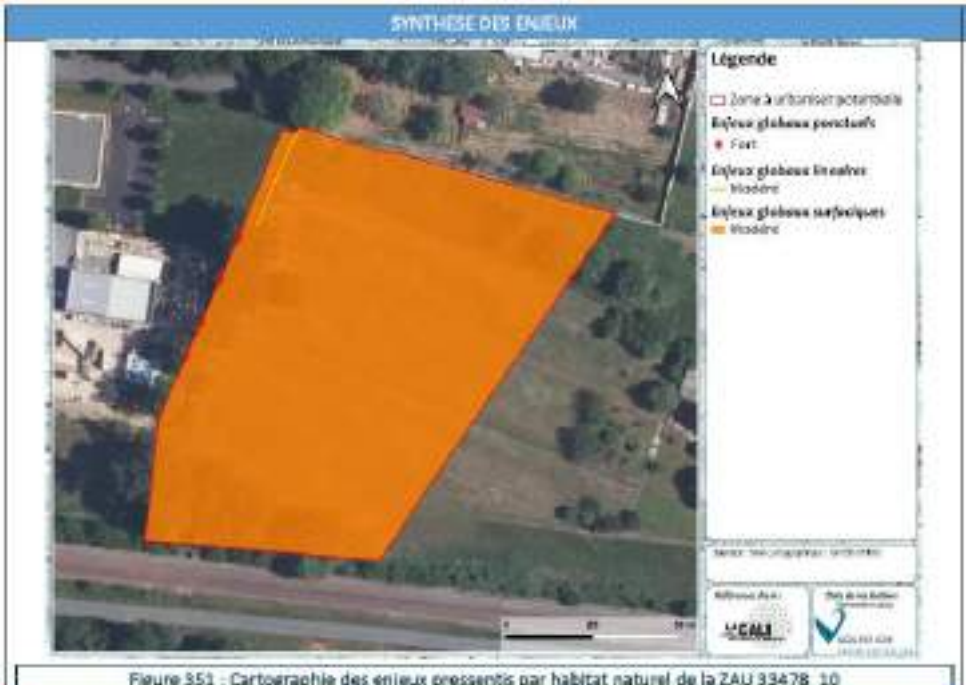
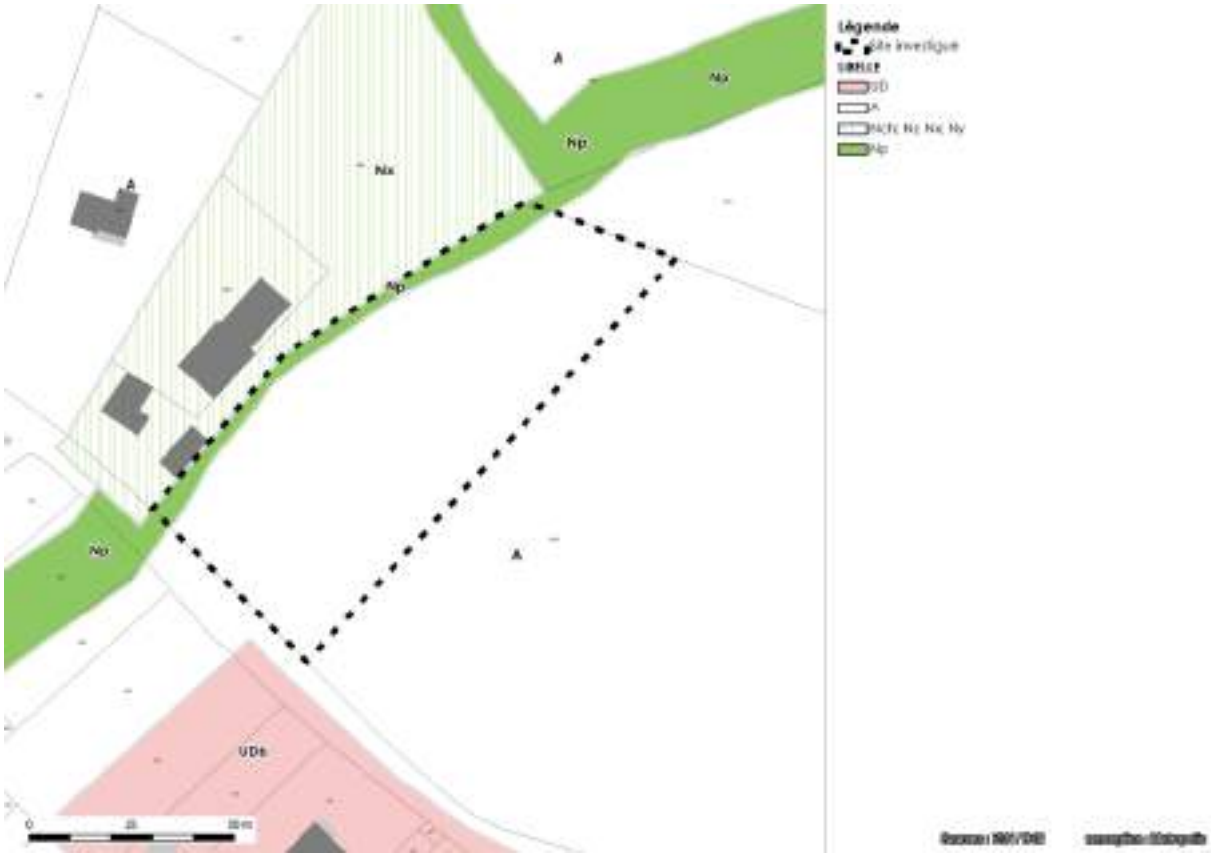


Figure 351 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_10

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche, de friches, mare et d'alignements d'arbres	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Savignac-sur-l'Isle (33509_1)



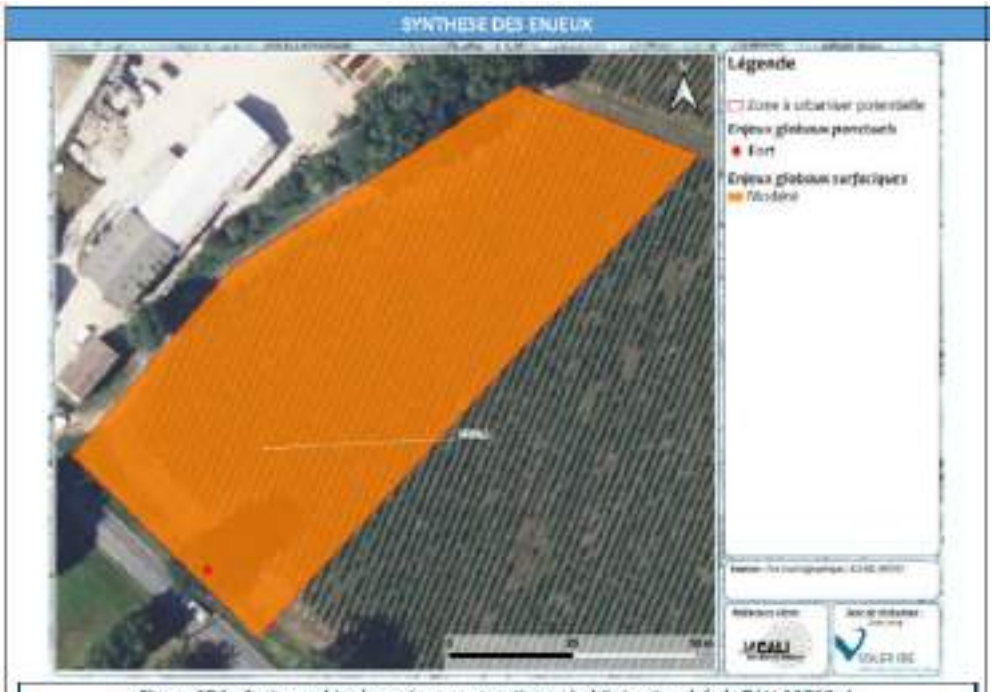
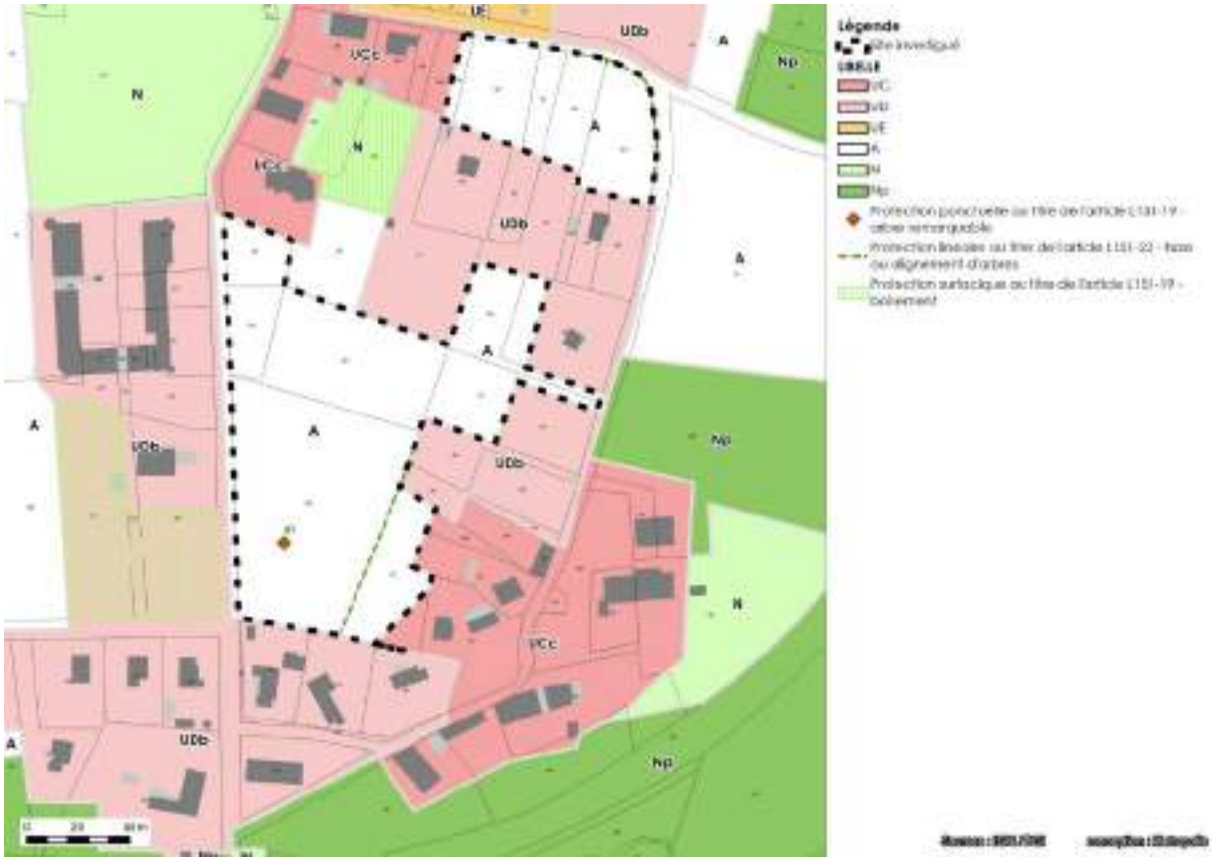


Figure 354 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33509_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Vignes	
Zones humides	Zone humides pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes, chiroptères	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Tizac-de-Lapouyade (33532_1 et 33532_2)



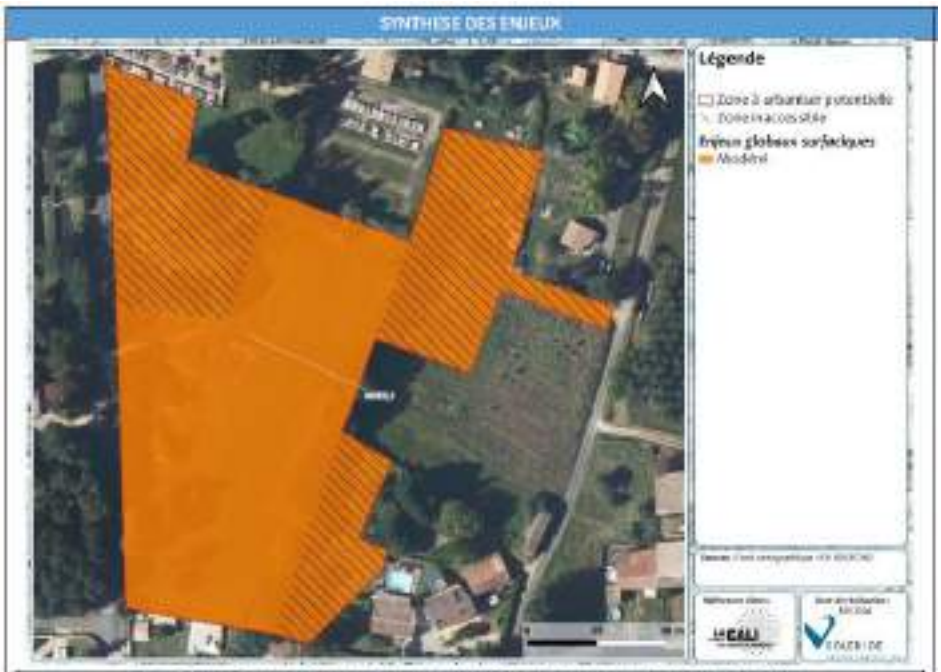


Figure 363 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33532_1

Enjeu global de la ZAU : Modéré		
Habitats dominants	Prairies de fauche, des alignements d'arbres et des jardins inaccessibles.	
Zones humides	Zones humides pédologiques	Présence probable de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, invertébrés, micromammifères, reptiles et chiroptères.	Enjeu Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

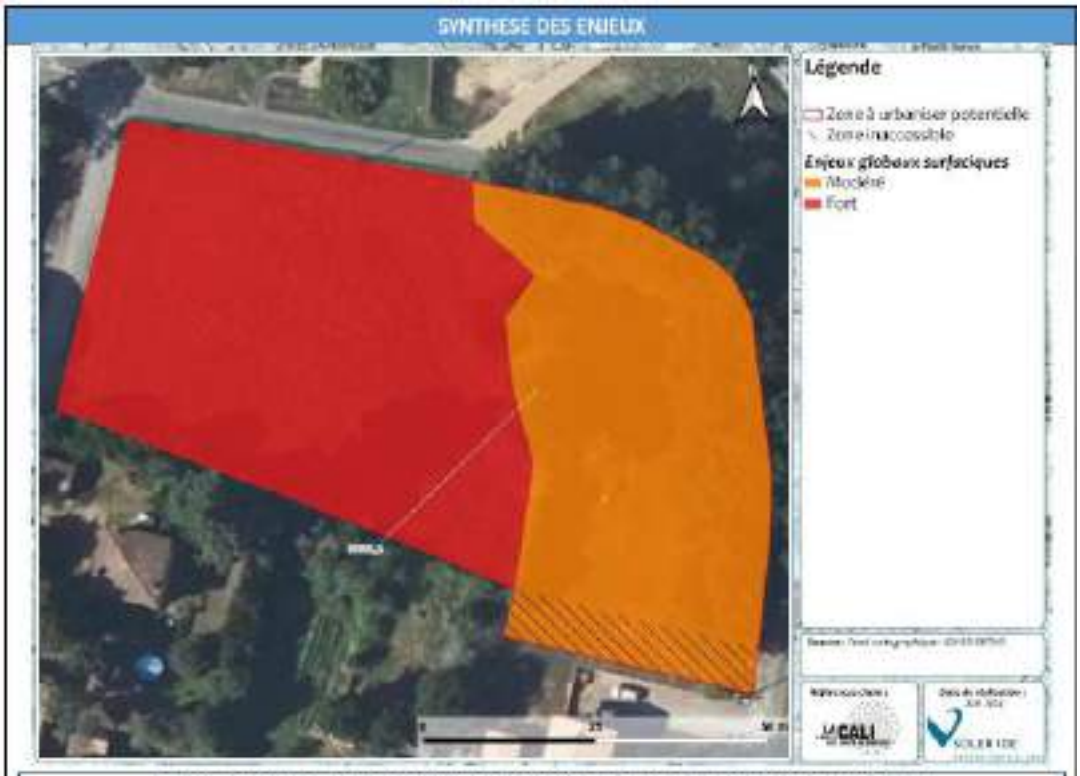
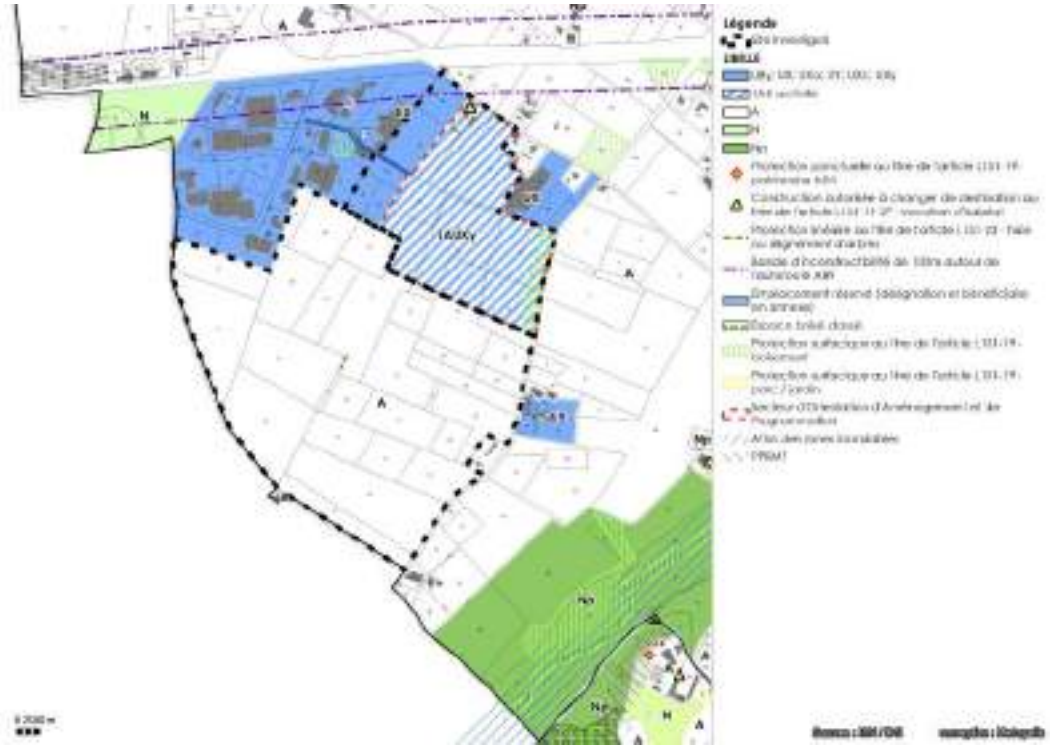


Figure 366 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33532_2

Enjeu global de la ZAU : Fort		
Habitats dominants	Prairie humide, d'un petit boisement et d'un jardin inaccessible.	
Zones humides	Zone humide habitat et pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	Oiseaux, insectes, micromammifères et chiroptères.	Enjeu Modéré

Vayres (33539_4)



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

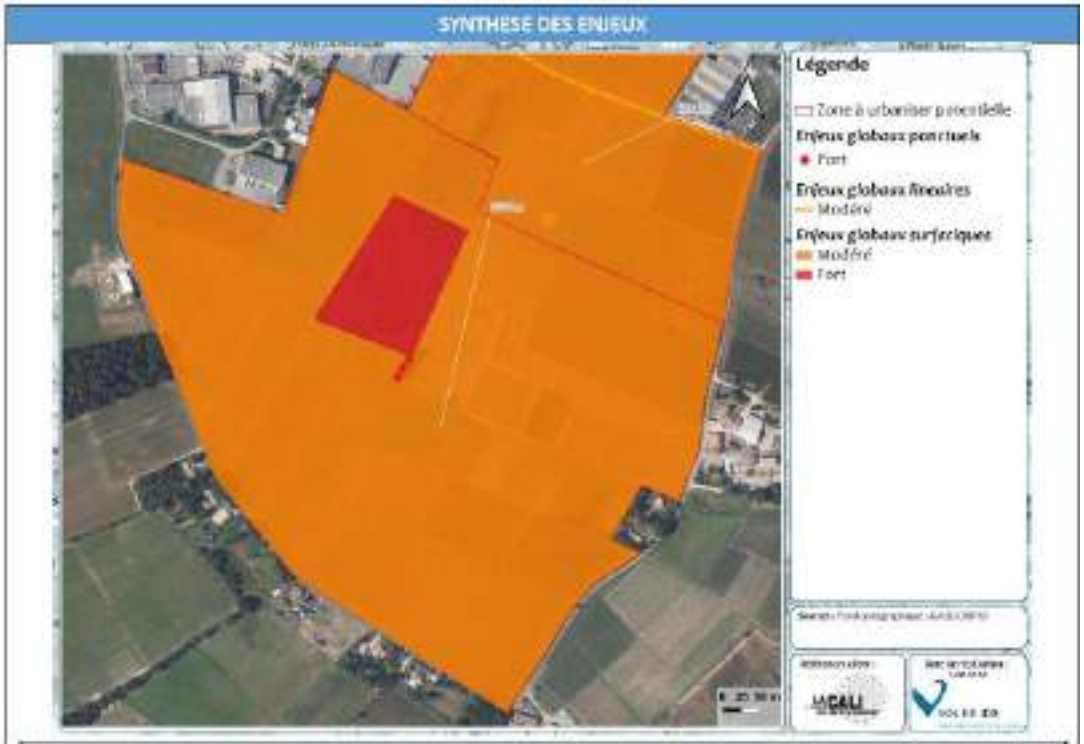


Figure 378 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33539_4

Enjeu global de la ZAU : Fort		
Habitats dominants	Friches, de prairies de fauche et de vignobles	
Zones humides	Zone humide habitat et pédologique	Présence de zone humide réglementaire
Intérêt pour les espèces	L'ensemble des groupes taxonomiques	Enjeu Modéré

Comme l'indiquent ces cartographies, de nombreux sites évités présentent des zones humides règlementaires.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

C. FOCUS SUR LES ZONES COUVERTES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. PREAMBULE

Les pages suivantes dressent l'analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées sur le territoire de la CDA du Libournais, et retenus pour une évaluation plus poussée. Celles-ci prennent la forme de fiche de synthèse, comprenant en première partie une synthèse des caractéristiques environnementales répertoriées sur chaque site.

Les tableaux ci-après rappellent la correspondance entre les communes et les sites faisant l'objet d'une OAP. Sont également précisés les bureaux d'études associés aux investigations écologiques menées sur chaque site, le cas échéant (investigations conduites dans le cadre de l'élaboration du PLUi, d'évolution de documents d'urbanisme en vigueur ou encore menées lors d'études plus spécifiques).

OAP sectorielles à vocation d'habitat

COMMUNE	OAP	Investigations de terrain
ABZAC	LES ARNAUDS	SOLER IDE
	LES FELLONNEAUX*	SOLER IDE
ARVEYRES	RUE DE L'EGLISE	Site non investigué, au regard du caractère très urbanisé préexistant
	CHEMIN DE LANDE	SOLER IDE
	BRONDEAU	Site non investigué (mobilisation de dents creuses, sous forme multisite)
CADARSAC	MANGOT	SOLER IDE
	PINCON	SOLER IDE
CAMPS-SUR-L'ISLE	RUE DES ROSEAUX	SOLER IDE
	LES EYREAUX	SOLER IDE
	LE BOURG SUD	SOLER IDE
	LE BOURG	SOLER IDE
	RUE DES CHATAIGNERS	SOLER IDE
COUTRAS	GRANDS CHAMPS*	SOLER IDE
	PALARD OUEST	SOLER IDE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	OAP	Investigations de terrain
	CROIX-ROUGE*	ETEN ENVIRONNEMENT
	CHAMP DE BATAILLE	ETEN ENVIRONNEMENT SOLER IDE
	CHAMPS DE PICARD	SOLER IDE
ESPIET	LA GUEYNOTTE	ELIOMYS SOLER IDE (pédologie)
	VIEUX GOMBAUD	ELIOMYS SOLER IDE (pédologie)
GOURS	LA BARAIL DE PECOU	SOLER IDE
GUITRES	RUE PORTAIL DE LA BARRIERE	SOLER IDE
IZON	FOSSE DU MOULIN	THEMA ENVIRONNEMENT
	LE GRAVEYRON	THEMA ENVIRONNEMENT
	CANTERANE	THEMA ENVIRONNEMENT
	FURT	THEMA ENVIRONNEMENT
	ALLEE DES PAVILLONS	THEMA ENVIRONNEMENT
	LE MAINE BLANC	THEMA ENVIRONNEMENT
	GARENNE*	THEMA ENVIRONNEMENT
	MAURES	THEMA ENVIRONNEMENT
	GALERIE 1	THEMA ENVIRONNEMENT
	FERREYRE	THEMA ENVIRONNEMENT
	MAYE BLANC	THEMA ENVIRONNEMENT
	LAVIGNE	Site non investigué
	PIERRE BLANCHE	THEMA ENVIRONNEMENT
	GALERIE 2	THEMA ENVIRONNEMENT
LAGORCE	LAVERGNE	SOLER IDE
LALANDE-DE-POMEROL	BOURG*	SOLER IDE
LES BILLAUX	BARRAIL DE CULLE	Site non investigué (permis d'aménager en cours)
	RUE DES ACACIAS	SOLER IDE
LES PEINTURES	PETIT BOIS	ETEN ENVIRONNEMENT (dans le cadre du PLU des Peintures, approuvé en 2023)
	LE BOURG	ETEN ENVIRONNEMENT (dans le cadre du PLU des Peintures, approuvé en 2023)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	OAP	Investigations de terrain
	CHAMP DU BOIS / PONT DE GOT	ETEN ENVIRONNEMENT (dans le cadre du PLU des Peintures, approuvé en 2023)
	ROLLAND	ETEN ENVIRONNEMENT (dans le cadre du PLU des Peintures, approuvé en 2023)
LIBOURNE	MONSABERT	ELIOMYS (dans le cadre d'une procédure de modification du PLU de Libourne, approuvée en 2022)
	FRANCOIS MAURIAC	SOLER IDE
	RUE DE MONTAUDON	SOLER IDE
	PEYRONNEAU	ETEN ENVIRONNEMENT (dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU de Libourne)
	DOUMAYNE	SOLER IDE
	SECTEUR DES CHAIS	Site non investigué, au regard du caractère très urbanisé préexistant
MARANSIN	BOURG NORD	THEMA ENVIRONNEMENT (dans le cadre de la carte communale approuvée en 2024)
	GAIL EST	THEMA ENVIRONNEMENT (dans le cadre de la carte communale approuvée en 2024)
	VIRLES	Site non investigué
MOULON	BOURG	SOLER IDE
NERIGEAN	BOURG	SOLER IDE
SAINT-DENIS-DE-PILE	HAUT-MEXANT	THEMA ENVIRONNEMENT (dans le cadre de la révision du PLU)
	ROUTE DE LUSSAC	Site non investigué, au regard du caractère très urbanisé préexistant
	PINAUD FAURILLON*	THEMA ENVIRONNEMENT (dans le cadre de la révision du PLU)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	OAP	Investigations de terrain
	CHEMIN DES GRAVIERES*	THEMA ENVIRONNEMENT (dans le cadre de la révision du PLU)
	RUE DES GRAVIERES	THEMA ENVIRONNEMENT (dans le cadre de la révision du PLU)
	GENERAL DE GAULLE	Site non investigué, au regard du caractère très anthropisé du site
	CHAMP D'HENRY / LA CIME DU BOIS	SOLER IDE
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	AVENUE DU PARC DES SPORTS*	SOLER IDE
	CHEMIN DES BERGERIES	SOLER IDE
	QUARTIER DE LA GARE	Site non investigué
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	BARRY	SOLER IDE
	RUE PAUL VALERY	SOLER IDE
VAYRES	CENTRE BOURG	Tel que figurant dans le projet de révision du PLU (version d'arrêt)
	NIOTON	Tel que figurant dans le projet de révision du PLU (version d'arrêt) : site a priori non investigué (déjà urbanisé)
	AVENUE D'IZON	Tel que figurant dans le projet de révision du PLU (version d'arrêt) : site a priori non investigué (déjà urbanisé)
	LE DEROC	Tel que figurant dans le projet de révision du PLU (version d'arrêt) : site investigué Sondages pédologiques réalisés par SOLER IDE, en complément
	EMBEYRES	Tel que figurant dans le projet de révision du PLU (version d'arrêt) : site investigué Sondages pédologiques réalisés par SOLER IDE, en complément

* OAP supprimée pour l'approbation du PLUi de la CDA du Libournais

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

OAP sectorielles à vocation économique

COMMUNE	OAP	Investigations de terrain
ARVEYRES	BARRAIL DE BARON	Site non investigué
COUTRAS	EYGRETEAU 2	SOLER IDE (et mobilisation de données ARTELIA)
IZON	ANGLUMEAU	THEMA ENVIRONNEMENT
LES PEINTURES	GRANDS CHAMPS DE HAUT	SOLER IDE
LIBOURNE	LA LAMBERTE	BIOTOPE, EGEH (dans le cadre d'une autre procédure)
	LE VERDET	SOLER IDE (sur la partie non urbanisée)
SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE	JAMAYAU	SOLER IDE
SAINT-DENIS-DE-PILE	GRAND FRAPPE	THEMA ENVIRONNEMENT
	SAINT-EXUPERY	THEMA ENVIRONNEMENT
SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES	GRANDS CHAMPS DE BERGERIE	SOLER IDE (et mobilisation de données ARTELIA)
VAYRES	CAMPARIAN	SOLER IDE (et mobilisation de données CERAG)

Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport formalisant le diagnostic écologique et le diagnostic zone humide établi par SOLER IDE, les investigations écologiques conduites ont eu lieu entre le 9 avril et le 10 mai 2024. Une seconde campagne a consisté à réaliser des sondages pédologiques complémentaires en novembre 2024.

Date de campagne	Date de la campagne	Observateurs	Conditions météorologiques	Inventaires
1	Du 9 au 12 avril 2024 Du 15 au 19 avril 2024 Du 8 au 10 mai 2024	Thomas Serin, Annelise Roustaing	Du 9 au 12 avril : beau temps, 8 à 30 °C, vent faible à modéré Du 15 au 19 : beau temps, un peu de pluie, 10 à 16 °C, vent faible à modéré Du 8 au 10 C : beau temps, 10 à 22°C, vent faible.	Habitats, faune, flore, zones humides (approche habitat et pédologique)
2	Du 13 au 15/11/2024	Elodie Gerber SIETAVI	2 à 15°C, ensoleillé, vent faible	Sondages pédologiques complémentaires

📖 Voir également les rapports de SOLER IDE en annexe.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2. OAP A VOCATION HABITAT

A. ABZAC

Commune : ABZAC
OAP « Les Arnauds »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

1AUa et 1AUb

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUc et 2AU

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : le Palais est localisé à environ 130 m au Sud du site
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : non Flore / habitat : Cette zone est majoritairement occupée par de la friche. Plusieurs espèces protégées ont été recensées à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Celles-ci ne sont pas jugées potentielles sur la ZAU. Les espèces recensées sur la ZAU sont communes. Du Laurier noble, du Bambou et du Robinier faux acacia, espèces exotiques envahissantes, se développent sur cette zone. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Les habitats de la ZAU sont favorables principalement aux oiseaux, aux insectes	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

et aux mammifères.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 1 : Cartographie des habitats de la ZAU 33001_1

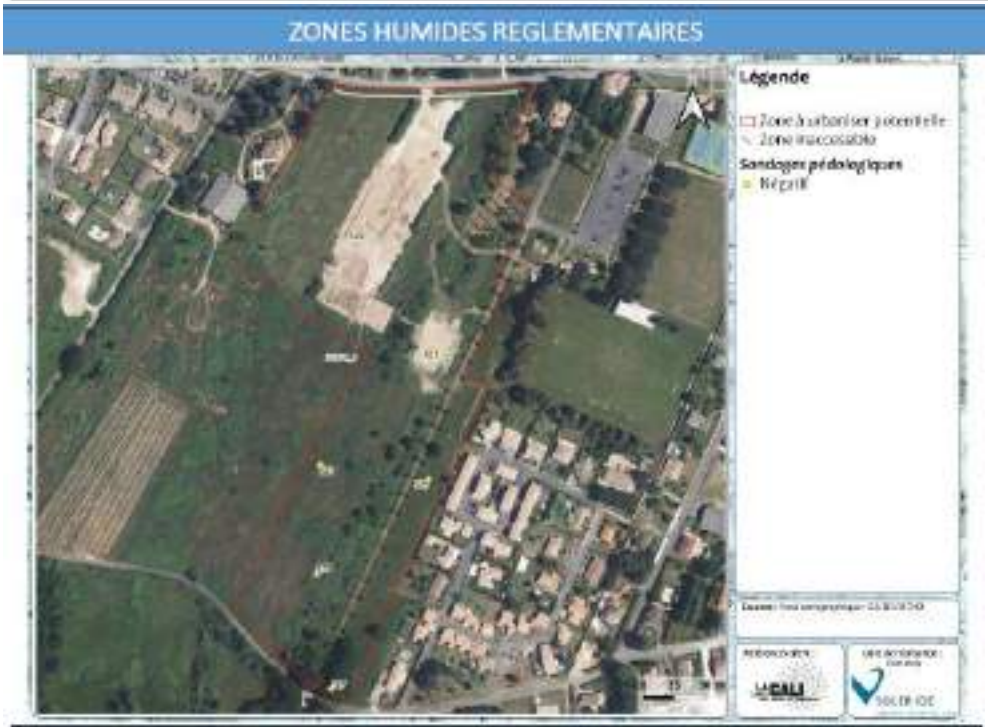


Figure 2 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33001_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 8 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33001_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Ce secteur à l'ouest du bourg d'Abzac constitue un espace stratégique, compte tenu de sa situation vis à vis du bourg et des conditions de desserte par les voies et réseaux. Il est bordé par la D247 au Nord et la Rue du Petit Moulin (au Sud). Patrimoine architectural et/ou paysager : /  Vue depuis la D247  Vue depuis la rue du Petit Moulin	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : la frange Sud du site est potentiellement sujet aux débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : oui : le site correspond à l'ancien site de SPARFLEX (en fin d'exploitation), soumis à enregistrement Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : **oui** : le site SPARFLEX (identifiant : SSP000397301). Les données de Géorisques indiquent que le site est en cours de dépollution depuis janvier 2017. Le site est également concerné par un secteur d'information sur les sols (SIS). En revanche, il n'est pas associé à une servitude d'utilité publique. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

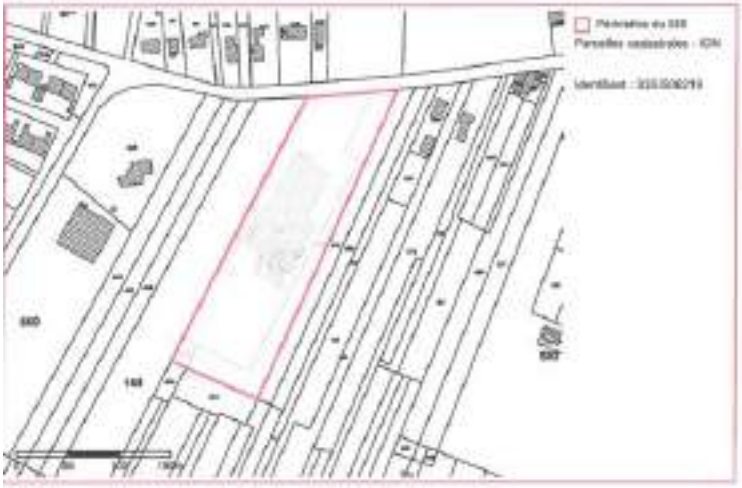


Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen

Extrait de la base de données Géorisques :

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle	SSP000397301
Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire	SSP000397301
Ancien identifiant SIS	33550621

Type d'obligation réglementaire	Secteur d'information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
	X	





Le périmètre associé au site ex-BASOL identifié SSP000397301, concerne une partie de la zone 1AU.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeux notables selon les investigations de terrain menées par SOLER IDE. Les habitats observés sont favorables principalement à une faune caractéristique des friches, et notamment aux oiseaux, aux insectes et aux mammifères. L'urbanisation future du site, qui sera phasée dans le temps (1AU et 2AU sur le périmètre OAP), va potentiellement induire la perte d'habitats favorables à l'expression des individus d'espèces faunistiques.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose des modalités d'aménagement qui accorde une place marquée au végétal. Celles-ci, qui sont également propices à une meilleure intégration paysagère du site, sont notamment :

- La création d'espaces verts communs ;
- Un paysagement des espaces libres publics *a minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts existants, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…)….
- Une attention portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Notons que l'OAP encourage également la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires..

Concernant le paysage, outre les orientations proposées ci-dessus, le schéma d'aménagement met en évidence une intégration paysagère des limites Ouest du site, via la création de haies. Celles-ci seront de nature à réduire la perception visuelle de la future zone urbaine (1AU et 2AU) depuis l'espace public, tout en créant une transition avec les espaces environnants (notamment agricoles). Un recul végétalisé d'une profondeur de 10 m le long de la RD247 est également attendu, ce qui permettra d'éviter la surexposition des bâtis dans le paysage urbain, notamment depuis la D247.

Une formation végétalisée située près de la frange Est de la zone 1AU bénéficie d'un classement en qualité d'élément à préserver dans le PLU en vigueur. Ce repérage est reconduit dans le PLUi, via l'outil L.151-23 CU. Le maintien de ce motif naturel permettra de réduire les effets de la mutation du site, vis-à-vis des habitations existantes contiguës.

Notons que l'application du règlement du PLUi par rapport à la limitation de l'emprise au sol et à la gestion des eaux pluviales, contribuera à maîtriser les incidences liées à la minéralisation du site. Et par conséquent sur la qualité du paysage urbain produit, mais également sur la qualité des eaux superficielles (de façon indirecte).

Du point de vue des risques et nuisances, le site des Arnauds ne présente pas d'enjeux notables, à l'exception de la présence d'un enjeu lié à la pollution du site. En effet, une partie de la zone 1AU est liée à l'activité qui s'est exercée sur le site, à savoir une ancienne installation de fabrication de capsules métalliques pour les bouteilles de vins et de spiritueux exploitée depuis 1968 et en dernier lieu (2000) par la société SPARFLEX. Le site fait l'objet d'une dépollution et est associé à un SIS (arrêté préfectoral). Les travaux de dépollution sont « en cours ». Le PLUi prend en compte cet élément d'information. Ainsi, l'OAP impose :

- Une ouverture à l'urbanisation du site conditionnée à l'achèvement des travaux de dépollution.
- Que l'état du site après dépollution, soit compatible avec la vocation attendue à terme.



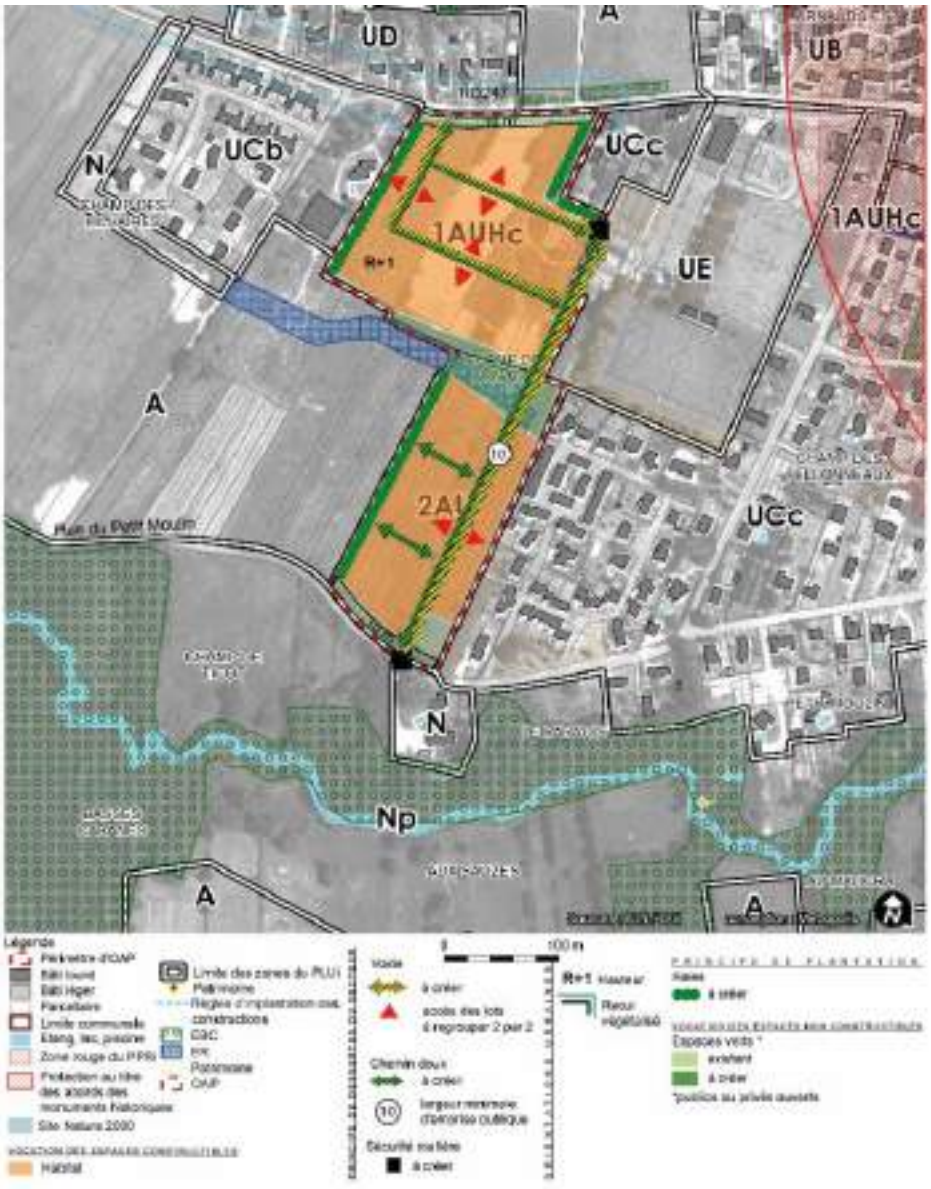
Emprise du SSP00039730 par rapport au périmètre OAP

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

L'OAP évoque également la potentialité liée aux remontées de nappes souterraines et invite à ce qu'une analyse hydrogéologique soit menée afin de confirmer, ou non, la proximité de la nappe. Et *in fine*, la mise en œuvre de mesures constructives adaptées le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Toutefois, une attention particulièrement soutenue doit être portée sur le bon achèvement du processus de dépollution du site SPARFLEX, et sur la bonne compatibilité des usages attendus sur le site après dépollution. A cet effet, un indicateur de suivi spécifique est proposé dans le PLU intercommunal.



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

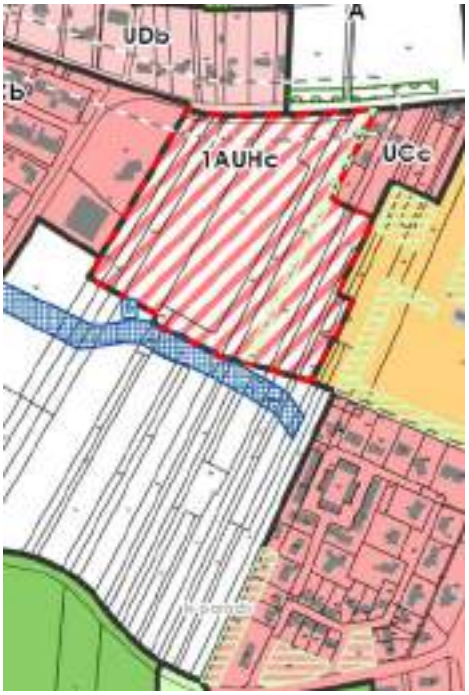
- Protection / mise en défens de la formation végétalisée concernée par une identification au titre de l'article L.151-23 CU.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Laurier noble, Bambou et Robinier faux acacia

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La zone 2AU attenante est supprimée. Le schéma d'aménagement figurant dans l'OAP est mise à jour à la faveur du nouveau zonage (zone A).



Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : ABZAC

OAP « Les Fellonneaux »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

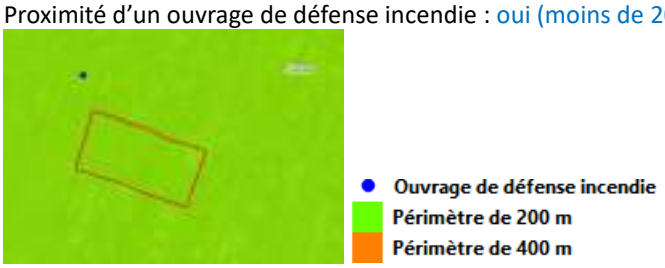
UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : non Flore / Habitat : Cette zone est intégralement occupée par des petits jardins inaccessibles. Plusieurs espèces protégées ont été recensées à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Celles-ci ne sont pas jugées potentielles sur la ZAU. Les espèces recensées sur la ZAU sont communes. Du Laurier cerise, espèce exotique envahissante, se développe sur cette zone. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Les habitats de la ZAU sont favorables principalement aux oiseaux. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : - Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols - Conserver des arbres - Planter des haies avec des espèces locales et rustiques - Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 4 : Cartographie des habitats de la ZAU 33001_2



Figure 5 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33001_2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 6 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33001_2

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Ce secteur évolue dans le tissu urbain existant, et dispose d'un intérêt stratégique compte tenu de sa situation vis à vis du bourg et des conditions de desserte par les voies et réseaux. Il est longé à l'Ouest par la rue Jean Jaurès. Patrimoine architectural et/ou paysager : le site jouxte (mais sans intersecter) les périmètres réglementaires associés à l'Eglise Saint-Pierre, au Château et Moulin.	faible





Vues depuis la Rue Jean Jaurès

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non	Faible

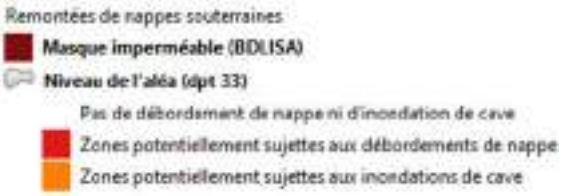
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde

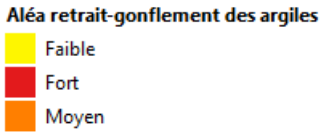
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non









Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeux notables selon les investigations de terrain menées par SOLER IDE. Les habitats observés sont favorables principalement à une biodiversité commune, et notamment aux oiseaux inféodés aux milieux urbains et jardins. L'urbanisation future du site va potentiellement induire la perte d'habitats favorables à l'expression de l'avifaune locale. Il convient toutefois de souligner que le site présente une faible superficie (5580 m²) et jouxte un habitat arboré associé à un EBC, concourant ainsi à réduire les incidences liées à la mutation future du site.



EBC jouxtant le site des Fellonneaux

Afin de réduire davantage les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose de s'appuyer sur la végétation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

existante pour concevoir un parti d'aménager urbain plus qualitatif et qui s'insère dans le tissu urbain existant. Une amélioration de la qualité écologique de la haie existante au niveau de la rue Jean Jaurès (monospécifique) est attendue, via le recours à des espèces plus qualitatives.

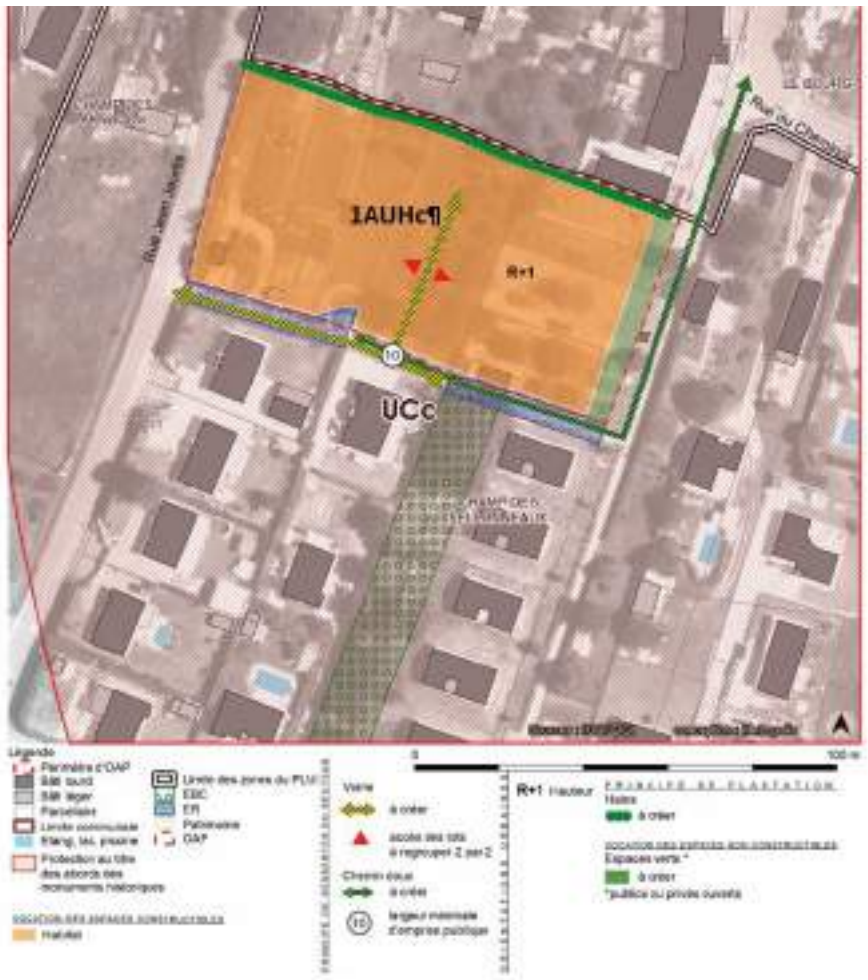
L'OAP demande qu'une attention soit portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront ainsi pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Notons que l'OAP encourage également la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires.

Notons que l'application du règlement du PLUi par rapport à la limitation de l'emprise au sol et à la gestion des eaux pluviales, contribuera à maîtriser les incidences liées à la minéralisation du site. Et par conséquent sur la qualité du paysage urbain produit, mais également sur la qualité des eaux superficielles (de façon indirecte).

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers qui appelleraient à la mise en œuvre de mesures particulières.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Laurier cerise.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

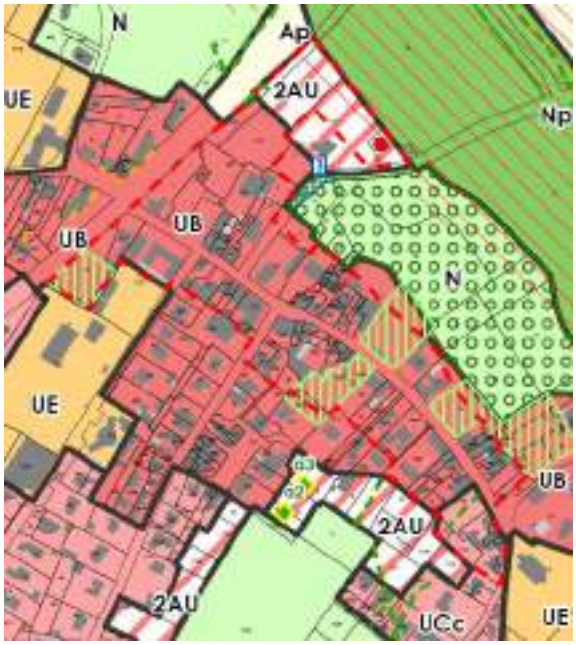
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. ARVEYRES

Commune : ARVEYRES
OAP « Rue de l'Eglise »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

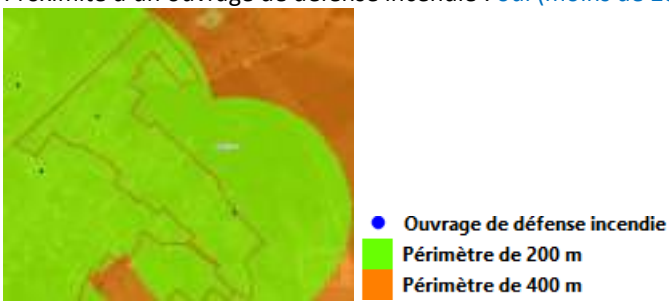
UA, UC et A

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UB et 2AU

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Compte tenu du caractère déjà très urbanisé du site « Rue de l'Eglise », celui-ci n'a pas fait l'objet d'investigations de terrain par un bureau d'études écologue. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : zone déjà notablement urbanisée. Flore / Habitat : / Faune : / Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	Très faible, voire négligeable

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Rue de l'Eglise » est lié à une zone au tissu urbain déjà constitué : habitat de	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

bourg et de type pavillonnaire, équipements structurants (mairie, bibliothèque, commerces et services ; proximité du collège, des infrastructures sportives…). Il est localisé au sein du bourg d'Arveyres, accessible par la rue de l'Église (D18) et par la route de Bordeaux (D2089).

Patrimoine architectural et/ou paysager : /







Vues depuis la Rue de l'Eglise

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : le site OAP intersecte de façon marginale la zone rouge du PPRi, inconstructible. L'emprise correspondante est en zone « 2AU » soumise à révision. Le PPRi est une servitude d'utilité publique, dont l'application est associée dans un rapport de conformité. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui (débordement de nappes et inondations de caves) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen à fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D2089 / catégorie 4 : 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : oui, de façon partielle • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  **Zonage réglementaire** Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site évolue dans un contexte marqué par une importante urbanisation, et jouxtant des milieux naturels sur la frange Est (boisements de feuillus). Afin de ne pas remettre en cause leur intérêt pour la biodiversité locale et pour la qualité du cadre de vie, ceux-ci sont couverts par un zonage N, doublé d'une identification au titre des EBC.



extrait du zonage du PLUi

Le site « Rue de l'Eglise » est un site déjà très urbanisé. Les espaces potentiellement mobilisables forment une superficie cumulée contenue (environ 5500 m²) et prenant appui sur la mutation d'espaces résiduels situés dans le tissu bâti existant. L'OAP a ici vocation à permettre une évolution en douceur du secteur, sans toutefois remettre en cause la qualité paysagère (et architecturale pour certain bâtis) que confère cet ensemble urbain.

C'est pourquoi l'OAP propose le maintien d'espaces verts au sein du tissu urbain. Ils sont adossés à une identification comme élément de patrimoine (L.151-19CU). Cette mesure contribuera à maintenir des espaces de respiration dans la trame urbaine existante, tout en étant favorable à l'accueil de la biodiversité locale.



mobilisation de l'outil L.151-19

De plus, afin de maîtriser les incidences sur le plan paysager, un soin particulier a été accordé à la qualité du paysage urbain qui sera proposé à terme sur ce site. Il s'agit également de s'inscrire de façon plus harmonieuse, avec les implantations bâties existantes. L'OAP demande notamment les orientations d'aménagement suivantes :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies, ou selon la séquence urbaine existante par un recul identique aux constructions mitoyennes.
- Les constructions devront s'implanter en continuité par rapport aux limites séparatives.
- Les habitations en R+1 sont imposées, afin de préserver les vues (orientations paysagères).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Afin de conforter l'identité urbaine du centre-bourg, l'alignement des façades sur rue sera préservé de part et d'autre de la rue de l'Église (D18).
- L'implantation des façades sur rue permettra d'assurer des jardins de taille suffisante pour les futurs résidents, en connexion avec les espaces verts en lisières d'opération.
- Un point de vue devra être préservé depuis l'espace public vers les prairies à l'Est, le cingle de la Dordogne et les toits de Libourne. Ce point de vue est d'ailleurs matérialisé sur le schéma d'aménagement proposé par l'OAP.

Concernant les risques et nuisances, le site « Rue de l'Eglise » présente plusieurs enjeux à considérer :

- Le site est très partiellement concerné par la zone rouge du PPRi, ce dernier appelant conformité (SUP). L'espace correspondant est inconstructible. Il est d'ailleurs matérialisé dans le schéma de l'OAP et couvert par un espace vert à maintenir. Le règlement graphique reporte également l'emprise du PPRi.
- Le site est potentiellement sujet aux remontées de nappes souterraines : ce point est mentionné dans l'OAP et le pétitionnaire est invité à mener une analyse hydrogéologique afin de s'assurer de la proximité (ou non) de la nappe. Le cas échéant, des mesures constructives peuvent être nécessaires.
- Le site jouxtant la D2089, il est concerné par le classement sonore de Gironde sur une profondeur de 30 m de part et d'autre de la voie. L'OAP informe le pétitionnaire que des mesures d'isolement acoustique sont nécessaires (mesures constructives) pour les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin. Des mesures complémentaires sont également proposées dans le règlement écrit du PLUi.
- Le site est partiellement concerné par la cartographie informative des « chemins de l'eau » d'EPIDOR. Celle-ci couvre le tissu bâti existant UB (la zone 2AU est comprise dans la zone d'exclusion des « chemins de l'eau », établie par EPIDOR). La zone UB ne constitue pas ici un support d'urbanisation au regard de l'artificialisation déjà existante (capacité de densification très contenue) et de la préservation d'espaces de respiration urbaine (L.151-23 CU) qui obère toute mutation. Toutefois, afin de ne pas soumettre la population et les biens à des risques notables, le PLUi édicte un ensemble de mesures de réduction visant la bonne gestion des eaux pluviales, via le règlement écrit. Les obligations en matière de surface non imperméabilisées (de 20% à 70% minimum de pleine terre, selon les bandes A/B) complètent également ce panel de mesures.



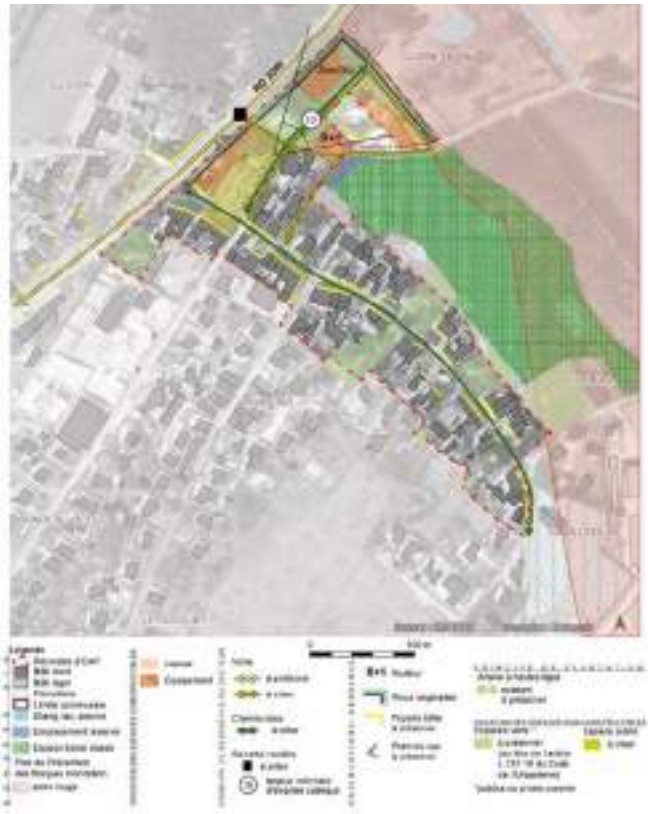


Zonage réglementaire
Zone blanche hachurée rouge
Zone bleue
Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement
zone rouge

Plan de Prévention
des Risques Inondation
zone rouge

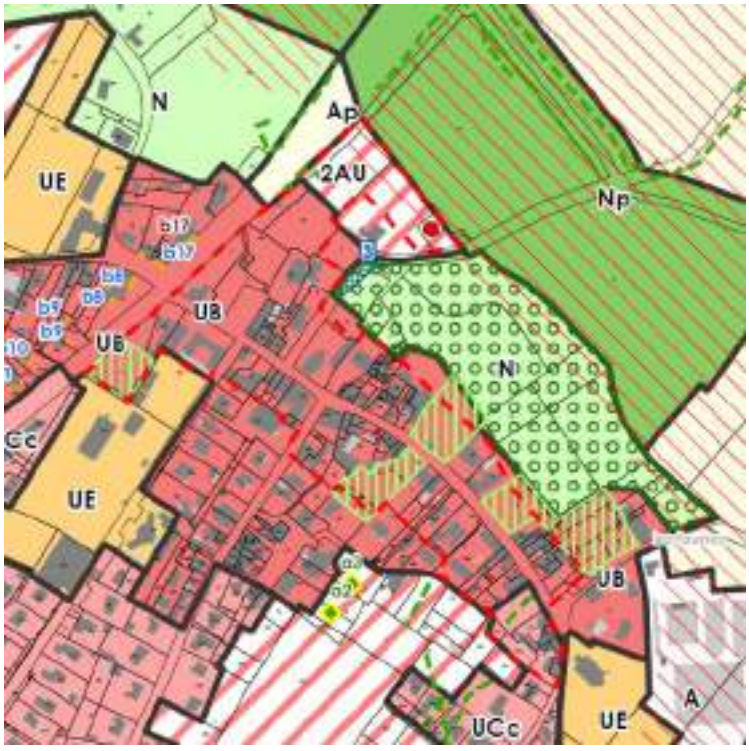
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier sur la sensibilité des milieux naturels proches
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage à l'approbation du PLUi

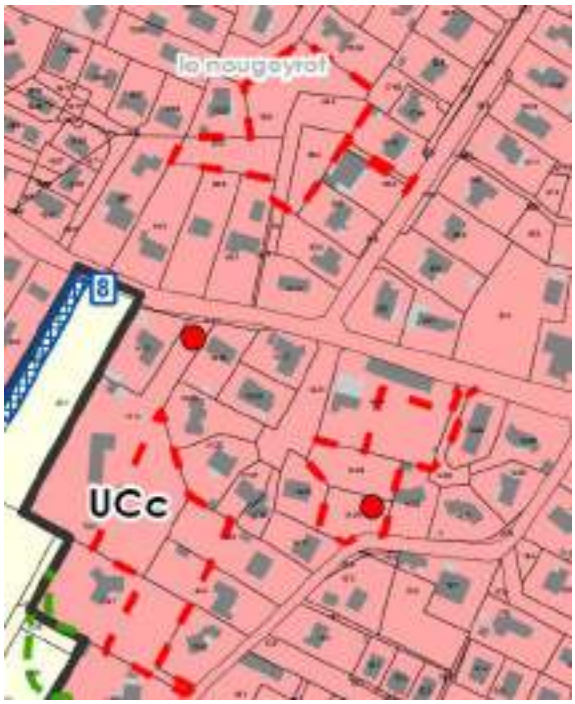
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : ARVEYRES

OAP « Brondeau » (type multisites)

Secteurs





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Compte-tenu de la faible superficie des sites, et du fait qu'ils reposent sur la mobilisation de dents creuses évoluant dans un contexte pavillonnaire, ces sites n'ont pas fait l'objet d'investigations de terrain. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue	*A priori* faible
Contexte paysager et urbain	**Enjeu**
Localisation : Les sites « Brondeau » sont localisés au Sud du bourg d'Arveyres, de part et d'autre de la rue de Brondeau du Tertre. Il s'agit de dents creuses dans un contexte d'habitat à dominante	Très faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain.
Patrimoine architectural et/ou paysager : /







Vue depuis la Route de Tillede





Vues depuis la Route de Tillede

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : oui (site le plus au Nord) • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site évolue toutefois dans un contexte déjà urbanisé, puisqu'il s'agit de la mobilisation de dents creuses prenant appui sur des jardins privés. L'OAP est ici multisites.

Ces jardins présentent des éléments arborés qui peuvent constituer un habitat pour l'expression de la faune locale (notamment les oiseaux et les insectes), inféodée aux milieux urbains et jardins. Afin de réduire les incidences sur la biodiversité, tout en permettant l'évolution de ces dents creuses, l'OAP propose les orientations suivantes :

- Un aménagement qui maintienne l'ambiance végétalisée que confèrent les sujets arborés présents. Un repérage des arbres remarquables est donc attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1. Cette mesure s'applique pour chaque site couvert par l'OAP.
- Le paysagement des espaces libres publics : préservation des arbres à hautes tiges et des espaces verts

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

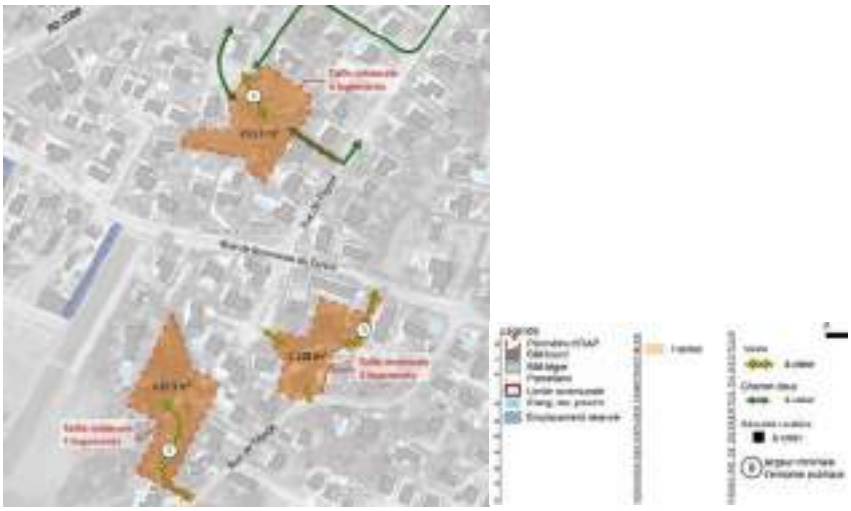
existants, plantation d'arbres à hautes tiges en complément, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…)….

- Eviter les espèces plantées avec un caractère exotique et/ou envahissant. Il est également fait référence au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.
- Des mesures d'accompagnement sont également proposées : gestion douce des espaces libres, non-utilisation de produits phytosanitaires.

Ces mesures seront également favorables à la réduction des incidences sur le plan paysager, et plus particulièrement sur la qualité du paysage urbain produit, eu égard à la minéralisation attendue des sites. Ces mesures se conjuguent aux dispositions figurant dans le règlement écrit et concernant la modulation du CES (60% à 30% maximum, selon la profondeur de la bande A/B) ou encore le taux d'emprise en pleine terre (30% minimum). Les mesures en faveur de la gestion des eaux pluviales sont également un levier mobilisé à cet effet, puisqu'elles favorisent l'infiltration des eaux.

Concernant les risques et nuisances, le secteur « Brondeau » ne présente pas d'enjeux particuliers. Il convient cependant de noter que le site Nord est concerné par la cartographie informative des « chemins de l'eau ». Les mesures de gestion des eaux pluviales, de modulation de l'ES, de végétalisation et plantation des espaces libres (Cf. règlement écrit), et une forme urbaine privilégiant les habitations en R+1 (donc plus compactes et générant moins d'imperméabilisation) via la mise en œuvre de l'OAP, vont contribuer à une meilleure maîtrise des effets induits par la modification des écoulements superficiels.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Balisage / mise en défens des éléments arborés conservés après repérage des individus remarquables.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

C. CADARSAC

Commune : CADARSAC
OAP « Mangot »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

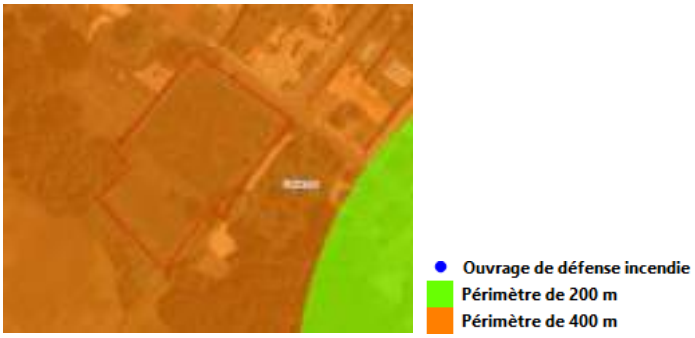
N

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui, mais à plus de 200 m. Un renforcement de la défense incendie serait opportun sur ce secteur.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat et pédologique. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement occupée par des vignes et des fourrés. Une espèce protégée été recensée à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Il s'agit du Lotier grêle, qui est jugé potentiel sur la ZAU. Les espèces recensées sont communes et sans enjeu. Du Robinier faux acacia et du Laurier sauce, espèces exotiques envahissantes, ont été recensées dans cette zone. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, insectes, mammifères et reptiles.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Conserver les fourrés
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes



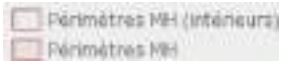
Figure 25 : Cartographie des habitats de la ZAU 33079_1



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 27 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33079_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de « Mangot » se situe en contre-bas du coteau, le long de l'avenue des Bergères. Ce terrain est encore relativement plat, ce qui en fait un site s'inscrivant dans la continuité du développement urbain historique de la commune. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Sainte-Eulalie.     *Vues depuis l'Avenue des Bergères*	Moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

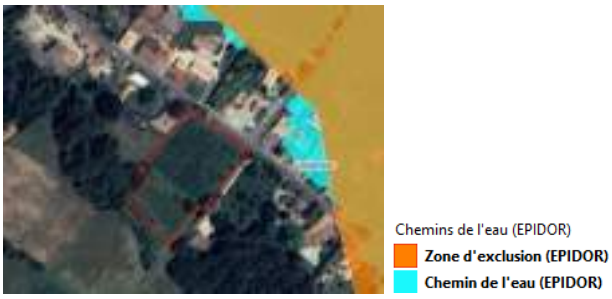
terrestre de Gironde

Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non







Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site de « Mangot » à Cadarsac est aujourd'hui occupé par de la vigne. D'un point de vue écologique, il ne présente pas d'enjeu notable identifié par le bureau d'études écologue, à l'exception du Lotier grêle. En effet, cette espèce floristique protégée, est potentiellement présente sur le site.

L'OAP prend en considération cette potentialité et conçoit une orientation d'aménagement spécifique. Ainsi, afin de réduire les incidences potentielles sur le Lotier grêle, et si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
- ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Notons que le PLUi met en place une mesure de suivi pour statuer sur la présence / absence du Lotier grêle sur le site.

L'OAP accorde également une attention marquée sur l'intégration paysagère du site :

- Un traitement paysager de qualité doit être proposé le long de l'avenue des Bergères.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Les limites Nord, Ouest et Sud doivent bénéficier d'un traitement qualitatif. Des haies pluristratifiées seront plantées, avec un minimum de 3 essences, en pleine terre.
- Les espèces plantées doivent être qualitatives d'un point de vue écologique et paysager : la référence au guide du CBNSA est donc mentionnée.

Ces mesures seront également de nature à réduire les incidences sur la biodiversité locale, en proposant notamment des habitats permettant l'accueil des oiseaux, insectes, mammifères et reptiles.

Rappelons que le site est également compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Sainte-Eulalie. Son aménagement aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques et/ou envahissantes : Robinier faux acacia et Laurier sauce.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : CADARSAC

OAP « Pinçon »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

N

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques se sont révélés positifs. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement occupée par des vignes. Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Celles-ci ne sont pas jugées potentielles sur la ZAU. Les espèces recensées sont communes. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux , insectes et micromammifères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : – Eviter les zones humides – Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols – Planter des haies avec des espèces locales et rustiques – Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 34 : Cartographie des habitats de la ZAU 33079_4

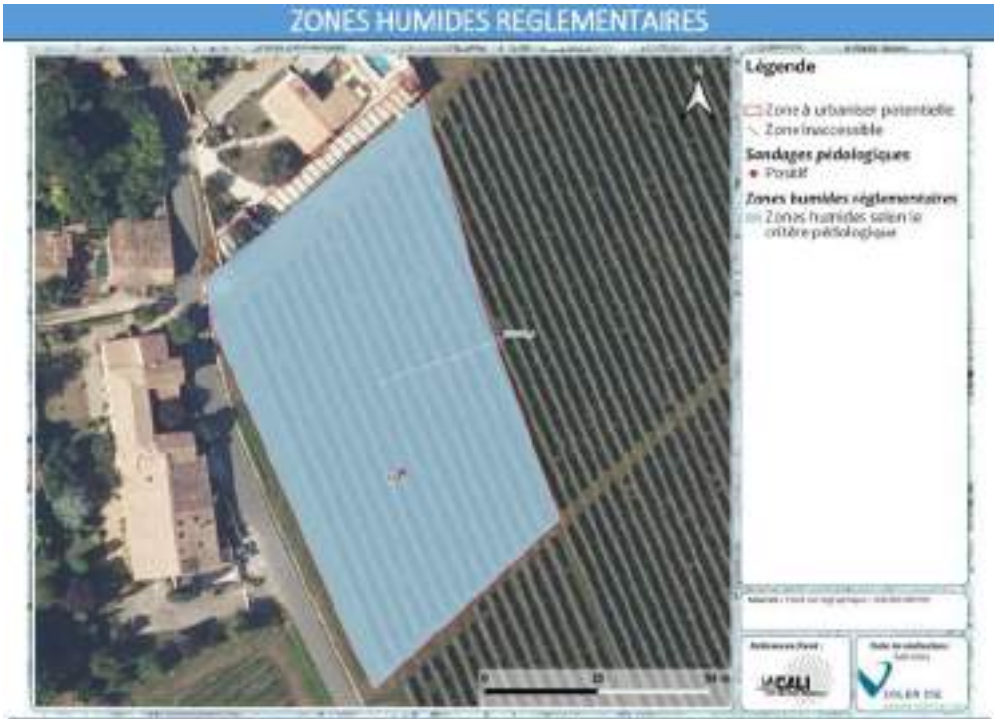


Figure 35 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33079_4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

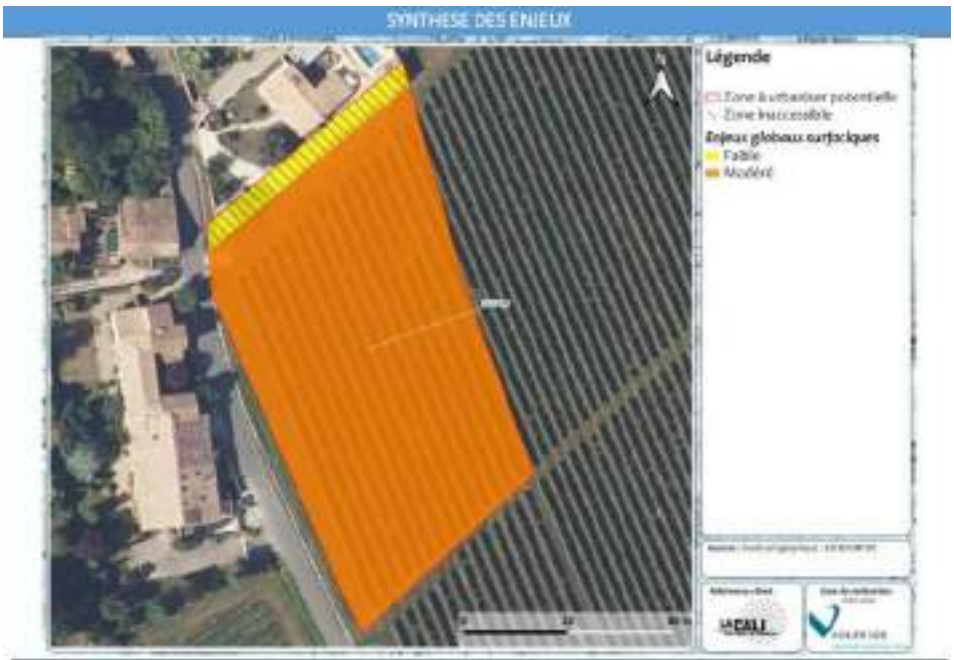
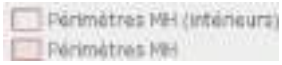


Figure 36 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33079_4

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de « Pinçon » se situe en contre-bas du coteau, le long de l'avenue des Bergères. Ce terrain est plat, ce qui en fait un site s'inscrivant dans la continuité du développement urbain historique de la commune. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Sainte-Eulalie.	Moyen









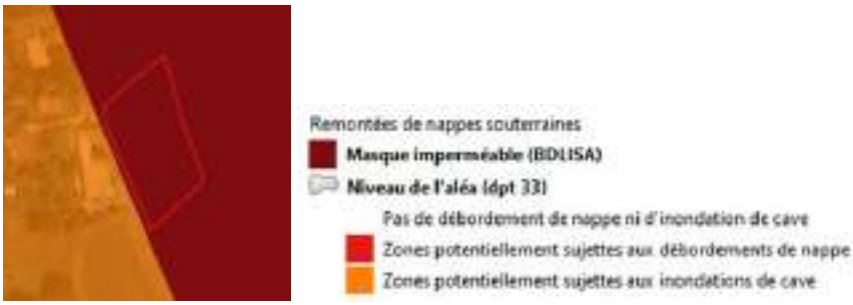
Vues depuis l'Avenue des Bergères

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux remontées de	Faible

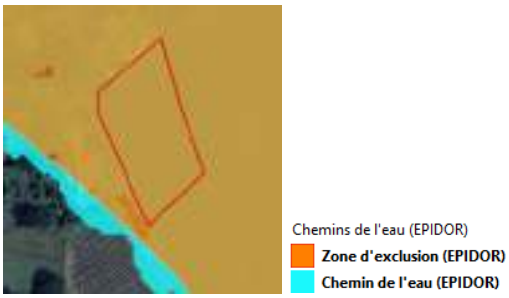
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

nappes, mais se situe dans la zone imperméable (BDLISA).
Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : fort
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion.
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non







Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Le site est occupé par des vignes. D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié, à l'exception d'une zone humide identifiée selon le critère pédologique par le bureau d'études SOLER IDE.

L'urbanisation du site peut entrainer la destruction partielle ou totale de la zone humide. L'évitement de la zone humide n'ayant pas pu être réalisé, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée. Cette mesure se conjugue à la limitation de l'ES (50% en zone 1AUH) et à la part minimale de surface en pleine terre (de 40% en zone 1AUH).

Il convient de souligner que sur cette zone 1AUHc, l'opération d'aménagement d'ensemble devra *a minima* porter sur une surface de 4500 m². Au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau sera donc requis. De facto, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seront émises. Des mesures compensatoires pourront être nécessaires, le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le site évolue dans un contexte paysager d'intérêt (présence de bâtisses anciennes), qui pourrait être dégradé sans mesures de réduction adaptées. Par cette OAP, le PLUi propose un aménagement urbain qui s'intègre de façon plus harmonieuse dans cet environnement :

- Les constructions doivent s'inscrire dans l'environnement paysager de qualité du site. Une certaine compacité des constructions peut être admise et s'inscrire en compatibilité avec certaines bâtisses anciennes se trouvant de l'autre côté de l'avenue des Bergères.
- Un espace vert et libre de toute construction devra être positionné au droit de la voie d'accès, comme ouverture visuelle et de cheminement doux.
- Un traitement paysager de qualité doit être proposé le long de l'avenue des Bergères.
- Le schéma d'aménagement de l'OAP appelle à la mise en place de bandes tampon le long de l'avenue des Bergères, ainsi que sur les interfaces avec la zone Ap adjacente. Ces espaces de transition seront plantés de haies, plurispécifiques et en pleine terre.
- Les espèces plantées doivent être qualitatives d'un point de vue écologique et paysager : la référence au guide du CBNSA est donc mentionnée.

Ces mesures seront également de nature à réduire les incidences sur la biodiversité locale, en proposant notamment des habitats permettant l'accueil des oiseaux, insectes et micromammifères.

Rappelons que le site est également compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Sainte-Eulalie. Son aménagement aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. La potentialité quant à l'aléa « remontées de nappes » est rappelée, à l'instar des OAP vues précédemment.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », à l'exception des zones humides pour lesquelles les incidences potentielles sont évaluées comme « modérées ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

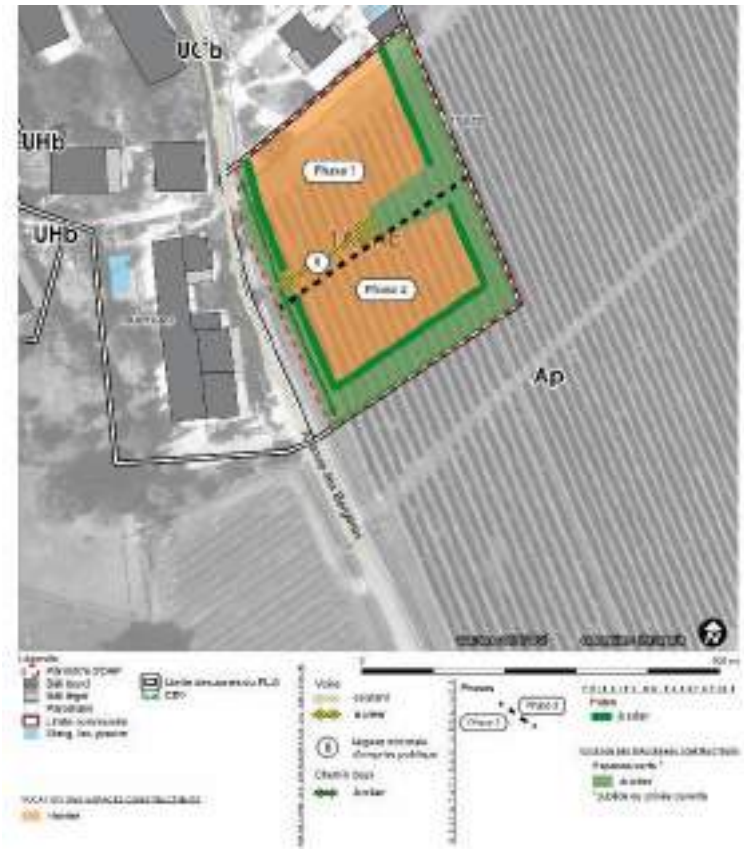
accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

Une orientation d'aménagement est intégrée à l'OAP. Celle-ci indique les dispositions suivante : « Pour la partie du secteur 1AUHc située en phase 2, les aménagements et l'urbanisation ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi ». **Il s'agit ici de prendre en compte le plan d'actions mené par le Syndicat d'Arveyres pour reconquérir la ressource en eau potable.**

Il est également mentionné que chaque opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 2 400 m², pour la réalisation de 2 à 3 logements.

Le schéma d'aménagement proposé est adapté afin de faire figurer le phasage.





Zonage à l'approbation du PLUi

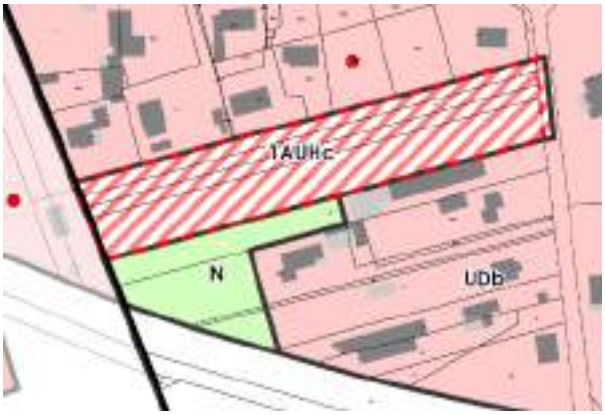
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

D. CAMPS-SUR-L'ISLE

Commune : CAMPS SUR L'ISLE
OAP « Rue des Roseaux »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

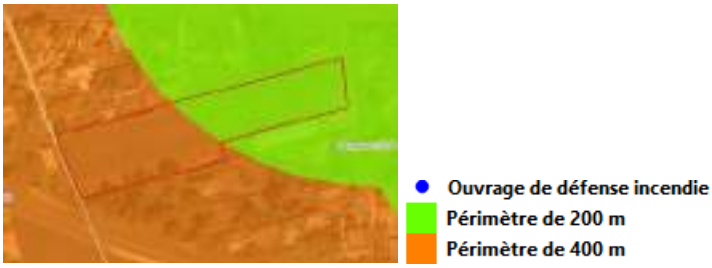
UBa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres), mais en partie. La défense incendie gagnerait certainement à être renforcée localement.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : non Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de prairies de la friche. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Des pieds de Raisin d'Amérique, espèce exotique envahissante, se développent sur cette zone. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux insectes et aux micromammifères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 37 : Cartographie des habitats de la ZAU 33088_1

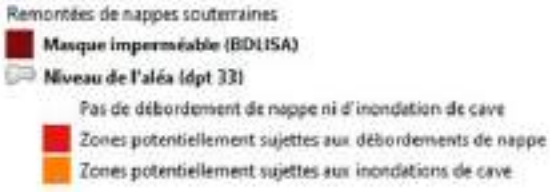
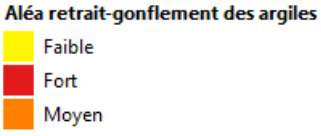
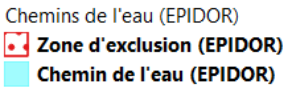




Figure 38 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33088_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Rue des Roseaux » est localisé à l'Ouest du bourg de Camps-sur-l'Isle, en limite communale de Saint-Médard-de-Guizières, entre la voie structurante RD1089 et la voie ferrée. Il est accessible par la rue des Roseaux. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue sur le contexte urbain au niveau de la Rue des Roseaux*  *Vue sur le site depuis la rue des Roseaux*	Très faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (la D1089, ici en classe 4, est située à 30 m). Notons que la voie ferrée est « non classée ». Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non       	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les retours de terrain mis en évidence par le bureau d'études mettent en exergue que le site « Rue des Roseaux » ne présente pas d'enjeux particuliers sur le plan écologique. Il en est de même concernant le volet paysager, le site évoluant dans un contexte urbain existant, sans patrimonialité particulière à considérer.

L'OAP promeut un parti d'aménager qui appelle à la mise en place de haies le long des lisières du site, en complément de celles déjà existantes. Ces haies devront être qualitatives et composées d'espèces d'intérêt écologique et/ou paysager. La poche boisée au Sud, localisée entre le site et la voie ferrée, est par ailleurs conservée et dotée d'un zonage N. Son articulation avec la haie attendue constituera ainsi un ensemble d'habitats favorable à l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : avifaune, insectes, micromammifères…).

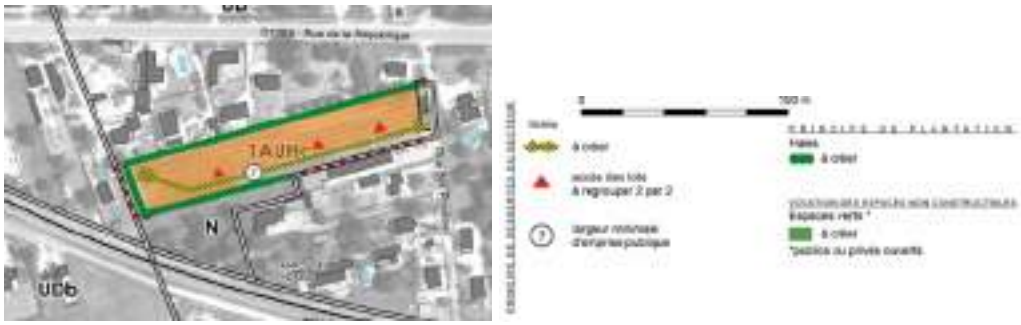


Extrait du zonage sur le site de la Rue des Roseaux

Par ailleurs, le règlement du PLUi édicte un ensemble de mesures complémentaires aux propositions formulées dans l'OAP, notamment concernant la limitation de l'ES et le taux minimal d'espace en pleine terre (ici respectivement de 50% et 30%).

Concernant les risques et nuisances, l'OAP rappelle la proximité de la RD1089 (classe 4 / isolement acoustique sur 30 m de part et d'autre de la voie) et la potentialité concernant l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines. Pour cette dernière, l'OAP préconise la réalisation d'une étude spécifique afin de statuer sur la proximité de la nappe, et proposer des mesures constructives adaptées le cas échéant.

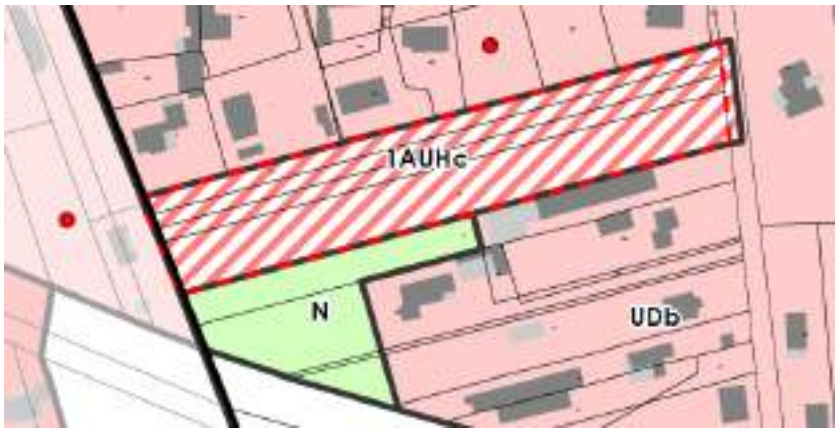
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Raisin d'Amérique.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : CAMPS SUR L'ISLE

OAP « Les Eyreaux »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

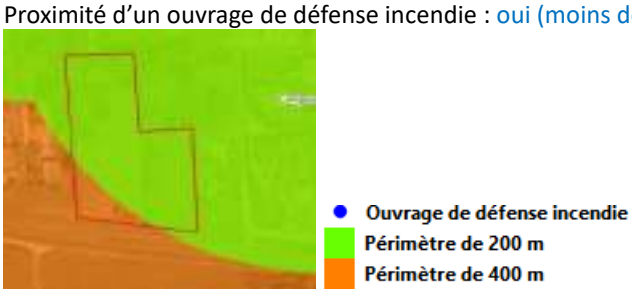
UBa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHe

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : non collectif => le site devra être géré par des dispositifs autonomes répondant aux normes imposées par la règlementation. La commune est couverte par un schéma d'assainissement révisé, en date de 2022.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : non (une partie, inaccessible, n'a pas pu bénéficier de sondages pédologiques). Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de prairies de fauche et de jardins inaccessibles. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. De l'Erable negundo, espèce exotique envahissante, se développe sur cette zone. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux insectes, aux micromammifères et chiroptères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : - Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols - Conserver les arbres	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Réaliser des sondages pédologiques sur la zone inaccessible
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 40 : Cartographie des habitats de la ZAU 33088_2



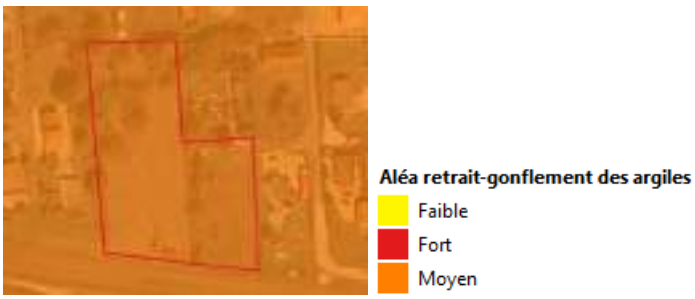
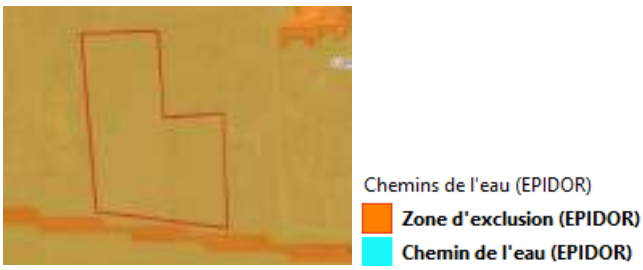
Figure 41 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33088_2



Figure 42 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33088_2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Les Eyreaux » est localisé à l'Ouest du bourg de Camps-sur-l'Isle, à proximité de l'OAP « Champs de Picard ». Le périmètre d'OAP est attenant à la voie ferrée et est accessible par la rue Maurice Claveau. Ce site évolue dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. Patrimoine architectural et/ou paysager : /	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves et débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (voie ferrée « non classée »). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	moyen

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées
A l'image du site « Rue des Roseaux », le site « Les Eyreaux » ne présente pas d'enjeux particuliers sur le plan écologique. En effet, les retours de terrain mis en évidence par le bureau d'études mettent en exergue une flore commune (et présence d'EEE) et d'habitats favorables aux oiseaux, aux insectes, aux micromammifères et chiroptères. Il en est de même concernant le volet paysager, le site évoluant dans un contexte urbain existant, sans patrimonialité

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

particulière à considérer.

L'OAP promeut un parti d'aménager qui appelle à la mise en place de haies le long des lisières du site. Ces haies devront être qualitatives et composées d'espèces d'intérêt écologique et/ou paysager. L'aménagement paysager du site devra également s'appuyer sur les arbres existants. À cet effet, un repérage des arbres remarquables est notamment attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.

Par ces mesures, il s'agit de réduire l'impact de la biodiversité locale. La création de haies sur les franges du site concourra à offrir des habitats propices à l'expression de la petite faune locale inféodée aux milieux urbains et aux déplacements des individus d'espèces (ex : les chiroptères le long des haies). La limitation de l'ES (40% maximum en 1AUHe) et la place de l'espace en pleine terre (30% minimum) attendues par l'application du règlement du PLUi contribueront également une végétalisation accrue du site.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeu fort à considérer. L'OAP rappelle toutefois la potentialité concernant l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines. Pour cette dernière, l'OAP préconise la réalisation d'une étude spécifique afin de statuer sur la proximité de la nappe, et proposer des mesures constructives adaptées le cas échéant.

Il convient de rappeler que le site est proche de la voie ferrée. Toutefois, cette dernière n'est pas associée au classement sonore de Gironde portant sur les infrastructures de transport terrestre (identifiée comme « non classée »). L'OAP édicte toutefois la mise en place d'un recul végétalisé de 5 m minimum, qui permettra de réduire l'exposition aux nuisances. Par ailleurs, il est demandé que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter les nuisances associées à la présence de la voie ferrée (ex : recul des constructions).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Erable negundo.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : CAMPS SUR L'ISLE

OAP « Le Bourg Sud »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

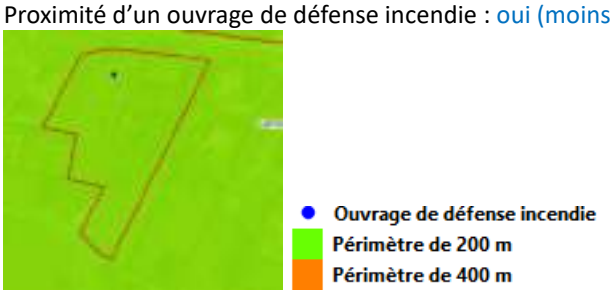
UB, UB, AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. De plus, l'ensemble des sondages pédologiques réalisés se sont révélés négatifs. L'étude de potentialité des zones humides ne met pas en évidence de zones humides potentielles au niveau des zones inaccessibles. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de friches et de jardins inaccessibles. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux insectes, aux micromammifères et aux chiroptères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : - Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols - Planter des haies avec des espèces locales et rustiques - Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 46 : Cartographie des habitats de la ZAU 33088_4



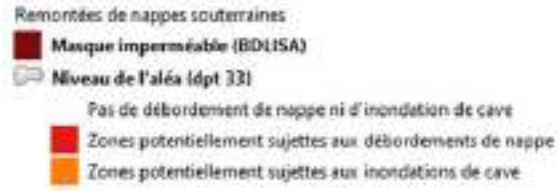
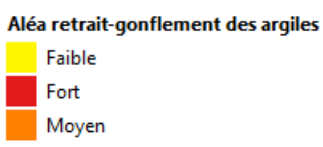
Figure 47 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33088_4



Figure 48 : Cartographie des enjeux presents par habitat naturel de la ZAU 33088_4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Le Bourg Sud » est localisé en cœur de bourg de Camps-sur-l'Isle, à proximité des principaux équipements de la commune (mairie, salon de coiffure, dentiste, restaurant, auto-école…). Le périmètre d'OAP est attenant à la RD1089 et à la RD21 (rue de Saint-Sauveur). Patrimoine architectural et/ou paysager : /   *Vues depuis la D1089*  *Vue depuis la rue de Saint-Sauveur*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : le site correspond à l'ICPE « Granulats d'Aquitaine », soumise à autorisation. Le site est identifié comme étant en « fin d'exploitation » selon la base Géorisques. Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D1089 : classe 4 / 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)





Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié par le bureau d'études écologue. Il en est de même concernant le volet paysager. Néanmoins, comme en témoigne le schéma d'aménagement proposé, l'OAP promeut un parti d'aménager qui permet de composer un réseau interne d'espaces végétalisés, favorable à l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : avifaune, insectes…). Et cela d'autant plus que le site jouxte une zone N, surmontant notamment de vastes espaces de jardins.





OAP et zonage sur ce secteur

Notons que l'OAP édicte par ailleurs que l'aménagement paysager du site s'appuie sur les arbres existants. À cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (sauf EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.

De plus, le règlement du PLUi édicte un ensemble de mesures complémentaires aux propositions formulées dans l'OAP : limitation de l'ES à 50%, EPT de 30% minimum.

L'ensemble de ces mesures seront de nature à réduire les incidences liées à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, et à permettre une meilleure intégration écopaysagère dans le contexte existant.

Concernant les risques et nuisances, l'OAP prend en considération la proximité de la RD1089 (classe 4 du classement sonore girondin) et la potentialité liée aux remontées de nappes souterraines. Ces deux points sont évoqués dans l'OAP,

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

et cette dernière rappelle les mesures constructives qu'elles peuvent supposent le cas échéant.

Le site est identifié en qualité d'ICPE. Toutefois, la base de données Géorisques indique que celle-ci est « en fin d'exploitation ». Selon cette même base de données, le site « Bourg Sud » n'est associé à aucune information concernant une pollution suspecte ou avérée (site « ex-BASOL »), ni à aucun SIS. A priori, et au regard décès informations, l'urbanisation du site « Bourg Sud » ne saurait être de nature à exposer la population locale à des risques sanitaires notables.

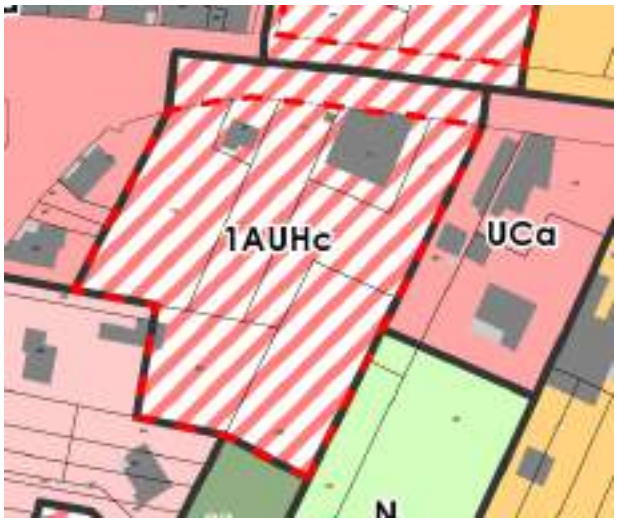
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Schéma d'aménagement à l'approbation (UD devient UDb)

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : CAMPS SUR L'ISLE

OAP « Le Bourg »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

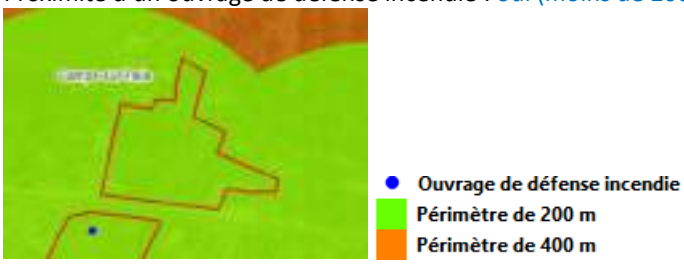
UA

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Cependant, une grande partie de la zone n'a pas pu faire l'objet de sondages pédologiques. L'étude bibliographique met en évidence une faible à forte probabilité de présence de zone humide sur les zones inaccessibles. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement occupée par des jardins domestiques inaccessibles, des jardins abandonnés et des zones de parking. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur la parcelle selon l'étude bibliographique. Les jardins de cette zone sont relativement peu entretenus se composent de fruitiers (Cerisier), d'herbacées communes et de quelques arbres tels que le Chêne, le Peuplier et l'Erable negundo qui est une espèce exotique envahissante. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Il s'agit principalement d'oiseaux et les jardins de cette zone sont relativement intéressants pour ce groupe taxonomique. Des insectes, des reptiles et des chiroptères peuvent également fréquenter ces milieux. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : - Mener l'approche pédologique dans les zones inaccessibles	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les arbres
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 49 : Cartographie des habitats de la ZAU 33088_S



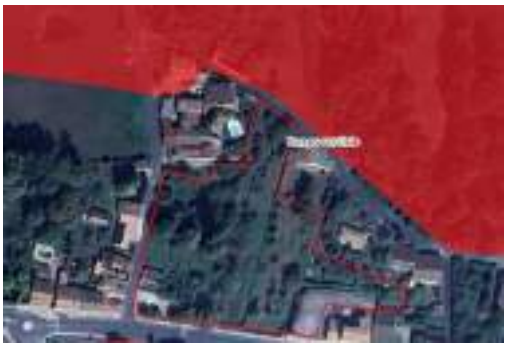
Figure 50 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33088_S



Figure 51 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33088_S

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur du Bourg bénéficie de la proximité immédiate des principaux équipements de la commune, et en particulier de la mairie. Le périmètre d'OAP est connecté aux rues Pierre Augereau et du 8 Mai 1945, et s'inscrit dans la logique de recomposition du tissu de centre-bourg, en lien avec les projets envisagés autour de la mairie (parking, parvis, jardin et potagers, commerces…). Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la D1089*  *Vue depuis la rue Pierre Augereau*	Faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Notons toutefois la proximité de la zone rouge du PPRi. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves et débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non. Notons toutefois la présence de l'ICPE « Granulats d'Aquitaine », localisée de l'autre côté de la rue de la République, et identifiée comme étant « en fin d'exploitation ». Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D1089 : classe 4 / 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non   	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Routier
2 (250 m)
4 (30 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site « Le Bourg » ne présente pas d'enjeux particuliers sur le plan écologique. En effet, les retours de terrain mis en évidence sur la zone investiguée, indiquent la présence de jardins domestiques, jardins abandonnés et de zones de parking. Les habitats répertoriés sont favorables à l'accueil d'oiseaux (notamment les jardins) d'insectes, de reptiles et de chiroptères.

L'urbanisation du site va générer une perte d'habitat pour les espèces fréquentant ce site, localisé en dent creuse du tissu bâti existant. Aussi, afin de réduire ces incidences, l'OAP propose un parti d'aménager qui édicte la plantation de haies le long des lisières Nord (en lien avec la zone N) et Est du site. Ces haies devront être qualitatives et composées d'espèces d'intérêt écologique et/ou paysager.

L'aménagement paysager du site devra également s'appuyer sur les arbres existants. À cet effet, un repérage des arbres remarquables est notamment attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.

Par ces mesures, il s'agit de réduire l'impact de la biodiversité locale. La création de haies sur les franges du site, conjuguée à la proximité des jardins de la mairie et potagers, concourront à offrir des habitats propices à l'expression de la petite faune locale inféodée aux milieux urbains et aux déplacements des individus d'espèces. La limitation de l'ES (50% maximum en 1AUHb) et la place de l'espace en pleine terre (30% minimum) attendues par l'application du règlement du PLUi contribueront également une végétalisation accrue du site.

Notons que le bureau d'études SOLER IDE recommande de procéder à des relevés pédologiques complémentaires sur les parties du site qui n'ont pas pu faire l'objet de sondages, car inaccessibles. A cet effet, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer sur la présence / absence de zones humides supplémentaires sur le site

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Concernant les risques et nuisances, l'OAP prend en considération la proximité de la RD1089 (classe 4 du classement sonore girondin) et la potentialité liée aux remontées de nappes souterraines. Ces deux points sont évoqués dans l'OAP, et cette dernière rappelle les mesures constructives qu'elles peuvent supposent le cas échéant.

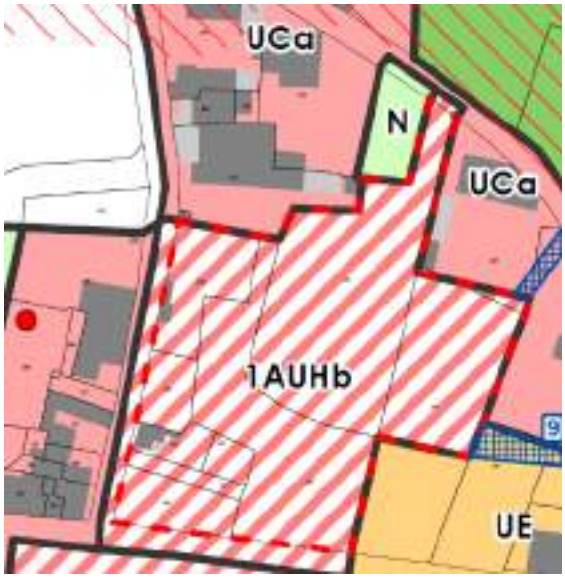
Le site est proche du site ICPE « Granulats d'Aquitaine ». Toutefois, comme évoqué pour le site « Bourg Sud », la base de données Géorisques indique que l'ICPE est « en fin d'exploitation ». Selon cette même base de données, le site « Bourg Sud » n'est associé à aucune information concernant une pollution suspecte ou avérée (site « ex-BASOL »), ni à aucun SIS. A priori, et au regard décès informations, l'urbanisation du site « Le Bourg » ne saurait être de nature à exposer la population locale à des risques sanitaires notables.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Erable negundo
- Réaliser des investigations écologiques complémentaires pour statuer sur la présence/absence de zones humides sur les secteurs inaccessibles



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : CAMPS SUR L'ISLE

OAP « Rue des Châtaigniers »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHd et 1AUHe

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : non collectif => le site devra être géré par des dispositifs autonomes répondant aux normes imposées par la règlementation. La commune est couverte par un schéma d'assainissement révisé, en date de 2022.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : non : l'aménagement du site doit bénéficier d'un renforcement de la défense incendie sur ce secteur



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. De plus, l'ensemble des sondages pédologiques réalisés se sont révélés négatifs. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de friches et de petits boisements. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Par ailleurs, du Chêne rouge d'Amérique, espèce exotique envahissante, se développe dans les boisements. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux reptiles, aux insectes, aux mammifères et aux chiroptères. Un Cordulie à corps fin, odonate protégé, a été identifié en chasse sur cette zone. Cette espèce ne se reproduit cependant pas sur la ZAU.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Conserver des arbres
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 55 : Cartographie des habitats de la ZAU 33088_7



Figure 56 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33088_7

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

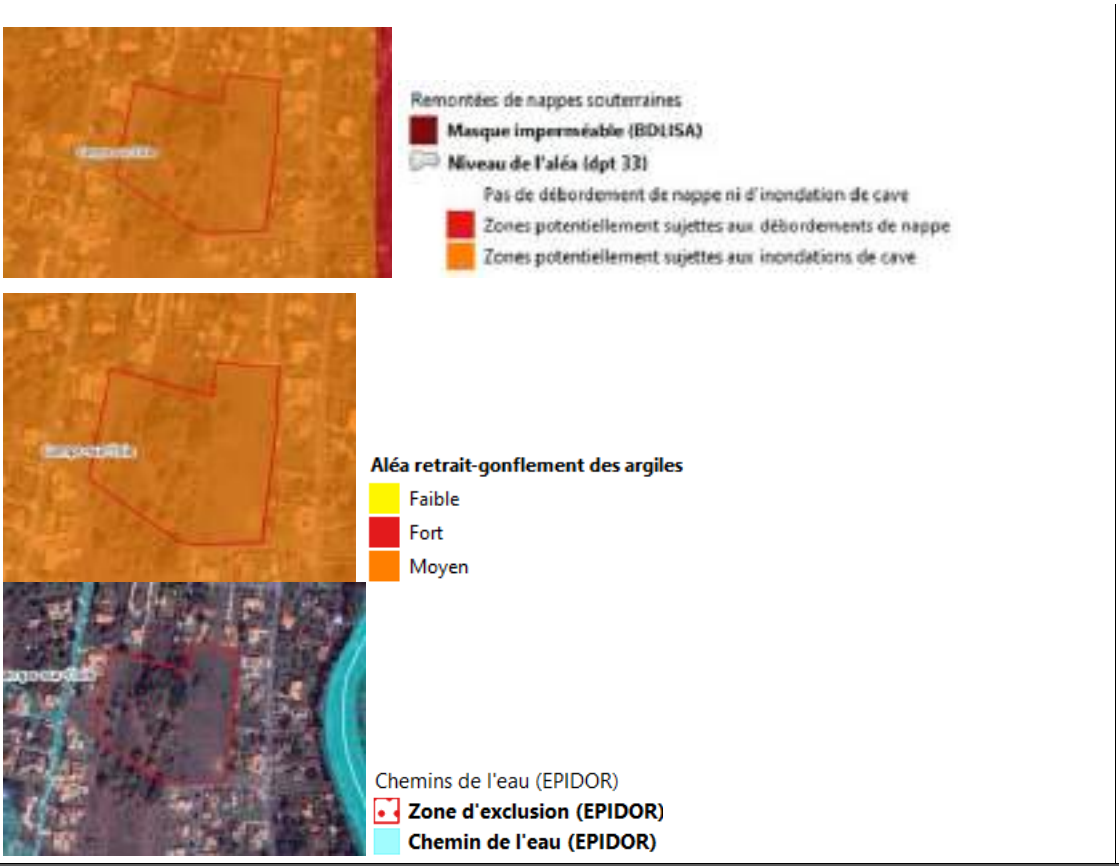


Figure 57 : Cartographie des enjeux présentés par habitat naturel de la ZAU 33088_7

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Rue des Châtaigniers » est localisé au Nord du bourg de Camps-sur-l'Isle. Le périmètre d'OAP est accessible directement par la rue des Châtaigniers au Sud, et par la rue Pierre Augereau à l'Est (desserte à créer). Ce site a vocation à accueillir de nouvelles habitations, dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la rue des Châtaigniers*  *Vue depuis la rue Pierre Augereau*	Faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  **Zonage réglementaire** Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieure zone rouge	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique et paysager, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié. Toutefois, l'OAP promeut un parti d'aménager qui permet de composer un réseau interne d'espaces verts, favorable à l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : avifaune, insectes, reptiles, micromammifères…).

Les éléments arborés existants (boisement de caducifoliés) sont ici un paramètre à considérer pour l'aménagement écopaysager du site. En effet, celui-ci devra s'appuyer sur les arbres existants. A cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.

A l'instar des OAP précédentes, la qualité des plantations et le recours à des espèces d'intérêt sur le plan écologique et paysager, sont attendus.

L'ensemble de ces orientations contribueront ainsi à réduire les incidences sur la biodiversité (et plus particulièrement sur la petite faune locale), tout en mettant en place les bases pour l'essor d'un paysage urbain plus qualitatif.

Par ailleurs, le règlement du PLUi édicte un ensemble de mesures complémentaires aux propositions formulées dans l'OAP, comme la limitation de l'ES (40% pour la zone 1AUHe) et du taux minimal d'EPT (30% en 1AUHe). Cet éventail de mesures de réduction est favorable à une place renforcée du végétal sur le site, et à une maîtrise des effets négatifs de l'imperméabilisation des sols.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. La potentialité associée à l'aléa de remontées de nappes est rappelée, et le pétitionnaire est invité à procéder à des études dédiées afin d'adopter des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Protection / mise en défens des éléments arborés conservés après repérage des individus remarquables
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Chêne rouge d'Amérique



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

E. COUTRAS

Commune : COUTRAS
OAP « Grands Champs »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

2AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Notons toutefois la présence du ruisseau de l'Etang au Nord (régime intermittent), mais situé à plus de 100 m au Nord du site (derrière les habitations existantes).
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m).





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. De plus, plusieurs des sondages pédologiques se sont révélés positifs, d'après les investigations de terrain menées sur le site. Flore/ Habitat : L'ensemble de la zone investiguée par SOLER IDE est majoritairement occupé par des pâtures et de la friche, avec quelques zones de ronciers, de boisement et de coupe forestière. Une grande partie de la zone était clôturée pour le pâturage et donc inaccessible pour les relevés. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur la parcelle selon l'étude bibliographique. La friche	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

se compose essentiellement de Flouve odorante, de Luzule, d'Achillée millefeuille… La coupe de résineux est relativement récente, quelques jeunes Chêne ont été épargnés. Le petit bois anthropique correspond à une plantation de résineux et de feuillus. Les espèces dominantes sont le Chêne pédonculé et des Sapins, dont la majorité sont morts.

Faune : Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité de la zone à urbaniser potentielle (ensemble de la zone investiguée par SOLER IDE). Toutefois, les habitats de cette zone sont susceptibles d'abriter de la faune commune, particulièrement le groupe des oiseaux et des insectes. Des reptiles peuvent également fréquenter les lisières des milieux semi-ouverts et fermés.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Eviter totalement toutes les zones humides identifiées
- Mener l'approche pédologique dans les zones clôturées
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les milieux semi-ouverts
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 60 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33138_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sud du bourg de Coutras, et est accessible par la rue des Grands Champs et la rue du lotissement du Pré du Duc (non carrossable à ce jour). Patrimoine architectural et/ou paysager : site localisé hors emprise du périmètre réglementaire associé au Puits dit de Henri IV (classé au titre des MH)   *Vue depuis la rue des Grands Champs*	faible
Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non	moyen

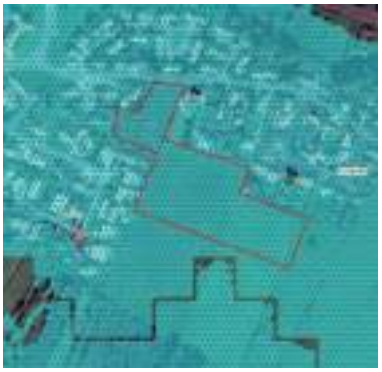
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non







Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Le site couvert par l'OAP « Grands Champs » est occupé par des friches et prairies. D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié, à l'exception d'une zone humide identifiée selon le critère pédologique par le bureau d'études écologue.

L'urbanisation du site peut entrainer la destruction partielle ou totale de la zone humide. L'évitement de la zone humide n'ayant pas pu être réalisé, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée. Cette mesure se conjugue à la limitation de l'ES (50% en zone 1AUHc+) et à la part minimale de surface en pleine terre (de 40% en zone 1AUHc+).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Il convient de souligner que sur cette zone 1AUHc+, l'opération d'aménagement d'ensemble devra *a minima* porter sur une surface de 17000 m². Au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau sera donc requis. De facto, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seront émises. Des mesures compensatoires pourront être nécessaires, le cas échéant.

Les investigations écologiques indiquent qu'aucune espèce floristique protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur le site. Il en est de même pour la faune. Les habitats de cette zone sont susceptibles d'abriter une faune sauvage commune. L'urbanisation du site va ainsi induire une perte d'habitat pour ces espèces qui affectionnent les milieux ouverts et semi-ouverts.

Afin de réduire les incidences sur celles-ci, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage, l'OAP propose des modalités d'aménagement en ce sens :

- Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- Les limites avec les espaces agricoles contigus devront bénéficier de l'aménagement d'un espace tampon, d'une profondeur minimale de 10 m. Cet interface, inconstructible, sera végétalisé. Sur la frange Sud, il sera planté d'arbres de haute tige, et associé à une haie vive et épaisse, multistrate. La haie sera composée d'un minimum de 3 essences. Les haies monospécifiques sont interdites. Les plantations seront réalisées en pleine terre.
- Les espèces plantées doivent être qualitatives d'un point de vue écologique et paysager : la référence au guide du CBNSA est donc mentionnée.

Ces mesures seront de nature à réduire les incidences sur la biodiversité locale, en proposant notamment des habitats permettant l'accueil des oiseaux, insectes et micromammifères. Elles sont accompagnées :

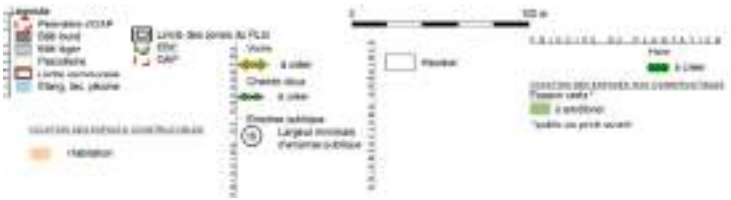
- d'orientations d'aménagement encourageant la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires ;
- de l'application des règles du PLUi, notamment par rapport à la limitation du taux d'ES et à la part minimale d'EPT. Ces dernières œuvrent par ailleurs à réduire les incidences indirectes liées à l'imperméabilisation des sols (ex : augmentation des ruissellements).

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. A noter toutefois :

- la potentialité quant à l'aléa « remontées de nappes » est rappelée, à l'instar des OAP vues précédemment. Des mesures constructives adaptées pourront être proposées, si nécessaires.
- l'aménagement d'une bande tampon paysagère le long de la frange Sud, au contact avec des espaces agricoles, permettra de réduire les risques de conflits d'usages entre les sphères résidentielles et productives, le cas échéant

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », à l'exception des zones humides pour lesquelles les incidences potentielles sont évaluées comme « modérées ».



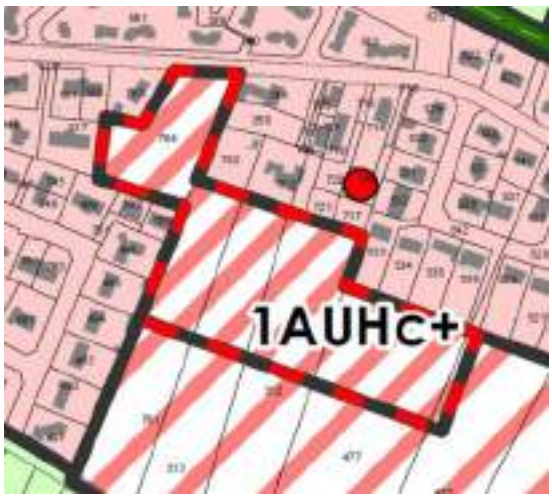


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; • Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

☞ **Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal**

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

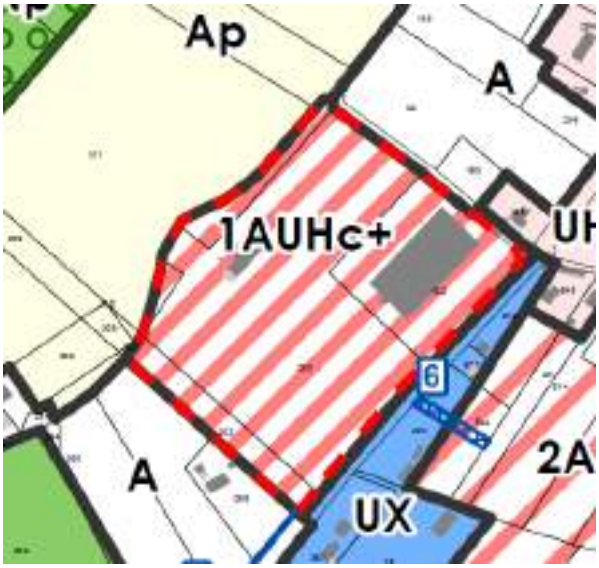
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : COUTRAS

OAP « Palard Ouest »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

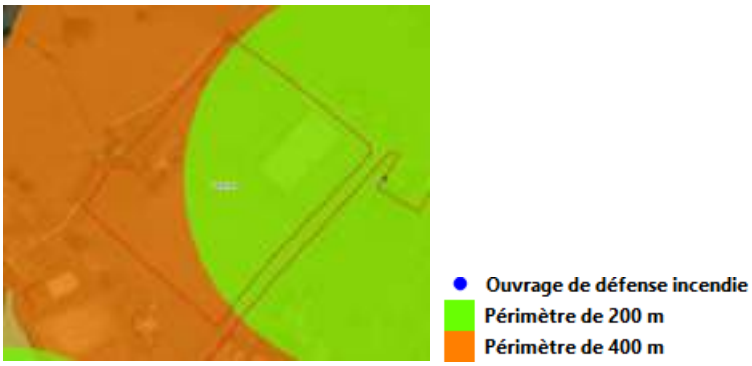
1AUx et A

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : en partie : l'aménagement du site gagnerait à bénéficier d'un renforcement de la défense incendie sur ce secteur.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques sont négatifs sur Palard Ouest. Flore / Habitat : Cette zone est occupée principalement par de la friche et des jardins inaccessibles. Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Il s'agit du Lotier hispide, du Lotier grêle et du Bleuet. Ces espèces sont jugées potentielles au niveau des friches. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Du Mimosa, espèce exotique envahissante, a été recensée au niveau des jardins. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux reptiles et aux insectes.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Réaliser des sondages pédologiques dans les zones inaccessibles
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes

HABITATS, FAUNE, FLORE



ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 69 : Cartographie des enjeux présents par habitat naturel de la ZAU 33138_4

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé à la périphérie Nord-Est du bourg de Coutras, accessible par la départementale D 674 qui borde l'ensemble du site. Il s'agit d'un secteur d'habitat qui présentent plusieurs entités. Il est également cerné de logements pavillonnaires diffus. Patrimoine architectural et/ou paysager : /    *Vues depuis la D674*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves et débordements de nappe Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : D674 (classe 4 / 30 m) et voie ferrée (classe 2 / 250 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Classement sonore
catégories (secteurs affectés)
Ferré (SNCF Réseau)
2
Routier
3 (100 m)
4 (30 m)
5 (10 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Cette zone est occupée principalement par de la friche et des jardins inaccessibles.

D'un point de vue écologique et paysager, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié. Toutefois, le bureau d'études SOLER IDE met en lumière la présence potentielle de plusieurs espèces floristiques protégées au niveau des friches : le

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Lotier hispide, le Lotier grêle et le Bleuet des moissons.

L'OAP établit sur le site de « Palard Ouest » prend en compte cette potentialité et propose une orientation d'aménagement spécifique. Si leur présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
- ou une récolte conservatoire de graines de Lotier et/ou Bleuet au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Notons que le PLUi propose un indicateur de suivi afin de s'assurer de la bonne réalisation des investigations complémentaires sur le site, et *in fine*, statuer sur la présence / absence de ces espèces.

Les habitats rencontrés sur ce site sont susceptibles d'abriter une faune caractéristique de ces milieux ouverts et semi-ouverts (oiseaux, insectes, reptiles). L'urbanisation du site va ainsi induire une perte d'habitat pour les espèces inféodées à ce type de milieux.

Afin de réduire les incidences sur celles-ci, tout en maîtrisant les impacts sur le paysage, l'OAP propose des modalités d'aménagement en ce sens :

- Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- Comme en témoigne le schéma d'aménagement proposé, les limites avec les espaces agricoles contigus devront bénéficier de la création d'un espace tampon, d'une profondeur minimale de 10 m. Cette interface sera végétalisée et plantée d'une une haie réalisée en pleine terre. Un espace tampon le long de la D674 est également attendu, et devra être végétalisé et planté d'arbres de haute tige.
- Les espèces plantées doivent être qualitatives d'un point de vue écologique et paysager : la référence au guide du CBNSA est donc mentionnée.

Ces mesures seront de nature à réduire les incidences sur la biodiversité locale, en proposant notamment des habitats permettant l'expression des oiseaux, insectes et reptiles. Elles sont accompagnées :

- d'orientations d'aménagement encourageant la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires ;
- de l'application des règles du PLUi, notamment par rapport à la limitation du taux d'ES (50% en 1AUHc+) et à la part minimale d'EPT (30%). Ces dernières œuvrent par ailleurs à réduire les incidences indirectes liées à l'imperméabilisation des sols (ex : augmentation des ruissellements).

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. Toutefois :

- La potentialité inhérente à l'aléa « remontées de nappes » est rappelée. A l'instar des OAP vues précédemment, des mesures constructives adaptées pourront être proposées, si nécessaires.
- Le site jouxtant la D674 et étant proche de la voie ferrée, il est associé à l'application du classement sonore girondin. Au-delà des mesures d'isolement acoustique attendues sur les constructions concernées, l'aménagement de la bande tampon paysagère le long de la voie, concourra à réduire les nuisances sonores routières potentielles. Notons également que le règlement écrit du PLUi propose un éventail de mesures en faveur d'une meilleure prise en compte des nuisances sonores associées aux infrastructures de transport terrestre.
- Eu égard à une défense incendie perfectible sur le site, l'OAP édicte que le site puisse être défendu en tout point de celui-ci.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

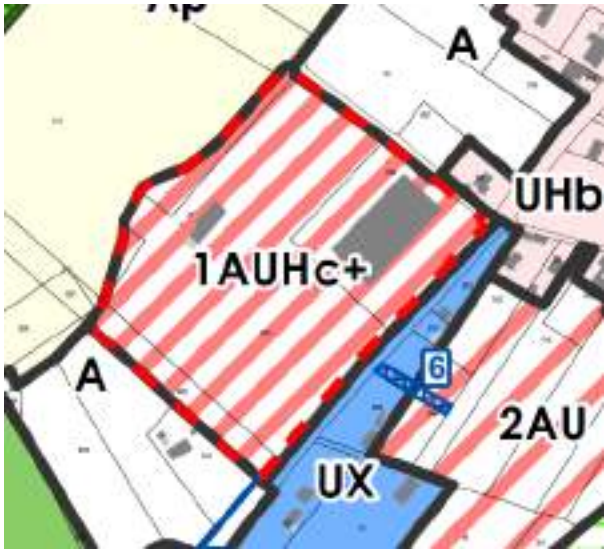
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : le Mimosa.
- Réalisation des investigations complémentaires pour statuer sur la présence / absence des espèces floristiques potentielles : Lotier hispide, Lotier grêle et Bleuet des moissons.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Schéma d'aménagement proposé



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : COUTRAS

OAP « Croix-Rouge »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

UB, UX et N

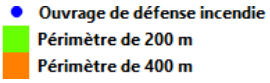
Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCb

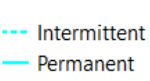
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non (le ruisseau de Palard est situé à plus de 70 mètres depuis la limite Nord de la zone constructible UCb)
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)









Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Les investigations écologiques ont été réalisées sur la partie Est du site, par le bureau d'études ETEN Environnement en 2022. Des sondages pédologiques ont également été menés. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site intersecte partiellement un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides de la Trame Verte et Bleue mise en lumière par SOLER IDE. Zone humide identifiée *in situ* : Une zone humide floristique a été identifiée, sur une surface de 384 m² par le bureau d'études ETEN Environnement. En revanche, la pédologie s'est révélée négative. Habitat / Flore : Le bureau d'études a identifié une prairie mésophile à faible enjeu de conservation, sauf une partie extrême ouest qui correspond à un habitat naturel d'intérêt communautaire (HNIC). Aucune espèce de flore protégée n'a été relevée, mais un arbre remarquable est présent (chêne	Très faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

pédonculé).
Faune : Une zone de roncier au centre de la parcelle est utilisée par le Tarier pâtre (espèce protégée) pour sa nidification. La zone correspond également à un territoire de chasse pour les chiroptères.
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Protéger la zone humide floristique, également HNIC
- Protéger l'arbre remarquable
- Limiter l'éclairage nocturne (en lien avec les chiroptères)





Source : ETEN Environnement / restitution finale de la réunion du 19 octobre 2022

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein de l'espace aggloméré de Coutras, en continuité directe du centre-ville. L'accès au secteur peut se faire directement depuis la RD 674 (Rue Henri Dunant). Il s'agit d'un secteur en partie concerné par une logique de renouvellement urbain, en lieu et place d'anciennes activités économiques, dont subsistent des anciens hangars. Patrimoine architectural et/ou paysager : /	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

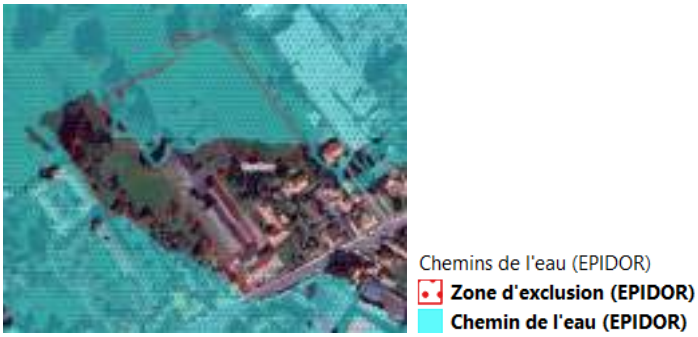


Vue depuis la rue Henri Dunant (D674)

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui, site potentiellement sujet aux débordements de nappes (partie Est) et inondations de cave (partie Ouest) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : Rue Henri Dunant (D674) en catégorie 4 (30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études ETEN Environnement mettent en évidence la présence d'enjeux écologiques qui prennent corps notamment par :

- Une petite zone humide, localisée sur la frange Nord du site, et également identifiée en qualité d'habitat d'intérêt communautaire.
- La présence d'un arbre remarquable (Chêne pédonculés) sur la frange Nord, à proximité de la zone humide.

Afin d'éviter leur destruction, le PLUi les identifie et les dote de l'outil L.151-23 CU.

Une formation arborée (feuillus) est également présente sur le site. Afin de maintenir leur contribution dans le fonctionnement écologique local et œuvrer au maintien de leur capacité d'accueil pour la faune locale, ils bénéficient également d'une inscription au titre de l'article L.151-23 CU.

Avec le double objectif de réduire les incidences sur la biodiversité locale, et de maîtriser les impacts sur le paysage, l'OAP propose des modalités d'aménagement en ce sens :

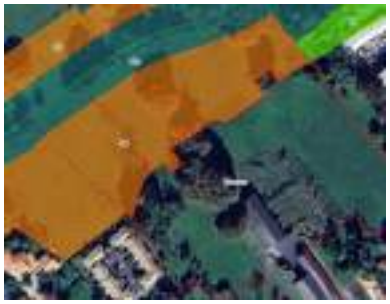
- Des espaces verts communs sont proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, et en cœur d'opération. L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- Des haies sont attendues sur les franges Est et Ouest de l'opération. Elles devront être épaisses, multistrates et composée d'un minimum de 3 essences (haies monospécifiques interdites). Les plantations seront réalisées en pleine terre. Elles devront être qualitatives et bénéficier d'abords enherbés. Une attention particulière devra également être portée sur le traitement de l'interface avec la zone Ap : celui-ci devra être particulièrement soigné.
- Les espèces plantées doivent être qualitatives d'un point de vue écologique et paysager : la référence au guide du CBNSA est donc mentionnée.
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune.

Le bureau d'études ETEN Environnement met en évidence un enjeu associé aux chiroptères. Cet enjeu est intégré dans l'OAP et traduit via certaines orientations d'aménagement. Ainsi, en complément de la préservation des éléments arborés (qui facilitent leurs déplacements localement), l'OAP propose les mesures de réduction et d'accompagnement suivantes :

- Tout éclairage direct de l'environnement arboré autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.
- Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction…), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse…), etc.

Le site évolue près du ruisseau de Palard. Afin de réduire les incidences sur ce dernier (notamment du fait de l'imperméabilisation future du site), un espace tampon d'une profondeur de 80 m environ est ménagé. Celui-ci bénéficie d'un classement en zone Ap-Np, inconstructible.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



De plus, le PLUi édicte des règles encadrant le taux maximum d'ES (modulé selon les bandes A-B) et la part minimale d'EPT (40%). Ces dernières se conjuguent à la compacité des constructions affichée par le schéma d'aménagement proposé dans l'OAP.





Schéma d'aménagement proposé par l'OAP

Cet éventail de mesures œuvre ainsi à réduire les incidences indirectes liées à l'imperméabilisation des sols (ex : augmentation des ruissellements, dégradation de la qualité des milieux récepteurs…). Le maintien des motifs naturels existants contribuera également à la maîtrise des conséquences des écoulements superficiels modifiés.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. Toutefois :

- La potentialité inhérente à l'aléa « remontées de nappes » est rappelée. A l'instar des OAP vues précédemment, des mesures constructives adaptées pourront être proposées, si nécessaires.
- Le site jouxtant la Rue Henry Dunant (D674), l'application du classement sonore girondin est rappelée par l'OAP. Au-delà des mesures d'isolement acoustique attendues sur les constructions concernées, rappelons que le règlement écrit du PLUi propose un ensemble de mesures en faveur d'une meilleure prise en compte des nuisances sonores associées aux infrastructures de transport terrestre.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

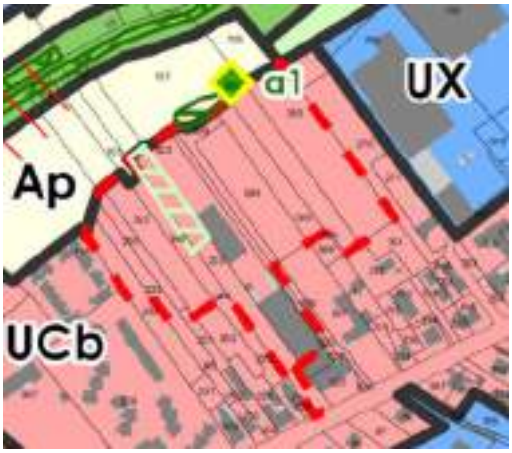
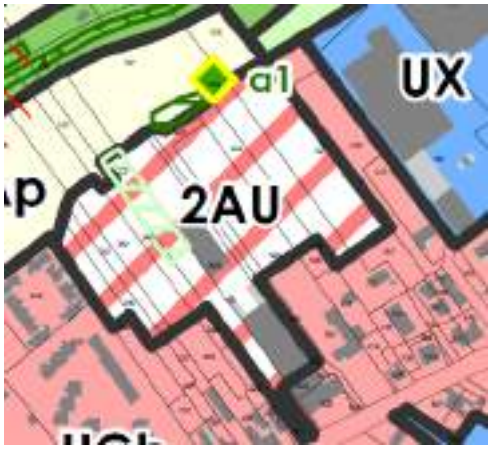
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile…
- Balisage / mise en défens des motifs naturels préservés : zone humide, arbres préservés.
- Eviter les travaux durant la période nocturne.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

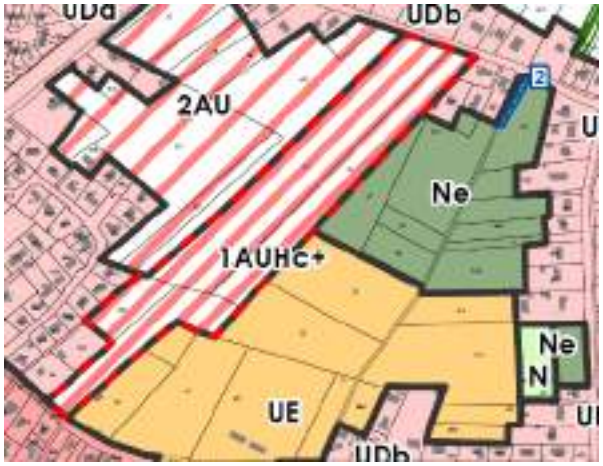
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : COUTRAS

OAP « Champs de Bataille »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

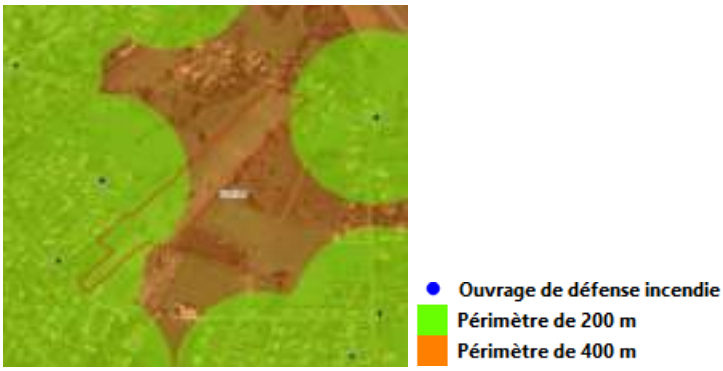
UE, 1AUE et 2AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non (une retenue est présente au Sud-Est du site)
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : en partie : l'aménagement du site gagnerait à bénéficier d'un renforcement de la défense incendie sur ce secteur.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. De plus, l'ensemble des sondages pédologiques réalisés se sont révélés négatifs. Flore / Habitat : La zone investiguée par SOLER IDE est majoritairement composée de friches, de fourrés, de petits boisements et d'habitations avec des jardins. Plusieurs zones n'étaient pas accessibles, car elles sont clôturées. Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Il s'agit du Bleuet des moissons et du Lotier hérissé. Ces espèces sont jugées potentielles dans les habitats de prairie et de friche. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Par ailleurs, de l'Ailante, des Bambou et du Raisin d'Amérique, espèces exotiques envahissantes, se développent dans les fourrés.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux reptiles et aux insectes.
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les haies et alignements d'arbres
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 64 : Cartographie des habitats de la ZAU 33138_3

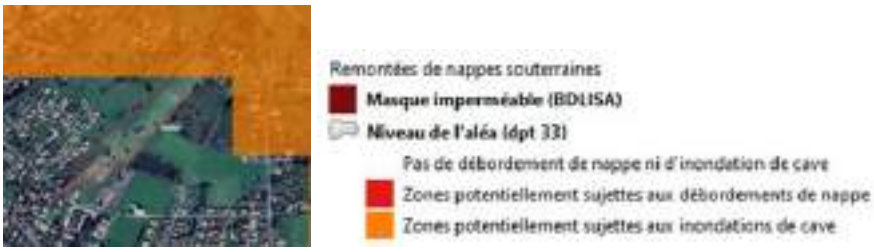
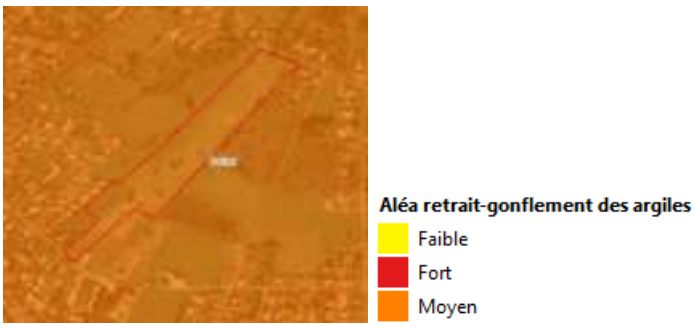
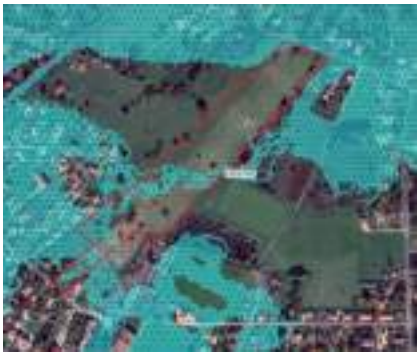


Figure 65 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33138_3



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé en prolongement de l'urbanisation existante du quartier de Champ de Bataille, constitué à la fois d'une vocation résidentielle via des habitations individuelle, mais aussi de nombreux équipements publics et sportifs. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la voie A Moitet*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone partiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : la voie ferrée (classe 2) est localisée à plus de 250 m de distance du site couvert par l'OAP. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié par le bureau d'études écologue. Toutefois, l'OAP promeut un parti d'aménager qui permet de proposer des orientations favorables à l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : avifaune, insectes…) :

- Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.
- Comme l'illustre le schéma d'aménagement proposé, des haies sont attendues. Elles devront être épaisses, multistrates et composée d'un minimum de 3 essences (haies monospécifiques interdites). Les plantations seront réalisées en pleine terre, et qualitatives (référence au guide du CBNSA)

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. La potentialité inhérente à l'aléa « remontées de nappes » est néanmoins rappelée. A l'instar des OAP vues précédemment, des mesures constructives adaptées pourront être proposées, si nécessaires. De plus, eu égard à une défense incendie perfectible sur le site, l'OAP édicte que le site puisse être défendu en tout point de celui-ci.

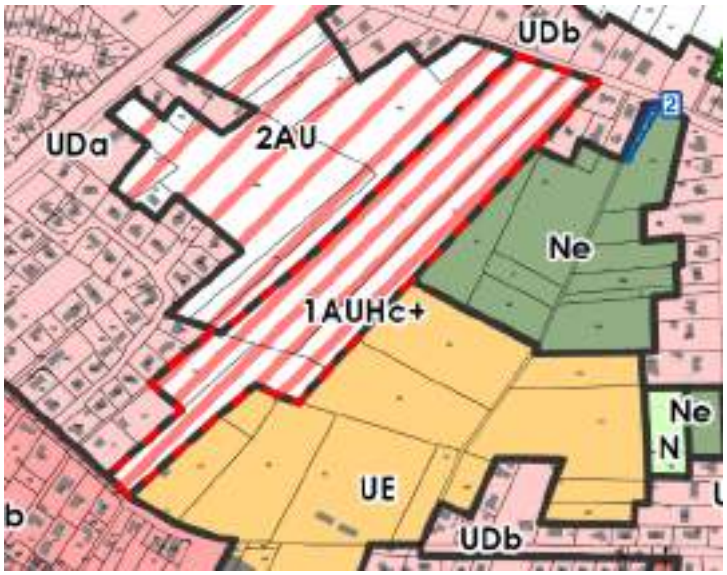
Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Ailante, Bambou et Raisin d'Amérique

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : COUTRAS

OAP « Champs de Picard »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

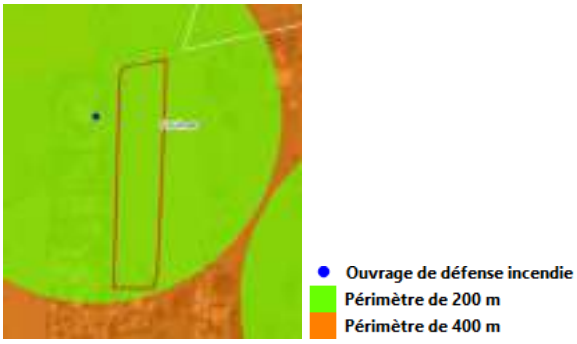
A

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHe

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : oui, le site OAP est localisé à moins de 50 m du périmètre de protection immédiat d'un captage AEP (procédure de DUP achevée, pas de périmètre rapproché à considérer)
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques sont négatifs. L'étude bibliographique met en évidence une zone humide potentielle sur la zone inaccessible. Flore / Habitat : Cette zone est occupée majoritairement par de la prairie de fauche et de la prairie post-pâturage inaccessible. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Du Laurier cerise et du Robinier faux acacia, espèces exotiques envahissantes ont été relevés sur cette zone.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, insectes, et micromammifères.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Mener l'approche pédologique dans la zone inaccessible
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 73 : Cartographie des habitats de la ZAU 33138_6



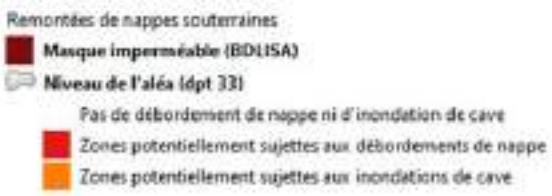
Figure 74 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33138_6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 75 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33138_6

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Ce secteur se situe à l'extrême Est du village de Troquereau-sur-l'Isle. Il constitue une bande de terrain urbanisable le long du chemin des Acacias. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue sur le site depuis la D10*  *Vue depuis le Chemin des Acacias*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : *a priori* non (zone potentiellement sujette à inondations de caves à proximité) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
- Faible
- Fort
- Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
- **Zone d'exclusion (EPIDOR)**
- **Chemin de l'eau (EPIDOR)**



Classement sonore
catégories (secteurs affectés)
Ferré (SNCF Réseau)
- 2

Routier
- 3 (100 m)
- 4 (30 m)
- 5 (10 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié par le bureau d'études SOLER IDE. Toutefois, l'OAP promeut un parti d'aménager qui permet de proposer un alignement arboré (haie qualitative), favorable à l'expression de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : avifaune, insectes…). Cette mesure sera également de nature à réduire les impacts paysagers à l'échelle locale, en limitant la surexposition des futurs bâtis dans les vues depuis la D10 (en venant de l'Est).

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. Au niveau du site, la D10 n'est pas associée au classement sonore de Gironde et n'appelle donc aucune mesure d'isolement acoustique spécifique. En revanche, l'OAP matérialise, sur son schéma d'aménagement, un recul végétalisé d'une profondeur de 10 m. Ce recul permettra de limiter l'exposition des futurs habitants aux éventuelles nuisances sonores d'origine routière.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

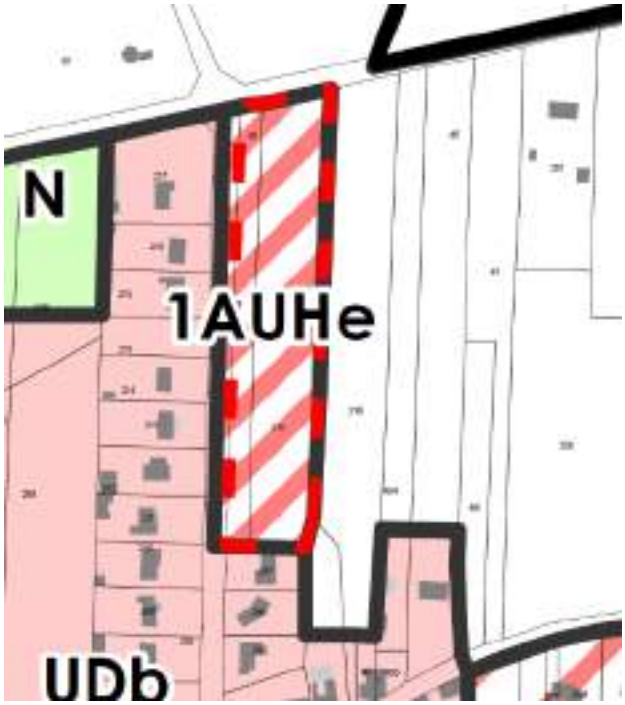
Notons néanmoins que le bureau d'études SOLER IDE recommande de procéder à des relevés pédologiques complémentaires sur la partie du site qui n'a pas pu faire l'objet de sondages, car inaccessible. A cet effet, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer sur la présence / absence de zones humides supplémentaires sur le site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Laurier cerise et Robinier faux acacia



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

F. ESPIET

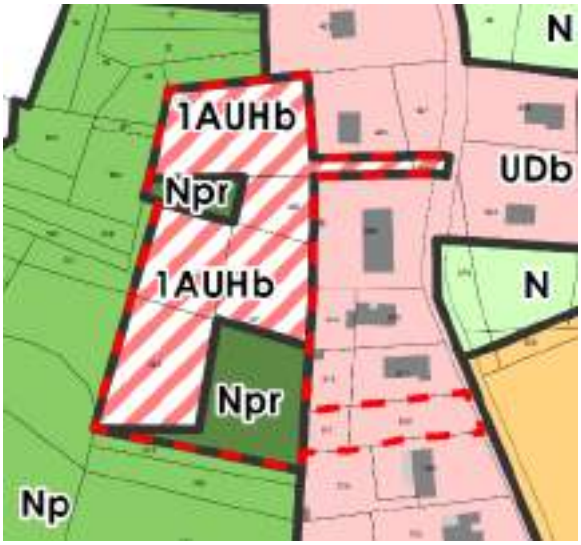
Commune : ESPIET

OAP « Gueynotte »

L'OAP de la Gueynotte est issue de la révision du PLU d'Espiet, approuvée fin 2024.

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

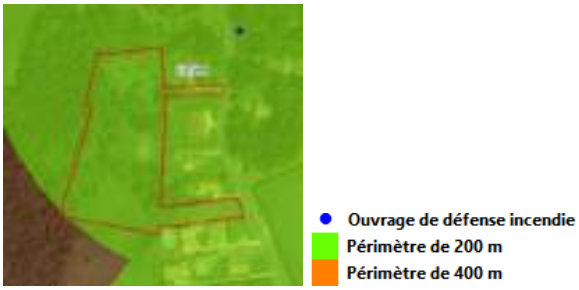
Npr, 1AUa, UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHb, Npr

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : non collectif. Les ERU seront gérés par des dispositifs autonomes répondant aux normes applicables. Selon la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, le site est localisé sur un secteur présentant un sol de rendzine : la filière préconisée est de type filtre à sable drainé ou tertre filtrant non drainé.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Les investigations écologiques ont été menées dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, par le bureau d'études ELIOMYS. Un complément a été établi par le bureau d'études SOLER IDE, avec l'approche pédologique pour les zones humides. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLUi, mais jouxte une continuité écologique boisée Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

habitat. Les sondages pédologiques réalisés par SOLER IDE sont négatifs.
Flore / Habitat : Le cortège observé se compose en majorité d'espèces banales typiques des espaces cultivés et/ou remaniés des milieux calcaires aquitains. Sur ce secteur une partie de la végétation héberge un cortège typique de pelouse sèche mésophile (Mesobromion). Il est toutefois en mauvais état de conservation. Un peuplement abondant d'Origan (Origanum vulgare) a été observé, ainsi que des espèces typiques de pelouse sèche. La végétation observée ne présente pas de potentialité d'accueil pour des plantes protégées.
Aucune potentialité de présence de zone humide n'a été identifiée.

➲ Le niveau d'enjeu sur la flore pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Faune :

Concernant l'avifaune, les espèces contactées sont communes en Gironde. Le site de La Gueynotte est utilisé comme espace d'alimentation par les espèces forestières du massif voisin. Le site ne présente pas de potentialité d'accueil pour la reproduction d'oiseaux.

➲ Le niveau d'enjeu sur l'avifaune pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les insectes, le site abrite un important peuplement d'Origan, qui est la principale plante-hôte de l'Azuré du serpolet (*Phengaris arion*). L'Azuré du serpolet est potentiellement présent sur le site, au regard de la présence de cet habitat. A noter également la présence de l'Azuré bleu-Céleste (*Lysandra bellargus*), papillon typique de ces milieux thermophiles.

➲ Le niveau d'enjeu sur les insectes pour le site de La Gueynotte est évalué comme « moyen » par le bureau d'étude Eliomys.




Pelouse sèche mésophile favorable à l'Azuré du serpolet (photo : Y. BERNARD / ELIOMYS) / En orange, zone d'emprise du secteur favorable à la reproduction de l'Azuré du Serpolet (source : ELIOMYS).

Concernant les reptiles, on note la présence régulière du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) au niveau des lisières de chaque parcelle. La Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*) est probablement présente au niveau des lisières. Ces deux espèces communes en Gironde bénéficient d'un statut de protection (article 2 de l'arrêté du 19 novembre 2007).

➲ Le niveau d'enjeu sur les reptiles pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les mammifères, le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) est potentiellement présent en phase alimentaire (statut de protection au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007). Ce site est également utilisé potentiellement comme zone de transit ou d'alimentation par les chauves-souris, surtout au niveau de la lisière forestière.

➲ Le niveau d'enjeu sur les mammifères pour le site de La Gueynotte est évalué comme « faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Aucune zone humide stagnante ou courante n'étant présente, le site n'est pas favorable à la présence d'amphibiens et d'odonates, mis à part quelques individus en déplacement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

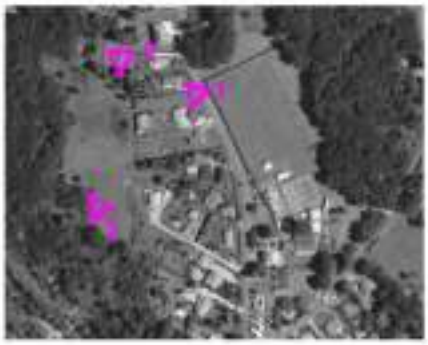


Figure 55 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33157_2

Sondages pédologiques

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de « La Gueynotte » est situé en deuxième ligne par rapport à la rive ouest de la RD 238. Il s'agit d'une clairière positionnée entre une première ligne d'urbanisation positionnée en vis-à-vis des principaux équipements publics municipaux (Mairie, École, équipements sportifs…), et une lisière d'espace boisé. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est partiellement compris dans le périmètre réglementaire associé à l'Eglise Notre-Dame.	Moyen





Photographies du site





Clichés photographiques réalisés in situ le 2 juillet 2021 (METROPOLIS)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Vue depuis la D238 sur le contexte existant pour la partie Nord su site de « La Gueynotte » (source : Google Earth).

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non (et hors emprise du PPR_{MT} applicable) Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Faible



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

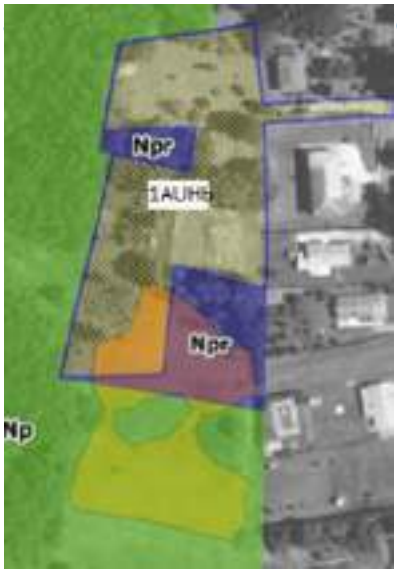
☞ Les éléments présentés ci-après dressent une synthèse des éléments figurant dans le rapport de présentation du PLU révisé d'Espiet, et approuvé fin 2024.

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études Eliomys durant la deuxième partie de l'été 2021 ont montré l'existence sectorisée d'habitats favorables à la reproduction de l'Azuré du serpolet (Origan recensé en abondance). Si la présence du papillon sur le site est potentielle, sa présence sur la commune est quant à elle avérée. Le secteur favorable à la reproduction du papillon sur le site de La Gueynotte a été géoréférencé par Eliomys. Son état de conservation est toutefois mauvais.

Sur la partie Nord du site de « La Gueynotte », l'emprise de la zone 1AUHb s'applique sur des jardins privés situés à l'arrière d'habitations existantes, et dotés de quelques plantations d'agrément. La zone 1AUHb comporte également un appendice, visant à permettre le bouclage viaire de l'opération d'aménagement (connexion avec la D238, via la mobilisation d'un accès déjà existant).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Dans le cadre de l'aménagement de La Gueynotte, l'évitement complet du secteur à Origan ne peut être mené de par sa position dans le site. Or, il n'existe pas d'autre alternative sur la commune d'Espiet pour proposer un développement urbain permettant de satisfaire aux besoins en logements, tout en répondant aux prescriptions du SCOT du Grand Libournais (par rapport aux enveloppes urbaines) et au besoin de proximité école) et l'accès au transport collectif.



Aussi, des mesures ont été adoptées afin de réduire le niveau des incidences sur l'Azuré du serpolet.

Tout d'abord, l'emprise globale de la zone 1AUHb a été travaillée afin de réduire celle-ci et préserver autant que possible les habitats favorables à la reproduction du papillon de l'urbanisation du site (impact permanent). Les secteurs préservés de l'urbanisation sont classés dans un sous-secteur spécifique : Npr. Cet outil réglementaire vise à assurer le maintien des habitats à Origan dans le cadre de l'opération d'aménagement. L'impact potentiel de la zone constructible sur l'habitat de l'Azuré du serpolet, est estimé à environ 646 m² (remarque : contre un peu plus de 1000 m² lors de l'arrêt du PLU d'Espiet). La partie Sud évitée est reclassée en zone Np.

Une petite bande arborée, issue de la zone de feuillus attenante (et classée en Np), est conservée et couverte par un zonage Npr.

Les sujets arborés associés, favorables à l'accueil de la biodiversité locale (oiseaux et insectes notamment) seront ainsi maintenus et pourront faire l'objet d'une mise en valeur dans le cadre de l'aménagement du site.

Par ailleurs, l'OAP édicte les orientations d'aménagement suivantes concernant la zone Npr :

- Une voie de desserte interne est nécessaire. L'OAP permet uniquement la réalisation de l'emprise strictement nécessaire au passage de la voie, en recherchant une conception de moindre impact écologique (c'est-à-dire privilégiant une emprise de voirie hors des secteurs à enjeu).
- Lors de la phase de travaux, il est attendu le stockage des terres qui seront excavées de la zone à enjeu sur le secteur Npr. Celles-ci seront conservées sur site, afin de conserver la banque de graines d'Origan. Les terres conservées devront être restituées sur site, sur les secteurs ayant vocation à accueillir les espaces verts. Il s'agit ici de favoriser un réensemencement par l'espèce Origan sur ces derniers. L'OAP préconise également la gestion douce des espaces verts, notamment la fauche tardive, afin de permettre la bonne reprise des secteurs réensemencés avec de l'Origan.
- L'aménageur devra assurer l'entretien du site Npr, moyennant une gestion écologique adaptée à la nature des milieux (fauche tardive).

Outre ces mesures demandées dans l'OAP « La Gueynotte », un site de compensation des atteintes à l'Azuré du serpolet est également inscrit dans le PLU d'Espiet. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre de mesures compensatoires, si le site est effectivement urbanisé. Il s'agit du secteur bénéficiant d'une prescription surfacique de type L.151-23 du Code de l'Urbanisme, vers Cournelon. Ce secteur tend à s'enfricher, ce qui pourrait induire à terme la fermeture des milieux qui contribuent à la reproduction (avérée) de l'Azuré du Serpolet. Le site identifié par l'article L.151-23 CU couvre une superficie de 11670 m².



Site de compensation éventuelle, identifié au titre du L.151-23 CU

Afin de permettre une meilleure intégration des enjeux liés à la biodiversité locale, l'OAP propose également les mesures de réduction et d'accompagnement suivantes :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Le maintien d'une bande tampon à caractère naturel (non bâtie et végétalisée), d'une épaisseur de 5 m minimum aux abords de l'ensemble boisé adjacent : il s'agit ici de réduire la pression d'origine anthropique sur la lisière forestière, favorable à l'expression de la biodiversité locale (notamment le déplacement des chiroptères, ou encore l'accueil du Lézard des murailles ou de la Couleuvre Verte et Jaune).
- La plantation d'arbres de haute tige et de haies, et en accompagnement de la voirie : l'OAP permet de conforter la place du végétal au sein de l'opération d'aménagement et permet d'offrir des micro-habitats pour la faune locale. Le parti d'aménager esquisse ainsi une trame verte à l'échelle de ce nouvel ensemble urbain et concourt à la circulation de la petite faune inféodée aux milieux urbanisés.
- Par rapport aux futures plantations, une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et les haies, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, l'OAP invite à se référer au guide « *Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine* », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.
- L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts et autres espaces libres de construction, est proscrit.
- Afin de mieux intégrer les enjeux de préservation de la faune nocturne (chauves-souris notamment), des mesures plus spécifiques sont proposées :
    - Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.
    - Une attention particulière est recommandée par rapport à l'éclairage de l'espace public et privé, afin de limiter les effets de la pollution lumineuse sur la biodiversité nocturne notamment. A titre d'exemple, peuvent être proposés : la modulation temporelle de l'éclairage (durée, fréquence, plage horaire d'allumage / extinction…), le choix de luminaires adaptés (direction de l'éclairage, forme et hauteur du luminaire, intensité lumineuse…), etc.

Afin de créer des conditions favorables à l'établissement d'un cadre de vie « urbain » plus qualitatif pour les futurs habitants, et faire également de l'ensemble de la zone Npr un espace partagé (mais qui tienne compte de la singularité de certains milieux), l'OAP émet les orientations d'aménagement suivantes :

- Le secteur Npr devra constituer un espace ouvert au public. Cet espace pourra à terme être géré par la commune.
- Les espaces constitutifs du secteur Npr, pourront faire l'objet d'aménagements légers et démontables, sans excavation ou exhaussement du sol (mobilier urbain ou ludique), et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt écologique du site.
- Concernant les plantations d'arbres et de haies, il est attendu une attention forte sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant : il s'agit d'une mesure contribuant à une meilleure prise en compte de l'impact de la libération des pollens dans l'air ambiant sur la future population résidente (d'autant plus que le changement climatique a pour corollaire des saisons polliniques plus précoces et plus longues).
- Au-delà de la plantation d'arbres de haute tige, l'OAP invite à ce que les voies de desserte principales soient accompagnées d'un aménagement paysager qualitatif.

L'OAP propose également des mesures afin de réduire les risques induits, liés à l'urbanisation du site de La Gueynotte :

- Conjointement à l'application du règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales, l'OAP demande que la liaison douce soit perméable et que les aires de stationnement non couvertes puissent permettre l'infiltration des eaux pluviales. Par cet ensemble de mesures, le document d'urbanisme concourt à la maîtrise des ruissellements urbains et à leurs incidences à l'aval (que ce soit en termes d'inondation ou encore de dégradation de la qualité des eaux des cours d'eau).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Par rapport au risque incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un PEI identifié comme « disponible » par le SDIS. L'OAP demande également que soit évitée la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable. Il s'agit-là de s'assurer que les dispositifs de défense en cas d'incendie sont bien en capacité de défendre les personnes et les biens présents sur le site, mais aussi de limiter la propagation d'un feu vers les espaces urbains et naturels environnants. La nécessité de prendre en compte le risque feux de forêt avec les OLD, est rappelée.

Des besoins en compensation écologique ont été planifiés dans le PLUi (et dans le PLU révisé d'Espiet approuvé), dans une logique d'anticipation si l'aménagement du site est avéré. Globalement, les incidences résiduelles potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles » .





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

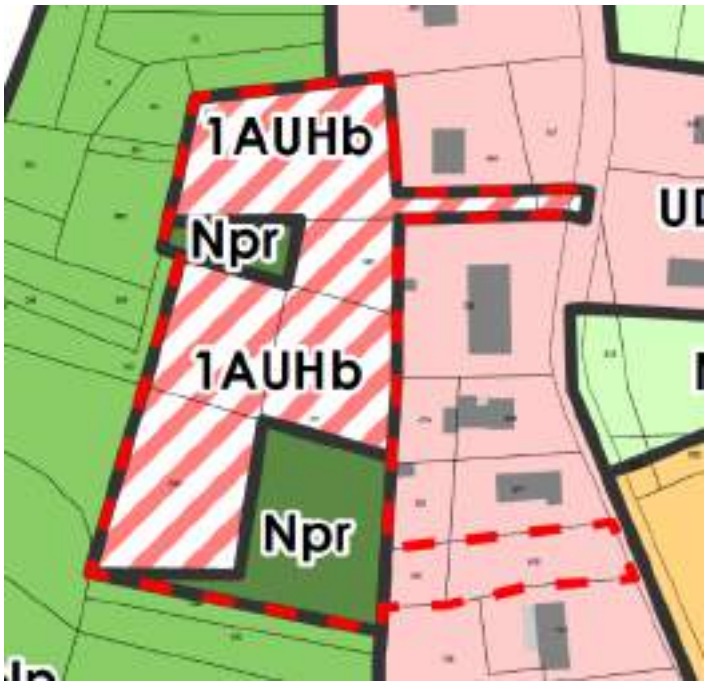
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.
- Protection/mise en défens des milieux forestiers et de leurs abords, et des milieux calcicoles favorables à l'Azuré du Serpolet (zone Npr) ;
- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches, en s'appuyant sur la diffusion de documents cartographiques et pédagogiques lors des réunions de chantier et la mise en place de panneaux d'alerte in situ.
- Eviter le travail nocturne (entre 20h et 7h) afin d'éviter les risques de collision avec les espèces de chiroptères pouvant exploiter les boisements périphériques, et le dérangement des individus d'espèces.
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. Aucun stockage de produits, ni parcage d'engin, n'est autorisé sur la zone Npr.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'OAP est complétée par la disposition suivante : « Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. »

Il s'agit ici de prendre en compte le plan d'actions mené par le Syndicat d'Arveyres pour reconquérir la ressource en eau potable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : ESPIET

OAP « Vieux Gombaud »

L'OAP « Vieux Gombaud » est issue de la révision du PLU d'Espiet, approuvée fin 2024.

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

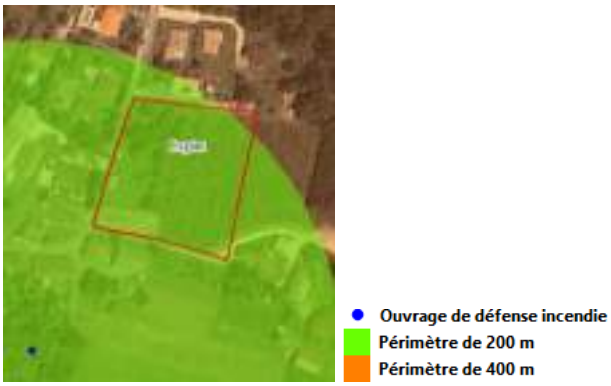
1AUH

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHh

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : non collectif. Les ERU seront gérés par des dispositifs autonomes répondant aux normes applicables. Selon la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, le site est localisé sur un secteur présentant un sol de rendzine : la filière préconisée est de type filtre à sable drainé ou tertre filtrant non drainé.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Les investigations écologiques ont été menées dans le cadre de la révision du PLU d'Espiet, par le bureau d'études ELIOMYS. Un complément a été établi par le bureau d'études SOLER IDE, avec l'approche pédologique pour les zones humides. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLUi	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques réalisés par SOLER IDE sont négatifs.
Flore / Habitat : Le cortège observé se compose en majorité d'espèces banales typiques des espaces cultivés et/ou remaniés des milieux calcaires aquitains. A noter la présence d'une vigne abandonnée. La végétation observée ne présente pas de potentialité d'accueil pour des plantes protégées.



Vigne abandonnée sur le secteur 1AUh (photo : Y. BERNARD / ELIOMYS)

Faune :

Concernant l'avifaune, les espèces contactées sont communes en Gironde. Le site de Vieux Gombaud ne constitue pas des habitats importants pour ce groupe : quelques individus fréquentent ce site ponctuellement. Le site ne présente pas de potentialité d'accueil pour la reproduction d'oiseaux.

➲ Le niveau d'enjeu sur l'avifaune pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les insectes, aucun enjeu particulier n'a été détecté sur le site de Vieux Gombaud.

➲ Le niveau d'enjeu sur les insectes pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les reptiles, on note la présence régulière du Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) au niveau des lisières de chaque parcelle.

➲ Le niveau d'enjeu sur les reptiles pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Concernant les mammifères, le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) est potentiellement présent en phase alimentaire (statut de protection au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007).

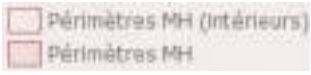
➲ Le niveau d'enjeu sur les mammifères pour le site de Vieux Gombaud est évalué comme « très faible » par le bureau d'étude Eliomys.

Aucune zone humide stagnante ou courante n'étant présente, le site n'est pas favorable à la présence d'amphibiens et d'odonates, mis à part quelques individus en déplacement.



Figure 92 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33157_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur du « Vieux Gombaud » est situé à proximité immédiate du hameau ancien. Le site est positionné en bordure d'une voie communale d'emprise modeste justifiant l'usage d'un sens unique. Il est constitué d'un ancien verger ainsi que d'un foncier anciennement agricole, la plantation de vignes ayant été arrachée. Patrimoine architectural et/ou paysager : /   **Photographies du site**     Clichés photographiques réalisés in situ le 2 juillet 2021 (METROPOLIS)	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non (hors périmètre du PPR_{MT} applicable) Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



PPRMT



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ Les éléments présentés ci-après dressent une synthèse des éléments figurant dans le rapport de présentation du PLU révisé d'Espiet, et approuvé fin 2024.

L'objectif du PLUi est ici de permettre la création d'hébergements à destination d'un public sensible (personnes autistes), en lien avec l'établissement de Camblanes-et-Meynac.

Le site est aujourd'hui occupé par une friche viticole et un jardin de particulier planté (verger). Il ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan écologique. Le bureau d'études Eliomys a indiqué d'ailleurs un niveau d'enjeu évalué comme « très faible » sur ce site.

Ce futur lieu d'hébergements va s'implanter en limite avec une zone agricole, pouvant potentiellement induire des nuisances ou des conflits d'usages, qu'il convient de considérer. A cet effet, l'OAP demande qu'un espace tampon d'une largeur minimale de 10 mètres soit réalisé en mitoyenneté des espaces agricoles. Cet espace tampon comportera une haie de bourrage composée d'essences locales, alternant les essences arbustives et les sujets de hautes tiges. Il s'agit-là de proposer des modalités d'aménagement permettant de pacifier autant que possible la future cohabitation entre les sphères « urbaine » et « productive ».

A l'instar du site de La Gueynotte, une attention particulière est requise quant au choix des espèces mobilisées pour les plantations d'arbres et la haie, afin d'éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. A cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique. Une attention doit être également portée quant au choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant. Par cette mesure, le PLUi entend favoriser la mise en place d'un aménagement paysager plus qualitatif et qui soit bénéfique à la fois pour la biodiversité locale et les futurs résidents de ces hébergements (notamment sur le plan de la santé publique).





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Notons que l'OAP de Vieux Gombaud demande que les constructions s'implantent en recul de l'espace public autant que possible, afin que soit préservé le verger existant. Rappelons que le règlement de la zone 1AUH précise que tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf.

Concernant les risques, les mesures adoptées sont similaires à celles édictées pour « La Gueynotte » (notamment eu égard à la gestion des eaux pluviales ou encore les dispositions relatives à la défense du site en cas d'incendie).

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile..



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

G. GOURS

Commune : GOURS
OAP « Le Barail de Pécou »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

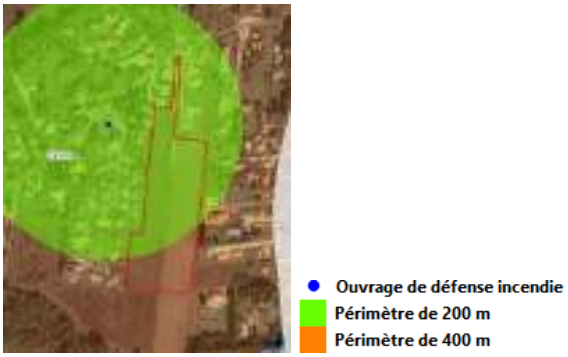
UB et 1AUa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHe

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais gagnerait à être renforcé sur la partie Sud



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Flore / Habitat : Cette zone est occupée majoritairement par de la prairie de fauche et des jardins inaccessibles. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeu. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ZAU. Les habitats de la ZAU sont favorables aux oiseaux, invertébrés et micromammifères.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 121 : Cartographie des habitats de la ZAU 33191_1



Figure 122 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33191_1



Figure 123 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33191_1

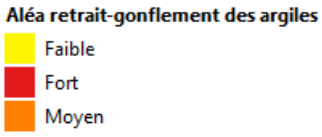
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

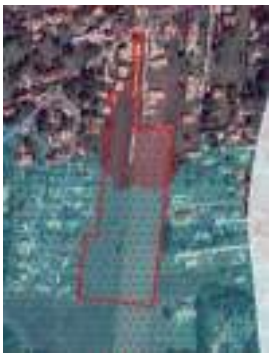
Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé dans le faubourg de Gours vers son extrémité Nord, accessible par la rue de Pécou au Nord, la route de Périgueux (D1089) au Sud et ainsi que la rue Victor Hugo à l'Est. Il s'agit d'un secteur résidentiel enclavé par des habitats de type pavillonnaire de part et d'autre et ce secteur dispose également d'une zone naturelle au sud. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la Rue de Pécou*  *Vue depuis la D1089*	Faible

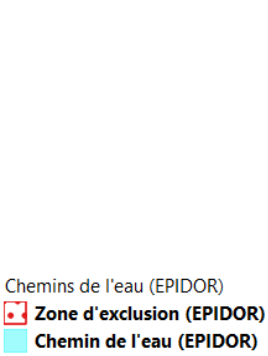
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (la limite Sud de l'OAP est située à 100 m de la Route de Périgueux (= D1089)). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non   	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE











Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu notable identifié par le bureau d'études SOLER IDE. Toutefois, l'OAP promeut un parti d'aménager :

- qui accorde une place assez marquée au végétal, et notamment aux éléments arborés (haie qualitative épaisse multistrate et plurispécifique, plantation d'arbres de haute tige), favorables à l'accueil de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : avifaune, insectes, micromammifères…). Les espèces mobilisées pour les plantations devront ainsi faire écho au guide du CBNSA, contribuant ainsi à promouvoir des espèces à vocation écologique et paysagère.
- qui ménage un recul de 10 m minimum paysager et planté sur la frange sud de l'opération, jouant ainsi le rôle d'espace tampon vis-à-vis des espaces agricoles contigus.
- qui demande que les clôtures séparatives, dans la mesure où elles sont réalisées, soient traitées de manière légère.

Ces mesures complémentaires, qui vont ainsi concourir à réduire les incidences sur la biodiversité locale, seront également favorable à la maîtrise des incidences sur le plan paysager.





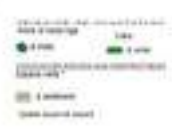


Schéma d'aménagement proposé par l'OAP

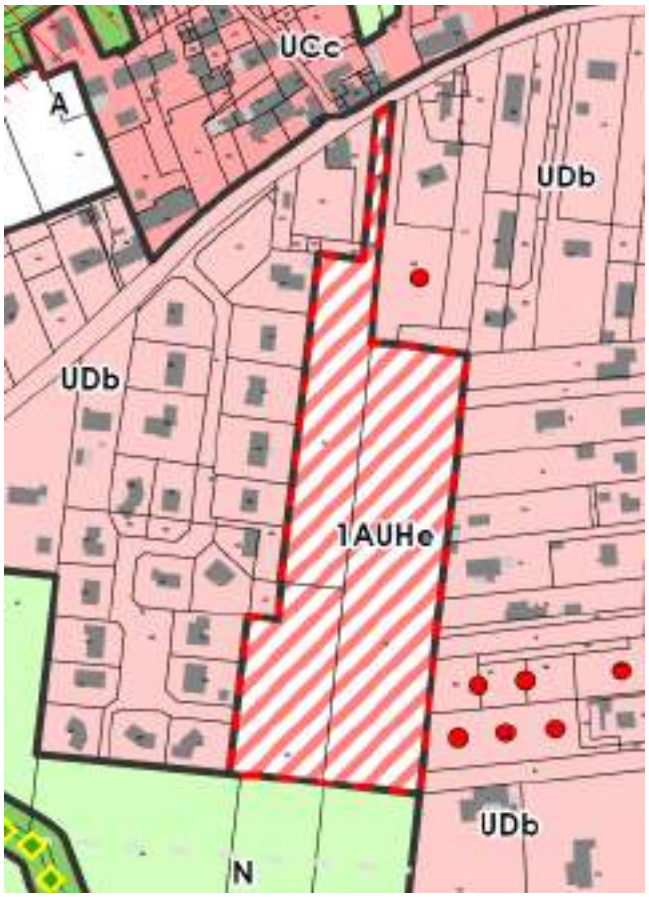
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à considérer. L'OAP rappelle toutefois que le site est potentiellement concerné par l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines (études spécifiques recommandées afin de statuer sur la proximité de la nappe, et mise en œuvre de mesures constructives adaptées le cas échéant).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

H. GUITRES

Commune : GUITRES
OAP « Rue Portail de la Barrière »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

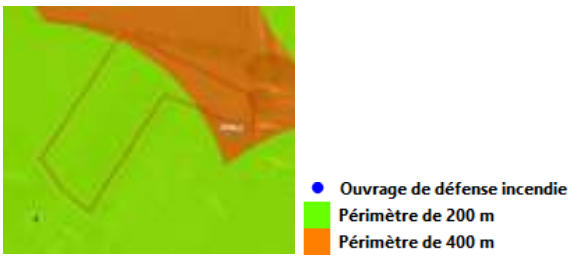
1AUa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UDb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais gagnerait à être renforcé sur la partie Est



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Une zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche pédologique. La majeure partie des sondages pédologiques se sont révélés positifs. Flore / Habitat : Cette zone est occupée majoritairement par de la prairie de fauche et des vignobles. Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées sur la ZAU selon la bibliographie. Il s'agit de l'Orchis à fleurs lâches et de l'Ophioglosse vulgaire. Ces espèces n'ont pas été observées lors du passage, mais elles sont jugées potentielles. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Du Pyracantha, du Mimosa et du Laurier noble, espèces exotiques envahissantes, ont été inventoriées en bordure de la ZAU. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont favorables principalement aux oiseaux, insectes et mammifères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : - Eviter les zones humides	Modéré à fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes

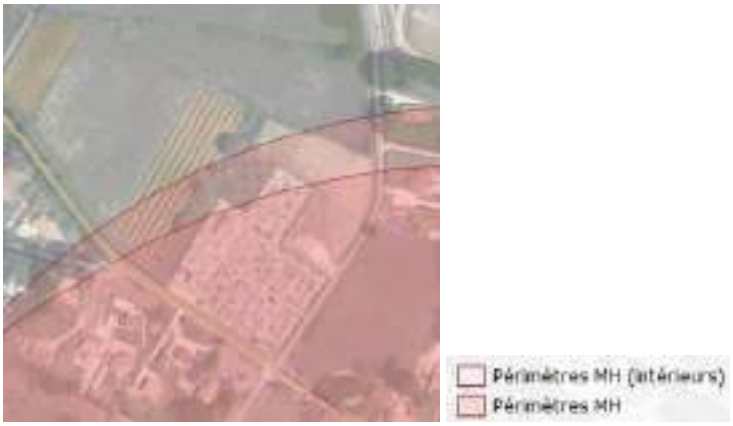


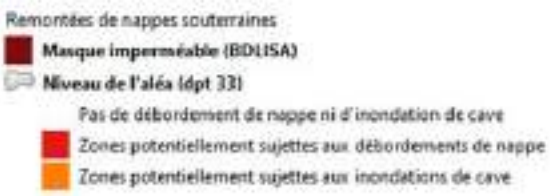




Figure 132 : Cartographie des enjeux présentés par habitat naturel de la ZAU 33198_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du bourg de Guîtres, accessible par la rue Portail de la Barrière (RD247) et le Chemin de Charlemagne. Patrimoine architectural et/ou paysager : le site est partiellement compris dans le périmètre réglementaire associé à l'Ancien domaine de Belle Isle, identifié au titre des Monuments Historiques (MH inscrit). Le site est également concerné par le périmètre règlementaire associé à l'Eglise Notre-Dame, qui est identifiée au titre des Monuments Historiques (MH classé).    *Vues depuis la rue Portail de la Barrière (D247)*  *Vue depuis le chemin de Charlemagne*	Moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Fort
- Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)

- **Zone d'exclusion (EPIDOR)**
- **Chemin de l'eau (EPIDOR)**

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique, le site « Rue Portail de la Barrière » présente des enjeux mis en évidence par le bureau d'études SOLER IDE.

Tout d'abord, les investigations écologiques ont identifié une zone humide au niveau de la zone UDb, sur le critère pédologique. L'urbanisation du site peut entrainer la destruction partielle ou totale de la zone humide. L'évitement de la zone humide n'ayant pas pu être réalisé, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée. Il convient de souligner que la zone UDb est associée à une opération d'aménagement d'ensemble devra *a minima* porter sur une surface de 14 000 m². Au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau sera donc requis. De facto, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seront émises. Des mesures compensatoires pourront être nécessaires, le cas échéant.

De plus, l'Orchis à fleurs lâches et l'Ophioglosse vulgaire sont des espèces floristiques potentiellement présentes sur le site. L'OAP prend en considération ces potentialités et édicte une orientation d'aménagement spécifique. Aussi, si leur présence est confirmée :

- Pour l'Ophioglosse vulgaire : l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre une translocation des individus d'espèce.
- Pour l'Orchis à fleurs lâches : l'aménagement du site devra strictement éviter la/les station(s) de l'espèce.

Par ailleurs, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer de la présence / absence de ces 2 espèces floristiques.

En outre, le site présente des habitats de type prairie de fauche et vignobles, favorables à l'expression de la faune inféodée aux milieux ouverts, et notamment les oiseaux, les mammifères ou encore les insectes. Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, et en complément des dispositions figurant dans le règlement écrit (limitation de l'ES à 30% en UDb, taux de pleine terre…), l'OAP édicte les partis d'aménager suivants :

- En lisière de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
- Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

En mesures d'accompagnement, l'OAP recommande la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espace libres ou verts.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeu particulier. Toutefois, afin de réduire les conflits d'usages potentiels lié à la juxtaposition avec des espaces agricoles, un recul de 10 m minimum paysager et planté est attendu sur la frange nord de l'opération. Il s'agit donc ici de ménager un espace tampon vis-à-vis de ces milieux.

Il convient également de rappeler que du fait que le site soit concerné par le périmètre règlementaire associé à l'Eglise Notre-Dame (MH classé), la sollicitation de l'ABF sera requise en vue de l'aménagement du site.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Elles sont toutefois évaluées comme potentiellement « fortes » par rapport aux zones humides en cas de non-respect du principe de réduction attendue.

Des investigations écologiques complémentaires sont recommandées sur le site « Rue Portail de la Barrière », et associées à des mesures de suivi dans le cadre du PLUi.



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Pyracantha, Mimosa et Laurier noble



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

I. IZON

Commune : IZON

OAP « Fosse du Moulin »

Remarque : Le site « Fosse du Moulin » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Fosse du Moulin ».

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

UC

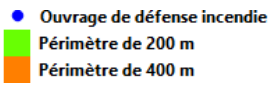
Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais gagnerait à être renforcé sur la partie Sud





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : oui Un patch de végétation présentant un caractère hygrophile plus important a été observé sur site (inventaire des zones humides). Cette entité de zone humide ponctuelle couvre une superficie de 215 m². Les inventaires pédologiques ont quant à eux montré l'absence de sols caractéristiques des zones humides.	Globalement « faible », mais « fort » pour ce qui concerne la zone humide

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site présente une sensibilité très faible vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

Favoriser la plantation de haies et/ou bosquets (espèces indigènes) pour accroitre les potentialités d'accueil pour la faune. La mosaïque ainsi formée peut apporter une diversification et un enrichissement de la faune (reptiles, oiseaux et petits mammifères) fréquentant le site.





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Fosse du Moulin » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par la RD242 (section Avenue du Maréchal Leclerc) au Sud, ainsi que par la route de la Fosse du Moulin, au Nord. Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain, le secteur est en situation de dent creuse à l'Ouest, et comporte une partie bâtie à l'Est. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH	Faible



Vue depuis l'avenue du Maréchal Leclerc

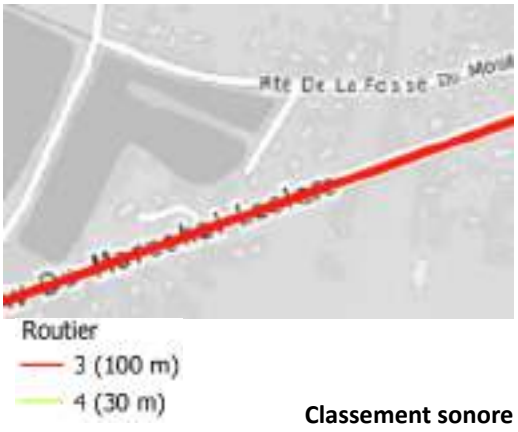


Vue depuis la Route de la Fossé du Moulin

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 en classe 3) => mise en place des mesures constructives requises (isolement acoustique) dans la bande des 100 m Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen







Classement sonore



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site est marqué par la présence d'une zone humide, mise en lumière à la faveur des investigations de terrain réalisées *in situ*. L'urbanisation du site pourrait conduire à sa destruction. Le PLUi évite sa suppression. En effet, la zone humide (prairie humide eutrophe de 215 m²) est identifiée dans la procédure : l'outil l.151-23 CU est mobilisé afin de s'assurer de sa préservation dans le cadre de l'aménagement urbain. La prescription surfacique apposée ne se résume pas à la seule emprise de la ZH : un espace tampon de 5 m est également inclus dans cette prescription.

L'OAP demande par ailleurs un espace vert tampon de 5 m en complément du secteur ZH identifié au titre du L.151-23. L'OAP conçue favorise également le renforcement de la présence du végétal sur le site par le plan de composition qu'elle propose, ainsi que par les orientations d'aménagement qui l'accompagnent. Il est attendu que la végétalisation du site soit qualitative sur le plan écologique, paysager et de la santé publique (éviter la concentration d'espèces au fort potentiel allergisant).

- **Ces mesures contribuent à réduire les incidences sur la biodiversité locale, ainsi que sur le paysage urbain produit.**

L'OAP rappelle également que le site est potentiellement sujet aux remontées de nappes (alerte au porteur de projet), et que des mesures d'isolement acoustique sont nécessaires eu égard à l'identification de la D242 dans l'arrêté préfectoral de Gironde portant sur le classement sonore.



Extrait du schéma d'intention proposée par l'OAP



Extrait du zonage proposé sur le site

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels (ZH) par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Graveyron »

Remarque : Le site « Graveyron » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Graveyron ».

Secteur

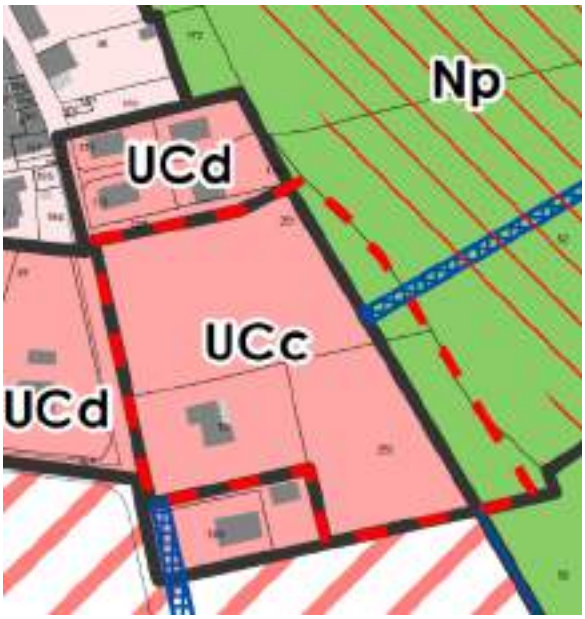


Zonage du document en vigueur

UC et N

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

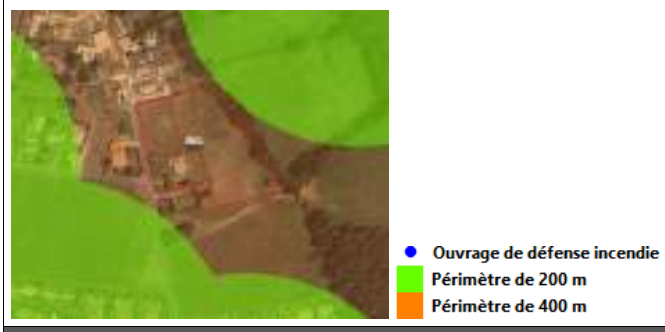
UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non, mais le ruisseau du Cante-Rane est situé à environ 200 m à l'Est du site (depuis le fond de parcelle)
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : dans un périmètre de 400 m => la défense incendie gagnerait à être renforcée localement



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : pas d'intersection avec un périmètre, mais le site jouxte le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » et la ZNIEFF de type 2 associée Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente pas un intérêt majeur vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces étant communes à très communes.	Moyen, compte tenu de la présence de zone à enjeux en limite Est

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : L'alignement arboré de la frange doit être préservé et intégré à l'aménagement global du site pour conserver l'intérêt écopaysager et faunistique du site.   	du site
Contexte paysager et urbain	**Enjeu**
Localisation : Le secteur « Graveyron » est localisé au Nord-Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par l'Avenue de Cavernes à l'Ouest, ainsi que par le ruisseau de Cante-Rane plus à l'Est. Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, le secteur est en situation de dent creuse au Nord, et comporte une partie bâtie au Sud. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE




Vues depuis l'avenue de Cavernes

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, mais la zone rouge du PPRi est proche du site à l'Est Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non, mais proche	Moyen







PPRi en vigueur



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site est marqué par la présence, à l'Est de celui-ci, d'espaces agricoles couverts par l'emprise du site Natura 2000, ainsi que par le PPRi en vigueur. Au regard de ces éléments, l'emprise de l'OAP a été définie de façon à éviter cette zone d'enjeu.

Les investigations de terrain réalisées sur le site pointent l'intérêt écologique portée par la haie bocagère marquant la limite avec la zone Natura 2000. Bien que située hors emprise de la zone constructible, le schéma d'aménagement de l'OAP demande son maintien. Elle est précédée par un espace tampon compris dans le périmètre de l'OAP, mais **inconstructible au zonage (zone Np)**. Ce recul urbain (d'une profondeur de 20 m environ) sera valorisé sous la forme d'un espace vert commun. Par ce recul, le PLUi réduit les incidences négatives sur les habitats naturels proches et la faune locale associée.

Comme pour l'OAP « Fosse du Moulin », les orientations d'aménagement contribuent à proposer un parti d'aménager plus qualitatif, et permettant de limiter les incidences sur la biodiversité locale et le paysage.

L'OAP rappelle également que le site est potentiellement sujet aux remontées de nappes.



Extrait du schéma d'intention proposée par l'OAP

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux environnants
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels/agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile..

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Canterane »

Remarque : Le site « Canterane » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Canterane ».

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

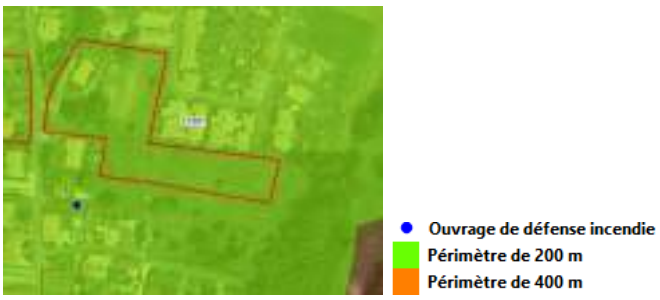
UC et 1AUa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc et N

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : le ruisseau du Cante-Rane est situé à environ 50 m à l'Est du site (depuis la frange Est du site couvert par l'OAP)
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)

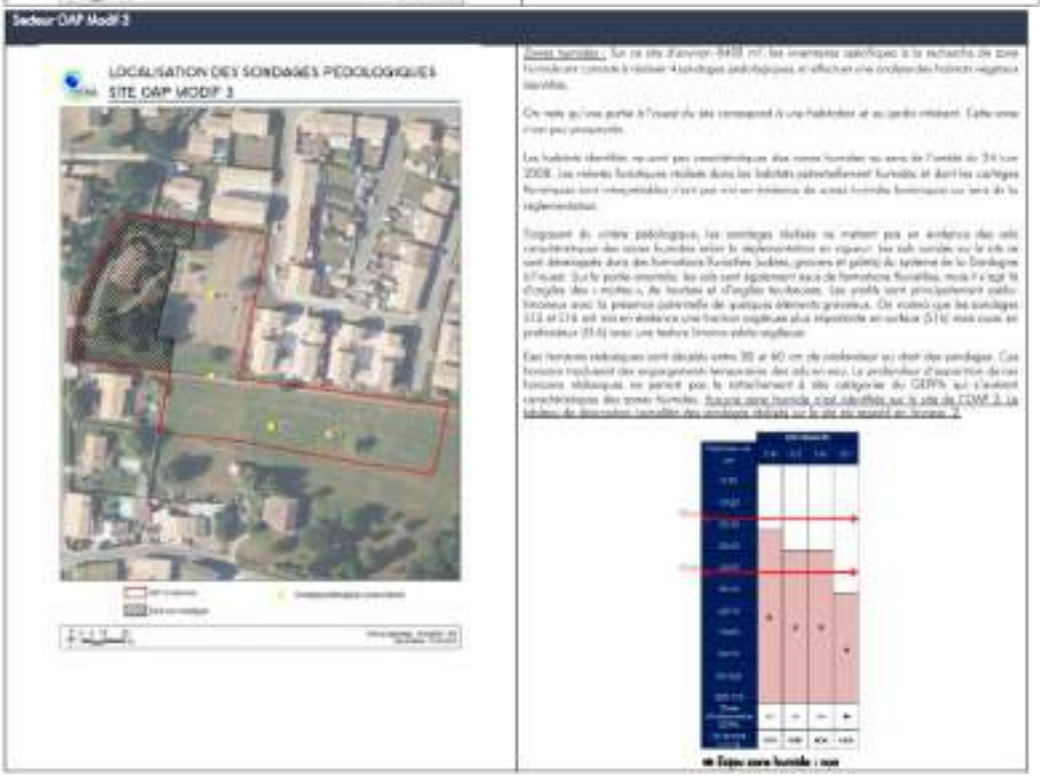


Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente pas de forte sensibilité vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. À noter que la prairie de fauche peut être plus attractive dans sa moitié Est, puisqu'elle borde un boisement qui peut accueillir une bonne diversité animale.	« Faible » sur le site à proprement parler, mais proximité des enjeux écologiques liés au Cante-Rane à considérer

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :
Le site présente des potentialités d'accueil pour la faune (insectes, oiseaux et petits mammifères) pouvant être développées par une fauche différenciée et tardive permettant d'augmenter les secteurs d'alimentation et de reproduction.





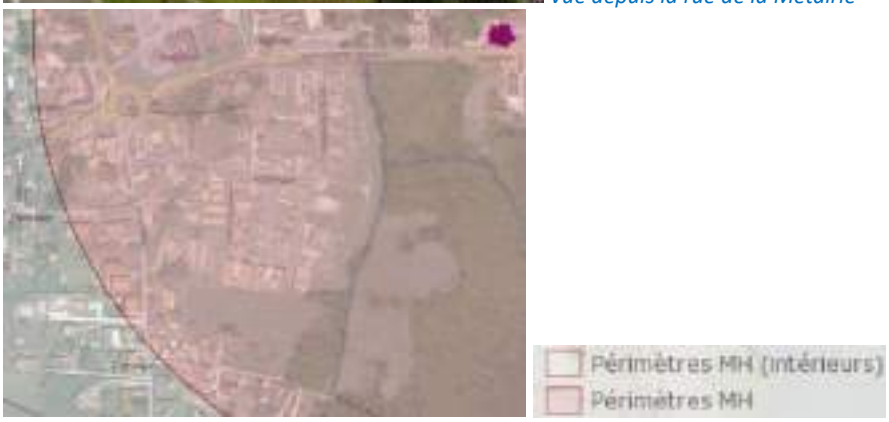
Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Cante-Rane » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon, au Sud de la RD242. Il est délimité par la rue de Ferreyre à l'Ouest, ainsi que par la rue de la Lande au Sud, et le ruisseau de Cante-Rane à l'Est. Le site est en situation de dent creuse, essentiellement entouré par de l'habitat pavillonnaire, le long de la rue de Ferreyre, et par de l'habitat semi-collectif au Nord entre la rue de Ferreyre et le ruisseau de Cante-Rane.	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Patrimoine architectural et/ou paysager : dans le périmètre MH associé à l'Eglise Saint-Martin

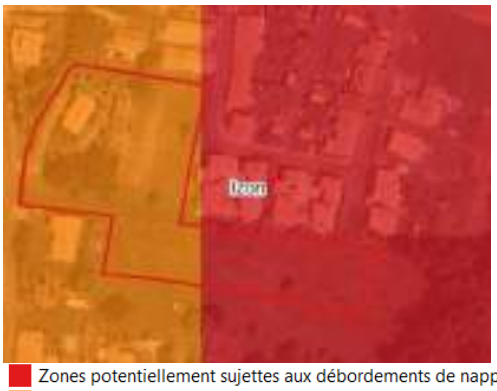


Vue depuis la rue de la Métairie



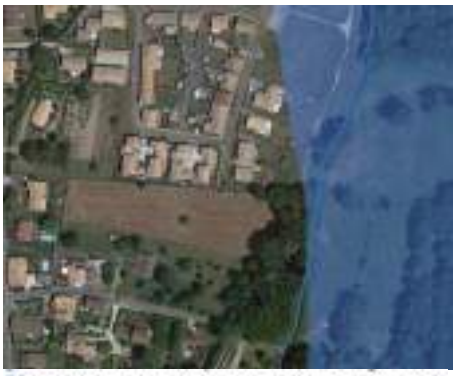
Source : Atlas des Patrimoines

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, mais le secteur du Bordieu des Dagueys a témoigné une problématique d'inondation à plusieurs reprises, et notamment lors de la crue observée du 17 au 18 juin 2021. Les parcelles en amont de la route RD242 ont été inondées ainsi que les jardins des habitations proches du Cante Rane du lotissement du Bordieu de Dagueys. Le niveau d'eau maximum en amont de la RD242 a atteint la cote de 5.99m NGF lors de l'évènement. Seule l'habitation de la parcelle n°218 est inondée. Ailleurs, les inondations touchent les jardins sans arriver jusqu'aux habitations. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et inondations de cave Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non, mais proche	Fort





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Canalisations de transport de matières dangereuses :

Produits chimiques

Hydrocarbures

Gaz naturel

Chemins de l'eau (EPIDOR)

Zone d'exclusion (EPIDOR)

Chemin de l'eau (EPIDOR)

<u>Focus sur le Cante Rane</u>

Dans la nuit du 17 au 18 juin 2021, une forte activité pluviométrique a entraîné une crue importante du Cante Rane et a été à l'origine d'importantes inondations sur les habitations situées à proximité du cours d'eau. La Cali a donc lancé une étude sur le Cante Rane et de son bassin versant pour diagnostiquer et trouver des solutions afin de réduire le risque d'inondation.

Un rapport a été établi fin 2023 par le bureau d'études Hydro Concept en vue de présenter le fonctionnement du cours d'eau et de son bassin versant, et de définir ultérieurement des scénarii d'aménagements pour limiter le risque inondation.

Des modélisations hydrologique et hydraulique ont été réalisées en parallèle, sur le même logiciel : PCSWMM. Plusieurs modélisations de différentes occurrences de crues ont été réalisées (Q5, Q10, Q30, Q50 et Q100). La zone d'étude de la commune d'Izon étant modélisée en 1D/2D, les résultats de la modélisation sont présentés sous forme de carte d'aléas du risque inondation avec les gammes des hauteurs d'eau :

- En bleu clair : aléa faible (de 5 à 30 cm d'eau)
- En bleu foncé : aléa moyen (de 30 cm à 80 cm d'eau)
- En violet : aléa fort (de 80 cm à 1.20 m d'eau)
- En rouge : aléa très fort (plus de 1.20 m d'eau)

Le lit des ruisseaux étant modélisé en 1D, les surfaces colorées représentent les débordements du lit.

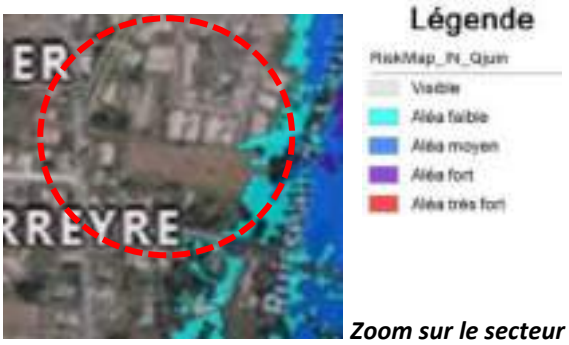
Les cartographies suivantes restituent les aléas du risque inondation, selon les différentes occurrences de crues étudiées, ainsi que pour la crue du 17 au 18 juin 2021.

1/ *Aléa inondation du Cante Rane pour la crue du 17 au 18 juin 2021*

La crue de juin 2021 est l'évènement qui a permis le calage du modèle hydraulique. La carte d'aléa du risque inondation est la suivante.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Zoom sur le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane »

Le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane » est globalement situé hors emprise de la zone d'aléa. La frange Est du site, la plus proche du cours d'eau, est néanmoins partiellement soumise à un aléa de niveau « faible ».

2/ *Aléa inondation du Cante Rane pour une crue quinquennale*

Pour la crue quinquennale (Q5), la carte d'aléa du risque inondation est la suivante.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



L'étude indique qu'au niveau du lotissement du Bordieu de Dagueys, les eaux s'accumulent au niveau du parcours de santé avant d'être évacuées. On retrouve environ 16 cm d'eau sur le secteur de promenade.



Zoom sur le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane »

Le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane » est situé hors emprise de la zone d'aléa. La frange Est du site, la plus proche du cours d'eau, n'est pas soumise à l'aléa. Les zones boisées accueillent toutefois quelques zones inondées.

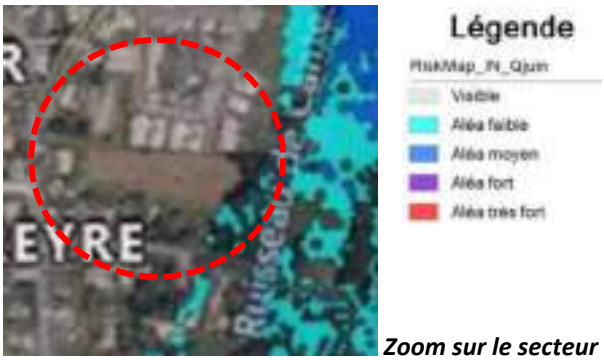
3/ *Aléa inondation du Cante Rane pour une crue décennale*

Pour la crue décennale (Q10), la carte d'aléa du risque inondation est la suivante.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



L'étude indique qu'au niveau du lotissement du Bordieu de Dagueys, les eaux s'accumulent au niveau du parcours de santé avant d'être évacuées. On retrouve environ 19 cm d'eau sur le parcours de santé.



Zoom sur le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane »

Le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane » est situé hors emprise de la zone d'aléa. La frange Est du site, la plus proche du cours d'eau, n'est pas soumise à l'aléa. Les zones boisées accueillent toutefois quelques zones inondées. Celles-ci sont naturellement plus importantes que pour la crue quinquennale en termes d'emprise, mais restent contenues au niveau de la zone boisée.

3/ *Aléa inondation du Cante Rane pour une crue trentennale*

Pour la crue trentennale (Q30), la carte d'aléa du risque inondation est la suivante.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



L'étude indique qu'au niveau du lotissement du Bordieu de Dagueys, les eaux s'accumulent au niveau du parcours de santé avant d'être évacuées. On retrouve environ 22 cm d'eau sur le parcours de santé.



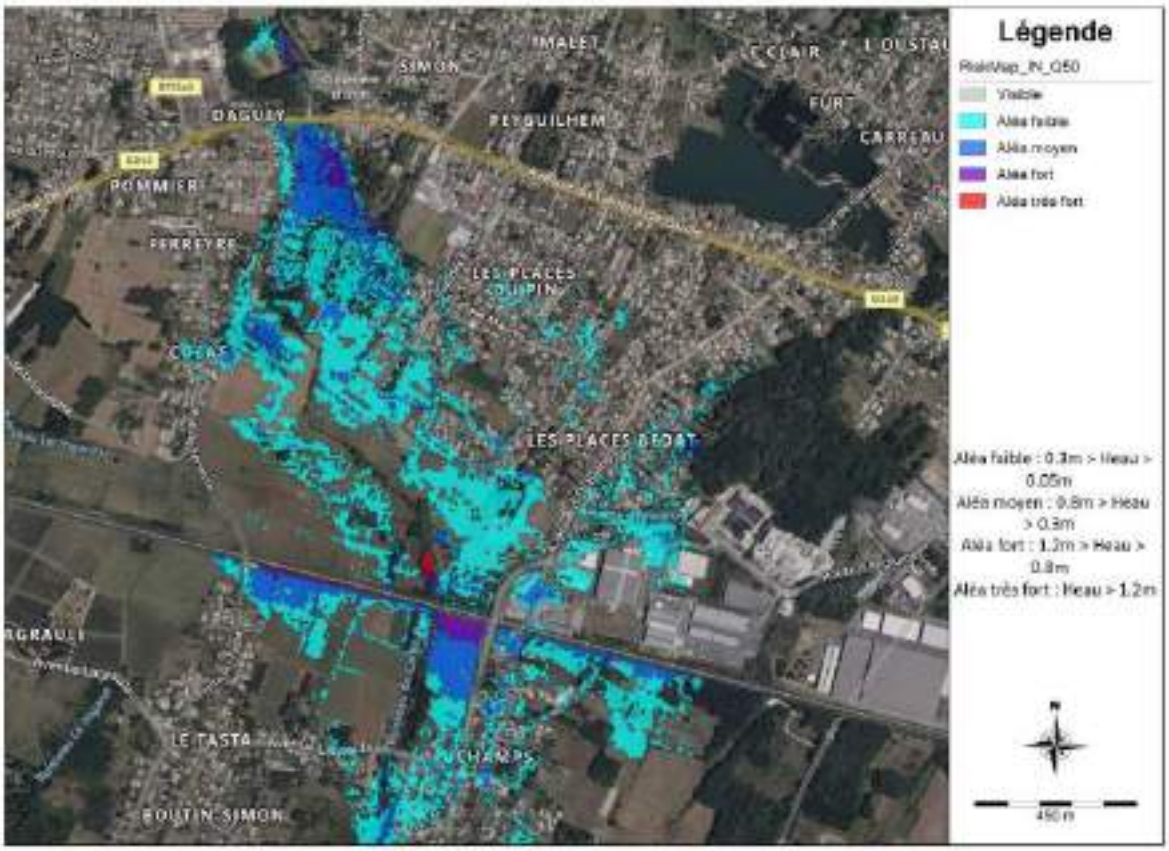
Zoom sur le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane »

Les secteurs potentiellement inondés sont essentiellement compris dans la zone boisée. Toutefois, à la différence des précédentes modélisations, la zone inondée franchit la limite du boisement et vient en limite de l'emprise de l'OAP : la frange Est du site est très ponctuellement inondée par un aléa de niveau « faible ». Mais globalement, le site couvert par l'OAP reste néanmoins et *a priori*, épargné par l'aléa inondation.

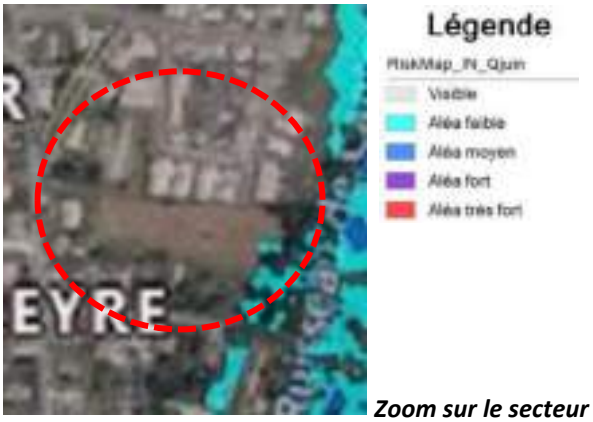
4/ *Aléa inondation du Cante Rane pour une crue cinquantennale*

Pour la crue trentennale (Q50), la carte d'aléa du risque inondation est la suivante.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



L'étude indique qu'au niveau du lotissement du Bordieu de Dagueys, les eaux s'accumulent au niveau du parcours de santé avant d'être évacuées. On retrouve environ 23 cm d'eau sur le parcours de santé.



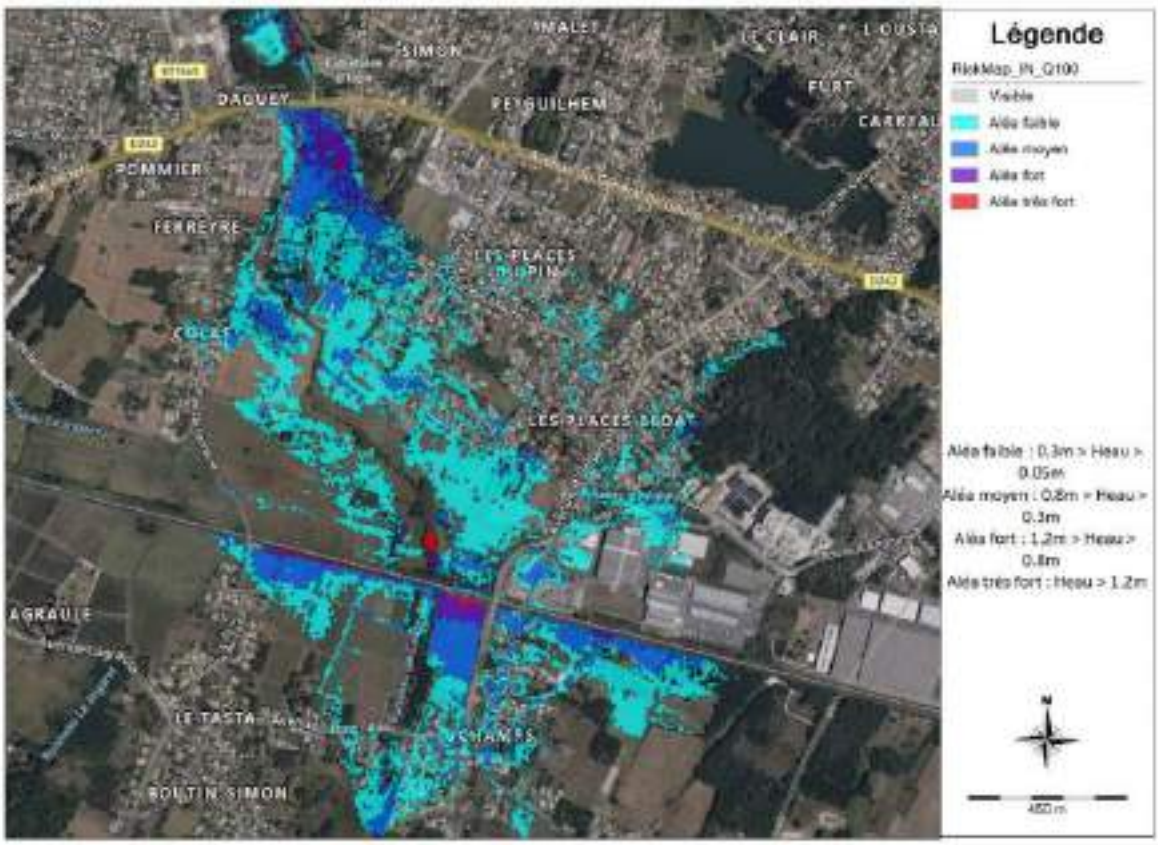
Zoom sur le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane »

A l'instar de la modélisation pour la crue trentennale, le site couvert par l'OAP reste globalement et *a priori*, épargné par l'aléa inondation. Seule la limite de la frange Est, est touchée par l'aléa (de niveau « faible »), de façon très partielle.

4/ *Aléa inondation du Cante Rane pour une crue centennale*

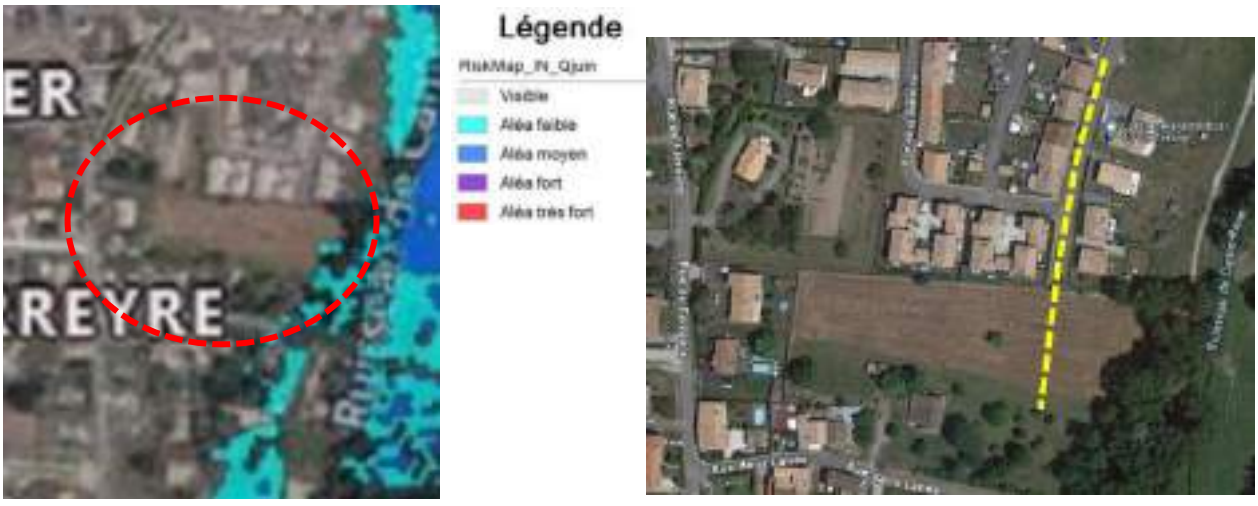
Pour la crue trentennale (Q100), la carte d'aléa du risque inondation est la suivante.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



La crue centennale (Q100) présente un comportement globalement similaire que pour la crue trentennale (Q30) et la crue cinquantennale. Avec, cependant, des débits et des débordements plus importants.

L'étude indique qu'au niveau du lotissement du Bordieu de Dagueys, les eaux s'accumulent au niveau du parcours de santé avant d'être évacuées. On retrouve environ 26 cm d'eau sur le parcours de santé.



Zoom sur le secteur couvert par l'OAP « Cante-Rane »

A l'instar des modélisations pour les crues trentennale et cinquantennale, le site couvert par l'OAP est globalement et *a priori*, épargné par l'aléa inondation. L'emprise de ce dernier reste contenue sur la frange Est du site, et ne franchit pas la limite formée par le prolongement de la rue du Cante-Rane, au Nord de l'OAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5/ *Bilan :*

A l'échelle du secteur du lotissement du Bordieu de Dagueys, l'étude indique que les inondations modélisées ne concernent majoritairement que le parcours de santé et le bas des jardins d'habitations riveraines. Seule la crue de juin 2021 inonde l'habitation de la parcelle n°218.

Concernant le site couvert spécifiquement par l'OAP « Cante-Rane », qui fait l'objet de la présente procédure de modification, les modélisations tendent à mettre en évidence que l'aléa inondation induit par la crue du cours d'eau, ne toucherait que la frange Est du site, de façon partielle. L'aléa y est évalué comme étant de niveau « faible » par l'étude d'Hydro Concept.

D'une manière générale, pour l'actuelle procédure de modification, il conviendra de d'éviter les enjeux sur la partie Est du site afin de ne pas générer un risque notable. La limite fictive que dessine le prolongement de la rue du Cante-Rane, semble s'imposer comme limite à l'accueil de nouveaux bâtiments (a fortiori des logements).

La limitation de l'imperméabilisation des sols et la bonne gestion des eaux pluviales seront également des facteurs importants.

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement indiquent que le site ne présente pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore. Aucune zone humide n'a été identifiée, y compris sur le plan pédologique. Les enjeux écologiques se concentrent à l'Est du site OAP, du fait de la présence du Cante-Rane et des milieux associés. Ce secteur à enjeu est placé sous l'égide de la zone Np dans le PLUi.

Le site évolue également dans un contexte hydraulique qui doit être considéré avec attention, eu égard à la présence du Cante-Rane. Des études hydrauliques menées par Hydro Concept en 2023 mettent en évidence, par modélisation, la présence de l'aléa inondation sur l'Est du site. Celui-ci traduit le débordement du cours d'eau. Celui-ci reste a priori très sectorisé quel que soit l'occurrence, et l'aléa est évalué comme « faible ».

L'Est du site couvert par l'OAP doit donc faire l'objet d'un traitement particulier dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

L'OAP a donc été conçue de façon à ne pas permettre la construction de logements sur les secteurs les plus à l'Est du site. Ainsi, la mise en œuvre de l'OAP devra strictement respecter le schéma d'aménagement : les bâtiments devront donc s'implanter sur la partie Ouest du site. Ainsi, l'exposition des personnes et des biens sera a priori fortement réduite, puisque hors des secteurs les plus vulnérables à l'aléa. Rappelons également que les orientations communes applicables sur le site demandent une gestion des eaux pluviales qui réponde à un objectif minimal d'une pluie trentennale.



Extrait du schéma d'intention proposée par l'OAP

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Par ailleurs, la partie la plus à l'Est du site OAP est dédiée à des espaces publics et à un verger stationné, avec pour corollaire des enjeux humains plus faibles (en partie classés en zone N). Ces espaces formeront également une transition nuancée avec les milieux naturels proches, concourant ainsi à mieux maîtriser les incidences d'origine anthropique localement (ex : dérangement de la faune évoluant dans le réservoir de biodiversité associé au Cante-Rane). Ceci se conjugue également aux mesures permettant de réduire l'imperméabilisation des sols : ériger des bâtiments R+1, place du végétal dans la composition de l'aménagement, végétalisation et perméabilité des espaces de stationnement…



Zonage sur le PLUi

Il convient de rappeler également que le site est partiellement compris dans le périmètre MH de l'Eglise Saint-Martin : l'aménagement du site aura donc pour corollaire la sollicitation de l'Architecte des Bâtiments de France, apportant ainsi une approche très encadrante sur le futur projet.

L'OAP rappelle également que le site est potentiellement sujet aux remontées de nappes (mesures d'ordre constructif attenues, le cas échéant).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux environnants
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile..



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Furt »

Remarque : Le site « Furt » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Furt ».

Secteur

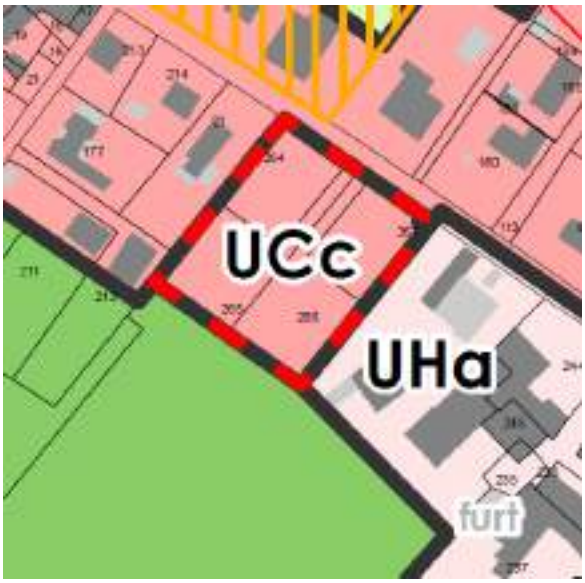


Zonage du document en vigueur

UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

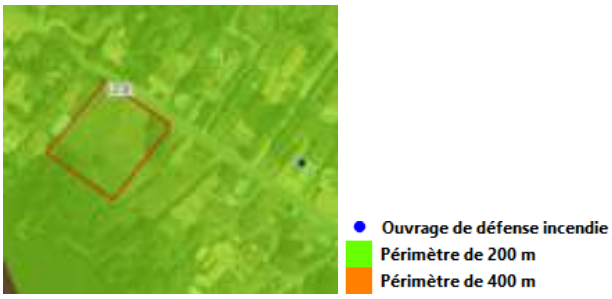
UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : La frange boisée localisée à l'arrière de la parcelle est à préserver et à intégrer à l'aménagement global du site pour conserver l'intérêt faunistique du site.	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Furt » est localisé au Nord de la commune d'Izon, en accroche directe du lac de Labrousse situé au Sud du site. Il est délimité par l'Avenue Léo Drouyn au Nord. En situation de dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, le site bénéficie de la proximité du lac, et des espaces boisés attenants. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Vue depuis l'avenue Léo Drouyn

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, mais la zone rouge du PPRi est proche du site au Nord Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen







PPRi en vigueur



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées
Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en lumière des enjeux globalement faibles. Le boisement porte toutefois un intérêt écopaysager qu'il convient de préserver.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A cet effet, l'OAP a été conçue de façon à éviter d'intersecter le petit boisement jouxtant l'ancienne gravière en eau. De plus, les modalités d'aménagement appellent à l'instauration d'un recul le long de 5 m minimum le long de la lisière boisée, qui devra être végétalisé et entretenu. Cet espace tampon permettra de ne pas avoir de juxtaposition directe entre le bâti et l'habitat arboré et donc de réduire les effets négatifs de l'anthropisation du site. Les incidences sur la biodiversité locale seront donc contenues.

A l'instar des autres OAP, celle-ci rappelle également que le site est potentiellement sujet aux remontées de nappes (mesures d'ordre constructif attenues, le cas échéant).

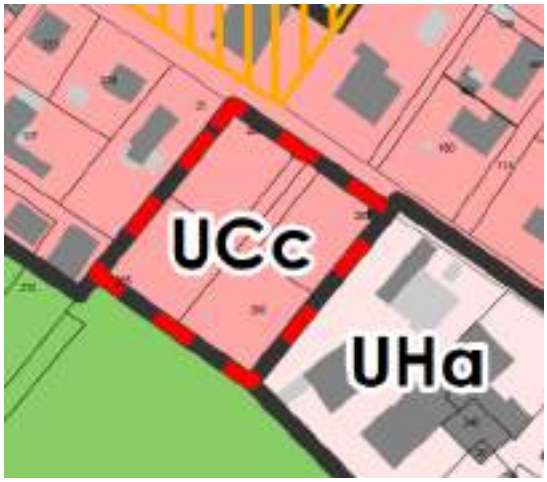


Schéma d'aménagement proposé

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux environnants
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile..



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Allée des Pavillons »

Remarque : Le site « Allée des Pavillons » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Allée des Pavillons ».

Secteur

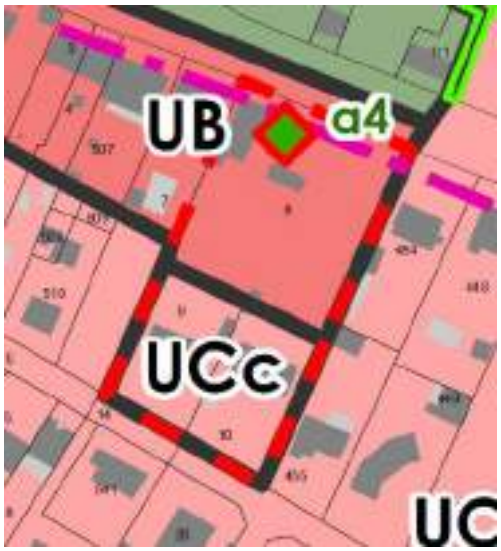


Zonage du document en vigueur

UA et UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UB



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Le site présente des potentialités d'accueil pour la faune pouvant être développées par la plantation de haies (espèces indigènes) peut apporter une diversification et un enrichissement de la faune	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

(insectes, reptiles, oiseaux et petits mammifères) fréquentant le site.



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Général de Gaulle » est localisé au centre de la commune d'Izon. Il est délimité par la D242 au Nord (section Avenue du Général de Gaulle) et par l'Allée de Tourny au Sud. Le secteur, situé en dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, présente l'avantage d'être localisé à proximité immédiate du centre-bourg. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH  *Vue depuis l'avenue du Général De Gaulle*	Faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (catégorie 4 / 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa argileux
Fort
Moyen



Routier
3 (100 m)
4 (30 m)



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en lumière des enjeux globalement faibles. La plantation de haies pourrait apporter une diversification et un enrichissement de la faune fréquentant le site.

Le site, localisé dans le tissu urbain, est associé à une OAP qui prévoit le renforcement de la place du végétal : de nouvelles haies sont attendues sur le site. Ces plantations devront être qualitatives sur le plan écopaysager.

Le site présentant une potentialité à l'aléa remontée de nappes souterrains (niveau « inondation de cave ») et jouxtant la D242 (classe 4 selon le classement sonore girondin), l'OAP :

- rappelle ces points d'alerte au pétitionnaire ;
- indique que des mesures constructives pourront être proposées, si des études spécifiques concluent à la proximité de la nappe, pour la prise en compte de l'aléa remontées de nappes ;
- mentionne le besoin d'isolement acoustique des constructions visées par l'arrêté préfectoral girondin portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

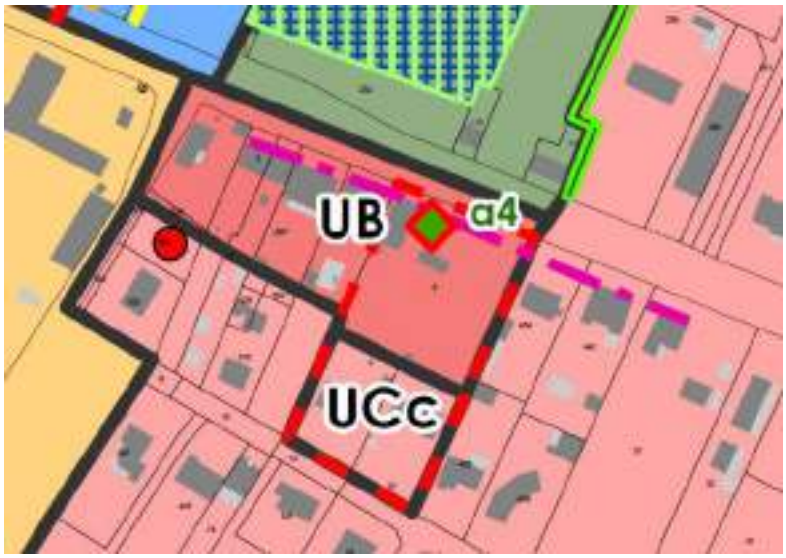


Schéma d'aménagement proposé

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Le Maine Blanc »

Remarque : Le site « Le Maine Blanc » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Le Maine Blanc ».

Secteur

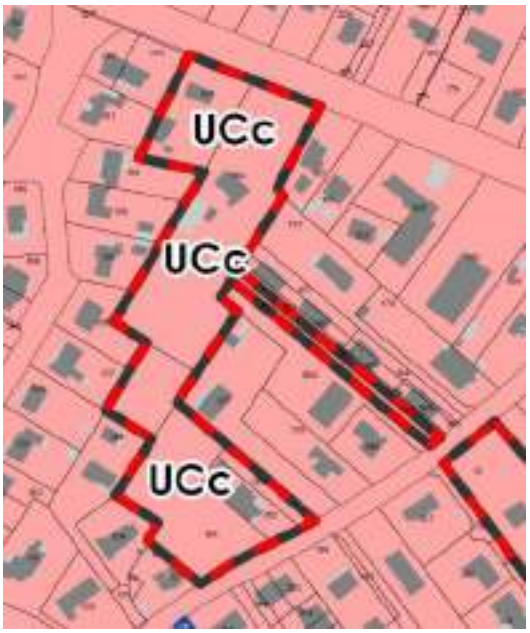


Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

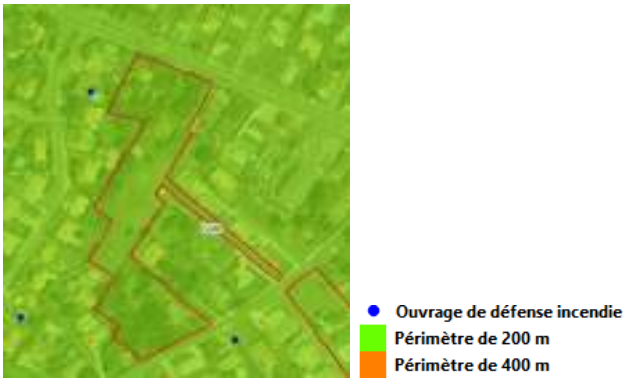
UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente *a priori* pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant fortement anthropisés, et les espèces	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

présentes étant communes à très communes.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

Le site présente toutefois des potentialités d'accueil pour la faune pouvant être développées par la plantation de haies (espèces indigènes) qui permettra à la faune commune de réaliser, en partie ou en totalité, son cycle biologique.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Le Maine Blanc » est localisé au Sud de la RD242 et à l'Est du centre-bourg. Il est délimité par la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle) au Nord, et par l'Avenue d'Uchamp à l'Est. Le site, en situation de dent creuse, s'inscrit dans un contexte relativement dense d'habitat pavillonnaire.	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH



Vue depuis la D242



Vue depuis l'avenue d'Uchamp

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et inondations de cave Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 : classe 3) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen









Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées
Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en exergue des enjeux globalement faibles. La plantation de haies composées d'espèces indigènes pourrait apporter une diversification et un enrichissement de la faune fréquentant le site. Le site, localisé dans le tissu urbain, est associé à une OAP qui prévoit le renforcement de la place du végétal : de nouvelles haies sont attendues sur le site, en complément des plantations existantes à préserver. Ces nouvelles plantations devront être qualitatives sur le plan écopaysager, et les espaces libres publics devront être végétalisés. Le site présentant une potentialité à l'aléa remontée de nappes souterrains (double niveau d'aléa), l'OAP rappelle ce point d'alerte au pétitionnaire. Le site jouxtant partiellement la D242, l'OAP rappelle également que des mesures constructives de type « isolement acoustiques » devront être prévues, la D242 étant classée en catégorie 3 sur ce tronçon par le classement sonore girondin. **Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».**
Schéma d'aménagement proposé
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Garenne »

Remarque : Le site « Garenne » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Garenne » *pour l'arrêt du PLUi*.

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

UCa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : non collectif, mais compris dans le périmètre de la zone d'assainissement collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)







Ouvrage de défense incendie
Périmètre de 200 m
Périmètre de 400 m

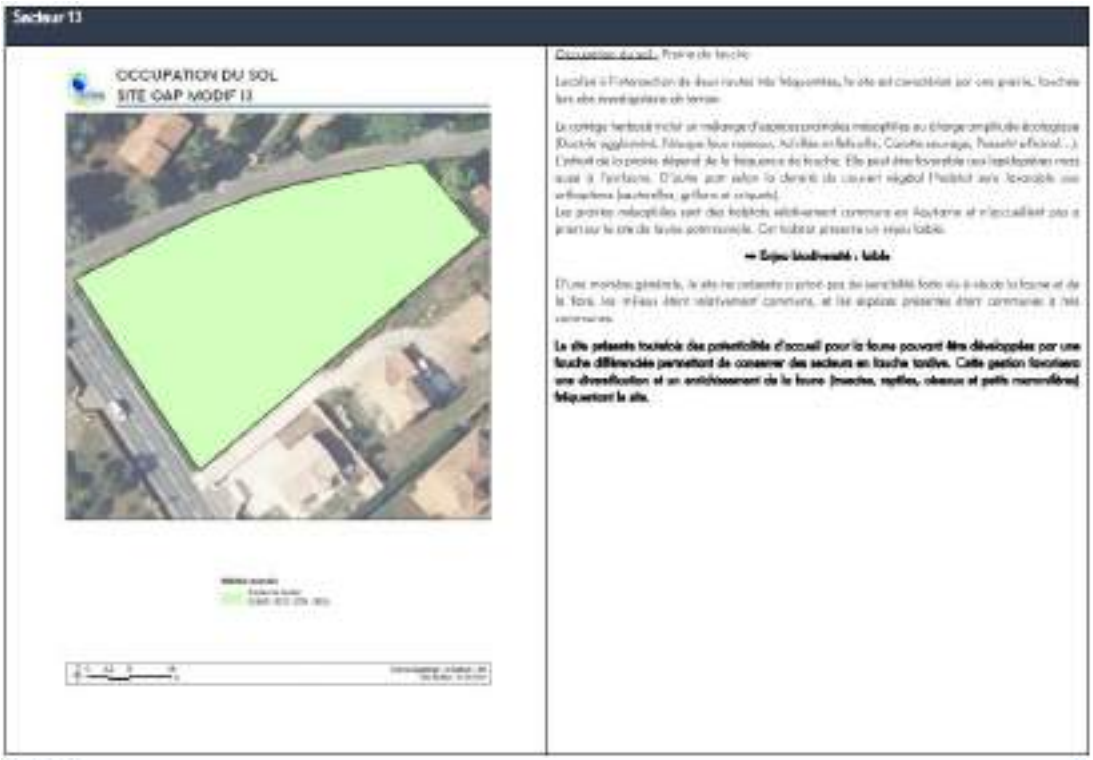
Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

espèces présentes étant communes à très communes.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

Le site présente toutefois des potentialités d'accueil pour la faune pouvant être développées par une fauche différenciée permettant de conserver des secteurs en fauche tardive. Cette gestion favorisera une diversification et un enrichissement de la faune (insectes, reptiles, oiseaux et petits mammifères) fréquentant le site.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Garenne » est localisé à l'extrême Est de la commune d'Izon, en limite de la commune de Vayres. Il est délimité par la D242 à l'Ouest (section Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny), ainsi que par la route de la Garenne, au Nord. Le secteur, situé en dent creuse dans un contexte d'habitat pavillonnaire, présente l'avantage d'être localisé à proximité de plusieurs points	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

d'eau, notamment entre la D242 et l'Avenue de Saint-Pardon.
Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH



Vue depuis l'avenue d'Izon

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 : classe 3 / 100 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen









Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal

Le site est localisé dans le tissu urbain : il s'agit d'une dent creuse évoluant dans un contexte pavillonnaire en limite de la commune d'Izon.

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en exergue des enjeux globalement faibles. Conserver des secteurs en fauche tardive est préconisé par les écologues.

A cet effet, l'OAP « Garenne » propose un parti d'aménager qui prévoit la création d'espaces verts et la plantation d'arbres de haute tige. Ces derniers devront présenter un caractère qualitatif sur le plan écopaysager. L'OAP édicte que les espaces verts et libres communes fassent l'objet d'une gestion douce, sous forme de fauche tardive. Il s'agit-là de permettre la mise en œuvre de la préconisation proposée par les écologues.

Par rapport aux risques et nuisances, le site présente une potentialité aux remontées de nappes et est concerné par le classement sonore associé au passage de la D242 sur une de ses franges. L'OAP rappelle l'ensemble de ces éléments à l'attention du pétitionnaire (des mesures constructives seront à mettre en œuvre).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Schéma d'aménagement proposé

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

Le site voué à muter est reclassé en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Maures »

Remarque : Le site « Maures » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Maures ».

Secteur

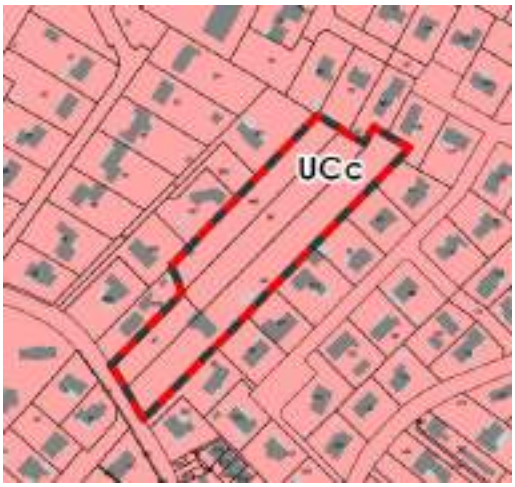


Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Le site présente toutefois des potentialités d'accueil pour la faune pouvant être développées par la plantation de haies et/ou bosquets (espèces indigènes). Cette diversification d'habitat peut	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

apporter un enrichissement de la faune (insectes, reptiles, oiseaux et petits mammifères) fréquentant le site.



Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Maures » est localisé au Sud de la RD242. Il est délimité par une seule voie : la rue des Maures, à l'extrémité Sud du secteur. Le site est en situation de dent creuse, dans un contexte assez dense d'habitat. Il présente l'avantage d'être situé à proximité du centre-bourg, accessible à l'Ouest par la rue des Maures et la rue des Écoles. L'enjeu est de rendre l'accès à ce site cohérent en créant une desserte complémentaire et articulée autour de l'existant. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH	Faible



Vue depuis la rue des Maures

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen

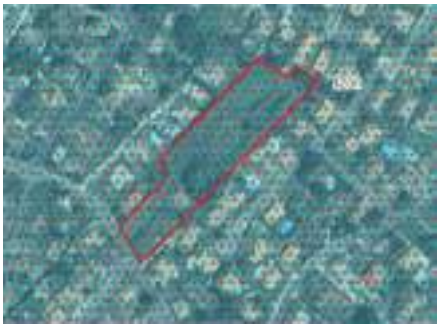
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa argileux
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en exergue des enjeux globalement faibles. La plantation de haies composées d'espèces indigènes pourrait apporter une diversification et un enrichissement de la faune fréquentant le site.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose des modalités d'aménagement qui entend conforter la place des éléments arborés par rapport à l'existant. Des plantations de nouveaux sujets sous forme de haie, est édictée par l'OAP. Les essences mobilisées devront être qualitatives sur le plan paysager, et la gestion douce des espaces libres est encouragée.

L'OAP rappelle également la potentialité du site aux remontées de nappes, qui peuvent induire des mesures constructives adaptées le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».



Schéma d'aménagement proposé

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Galerie 1 »

Remarque : Le site « Galerie 1 » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon (site dénommé « Galerie » dans celle-ci). Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Galerie 1 ».

Secteur



Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le site présente toutefois des potentialités d'accueil pour la faune pouvant être développées par la plantation de haies et une fauche différenciée permettant de conserver des secteurs en fauche tardive. La mosaïque ainsi formée peut apporter une diversification et un enrichissement de la faune (insectes, reptiles, oiseaux et petits mammifères) fréquentant le site.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Galerie » est localisé à proximité du centre-bourg, au Nord de la RD242. Il est plus particulièrement délimité par la rue de la Galerie au Nord, et par la rue des Gabauds à l'Est, qui rejoint la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Le terrain actuel (culture de vigne) faisait l'objet, au sein du PLU en vigueur, d'une protection en zone	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

urbaine à protéger, rendant le terrain inconstructible. Les difficultés liées au maintien de la vigne justifient aujourd'hui la levée de cette protection pour rendre le secteur constructible.

Patrimoine architectural et/ou paysager : dans le périmètre MH de l'Eglise Saint-Martin





Vue depuis la rue de la Galerie

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées
Le site évolue au sein du tissu bâti résidentiel existant. Les enjeux écologiques mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur le site, sont faibles. La plantation de haies, conjuguée à des secteurs en fauche tardive, sont néanmoins préconisées par les écologues afin d'apporter des habitats diversifiés pour la petite faune locale. A cet effet, l'OAP conçue sur le site prévoit la plantation de haie épaisse pluristratifiée sur le site, et moyennant le recours à des espèces d'intérêt sur le plan écopaysager. Les espaces verts et libres communs devront faire l'objet d'une gestion douce, sous forme de fauche tardive. Les incidences sur la biodiversité locale seront ainsi plus contenues. Par ailleurs, le site présentant une potentialité à l'aléa de remontée de nappes, l'OAP rappelle ce point afin d'alerter le pétitionnaire, et que des mesures constructives soient adoptées le cas échéant. Enfin, il convient de souligner que le site évolue dans l'emprise du périmètre MH associé à l'Eglise Saint-Martin : la sollicitation de l'Architecte des Bâtiments de France sera donc attendue, contribuant également à apporter un cadrage règlementaire à la future opération d'aménagement. **Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».**
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Schéma d'aménagement proposé



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Ferreyre »

Remarque : Le site « Ferreyre » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Ferreyre ».

Secteur

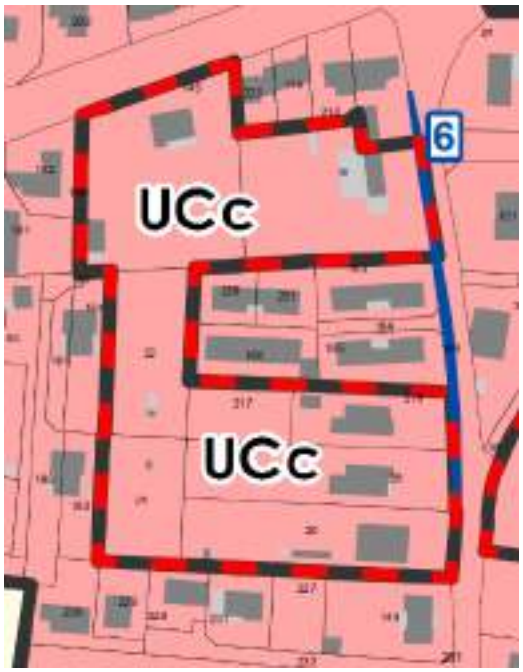


Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

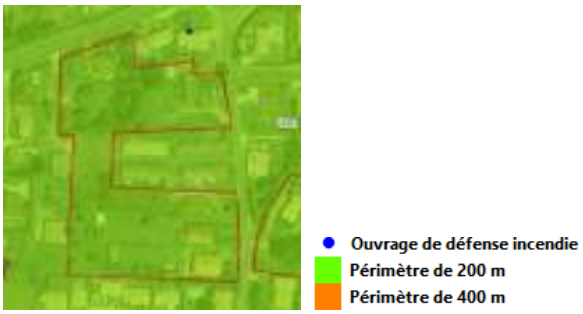
UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)

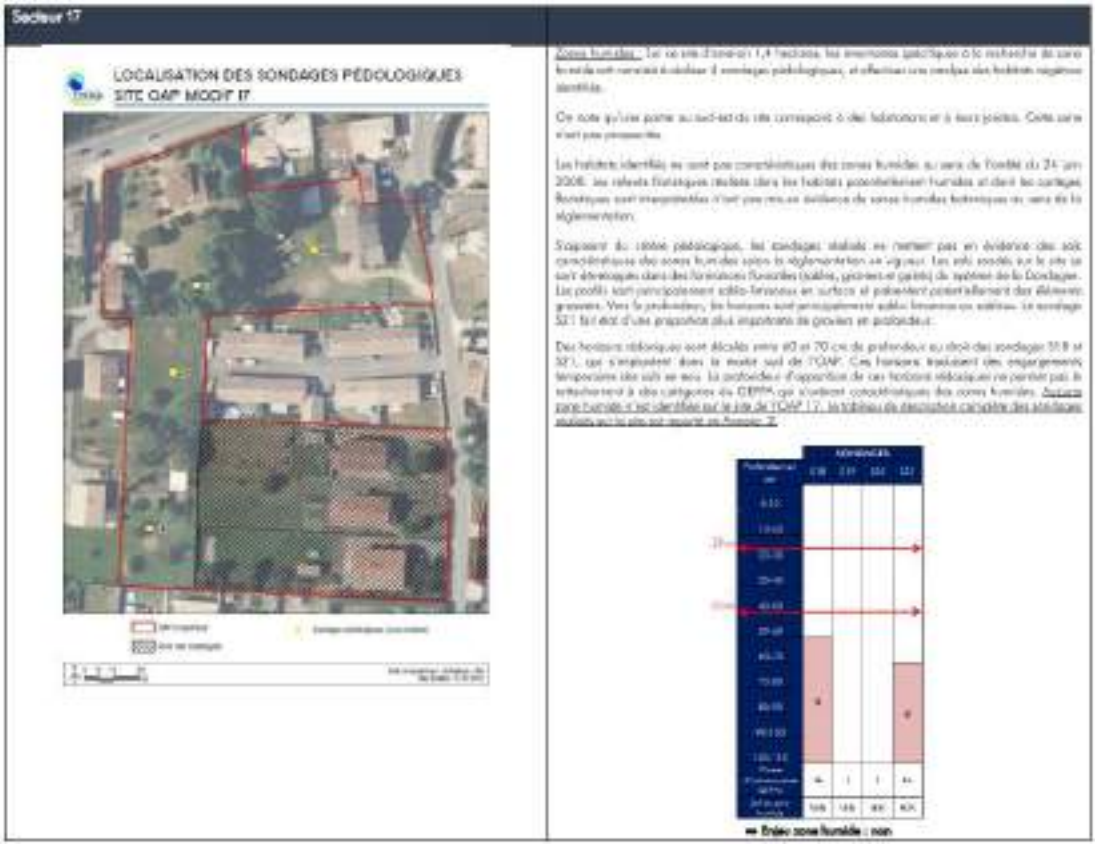


Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLUi Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site, déjà fortement urbanisé, ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes. Toutefois le caractère invasif du Raisin d'Amérique sur ce site est à prendre en compte.	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :
Le site présente toutefois des potentialités d'accueil pour la faune pouvant être développées par la plantation de haies (espèces indigènes).





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Ferreyre » est localisé à l'Ouest de la commune d'Izon. Il est délimité par la D242 (section Avenue du Maréchal Leclerc) au Nord, et par la rue de Ferreyre à l'Est. Le site est compris dans un tissu d'habitat pavillonnaire et présente l'avantage d'être situé à proximité du centre-bourg et d'espaces de nature liés à la présence du ruisseau de Cante-Rane et d'espaces	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

forestiers à plus de 300 m à l'Est.

Patrimoine architectural et/ou paysager : partiellement compris dans le périmètre MH de l'Eglise Saint-Martin

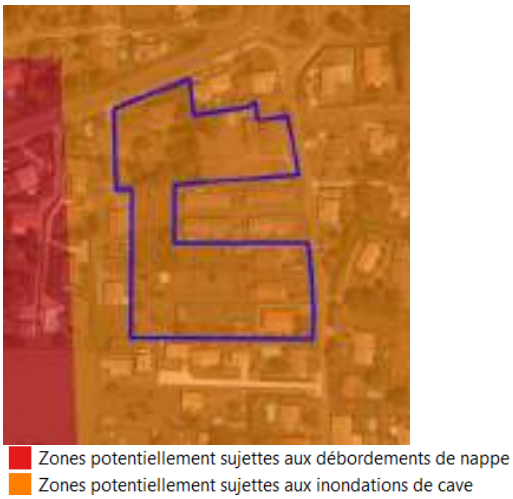








Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 : classe 3 / 100 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

A l'image des sites précédents, le site de « Ferreyre » ne présente pas d'enjeux particuliers sur le plan écologique, selon le retour des investigations de terrain réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement. Celui-ci préconise également la plantation de haies afin de développer les potentialités d'accueil du site pour la biodiversité locale.

Forte de cette recommandation, l'OAP conçue sur le site de Ferreyre accorde une place certaine à la présence du végétal sur le site. La plantation de haies est attendue, associée à l'utilisation d'espèces d'intérêt sur le plan écologique et paysager. Des espaces verts communs seront créés afin d'assurer des espaces de respiration et de connexion, au sein de la future opération d'aménagement. L'OAP encourage la gestion douce de ces espaces. Par la combinaison décès différentes mesures qui vont permettre d'offrir des espaces relais pour la biodiversité inféodée aux milieux urbains (ex : oiseaux, insectes…), l'OAP émet des propositions d'aménagement qui vont limiter les incidences sur la faune et la flore locale.

Les prospections écologiques ont également mis en lumière la présence de Raisin d'Amérique. Ce fait est indiqué dans l'OAP afin que cette espèce envahissante fasse l'objet d'une gestion adaptée (fauche avant floraison) afin d'éviter sa propagation.

Concernant les risques et nuisances, le site présente une potentialité pour l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines (niveau « inondation de cave ») et est concerné par le passage de la D242 identifiée au classement sonore de Gironde (catégorie 3 sur ce tronçon). C'est pourquoi l'OAP mentionne ces deux points, avec pour corollaire des mesures constructives adéquates le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

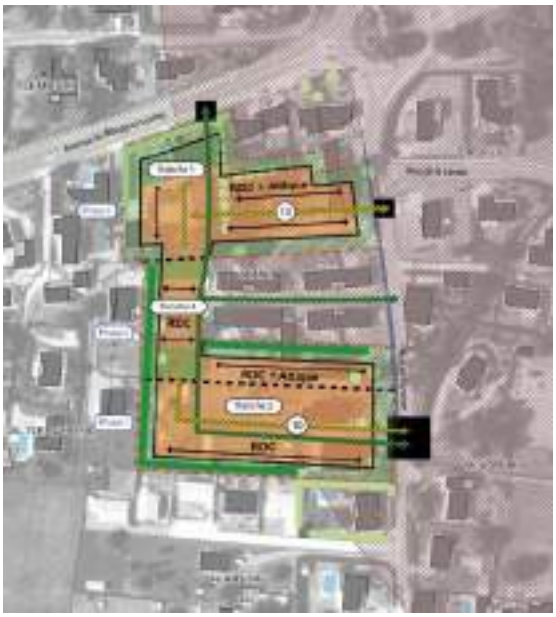
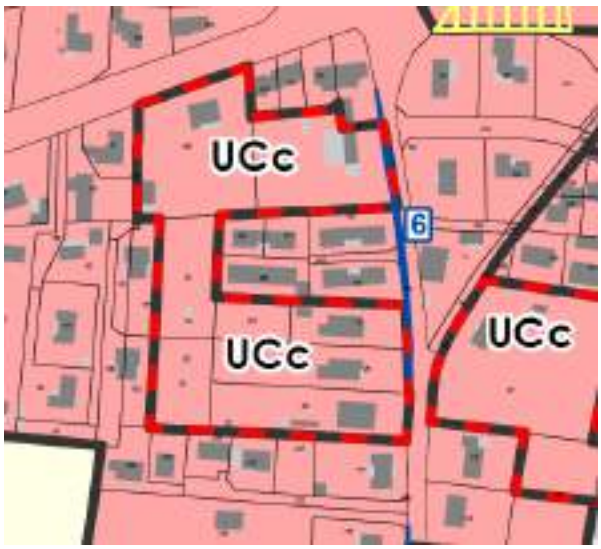


Schéma d'aménagement proposé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; • Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Raisin d'Amérique, Robinier faux-acacia



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Maye Blanc »

Remarque : Le site « Maye Blanc » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Maye Blanc ».

Secteur



Zonage du document en vigueur

UC et N

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : oui, le ruisseau des Prades jouxte le site sur la frange Sud-Est de ce dernier.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité de la TVB du PLUi, mais la frange boisée est liée à une continuité écologique boisée. Zone humide identifiée *in situ* : non Retour du bureau d'études écologue : D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant fortement anthropisés, et les espèces présentes étant communes à très communes. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : La lisière boisée est à préserver et à intégrer à l'aménagement global du site pour conserver	« Faible » sur le site à proprement parler mais proximité des enjeux écologiques liés au ruisseau des

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

l'intérêt faunistique du site. 	Prades à considérer
Contexte paysager et urbain	**Enjeu**
Localisation : Le secteur « Maye Blanc » est localisé au Sud de la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Il est délimité par une seule voie : l'Avenue d'Uchamp, à l'Ouest du secteur. Dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain, le site actuel comporte une partie bâtie en son cœur. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH  *Vue depuis l'avenue d'Uchamp*	Faible
Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : hors PPRI, mais jouxte l'emprise de la zone rouge du PPRi s'appliquant sur le ruisseau des Prades Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux débordements de nappes Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa argileux
Fort
Moyen



zone rouge

Emprise du PPRi



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site de Maye Blanc évolue dans un contexte de tissu urbain résidentiel. L'OAP vise le recyclage du site, ce dernier étant déjà bâti et aménagé. Il convient toutefois de noter la proximité du ruisseau des Prades sur sa frange Est, associée à des habitats boisés.

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement ont mis en évidence des enjeux écologiques faibles, le site étant déjà en partie urbanisé. Toutefois, la lisière boisée associée au cours d'eau présente un intérêt sur le plan écologique, d'autant plus que ce secteur est support de continuité écologique (continuité boisée).

L'OAP de Maye Blanc a été conçue de façon à intégrer les enjeux écologiques sectorisés sur le ruisseau des Prades et ses milieux annexes. Tout d'abord, les boisements relevant d'enjeux écologiques bénéficient d'un zonage Np, adossé à un classement au titre des EBC : ces mesures de protection des habitats ne sont pas remises en cause par la présente procédure. Par ailleurs, l'OAP impose un important recul de constructibilité depuis la limite Sud-Est de l'OAP, d'une profondeur de 40 m minimum. Cet espace tampon va ainsi permettre de réduire les incidences que va générer le réaménagement du site, sur les milieux naturels et les espèces inféodées.

Par ce recul, il s'agit également de prendre en considération la présence du ruisseau des Prades, en sa qualité de facteur d'aléa. En effet, le PPRi (zone rouge) qui s'applique sur le cours d'eau s'achève en limite du site : ce dernier s'avère donc sans contrainte règlementaire de portée opposable aux tiers. De plus, le règlement du PLUi ne demande qu'un recul minimum de 10 m depuis les berges du ruisseau des Prades. Afin de garantir un recul plus significatif par rapport au cours d'eau, l'OAP impose un recul minimum de 40 m depuis la limite Sud-Est de l'OAP, et respectant le schéma d'aménagement proposé. Cette profondeur correspond au prolongement virtuel de la zone rouge du PPRi, en direction du site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Extrait du schéma d'intention proposée par l'OAP

Par ailleurs, le site présentant une potentialité à l'aléa de remontée de nappes, l'OAP rappelle ce point afin d'alerter le pétitionnaire, et que des mesures constructives soient adoptées le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux environnants
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : IZON

OAP « Lavigne »

Remarque : Le site « Lavigne » est issu de la modification n°3 du PLU d'Izon. Comme évoqué dans le préambule, la procédure avait fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE Nouvelle Aquitaine, cette dernière ayant rendu un avis de « non-soumission » à évaluation environnementale.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Lavigne ».

Secteur



Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

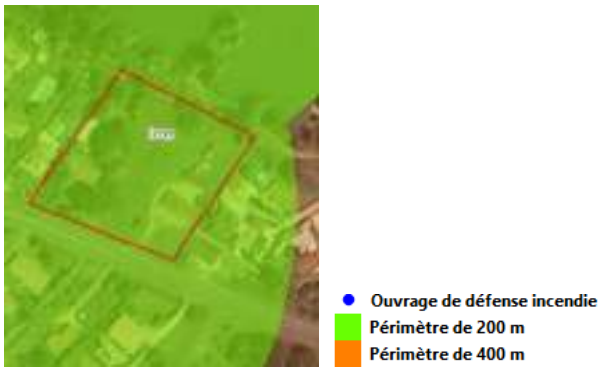
UCc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ *Le site ayant été identifié après le passage des écologues, celui-ci n'a pas bénéficié de leurs investigations sur site. Les éléments présentés ci-après sont donc établis à partir de l'analyse de la photographie aérienne et des données cartographiques existantes.* Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : hors élément de la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLU Contexte lié aux zones humides : le site, déjà partiellement urbanisé, évolue hors des zones prédisposées comme humides par EPIDOR. Occupation du sol : Le site correspond à un espace résidentiel. Bien que localisé dans un secteur urbanisé, l'arrière du site est situé à proximité d'une ancienne gravière mise en eau (de l'ordre de	Faible *a priori*

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

15-20 m, depuis la limite Nord de l'OAP). Le site est occupé par plusieurs bâtiments existants (dont des habitations) et les aménagements liés. Les espaces libres correspondent à des espaces de jardins privés, composés d'une strate herbacée faisant l'objet d'un entretien régulier. La présence d'arbres et arbustes horticoles est à noter (ex : Arbres à soie). Des sujets arborés plus importants sont également à relever (ex : pin parasol), de façon ponctuelle.



Zones prédisposées humides selon EPIDOR

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur « Lavigne » est rattaché à la RD242 (section Avenue du Général de Gaulle). Il est délimité par cette section, au Sud, et par le lac au Nord, entre la rue de Carreau et la rue du Pont du Bois. Le site actuel présente une partie en dent creuse, et s'inscrit dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire. Il est situé à environ 1 km du centre-bourg. Patrimoine architectural et/ou paysager : hors périmètre MH	Faible



Vue sur le site depuis la D242

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 : classe 3 / 100 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa argileux
Fort
Moyen



Routier
3 (100 m)
4 (30 m)



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site de Lavigne ayant été identifié après le passage des écologues, celui-ci n'a pas pu bénéficier de leur retour. Toutefois, le site évolue dans un contexte urbain résidentiel, et est déjà en partie bâti (présence de 2 maisons individuelles et des aménagements associés). Les espaces résiduels sont composés de jardins privatifs, enherbés, plantés et arborés. A l'instar du site de Maye Blanc, l'OAP a pour objectif de réinvestir ce foncier. Il convient toutefois de rappeler la présence d'un plan d'eau proche, au Nord du site, résultant de la mise en eau d'une ancienne gravière.

Au regard de l'occupation du sol et de son caractère déjà partiellement bâti, les enjeux écologiques sont *a priori* faibles. Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP demande que les arbres de haute tige existants soient conservés. Des haies pluristratifiées et mixtes doivent également être plantées en complément. Un recul de 10 m minimum depuis la limite Nord du site, est imposé, permettant ainsi de proposer un espace tampon avec les milieux aquatiques proches (plan d'eau) et la faune potentiellement liée (ex : oiseaux, insectes…). L'OAP appelle à utiliser des espèces qualitatives pour les plantations, et encourage la gestion douce des espaces libres communs. Par l'ensemble de ces mesures, l'OAP permet de réduire les incidences sur la biodiversité locale.



Extrait du schéma d'aménagement proposé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

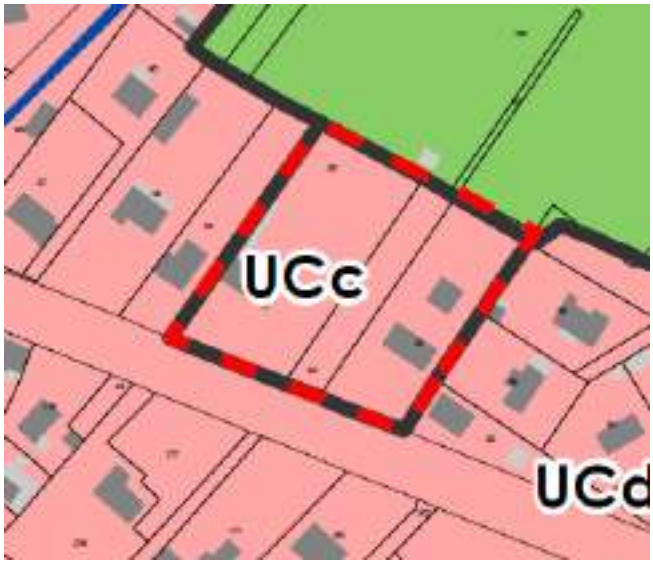
Le site est localisé le long de la D242, identifiée au classement sonore de Gironde (catégorie 3 sur ce tronçon). Ce fait est rappelé dans l'OAP afin que les mesures constructives (isolement acoustiques) soient bien appliquées dans la bande de 100 m autour de la voie.

De plus, l'OAP indique la présence potentielle de l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines afin d'alerter le pétitionnaire. Des mesures constructives peuvent être nécessaires, le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



zonage à l'approbation du PLUi

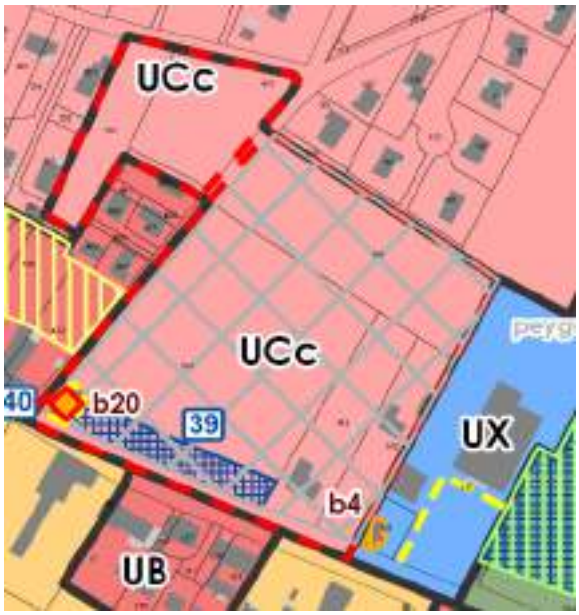
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Izon

OAP « Pierre Blanche »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

UA et Np

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non, mais un plan d'eau est présent à l'Est du site.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)

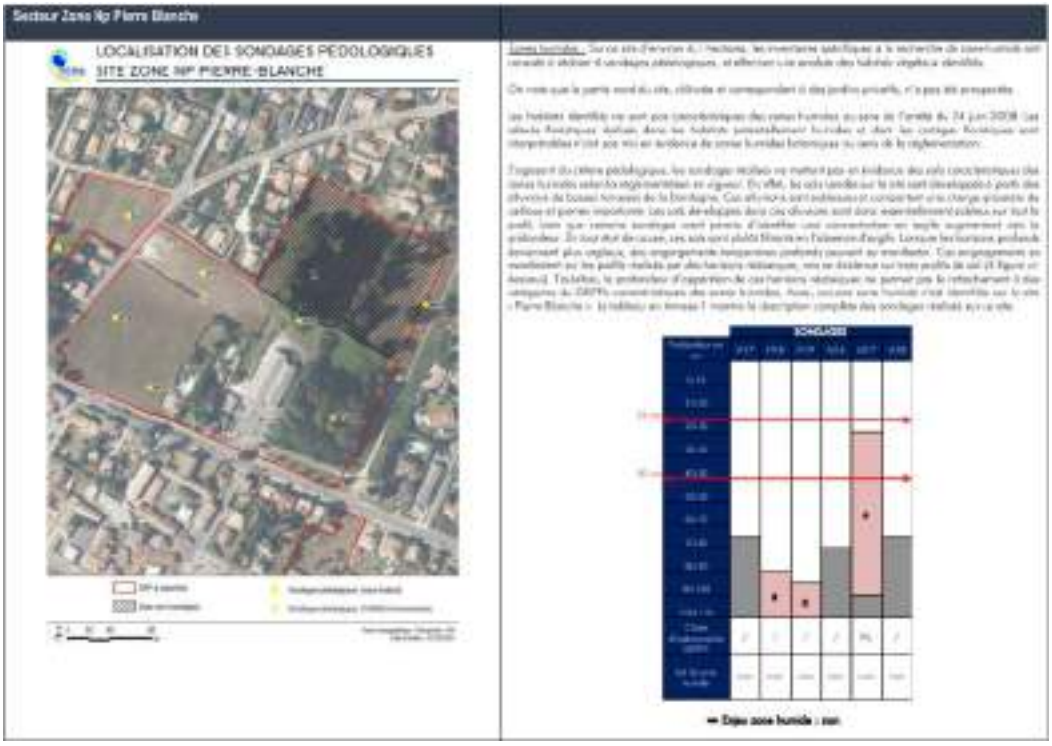


Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : non Flore/habitat : Les secteurs de friches herbacées situés à l'ouest du site étaient, pour partie, anciennement occupés par une vigne. Le changement d'occupation du sol récent et le tassement auquel celui-ci semble soumis permettent d'expliquer le caractère clairsemé et ras de la strate herbacée. Le cortège végétal observé est dominé par des espèces à large amplitude écologique dont le Pissenlit officinal, l'Achillée millefeuille, le Plantain lancéolé, la Luzerne d'Arabie. Les jardins sont généralement des habitats pauvres en diversité et très dépendant du type de gestion des particuliers. Ces habitats ne présentent pas d'intérêt particulier pour la flore et la faune. La présence de quelques arbres peut toutefois bénéficier à quelques espèces de l'avifaune qui peuvent s'y reproduire. Cet habitat représente un enjeu très faible.	Très faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Faune : Les friches herbacées peuvent être favorables à plusieurs groupes d'espèces. En effet, un cortège diversifié de plantes à fleurs locales et de plantes fournissant de nombreuses graines sera favorable aux lépidoptères et à l'avifaune. D'autre part selon la densité du couvert végétal l'habitat sera favorable aux orthoptères (sauterelles, grillons et criquets). Cet habitat présente un enjeu faible.
D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la flore, les milieux étant plus ou moins anthropisés et relativement communs. Concernant la faune, le site pourrait accueillir plusieurs groupes de la faune, des invertébrés, des oiseaux, des petits mammifères, des chiroptères. Le contexte très urbain aux abords du site présage de la présence d'espèces communes à très communes et adaptées à la présence de l'Homme.
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /



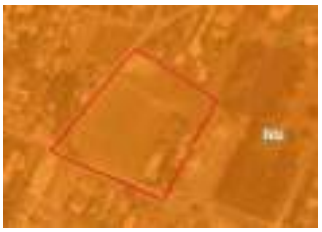


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Pierre Blanche » est localisé au cœur du centre-bourg d'Izon, attenant à l'Avenue du Général de Gaulle. S'agissant d'un espace dont la vocation existante est à la fois urbaine et agricole, il comprend une partie bâtie intégrant des commerces, et se situe à proximité immédiate des équipements et des services offerts par le bourg. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est compris dans le périmètre réglementaire associé à l'Eglise Saint-Martin, identifiée au titre des Monuments Historiques (MH inscrit). Notons que l'image renvoyée par les espaces publics situés sur ce secteur est attractive car reposant sur un soin particulier accordé à la végétalisation et aux plantations (ex : sur les séparateurs de voies), mais aussi sur la présence de bâtis d'intérêt sur le plan architectural.   *Vue depuis la D242*  *Vue depuis la rue des Gabauds*  *Contexte paysager perçu depuis la D242, en direction de l'Est*  *Contexte paysager perçu depuis la D242, en direction de l'Ouest*	Fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 : classe 4 / 30 m). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen









Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Par rapport au contexte paysager, celui-ci met en exergue une certaine patrimonialité, lié à la qualité du paysage urbain et de l'espace public sur ce secteur. Celle-ci repose sur la complémentarité qu'affiche l'usage du minéral et du végétal. De plus, le site est situé dans le périmètre réglementaire associé à l'Eglise Saint-Martin, identifiée au titre des Monuments Historiques.

Bien que la proximité de ce MH induise la sollicitation de l'ABF concernant l'aménagement futur du site (ce qui apporte de fait un encadrement), et afin de réduire les incidences sur le paysage urbain, l'OAP propose les modalités d'intégration paysagères suivantes :

- Le secteur étant compris dans un périmètre délimité des abords des monuments historiques, les habitations en R+1 seront privilégiées.
- Les constructions en R+2 seront admises au Sud du site, pour les constructions donnant sur l'Avenue du Général de Gaulle, et aux abords des espaces publics.
- Un espace commun de nature minérale (perméable) et/ou paysagère le long de l'Avenue du Général de Gaulle permettra la gestion du dénivelé de topographie du terrain.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

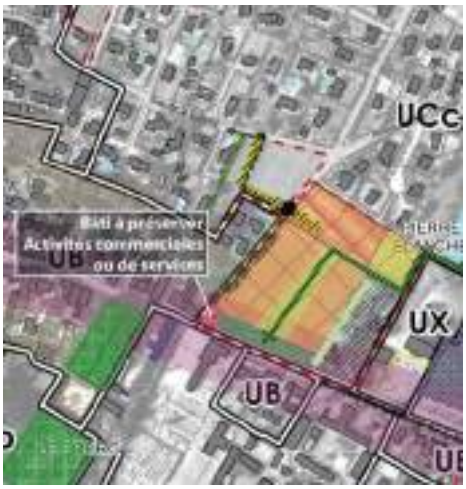
- Préservation de la partie Nord et Est en tant qu'espace de respiration
- Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).
- Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Les investigations écologiques indiquent que le site ne présente pas d'enjeux forts au droit de celui-ci. Le secteur concerné par l'OAP est associé à des fiches herbacées favorables à l'expression de la faune locale, notamment l'avifaune et l'entomofaune (lépidoptères). L'urbanisation du site va générer une perte d'habitat pour les espèces inféodées à ces milieux semi-ouverts. Afin de maîtriser les incidences sur la biodiversité locale, outre les orientations en faveur de l'intégration paysagère du site, le règlement écrit limite l'emprise au sol (60% cumulé en zone UC pour Izon) et impose un taux d'EPT minimal de 30%. Celles-ci se conjuguent aux dispositions portant sur la gestion des eaux pluviales, qui sont de nature à favoriser une place accrue pour les espaces perméables (OAP et règlement écrit). La combinaison de l'ensemble de ces mesures de réduction va ainsi permettre de limiter les incidences sur l'entomofaune et l'avifaune locale.

Concernant les risques et nuisances, le site est localisé le long de la D242, identifiée au classement sonore de Gironde (catégorie 4 sur ce tronçon). Ce fait est rappelé dans l'OAP afin que les mesures constructives (isolement acoustiques) soient bien appliquées dans la bande de 30 m autour de la voie.

De plus, l'OAP indique la présence potentielle de l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines afin d'alerter le pétitionnaire. Des mesures constructives peuvent être nécessaires, le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Izon

OAP « La Galerie 2 »

Secteur

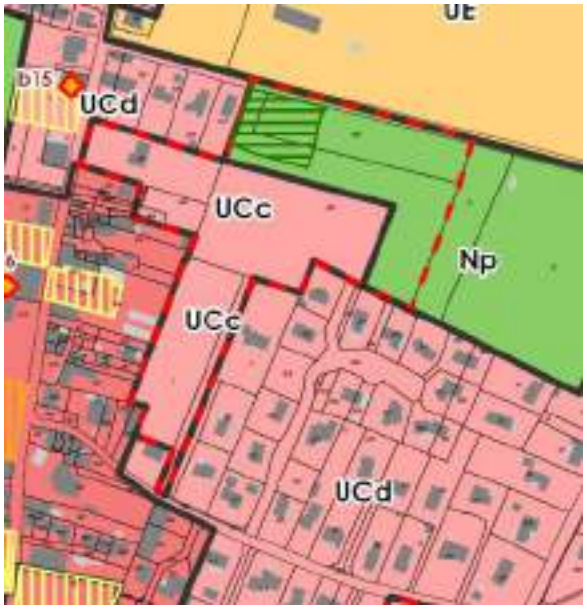


Zonage du document en vigueur

UA, UC et 2AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

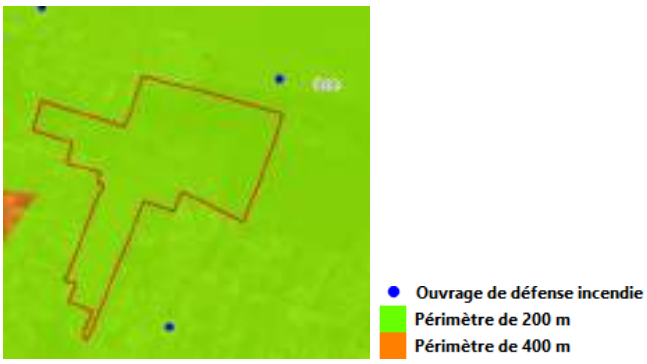
UCc et Np



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non, mais un plan d'eau est présent à l'Est du site.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)

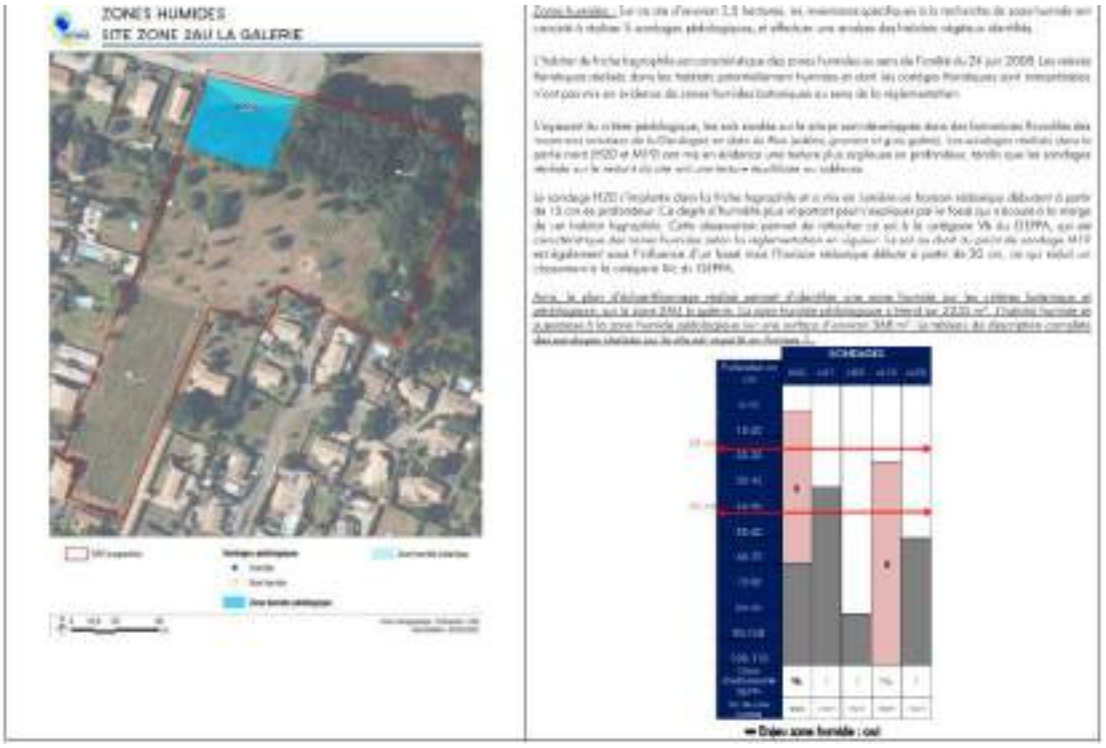


Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLUi, mais la frange boisée est une continuité écologique boisée. Zone humide identifiée *in situ* : Un habitat de friche hygrophile a été identifié au Nord : il est caractéristique des zones humides. Un sondage pédologique a mis en évidence un sol caractéristique. Flore/habitat : L'occupation du sol est dominée par les plantations de vignes. Ces espaces cultivés sont généralement peu diversifiés. Quelques espèces herbacées communes à large amplitude écologique se développent cependant en bordure. Cet habitat présente un enjeu très faible. Le centre du site est une prairie faisant l'objet d'un pâturage équin intensif. Cet habitat présente un enjeu très faible. Faune : La pression de pâturage réduit l'expression floristique et l'attrait des prairies pâturées pour la faune. Ces milieux sont communs en Aquitaine et présentent une fonctionnalité écologique réduite.	Très faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : préserver le boisement humide au Nord du site.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « La Galerie » est attenant aux équipements sportifs de La Naude, à proximité du bourg d'Izon. Il est délimité par la rue des Anciens Combattants à l'Ouest et la rue de la Galerie au Sud. Il s'agit d'une friche viticole enclavée dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain.	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est compris dans le périmètre réglementaire associé à l'Eglise Saint-Martin, identifiée au titre des Monuments Historiques (MH inscrit).





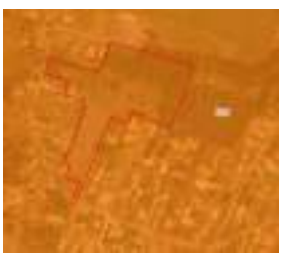
Vue depuis la rue de la Galerie



Vue depuis l'avenue des Anciens Combattants

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de cave. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en lumière la présence d'un boisement mésohygrophile et d'une friche hygrophile (ZH) sur la zone prospectée. La collectivité a choisi d'éviter ces habitats , en les sortant de l'emprise constructible. Ceux-ci sont placés sous l'égide de la zone Np. Par ailleurs, la fiche humide est dotée d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU. Par ces mesures complémentaires, le PLUi évite la destruction de ces milieux, mais aussi de la faune et la flore sauvages liées. La mise en œuvre des règles en faveur de la gestion des eaux pluviales est aussi une mesure propice à la réduction des incidences indirectes potentielles, inhérentes aux écoulements superficiels.



Zone Np en jaune



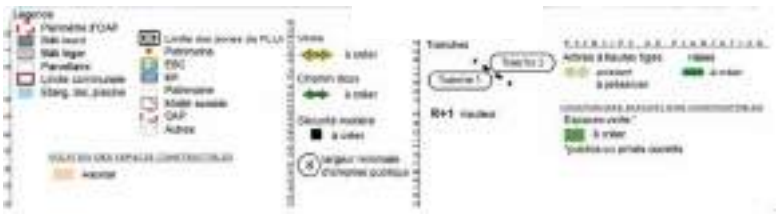
Outil L.151-23 CU sur la ZH (en rose)

Il convient également de souligner que l'OAP interdit tout éclairage direct (public ou privé) des milieux naturels environnants. Il s'agit ici de réduire les incidences sur la faune nocturne, et plus particulièrement sur les chiroptères qui peuvent évoluer au sein du boisement. L'OAP indique également que ce dernier peut faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptières pour accueillir les chauves-souris…

Par rapport au paysage, le site ne témoigne pas d'enjeux forts. Afin de favoriser l'intégration paysagère du site, l'OAP propose notamment les orientations d'aménagement suivantes :

- En lien avec la présence de l'espace boisé au Nord du secteur (Np), un espace vert commun et libre de toute construction sera proposé.
- Il sera le support de connexions douces et assurera le maintien d'un environnement paysager préservant et valorisant l'écrin naturel du secteur.
- En lisière de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre.
- Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
- Préservation des arbres existants le long de l'avenue des Anciens Combattants.





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

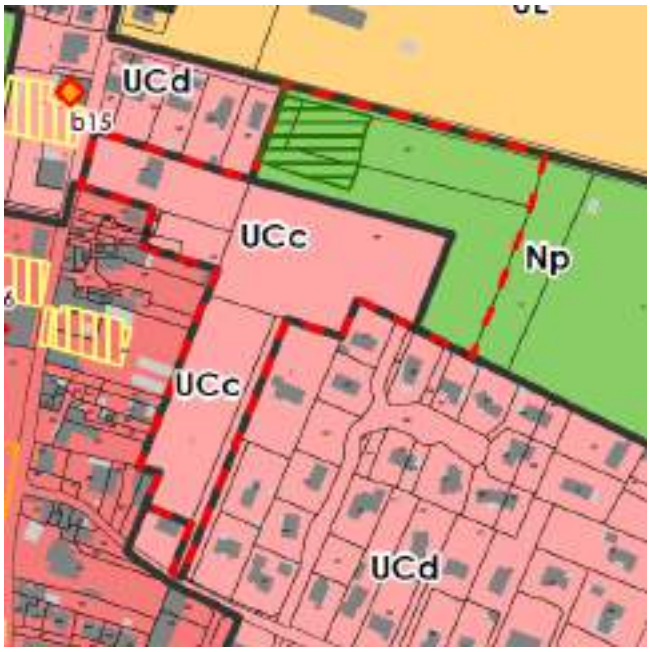
Rappelons que le site est localisé dans le périmètre réglementaire associé à l'Eglise Saint-Martin, identifiée au titre des Monuments Historiques (MH inscrit). L'aménagement du site aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF, ce qui permettra d'assurer la maîtrise des incidences du projet alors conçu, dans le contexte écopaysager existant.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux forts. Notons que l'OAP indique la présence potentielle de l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines afin d'alerter le pétitionnaire. Des mesures constructives peuvent être nécessaires, le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux naturels environnants
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (zone humide) et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

J. LAGORCE

Commune : Lagorce
OAP « Lavergne »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

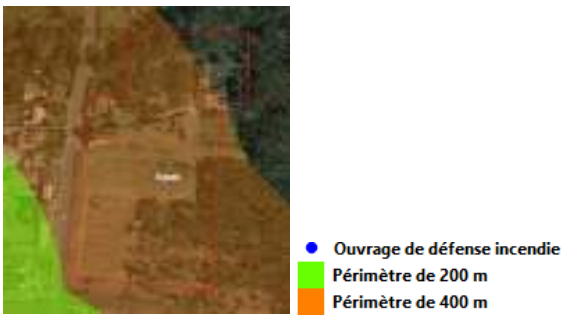
UA et 1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Notons la présence d'un cours d'eau intermittent au Nord du site.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : l'ouvrage le plus proche est à moins de 400 m. La défense incendie gagnerait à être renforcée.





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, mais les franges Est et Nord boisées sont identifiées en qualité de continuum boisé. Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Aucun sondage pédologique ne s'est révélé positif. Flore : Aucune espèce protégée ou patrimoniale recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie n'est jugée potentielle. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables à l'ensemble des groupes taxonomiques, en dehors des amphibiens.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Conserver des arbres
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 142 : Cartographie des habitats de la ZAU 33218_1



Figure 143 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33218_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

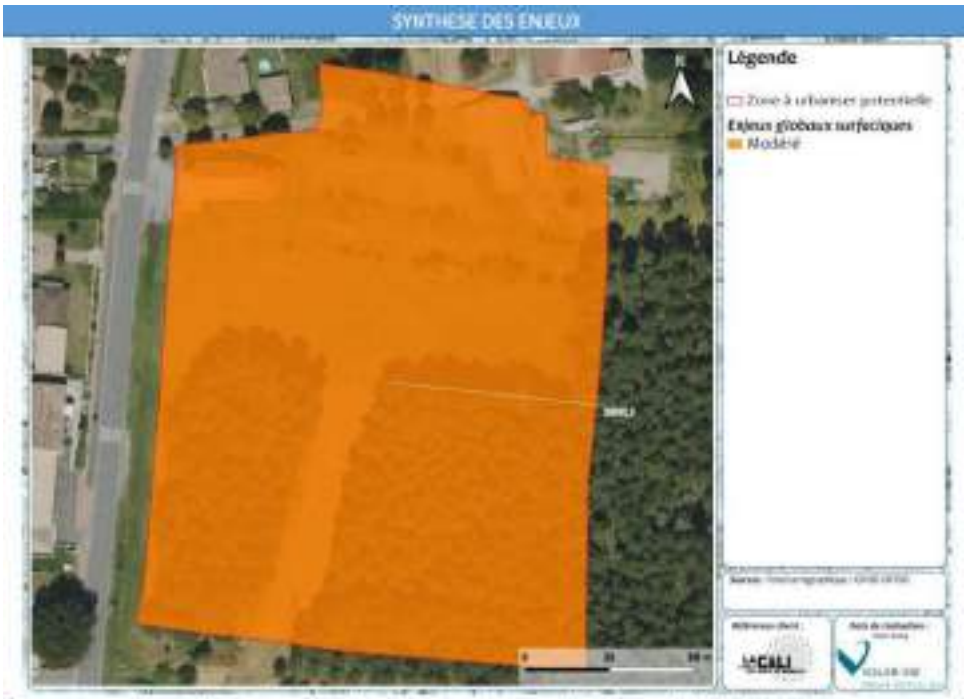


Figure 144 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33218_1

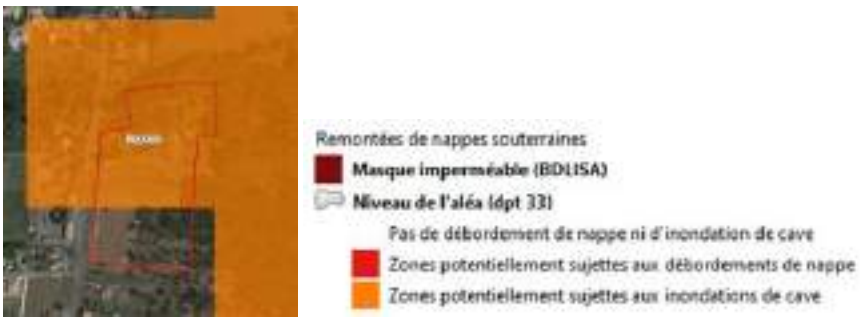
Remarque : Comme l'indique la cartographie réalisée par SOLER IDE, une coupe forestière a eu lieu récemment au niveau de la poche boisée proche de la D910. L'espace boisé plus à l'Est, a également bénéficié d'une éclaircie (au moins), comme ne témoigne la vue issue de Google Earth ci-dessous.



Image Google Earth, telle que figurant au 03/01/2025

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du bourg de Lagorce, accessible par la départementale (RD9), la rue Clos de la Chapelle et la rue Clairsienne. Patrimoine architectural et/ou paysager : Aucun périmètre réglementaire de type MH ou site inscrit/classé n'est à relever sur ce secteur. Toutefois, le site de « Lavergne » est concerné par la présence de la Chapelle Notre Dame de Montigaud (non identifiée en qualité de MH).  *Vue depuis la D910 (boisement supprimé depuis)*  *Vue sur la Chapelle Notre Dame de Montigaud*	Moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave (en partie). Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : oui Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : très partiellement, sur la frange Nord-Est • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Bien que le site de « Lavergne » soit favorable à l'expression de plusieurs groupes taxonomiques faunistique, les investigations écologiques réalisées par SOLER IDE mettent en évidence l'absence d'enjeux marqués sur ce site. L'urbanisation future du site va toutefois générer une perte d'habitat favorable à l'expression des espèces présentes.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale (y compris sur la faune nocturne), l'OAP édicte un ensemble d'orientations complémentaires à cet effet :

- Les boisements localisés au Nord du site ont vocation à être conservés. Ils sont inconstructibles (Np).
- L'aménagement devra maintenir l'ambiance végétalisée que confèrent les sujets arborés présents. A cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.
- Un espace tampon paysager doit être maintenu en lisière de l'espace boisé situé le long de la frange Est du site et au Nord. Il prendra la forme d'un recul des constructions, d'une profondeur minimale de 10 m depuis la lisière arborée. Inconstructible, ce recul sera végétalisé et entretenu afin de maintenir son caractère naturel.
  - ➢ Cette mesure permet à la fois de réduire la pression d'origine anthropique sur le cours d'eau intermittent au Nord, mais également de prendre en compte les enjeux de lisières forestières.
- Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.

Par ailleurs, le site de « Lavergne » évolue dans un contexte paysager d'intérêt, qui s'appuie notamment sur la présence de la Chapelle Notre Dame de Montigaud (non identifiée en qualité de MH). En l'absence de mesures réductrices, l'image qualitative que renvoie le site pourrait être dégradée. C'est pourquoi les orientations d'aménagement précédentes sont complétées par des modalités d'aménagement mettant en évidence le caractère qualitatif du futur aménagement urbain. Si le schéma d'aménagement présenté esquisse une place notable à la végétalisation du site, l'OAP propose les modalités suivantes :

- Les espaces communs seront paysagés afin de créer un environnement agréable. La création d'espaces publics verts devra permettre également la desserte aux différents types d'usagers et intégrer les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Les lisières de l'opération d'aménagement devront être plantées d'une haie, dense et épaisse. Celle-ci sera multi strate, et composée d'au moins 3 essences. Les haies monospécifiques sont interdites. La référence au guide du CBNSA est également mentionné.
- Les clôtures séparatives, dans la mesure où elles sont réalisées, devront être traitées de manière légère.

Ces mesures de réduction des incidences éco-paysagères se conjuguent aux dispositions du règlement écrit du PLUi, notamment par rapport à la limitation de l'ES (50% maximum en 1AUHc) et du taux minimal d'EPT. Celles-ci contribuent en effet à limiter les effets de l'imperméabilisation des sols, qu'ils soient paysagers, écologiques, ou encore hydrauliques (modification des écoulements superficiels…). Les dispositions du règlement écrit sur la gestion des eaux pluviales est également une mesure qui concourt à réduire l'image potentiellement minéralisée du site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Par rapport aux risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux forts. Toutefois, la commune de Lagorce est une commune à dominante forestière, appelant ainsi à une vigilance accrue sur ce point. Afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens par rapport aux feux de forêt, et outre le recul des constructions par rapport aux lisières boisées, l'OAP impose les mesures réductrices suivantes :

- La défense incendie du site doit pouvoir être assurée en tout point de ce dernier.
- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un ouvrage de défense incendie (PEI, bâche…) identifié comme « disponible » par le SDIS.

L'OAP recommande également d'éviter les espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Le règlement écrit du PLUi propose également des mesures complémentaires sur la prise en compte du risque incendie. Le respecte des OLD est notamment rappelé.

A l'instar des OAP précédentes, la présence potentielle de l'aléa « remontées de nappes » sur le site est également mentionné, invitant le pétitionnaire à procéder aux études adéquates.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Une attention particulière doit toutefois être portée quant à la bonne application des OLD et de la bonne disponibilité des ouvrages de défense incendie localement, et du respect des orientations demandées par l'OAP par rapport aux lisières boisées.





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux naturels proches
- Préservation / mise en défens des éléments arborés conservés après repérage des individus remarquables
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Eviter les travaux en période nocturne

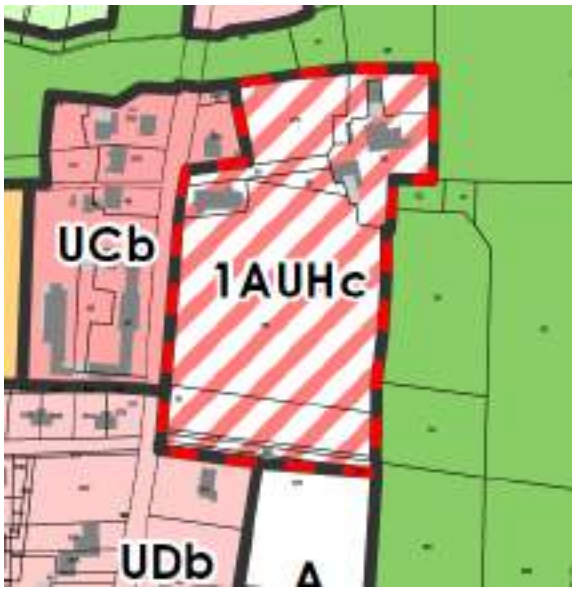
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

Le schéma d'aménagement évolue et matérialise un espace tampon avec la zone Np attenante plus marqué.



Schéma d'aménagement proposé



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

K. LALANDE-DE-POMEROL

Commune : Lalande-de-Pomerol
OAP « Bourg »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

Commune en RNU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Un sondage pédologique s'est révélé positif. L'étude bibliographique met en évidence la présence de zones humides potentielles sur les zones inaccessibles. Habitat/Flore : Cette zone est occupée principalement par des friches, des jardins et un petit bois. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux insectes, aux mammifères et aux chiroptères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Eviter les zones humides
- Conserver des arbres
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes

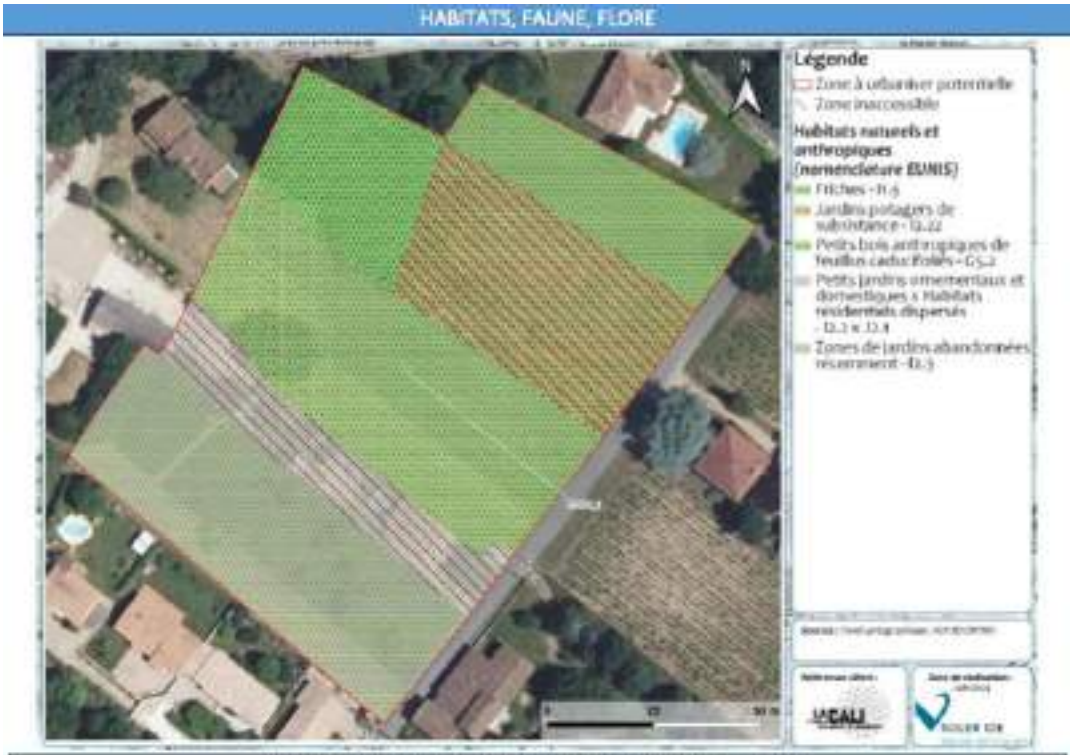


Figure 151 : Cartographie des habitats de la ZAU 33222_1



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 153 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33222_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au nord du bourg de Lalande-de-Pomerol au sein d'un espace libre au sein de l'enveloppe agglomérée existante. Le site présente la caractéristique d'être constitué d'anciens près et vergers.. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est compris dans le périmètre règlementaire associé à l'Eglise Saint-Jean.	Moyen





Vue depuis la rue de La Lande



Vue depuis la rue de La Lande

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Vue depuis la rue de La Lande

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Faible







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études SOLER IDE ont mis en évidence la présence d'une zone humide pédologique sur l'emprise prospectée. L'emprise de la zone initialement vouée à muter a donc été réduite afin de ne pas remettre en cause la ZH inventoriée. Elle est inconstructible.

Au-delà de la mise en évide de la zone humide, le site ne présente pas d'enjeu écologique fort. Il est toutefois favorable à l'expression de la petite faune locale. L'urbanisation du site va induire la perte d'habitats favorables à l'accueil de celle-ci. Aussi, afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- Des arbres de haute tige devront être plantés le long de l'emprise publique de manière à inscrire les futures habitations dans un environnement de qualité et traiter paysagèrement l'interface entre les jardins privatifs et les espaces publics.
- Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières.
- L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Les plantations réalisées doivent être qualitatives (référence au guide du CBNSA).

Le règlement de la zone 1AUHc limite l'ES à 50% maximum et impose un taux minimal d'EPT à 40%, dessinant ainsi des conditions favorables à une végétalisation marquée du site. Le règlement écrit demande également que tout projet d'aménagement soit conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible, sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. Ces règles se conjugue aux orientations de l'OAP. Ainsi, le PLUi contribuent à l'expression des oiseaux, insectes et mammifères et réduit les incidences sur les espèces faunistiques qui évoluent sur ce secteur.

Ce panel de mesures réductrices concourt également à maitriser les incidences sur le plan paysager, notamment inhérentes à la minéralisation attendue du site. D'autres mesures permettant à une meilleure intégration du contexte paysager sont adoptées :

- Un Chêne remarquable est présent en limite du site et porte un intérêt dans l'image que renvoie le site. Celui-ci est doté d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU.
- Comme l'indique le schéma d'aménagement, un espace tampon végétalisé et planté est attendu le long de la Route de La Lande. Il s'agit ici de limiter la surexposition du bâti depuis l'espace public.

Il convient également de rappeler que le site est compris dans le périmètre règlementaire associé à l'Eglise Saint-Jean. L'aménagement du site aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF.

Concernant les risques et nuisances, le site « Bourg » de Pomerol ne présente pas d'enjeu particulier à considérer, hormis la potentialité aux remontées de nappes souterraines. La présence de cet aléa est rappelée dans l'OAP, avec les recommandations associées : étude spécifique afin de statuer sur la proximité de la nappe, et mesures constructives adaptées le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». L'évaluation environnementale recommande toutefois d'adosser la zone humide pédologique identifiée par une identification au titre de l''article L.151-23 « zones humides ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



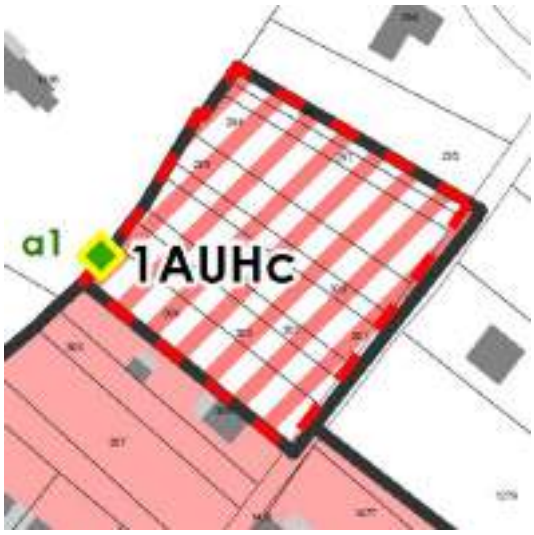


Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection / mise en défens du Chêne à préserver
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

☞ **Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal**

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

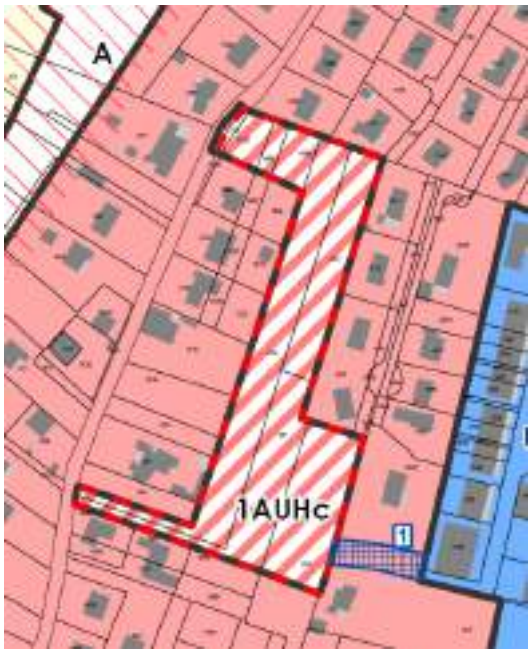
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

L. LES BILLAUX

Commune : Les Billaux
OAP « Barrail de Cullé »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

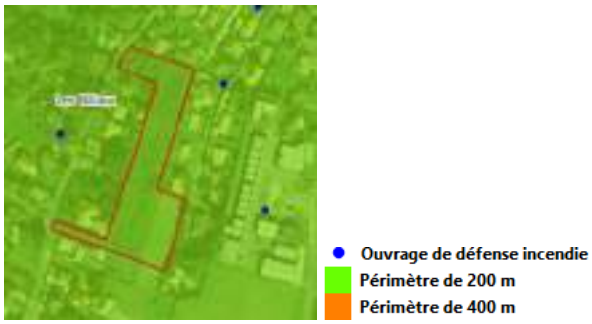
UB et 1AUa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Le site couvert par l'OAP fait l'objet d'un permis d'aménager. Il n'a pas bénéficié d'investigations écologiques dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal. Le secteur de Barrail de Cullé est en cours de mutation. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : inconnu Flore/habitat : Le site semble présenter un habitat de type friche agricole. Les espèces floristiques rencontrées sont très probablement communes à très communes, eu égard à la forte évolution que ce secteur a connu récemment et à la tonalité urbaine des milieux périphériques. L'observation d'espèces	A priori très faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

exotiques et/ou envahissantes est probable.
Faune : Les espèces fréquentant le site sont certainement communes à très communes, et inféodées aux espaces urbains (oiseaux, insectes, petits mammifères notamment).
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /



2022-07-09



2023-06-07



2024-10-21

Contexte paysager et urbain	**Enjeu**
Localisation : Le site « Barrail de Cullé » évolue dans un contexte urbain en forte mutation. Il est desservi par la rue du 19 mars 1962 et s'inscrit en continuité de l'habitat pavillonnaire existant et à venir. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis l'allée des Vignes*  *Vue depuis la rue du 19 mars 1962*	faible
Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non 	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site « Barrail de Cullé » évolue dans un contexte déjà très urbanisé, et dont la mutation se poursuit. Le contexte écopaysager est donc en évolution actuellement, et appelle à la proposition d'orientations d'aménagement visant à accompagner autant que possible l'intégration environnementale de cette « dent creuse » à venir.

Afin de poser les bases d'une intégration plus apaisée dans le tissu urbain actuel, l'OAP émet les mesures suivantes :

- À l'intérieur de l'opération, il est demandé la réalisation d'un réseau de petits espaces libres qui ponctueront la voie de desserte interne.
- Les lisières Est et Sud du site devront bénéficier d'un traitement qualitatif du fait de leur juxtaposition avec des habitations existantes. Une haie est attendue le long de ces franges. Elles seront vives et composées d'un minimum de 3 essences. Les plantations seront réalisées en pleine terre.
- Il s'agit de gérer autant que possible les interfaces avec les fonds de jardins des habitations déjà existantes sur la majorité des côtés de l'opération d'aménagement d'ensemble.



L'application de ces mesures vont ainsi contribuer à réduire les effets de l'urbanisation du site, notamment par rapport aux habitations déjà existantes (modification du paysage « vécu » environnant induit par la minéralisation, modification de l'ambiance sonore du fait d'une nouvelle zone habitée…). Ces modalités se conjuguent à celles édictées par le règlement écrit, entre autres par rapport à la limitation de l'ES (50% maximum) et au taux minimal d'EPT (30%), ces dernières œuvrant à une végétalisation marquée des espaces privés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La végétalisation des espaces publics et privés concourt également à réduire les incidences sur la biodiversité locale, ici certainement commune à très commune au regard du contexte. L'OAP propose des mesures complémentaires, dont la perméabilité des clôtures à la petite faune, et la qualité écologique et/ou paysagère des plantations à réaliser.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux particuliers à souligner. La potentialité quant aux remontées de nappes souterraines est néanmoins rappelée, avec les recommandations associées (conduite d'une étude spécifique et mise en œuvre de mesures constructives adaptées, le cas échéant).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « très faibles ». Par ailleurs, une attention particulière doit être portée sur la problématique des espèces exotiques envahissantes, eu égard à la forte évolution que connait actuellement ce secteur et qui favorise ainsi leur dispersion.

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Les Billaux

OAP « Rue des Acacias »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

A et N

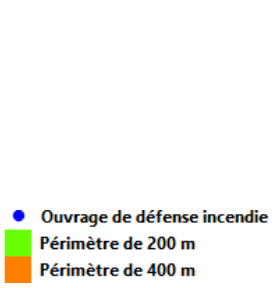
Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+ et N

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Notons la présence d'une retenue au Sud du site. Au Sud de ce dernier, passe un bras de la Barbanne.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non. Notons toutefois la présence d'un périmètre rapproché de protection de captage au Sud du site, sur la commune limitrophe de Libourne. Le PPE est à 150 m (et plus) de la zone 1AUHc+.
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)

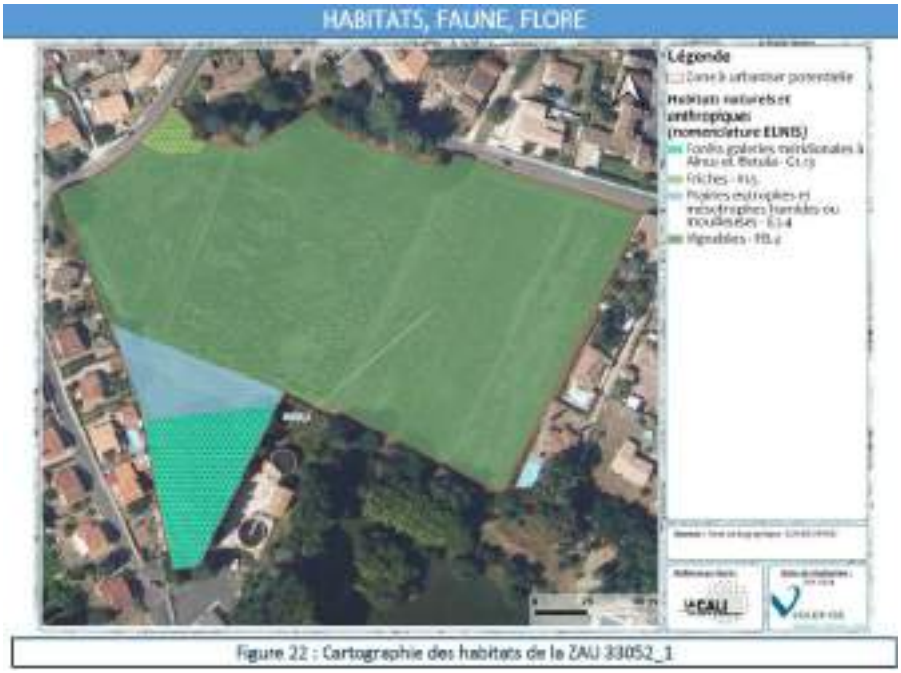








Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Notons que le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle à Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » est situé à environ 90 m à l'Ouest du site couvert par l'OAP. Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLUi. La frange boisée est toutefois identifiée en qualité de continuum boisé. Zone humide identifiée *in situ* : Deux zones humides réglementaires ont été inventoriées selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Flore : Une espèce protégée a été recensée à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Il s'agit de la Fritillaire pintade. Cette espèce est jugée potentielle dans les habitats humides de la ZAU. Les espèces recensées sont des espèces communes. Plusieurs espèces exotiques envahissantes se développent sur cette zone. Il s'agit du Pyracantha, du Robinier faux acacia et de la Vergerette du Canada. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Les habitats de la ZAU sont favorables à l'ensemble des groupes taxonomiques. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : – Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols – Eviter les zones humides – Eviter les zones à fort enjeu – Planter des haies avec des espèces locales et rustiques – Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes.  Natura 2000 **Au titre de la Directive Habitat**  Figure 22 : Cartographie des habitats de la ZAU 33052_1	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

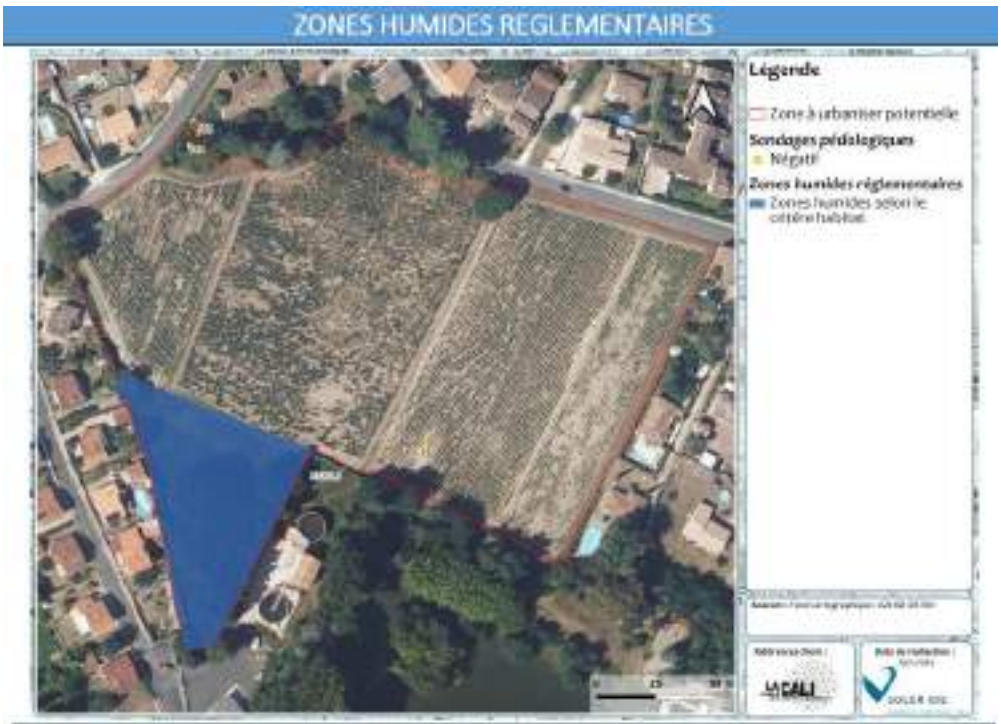


Figure 23 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33052_1



Figure 24 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33052_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du Bourg Sud de Les Billaux, accessible par nom de la rue de la gare au Nord, la rue des Acacias au Nord-est qui rejoint la rocade (Route de Paris) et l'allée de la Barbane. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est hors emprise du périmètre réglementaire associé au Château de Sales de Libourne, identifié au titre des Monuments Historiques (MH inscrit).	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Vue depuis la D18



Vue depuis la rue de la Gare

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de cave et débordements de nappes. Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D18 : classe 4 / 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Classement sonore
catégories (secteurs affectés)

Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques menées par SOLER IDE ont mis en évidence la présence d'enjeux écologiques, avec pour corollaire la présence d'une zone humide identifiée sur le critère habitat : une prairie eutrophe et mésotrophe humide ou mouilleuse, et forêt galerie méridionale à Aulne et Bouleau. Afin d'éviter la suppression de ces habitats, le périmètre de la zone urbanisable a été réduite et les habitats précités ont été placés en zone N. Le PLUi permet ainsi de maintenir les conditions écologiques favorables à l'expression de la Fritillaire pintade, identifiée comme espèce floristique potentiellement présente au sein de ces habitats humides.





Le bras de la Barbanne et le plan d'eau (au Sud), proches du site « Rue des Acacias », sont également couverts par un zonage Np protecteur (inconstructible). Un arbre isolé, localisé sur la frange Nord du site, bénéficie également de la mobilisation de l'outil L.151-19 CU afin d'assurer sa préservation.

Par ailleurs, afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, et de considérer ce contexte écologique d'intérêt marqué, le PLUi propose des mesures complémentaires qui prennent corps dans l'OAP :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Une bande tampon sera maintenue le long de la frange Sud, du fait de la proximité de la zone humide (N) et de la formation arborée (Np). Celle-ci prendra la forme d'un recul des constructions, d'une profondeur minimale de 10 m depuis la limite du site. Inconstructible, ce recul sera végétalisé afin de maintenir son caractère naturel.
- Tout éclairage direct de l'environnement boisé autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.
- Les clôtures seront perméables à la petite faune.

La gestion des eaux pluviales est également un facteur important, du fait de la proximité de ces zones d'enjeux écologiques (ZH, bras de la Barbanne… et les espèces faunistiques et floristiques qui leur sont inféodées). En effet, en l'absence de mesures de réduction, la qualité des habitats correspondants peut être dégradée (ex : migration de polluants). C'est pourquoi, outre les orientations présentées ci-dessus (réduction de l'emprise constructible et espace tampon), le PLUi propose un ensemble de dispositions dans le règlement écrit, appelant donc à « conformité ». Celles-ci sont notamment :

- l'ensemble des règles portant sur la gestion des eaux pluviales ;
- la limitation de l'ES : 50% maximum en zone 1AUHc+
- l'imposition d'un taux minimal d'EPT : 40% en zone 1AUHc+

Cet éventail de mesures de réduction œuvre à une végétalisation marquée des espaces constructibles (notamment privés), et *in fine* à une maîtrise de l'imperméabilisation des sols et de ses effets (in)directs. De façon corollaire, elles concourent à :

- limiter les incidences sur le paysage local « vécu » par la population locale (minéralisation du site, bâtiments potentiellement de type R+1 et R+2…).
- prendre en considération les enjeux liés à la proximité du périmètre de protection éloigné d'un ouvrage AEP captant, au Sud du site.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux notables mais témoigne de la présence potentielle de l'aléa de « remontées de nappes souterraines » et de la proximité de la D18. C'est pourquoi l'OAP :

- Rappelle le besoin d'isolement acoustique qu'impose le respect du classement sonore de Gironde (la D18 étant identifiée en classe 4 selon l'arrêté préfectoral (isolement acoustique sur une bande de 30 m de part et d'autre de la voie). Cette orientation se conjugue aux dispositions émises dans le règlement écrit sur le sujet.
- Mentionne la potentialité associée aux remontées de nappes, avec les recommandations déjà vues dans les OAP précédentes.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Remarque de l'évaluation environnementale : Il pourrait être opportun d'associer les zones humides à un classement en zone Npr, déjà mobilisé dans le PLUi pour d'autres sites.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Information du personnel de chantier sur la sensibilité des milieux naturels proches • Protection par balisage / mise en défens de la zone humide contigüe • Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; • Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches (zone humide et milieu aquatique) par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. • Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Pyracantha, Robinier faux acacia et Vergerette du Canada

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

M. LES PEINTURES

La commune des Peintures est actuellement couverte par un PLU approuvé en Septembre 2023. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une analyse des incidences sur le réseau Natura 2000. Les sites couverts par une OAP dans le PLU approuvé, ont bénéficié d'investigations de terrain, réalisées par le bureau d'études ETEN Environnement. Ces OAP sont confirmées dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

Commune : Les Peintures
OAP « Petit Bois »

Secteur

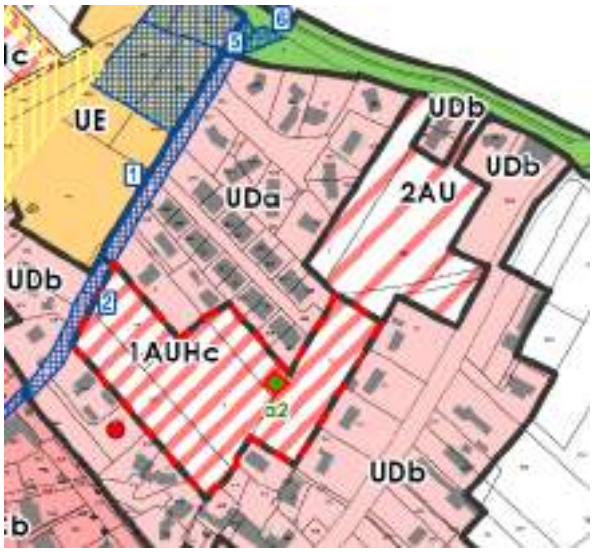


Zonage du document en vigueur

1AUb

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc



Zonage à l'arrêt du PLUi

Rappel des éléments contenus dans le rapport de présentation du PLU de la commune des Peintures, approuvé en septembre 2023, et issus du processus d'évaluation environnementale qui a été mené conjointement



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel	Séquence Evitement Réduction Compensation
Paysage	Le site est en continuité dans l'enveloppe urbaine par sa situation en plein centre du bourg, au milieu des maisons existantes. L'impact est faible et accompagné via notamment les OAP.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : OAP **Mesure de Compensation** : sans objet
Biodiversité	Impacts faibles car les milieux concernés par le zonage 1AU sont principalement des espaces verts et un verger à faible voire très faible enjeu de conservation. Aucune zone humide (floristique / pédologique) inventoriée. Absence d'impact sur les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.	**Mesure d'évitement** : OAP (protection de l'arbre d'intérêt écologique modéré) **Mesure de Réduction** : sans objet **Mesure de Compensation** : sans objet
Qualité des eaux	Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Coutras dont dépend Les Peintures et dont la capacité est suffisante. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas sur le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : raccordement au réseau collectif imposé **Mesure de Compensation** : sans objet
Patrimoine architectural ou archéologique	Sans impact	Sans objet
Risque/nuisance	Sans impact	Sans objet
Agriculture	Sans impact (Parcelle non utilisée pour l'agriculture / en dehors des parcelles AOC)	Sans objet
Bilan	**Impact faible** **Absence d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt**	



Enjeux de conservation des habitats naturels et anthropiques et zonage du PLU 2022

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais

Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI
Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de caves
Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du Libournais

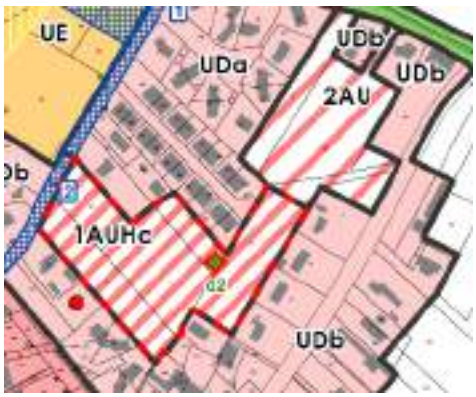
L'arbre remarquable identifié par ETEN Environnement fait l'objet d'une identification au règlement graphique du PLUi afin de s'assurer de sa préservation durable (outil L.151-19 CU).

Le site ne présente pas d'enjeux particuliers par rapport aux risques et nuisances. L'OAP rappelle néanmoins la potentialité qui caractérise le site de « Petit Bois » par rapport aux remontées de nappes, et les préconisations associées (conduite d'études spécifique, mesures constructives adaptées le cas échéant).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection par balisage / mise en défens de l'arbre remarquable à préserver
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.



Zonage à l'approbation du PLUi

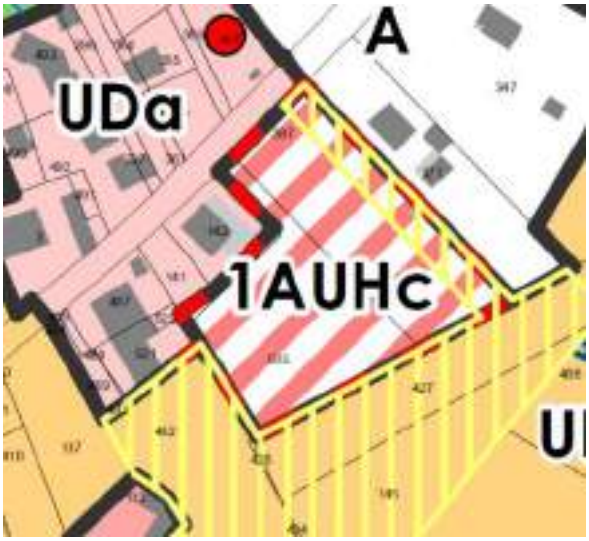
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Les Peintures

OAP « Le Bourg »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

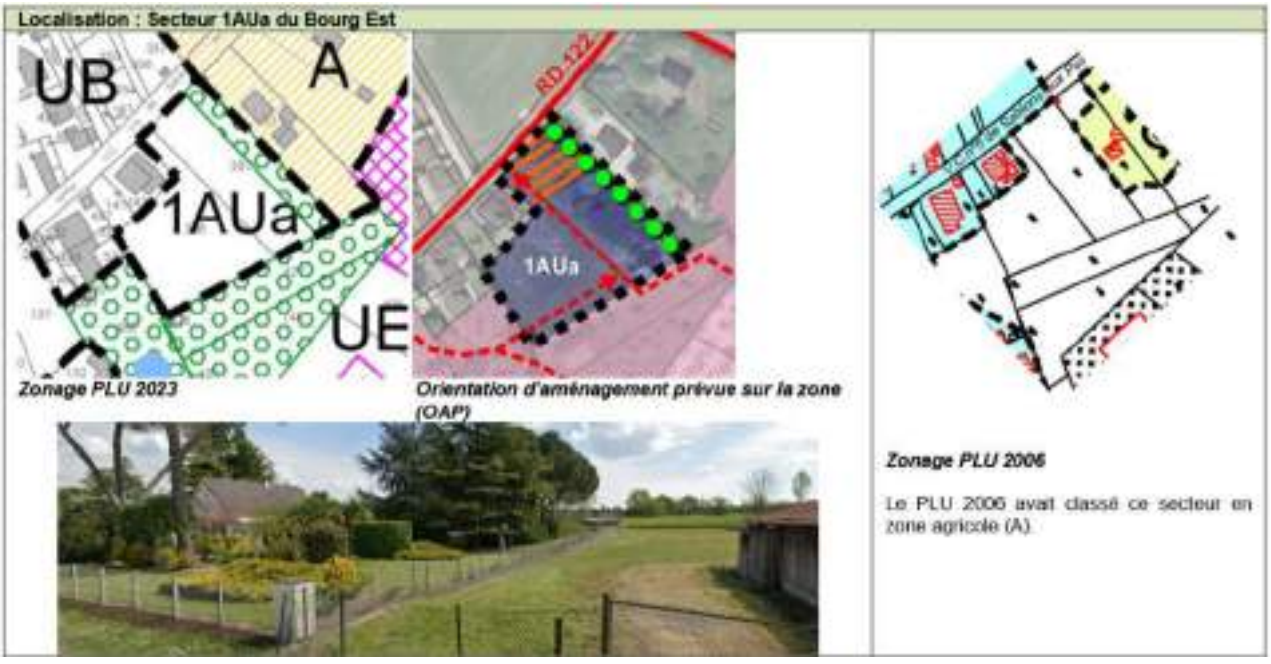
Zonage du document en vigueur

1AUa

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Rappel des éléments contenus dans le rapport de présentation du PLU de la commune des Peintures, approuvé en septembre 2023, et issus du processus d'évaluation environnementale qui a été mené conjointement



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel	Séquence Evitement Réduction Compensation
Paysage	L'urbanisation de cet espace est accompagnée d'une orientation d'aménagement et n'aura qu'un impact immédiat sur le paysage localement qui ne présente pas d'enjeu particulier. La continuité végétale le long de la voie est prévue avec une protection L151-19 afin de qualifier le paysage urbain à venir. Impact faible.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : accompagnement architectural, OAP, L151-19 (bande tampon végétalisée) **Mesure de Compensation** : sans objet
Biodiversité	Impact très faible car le site du projet correspond à un jardin à très faible enjeu de conservation. Absence d'impact sur les continuités écologiques ou sur des zones humides (critère floristique et pédologique)	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : sans objet **Mesure de Compensation** : sans objet
Qualité des eaux	Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Coutras dont dépend Les Peintures et dont la capacité est suffisante. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas sur le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : raccordement au réseau collectif imposé **Mesure de Compensation** : sans objet
Patrimoine architectural ou archéologique	Sans impact	Sans objet
Risque/nuisance	Sans impact	Sans objet
Agriculture	Sans impact (Parcelle non utilisée pour l'agriculture / en dehors des parcelles AOC)	Sans objet
Bilan	**Impact faible** **Absence d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt**	



Enjeux de conservation des habitats naturels et anthropiques et zonage du PLU 2022

Légende

Limite des zones du PLU

Niveau d'enjeu :

Modéré
Faible
Très faible
Nul

Expertise pédologique

Sol non caractéristique des zones humides

Les habitats naturels et anthropiques ainsi que les profils pédologiques sont décrits dans l'état initial de l'environnement.

En pointillé vert : L.151-19 / 23

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais

Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI
Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de caves et débordements de nappes
Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non



Zonage réglementaire

Zone blanche hachurée rouge
Zone bleue
Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement
zone rouge

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du Libournais

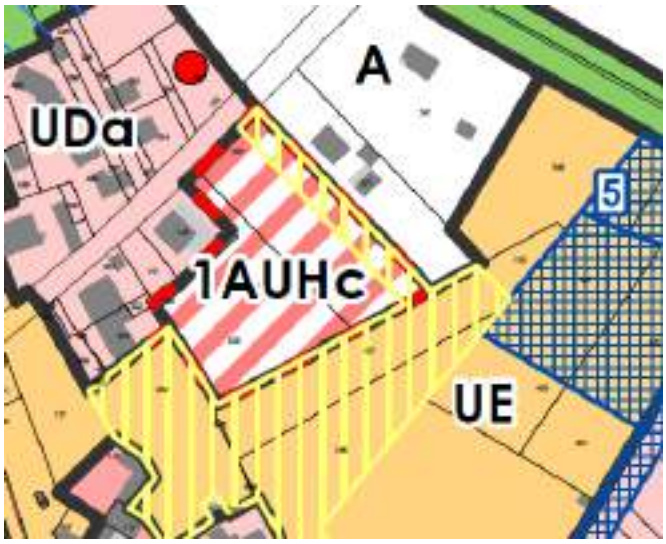
Le site ne présente pas d'enjeux particuliers par rapport aux risques et nuisances. L'OAP rappelle néanmoins la potentialité qui caractérise le site « Le Bourg » par rapport aux remontées de nappes, et les préconisations associées (conduite d'études spécifique, mesures constructives adaptées le cas échéant).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection par balisage / mise en défens de la bande tampon conservée
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux périphériques par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

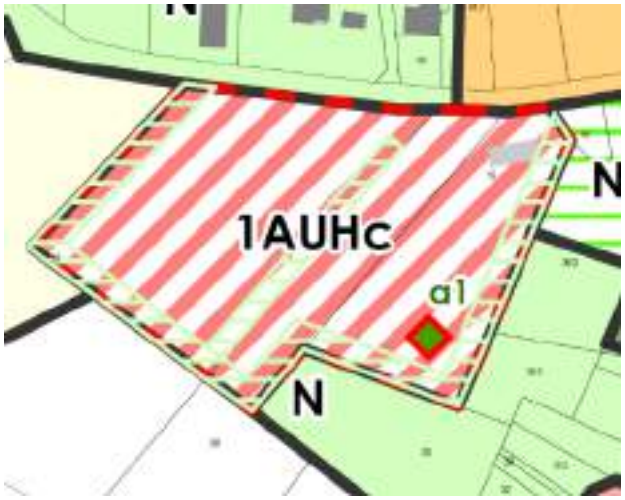
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Les Peintures

OAP « Champ du Bois / Pont de Got »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

1AUd

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Rappel des éléments contenus dans le rapport de présentation du PLU de la commune des Peintures, approuvé en septembre 2023, et issus du processus d'évaluation environnementale qui a été mené conjointement

Localisation : Secteur 1AUd Champ du Bois

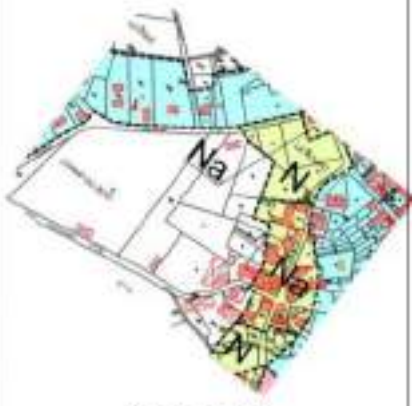


Zonage PLU 2023



Orientation d'aménagement prévue (OAP)





Zonage PLU 2006

Le PLU 2006 avait classé ce secteur en zone agricole (A).

Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel	Séquence Evitement Réduction Compensation
Paysage	L'urbanisation de cet espace est accompagnée d'une orientation d'aménagement et n'aura qu'un impact immédiat sur le paysage localement qui ne présente pas d'enjeu particulier. L'intégration paysagère est prévue avec une protection L151-19 afin de qualifier le paysage urbain à venir. Impact faible.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : OAP, L.151-19 **Mesure de Compensation** : sans objet
Biodiversité	Impacts globalement faibles car les milieux concernés par le zonage 1AU sont principalement une prairie fauchée à faible enjeu de	**Mesure d'évitement** : Evitement des zones humides

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	conservation. Une haie et un arbre à enjeu de conservation modéré sont également présents au sein de l'emprise. Aucune zone humide (floristique / pédologique) inventoriée sur la zone 1AUd. Les zones humides inventoriées aux abords ont été totalement évitées. Absence d'impact sur les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.	Protection de l'arbre d'intérêt écologique fort dans l'OAP Protection de la haie via l'outil L-151-19 / 23 **Mesure de Réduction** : sans objet **Mesure de Compensation** : sans objet
Qualité des eaux	Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Coutras dont dépend Les Peintures et dont la capacité est suffisante. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas sur le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : raccordement au réseau collectif imposé **Mesure de Compensation** : sans objet
Patrimoine architectural ou archéologique	Sans impact	Sans objet
Risque/nuisance	Sans impact	Sans objet
Agriculture	Proximité avec un élevage. Toutefois, les parcelles de la zone 1AUd ne se situent pas dans le périmètre de réciprocité. La parcelle 37 est utilisée pour l'agriculture. Toutefois, elle est située en dehors des parcelles AOC et l'impact est globalement faible au regard de la superficie concernée.	Sans objet
Bilan	**Impact faible** **Absence d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt**	



Enjeux de conservation des habitats naturels et anthropiques et zonage du PLU 2022



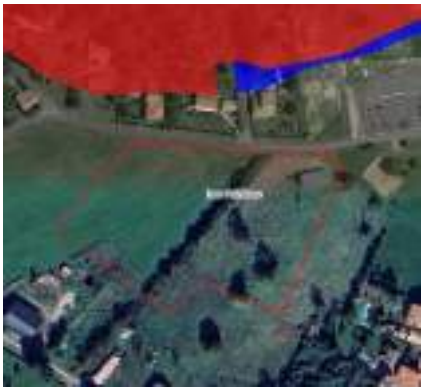
Source : rapport de présentation du PLU des Peintures, approuvé en 2023

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais

Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI
Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de caves
Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non



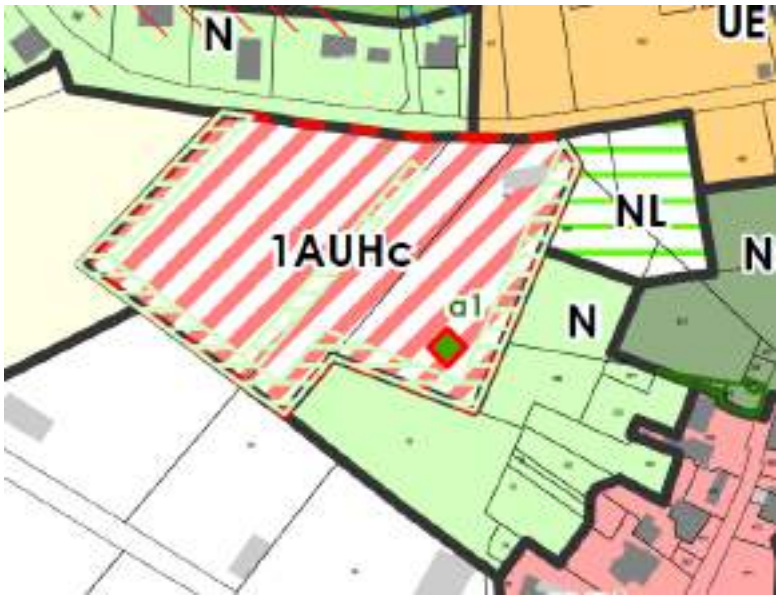






Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du Libournais
Le site ne présente pas d'enjeux particuliers par rapport aux risques et nuisances. L'OAP rappelle néanmoins la potentialité qui caractérise le site « Champ du Bois / Pont de Got » par rapport aux remontées de nappes, et les préconisations associées (conduite d'études spécifique, mesures constructives adaptées le cas échéant). **Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».**
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Protection par balisage / mise en défens de la bande tampon conservée • Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux périphériques par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. • Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Les Peintures

OAP « Rolland »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

1AUe

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Rappel des éléments contenus dans le rapport de présentation du PLU de la commune des Peintures, approuvé en septembre 2023, et issus du processus d'évaluation environnementale qui a été mené conjointement

Localisation : Secteur 1AUe Rolland Sud



Zonage PLU 2022 — *Orientation d'aménagement prévue (OAP) retenue*

Le PLU 2006 prévoyait un zonage 1AUb et 2AU. Le PLU révisé réduit drastiquement la zone 1AU en reclassant la partie sud (humide) en zone N. Egalement, la zone 2AU est supprimée.



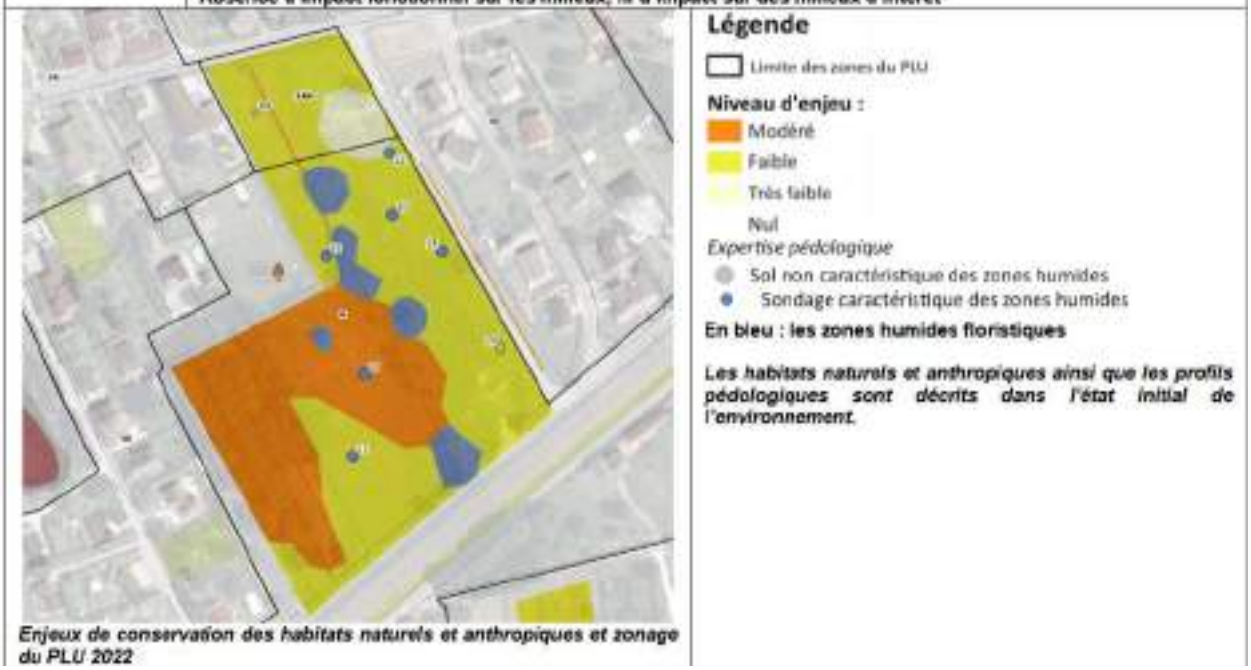
Zonage PLU 2006



Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel	Séquence Evitement Réduction Compensation
Paysage	Le site est en bordure de la RD et constitue alors une dent creuse sans intérêt paysager particulier. L'impact est globalement faible.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : OAP **Mesure de Compensation** : sans objet

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Biodiversité	Impacts globalement faibles car les milieux concernés par le zonage 1AU sont principalement une friche et une zone remaniée à faible voire très faible enjeu de conservation. Aucune zone humide (floristique / pédologique) inventoriée sur la zone 1AUe. Les zones humides inventoriées aux abords ont été totalement évitées. Absence d'impact sur les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité.	**Mesure d'évitement** : Evitement des zones humides au Sud **Mesure de Réduction** : sans objet **Mesure de Compensation** : sans objet
Qualité des eaux	Le projet sera raccordé à la station d'épuration de Coutras dont dépend Les Peintures et dont la capacité est suffisante. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas sur le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de Réduction** : raccordement au réseau collectif imposé **Mesure de Compensation** : sans objet
Patrimoine architectural ou archéologique	Sans impact	Sans objet
Risque/nuisance	Sans impact	Sans objet
Agriculture	Sans impact (Parcelle non utilisée pour l'agriculture / en dehors des parcelles AOC)	Sans objet
Bilan	**Impact faible** **Absence d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt**	



Enjeux de conservation des habitats naturels et anthropiques et zonage du PLU 2022



Source : rapport de présentation du PLU des Peintures, approuvé en 2023

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais

Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI
Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de caves
Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde, du fait de sa proximité de la D674 (classe 4 / 30 m)
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non









Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du Libournais

Le site ne présente pas d'enjeux particuliers par rapport aux risques et nuisances. Sur le site de « Rolland », l'OAP rappelle néanmoins :

- la potentialité qui caractérise le site par rapport aux remontées de nappes, et les préconisations associées (conduite d'études spécifique, mesures constructives adaptées le cas échéant) ;
- la proximité de la D674, identifiée en classe 4 dans l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de Gironde, et appelant à la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées. Cette mesure se conjugue aux dispositions figurant dans le règlement écrit sur ce point.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection par balisage / mise en défens de la bande tampon conservée
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux périphériques par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

N. LIBOURNE

Commune : LIBOURNE

OAP « Monsabert »

Remarque préalable :

Le site de « Monsabert » est issu du PLU en vigueur de Libourne. Lors d'une procédure de modification, approuvée en 2022, l'OAP figurant dans le PLU a évolué, par rapport à celle qui était déjà présente dans le document d'urbanisme applicable. Dans le cadre de cette procédure de modification, des investigations écologiques ont été réalisées par le bureau d'études ELIOMYS, afin de mettre à jour les prospections de terrain menées par le bureau d'études BIOTOPE pour l'élaboration du PLU. Des sondages pédologiques avaient également été réalisés sur les habitats pro-parte, de façon complémentaire.

La procédure de modification a fait l'objet d'une sollicitation de la MRAE Nouvelle Aquitaine, qui a conclu à l'absence de nécessité de mener une évaluation environnementale (avis N° MRAe 2021DKNA209).

L'OAP proposée dans le PLUi est ainsi celle figurant dans le PLU de Libourne , après approbation de la modification. Le périmètre retenu pour le PLUi est toutefois réduit sur la moitié Ouest, du fait de l'aménagement urbain en cours (permis d'aménager accordé et appliqué). La partie correspondante est donc classée en UC.

Secteur



Zonage du document en vigueur

UC et 1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

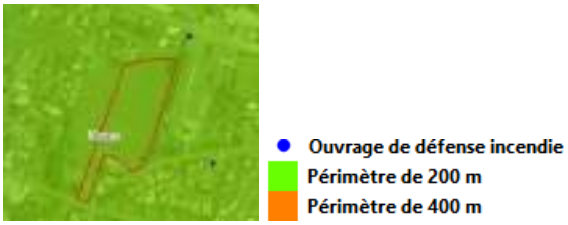
1AUHc+



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non selon la BD TOPAGE, mais les investigations de terrain ont indiqué la présence d'un fossé sur la partie Nord du site (vestige du ruisseau du Vert).
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue ➢ Rappel des points à retenir, et présentés dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Libourne (approuvée en 2022) :  Zone humide *in situ* : Parmi les 5 habitats identifiés sur l'aire d'étude, 2 habitats sont caractéristiques des zones humides : ✓ friche à Souchet long (Code Corine biotopes : 37.2x87.1), ✓ prairie humide eutrophe (Code Corine biotopes : 37.2). Par ailleurs, 13 sondages pédologiques ont été effectués (cf. Carte suivante). Ces sondages ont été placés au niveau des points topographiques les plus bas, à proximité des zones humides identifiées sur le critère habitats. Sur ces 13 sondages, 1 sondage a pu être classé comme caractéristique de sols des zones humide au titre de l'arrêté du 01 octobre 2009. Les traces d'hydromorphies apparaissent à partir de 20 cm de profondeur et elles s'intensifient en profondeur. Les autres sondages n'ont pas révélé la présence de sols caractéristiques des zones humides. Des traces d'hydromorphies apparaissent au-delà des 40 premiers centimètres de profondeur sur certains sondages. Il s'agit de sols hydromorphes mais non humides selon l'arrêté.  	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Faune : En ce qui concerne la faune, les enjeux restent faibles et concentrés sur l'avifaune, le Hérisson et le Lézard des murailles.
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : L'aménagement de ce secteur devra préserver au mieux les zones humides, le fossé associé et intégrer des espaces naturels associant prairie fauchée et linéaire boisé favorables à la faune occupant l'espace.

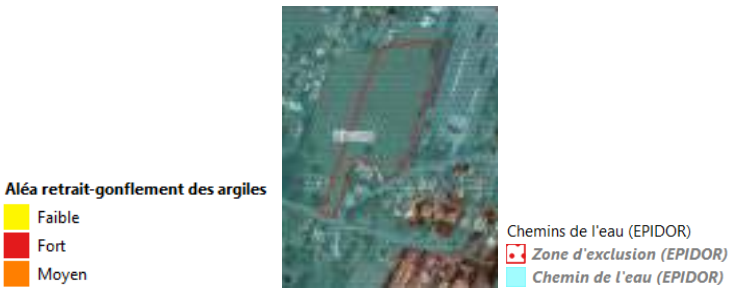
Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site de « Monsabert » est localisé dans le tissu urbain existant de Libourne. Il longe la route de Saint-Emilion (D243) et la rue de la Lamberte. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est concerné par l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR), sur la frange Sud.   Sites patrimoniaux remarquables (SPR)  *Vue depuis la route de Saint-Emilion*  *Vue depuis la rue de la Lamberte*	Moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise de PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (RD243 – Route de Saint-Emilion / classe 5 : 10 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion.	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non







Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais

Les orientations d'aménagement et outils du règlement graphique (ex : mobilisation de l'article L.151-23 CU pour les zones humides), proposés dans la modification approuvée du PLU de Libourne, sont reconduits dans le PLUi de la CDA du Libournais. A titre d'exemple :

- l'ensemble formé par la zone humide et abords du ruisseau sur un espace tampon de 20 m, se voit doté d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de disposer d'un caractère « conforme ».
- Une petite zone humide, située sur le partie Sud du site et correspondant à un patch de prairie humide eutrophe (104 m²), est également couverte par ce même outil.

Dans le cadre du PLUi, l'OAP du site « Monsabert » est complétée afin de tenir compte de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde, qui a eu lieu depuis l'approbation de la modification. Ainsi, l'OAP rappelle la proximité de la Route de Saint-Emilion, identifiée ici en classe 5 dans l'arrêté préfectoral, et appelant à la mise en œuvre de mesures d'isolement acoustique sur les constructions visées. Cette mesure se conjugue aux dispositions figurant dans le règlement écrit sur ce point.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection par balisage / mise en défens des zones humides et des abords du cours d'eau ;
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile..

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : LIBOURNE
OAP « François Mauriac »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

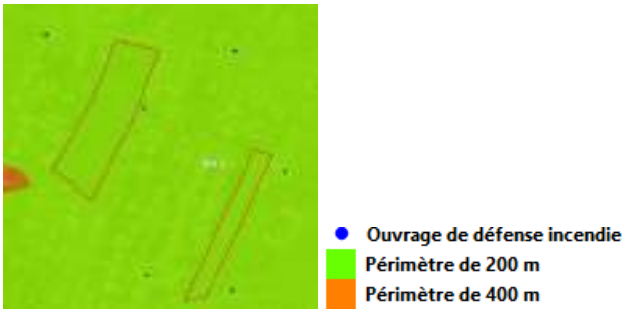
UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Flore / Habitat : Cette zone est occupée principalement par des vignes et des jardins domestiques. Deux espèces patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Il s'agit du Fumeterre à petites fleurs et de l'Holostée en ombelle. Ces espèces sont jugées potentielles sur la ZAU. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Du Pyracantha et du Laurier cerise, espèces exotiques envahissantes, se développent dans les jardins. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont favorables aux oiseaux, insectes et micromammifères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : – Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Vérifier la présence ou l'absence des espèces végétales à enjeux
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 178 : Cartographie des habitats de la ZAU 33243_5



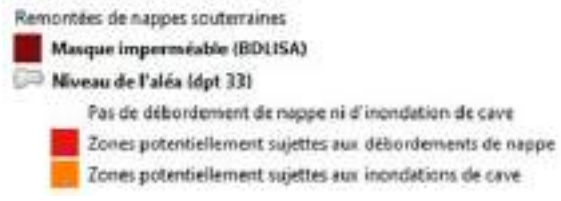
Figure 179 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33243_5



Figure 180 : Cartographie des enjeux presents par habitat naturel de la ZAU 33243_5

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site de Grandchamp est localisé au sein du Sud du bourg de Libourne, accessible par l'avenue François Mauriac au Nord et la rue Clos des Myosotis au sud. Il s'agit d'un secteur résidentiel avec des habitats à dominance pavillonnaire et une zone d'activité au nord du site. Ce secteur dispose également d'un espace agricole au Nord-Ouest.. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est localisé hors de l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR).    *Vue depuis l'avenue François Mauriac*  *Vue depuis le clos des Myosotis*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise de PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études SOLER IDE mettent en évidence une zone occupée principalement par des vignes et des jardins domestiques, avec pour corollaire des enjeux écologiques évalués comme « modérés ».

Toutefois, le site « François Mauriac » est potentiellement concerné par la présence de deux espèces floristiques protégées : Le Fumeterre à petites fleurs et l'Holostée en ombelle. L'OAP prend en considération cette potentialité et conçoit une orientation d'aménagement spécifique. Ainsi, afin de réduire les incidences potentielles sur ces deux espèces, et si leur présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
- ou une récolte conservatoire de graines des individus, au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Afin de statuer sur la présence / absence de ces deux espèces, le PLUi propose un indicateur de suivi dédié.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale (principalement la petite faune inféodée aux milieux urbains), l'OAP propose également des orientations visant notamment :

- Un aménagement paysager du site qui devra s'appuyer sur les arbres existants, associé à un repérage des arbres remarquables et une compensation sur site (ratio 1 pour 1) en cas de suppression de tout arbre remarquable repéré ;
- La plantation d'espèces qualitatives, en privilégiant celles figurant sur le guide du CBNSA.

Concernant les risques et nuisances, le site « François Mauriac » ne présente pas d'enjeux particuliers à relever. L'OAP indique néanmoins la potentialité que porte le site vis-à-vis de la problématique des remontées de nappes souterraines, et recommande de procéder aux études spécifiques afin de statuer sur la proximité de la nappe.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Une attention particulière doit toutefois être portée à la bonne réalisation des investigations écologiques complémentaires concernant le Fumeterre à petites fleurs et l'Holostée en ombelle.

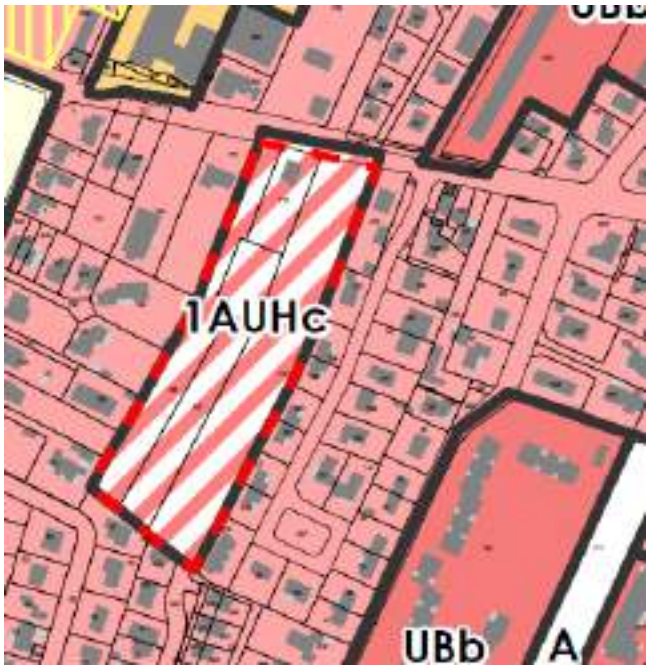




Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Pyracantha et Laurier cerise
- Réaliser les investigations écologiques complémentaires afin de statuer sur la présence / absence du Fumeterre à petites fleurs et de l'Holostée en ombelle.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : LIBOURNE

OAP « Rue de Montaudon »

Secteur



Zonage du document en vigueur

UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

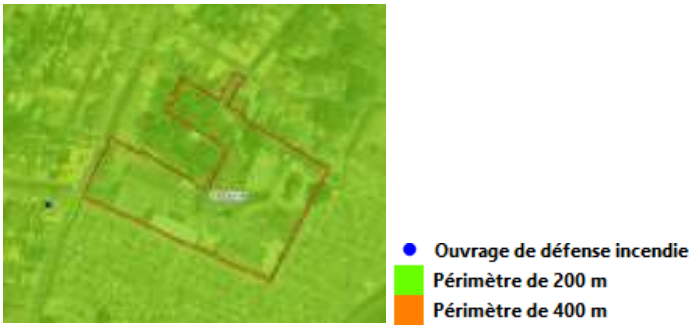
UB



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Flore / Habitat : Une espèce patrimoniale a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie, mais elle n'est pas jugée potentielle sur la ZAU. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Du Robinier faux acacia et de la Renouée du Japon, espèces exotiques envahissantes, ont été inventoriées sur la ZAU. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont favorables aux oiseaux. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : – Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols – Conserver des arbres – Planter des haies avec des espèces locales et rustiques – Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 181 : Cartographie des habitats de la ZAU 33243_6



Figure 182 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33243_6



Figure 183 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33243_6

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sud du Bourg de Libourne, accessible par la rue 1er Reg Artillerie Colon et l'impasse de la Paillette et la rue de Montaudon depuis l'emplacement réservé.	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Il s'agit d'un site enclavé dans une zone à usage mixte comprenant des habitats de bourg avec des commerces et bureaux, des équipements, le cimetière.

Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est localisé dans l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR).



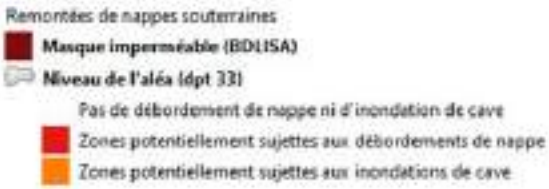






Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise de PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : la voie ferrée (classe 2 : 250 m). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : oui Le site est localisé sur un site répertorié dans Géorisques comme étant pollué ou potentiellement pollué (ex-BASOL). Il s'agit du site « Ancienne usine à gaz - Centre EDF-GDF Services » (identifiant : SSP0003998). Le polluant identifié était l'HAP. Le site est également identifié au titre des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) par AP de 2019. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	fort





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Ferré (SNCF Réseau)
3
Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)
5 (10 m)



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeux notables selon les retours de terrain de SOLER IDE. Les habitats observés sont favorables principalement à une faune caractéristique des milieux urbains (principalement l'avifaune). L'urbanisation future du site va potentiellement induire la perte d'habitats favorables à l'expression des individus d'espèces faunistiques.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP « Rue de Montaudon » propose des modalités d'aménagement propices à une meilleure intégration paysagère du site, notamment :

- L'aménagement paysager du site devra s'appuyer sur les arbres existants. A cet effet, un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible (hors EEE), dès lors que leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.
- Une attention portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Notons que l'OAP encourage également la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Concernant le paysage, outre les orientations proposées ci-dessus, le schéma d'aménagement met en évidence une intégration paysagère des limites Sud et Est du site, via la plantation d'arbres de haute tige et d'une végétalisation de ces lisières. Celles-ci seront de nature à créer une transition plus qualitative avec le cimetière de la Paillette (contigu). Un vaste espace vert est également attendu au niveau de la formation boisée existante, qui sera ainsi mise en valeur.

Notons que l'application du règlement du PLUi par rapport à la limitation de l'emprise au sol et à la gestion des eaux pluviales, contribuera à maîtriser les incidences liées à la minéralisation du site. Et par conséquent sur la qualité du paysage urbain produit.

Du point de vue des risques et nuisances, le site « Rue de Montaudon » présente des enjeux à considérer.

Tout d'abord, un enjeu lié à la pollution du site. En effet, l'intégralité du site est liée à l'activité qui s'est exercée sur le site, à savoir une ancienne usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille, exploitée de 1847 à 1957. Le site fait l'objet d'une dépollution (site en surveillance) et est associé à un SIS (arrêté préfectoral). Les travaux de dépollution sont « en cours ». Le PLUi prend en compte cet élément d'information et le porte à la connaissance du lecteur, dans la partie introductive du site.



Emprise du SSP0003998 par rapport au périmètre OAP

L'OAP évoque également la potentialité liée aux remontées de nappes souterraines et invite à ce qu'une analyse hydrogéologique soit menée afin de confirmer, ou non, la proximité de la nappe. Et *in fine*, la mise en œuvre de mesures constructives adaptées le cas échéant.

Enfin, le site étant localisé dans la bande des 250 m autour de la voie ferrée, il est concerné par l'application des mesures d'isolement acoustique imposées par l'arrêté préfectoral girondin portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Ce point est rappelé dans l'OAP afin d'informer le pétitionnaire. Le règlement écrit du PLUi propose également des mesures réductrices en ce sens.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

<u>Toutefois</u>, une attention particulièrement soutenue doit être portée sur le bon achèvement du processus de dépollution du site « Ancienne usine à gaz - Centre EDF-GDF Services », et sur la bonne compatibilité des usages attendus sur le site après dépollution. A cet effet, un indicateur de suivi spécifique est proposé dans le PLU intercommunal. L'OAP gagnerait à être complétée sur ce point, via une orientation analogue à celle d'Abzac (ancien site SPARFLEX).

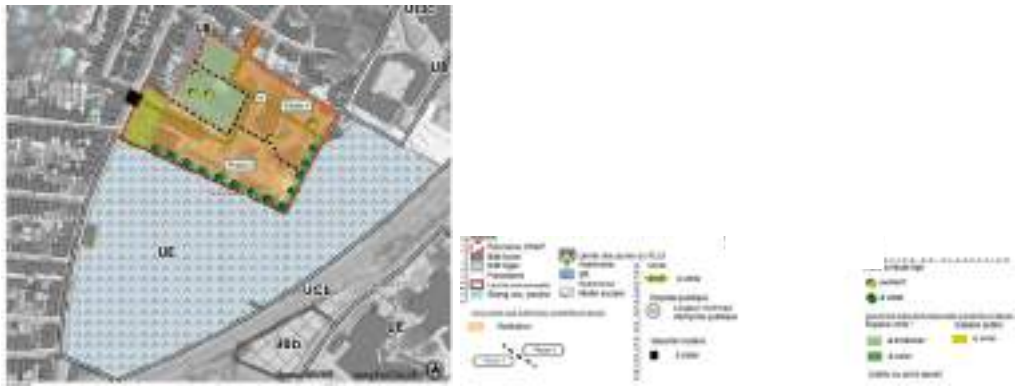


Schéma d'aménagement proposé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; • Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Robinier faux acacia et Renouée du Japon

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

Le schéma d'aménagement évolue et la formation boisée existante est exclue de l'emprise de l'OAP.



Schéma d'aménagement proposé



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : LIBOURNE

OAP « Peyronneau »

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) :

Le site de « Peyronneau » est issu du PLU en vigueur de Libourne. Une procédure de modification est en cours. Dans le cadre de cette procédure, des investigations écologiques ont été réalisées par le bureau d'études ETEN Environnement, afin de mettre à jour les prospections de terrain menées par le bureau d'études BIOTOPE pour l'élaboration du PLU. Des sondages pédologiques ont également été réalisés, de façon complémentaire.

L'OAP proposée dans le PLUi est ainsi celle figurant dans la modification du PLU de Libourne en cours.

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la modification du PLU de Libourne a été approuvée. Des évolutions sont apportées sur l'OAP figurant initialement à l'arrêt du PLUi, afin d'intégrer les apports du document communal approuvé (voir à la fin de cette synthèse).

Secteur



Zonage du document en vigueur

UBc, UC et 1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UBb et 1AUHc+



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue ETEN Environnement sur l'ensemble du site investigué	Enjeu
Rappel : L'emprise du site investigué par ETEN Environnement est celle présentée dans la page précédente. Elle comprend l'emprise formée par les Résidences Peyronneau et Peyregourde (en zone UBb) et la zone 1AUHC+ adjacente. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité, ni aucun corridor écologique de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le cadre du PLUi Zone humide *in situ* : Aucune zone humide n'a été identifiée selon le critère pédologique (8 sondages réalisés, tous étant négatifs) ou floristique, lors de l'expertise réalisée en période favorable. Flore : Présence d'une espèce protégée au niveau régional, le Lotier hispide (Lotus hispidus). On note la présence de 18 espèces exotiques envahissantes. Faune : Le site se caractérise par des habitats anthropiques, où l'on relève la présence d'habitats de nidification du Chardonneret élégant, Serin cini et du Verdier d'Europe (parcs arborés), la présence d'insectes saproxyliques (Grand capricorne), ainsi que la présence d'habitats favorables aux reptiles communs. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site investigué : – Eviter et/ou maintenir les stations et habitats. La réalisation d'inventaires complémentaires sur une seconde année en juin au droit des habitats favorables identifiés permettrait d'affiner cette analyse, en ajustant si besoin la surface réelle d'habitat favorable en cas d'absence avérée sur plusieurs années. ➢ **Sur le site de Peyronneau, il est à relever la présence d'une station de Lotier hispide (à proximité du bâtiment B de la Résidence Peyronneau, au niveau de la zone de stationnement), associé à un enjeu écologique faible.** – Préserver si possible les arbres ou en replanter au cours de l'aménagement des espaces verts. – Prévoir des mesures de lutte contre la propagation des espèces envahissantes, en phase chantier et en phase exploitation. – Avifaune : Eviter les habitats de nidification du Chardonneret élégant, du Serin cini et du Verdier d'Europe (parcs arborés) et phasage des travaux hors périodes sensibles ; – Insectes : Eviter la destruction de l'habitat favorable à la reproduction d'insectes saproxyliques (Vieux chêne) ou phasage des travaux avec mesures spécifiques en cas d'abattage. – Reptiles : phasage des travaux hors périodes sensibles – Continuités écologiques : maintenir des arbres au sein des espaces verts et limiter les clôtures lors des aménagements	Nul à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Carte 10 : Expertise des zones humides

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est situé entre l'avenue du Général De Gaulle (D670) au Sud, et l'Avenue de l'Epinette au Nord. Il bénéficie de la présence de commerces et services de proximité : boulangerie, supermarché, banque, cabinet médical… Patrimoine architectural et/ou paysager : Le secteur de Peyronneau – Peyregourde est associé à l'AVAP de Libourne. Il convient toutefois de souligner que les résidences Peyronneau et Peyregourde ne font pas partie de l'emprise AVAP. Enjeux paysagers : Il s'agit ici de permettre la réhabilitation de ce quartier d'habitat social, avec notamment pour corollaire – un meilleur fonctionnement résidentiel (optimiser le stationnement et la place de la voiture, développer le confort d'usage des piétons…) ; – une qualité paysagère et environnementale accrue, notamment par le biais d'espaces verts qualitatifs (voire multifonctionnels : productifs, récréatifs, espace de partage…).     *Contexte et vues depuis l'avenue du Général De Gaulle (source : Google Street View – juin 2022)*	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Vue sur un bâtiment de la Résidence Peyronneau, depuis l'avenue du Général De Gaulle (source : Google Street View – juin 2022)





Vues au sein du secteur de Peyronneau (source : Google Street View – juin 2022)





Vues au sein du secteur de Peyronneau (source : Google Street View – septembre 2020)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Stationnements fermés (box) situés entre les résidences (source : Google Street View – juin 2022)





Vues au sein du secteur de Peyregourde (source : Google Street View – juin 2022)



Vue sur les espaces viticoles jouxtant les résidences sur la frange Nords du secteur de Peyregourde (source : Google Street View – juin 2022)



Espace vert associé à un terrain de football sur le secteur de Peyregourde (source : Google Street View – juin 2022)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



*Vue sur les vignes adjacentes (**en 1AUHc+**) depuis la voie publique logeant le bâtiment B de la Résidence Peyronneau (Source : Google Street View)*



*Vue sur la zone **en 1AU,** depuis l'avenue de l'Epinette (Source : Google Street View – juin 2022)*



Contexte urbain périphérique : vue depuis la rue Georges Guynemer, à l'Ouest du site couverte par l'OAP (Source : Google Street View)



Contexte urbain périphérique : vue depuis l'allée du Cruzeau, au Nord de la Résidence Peyronneau et à l'Est de la zone 1AU (Source : Google Street View – juin 2022)

Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave (en partie) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

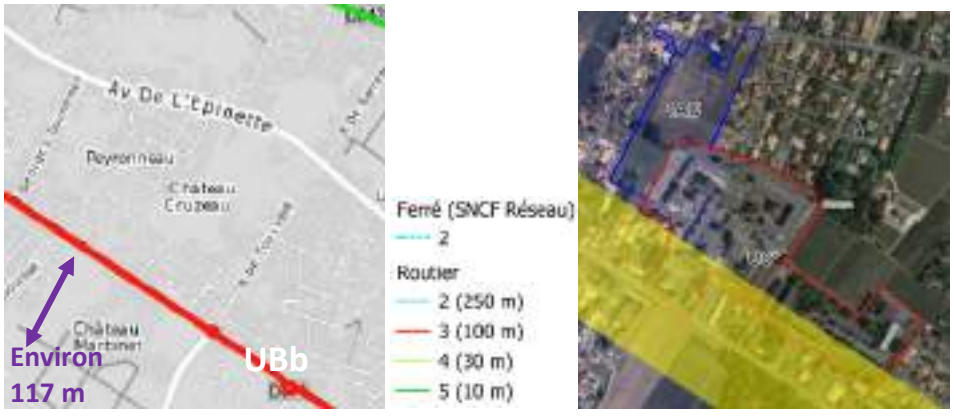
Gironde (D670 – Avenue du Général De Gaulle : classe 3 / 100 m). Notons que la zone 1AU de Peyronneau, qui a vocation à être urbanisée, est localisée à plus de 100 m de la D670 concernée par le classement sonore (AP non applicable).

Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion.
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non







Zone 1AUHc+ par rapport à la D670

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Le bureau d'études ETEN Environnement met en évidence plusieurs enjeux écologiques : la station de Lotier hispide, l'alignement d'arbres sur la nouvelle zone UBb, et un vieux chêne qui constitue un habitat favorable à la reproduction d'insectes saproxyliques (dont le Grand capricorne). Ils sont protégés via leur identification au titre de l'article L.151-23 CU.

Par ailleurs, le bureau d'études pointe la présence d'un habitat favorable au Lotier hispide, au niveau de la zone 1AU. Sa présence est potentielle.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP édicte les orientations d'aménagement suivantes :

- ✓ Sur la zone 1AU, le Lotier hispide est également potentiellement présent. Si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre : :
  - o Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
  - o ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.
    - ➢ Il s'agit ici de prendre en compte la potentialité associée à la présence du Lotier hispide sur la zone 1AU.
- ✓ Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.
- ✓ La plantation des éléments arborés et/ou haies doit être réalisée de façon à permettre le développement des sujets à maturité. Les fosses de plantation doivent être suffisamment grandes pour fournir au sujet l'espace dont il a besoin, tout en évitant les conflits avec les infrastructures souterraines (réseau sec, réseau humide…).
- ✓ Les clôtures devront être perméables à la petite faune.
  - ➢ Il s'agit ici de limiter l'effet fragmentant que peuvent apporter certaines clôtures dans le déplacement des individus d'espèces faunistiques. Par exemple le Hérisson d'Europe, contacté par ETEN Environnement sur le site étudié.

L'identification de la station de Lotier hispide, du vieux chêne et des alignements d'arbres, tous au titre de l'article L.151-23 CU, est également rappelée. Par ailleurs, l'OAP indique qu'ils font l'objet d'un repérage par cet outil dans le règlement graphique et doivent être conservés.

De plus, l'OAP demande que l'aménagement du site s'appuie sur les sujets arbustifs et arborés existants, afin de proposer un ensemble urbain qualitatif. L'objectif est ici de faire de la trame végétale existante une composante à part entière de l'aménagement futur du site, tout en réduisant l'impact sur les espèces faunistiques inféodées à ces milieux (oiseaux et insectes, notamment).

Concernant la zone 1AUHc+ du site de Peyronneau, l'application des nouvelles règles portant sur l'emprise au sol (50% maximum) et la place accordée aux espaces libres de toute construction (en pleine terre), seront propices à la proposition d'un paysage urbain plus qualitatif et où la place accordée au végétal sera plus accrue.

L'urbanisation du site de Peyronneau va générer de nouvelles constructions (notamment sur la zone 1AUHc+, encore non bâtie) et du stationnement, et donc induire une imperméabilisation des sols. Ceci va conduire à une modification des écoulements superficiels existants, avec le besoin de gérer les eaux pluviales associées. Afin de réduire les incidences liées à l'imperméabilisation des sols, le règlement écrit encadre l'emprise au sol sur les zones 1AUHc+ et UBb. Par ailleurs, l'OAP appelle à la mise en œuvre des orientations d'aménagement suivantes :

- ✓ Une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour *a minima* de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

eaux pluviales. Le règlement écrit du PLUi émet également de nombreuses règles sur la gestion des eaux pluviales.

- ✓ Une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts, et des aires de retournement, est attendue.
- ✓ Les cheminements doux (piétons, vélos…), qui viendront connecter le quartier, devront être perméables.

Concernant les risques et nuisances, le site de Peyronneau ne présente pas d'enjeux notables, mais la zone 1AUHc+ de Peyronneau, qui a vocation à être urbanisée (environ 110 logements), est localisée à plus de 100 m de la D670 : elle n'est pas concernée par les besoins d'isolement acoustique associés à l'application de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore girondin. La zone UBb est en revanche concernée et implique *de facto* l'application de la réglementation en vigueur, à savoir l'isolement acoustique des habitations située dans la bande des 100 m autour de l'avenue du Général de Gaulle (D670). Théoriquement, environ 20 nouveaux logements peuvent être concernés, selon leur implantation.

Toutefois, l'espace UBb actuellement mobilisable et localisé dans la bande de 100 m autour de la voie, est très contenu (notamment au regard de la composition urbaine existante). L'implantation des nouveaux logements UBb dans cette emprise, est particulièrement peu probable. Pour rappel, la zone de bruit figure déjà sur le zonage du PLU en vigueur. De plus, le PLUi propose des mesures complémentaires qui promeuvent un aménagement des sites adapté.

De plus, le site étant potentiellement concerné par les problématiques de remontées de nappes souterraines, et au regard des limites d'interprétation de la cartographie informative du BRGM, l'OAP rappelle ce fait et recommande de mener une analyse hydrogéologique afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

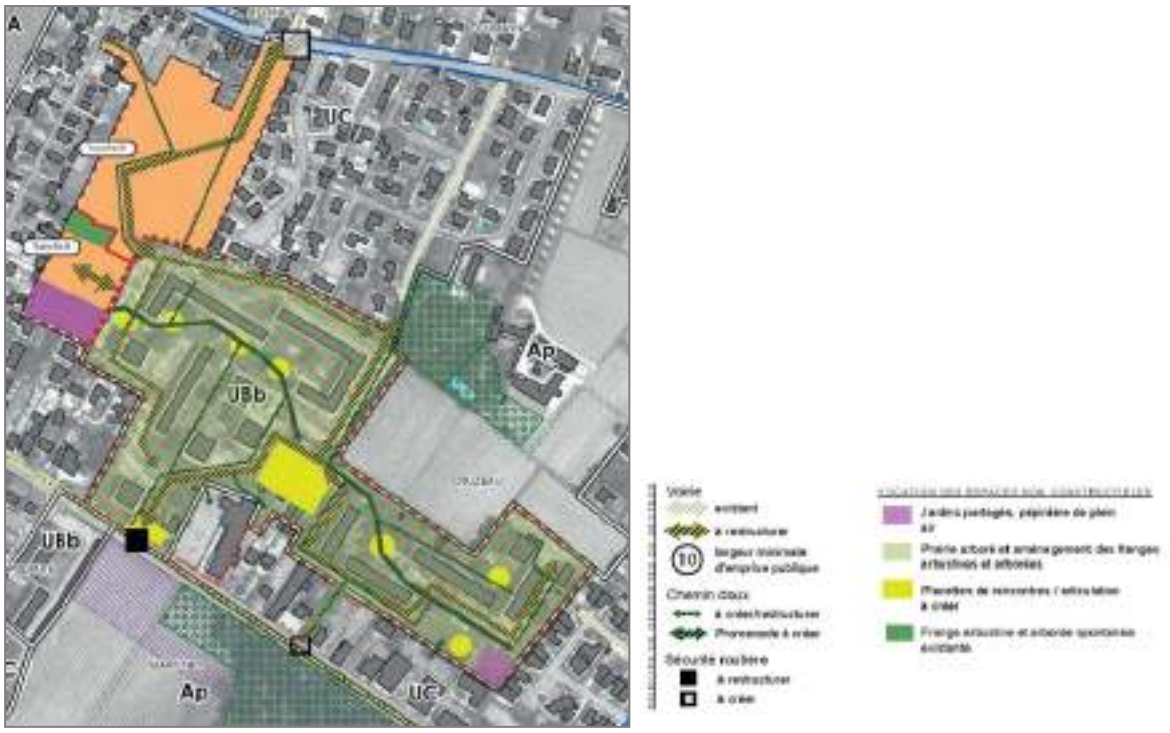


Schéma d'aménagement proposé

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection par balisage / mise en défens des éléments préservés : station de Lotier hispide, vieux Chêne et alignements d'arbres
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

A la faveur de la modification approuvée du PLUi de Libourne, l'OAP propose de nouvelles orientations complémentaires, notamment :

- ✓ Les voies nouvelles seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif.
- ✓ Création d'un mail planté est-ouest.
- ✓ Création d'un espace vert public, en s'appuyant sur le bosquet existant de feuillus (qui devra être conservé)..
- ✓ Les orientations concernant les principes de circulation et voies sont complétées.

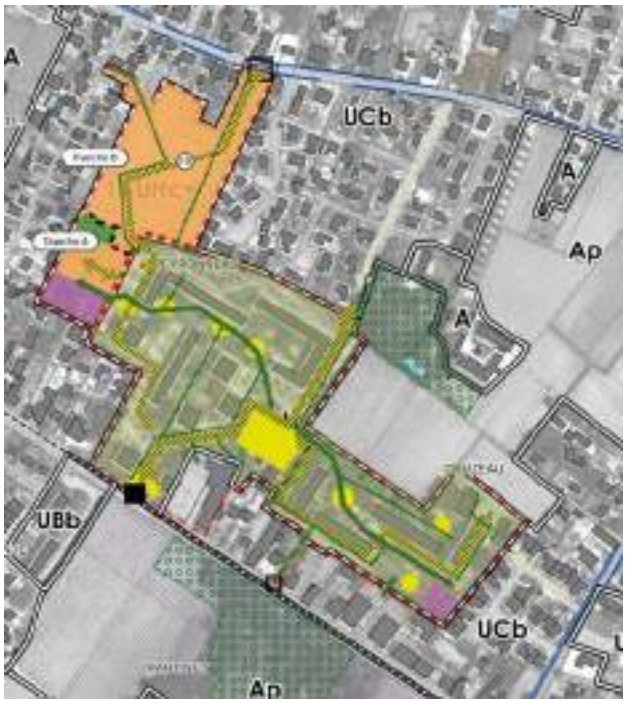


Schéma d'aménagement proposé

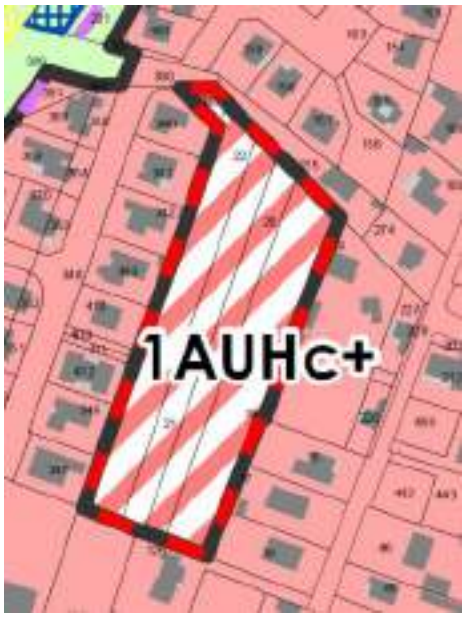


Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

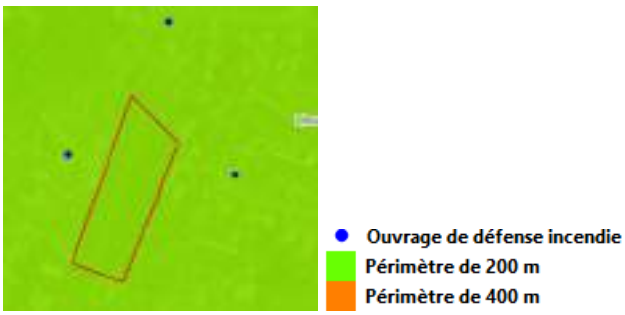
Commune : LIBOURNE

OAP « **Doumayne** »

Secteur	
	 Zonage à l'arrêt du PLUi
Zonage du document en vigueur	
1AU	
Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)	
1AUHc+	

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	**Enjeu**
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Flore / Habitat : Cette zone est occupée majoritairement par de la vigne et de la friche. Deux espèces patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Il s'agit du Fumeterre à petites fleurs et du Bleuet. Ces espèces sont jugées potentielles sur la ZAU. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Du Pyracantha, du Laurier cerise et du Mimosa , espèces exotiques envahissantes, ont été inventoriées sur la ZAU. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont favorables aux oiseaux, insectes et micromammifères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Vérifier la présence ou l'absence des espèces végétales à enjeux
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 169 : Cartographie des habitats de la ZAU 33143_2



Figure 170 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33143_2

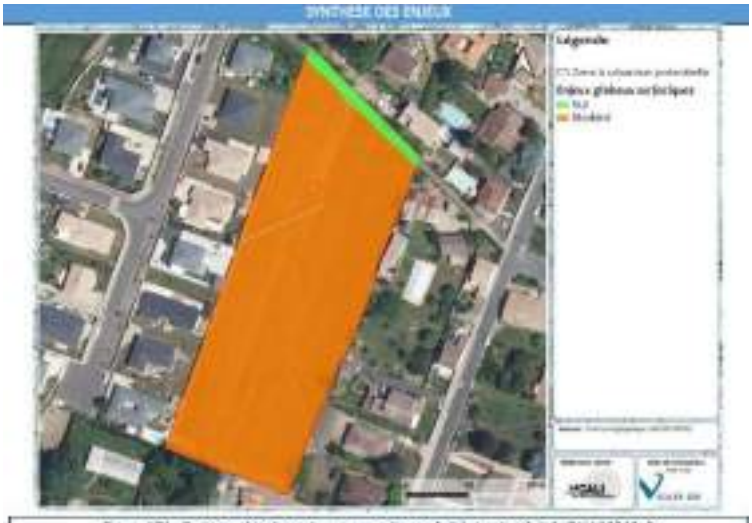
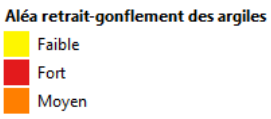
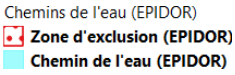


Figure 171 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33143_2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site de « Doumayne » est localisé au sein du tissu bâti existant de Libourne (dent creuse), et évolue dans un contexte résidentiel. Le site est accessible par la rue Jean Royer et le Chemin de Doumayne. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est localisé hors de l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR).  	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise de PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	Faible

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées
Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études SOLER IDE mettent en évidence une zone occupée principalement par des vignes et de la friche, avec pour corollaire des enjeux écologiques évalués comme « modérés ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Toutefois, le site « Doumayne » est potentiellement concerné par la présence de deux espèces floristiques protégées : Le Fumeterre à petites fleurs et le Bleuet des moissons. L'OAP prend en considération cette potentialité et conçoit une orientation d'aménagement spécifique. Ainsi, afin de réduire les incidences potentielles sur ces deux espèces, et si leur présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée (si pas d'EEE), avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;
- ou une récolte conservatoire de graines des individus, au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Afin de statuer sur la présence / absence de ces deux espèces, le PLUi propose un indicateur de suivi dédié.

Concernant les risques et nuisances, le site « Doumayne » ne présente pas d'enjeux particuliers à relever.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Une attention particulière doit toutefois être portée à la bonne réalisation des investigations écologiques complémentaires concernant le Fumeterre à petites fleurs et le Bleuet des moissons.



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Pyracantha, Laurier cerise et Mimosa
- Réalisation des investigations écologiques complémentaires afin de statuer sur la présence / absence des 2 espèces floristiques protégées : Fumeterre à petites fleurs et Bleuet des moissons.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : LIBOURNE

OAP « Secteur des Chais »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

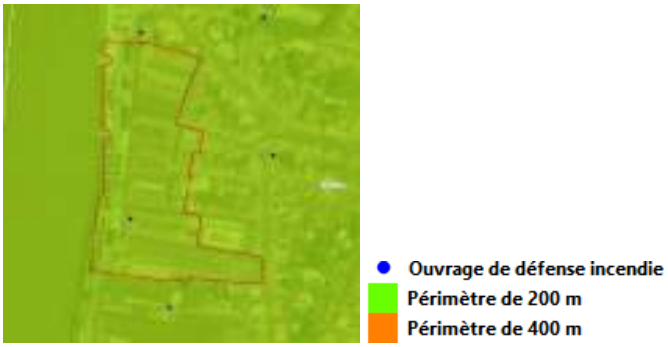
UA et UAch

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UAch

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : oui, le site longe la rivière Dordogne
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Le site est totalement construit. Il n'a donc pas fait l'objet d'investigation de terrain par un bureau d'études écologue Zonages réglementaires ou d'inventaire : de par sa localisation le long de la Dordogne, celui-ci jouxte le site Natura 2000 associé au cours d'eau (également ZNIEFF de type 2). Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue	modéré

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé le long du quai du Priourat, qui jouxte la Dordogne. Le site est entièrement urbanisé.	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est intégralement localisé dans l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR).





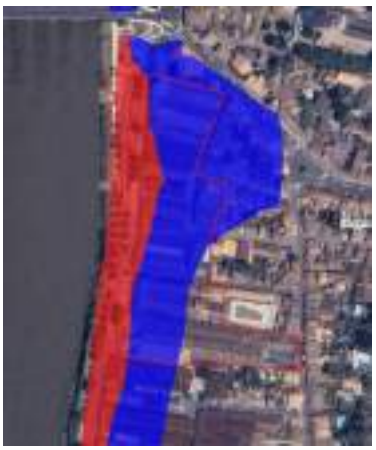




Vues depuis le quai du Priourat

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : le site est en partie concerné par l'emprise du PPRi (zone rouge et zone bleue) Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de caves (débordements de nappes dans une moindre mesure) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : le site « établissements Jean-Pierre Moueix » est localisé à environ 100 m au Sud du site couvert par l'OAP. Il s'agit d'une ICPE soumise à enregistrement, en exploitation avec titre (activité de préparation et conditionnement de vin). Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D670E10 – Cours des Girondins / classe 4 : 30 m). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage réglementaire
- Zone blanche hachurée rouge
- Zone bleue
- Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement
- zone rouge



Remontées de nappes souterraines
- **Masque imperméable (BDLISA)**
- **Niveau de l'aléa (dpt 33)**
  - Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
  - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
  - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
- Faible
- Fort
- Moyen

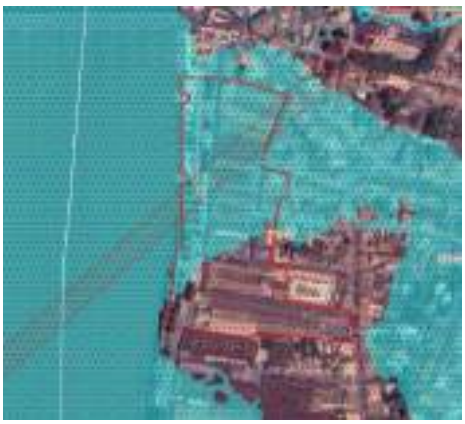


Routier
- 2 (250 m)
- 3 (100 m)
- 4 (30 m)
- 5 (10 m)



ICPE en Gironde (Géorisques)
- Autorisation
- Autres régimes
- Enregistrement

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Le site « Les Chais » évolue dans un contexte particulièrement urbanisé. L'objectif est ici de porter les premières lignes directrices d'intentions d'aménagement dans l'attente d'études opérationnelles qui seront lancées ultérieurement.

Le site évoluant à proximité de la rivière Dordogne, il est concerné par l'emprise du PPRi, avec un chevauchement du site par les zones rouge et bleue. Le PPRi vaut servitude d'utilité publique (SUP) et appelle à « conformité ». Le respect de son règlement sera de facto nécessaire pour la requalification future du site. L'OAP rappelle néanmoins la présence du PPRi et son statut de SUP.

Le site est concerné par la proximité du Cours des Girondins (D670E10), identifié en classe 4 dans le classement sonore de Gironde portant sur les infrastructures de transport terrestre. Toutefois, la partie bâtie concernée est minime et la requalification du site ne saurait être de nature à soumettre la population résidentielle future à des nuisances sonores notables.



Emprise de la bande de 30 m autour du Cours des Girondins (en rose)

De plus, l'application de l'arrêté préfectoral induit la mise en œuvre de mesures constructives d'isolement acoustique afin de réduire l'exposition des habitants aux nuisances sonores.

Enfin, le site étant potentiellement concerné par la problématique de remontées de nappes souterraines, la présence de cet aléa est rappelée dans l'OAP, avec les recommandations associées (étude spécifique, mesures constructives le cas échéant).

Notons que les dispositions figurant dans le règlement écrit par rapport à la gestion des eaux pluviales, devront être appliquées. Celles-ci pourront contribuer à réduire les incidences potentielles liées à l'imperméabilisation des sols sur les milieux récepteurs, d'autant plus que le PLUi favorise la désimperméabilisation des sols via le règlement écrit.

Rappelons que le site est associé à l'AVAP de Libourne, traduisant ainsi la qualité architecturale et l'image de forte patrimonialité que porte ce secteur des quais de Libourne. De facto, la sollicitation de l'ABF sera requise

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

pour l'évolution future du site. Le maintien des vues qualitatives perçues depuis l'espace public, y compris depuis la rive gauche de la rivière Dordogne ou encore le Pont de Pierre, sera ainsi facilité. Les incidences sur le plan paysager et patrimonial, seront ainsi particulièrement maîtrisées car strictement encadrées.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Une attention particulière doit toutefois être portée au respect des règles imposées par le PPRi, eu égard aux zones rouge et bleue qui affectent le site « les Chais ». De plus, la requalification du site peut être l'opportunité pour désimperméabiliser partiellement ce dernier et accorder une place plus marquée à la végétalisation.



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux aquatiques proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'OAP est complétée par l'orientation suivante : « Les autorisations d'urbanisme ne pourront être délivrées avant la livraison et le caractère opérationnel de la nouvelle station d'épuration de Libourne. »

Il s'agit ici de prendre en compte le caractère opérationnel de la nouvelle STEP de Condat, au regard notamment du nombre de logements attendus sur le site « Secteur des Chais ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

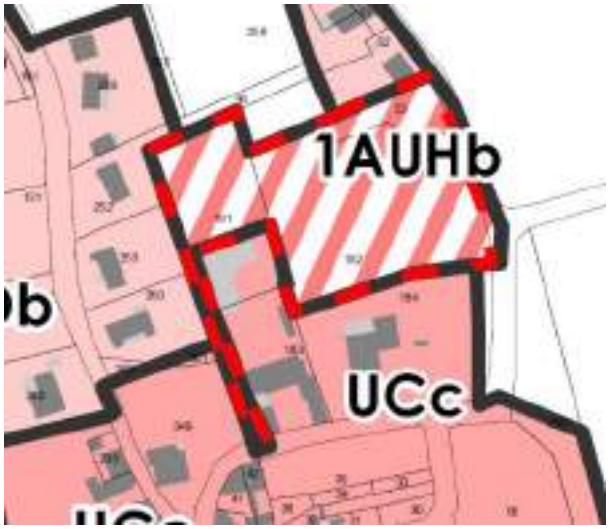
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

O. MARANSIN

Commune : Maransin
OAP « Bourg Nord »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

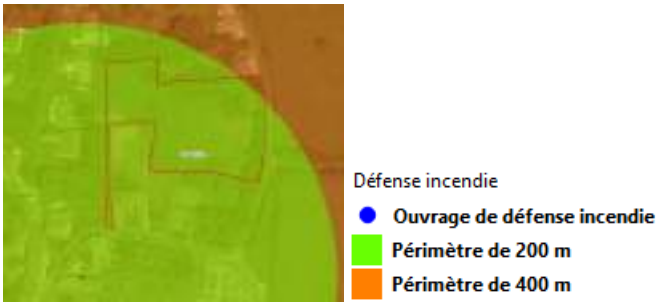
U et N (carte communale)

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : individuel ; le schéma d'assainissement de la commune de Maransin indique que la filière préconisée est de type « filtre à sable vertical »
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (à moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU intercommunal Zone humide identifiée in situ : oui Les relevés floristiques réalisés dans les habitats potentiellement humides et dont les cortèges floristiques sont interprétables n'ont pas mis en évidence de zones humides botaniques au sens de la réglementation. Malgré la présence d'espèces hygrophiles dans certains habitats, les taux de recouvrement toutes strates confondues des espèces de zones humides ne conduisent pas à définir ces habitats comme humides au sens de la réglementation. Sur 4 sondages pédologiques menés, 2 sont caractéristiques des zones humides. Présence d'espèce végétale patrimoniale sur site : non	Fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Caractéristiques générales du site : D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis - à -vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes pour la plupart. Il est toutefois à noter que les jardins arborés et le bois de Frêne dans la partie centrale accueillent ou sont susceptibles d'accueillir des espèces d'oiseaux nicheurs vulnérables.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : les espaces arborés de la frange Sud-Est et de la partie centrale sont à préserver et à intégrer à l'aménagement global du site pour conserver l'intérêt faunistique du site



Rappel des habitats observés sur le site



Zone humide identifiée sur le site

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : secteur situé en accroche du bourg, au Nord, en dent creuse, composé de prairies, friches	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

herbacées, fourrés, haie arborée, chênaie…, dans un contexte agricole et de nature à proximité des infrastructures du centre-bourg.

Patrimoine architectural et/ou paysager : /





Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : la commune de Maransin fait partie des communes présentant un risque feux de forêt important, eu égard à sa forte tonalité forestière. Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

D'un point de vue « écologique », le site présente des enjeux au regard de la présence d'une zone humide localisée sur la partie Sud du site (le reste du site n'ayant pas pu faire l'objet d'investigations écologiques plus poussées), et de franges arborées sur la partie centrale et au Sud-Est (le long de la D120).

Par rapport à la faune, sans mesure particulière, l'aménagement du site pourrait induire la perte totale d'habitats disponibles pour l'alimentation et la reproduction d'insectes, de petits mammifères et d'oiseaux communs, pour la plupart plus ou moins commensales de l'homme.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, la collectivité a fait le choix d'exclure de l'emprise constructible (sous l'égide de la zone A) :

- La partie au Nord du site, correspondante aux habitats de type « prairies pâturées », ainsi que les zones de chênaies ;
- Le jardin arboré situé sur la partie centrale du site, et présentant des patchs de boisements de frênes. Ils sont susceptibles d'accueillir deux espèces vulnérables en France et fréquentant d'autres jardins en périphérie : le Serin cini et le Verdier d'Europe.

Par ailleurs, l'OAP demande à travers son schéma d'aménagement et des orientations associées :

- La préservation des haies (situées sur les franges du site du « Bourg » et sur la partie centrale, ainsi que le long de la D120) : en effet, les oiseaux utilisent ces milieux comme habitat de reproduction, notamment la Fauvette à tête noire, Pinson des arbres, Rougegorge familier, Troglodytes mignon, Grimpereau des jardins, ou encore le Roitelet à triple bandeau (espèces protégées). Notons qu'une percée de 10 m est toutefois prévue le long

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

de la D120 afin de pouvoir réaliser un maillage viaire (évitant ainsi une voie en impasse) et permettre l'accès au site notamment par les services de défense incendie et de sécurité civile.

- La conservation stricte de la mare et de sa ceinture de frênes, et présentes dans la partie nord-est du site 1AUHb : elle peut potentiellement constituer un habitat potentiel de reproduction pour certains amphibiens répertoriés sur le territoire, tels la Grenouille agile ou le Triton palmé.
- Les clôtures seront perméables à la petite faune.

Le PLUi permet ainsi de maintenir les conditions d'accueil de la biodiversité qui est inféodée à ces différents habitats, et l'accomplissement de leur cycle biologique le cas échéant.

Ainsi, la perte d'habitats que l'aménagement du site pourrait induire, sera essentiellement réalisée sue de la prairie méso-hygrophile de fauche, puis sur des friches herbacées dans une moindre mesure. Il convient de souligner que le bureau d'études THEMA Environnement précise que les prairies méso -hygrophiles et les friches herbacées sont des habitats communs en Aquitaine et n'accueillent pas de faune patrimoniale sur le site du Bourg. Ces habitats présentent un enjeu faible.

Par rapport à la zone humide, il convient de rappeler que 0,612 ha de zones humides ont été mises en évidence sur le site, via la réalisation de sondages pédologiques. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la préservation de la partie Nord-Est du site (mare ceinturée de frênes) permet d'éviter l'urbanisation potentielle de 0,16 ha environ de zone humide. En revanche, le reste de la zone humide est potentiellement destiné à être urbanisé. L'OAP émet toutefois une mesure de réduction complémentaire, en demandant que l'aménagement du site soit conçu de façon à être le moins impactant sur la zone humide pédologique. De plus, les habitations en R+1 doivent être privilégiées, ce qui œuvrera à réduire l'emprise au sol des constructions. Le PLUi demande également dans son règlement écrit qu'en zone 1AUH, au moins 30% du terrain d'assiette du projet soit maintenu en pleine terre, d'un seul tenant. L'ensemble de ces mesures contribuera à réduire les incidences sur la zone humide pédologique.

D'un point de vue « paysager », le site ne présente pas d'enjeu particulier (pas de servitude à considérer). Toutefois, le site est longé par la D120 et la route permettant de relier le hameau de Péristève débouche sur le site « Le Bourg ».

Aussi, sans mesures de réduction adaptée, l'aménagement du site pourrait modifier les perceptions visuelles du site, du fait de son urbanisation. Les constructions à venir tendraient se surimposer dans les vues proches et lointaines, notamment celles appréhendées depuis les voies routières car la haie longeant la D120 pourrait être supprimée.



Vue depuis la D120, en arrivant par le Sud du site

Afin de réduire la surexposition des futurs bâtis, notamment depuis l'espace public ou les milieux environnants, l'OAP demande que es haies existantes soient conservées, notamment celle située le long de la D120. Le schéma d'aménagement matérialise toutefois une percée d'environ 10 m. Cette percée a pour objectif de permettre la réalisation d'un bouclage viaire avec la rue de l'école (pas de voie en impasse), mais aussi de permettre l'intervention plus aisée des secours sur site (notamment le SDIS). Par cette mesure d'intégration paysagère (et écologique), le PLUi tire profit de ce motif *in situ* pour favoriser l'intégration paysagère des futurs aménagements.

De plus, l'OAP émet des mesures complémentaires avec pour objectif d'accorder une place plus forte au végétal, notamment par la création d'une haie qui permette de ceinturer le site sur la frange Sud. Il s'agit ici de créer une transition douce et qualitative avec les bâtis existants, tout en recréant l'ambiance bocagère maransinoise, à l'échelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

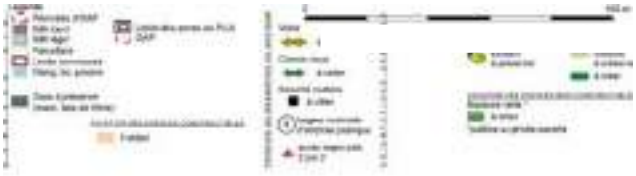
du site. Il est souhaité que les essences mobilisées répondent à des objectifs écologiques et paysagers.
D'un point de vue « risques et nuisances », le site ne montre pas d'enjeux particuliers.

Le site du « Bourg » bénéficie de la proximité de 2 dispositifs permettant la défense du site en cas d'incendie. De plus, l'OAP propose également, comme mesure d'accompagnement, d'éviter la concentration d'espèces hautement inflammables, dans le futur aménagement urbain. Dans les annexes du PLUi, figurent notamment des recommandations en matière de choix des espèces végétales.

En outre, l'orientation d'aménagement proposée demande la création de liaisons douces, en complément d'un réseau de voirie « classique ». La liaison douce permet ainsi de relier l'école, et plus largement les services et équipements du centre du bourg. A travers ce parti d'aménager, il s'agit de favoriser la réalisation d'un nouvel ensemble bâti qui s'intègre dans le fonctionnement urbain local et participe à celui-ci.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », à l'exception de la zone humide pédologique pour laquelle les incidences sont évaluées comme « moyennes ».
Par ailleurs, l'évaluation environnementale préconise d'identifier la mare et sa ceinture de frênes par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de s'assurer de leur préservation à long terme. Ce même outil pourrait être utilisé sur les frênes et la chênaie, situés au Nord du site.

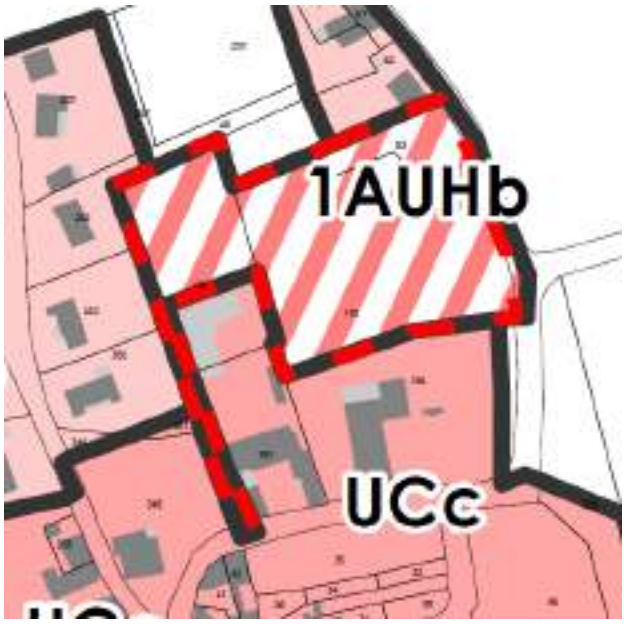




Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches, en s'appuyant sur la diffusion de documents cartographiques et pédagogiques lors des réunions de chantier et la mise en place de panneaux d'alerte in situ.
- Protection/mise en défens de la zone A périphérique, ainsi que la mare ceinturée de frênes et les haies maintenues sur les franges Nord, Est et Ouest ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux agricoles et naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. Le parcage des engins de chantier sur la zone humide évitée doit être interdit.
- Eviter l'abattage des sujets arborés, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements, entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Eviter le travail nocturne (entre 20h et 7h) afin d'éviter les risques de collision avec les espèces de chiroptères pouvant exploiter les haies périphériques.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Maransin

OAP « Gail Est »

Secteur



Zonage du document en vigueur

Zone U

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHb



Zonage à l'arrêt du PLUi

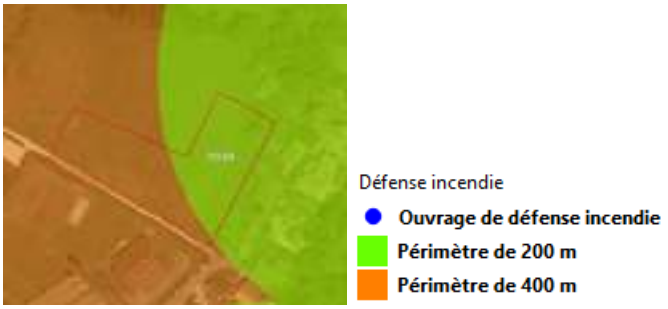
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non

Type d'assainissement : individuel ; le schéma d'assainissement de la commune de Maransin indique que la filière préconisée est de type « filtre à sable vertical »

Proximité d'un captage AEP : non

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (à moins de 200 m), mais gagnerait à être renforcé



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU intercommunal Zone humide identifiée in situ : oui, selon le critère pédologique Les relevés floristiques réalisés dans les habitats potentiellement humides et dont les cortèges floristiques sont interprétables, n'ont pas mis en évidence de zones humides botaniques au sens de la réglementation. Malgré la présence d'espèces hygrophiles dans certains habitats, les taux de recouvrement toutes strates confondues des espèces de zones humides ne conduisent pas à définir ces habitats comme humides au sens de la réglementation. Des sondages pédologiques ont été menés par THEMA, indiquant la présente de zone humide selon le	Fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

critère « sol ». Des investigations écologiques complémentaires ont été conduites par ARTIFEX, permettant d'affiner les emprises de ZH. Ainsi, la surface de zones humides identifiées par ARTIFEX au sein du site d'étude et de son aire d'étude immédiate est de 1,42 ha.

Présence d'espèce végétale patrimoniale sur site : non

Caractéristiques générales du site : d'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement communs, et les espèces présentes étant communes à très communes.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : les franges arborées au Nord et à l'Ouest sont à préserver et à intégrer à l'aménagement global du site pour conserver l'intérêt faunistique du site.



Rappel des habitats observés sur le Gail Est



Zone humide identifiée sur le site par THEMA

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zone humide identifiée sur le site de Gail Est par ARTIFEX (investigations complémentaires réalisées postérieurement à l'arrêt de la CC). La surface cumulée de ZH est de 1,42 ha, selon ARTIFEX.

Contexte paysager et urbain	**Enjeu**
Localisation : secteur situé en accroche du bourg, à l'Ouest, entre la salle polyvalente et l'église, composé d'une prairie, d'un ancien verger, d'une haie arborée, d'une chênaie et d'une mare, dans un contexte agricole et de nature proche des équipements de la commune Patrimoine architectural et/ou paysager : pas de servitude particulière *Vues sur le site de Gail Est*  	faible

Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : la commune de Maransin fait partie des communes présentant un risque feux de forêt important, eu égard à sa forte tonalité forestière. Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres :	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

D'un point de vue « écologique », le site présente des enjeux au regard de la présence d'une zone humide localisée sur la partie Sud du site, et de franges arborées au Nord et à l'Ouest.

Par rapport à la faune, sans mesure particulière adaptée, l'aménagement du site pourrait induire la perte totale d'habitats disponibles pour l'alimentation et la reproduction d'insectes, de petits mammifères et d'oiseaux communs, pour la plupart plus ou moins commensales de l'homme.

Afin de réduire les incidences, la collectivité a fait le choix d'exclure de l'emprise constructible les haies situées sur les franges du site de « Gail Est ». Celles-ci sont donc couvertes par un zonage A, qui permettra de maintenir les conditions d'accueil de la biodiversité qui y est inféodée, et l'accomplissement de leur cycle biologique le cas échéant. Par rapport à l'emprise constructible 1AUHb, un recul est établi de l'ordre de :

- depuis les abords de la haie au Nord : recul entre 45 m et 80 m, selon le point de la lisière à urbaniser considérée,
- depuis les abords de la haie à l'Ouest : environ 55 m.

Par ces mesures de réduction, le PLUi permet ainsi d'intégrer les enjeux de lisières boisées, qui constituent des milieux écologiques d'intérêt pour la faune (écotone).

Ainsi, la perte d'habitats que l'urbanisation du site va potentiellement induire, sera exclusivement réalisée sue de la prairie méso-hygrophile de fauche. Le bureau d'études THEMA Environnement indique que les prairies méso-hygrophiles sont des habitats relativement communs en Aquitaine et n'accueillent pas de faune patrimoniale sur le site du Gail Est. Cet habitat présente un enjeu faible.

Par rapport à la zone humide, l'emprise de la zone vouée à muter a été réduite. Cette mesure réductrice permet ainsi d'éviter l'urbanisation potentielle de 13269 m² environ de zone humide. En revanche, le reste de la zone humide (poche à l'Est du site) peut potentiellement être urbanisé en tout ou partie, soit une superficie *brute* de 931 m² environ. A l'instar du site « Bourg Nord », l'OAP émet toutefois une mesure de réduction complémentaire, en demandant que l'aménagement du site soit conçu de façon à être le moins impactant sur la zone humide pédologique. De plus, les habitations en R+1 doivent être privilégiées, ce qui œuvrera à réduire l'emprise au sol des constructions. Le PLUi demande également dans son règlement écrit qu'en zone 1AUH, au moins 30% du terrain d'assiette du projet soit maintenu en pleine terre, d'un seul tenant. L'ensemble de ces mesures contribuera à réduire les incidences sur la zone humide pédologique.

D'un point de vue « paysager », le site ne présente pas d'enjeu particulier. Toutefois, l'aménagement du site va modifier les perceptions visuelles localement, du fait de son urbanisation.

Afin de réduire la surexposition des futurs bâtis, notamment depuis l'espace public ou les milieux environnants, les haies existantes sont conservées (hors emprise constructible). Cette mesure permettra ainsi de profiter de ces motifs *in situ* pour favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

L'OAP édicte également une mesure de réduction, avec pour objectif d'accorder une place plus forte au végétal, notamment par :

- la création d'un espace tampon qui permet de ceinturer le site sur les franges Nord et Ouest, et ainsi de créer une transition douce et qualitative avec les milieux environnants. Il est demandé que cet espace tampon soit planté d'une haie pluristratifiée, en pleine terre, avec des essences répondant à des objectifs écologiques et paysagers.
- La mise en valeur des espaces publics, avec la création d'espaces verts collectifs, associée à des plantations d'arbres de haute tige (en pleine terre), permettant ainsi d'esquisser une trame végétalisée en contact avec

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

les milieux naturels et agricoles environnants. A travers cette modalité d'aménagement, il s'agit de contribuer à offrir des habitats favorables à l'expression de la biodiversité locale, notamment la petite faune potentiellement inféodée aux zones urbaines, en encourageant à une plus grande perméabilité urbaine.

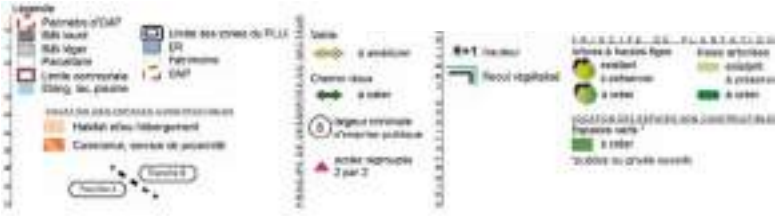
D'un point de vue « risques et nuisances », le site ne montre pas d'enjeux particuliers.

Le site de « Gail Est » bénéficie de la proximité de 2 ouvrages permettant la défense du site en cas d'incendie. Par ailleurs, la mesure adoptée en faveur des lisières forestières (recul de la zone constructible par rapport aux haies, permettant de ne pas avoir de juxtaposition directe entre le milieu boisé et la future zone bâtie) sera de nature à réduire la vulnérabilité du secteur. L'OAP propose également, comme mesure d'accompagnement, d'éviter la concentration d'espèces hautement inflammables, dans le futur aménagement urbain.

En outre, l'orientation d'aménagement proposée appelle à la création de liaisons douces, en complément d'un réseau de voirie « classique ». A travers ce parti d'aménager, il s'agit d'encourager à la production d'un nouvel ensemble bâti qui s'intègre dans le fonctionnement urbain local, et favorise les mobilités douces, notamment en direction des services, commerces et équipements maransinois.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », à l'exception de la zone humide pédologique pour laquelle les incidences sont évaluées comme « moyennes » (mais incertaines). Par ailleurs, l'évaluation environnementale préconise d'identifier les haies évitées au Nord et à l'Ouest par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de s'assurer de leur préservation à long terme. Ce même outil pourrait être utilisé sur la zone humide pédologique évitée, située en limite Nord du site.

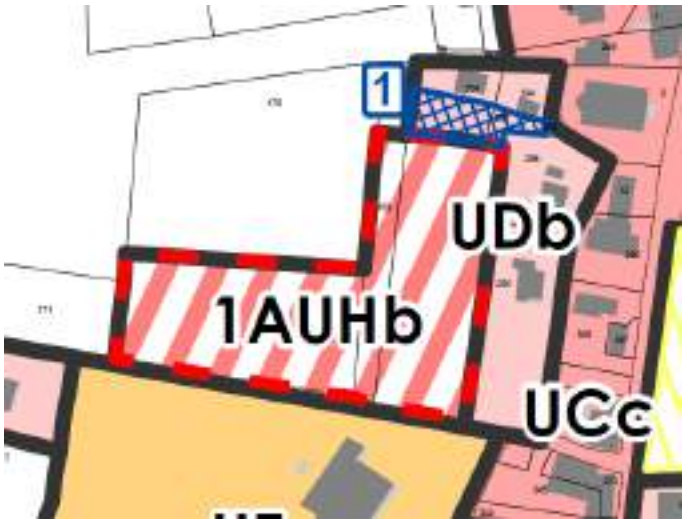




Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information des personnels de chantier fréquentant le site de travaux à la sensibilité des milieux naturels proches, en s'appuyant sur la diffusion de documents cartographiques et pédagogiques lors des réunions de chantier et la mise en place de panneaux d'alerte in situ.
- Protection/mise en défens de la zone humide évitée sur la frange Nord ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux agricoles et naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. Le parcage des engins de chantier sur la zone humide évitée doit être interdit.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Eviter le travail nocturne (entre 20h et 7h) afin d'éviter les risques de collision avec les espèces de chiroptères pouvant exploiter les haies périphériques.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage à l'approbation du PLUi

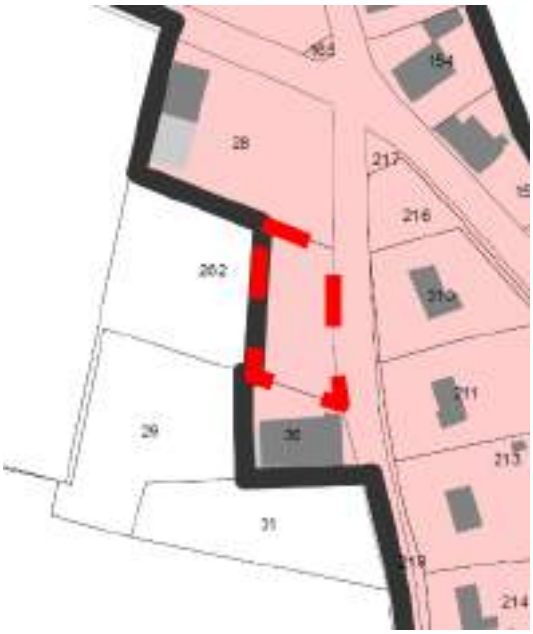
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Maransin

OAP « Virles »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

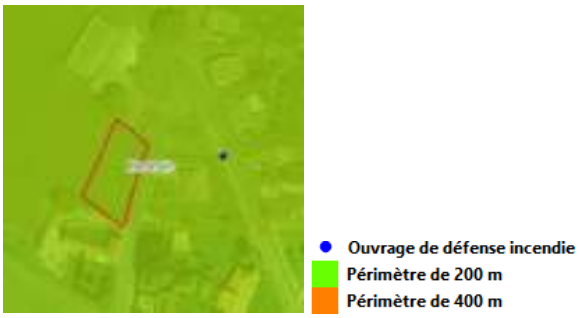
U

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UDb

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : individuel ; le schéma d'assainissement de la commune de Maransin indique que la filière préconisée est de type « filtre à sable vertical »
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)

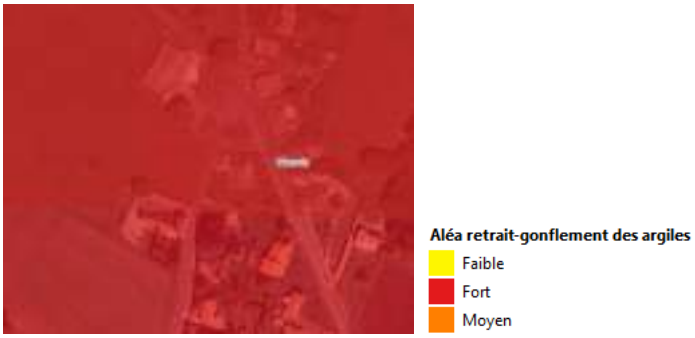


Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Le site a été proposé après le passage des écologues et n'a pas pu bénéficier d'investigations de terrain. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : L'absence d'investigations de terrain ne permet pas de savoir la présence, ou non, de zones humides (notamment par rapport au critère « pédologique »). Il est à souligner que le site est localisé hors emprise des zones prédisposées humides selon EPIDOR. Habitat/Flore : Le site est composé de friches viticoles, les vignes ayant été arrachées récemment. Faune : Le site présente constitue probablement une zone d'expression pour les espèces inféodées aux milieux ouverts, et notamment les insectes et les oiseaux (zone d'alimentation notamment). Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	a priori faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site de « Virles » est situé au sud du bourg de Maransin, sur une emprise d'environ 1100 m². Constitué d'une ancienne plantation de vignes, le terrain est situé le long de la D120. Patrimoine architectural et/ou paysager : /	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : oui Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	faible



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site porte sur une faible superficie (1100 m² environ) et caractérisée par une friche viticole. Son urbanisation va conduire à la perte d'habitat favorable à l'accueil de la biodiversité locale.

Afin de réduire les incidences sur cette dernière, tout en favorisant l'intégration paysagère du site, l'OAP « Virles » émet notamment les orientations suivantes :

- En lisière de l'opération, à l'interface de la zone A, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) doivent être plantées en pleine terre. Les haies monospécifiques sont interdites.
- Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières.

Afin de réduire les incidences liées à l'imperméabilisation des sols, l'OAP « Virles » propose :

- La production d'un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- Que la hauteur des bâtis puisse s'inscrire dans une typologie plus dense et compacte en R+1 : par cette forme urbaine, l'OAP contribue à réduire l'imperméabilisation des sols, tout en accordant une place accrue aux jardins privés et espaces libres de construction.

Ces mesures réductrices sont naturellement complétées par celles imposées par le règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales, ou encore la limitation de l'ES (ici à 30%) et le taux minimal d'EPT (40%).

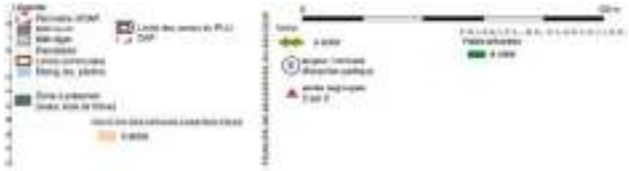
La commune de Maransin fait partie des communes identifiées comme étant « à risque feux de forêt » selon le DDRM révisé de Gironde. Le site est toutefois localisé à distance étendues boisées. Un PEI existant permet de couvrir le site en cas d'incendie. Afin de réduire la vulnérabilité du site le cas échéant, l'OAP conditionne l'ouverture à l'urbanisation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

de celui-ci à l'accès à un/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé(s) de « disponible(s) » selon le SDIS.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.



Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

P. MOULON

Commune : MOULON
OAP « Bourg »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

1AU

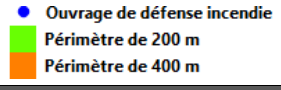
Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCb

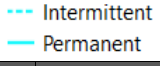
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : oui, la Rouille est située en limite du ite, à l'Est
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)









Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. De plus, aucun sondage pédologique n'a pu être réalisé, car la parcelle n'était pas accessible. Toutefois, la probabilité de présence d'une zone humide est forte à très forte selon l'étude bibliographique. Habitat/Flore : La ZAU est occupée par des jardins abandonnés (inaccessibles lors du passage). Plusieurs espèces protégées et/ou patrimoniales ont été recensée à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Toutefois, ces espèces ne sont pas jugées potentielles sur la ZAU. Le jardin possède plusieurs strates de végétation avec des herbacées telles que l'Avoine, des arbres tels que le Tilleul et un strate arbustive composée de Bambou, qui est une espèce exotique envahissante. Faune : Des espèces protégées ou patrimoniales jugées potentielles ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser. Les jardins abandonnés de la ZAU possèdent différentes strates de	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

végétation favorable aux micromammifères, aux oiseaux, aux insectes mais également aux chiroptères.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Réaliser des sondages pédologiques
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes

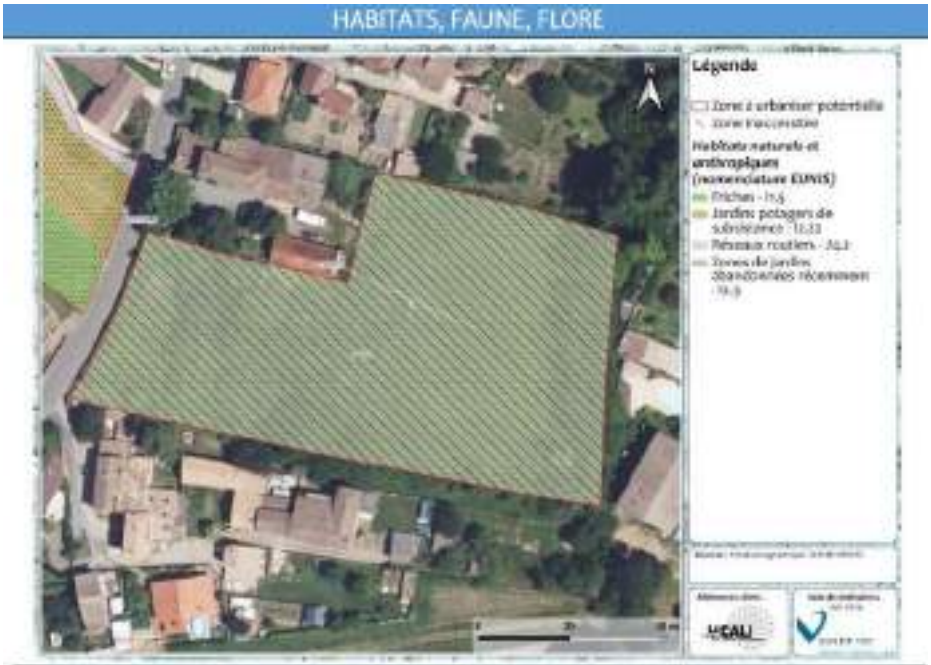


Figure 199 : Cartographie des habitats de la ZAU 33298_2



Figure 200 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33298_2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 201 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33298_2

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sud du bourg de Moulon au sein d'un espace libre au sein de l'enveloppe agglomérée existante. Le site présente la caractéristique d'être bordée à l'Est par le passage du ruisseau de la Rouille et d'un environnement arboré. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est hors emprise du périmètre réglementaire associé à la Tour de l'Ansouhaite de Moulon.	Moyen





Vue depuis la D128



Vue depuis la D128

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Aléa retrait-gonflement des argiles : fort
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non (zone d'exclusion)
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non









Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

D'un point de vue écologique, le site ne présente pas d'enjeu « fort » identifié par le bureau d'études SOLER IDE. Toutefois, les jardins abandonnés observés sur le site possèdent différentes strates de végétation favorables aux micromammifères, aux oiseaux, aux insectes mais également aux chiroptères. De plus, le site jouxte le ruisseau de la Rouille et ses abords végétalisés, conférant au site un intérêt écopaysager à relever.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, tout en favorisant l'intégration environnementale du site dans ce contexte qualitatif :

- Le règlement graphique identifie les abords végétalisés du ruisseau de la Rouille et les dote d'un classement au titre de l'article L.151-23 CU. La mobilisation de cet outil permettra de maintenir les formations végétales associées au cours d'eau, tout en ménageant un espace tampon d'environ 14 m depuis le cours d'eau (épaisseur du repérage graphique).
- L'application du règlement écrit, notamment via les dispositions en faveur de la gestion des eaux pluviales, de la limitation de l'ES (60% à 30% selon les bandes A-B) et du taux minimal d'EPT (30%).
- L'OAP promeut des mesures de réduction dont :
  - L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
  - Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés et des lisières.
  - L'écrin naturel situé le long du ruisseau avec ses arbres devra être préservé et valorisé dans une recherche de poursuite des cheminements doux non imperméabilisés existants dans le quartier.
  - Les haies monospécifiques sont interdites.
  - Autant que possible les quelques arbres présents au cœur du site devront être préservés. Un repérage des individus remarquable pourra être réalisé à cet effet.
  - Les clôtures internes au site, seront perméable à la petite faune.



Motifs naturels et paysagers préservés par le règlement graphique (en rose)

Notons que le bureau d'études SOLER IDE recommande de procéder à des relevés pédologiques complémentaires sur les parties du site qui n'ont pas pu faire l'objet de sondages, car inaccessibles. A cet effet, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer sur la présence / absence de zones humides supplémentaires sur le site.

Par ailleurs, le muret en pierre situé en lisière du site, le long de la D128, renvoie une image qualitative et patrimoniale. Afin que celui-ci soit considéré comme un élément à part entière de la capacité d'évolution du site, le schéma d'aménagement indique que ce dernier doit être conservé.









Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

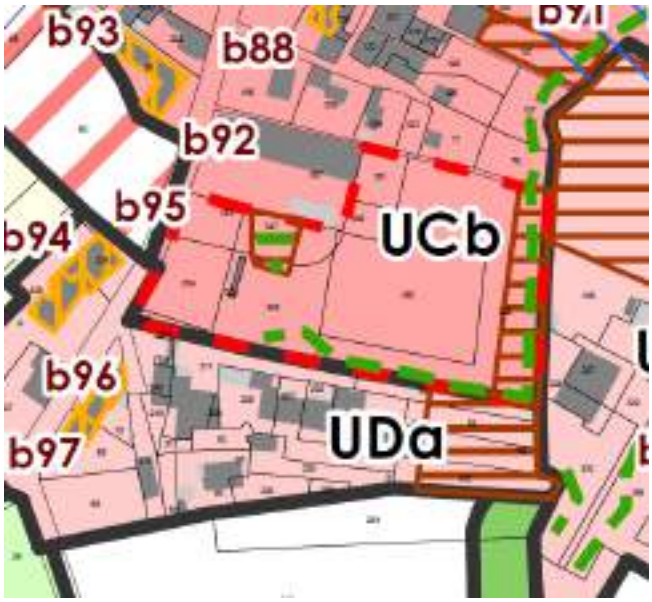
Enfin, concernant les risques et nuisances, le site est potentiellement concerné par l'aléa remontée de nappes. Il est donc recommandé de procéder à des études spécifiques, qui permettront de vérifier la proximité de la nappe, et de prendre des mesures d'ordre constructif le cas échéant.

Bien que le site soit localisé à proximité du ruisseau de la Rouille, il n'est pas concerné par le PPRi applicable sur la commune de Moulon. En effet, la zone bleue s'arrête en aval du secteur, ce dernier étant donc a priori peu exposé aux débordements du cours d'eau. Néanmoins, les règles en faveur de la gestion des eaux pluviales, conjuguées à la place accordée au végétal et à la « pleine terre » (règlement graphique, règlement écrit, OAP…) permettront de réduire les incidences potentiellement générées par la juxtaposition du site « Le Bourg » avec le ruisseau de la Rouille.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Lors de l'aménagement opérationnel du site, une attention particulière devra toutefois être accordée à la prise en compte de la proximité du Ruisseau de la Rouille, à l'obligatoire préservation de la végétation rivulaire associée à celui-ci et à la place des surfaces perméables et en pleine terre attendue.

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier à la forte sensibilité des milieux naturels environnants ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Bambou
- Réaliser les investigations complémentaires afin de statuer sur l'absence / présence de zones humides sur le critère pédologique.



Zonage à l'approbation du PLUi

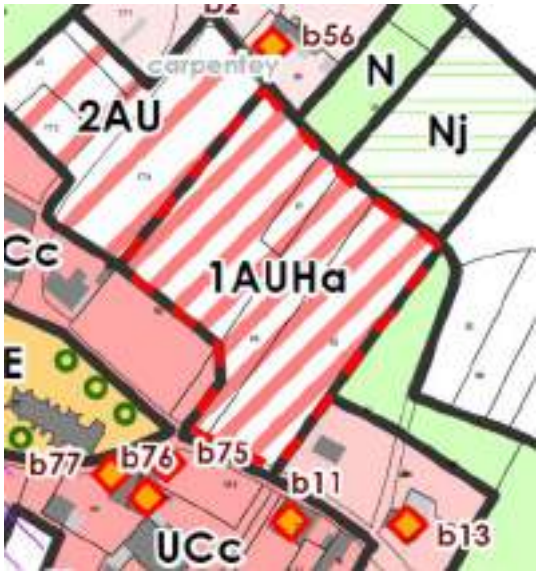
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Q. NERIGEAN

Commune : NERIGEAN
OAP « Bourg »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

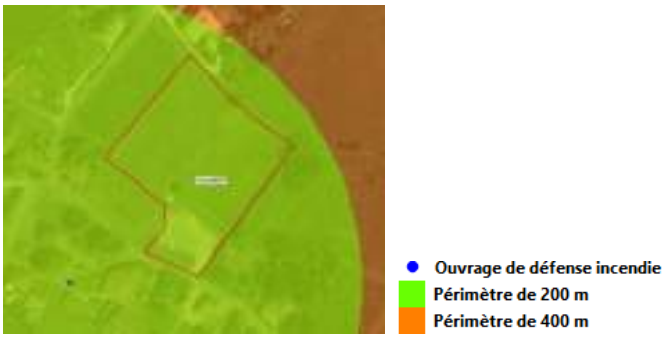
1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHa

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé dans les habitats de réseaux routiers, celui-ci étant particulièrement artificiel et remanié. Flore : Une espèce protégée a été recensée à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Il s'agit de l'Anémone couronnée, qui est protégée en France et quasi-menacée en région Aquitaine. Toutefois, cette espèce est cultivée et peut très bien provenir d'un jardin dans lequel elle a été plantée. Elle est jugée potentielle dans la prairie de fauche. La prairie de fauche se compose essentiellement d'herbacées communes, comme des graminées, de l'Oseille, du	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Plantain et de la Potentille.

Faune : Aucune espèce protégée ou patrimoniale jugée potentielle n'a été recensée à proximité de la zone à urbaniser potentielle. Toutefois, la prairie de fauche reste attrayante pour les oiseaux associés aux milieux ouverts. Les insectes et les micromammifères peuvent également fréquenter la ZAU.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes

HABITATS, FAUNE, FLORE



Figure 205 : Cartographie des habitats de la ZAU 33303_1



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 209 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33308_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du bourg de Nérigean sur un espace en pente très douce offrant de larges panoramas vers le nord et les espaces boisés. Le site est longé par la D241 et la D120. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est compris dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Saint-Martin (MH). L'Eglise est d'ailleurs située face au site OAP, de l'autre côté de la D241.	fort



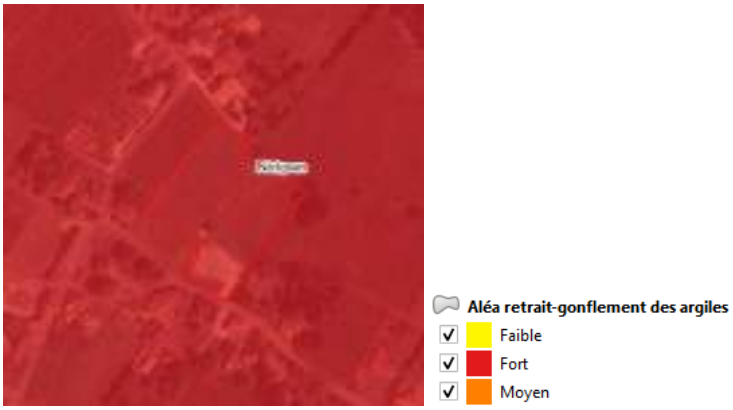






Vues sur le site depuis la D241

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non / hors emprise du PPR_{MT} Aléa retrait-gonflement des argiles : fort Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non (les Caves de Rauzan, identifiées en qualité d'ICPE soumise à enregistrement, sont situées à plus de 400 m du site) Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal

Les investigations écologiques réalisées par SOLER IDE mettent en lumière un site qui ne présente pas d'enjeux écologiques « forts ». Toutefois, du fait d'une occupation du sol de type prairial, l'OAP « Bourg » de Nérigean accueille potentiellement une espèce floristique protégée en France et quasi-menacée en région Aquitaine l'Anémone couronnée.

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais prend en compte cette potentialité et met en place les mesures suivantes :

- le PLUi propose un indicateur de suivi afin que soient réalisées des investigations complémentaires sur le site, et *in fine*, statuer sur la présence / absence de l'Anémone couronnée.
- L'OAP émet les orientations d'aménagement suivantes :
  - Si la présence de l'Anémone couronnée est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce.
  - Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre, via la transplantation de bulbes sur un site de compensation.

L'OAP propose également des modalités d'aménagement permettant de réduire les incidences sur la biodiversité locale plus commune, du fait de la perte d'habitat propice à son expression (notamment les oiseaux, les insectes et les micromammifères) :

- Des écrans paysagers, au niveau des mitoyennetés et des lisières.
- Un aménagement qui propose un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- Des plantations en pleine terre d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et l'aménagement d'espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).

Des mesures d'accompagnement sont également formulées (usage prohibé de produits phytosanitaires, gestion douce des espaces libres communs). Elles sont complétées par les dispositions du règlement écrit qui limitent l'ES et fixent un taux minimal d'EPT.

L'ensemble de ces mesures réductrices va également concourir à une meilleure intégration de la future opération dans le contexte paysager local. Et cela d'autant plus que le site est localisé dans le périmètre réglementaire de l'Eglise Saint-Martin, identifiée au titre des Monuments Historiques : la sollicitation de l'ABF sera donc nécessaire pour l'aménagement du site.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux marqués. Localisé hors du champ d'application du PPRMT en vigueur sur Nérigean, les données Géorisques ne mettent en évidence aucune cavité souterraine abandonnée d'origine non minière sur le site et ses abords, ni aucun mouvement de terrain répertorié par la base de données.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

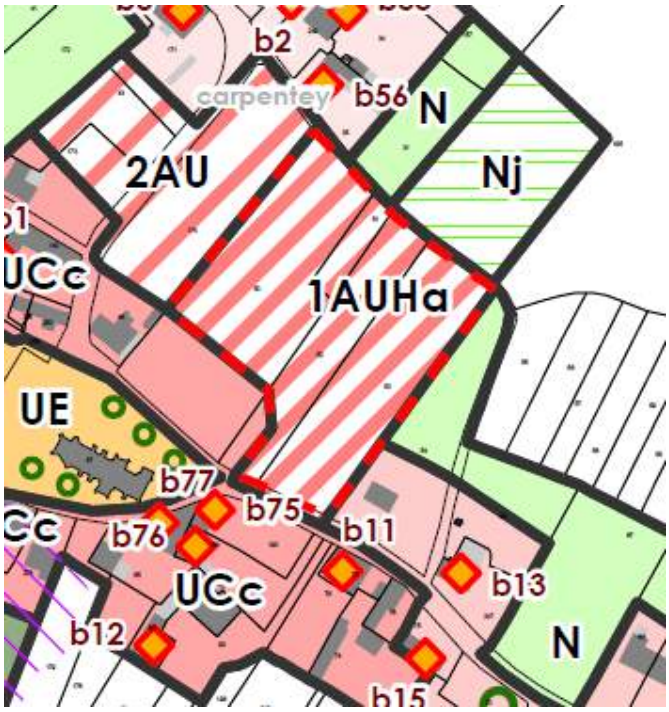
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Réalisation d'investigations écologiques complémentaires afin de statuer sur la présence / absence de l'Anémone couronnée sur le site.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'OAP est complétée de l'orientation suivante : « Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. »

Il s'agit ici de prendre en compte le plan d'actions mené par le Syndicat d'Arveyres pour reconquérir la ressource en eau potable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

R. SAINT-DENIS-DE-PILE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Haut-Mexant »

Remarque (*à l'arrêt* du PLUi) : Le site « Haut-Mexant » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Haut-Mexant ».

Périmètre

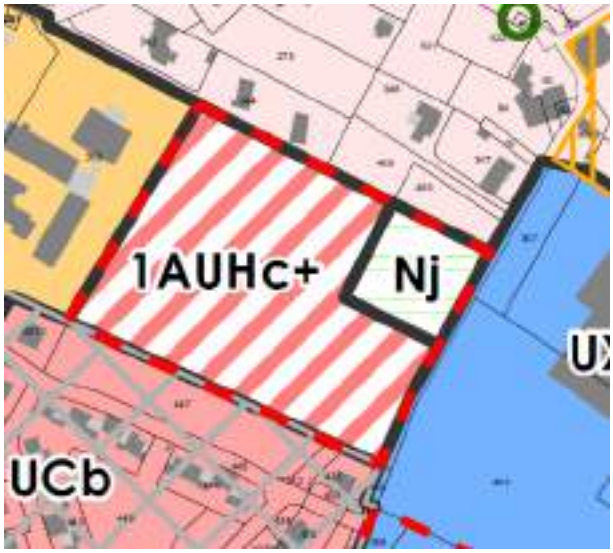


Zonage du document en vigueur

UB

Zonage et vocation proposés pour le PLU (à l'arrêt)

1AUHc+ et Nj



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non.

Type d'assainissement : Collectif.

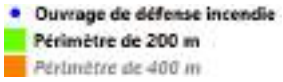
Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, à moins de 200 m



Bâche incendie à proximité du site





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage Réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue Description : Le site se situe entre un ensemble d'habitations et de bâtiments commerciaux. Ce site est majoritairement occupé par une friche herbacée et comprend également un ensemble de milieux plus ou moins anthropisés. Les friches herbacées semblent bénéficier d'un entretien régulier (Fauche répétée). Le nord-est du site est concerné par un secteur de zone rudérale et une parcelle occupée par un jardin potager, associés à un enjeu écologique considéré comme très faible. Le site présente a priori une sensibilité faible, voire très faible, vis-à-vis de la faune et de la flore, les milieux étant relativement banals, et les espèces présentes étant communes à très communes. A noter la présence d'EEE. ZH botanique : Non. ZH pédologique : Non. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /  	Très Faible à faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Haut-Mexant » est localisé au Nord du bourg de Saint-Denis-de-Pile, entre l'Adapei 33 à l'Ouest et le centre commercial Intermarché à l'Est. Il est délimité par la rue Antoine de Saint-Exupéry au Sud et par l'impasse du Bois à l'Est. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer.  *Vue sur le site depuis la rue de Bruyère (Google Streets View)*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Concerné en partie par les inondations de cave, avec présence d'entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (masque BDLISA v2 du BRGM) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.	Moyen

Remontées de nappe	Retrait et Gonflement des argiles
 	

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Comme en témoignent les investigations écologiques menées par THEMA Environnement, le site ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. Il en est de même concernant les enjeux paysagers, eu égard au contexte environnant existant.

Afin de favoriser l'intégration paysagère du site, l'OAP impose un aménagement laissant une large place au végétal : plantation d'arbres d'alignement, de haies d'essences variées et multi-strates, création d'espaces verts communs en appui au maintien du jardin potager existant… De cette façon, le PLUi permet une évolution en douceur du site, et réduit ainsi l'impact que pourrait générer le futur site urbain sur l'ambiance urbaine à l'échelle micro-locale. L'ensemble de ces aménagements est également favorable pour la biodiversité urbaine (déplacement, zone refuge…), d'autant plus que l'OAP encourage conjointement :

- La pose de nichoirs et de chiroptères dans le jardin partagé ;
- La plantation d'arbres fruitiers, qui pourront ainsi contribuer à l'expression de l'entomofaune locale.

L'état initial établi sur le site « Haut-Mexant » met en évidence la présence possible de remontées de nappes souterraines : cette information est mentionnée sur l'OAP. Le lecteur est invité à réaliser une étude spécifique qui permettra de savoir si une nappe est proche, et de proposer des mesures constructives adaptées le cas échéant.

Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

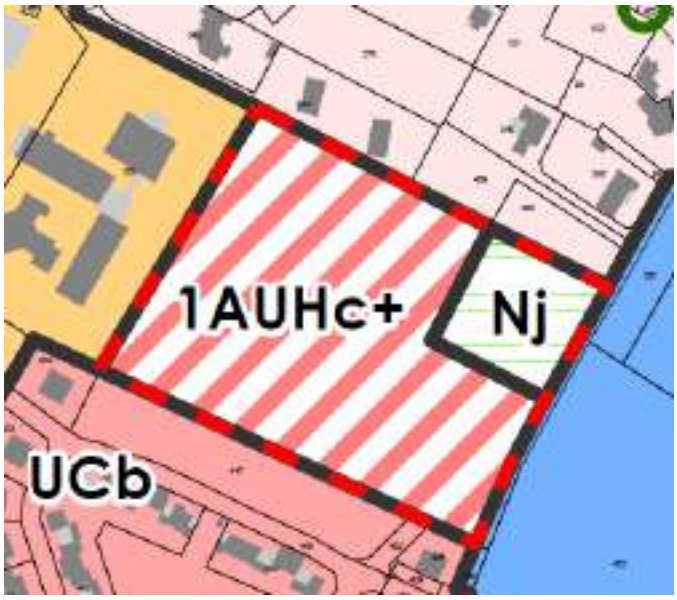




Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins d'habitation proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Vergerette du Canada, Sporobole tenace, Buddleia du Père David.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Route de Lussac »

Remarque : Le site « Route de Lussac » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Route de Lussac ».

Périmètre

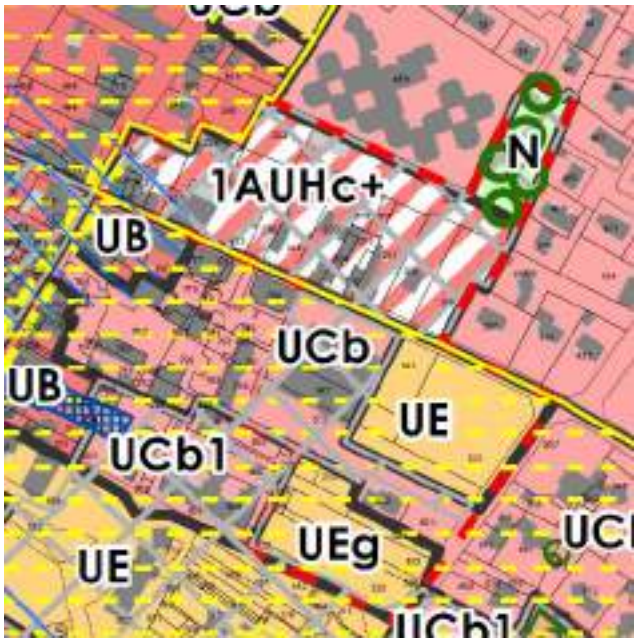


Zonage du document en vigueur

1AU et UB

Zonage et vocation proposés pour le PLU (à l'arrêt)

1AUHc+, UCb, UCb1, UE et UEg



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Un cours d'eau intermittent est situé au Nord du site d'OAP.

Type d'assainissement : Collectif.

Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, 2 ouvrages incendies sur le site d'OAP, et plusieurs à proximité du site





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Remarque préalable : le site étant déjà urbanisé et très anthropisé, il n'a pas fait l'objet d'investigations écologiques par le bureau d'études THEMA Environnement. Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue. Description : / ZH botanique : / ZH pédologique : / Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /	A priori très faible

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site Route de Lussac est localisé à l'Est du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, de part et d'autre de la Route de Lussac, à proximité des équipements communaux : église, médiathèque, mairie, salle des fêtes, Maison de l'Isle, … Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est intégralement localisé dans l'emprise du périmètre associé à l'Eglise Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques.  Vue depuis la Route de Lussac. *Source : Google Street View* 	moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Le site est partiellement localisé dans la zone bleue du PPRi en vigueur Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Concerné en partie par les inondations de cave, avec présence d'entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (masque BDLISA v2 du BRGM)	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : Non.
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres de Gironde.
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non.
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.

Remontées de nappe



Masque
Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2)
Aléa remontée de nappes
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait et Gonflement des argiles



Aléa argileux
Fort
Moyen

PPRi en vigueur



PPR Inondation
Zone bleue
zone rouge

Site OAP matérialisé en jaune

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site « Route de Lussac » bénéficie d'une localisation assez stratégique car bénéficiant de la proximité des équipements communaux tels que la médiathèque, la mairie, la salle des fêtes, la Maison de l'Isle, … L'objectif vise ici une requalification globale de ce quartier, avec notamment le projet de gendarmerie en cours et le recyclage du foncier sur l'ancien site Intermarché.

Le site étant particulièrement anthropisé, la formation boisée existante est préservée de tout développement urbain. Elle est classée en zone N, les sujets arborés bénéficiant également d'une identification au titre des EBC. Par cette mesure, le PLUi réduit les incidences sur la biodiversité locale, tout en permettant de maintenir un ilot de fraicheur à proximité de la RPA des Platanes.



● Espace Boisé Classé

La présence du végétal sera renforcée par la plantation de haies complémentaires, qui contribueront à tisser les bases d'une trame paysagère favorable à la circulation de la biodiversité inféodée aux milieux urbains (oiseaux, insectes, petits mammifères…). L'OAP encourage d'ailleurs l'installation de nichoirs et de chiroptières dans la zone arborée au Nord du site (zone N).

Un fossé est repéré sur la frange Nord du site, longeant notamment le boisement de feuillus classé en N. Le fossé devra être conservé, contribuant ainsi à maintenir son rôle dans le fonctionnement environnemental à l'échelle locale (accueil de la biodiversité, régulation hydraulique…).

Du point de vue des risques, le site est concerné par la zone bleue du PPRi. La partie impactée par le zonage réglementaire est très restreinte, et sectorisée sur la frange Ouest du site « Route de Lussac ». Le règlement du PPRi est opposable aux tiers et appelle à conformité. Ce point est d'ailleurs rappelé dans la partie introductive de l'OAP. Le futur projet devra donc respecter les règles édictées pour la zone bleue du PPRi, et notamment une emprise au sol limitée à 25% de la superficie de la parcelle concernée par ladite zone bleue.

Enfin, à l'instar des OAP précédentes, le site est également potentiellement concerné par l'aléa remontée de nappes. Il est donc recommandé de procéder à des études spécifiques, qui permettront de vérifier la proximité de la nappe, et de prendre des mesures d'ordre constructif le cas échéant.

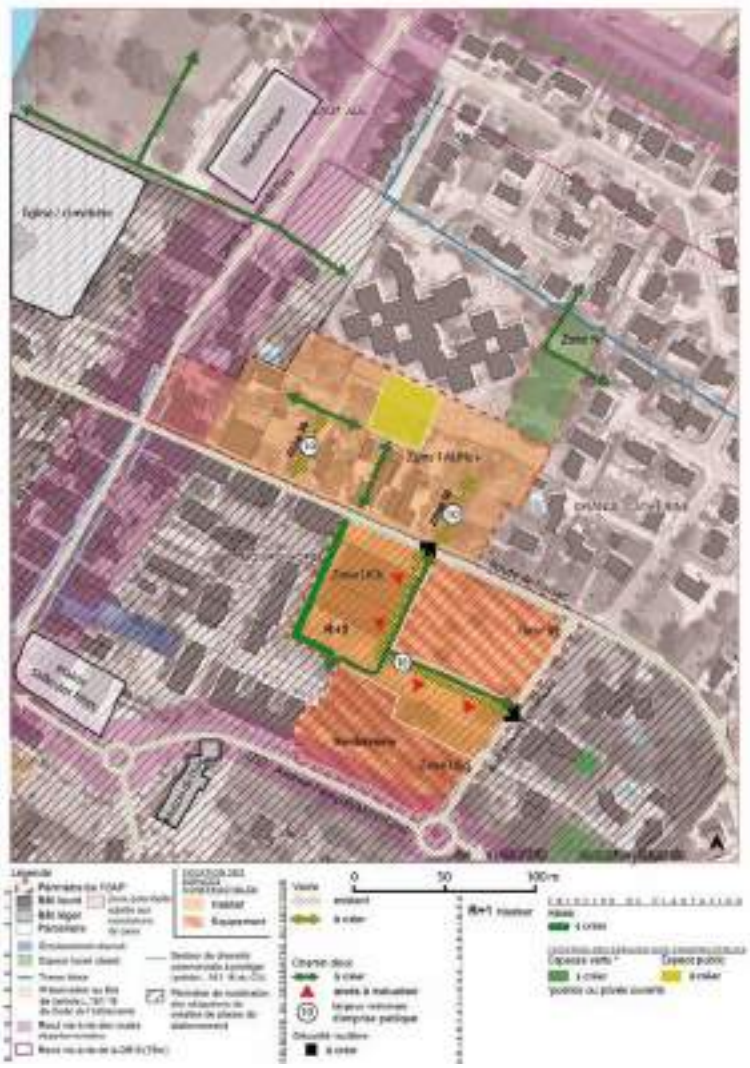
Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles »

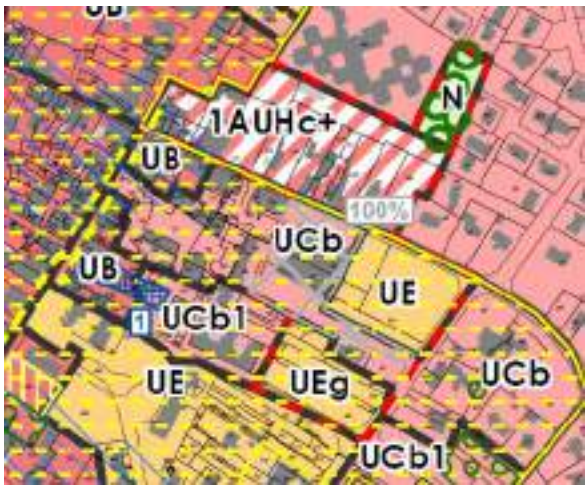
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

- Protection / mise en défens de la zone arborée conservée (zonage N)
- Protection / mise en défens du fossé présent sur la frange Nord du site
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.





Zonage à l'approbation du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Pinaud Faurillon »

Remarque : Le site « Pinaud Faurillon » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Pinaud Faurillon ».

Périmètre





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

1AUv

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHd

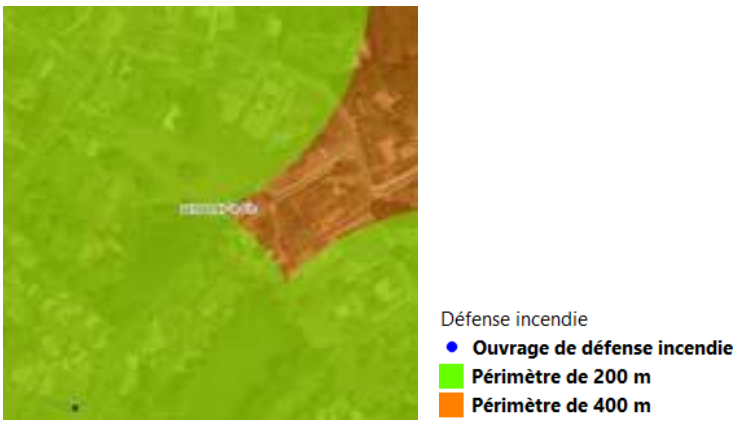
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non

Type d'assainissement : Collectif.

Proximité d'un captage AEP : Non

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, 1 ouvrage incendie à 75m du site d'OAP



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue	Très Faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Description : Le site présente une mosaïque d'habitats plus ou moins anthropisés, avec notamment des friches herbacées, des bois anthropiques et un patch d'arbres isolés.

D'une manière générale, le site ne présente pas a priori de sensibilité importante vis-à-vis de la faune et de la flore, mis à part au niveau des bosquets anthropiques et des arbres isolés. Ceux-ci sont susceptibles d'accueillir la nidification d'oiseaux protégés et surtout menacés comme le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe.

ZH botanique : Non.

ZH pédologique : Non.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Les bosquets anthropiques et les arbres isolés sont à conserver, autant que faire se peut.





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Pinaud Faurillon Bordeaux 2024 » est localisé au Sud du bourg de Saint-Denis-de-Pile, de l'autre côté de la D674 (Route de Coutras). S'il s'agit d'une entité urbaine secondaire de développement vis-à-vis du centre-bourg, le hameau a été identifié dans le projet communal comme le plus densifié au cours de ces dernières années, et comme étant le plus connecté au bourg. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer.  Vue depuis la Route de la Gare. *Source : Google Street View*	Faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Site quasi intégralement concerné par les inondations de cave Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : Non. Nuisances sonores : Le site est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.	Moyen

Remontées de nappe | **Retrait et Gonflement des argiles**



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nuisances sonores



Emprise de la zone devant bénéficier d'un isolement acoustique

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques menées par le bureau d'études THEMA Environnement montrent que les boisements anthropiques, dominés par le Chêne pédonculé, portent un enjeu pour les oiseaux caractéristiques des milieux arborés (notamment pour la reproduction). Afin de maintenir la capacité d'accueil de cet habitat, le PLUi le rend inconstructible et classe ce boisement en zone N. Celui-ci bénéficie également d'une identification au titre du patrimoine végétal (L.151-19 du Code de l'Urbanisme).



Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19

Protection ponctuelle au titre de l'article L.151-23 - patrimoine naturel

Les lisières boisées étant également le lieu propice à l'expression de la biodiversité, l'OAP impose un recul des constructions de 6 m minimum. Ce recul du bâti sera de nature à maîtriser les pressions d'origine anthropiques sur la lisière, et *in fine*, sur les espèces qui lui sont inféodées.

La réduction des incidences sur la biodiversité se traduit également par :

- Le maintien des feuillus isolés situés au cœur de l'opération (noyers, pins) : ils sont dotés de l'outil L.151-23 CU ;
- La place accordée au végétal dans le parti d'aménager proposé par l'OAP : plantations de haies, végétalisation des espaces verts…). La création de nouvelles haies au niveau des franges de l'OAP sera également propice à une meilleure intégration paysagère de cette future opération dans le tissu bâti résidentiel existant (et réduction potentielle des conflits de voisinage) ;
- La pose de nichoirs et chiroptières dans la zone arborée N attenante, ainsi que sur les arbres isolés maintenus, encouragée par l'OAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La combinaison de ces mesures œuvre par ailleurs à la production d'un nouvel espace résidentiel plus qualitatif en termes de cadre de vie, et moins minéralisé qu'il ne pourrait l'être (puisque s'insérant véritablement dans le tissu bâti).

Le site est concerné par le classement sonore de Gironde des infrastructures de transport terrestre, du fait de la proximité de la D674, classée en niveau 3 (emprise : 100 m de part et d'autre de la voie). Ce classement induit le besoin d'isolement acoustique pour les typologies de bâtis concernés selon l'arrêté préfectoral. Cette mesure, d'ordre constructif, est rappelée dans l'OAP afin d'alerter le pétitionnaire de la nécessaire application de l'AP. Il s'agit ici de permettre la réduction des nuisances sonores perçues par la population qui sera accueillie sur ce site.

A l'image des autres OAP, les orientations portant sur « Pinaud Faurillon » indiquent que le site est potentiellement sujet aux remontées de nappes, et que des mesures constructives peuvent être nécessaires. L'OAP rappelle ce fait, et préconise la réalisation d'études spécifiques en ce sens.

Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles »



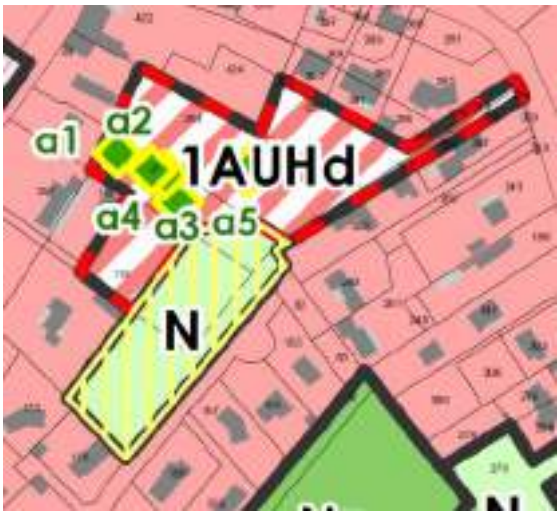
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

- Protection / mise en défens de la zone arborée conservée (zonage N)
- Protection / mise en défens des arbres isolés conservés
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques et/ou envahissantes : Bambou, Robinier faux-acacia

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Chemin des Gravières »

Remarque : Le site « Chemin des Gravières » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Chemin des Gravières ».

Périmètre

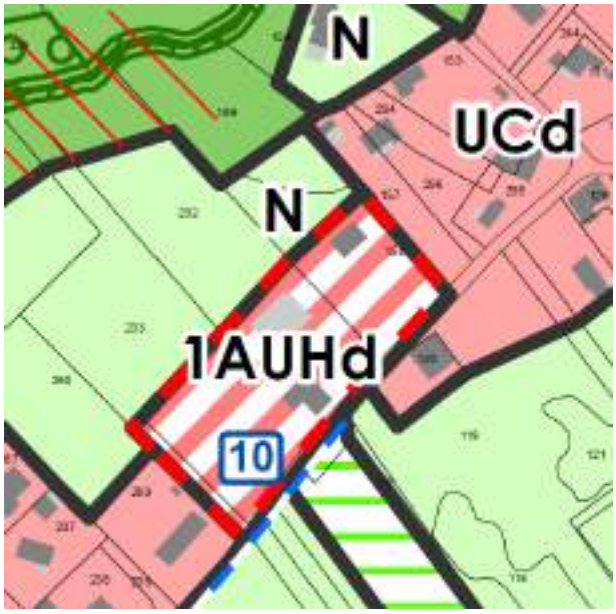


Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHd



Zonage à l'arrêt du PLUi

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non.

Type d'assainissement : Non collectif : le site devra donc bénéficier de la mise en œuvre de dispositifs individuels conformes à la réglementation. Notons que la carte d'aptitude des sols indique que les parcelles proches du site « chemin des gravières » (parcelle à l'Ouest), sont associées à l'installation de drains horizontaux (sols *a priori* favorables à l'infiltration).

Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Non, aucun ouvrage incendie situé à proximité du site d'OAP.



Défense incendie
- Ouvrage de défense incendie
- Périmètre de 200 m
- Périmètre de 400 m



Extrait de la carte d'aptitude des sols

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise	Enjeu

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

investiguée	
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue Description : L'occupation du sol est essentiellement caractérisée par des milieux de type friches, plus ou moins rudéralisées, se développant au droit de zones récemment remaniées. Localement, des sols nus sont présents. On note également la présence de jardins, arbres isolés et bosquets anthropiques. D'une manière générale, le site ne présente pas a priori de sensibilité importante vis-à-vis de la faune et de la flore. Cependant, les grands arbres présents au sein des jardins, des arbres isolés et des bosquets anthropiques sont susceptibles d'accueillir la nidification d'oiseaux protégés et surtout menacés, notamment le Verdier d'Europe et le Serin cini. ZH botanique : Non. ZH pédologique : Non. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Les élément arborés sont à conserver autant que faire se peut.   	Très Faible à modéré
Contexte paysager et urbain	**Enjeu**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Localisation : Le site « Chemin des Gravières » est localisé au Sud du bourg de Saint-Denis-de-Pile, de l'autre côté de la D674 (Route de Coutras). Accessible par le chemin des Gravières, ce site s'inscrit dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, et vient compléter le tissu du hameau identifié comme le plus densifié au cours de ces dernières années et comme étant le plus connecté au bourg, notamment en lien avec l'OAP « Rue des Gravières ». Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer	faible



Vue depuis le chemin des Gravières, à l'extrêmité Est de l'OAP (*Source : Google Street View)*



Vue depuis le chemin des Gravières, à l'extrêmité Ouest de l'OAP (*Source : Google Street View)*

Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Site entièrement concerné par des débordements de nappe potentiels. Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : Non. Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.	moyen

Remontées de nappe	**Retrait et Gonflement des argiles**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en exergue un enjeu biodiversité qui s'exprime davantage sur les entités arborées, comme les grands arbres des jardins, les arbres isolés et les bosquets anthropiques. Les friches rudéralisées sont marquées par un enjeu écologique faible, mais constituent toutefois un habitat d'intérêt pour l'entomofaune.

Afin de réduire les impacts sur la biodiversité locale, l'emprise constructible a été notablement réduite sur la frange Nord. C'est ainsi 2,8 ha qui sont classés en zone N et deviennent ainsi inconstructibles. Ce secteur N correspond notamment aux patchs d'arbres isolés, ainsi qu'aux friches herbacées rudéralisées, qui conserveront ainsi leur rôle respectif pour la nidification des oiseaux et l'accueil de l'entomofaune. Cette mesure réductrice est d'autant plus opportune que le ruisseau de la Cuve est situé à une centaine de mètres au Nord du site : à travers ce choix, le PLUi réduit les pressions d'origine anthropique sur le cours d'eau et ses abords, et la biodiversité qui y est associée.



Au niveau des espaces de jardin, le bureau d'études THEMA Environnement pointe l'intérêt des sujets arborés pour la reproduction des oiseaux. Afin de préserver la fonction de cet habitat pour l'avifaune locale, l'OAP demande prioritairement la conservation de ces sujets. Toutefois, s'agissant d'arbres ornementaux d'assez grand développement (ex : Cèdre, Pin parasol..), l'OAP édicte aussi que leur maintien soit compatible avec leur état sanitaire (zone créée à vocation résidentielle). Le cas échéant, leur remplacement est exigé :

- avec la plantation d'espèces ayant un développement à maturité comparable ;
- avec des espèces plantées qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant, le guide du

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

CBNSA faisant ici référence.

L'OAP demande également la plantation de haies sur les franges Est et Ouest du site, contribuant ainsi à offrir des habitats complémentaires favorables à la petite faune locale (oiseaux, insectes, reptiles, petits mammifères).

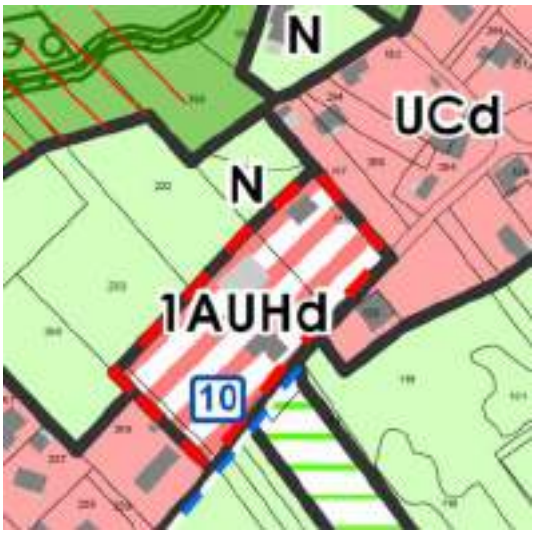
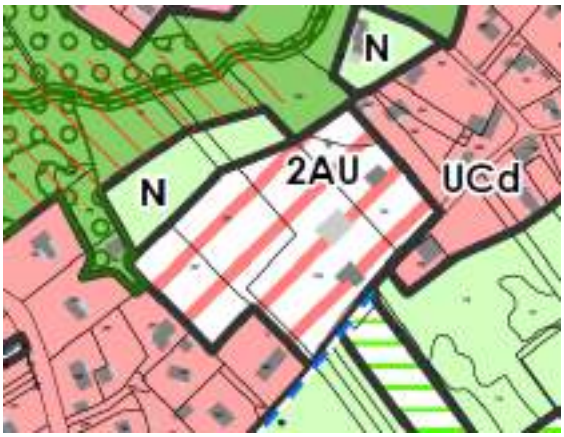
Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeu particulier. Comme précédemment, l'OAP rappelle la potentialité du site aux problématiques de remontées de nappes, et préconise la conduite d'études adaptées pour vérifier la proximité de la nappe, et adopter des mesures constructives le cas échéant.

Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles »



☞ **Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal**

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation
- Vérification de l'état sanitaire des arbres ornementaux présents sur le site « Chemin des Gravières » - Protection / mise en défens des arbres ornementaux si conservés - Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; - Information du personnel de chantier de la proximité du ruisseau de la Cuve (milieu écologique sensible) - Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches (notamment le ruisseau de la Cuve) et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. - Gestion adaptée des espèces exotiques et/ou envahissantes : Vergerette du Canada repérée sur la zone de dépôts de matériaux divers.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Rue des Gravières »

Remarque : Le site « Rue des Gravières » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Rue des Gravières ».

Périmètre





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

3AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHd

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non.

Type d'assainissement : Collectif.

Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, 1 ouvrage incendie situé à 30 m du site d'OAP.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue Description : L'occupation du sol est largement dominée par des milieux ouverts correspondant à des	Très Faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

zones rudérales, sur un sol remblayé et vraisemblablement régulièrement entretenu. La végétation qui colonise cet espace très anthropisé, très éparse est opportuniste et ubiquiste.

L'ouest du site est concerné par la présence d'une petite parcelle de friches herbacées. Les cortèges floristiques et faunistiques observés y sont très communs. Des haies arborées cloisonnent par endroit le site, majoritairement des linéaires monospécifiques.

A noter un jeune boisement mixte dominé par le peuplier noir au sud-est, favorable à la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux dont certaines menacées tel que le Pic épeichette, contacté sur le site.

D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité importante vis-à-vis de la faune et de la flore, mis à part au niveau des boisements mixtes situés à l'Est, susceptibles d'accueillir la nidification d'oiseaux protégés, et surtout menacés comme le Pic épeichette.

ZH botanique : Non

ZH pédologique : Non

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : les boisements mixtes situés à l'Est sont à conserver autant que faire se peut.

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Rue des Gravières » est localisé entre la zone pavillonnaire du hameau de Pinaud et les espaces naturels à l'Est de la Route de la Gare. Il se situe plus particulièrement au niveau d'un ancien site de stockage de granulats (Unibéton). S'il s'agit d'une entité urbaine secondaire de développement vis-à-vis du centre-bourg, elle s'inscrit dans une logique de continuité vis-à-vis du contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, en lien avec les OAP « Pinaud Faurillon » et « Chemin des Gravières ». Elle vient en effet compléter le tissu du hameau identifié comme étant le plus densifié le plus connecté au bourg Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer.  Vue depuis la route de la gare. *Source : METROPOLIS / Mai 2022*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Site concerné par les débordements de nappe et les inondations de cave. Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : Non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non.	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.

Remontées de nappe	Retrait et Gonflement des argiles





Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Comme pour le site « Chemin des Gravières », les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études THEMA Environnement mettent en exergue un enjeu biodiversité qui s'exprime surtout sur le boisement mixte à l'Est (Peuplier noir). Les zones rudérales, qui occupent l'essentiel du site investigué, sont marquées par un enjeu écologique faible. La Vergerette du Canada (EEE) est observée dans plusieurs habitats.

Afin de réduire les impacts sur la biodiversité locale, l'emprise constructible a été notablement réduite sur la frange Est. C'est ainsi 7 ha qui sont classés en zone N et deviennent ainsi inconstructibles. Ce secteur N correspond aux zones rudérales sur sol remblayé, et comprend également le fossé associé à une végétation mésohygrophile répertorié par THEMA Environnement. Cette mesure de réduction de l'emprise constructible, va permettre de maintenir la vocation des habitats actuels, situés à proximité du plan d'eau que forme la gravière. Les conditions écologiques favorables au Petit Gravelot seront donc préservées.



L'OAP demande également la plantation de haies sur les franges Nord et Sud du site, contribuant ainsi :

- à offrir des habitats complémentaires favorables à la petite faune locale (oiseaux, insectes, reptiles, petits mammifères)
- et à favoriser l'intégration paysagère et urbaine du futur site dans le contexte bâti existant.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Là encore, les espèces plantées qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant, le guide du CBNSA faisant ici référence.

L'OAP propose la création de plusieurs cheminements doux qui seront de nature à connecter l'opération depuis la Route de la Gare jusqu'à la gravière à l'Est du secteur (zone Nt). Le PLUi œuvre ici à donner à l'ancienne gravière un rôle d'aménité urbaine plus affirmé, et contribuant à la qualité du cadre de vie local.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeu particulier. Comme précédemment, l'OAP rappelle la potentialité du site aux problématiques de remontées de nappes, et préconise la conduite d'études adaptées pour vérifier la proximité de la nappe, et adopter des mesures constructives le cas échéant.

Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles »



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Information du personnel de chantier de la proximité du plan d'eau (milieu écologique sensible)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches (notamment le plan d'eau) et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques et/ou envahissantes : Vergerette du Canada (dans plusieurs habitats présents sur ou à proximité du site couvert par l'OAP), Souchet vigoureux, Séneçon du Cap, Buddleia du Père David

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Général De Gaulle »

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Général De Gaulle » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Général De Gaulle ».

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvée.

Périmètre





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non.

Type d'assainissement : Collectif.

Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, 1 ouvrage incendie situé au niveau du site d'OAP.





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Remarque préalable : le site étant déjà urbanisé et très anthropisé, il n'a pas fait l'objet d'investigations écologiques par le bureau d'études THEMA Environnement.	A priori négligeable

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire.

Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue

Description : /

ZH botanique : /

ZH pédologique : /

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : /

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Général de Gaulle » est localisé au sein du cœur de bourg de Saint-Denis-de-Pile, à proximité immédiate des équipements structurants sur la commune : salle des sports, crèche « La Souris Verte », Maison de l'Isle. Délimité par l'Avenue du Général de Gaulle et la rue de la Résidence de l'Isle, ce site s'inscrit à la fois dans le tissu urbain de cœur de bourg et celui des quartiers d'habitat pavillonnaire prédominants sur le territoire communal. Le site est occupé par des constructions existantes, ainsi qu'un espace vert clôturé au niveau du carrefour que forment les voies. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Le site est situé dans le périmètre de protection lié à l'Eglise Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques.	moyen





Vues depuis l'Avenue du Général de Gaulle (Source : Google Street View)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Source : Atlas des Patrimoines

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : une grande partie du site est au sein de la zone bleue du PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Concerné par les inondations de cave, avec présence d'entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (masque BDLISA v2 du BRGM) Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : Non. Nuisances sonores : Le site n'est pas concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde. Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.	Moyen

Remontées de nappe

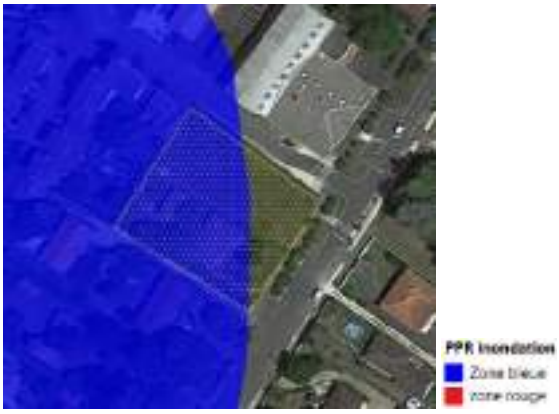


Retrait et Gonflement des argiles



PPRi en vigueur

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site OAP matérialisé en jaune

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Compte tenu de sa localisation, de sa faible superficie (2250 m²) et de son caractère déjà en partie urbanisé et anthropisé, le site « Général de Gaulle » ne présente a priori aucun enjeu écologique particulier.

Le site, qui va potentiellement accueillir des logements sociaux locatifs, va jouxter des habitations existantes. Afin de faciliter l'intégration de cette nouvelle opération dans le tissu bâti existant, l'OAP demande que sur les lisières de l'opération, une bande tampon écopaysagère sera aménagée. Le schéma d'aménagement indique la création de haies. L'OAP précise que celles-ci devront être qualitatives : mixtes, épaisses, multi-stratifiées, avec un minimum de 3 essences. La référence au guide du CBNSA est également rappelée.

Compte tenu de la superficie du site, la production de ces logements sera possiblement associée à l'essor de petits collectifs. La perception du paysage urbain depuis l'avenue du Général De Gaulle va donc certainement évoluer, avec des volumétries peut-être plus importantes que celles implantées actuellement sur le site (bâtis en plain-pied). Afin de limiter la surexposition des futures constructions, l'OAP impose un recul de constructibilité minimal de 10 m. Celui-ci devra être végétalisé, planté et entretenu. De plus, l'urbanisation du site aura pour corollaire la sollicitation de l'ABF. En effet, « Général De Gaulle » est compris dans le périmètre réglementaire associé à l'Eglise Saint-Denis, classée au titre des Monuments Historiques : *de facto*, le devenir du site sera encadré.

Du point de vue des risques, le site est concerné par la zone bleue du PPRi. La partie impactée par le zonage réglementaire est assez significative (environ 2/3 du site). Le règlement du PPRi est opposable aux tiers et appelle à conformité. Ce point est d'ailleurs rappelé dans la partie introductive de l'OAP. Le futur projet devra donc respecter les règles édictées pour la zone bleue du PPRi, et notamment une emprise au sol limitée à 25% de la superficie de la parcelle concernée par ladite zone bleue.

Enfin, à l'instar des OAP précédentes, le site est également potentiellement concerné par l'aléa remontée de nappes. Il est donc recommandé de procéder à des études spécifiques, qui permettront de vérifier la proximité de la nappe, et de prendre des mesures d'ordre constructif le cas échéant.

Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des jardins privés proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Champ d'Henry / La Cime du Bois »

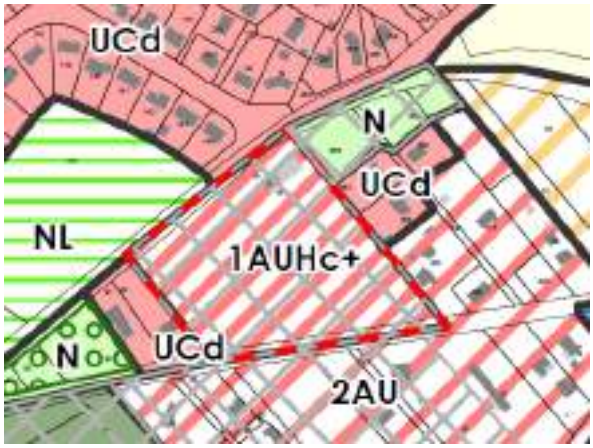
Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Champ d'Henry / La Cime du Bois » est issu de la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile. Comme évoqué dans le préambule, la procédure est en cours (phase administrative).

Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Champ d'Henry / La Cime du Bois ».

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvée.

Périmètre





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non
Type d'assainissement : Collectif
Proximité d'un captage AEP : Non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, à moins de 200 m, mais gagnerait à être renforcé



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Remarque préalable : le site n'a pas fait l'objet d'investigations écologiques par le bureau d'études THEMA Environnement, mais par le bureau d'études SOLER IDE dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de la CDA du Libournais.	Modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire.

Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue

Description : Le site investigué par le bureau d'études SOLER IDE présente des habitats dominés par des prairies post-pâturage, des plantations de Robinier faux-acacia et des constructions agricoles. La zone est favorable aux oiseaux, insectes et mammifères.

D'une manière générale, le site présente des enjeux évalués comme « modérés » par SOLER IDE.

Précisions concernant la potentialité liée au Lotier grêle :

Le bureau d'études SOLER IDE indique dans sa fiche de restitution une potentialité concernant la présence du Lotier grêle sur le site. Cette espèce, protégée en Aquitaine, affectionne les pelouses sablonneuses ouvertes méso-xérophiles à méso-hygrophiles plus ou moins enrichies, et sols remaniés (*Source : CBNSA*). Au regard des habitats présents *in situ*, le bureau d'études SOLER IDE indique que cette potentialité n'est que très partielle sur « Champs d'Henry / La cime du bois ». L'espèce s'exprimerait préférentiellement sur la frange Nord du site, le long de la route de l'Europe, à la faveur de milieux plus caractéristiques. Les autres habitats présents sur « Champ d'Henry » ne sont pas favorables à l'accueil de l'espèce.

ZH botanique : Non

ZH pédologique : Non

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- planter des haies avec des espèces rustiques et locales,
- vérifier la présence du Lotier grêle,
- éviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 252 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33393_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Champ d'Henry » est localisé à l'Est du bourg de Saint-Denis-de-Pile, délimité par la Route de l'Europe (D22) au Nord, et par le chemin du Champ d'Henry au Sud. Il est encadré par des habitations existantes, et évolue dans un contexte urbain assez diffus actuellement. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer.  *Vue depuis la D22 (en haut) et depuis le chemin du Champs d'Henry (en bas) / Source : Google Street View*	Moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : concerné par les inondations de cave Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : Non
Nuisances sonores : Le site est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde.
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non.
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.

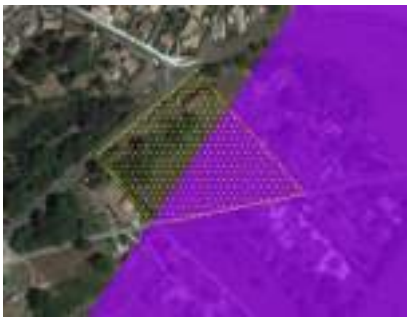
Remontées de nappe



Retrait et Gonflement des argiles



Nuisances sonores



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

1/ Concernant le paysage et le cadre de vie

L'aménagement du site va permettre potentiellement la construction de 62 logements, avec des bâtis en R+1 (voire R+2). Du fait de la minéralisation du site, cela conduira à modifier de façon notable le paysage bâti existant et les perceptions sur l'ambiance urbaine locale (urbanisation très lâche, donc avec une tonalité assez rurale), par effet de contraste.

Afin de réduire les incidences sur le paysage et le cadre de vie, le parti d'aménager promu par l'OAP témoigne d'un soin particulier accordé à l'intégration paysagère du site. La végétalisation, les plantations des espaces verts,… sont des mesures favorables à une intégration paysagère qualitative de la future opération. Elles seront également propices à la réduction des incidences sur la biodiversité locale, notamment pour l'expression de la petite faune locale (oiseaux, insectes, petits mammifères…) car permettant d'apporter des habitats favorables aux déplacements, à l'alimentation ou encore à la reproduction des individus d'espèce.

De plus, l'OAP propose que ces modalités d'aménagement apportent une plus-value pour les futurs habitants : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs, espace récréatif et de convivialité…. Il s'agit donc ici de doter ces espaces verts de véritables fonctions, au service de la population accueillie, tout en composant un système en réseau via l'aménagement écopaysager du site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2/ Concernant les milieux naturels

Le bureau d'études SOLER IDE indique que le site présente des enjeux écologiques évalués comme « modérés ». Le Lotier grêle, espèce protégée, est potentiellement présent mais certainement de façon sectorisée, au regard des habitats présents sur le site. Ainsi, ce dernier pourrait potentiellement s'exprimer le long de la Route de l'Europe.

Le PLUi prend en compte cette potentialité dans l'OAP :

- la présence potentielle du Lotier grêle sur le site est indiquée dans la partie introductive du site et dans les orientations d'aménagement ;
- l'OAP impose que l'évitement de l'espèce doit être prioritaire dans l'aménagement du site, si la présence de l'espèce est confirmée.

Comme vu précédemment, le parti d'aménager du site accorde une place importante au végétal, avec un parti d'aménager riche en termes d'espaces verts et de plantations. Ce parti-pris pourrait être favorable à la préservation des stations de Lotier grêle, si sa présence est confirmée. Toutefois, compte tenu de la localisation possible du Lotier à proximité de la route de l'Europe, la création de la voirie notamment pourrait induire la destruction de station d'espèce. C'est pourquoi l'OAP demande, le cas échéant, la réalisation d'un transfert de banquettes de sols ou d'une récolte conservatoire de graines. L'espèce démontrant une forte capacité de reconquête dans les zones récemment remaniées, le transfert ou l'ensemencement sera alors conduit sur site, au niveau des espaces verts nouvellement créés.
De plus, l'OAP émet des préconisations concernant :

- le choix de la technique : il repose notamment sur la présence d'EEE lorsque le site sera réellement ouvert à l'urbanisation, et dont la dispersion serait alors à éviter ;
- la période de récolte de graines.

Au final, l'OAP émet un ensemble de mesures qui contribueront à réduire les incidences sur l'espèce, si sa présence est avérée.

Notons que le PLUi propose un indicateur de suivi afin de s'assurer de la bonne réalisation des investigations complémentaires sur le site, et *in fine*, statuer sur la présence / absence du Lotier grêle.

3/ Concernant les nuisances et les risques

Le site de « Champ d'Henry / La Cime du bois » est un secteur stratégique puisque destiné à accueillir des logements (principalement des logements locatifs sociaux) bénéficiant de la desserte de la future gare. La proximité du réseau ferré fait que la zone AU est localisée à proximité du réseau ferré. Le site est donc concerné par le classement sonore de Gironde. L'OAP rappelle que le site de « Champ d'Henry / la Cime du bois » est concernée par l'application de l'AP girondin. Dans une bande de 250 m autour de la voie, un isolement acoustique s'impose.

De plus, la forte végétalisation attendue dans le cadre de l'aménagement du site, jouera favorablement sur l'ambiance sonore « ressentie » par les futurs habitants sur le site. En effet, il s'agit ici de réduire la propagation du son grâce à l'absorption des ondes sonores par la végétation qui sera mise en place.

Les dispositions complémentaires proposées dans le règlement écrit du PLUi contribuent également à la réduction des nuisances sonores potentielles.

Enfin, comme pour les sites précédents, « Champ d'Henry / La Cime du bois » est potentiellement concerné par l'aléa remontée de nappes. Il est donc recommandé de procéder à des études spécifiques, qui permettront de vérifier la proximité de la nappe, et de prendre des mesures d'ordre constructif le cas échéant.

Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles »

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

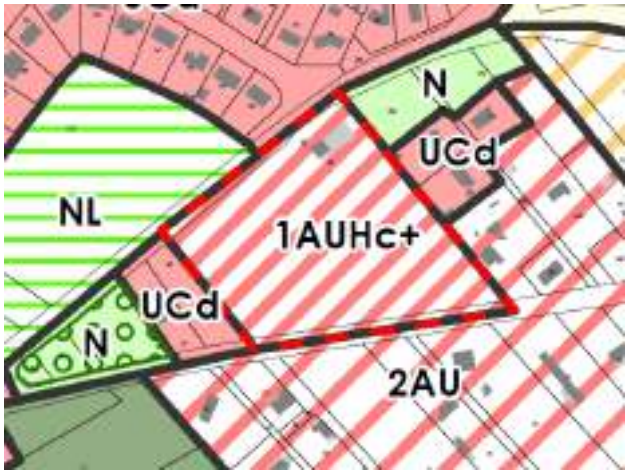
- Recours à un écologue afin de vérifier la présence du Lotier grêle sur le site, et pointer la/les station(s) le cas échéant.
- le cas échéant, balisage / mise en défens de la/ des station(s) de Lotier grêle préservée ;
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins privés proches par des substances

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Robinier faux-acacia





Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

S. SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

Commune : SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES
OAP « Avenue du Parc des Sports »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : un cours d'eau intermittent est répertorié en limite Est du site, selon l'IGN.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)





Ouvrage de défense incendie
Périmètre de 200 m
Périmètre de 400 m
Intermittent
Permanent

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (le boisement apparait en qualité de continuum boisé, mais il est assez isolé et composé d'EEE). Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. Aucun des sondages pédologiques ne s'est révélé positif. La friche était constituée de remblais, il n'a donc pas été possible de réaliser des sondages dessus. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de friches et de boisements d'espèces exotiques envahissantes. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Toutefois, les boisements sont constitués de Robinier faux acacia et de Chêne rouge d'Amérique, qui sont des espèces exotiques envahissantes.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux micromammifères et aux insectes

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 286 : Cartographie des habitats de la ZAU 33447_3



Figure 287 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33447_3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

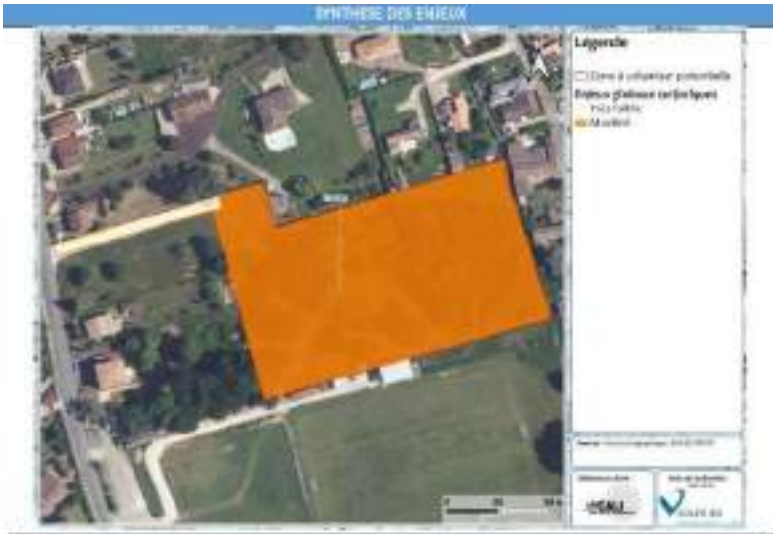


Figure 288 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_3

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du bourg de Saint-Médard de Guizières, accessible par l'avenue du Parc des Sports. La rue de Châteaudun est située sur la frange Est du site, derrière les habitations existantes. Le site OAP jouxte le Stade André Vacher. Patrimoine architectural et/ou paysager : Hors périmètre associé à l'Eglise Saint-Médard  Vue depuis la D21  Vue depuis la D21  Vue depuis la rue de Chateaudun	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux débordements de nappes et inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques réalisées par SOLR IDE mettent en lumière que le site ne présente pas d'enjeux « forts », le site étant majoritairement composée de friches et de boisements d'espèces exotiques envahissantes. Il constitue toutefois un lieu d'expression pour la petite faune locale, notamment les oiseaux, micromammifères et insectes. L'urbanisation du site va induire une perte d'habitats favorables à leur accueil.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP édicte les partis d'aménager suivants :

- Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine.
- En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
- Sur la frange Est, le long du cours d'eau intermittent, il est attendu une haie vive et épaisse, multistrate. La haie sera composée d'un minimum de 3 essences. Sur la frange Sud, comme l'indique le schéma d'intention, un espace tampon sera aménagé et planté d'arbres de haute tige. Toutes les plantations seront réalisées en pleine terre. L'OAP fait référence au guide du CBNSA afin de promouvoir des espèces à vocation écologique et paysagère.

Des mesures d'accompagnement complètent ces orientations d'aménagement.

Notons que la création d'un espace tampon végétalisé et paysager sur la frange Sud du site, permettra également de réduire les vues en direction du stade (attenant) et de limiter la surexposition des futurs bâtis et de leurs occupants depuis cet équipement.

De plus, selon les données de l'IGN, le site jouxte un cours d'eau intermittent sur sa frange Est. La présence de ce dernier est prise en considération par le PLUi et des mesures sont émises afin de réduire les pressions d'origine anthropiques :

- Le cours d'eau intermittent est adossé à un zonage Np, sur une profondeur de 20 m, inconstructible.
- Une haie est également attendue sur cet espace tampon, comme l'évoque l'OAP. La formation végétale

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

existante pourrait éventuellement servir en partie de support pour la réalisation de ce motif linéaire, bien que les espèces évoquées par SOLER IDE soient du Chêne rouge d'Amérique et du Robinier faux-acacia (EEE).

– Le PLUi propose dans le règlement écrit un ensemble de dispositions complémentaires pour maîtriser les effets de l'imperméabilisation des sols sur les eaux superficielles : limitation de l'ES (ici à 50%), taux minimal d'EPT (40%), règles sur la gestion des eaux pluviales…



Espace tampon sous forme d'une zone Np le long du cours d'eau intermittent

Il convient de noter que l'OAP indique que l'opération d'aménagement d'ensemble portera sur une surface minimale de 12 000 m². Au regard des dispositions du Code de l'Environnement applicables à ce jour, un dossier Loi sur l'Eau sera nécessaire.

Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux « forts ». A l'instar des autres OAP, l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines est mentionné, invitant les pétitionnaires à réaliser des études spécifiques et mettre en œuvre des mesures constructives adaptées, le cas échéant.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».







Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux naturels environnants (cours d'eau intermittent)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Robinier faux acacia et Chêne rouge d'Amérique

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La zone à urbaniser 1AU est reclassée en zone 2AU. L'OAP est supprimée.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

OAP « Chemin des Bergeries »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

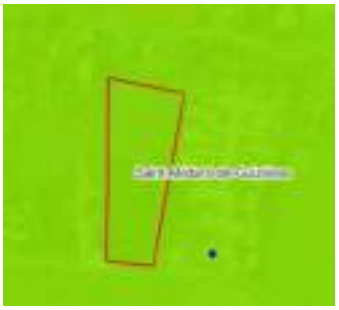
AU2

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHd

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Un cours d'eau intermittent est recensé sur le site. Il s'agit du fossé des Jacquards.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : oui, un captage est recensé à environ 50 m au Nord du site.
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)









Vue sur le site accueillant un captage AEP (périmètre clôturé)

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site intersecte un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques se sont révélés négatifs.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Flore / Habitat : Cette zone est essentiellement composée de boisements et de friches. Un fossé est également présent. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux.

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables à l'ensemble des groupes taxonomiques.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Conserver les milieux aquatiques
- Conserver les boisements
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes





Figure 292 : Cartographie des habitats de la ZAU 33447_5

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 293 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33447_5



Figure 294 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_5

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du bourg de Saint-Médard de Guizières, accessible par la rue le Lot. De la Prévôté depuis le chemin des Bergeries et la rue du Ltd les Vergnes. Il s'agit d'une dent creuse. Patrimoine architectural et/ou paysager : /   *Vues depuis la D1089*	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Vue depuis le Chemin de la Bergerie

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (la départementale D1089, ici en classe 4, est située à plus de 30 m de l'emprise du site) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par le bureau d'études SOLER IDE mettent en évidence que le site ne présente pas d'enjeux « forts ». Les prospections de terrains témoignent de l'absence de zone humide, que ce soit avec le critère habitat (habitat non caractéristique) ou encore avec le critère pédologique.

Toutefois, le site est favorable à l'expression de l'ensemble des groupes taxonomiques faunistiques, eu égard aux habitats présents : boisements, friches, milieu aquatique (fossé des Jacquards). L'aménagement du site va induire la perte d'habitats propice à l'accueil des espèces inféodées à ces milieux.

Afin de réduire les incidences sur celles-ci, l'OAP propose notamment les modalités d'aménagement suivantes :

- Un espace tampon est attendu, sur une profondeur minimale de 10 m, et appliqué de part et d'autre du ruisseau des Jacquards. Inconstructible, celui-ci prendra la forme d'un espace végétalisé.
- En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). La référence au guide du CBNSA est établie.
- Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
- L'aménagement devra maintenir l'ambiance très végétalisée que confèrent les sujets arborés présents. Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.

Ces mesures seront également de nature à réduire les incidences liées à l'évolution du paysage urbain local, d'autant plus qu'elles se conjuguent aux dispositions œuvrant à la maîtrise des effets de l'imperméabilisation des sols : limitation de l'ES (40% en 1AUHd), taux minimal d'EPT (30%), règles sur la gestion des eaux pluviales… Cet éventail de dispositions opposables aux tiers sera également favorable à la réduction des pressions d'origine anthropique exercées sur le Ruisseau des Jacquards.

Par rapport aux risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux « forts ». L'OAP rappelle la présence de l'aléa lié aux remontées de nappes souterraines, avec pour corollaire une recommandation portant sur la réalisation d'études spécifiques et la mises en œuvre de mesures constructives adaptées le cas échéant.

Il convient de relever que le site « Chemin des Bergeries » est localisé à proximité d'un captage d'eau potable (à environ 50m au Nord, de l'autre côté de la D1089). Celui-ci est associé à un périmètre de protection, valant SUP. Le site voué à muter est ici destiné à accueillir des logements (14 maximum). Cette vocation ne présente donc pas une incompatibilité avec cet enjeu sanitaire.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

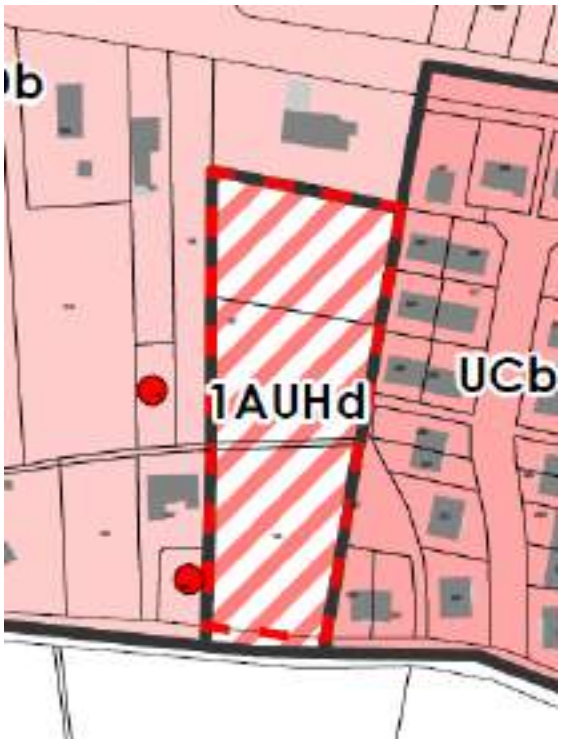
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier à la sensibilité des milieux environnants : ruisseau des Jacquards, captage d'eau potable.
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels (ruisseau des Jacquards) et résidentiels proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.



zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

OAP « Quartier de la Gare »

Le schéma d'aménagement proposé ici reprend les lignes directrices de l'OAP figurant dans le PLU de Saint-Médard-de-Guizières en vigueur : l'OAP « Bofferon Nord ».

Ce site a été concerné par 2 procédures d'évolution du document d'urbanisme, ayant eu pour corollaire une procédure d'examen au cas par cas en 2020 (dossier KPP-2020-10388) et 2021 (dossier KPP-2021-11395). La MRAe Nouvelle Aquitaine n'a pas soumis à évaluation environnementale ces deux procédures. Aucune investigation de terrain n'a eu lieu dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais.



Secteur



Zonage du document en vigueur

UB et AU1

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc+



Zonage du PLUi à l'arrêt

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. En revanche, un cours d'eau intermittent est situé à environ 40 m à l'Ouest du site.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais le site gagnerait à bénéficier d'une défense renforcée.

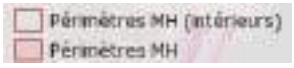




Ouvrage de défense incendie
Périmètre de 200 m
Périmètre de 400 m
Intermittent
Permanent

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☛ Le site ayant bénéficié de retours de la part de la MRAE Nouvelle Aquitaine, celui-ci n'a pas fait l'objet d'investigations de terrain complémentaire dans le cadre du PLUi. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue	*a priori* faible

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au sein du bourg de Saint-Médard de Guizières , accessible par la RD 1089 vers la gare et l'impasse de Bofferon depuis la rue de la République. Il s'agit d'une friche enclavée dans une zone urbaine déjà constituée : résidences, commerces et services avec des infrastructures de transport (gare de train). Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est localisé hors emprise du périmètre règlementaire associé à l'Eglise Saint-Médard, identifié en qualité de MH.    *Vue depuis l'impasse Bofferon*  *Vue depuis la rue de la République*  *Vue sur la gare depuis la rue de la République*  *Vue sur la gare depuis la rue Albert Massias*	Faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (hors emprise de la zone d'isolement acoustique lié à la Rue de la République (classe 4/30 m et classe 5/10 m). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion.	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non









Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen

Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Routier
2 (250 m)
4 (30 m)
5 (10 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Le site évolue dans un contexte écopaysager marqué par un certain degré d'urbanisation. Il s'agit en effet d'une friche enclavée dans une zone urbaine déjà constituée (résidences, commerces et services), jouxtant avec des infrastructures de transport (voie ferrée).

D'un point de vue écologique, et compte tenu de son actuel statut en zone AU dans le PLU en vigueur, ce secteur ne semble pas présenter pas d'enjeu écologique qui obèrerait toute perspective d'évolution du site. Il est toutefois à relever la présence d'une formation arborée (feuillus) qui constitue un habitat favorable à l'accueil d'une faune inféodée à ce type de milieux (oiseaux et insectes notamment).

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, le PLUi de la CA du Libournais propose les mesures réductrices suivantes pour l'OAP « Quartier de la Gare » :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- *Règlement graphique* : la formation de feuillus présente sur l'Ouest du site, est couverte par un zonage N. Il s'agit ici de maintenir les capacités d'accueil de la faune et de la flore locale, et de participer à l'essor d'un nouvel ensemble urbain plus qualitatif et plus « apaisé ».

- *Orientations d'aménagement proposées* :
  - Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine.
  - L'aménagement devra maintenir l'ambiance très végétalisée que confèrent les sujets arborés présents.
  - Un repérage des arbres remarquables est attendu : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1.
  - En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.



Formation de feuillus bénéficiant d'un zonage N

Afin de faire du végétal un paramètre à part entière de la capacité à produire un cadre de vie plus qualitatif, l'OAP propose les mesures d'accompagnement suivantes :

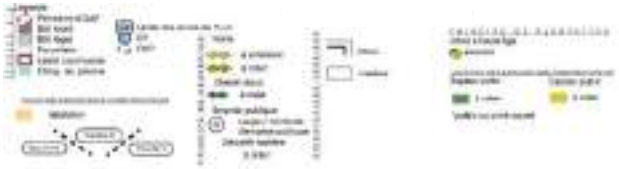
- L'espace vert à l'Ouest du site pourra faire l'objet d'une mise en valeur écologique, pour permettre l'expression de la biodiversité locale : pose de nichoirs pour l'avifaune, installation de chiroptières pour accueillir les chauves-souris…
- Dans le cadre de l'aménagement futur du site, les espaces verts et libres de toute construction à créer pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité…).

Par ailleurs, si le site ne présente pas d'enjeux « forts » par rapport aux risques et nuisances, l'OAP évoque l'aléa « remontées de nappes souterraines » et l'application du classement sonore girondin, avec pour corollaire la mise en œuvre de mesures constructives adaptées le cas échéant. Par rapport à la proximité de la voie ferrée, celle-ci n'est pas identifiée en qualité d'infrastructures bruyante par l'arrêté préfectoral de 2023. Néanmoins, l'OAP préconise la création d'un merlon paysager le long de la voie ferrée, afin de maîtriser les nuisances sonores éventuelles.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».
L'OAP gagnerait toutefois à être complétée par une orientation en faveur du renforcement de la défense incendie sur le site, mais aussi d'une transition qualitative (ex : espace tampon paysager) entre les tranches A et B (eu égard à leur vocation future respective).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux environnants (boisement de feuillus)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes, le cas échéant.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'OAP est complétée par l'orientation suivante : « Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. »

Il s'agit ici de prendre en compte le plan d'actions mené par le SIAEPAVID pour reconquérir la ressource en eau potable.



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

T. SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

Commune : SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE
OAP « Barry »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

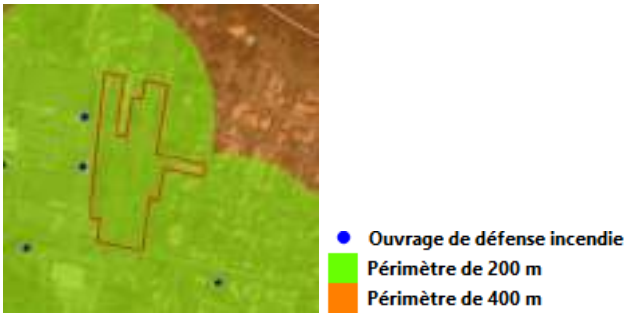
UB et 1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. Un sondage pédologique a été réalisé et s'avère négatif. Toutefois, l'étude bibliographique met en évidence une zone humide potentielle sur une des zones inaccessibles. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de friches, de prairies de fauche et de jardins inaccessibles. Aucune espèce protégée n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux insectes et aux micromammifères. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : – Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Réaliser des sondages pédologiques dans les zones inaccessibles
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 322 : Cartographie des habitats de la ZAU 33478_1

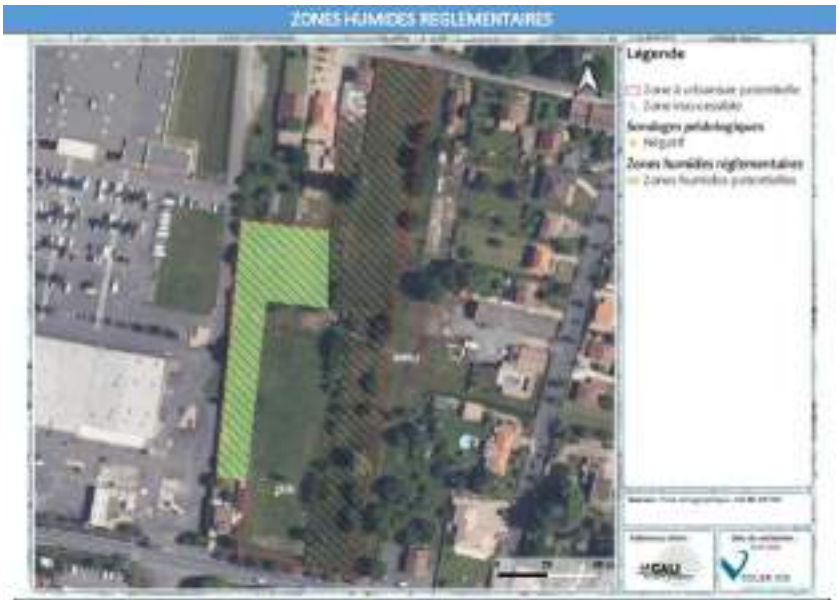


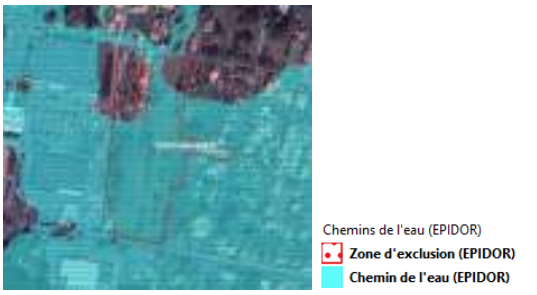
Figure 323 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33478_1



Figure 324 : Cartographie des enjeux présentés par habitat naturel de la ZAU 33478_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au Nord-Est du bourg de Saint-Seurin sur l'Isle, accessible par la rue Alphonse Daudet au Nord, la rue Albert Camus à l'Est et la départementale (D10) la rue de la République. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la D1089*  *Vue depuis la rue Alphone Daudet*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise du PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (route de Bordeaux : classe 4 / 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non     	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site évoluant dans le tissu urbain existant, les investigations écologiques réalisées par SOLER IDE mettent en évidence que le site est majoritairement composé de friches, de prairies de fauche et de jardins. Ces habitats sont favorables à l'accueil d'une faune inféodée aux milieux urbains et jardins, notamment les oiseaux, insectes et micromammifères. L'urbanisation du site va induire la perte de ces habitats (en tout ou partie).

Afin de réduire les incidences sur cette biodiversité à dominante commune, le PLUi adopte des mesures de réduction en ce sens :

- *Via le zonage* : la formation végétalisée localisée sur la frange Est du site, à l'articulation avec la zone UY, est identifiée et bénéficie d'un classement au titre de l'article L.151-19 CU. Par cette mesure, il s'agit de maintenir les capacités d'accueil de la petite faune locale, tout en limitant les nuisances (notamment sonores et visuelles) qu'induit la juxtaposition avec la zone économique attenante.
- *Via l'OAP* :
  - Un repérage des arbres remarquables est attendu (hors élément L.151-19 CU) : ces derniers devront être maintenus autant que possible, dans la mesure où leur état sanitaire le leur permet. La suppression de tout arbre remarquable repéré, doit faire l'objet d'une compensation, via la plantation d'un arbre de développement comparable, sur site. Le ratio est de 1 pour 1..
  - En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre).
  - Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
  - Les espaces libres publics devront être paysagés suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des haies existantes, plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) en pleine terre et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).
  - L'OAP fait référence au guide du CBNSA.

A l'instar des OAP précédentes, des mesures d'accompagnement sont également proposées.

Cet éventail de mesures va également œuvrer à réduire les incidences liées à la mutation du site sur le plan paysager, en maîtrisant la minéralisation du sol. Elles sont complétées notamment par les dispositions figurant dans le règlement écrit et portant conjointement sur la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'ES (50% maximum) et le taux maximum d'EPT (30%).

Notons que le bureau d'études SOLER IDE recommande de procéder à des relevés pédologiques complémentaires sur les parties du site qui n'ont pas pu faire l'objet de sondages, car inaccessibles. A cet effet, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer sur la présence / absence de zones humides supplémentaires sur le site.

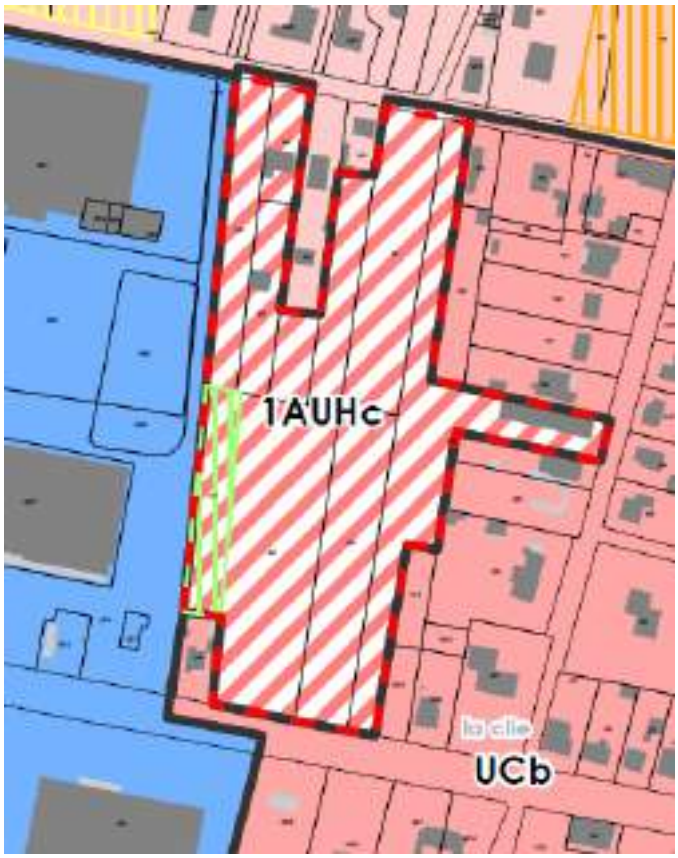
Par rapport aux risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeux marqués mais il s'avère concerné par l'aléa lié aux remontées de nappes et l'application du classement sonore girondin (route de Bordeaux). L'OAP informe le pétitionnaire de cet état de fait, et du besoin de mesures constructives adaptées.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Protection par balisage / mise en défens de l'élément identifié au titre de l'article L.151-19 CU.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes.
- Réalisation d'investigations complémentaires de terrain afin de statuer sur la présence / absence de zones humides sur les parties n'ayant pu bénéficier de sondages pédologiques, car inaccessibles.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage du PLUI à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE

OAP « Rue Paul Valéry »

Secteur



Zonage du document en vigueur

UB et UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

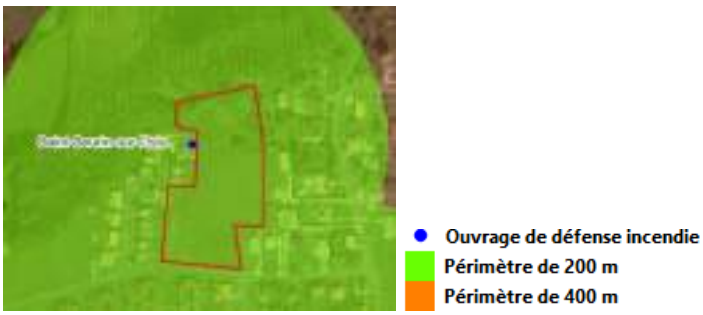
1AUHc



Zonage du PLUi à l'arrêt

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. En revanche, un fossé a été répertorié lors des prospections écologiques.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : le site jouxte la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Isle de Saint-Seurin-sur-l'Isle à Coutras », ainsi que le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Trame verte et bleue : le site intersecte très partiellement un réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue (site Natura 2000) Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. L'ensemble des sondages pédologiques se sont révélés négatifs. Le fossé est à considérer comme un milieu aquatique. Flore : Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux insectes et aux micromammifères. Le fossé ne semble pas favorable aux amphibiens. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : – Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Conserver les milieux aquatiques
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Natura 2000
Au titre de la Directive Habitat
Au titre de la Directive Oiseaux



Figure 328 : Cartographie des habitats de la ZAU 33478_3



Figure 329 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33478_3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 330 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33478_3

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au Nord-Est du bourg de Saint-Seurin sur l'Isle , accessible par la rue Paul Valéry et la rue Jean Ferrat. Le site évolue dans un contexte résidentiel récent, bénéficiant de la proximité de plantations boisées au Nord. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est localisé hors emprise du périmètre règlementaire associé au Moulin du Barrage (commune de Porchères).	faible







Vues depuis le rue Paul Valéry



Vue sur les constructions à l'Ouest du site



Vue sur les constructions à l'Est du site

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : La frange Nord est partiellement concernée par la zone rouge du PPRi, approuvé en 2001.	Fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux débordements de nappes et inondations de caves
Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion.
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non



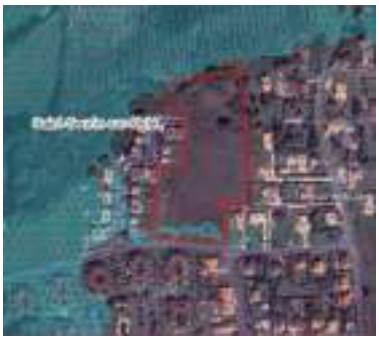
Zonage réglementaire
Zone blanche hachurée rouge
Zone bleue
Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement
zone rouge



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal

Le site « Rue Paul Valéry » de Saint-Seurin-sur-l'Isle évolue dans un contexte écologique d'intérêt marqué, du fait de sa proximité avec le site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». L'Isle est en effet localisée à environ 400 m au Nord du site. L'emprise du site Natura 2000 est globalement couverte par un zonage Np/Ap.

L'emprise de l'OAP (et donc de la zone 1AUHc) intersecte la frange du site Natura 2000, et *in fine*, le réservoir de biodiversité associé. Toutefois, la zone de superposition correspond également à la zone rouge du PPRi applicable sur la commune de Saint-Seurin-sur-l'Isle. La zone rouge est inconstructible. De facto, l'emprise du site Natura 2000 chevauchant très partiellement la frange Nord de l'OAP ne sera pas bâtie.



Zone Np en jaune

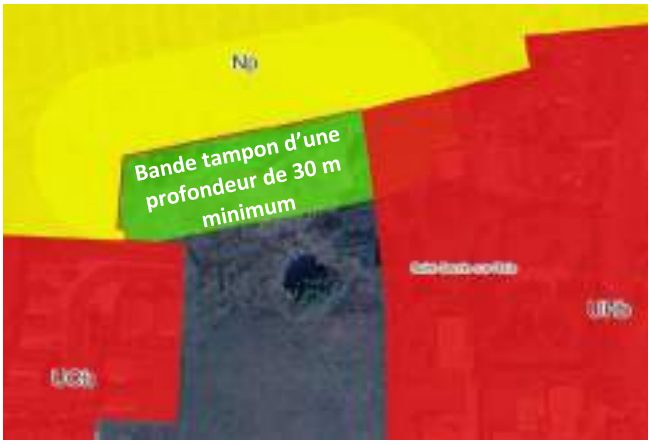


Emprise du site Natura 2000 en vert



Emprise de la zone rouge du PPRi

Par ailleurs, afin de maîtriser les pressions d'origine anthropique sur les habitats et les individus d'espèces d'intérêt communautaire pouvant potentiellement fréquenter les abords du site « Rue Paul Valéry », l'OAP impose d'organiser un espace tampon sur la frange Nord du site, sur une profondeur minimale de 30 m. Inconstructible, et prenant appui sur la zone rouge du PPRi applicable, celui-ci prendra la forme d'un espace végétalisé afin de conserver un caractère naturel.



Zonage et bande tampon (en vert) au droit du site

Par ailleurs, un fossé est répertorié sur l'emprise du site OAP. Si celui-ci ne semble pas favorable à l'accueil d'amphibiens, il peut néanmoins contribuer à l'expression d'une biodiversité dont le cycle de vie repose en tout ou partie sur des milieux aquatiques. L'OAP prend en compte la présence de ce fossé et demande son maintien. Il devra bénéficier d'un espace tampon à ses abords, sur une profondeur minimale de 5 m et répartie de part-et-d 'autre du fil d'eau. Les abords du fossé pourront faire l'objet d'une valorisation écopaysagère afin d'accroitre son intérêt pour la biodiversité.

Afin de maîtriser les incidences liées à l'imperméabilisation des sols sur les eaux superficielles (ex : migration de polluants), le règlement écrit du PLUi compose un ensemble de mesures complémentaires :

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Des dispositions réglementaires pour la gestion des eaux pluviales ;
- La limitation de l'emprise au sol à 50% maximum ;
- La fixation d'un taux minimal d'EPT à 40%.

Ces mesures se conjuguent aux orientations d'aménagement appelant à la perméabilité des espaces de stationnement, des aires de retournement et des chemins doux.

De plus, l'OAP propose des modalités d'aménagement qui favorisent une place marquée à la présence du végétal, réduisant ainsi les incidences sur la biodiversité locale (ex : oiseaux, insectes et micromammifères) et celles induites par l'évolution du paysage local (notamment la minéralisation du paysage « vécu » proche) :

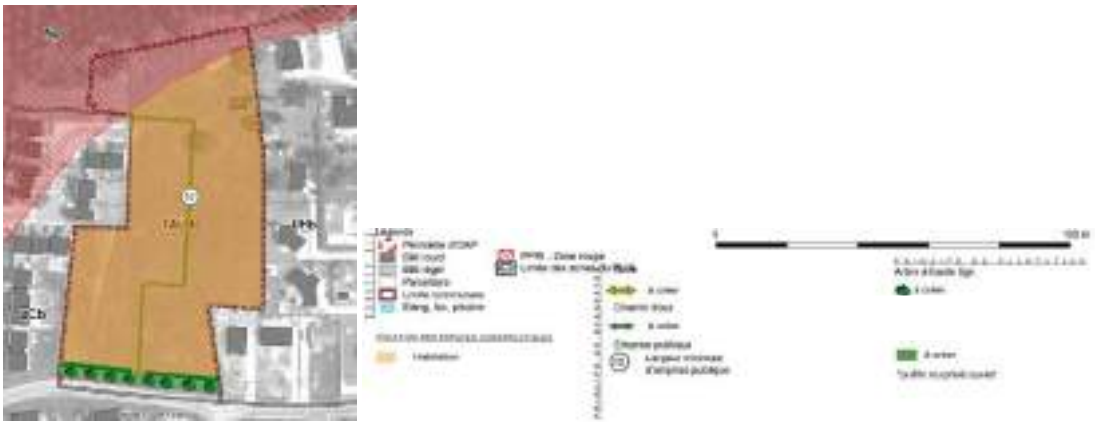
- Les espaces verts communs permettront d'assurer la connexion des espaces résidentiels et une certaine respiration urbaine.
- En cœur d'opération, les haies plantées existantes devront être préservées. Elles devront être renforcées par des haies vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre).
- La frange Sud du site devra bénéficier d'un aménagement paysager qualitatif, qui prendra la forme d'une bande tampon végétalisée de 10 m minimum et plantée d'arbres de haute tige. Les plantations seront réalisées en pleine terre.
- Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
- Les clôtures seront perméables à la petite faune (et transparentes d'un point de vue hydraulique).
- L'OAP fait référence au guide du CBNSA fin que les plantations réalisées soient qualitatives d'un point de vue écopaysager.
- L'emprise publique assurant la desserte du nouveau quartier devra intégrer un traitement paysager qualitatif, complétant par ailleurs l'orientation demandant la végétalisation des espaces de stationnement et aires de retournement.

Concernant les risques et nuisances, comme évoqué précédemment, le site est concerné par la zone rouge du PPRi (approuvé en 2001). Ce dernier, qui vaut servitude d'utilité publique et s'applique dans un registre de « conformité », rend la zone rouge inconstructible. Par ailleurs, l'OAP ménage un espace tampon dont l'emprise minimale (30 m) permet de ne pas se limiter à la seule application du PPRi. Ce parti d'aménager se combine aux mesures édictées pour la gestion des eaux pluviales, la transparence hydraulique des clôtures, ou encore la végétalisation et la perméabilité du site. Cet éventail de mesures va ainsi concourir à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas de crue de l'Isle.

De plus, le site est concerné par l'aléa « remontées de nappes souterraines ». L'OAP rappelle donc sa présence et incite le pétitionnaire à mener des études spécifiques afin de statuer sur la proximité (ou non) de la nappe (avec application de mesures constructives, le cas échéant).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », sous réserve du respect des règles du PPRi en vigueur et de l'aménagement de la bande tampon d'une profondeur minimale de 30 m sur la frange Nord du site (en limite avec la zone Np).

L'évaluation environnementale préconise que l'espace tampon correspondant (et in fine le secteur chevauché par l'emprise du PPRi) soit placé sous l'égide de la zone N, afin de mieux circonscrire les incidences. Il est également recommandé de matérialiser cet espace tampon sur le schéma d'aménagement.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

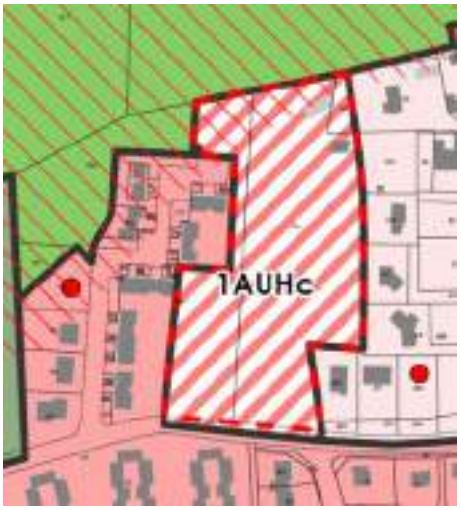
Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Information du personnel de chantier de la forte sensibilité des milieux naturels environnants • Protection bar balisage / mise en défens du fossé à conserver • Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. • Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'emprise de la zone à urbaniser 1AU est réduite sur la frange Nord, permettant de ne pas se superposer au périmètre de la zone rouge du PPRi, ni à celui du site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne ». Le secteur ainsi exclu est placé sous l'égide de la zone N.



Emprise modifiée de la zone 1AU et zone rouge du PPRi

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Conjointement, le schéma d'aménagement proposé par l'OAP définie sur le site « Rue Paul Valéry », est adapté.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

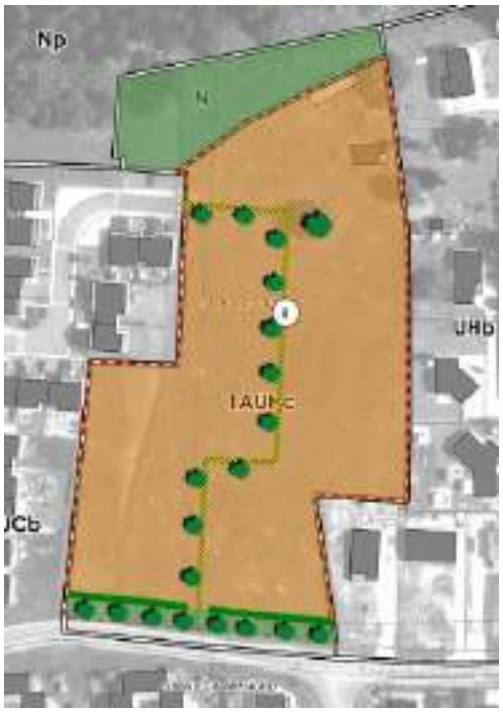


Schéma d'aménagement adapté sur le site « Rue Paul Valéry »

Par ailleurs, l'OAP est complétée de l'orientation suivante : Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi. »

Il s'agit ici de prendre en compte le plan d'actions mené par le SIAEPAVID pour reconquérir la ressource en eau potable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

U. VAYRES

Commune : VAYRES

OAP **« Centre Bourg»**

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Centre Bourg » proposé dans le cadre du PLUi est une OAP figurant dans le PLU de Vayres, révisé récemment, et ayant fait notamment l'objet d'un retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine suite à l'arrêt du PLU fin 2023.
Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Centre Bourg ».

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Vayres a été approuvée.

Secteur



Zonage du document arrêté (PLU révisé en phase administrative)

UA

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCa



Zonage du PLUi à l'arrêt

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Le Gestas est localisé à environ 50 m à l'Ouest du site.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Ouvrage de défense incendie
Périmètre de 200 m
Périmètre de 400 m



Intermittent
Permanent

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage n'est situé au droit du site. Notons toutefois la présence du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas », à environ 50 m à l'Ouest du site, ainsi que celle de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Gestas). Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue	Nul à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Natura 2000
Au titre de la Directive Habitat
Au titre de la Directive Oiseaux



ZNIEFF
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2

- Le site a bénéficié de prospections écologiques menées dans le cadre de la révision du PLU de Vayres. Les éléments figurant ci-après sont issus du rapport de présentation du PLU révisé de Vayres, tels que figurant dans la version transmise pour l'arrêt du PLU à la fin de l'année 2023.

CENTRE BOURG – Zone UA



Diagnostic environnemental de la zone

Description : Parcelle encaissée entre un front d'habitations et la voie ferrée constituée d'une friche nitrophile à tendance mésohygrophile, à l'entretien modéré, en cours de fermeture par les ronces. Un boisement de robinier faux-acacia se trouve en limite de l'emprise et des haies arborées à essences mixtes (ormes, charmes cornouiller, laurier sauce etc.) ceinturent la parcelle. Enfin, une portion de ce secteur correspond à des jardins d'ornements arborés.
Faune : Le site est favorable à l'accueil d'un cortège d'espèces, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :

→ Reptiles : La couleuvre verte et jaune, le lézard des murailles fréquentent très probablement ce secteur ;

→ Avifaune : le site est très favorable à un cortège d'oiseaux des jardins : chardonneret élégant, serin cini, verdier d'Europe ainsi qu'à la bouscarle de Cetti et la fauvette des jardins ;

→ Mammifères : Présence potentielle d'espèces protégées comme l'écureuil roux et le hérisson d'Europe. Présence potentielle de chauves-souris en gîte sur le bâti (combles, tuiles, fissures) à prendre en compte dans d'éventuels projets de démolition-reconstruction.
Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Légende : Jardins d'ornement (au premier plan, la rive de noisetier, au second, les parcelles arborées d'espèces ornementales)

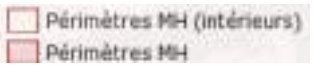


Source : PLU arrêté de Vayres

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le périmètre de projet se situe au centre du bourg de Vayres, entre l'Avenue de Libourne et la voie ferrée. Il s'agit d'un site déjà très urbanisé. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est intégralement localisé dans l'emprise du périmètre réglementaire MH associé au Château de Vayres. Il est par ailleurs très partiellement concerné par le périmètre du site inscrit associé au Château de Vayres (par ses abords).	fort













Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Vues depuis l'avenue de Libourne (D242)

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais, sur le volet « Risques et nuisances »	Enjeu
Risque inondation : le site est très partiellement concerné par la zone rouge du PPRi en vigueur (frange Nord-Ouest), mais hors de l'emprise de l'AZI associé au Gestas. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave et débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non (le site ICPE « Auto Pièces Occasion », soumise à enregistrement, est en « fin d'exploitation » selon la base de données Géorisques) Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : D242 – Avenue de Libourne (classe 4 / 30 m), ainsi que la voie ferrée (classe 2 : 250 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  **Zonage réglementaire** Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge  **Atlas des Zones Inondables (emprise)**	Fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Ferré (SNCF Réseau)
2
Routier
1 (300 m)
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)



ICPE en Gironde (Géorisques)
Autorisation
Autres régimes
Enregistrement

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais

Le PLUi de la CDA du Libournais rappelle notamment, via l'OAP renouvelée :

- l'application du PPRi en vigueur sur Vayres, dans un rapport de conformité (PPRi valant SUP). Il s'agit ici de s'assurer que l'aménagement futur du site « Centre Bourg » sera de nature à éviter toute exposition supplémentaire des personnes et des biens en cas de crue.
- le besoin d'isolement acoustique que demande l'application du classement sonore de Gironde, eu égard à la proximité de la D242 et de la voie ferrée. Notons que le règlement du PLUi propose également des mesures complémentaires visant à composer un aménagement urbain qui tienne compte de la proximité des infrastructures de transport terrestre à l'origine de nuisances sonores.
- La potentialité liée à l'aléa « remontées de nappes souterraines », qui peut nécessiter la mise en œuvre de mesures constructives adaptées si la nappe est proche (étude spécifique recommandée).

Notons que les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi concernant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'ES (ici modulé de 60% à 30%, selon les bandes A-B), le taux minimal d'EPT (à 30%) œuvreront à réduire les incidences sur les eaux superficielles, potentiellement générées par la minéralisation sur le site (dégradation de la qualité, augmentation des volumes ruisselés, notamment)

Il convient par ailleurs de rappeler que le site est intégralement concerné par l'emprise du périmètre réglementaire MH associé au Château de Vayres, impliquant la sollicitation de l'ABF pour l'aménagement futur du site. Dans le cadre de ce dernier, l'attention portée à la bonne insertion du futur projet dans ce cadre écopaysager et architectural qualitatif, sera *de facto* mise en œuvre. Les incidences sur le paysage local seront donc particulièrement maîtrisées.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles » car s'appuyant sur un contexte règlementaire (PPRi et périmètre lié au MH, notamment) particulièrement encadrant.



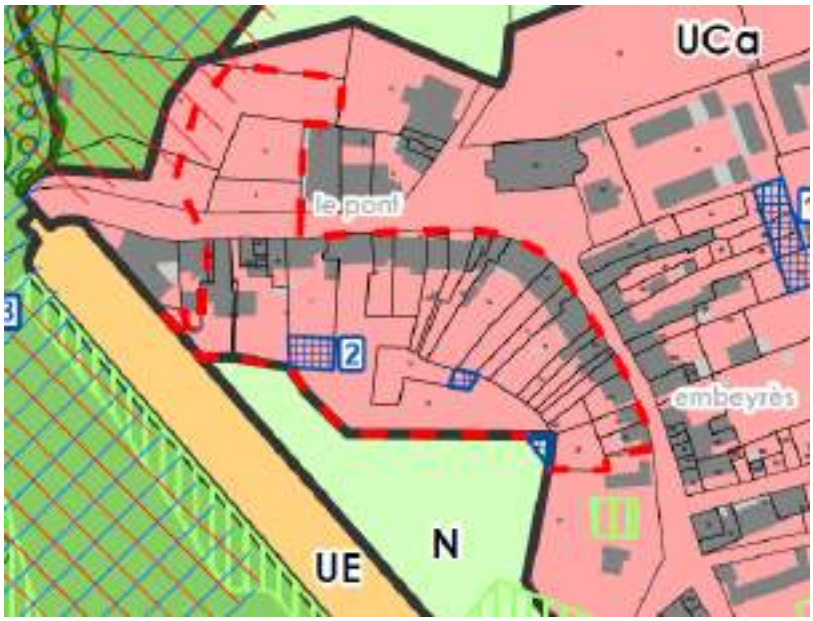


Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la forte sensibilité des milieux naturels proches
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol, des milieux naturels proches et des jardins de particuliers, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Contrôle de l'absence de chiroptères dans le bâti avant démolition, si nécessaire.



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : VAYRES

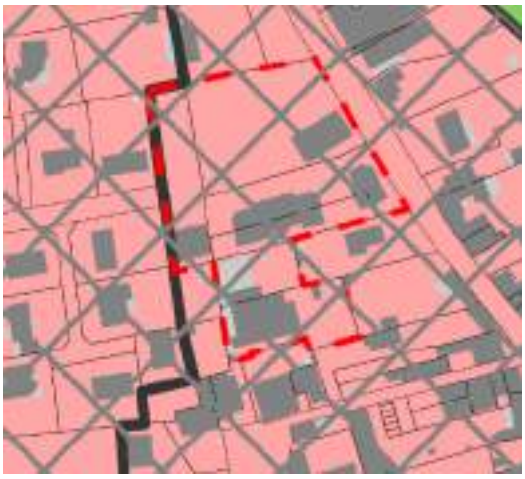
OAP « Nioton»

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Nioton » proposé dans le cadre du PLUi est une OAP figurant dans le PLU de Vayres, révisé récemment, et ayant fait notamment l'objet d'un retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine suite à l'arrêt du PLU fin 2023.
Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Nioton ».

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Vayres a été approuvée.

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

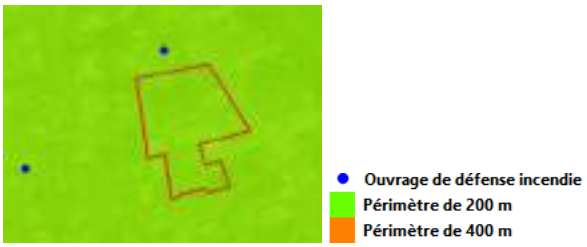
UA

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCa

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue ➢ Le site est localisé au sein du tissu bâti et témoigne d'une urbanisation marquée. L'emprise de l'OAP comprend plusieurs bâtiments (agence immobilière, habitation, vétérinaire), ainsi que des zones de stationnement et un jardin privé clôturé (d'environ 1400 m², enherbé et comprenant un potager, ainsi que quelques arbres ornementaux). Au regard de la caractéristique du site, aucune prospection écologique ne semble avoir été menée sur ce dernier dans le cadre de la révision du PLU de Vayres.	A priori très faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Contexte existant sur le site OAP

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site s'étend sur une surface d'environ 0,7 ha à proximité du centre ancien de Vayres au bord de l'Avenue de Libourne. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est intégralement localisé dans l'emprise du périmètre réglementaire MH associé au Château de Vayres.	moyen





Vue depuis l'avenue de Libourne



Vue depuis le parking



Vue depuis la voie publique (interne au site)



Vue depuis la voie publiqe (interne au site)



Vue depuis l'avenue de Libourne

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le volet « Risques et nuisances »	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave et débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D242 – Avenue de Libourne : classe 4 / 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non     	moyen

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais
Le PLUi de la CDA du Libournais rappelle notamment, via l'OAP renouvelée : – le besoin d'isolement acoustique que demande l'application du classement sonore de Gironde, eu égard à la proximité de la D242. Notons que le règlement du PLUi propose également des mesures complémentaires visant à composer un aménagement urbain qui tienne compte de la proximité des infrastructures de transport terrestre à l'origine de nuisances sonores. – La potentialité liée à l'aléa « remontées de nappes souterraines », qui peut nécessiter la mise en œuvre de mesures constructives adaptées si la nappe est proche (étude spécifique recommandée).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Notons que les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi concernant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'ES (ici modulé de 60% à 30%, selon les bandes A-B), le taux minimal d'EPT (à 30%) œuvreront à réduire les incidences sur les eaux superficielles, potentiellement générées par la minéralisation sur le site (dégradation de la qualité, augmentation des volumes ruisselés, notamment)

Il convient par ailleurs de rappeler que le site est intégralement concerné par l'emprise du périmètre réglementaire MH associé au Château de Vayres, impliquant la sollicitation de l'ABF pour l'aménagement futur du site. Dans le cadre de ce dernier, l'attention portée à la bonne insertion du futur projet dans ce contexte qualitatif, sera *de facto* mise en œuvre. Les incidences sur le paysage local seront donc particulièrement maîtrisées.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Protection par balisage / mise en défens du Chêne, du Cèdre et du Frêne conservés



zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : VAYRES

OAP « Avenue d'Izon»

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Avenue d'Izon » proposé dans le cadre du PLUi est une OAP figurant dans le PLU de Vayres, révisé récemment, et ayant fait notamment l'objet d'un retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine suite à l'arrêt du PLU fin 2023.
Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Avenue d'Izon ».

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Vayres a été approuvée.

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

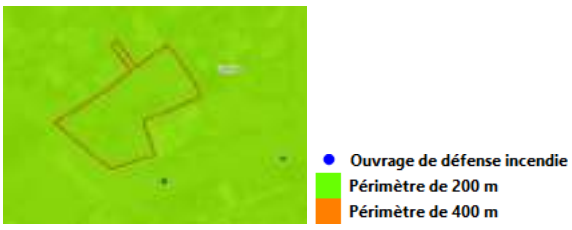
UC et UB

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCc

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue ➢ Le site est localisé au sein du tissu bâti et témoigne d'une urbanisation marquée. L'emprise de l'OAP comprend des bâtiments existants, ainsi qu'un jardin privé clôturé (d'environ 2400 m², enherbé et comprenant quelques arbres ornementaux et d'agrément). Au regard de la caractéristique du site, aucune prospection écologique n'a été menée sur ce dernier dans le cadre de la révision du PLU de Vayres.	*A priori* négligeable

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Contexte existant sur le site OAP

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est localisé au niveau de l'avenue d'Izon, dans un arrière de parcelle. Il évolue donc au sein d'un contexte urbain résidentiel marqué. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est localisé hors de l'emprise du périmètre réglementaire associé au Château de Vayres	faible





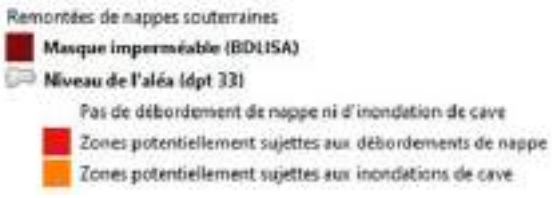
Vue depuis l'Avenue d'Izon



Vue depuisl'avenue d'Izon

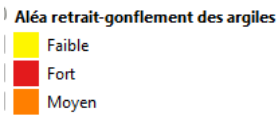
Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le volet « Risques et nuisances »	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi en vigueur, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : D242 – Avenue d'Izon (classe 4 / 30 m), ainsi que la voie ferrée (classe 2 : 250 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen

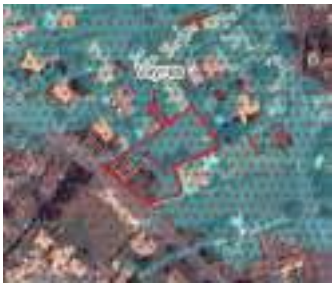




Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE











Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais

Le PLUi de la CDA du Libournais rappelle notamment, via l'OAP renouvelée :

- le besoin d'isolement acoustique que demande l'application du classement sonore de Gironde, eu égard à la proximité de la D242 et de la voie ferrée. Notons que le règlement du PLUi propose également des mesures complémentaires visant à composer un aménagement urbain qui tienne compte de la proximité des infrastructures de transport terrestre à l'origine de nuisances sonores.
- La potentialité liée à l'aléa « remontées de nappes souterraines », qui peut nécessiter la mise en œuvre de mesures constructives adaptées si la nappe est proche (étude spécifique recommandée).

Notons que les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi concernant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'ES (en zone UCc : modulé de 60% à 30%, selon les bandes A-B), le taux minimal d'EPT (à 30%) œuvreront à réduire les incidences sur les eaux superficielles, potentiellement générées par la minéralisation sur le site (dégradation de la qualité, augmentation des volumes ruisselés, notamment)

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

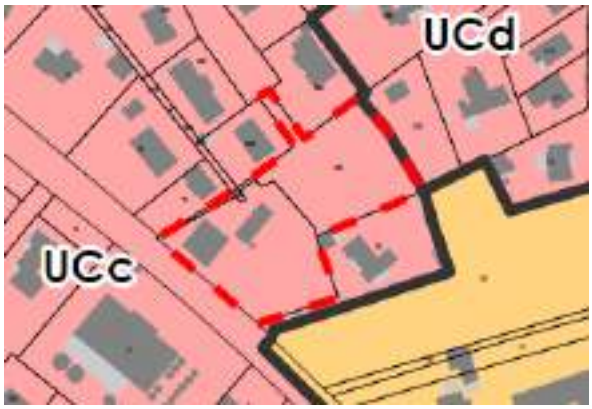




Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Protection par balisage / mise en défens des Pins parasol conservés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : VAYRES

OAP « Le Déroc»

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Le Déroc » proposé dans le cadre du PLUi est une OAP figurant dans le PLU de Vayres, révisé récemment, et ayant fait notamment l'objet d'un retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine suite à l'arrêt du PLU fin 2023.
Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Le Déroc ».
Notons que des investigations écologiques complémentaires ont été menées dans le cadre du PLUi (sondages pédologiques, notamment).

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Vayres a été approuvée.

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

UC

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCd

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : La Dordogne est située à environ 100 m à l'Est du site.
Type d'assainissement : non collectif à ce jour => en l'état, le site devra être géré par des dispositifs autonomes répondant aux normes imposées par la règlementation. La commune est couverte par un schéma d'assainissement, en date de 2016.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais le site gagnerait à être renforcé





Surface hydrographique

Ouvrage de défense incendie
Périmètre de 200 m
Périmètre de 400 m

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Plan du zonage d'assainissement



Extrait du réseau d'assainissement (SUEZ / 2021)

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage n'est situé au droit du site. Notons toutefois la présence du site Natura 2000 « La Dordogne », à environ 100 m à l'Est du site, ainsi que celle de la ZNIEFF de type 2 « La Dordogne ». Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue	faible à modéré





- Le site a bénéficié de prospections écologiques menées dans le cadre de la révision du PLU de Vayres. Les éléments figurant ci-après sont issus du rapport de présentation du PLU révisé de Vayres, tels que figurant dans la version transmise pour l'arrêt du PLU à la fin de l'année 2023.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le Deroc – Zone UC



Diagnostic environnemental de la zone

Description : Parcelle constituée de friches rudérales et de pelouses à pression de fauche diverse. Présence de deux chênes pédonculés remarquables. Présence d'un jardin/verger à noisetiers et espèces exotiques (érable negundo etc.).
Faune : Les enjeux sont faibles (pelouses et friches) exceptés sur le verger à noisetiers et les 2 chênes remarquables qui peuvent abriter :

- Pour le verger à noisetiers : oiseaux des jardins (verdier d'Europe)
- Pour les chênes remarquables : oiseaux cavernicoles, chauves-souris arboricoles

Fibre : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable) – Faibles potentialités



Légende : (de gauche à droite) Chêne pédonculé remarquable ; Pelouse mésophile et chênes ; Friche mésophile ; Verger à noisetier et essences ornementales

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Biodiversité et milieux naturels
- Perte d'habitats aux enjeux modérés et ponctuellement intéressants pour la biodiversité

Gestion des ressources naturelles
- Consommation d'espaces naturels favorable à l'alimentation de la faune

Pollution et qualité des milieux
- Pollution possible mais limitée aux pollutions domestiques (huiles et hydrocarbures des véhicules etc.).

Risques naturels et technologiques
- Sans objet

Cadre de vie
- Parcelles en continuité d'urbanisation

Fonctionnalités écologiques
- Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

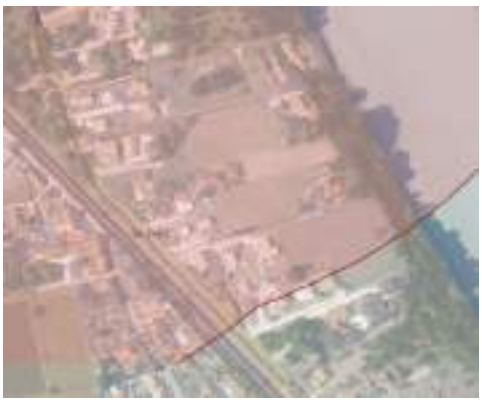
Les investigations écologiques conduites par le bureau d'études SOLER IDE ont mis en évidence des sondages pédologiques positifs sur les parties ayant pu bénéficier de cette expertise.

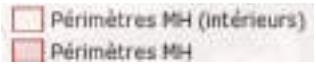


Figure 371 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33539_2

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site à projet se situe sur des terrains en deuxième voire troisième rang, derrière l'avenue de Libourne. Il évolue dans un contexte résidentiel existant et bénéficie de la proximité de la rivière Dordogne. Les abords de cette dernière sont, au niveau de ce secteur, également partiellement bâtis (hors emprise de l'OAP). Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est partiellement localisé dans l'emprise du périmètre réglementaire MH associé au Château de Vayres.	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

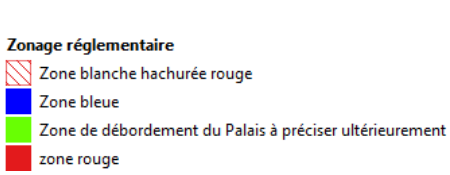
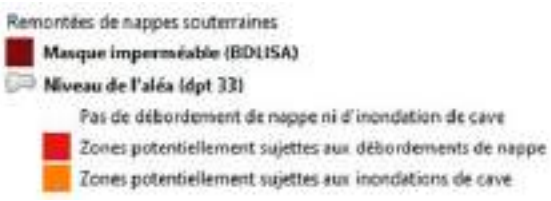








Vues depuis l'avenue de Libourne

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le volet « Risques et nuisances »	Enjeu
Risque inondation : le site est hors emprise de la zone rouge du PPRi en vigueur, et hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave (de façon partielle) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : D242 – Avenue de Libourne (classe 4 / 30 m), ainsi que la voie ferrée (classe 2 : 250 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non   Zonage réglementaire Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge   Remontées de nappes souterraines Masque imperméable (BDLISA) Niveau de l'aléa (dpt 33) Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Ferré (SNCF Réseau)
2
Routier
1 (300 m)
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

D'un point de vue écologique, le site « Le Déroc » présente des enjeux mis en évidence par le bureau d'études SOLER IDE.

En effet, les investigations écologiques ont mis en lumière la présence d'une zone humide au niveau de la zone UCd, sur le critère pédologique. L'urbanisation du site peut entrainer la destruction partielle ou totale de la zone humide. L'évitement de la zone humide n'ayant pas pu être réalisé, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée. Par ailleurs, certaines parties du site n'ont pas pu faire l'objet de sondages, car inaccessibles. L'emprise de la zone humide est donc incertaine.

Au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau pourrait donc être requis. *De facto*, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seraient émises. Des mesures compensatoires pourront être nécessaires, le cas échéant.

Par ailleurs, le PLUi de la CDA du Libournais rappelle notamment, via l'OAP renouvelée :

- le besoin d'isolement acoustique que demande l'application du classement sonore de Gironde, eu égard à la proximité de la D242 et de la voie ferrée. Notons que le règlement du PLUi propose également des mesures complémentaires visant à composer un aménagement urbain qui tienne compte de la proximité des infrastructures de transport terrestre à l'origine de nuisances sonores.
- La potentialité liée à l'aléa « remontées de nappes souterraines » (ici de façon partielle), qui peut

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

nécessiter la mise en œuvre de mesures constructives adaptées si la nappe est proche (étude spécifique recommandée).

Notons que les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi concernant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'ES (en UCd : modulé de 50% à 20%, selon les bandes A-B, avec application de dispositions particulières), le taux minimal d'EPT (de 40% à 80% selon les bandes A-B) œuvreront à réduire les incidences sur les eaux superficielles, potentiellement générées par la minéralisation sur le site (dégradation de la qualité, augmentation des volumes ruisselés, notamment). Et notamment sur la rivière Dordogne, qui évolue à l'Est du site « Le Déroc ». La matérialisation d'une large zone N/Np entre la Dordogne et le site destiné à muter, est également une mesure propice à la maîtrise de ces incidences.



Mobilisation du couple N-Np le long de la Dordogne

Il convient par ailleurs de rappeler que le site « Le Déroc » est partiellement concerné par l'emprise du périmètre réglementaire MH associé au Château de Vayres, impliquant la sollicitation de l'ABF pour l'aménagement futur du site. Dans le cadre de ce dernier, l'attention portée à la bonne insertion du futur projet dans le contexte existant, sera *de facto* mise en œuvre. Les incidences sur le paysage local seront donc particulièrement maîtrisées.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », à l'exception des zones humides pour lesquelles les incidences sont évaluées comme « modérées » mais « incertaines ».

Afin de statuer sur l'emprise de la zone humide, il est recommandé de procéder à des relevés pédologiques complémentaires sur les parties du site qui n'ont pas pu en bénéficier (car inaccessibles). A cet effet, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer sur la présence / absence de zones humides supplémentaires sur le site.





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Information du personnel de chantier de la forte sensibilité des milieux naturels proches ; • Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. • Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; • Protection par balisage / mise en défens des Chênes pédonculés identifiés comme étant « à conserver » dans l'OAP. • Réalisation des investigations complémentaires sur les parties du site n'ayant pas pu bénéficier de sondages pédologiques (car inaccessibles), afin de préciser l'emprise de la zone humide.

☞ **Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal**

L'OAP est complétée par l'orientation suivante : « L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au raccordement à un réseau futur d'assainissement collectif. »



Zonage du PLUi à l'approbation



Schéma d'aménagement figurant à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : VAYRES

OAP « Embeyres»

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Embeyres » proposé dans le cadre du PLUi est une OAP figurant dans le PLU de Vayres, révisé récemment, et ayant fait notamment l'objet d'un retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine suite à l'arrêt du PLU fin 2023.
Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Embeyres », mais sur un périmètre réduit.
Notons que des investigations écologiques complémentaires ont été menées dans le cadre du PLUi (sondages pédologiques, notamment).

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Vayres a été approuvée.

Secteur

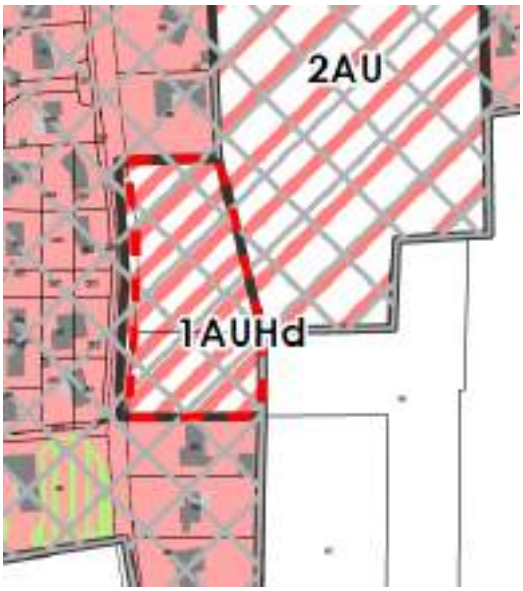


Zonage du document en vigueur

1AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUHd



Zonage du PLUi à l'arrêt

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non (le Gestas est localisé à environ 300 m à l'Ouest du site).
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais gagnerait à être conforté





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage n'est situé au droit du site. Notons toutefois la présence du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas », à environ 250 m à l'Ouest du site, ainsi que celle de la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Gestas). Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue ➢ Le site a bénéficié de prospections écologiques menées dans le cadre de la révision du PLU	Faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

de Vayres. Les éléments figurant ci-après sont issus du rapport de présentation du PLU révisé de Vayres, tels que figurant dans la version transmise pour l'arrêt du PLU à la fin de l'année 2023.





Enjeux environnementaux identifiés

Incidences

Biodiversité et milieux naturels
- Perte d'habitats aux enjeux globalement faibles excepté sur les friches où la présence de la Cisticole des joncs doit être contrôlée au printemps

Gestion des ressources naturelles
- Consommation d'espaces naturels favorable à l'alimentation de la faune et d'espaces agricoles

Pollution et qualité des milieux
- Pollution possible mais limitée aux pollutions domestiques (huiles et hydrocarbures des véhicules etc.)

Risques naturels et technologiques
- Sans objet

Cadre de vie
- Parcelles en continuité d'urbanisation

Fonctionnalités écologiques
- Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zone humide *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. L'étude pédologique s'est révélée positive sur l'ensemble du site prospecté par SOLER IDE.



Natura 2000
Au titre de la Directive Habitat
Au titre de la Directive Oiseaux



ZNIEFF
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2

Les investigations écologiques conduites par le bureau d'études SOLER IDE ont mis en évidence des sondages pédologiques positifs sur les parties ayant pu bénéficier de cette expertise.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

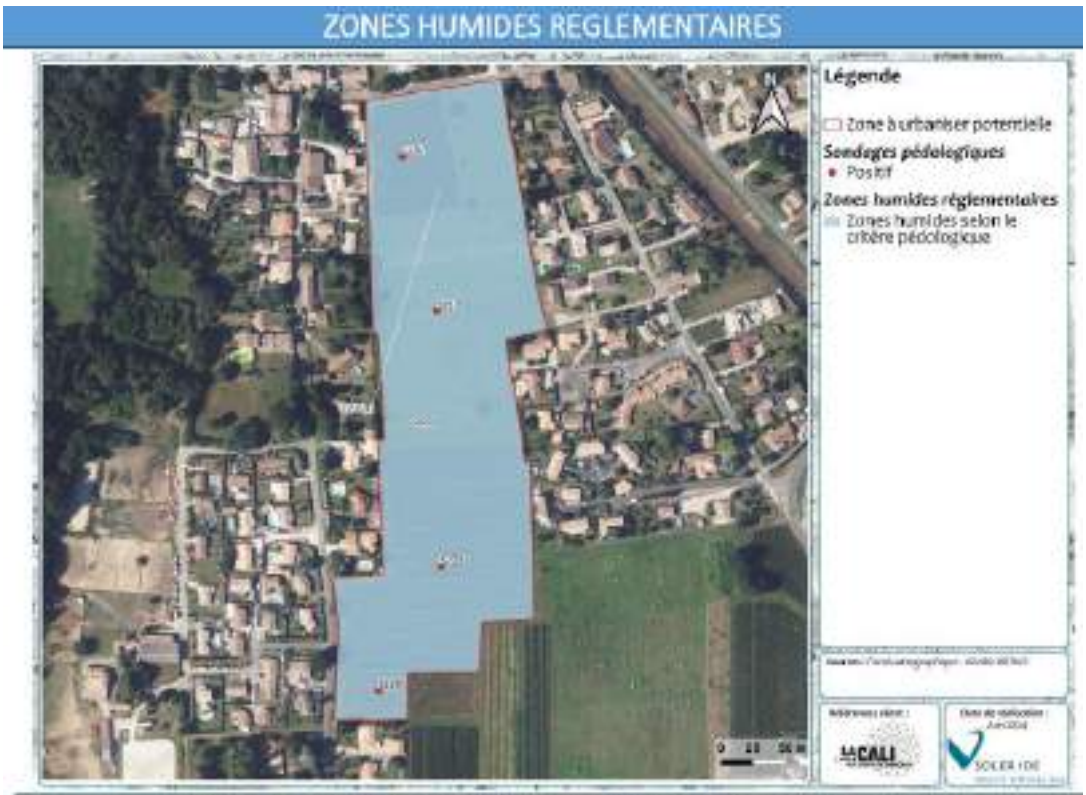


Figure 368 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33539_1

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation :Le site s'étend sur une surface d'environ 5100 m² au Sud de la commune, entre l'avenue d'Embeyres et la rue du Sudre. Les franges Nord et Sud du site sont occupées par des zones résidentielles existantes. Patrimoine architectural et/ou paysager : /   *Vues depuis l'Avenue d'Embeyres (D242E5)*   *Zone résidentielle au Sud* Zone résidentielle au Nord	faible

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le volet « Risques et nuisances »	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors emprise AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde

Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non mais les parcelles proches semblent potentiellement plus sujettes aux ruissellements, selon la cartographie informative d'EPIDOR.
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non











[595]

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais

☞ Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Libournais, l'emprise de la zone constructible a été fortement réduite, par rapport à celle retenue pour la révision du PLU de Vayres. Les espaces voués à muter et couverts par la zone 1AU, sont reclassés en zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de révision.



PLU arrêté de Vayres



PLUi de la CDA du Libournais

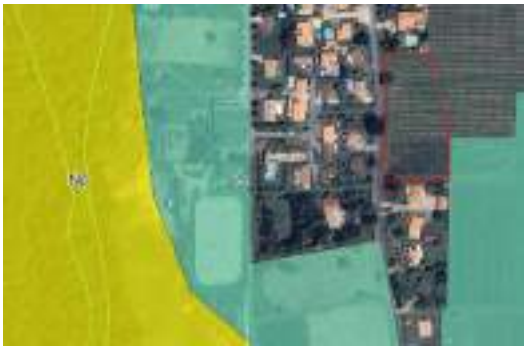
Sur l'OAP, les orientations d'aménagement proposées initialement dans le PLU révisé de Vayres (telles que figurant à l'arrêt de celui-ci) ont donc fait l'objet d'une évolution, sur la base :

- du nouveau périmètre de l'OAP retenu, après réduction de l'emprise constructible à court terme ;
- et des informations issues des investigations de terrain menées par SOLER IDE, et témoignant de la présence de zone humide sur le critère pédologique.

L'urbanisation du site peut entrainer la destruction totale ou partielle de la zone humide. L'évitement de la zone humide n'ayant pas pu être réalisé, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée.

Au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau pourrait donc être requis. *De facto*, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seraient émises. Des mesures compensatoires pourront être nécessaires, le cas échéant.

Notons que les dispositions figurant dans le règlement écrit du PLUi concernant la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'ES (en 1AUHd : 40%), le taux minimal d'EPT (40%) œuvreront à réduire les incidences sur les eaux superficielles, potentiellement générées par la minéralisation sur le site (dégradation de la qualité, augmentation des volumes ruisselés, notamment). Et notamment sur la rivière du Gestas (couverte par un zonage Np), qui évolue à l'Ouest du site « Embeyres ».



Site OAP par rapport au Gestas

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », à l'exception des zones humides pour lesquelles les incidences potentielles sont évaluées comme « modérées ».





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux proches (zone humide identifiée sur le critère pédologique)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'OAP est complétée par l'orientation d'aménagement suivante : « Les aménagements et l'urbanisation de cette zone ne pourront être réalisés qu'à compter d'une durée de 6 ans après la date d'approbation du PLUi ».

Il s'agit ici de prendre en compte le plan d'actions mené par le Syndicat d'Arveyres pour reconquérir la ressource en eau potable.



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

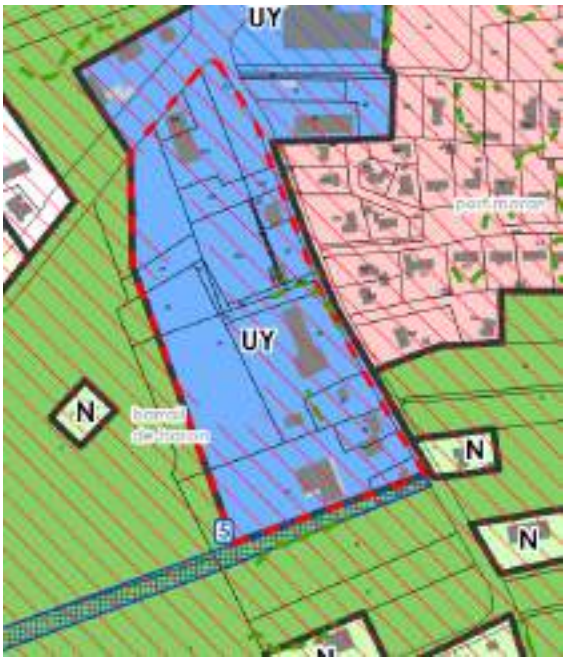
3. OAP A VOCATION « EQUIPEMENT & ECONOMIQUE »

A. ARVEYRES

Commune : ARVEYRES
OAP « Barrail de Baron »

Périmètre





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

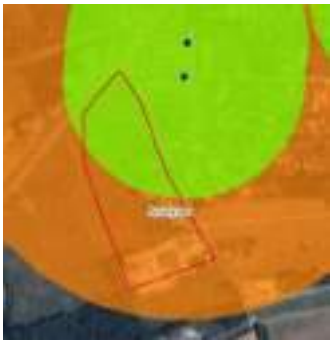
N

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UY

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : un cours d'eau intermittent est localisé à l'Ouest du site
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres), mais doit être renforcé





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Compte tenu du caractère déjà très urbanisé du site « Barrail de Baron », et de l'application des règles du PPRI sur celui-ci (qui limitent fortement l'emprise réellement mobilisable), le site n'a pas fait l'objet d'investigations de terrain par un bureau d'études écologue. Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue	*A priori* faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Barrail de Baron » est localisé au Nord-Est de la commune d'Arveyres, accessible par la route de Jourdan. Le site longe la D2089. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la D2089*  *Vue depuis la D2089*   *Vues depuis la route de Jourdan*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : le site OAP intersecte de façon importante la zone rouge du PPRi. Une enclave, localisée au sein du site, est hors zonage réglementaire du PPRi (zonage blanche). Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui (inondations de caves) Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (RD2089 / catégorie 4 : 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  **Zonage réglementaire** Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Le site évolue dans un contexte contraint, induit par l'application des règles du PPRi. Le site est en effet concerné en grande partie par la zone rouge de ce document valant SUP et appelant à conformité. Ainsi, la surface réellement mobilisable pour une mutation bâtie du site, est d'environ 9000 m².

Le site est localisé en partie sur une zone d'activités existante et longeant la D2089 (très passante). Les espèces faunistiques fréquentant le site sont probablement des espèces communes des milieux semi-ouverts (ex : oiseaux, insectes), et déjà sous influence anthropique marquée. L'urbanisation du site, même si celle-ci s'avère potentiellement partielle, induira la perte d'habitats favorables à l'accueil des espèces.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- La création d'un espace vert commun, comme le met en évidence le schéma d'aménagement proposé ;
- Des espaces verts communs, situés sur les pourtours de l'opération, permettant d'assurer la connexion des espaces d'activités, et de faciliter la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- En lisière de l'opération, la plantation en pleine terre de haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes).
  - ➢ La combinaison de ces 2 dernières mesures œuvrera à maitriser les nuisances sur la biodiversité locale qu'induit la juxtaposition du site avec les milieux naturels.
- Des voiries qui intégreront un traitement paysager qualitatif.
- Le recours à des espèces plantées qualitatives sur le plan écopaysager (référence au guide du CBNSA)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Ces mesures seront également propices à la réduction des incidences paysagères, notamment celles liées à la minéralisation future du site. Bien que maîtrisée du fait de l'application du PPRi, l'OAP crée des bases favorables à la végétalisation du site et à son intégration paysagère. Outre les mesures précédentes, le règlement écrit du PLUi œuvre en faveur d'une place accrue du végétal, via les dispositions associées à la gestion des eaux pluviales notamment ou encore en faveur d'une désimperméabilisation des sols.

Concernant les risques et nuisances, le site présente plusieurs enjeux à considérer :

- Comme évoqué précédemment, le PPRi : sa présence et son application « conforme » est rappelée dans l'OAP. Par ailleurs, l'OAP impose la transparence hydraulique des clôtures ;
- Par rapport aux inondations de caves, suite à des remontées de nappes possibles : l'OAP informe le pétitionnaire de la potentialité de cet aléa et invite à la réalisation d'études complémentaires qui permettront de statuer sur la proximité de la nappe ;
- Par rapport aux nuisances sonores : le site évoluant le long de la D2089 (infrastructure permettant l'accès à Libourne), elle est identifiée dans le cadre du dernier classement sonore de Gironde. Bien que le site soit destiné à de l'activité et qu'il n'a pas vocation à accueillir des constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin, ce point est néanmoins rappelé dans l'OAP. En effet, le règlement du PLUi permet, en zone UY, les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.

Enfin, le site « Barrail de Baron » est destiné à accueillir des activités économiques, dans une zone d'activités existante. Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens en cas d'incendie (notamment d'origine endogène), l'OAP édicte les orientations suivantes :

- Le site doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ;
- Le site doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles », sous réserve du respect strict des règles du PPRi en vigueur.



Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

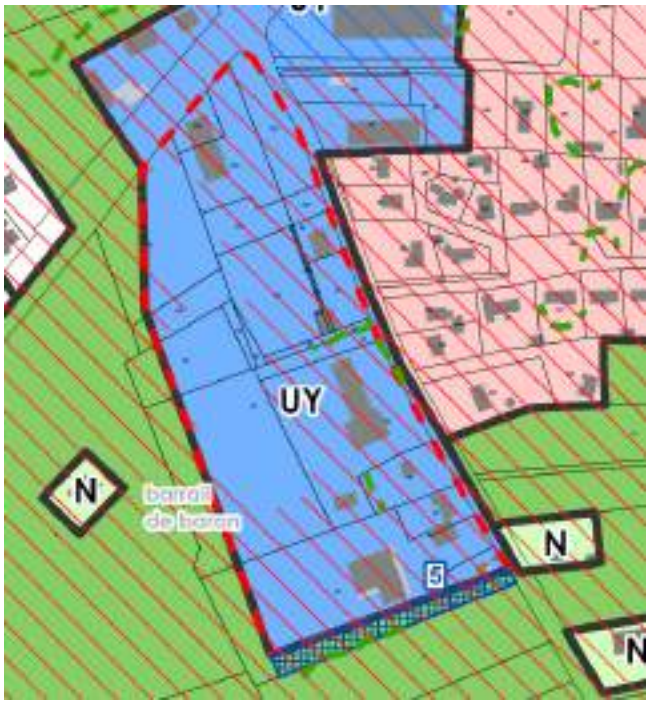
- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux naturels proches (Np)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol et des milieux naturels / agricoles proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

Le schéma d'aménagement proposé est actualisé. Les orientations d'aménagement ne sont pas remises en cause.





Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : ARVEYRES

OAP « Chemin de Lande »

Secteur





Zonage à l'arrêt du PLUi

Zonage du document en vigueur

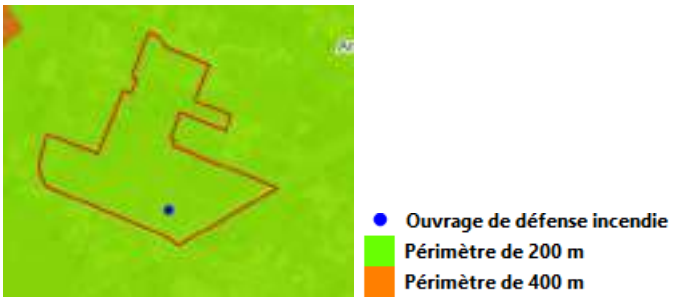
UC, 1AU et 2AU

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UCa et 1AUXx

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 mètres)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques se sont révélés positifs dans les zones accessibles. Cependant, une grande partie de la ZAU n'a pas pu faire l'objet de sondages pédologiques. L'étude bibliographique met en évidence une probabilité assez forte de présence de zone humide sur les zones inaccessibles. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement occupée par de la friche et des zones de jardin avec des habitations inaccessibles. Une espèce protégée a été recensée à proximité de la ZAU selon l'étude bibliographique. Il s'agit du Lotier hispide, qui est protégé en région d'Aquitaine. Celui-ci est jugé potentiel dans les habitats de pâture et de friche de l'aire d'étude immédiate. Les pâtures et la friche se composent principalement d'herbacées communes comme la Pâquerette, le Trèfle, l'Oseille ou encore la Flouve odorante et la Petite oseille. Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité de la zone à urbaniser potentielle. La friche et les pâtures sont susceptibles d'accueillir un cortège de milieux	Nul à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ouverts, que ce soient des oiseaux, des micromammifères ou des insectes principalement.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Mener l'approche pédologique dans les zones inaccessibles
- Conserver les zones humides
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes

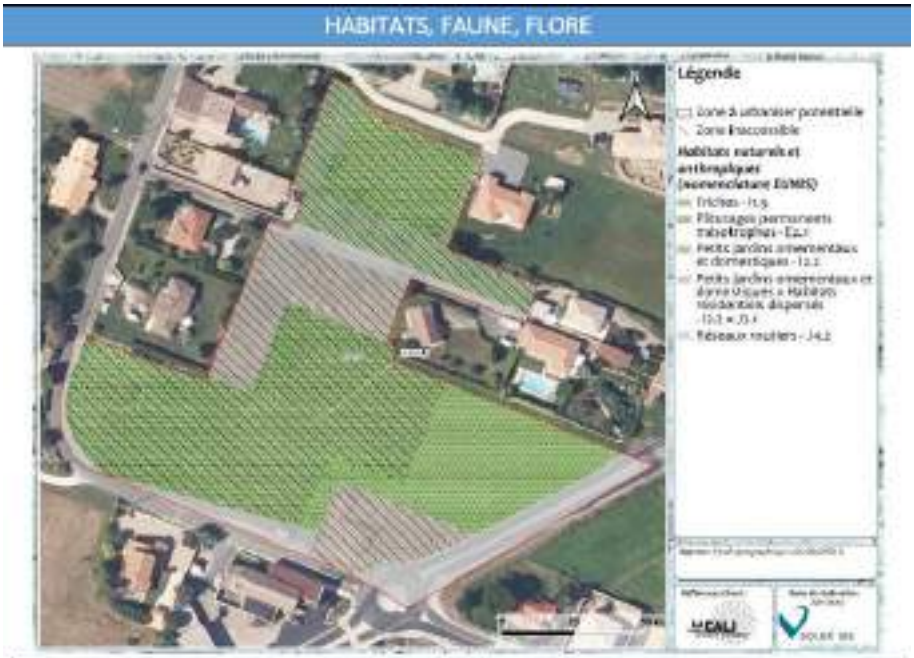


Figure 10 : Cartographie des habitats de la ZAU 33015_2



Figure 11 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33015_2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 12 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33015_2

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Chemin de Lande » est localisé à l'Est du bourg d'Arveyres, en accroche la D2089 et accessible par le chemin de Lande. Il s'agit d'une friche viticole enclavée dans un contexte d'habitat à dominance pavillonnaire, résultant de l'étalement urbain. Actuellement, cette zone est majoritairement occupée par des prairies de pâture équestre clôturées, des jardins domestiques, une friche. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis la Route de Bordeaux*  *Vue depuis le Chemin de Lande*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D2089 / classe 4 : 30 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

D'un point de vue écologique, le site « Chemin de Lande » présente des enjeux mis en évidence par le bureau d'études SOLER IDE.

Tout d'abord, les investigations écologiques ont mis en lumière la présence d'une zone humide au niveau de la zone 1AUXx, sur le critère pédologique. L'urbanisation du site peut entrainer la destruction partielle ou totale de la zone humide. L'évitement de la zone humide n'ayant pas pu être réalisé, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur la zone humide identifiée. Il convient de souligner que la zone 1AUXx est associée à la tranche 2 : l'opération d'aménagement d'ensemble devra *a minima* porter sur une surface de 11 000 m². Au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau sera donc requis. De facto, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seront émises. Des mesures compensatoires pourront être nécessaires, le cas échéant.

Notons que le bureau d'études SOLER IDE recommande de procéder à des relevés pédologiques complémentaires sur les parties du site qui n'ont pas pu faire l'objet de sondages, car inaccessibles. A cet effet, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer sur la présence / absence de zones humides supplémentaires sur le site.

De plus, le Lotier hispide est potentiellement présent sur le site. Cette espèce floristique protégée affectionne les sols remaniés. L'OAP prend en considération cette potentialité et édicte une orientation d'aménagement spécifique. Aussi, si sa présence est confirmée, l'aménagement du site devra prioritairement éviter la/les station(s) de l'espèce. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doit être mis en œuvre :

- Un transfert de banquettes de sol et de la banque de graines associée, avec un transfert sur site au niveau des espaces verts créés ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- ou une récolte conservatoire de graines de Lotier au niveau de la/les station(s) concernée(s). Elle sera alors suivie d'un ensemencement de ces graines en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site.

Par ailleurs, le PLUi propose une mesure de suivi afin de statuer de la présence / absence du Lotier hispide sur le site.

En outre, le site présente des habitats de type friches et pâtures favorables à l'expression de la faune inféodée aux milieux ouverts, et notamment les oiseaux, les micromammifères ou encore les insectes. Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, et en complément des dispositions figurant dans le règlement écrit (modulation de l'ES, taux de pleine terre…), l'OAP édicte les partis d'aménager suivants :

- En lisière de l'opération, des haies vives mixtes et épaisses, multistratifiées (plantations d'arbres, arbustes) devront être plantées, en pleine terre. Les haies à créer ne devront pas être monospécifiques, et présenter un minimum de 3 essences.
- Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : préservation des arbres à hautes tiges existants, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).
- Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

En mesures d'accompagnement, l'OAP recommande la gestion douce des espaces libres communs et la non-utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espace libres ou verts.

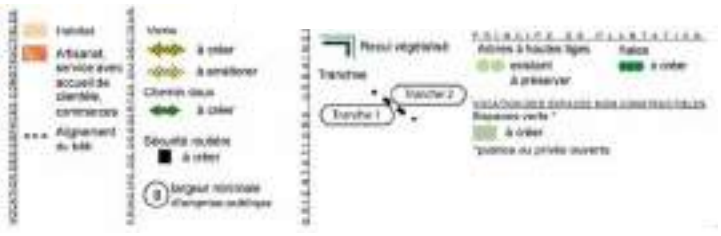
Concernant les risques et nuisances, le site ne présente pas d'enjeu particulier. L'OAP précise que le site est concerné par l'application de la réglementation associée à l'arrêté préfectoral girondin portant sur le classement sonore du département. En effet, la D2089 est en classe 4 et appelle à la mise en œuvre de mesures constructives d'isolement acoustique sur une bande de 30 m de part et d'autre de la voie.

Notons que le site « Chemin de Lande » implique la juxtaposition de vocations différentes sur un même site : résidentiel et activités. Afin de réduire les risques de conflits d'usages (ex : liées au bruit), l'OAP matérialise sur le schéma d'aménagement la création d'une haie en limite de zone. Cet aménagement végétalisé, qui prendra une forme épaisse et multistratifiée (plantations d'arbres, arbustes), constituera une transition entre les zones UCa et 1AUXx, et concourra à limiter les vues de la future zone résidentielle sur la zone d'activités. Cette mesure s'applique en combinaison avec les dispositions figurant dans le règlement écrit (et qui appellent à conformité).

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Elles sont toutefois évaluées comme potentiellement « fortes » par rapport aux zones humides.

Des investigations écologiques complémentaires sont recommandées sur le site « Chemin de Lande », et associées à des mesures de suivi dans le cadre du PLUi.





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; • Mises en œuvre des mesures concernant le Lotier hispide, si sa présence est avérée.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'emprise de l'OAP est modifiée et exclue le secteur à vocation résidentielle initialement prévue sur la partie Nord. Les tranches sont donc supprimées. Les principes d'intégration environnementale demeurent.



Schéma d'aménagement proposé sur le site



Zonage du PLUi à l'approbation

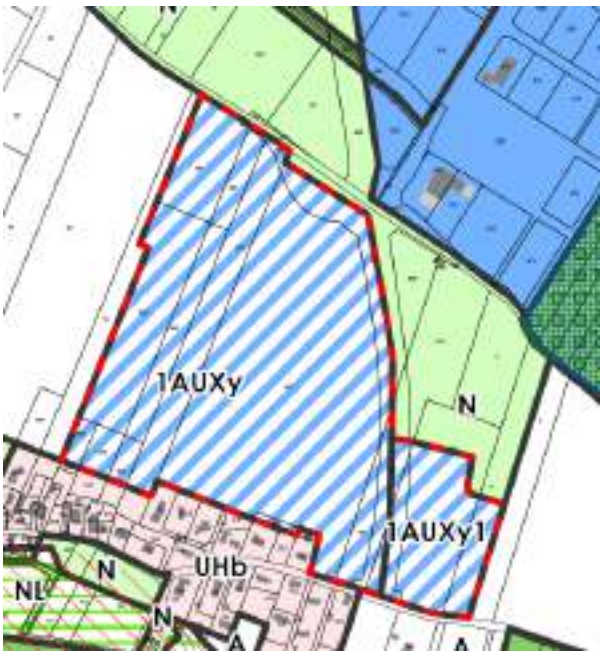
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. COUTRAS

Commune : COUTRAS
OAP « Eygreteau 2 »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

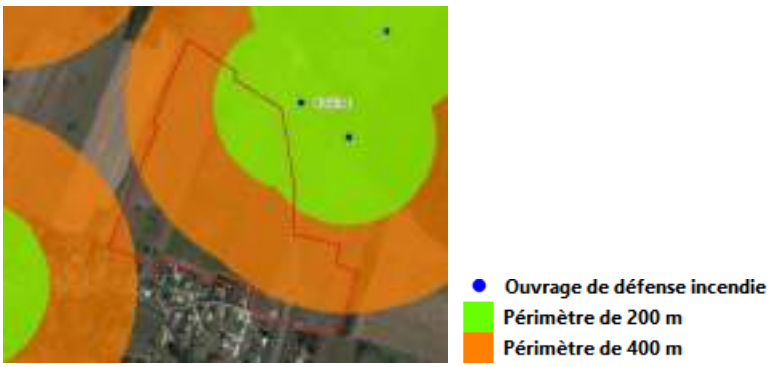
1AUxy et 1AUxyv

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUXy et 1AUXy1

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Notons toutefois la présence de fossés sur le site concerné par l'OAP.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : en partie : l'aménagement du site gagnerait à bénéficier d'un renforcement de la défense incendie sur ce secteur.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire a été inventoriée selon l'approche habitat. En revanche, plusieurs des sondages pédologiques se sont révélés positifs, d'après les investigations de terrain menées par ARTELIA sur le site. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de pâturages, de pelouses sèches et de prairie. Des fossés sont étalements présents. Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Ces espèces sont jugées potentielles dans les habitats de la ZAU. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Par	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

ailleurs, du Peuplier du Canada, du Seneçon du Cap, de la Vergerette de Sumatra, espèces exotiques envahissantes, se développent sur la ZAU.

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables à l'ensemble des groupes taxonomiques. Des arbres favorables sont également présents.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Eviter les zones humides
- Conserver les milieux aquatiques
- Préserver les haies et alignements d'arbres
- Conserver les arbres favorables
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales•
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 61 : Cartographie des habitats de la ZAU 33138_2



Figure 62 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33138_2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

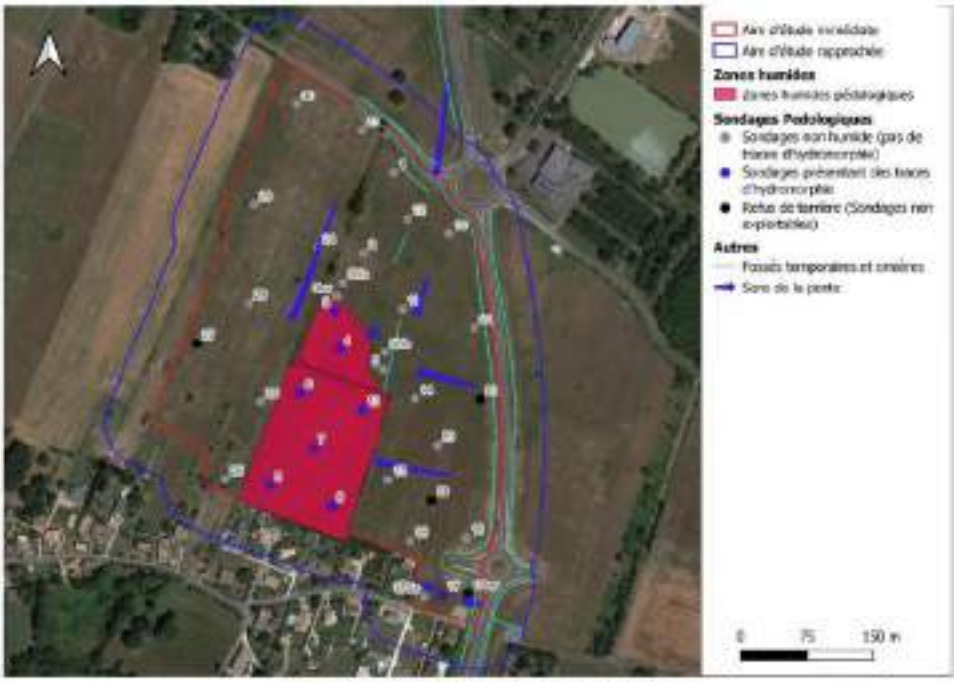


Figure 8 : Localisation des zones humides réglementaires

ARTELIA

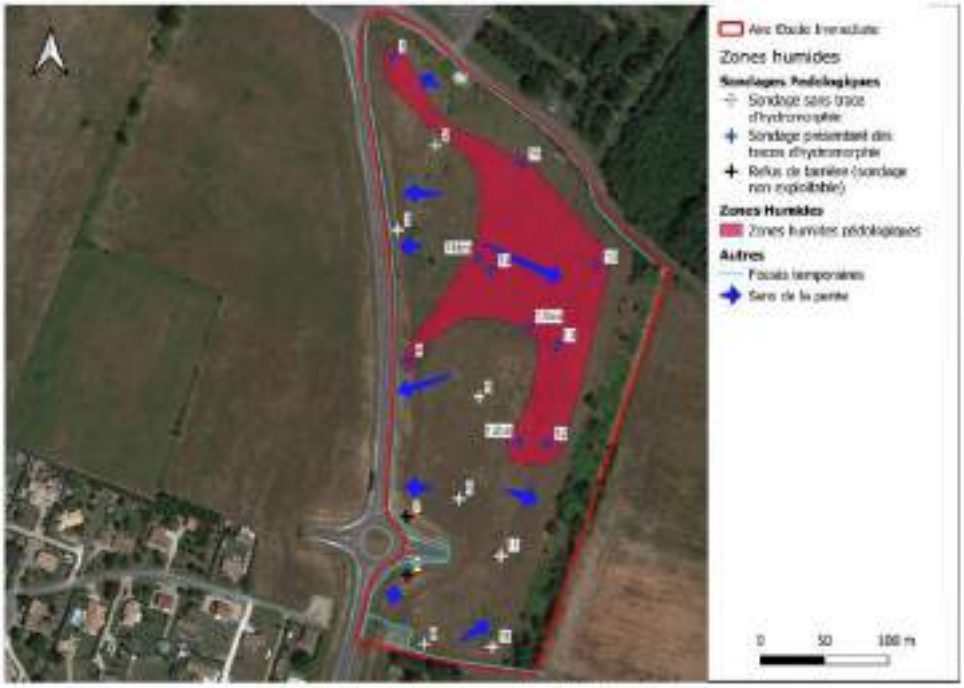


Figure 8 : Localisation des zones humides réglementaires

ARTELIA

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 63 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33138_2

SOLER IDE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site est positionné de manière stratégique, à l'entrée du territoire depuis l'échangeur autoroutier n°11 de l'A89. Il est situé dans le prolongement sud de la zone d'activités d'Eygreteau. Il s'agit d'un site prioritaire au développement économique de la Communauté d'Agglomération du Libournais. Une zone résidentielle est présente sur la frange Sud du site. Patrimoine architectural et/ou paysager : /   *Vues depuis la D261*  *Vue depuis la D261, sur le secteur Sud Est du site*	moyen

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors PPRI, hors AZI. Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : zone potentiellement sujette aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D261 : (classe 3 / 100 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen

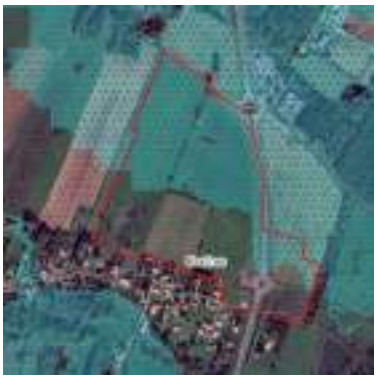
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Remontées de nappes souterraines
Masque imperméable (BDLISA)
Niveau de l'aléa (dpt 33)
Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Classement sonore
catégories (secteurs affectés)
Ferré (SNCF Réseau)
2
Routier
3 (100 m)
4 (30 m)
5 (10 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées sur ce secteur ont mis en évidence des enjeux écologiques, et notamment la présence de zones humides, identifiées sur le critère pédologique. Sans mesure particulière, l'urbanisation du secteur prospecté par les écologues, peut entrainer la destruction totale ou partielle des zones humides.

L'évitement complet des zones humides n'a pas pu être réalisé. La réduction de l'emprise constructible permet d'éviter la destruction de la zone humide mise en lumière à l'Est. C'est ainsi environ 1,8 ha de zones humides évités par l'urbanisation, et placés sous l'égide de la zone N (inconstructible). Toutefois, 2,7 ha de zones humides peuvent potentiellement être détruits car couverts par un zonage 1AUXy.

Afin de réduire l'impact sur la zone humide, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter autant que possible l'impact sur la zone humide identifiée.

Il convient de souligner qu'au regard de l'application du Code de l'Environnement, un dossier Loi sur l'Eau sera donc requis. *De facto*, des mesures de réduction adaptées au projet alors conçu, seront émises. Des mesures compensatoires seront nécessaires.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



ZH et zonage N

Comme l'indique SOLER IDE, le site couvert par l'OAP se caractérise par des pâturages, des pelouses sèches et des prairies. L'urbanisation du site va donc induire la destruction (en tout ou partie) de ces milieux, et générer une perte d'habitats pour la faune inféodée.

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale (y compris la faune nocturne), l'OAP propose notamment les modalités d'aménagement suivantes :

- L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et qui bénéficie d'un traitement paysager soigné au niveau des lisières.
- Les espaces libres publics devront être paysagés : mise en place d'un recul végétalisé de 10 mètres minimum depuis l'emprise publique, plantation d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…)….
- Une attention sera portée sur le choix des espèces plantées, qui ne devront pas présenter un caractère exotique et/ou envahissant. À cet effet, il conviendra de se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.
- Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…).
- La mise en place de gites artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments, est encouragée.

Notons que le règlement du PLUi propose également une mesure de réduction de l'effet fragmentant que peuvent induire les clôtures. Ainsi, en zone 1AUXy, la clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune (et hydrauliquement transparente).

Des fossés temporaires et ornières ont été repérés sur le site voué à muter. D'une manière générale, les fossés participent au fonctionnement écologique (accueil d'une faune inféodée aux milieux aquatiques pour accomplir leur cycle biologique en tout ou partie) et hydraulique local. Afin de maintenir autant que possible leur maintien sur le territoire (et *a fortiori* sur ce site), le règlement du PLUi ne permet leur busage que pour les accès des véhicules. De plus, la transformation d'un fossé en drain est interdite. Par ailleurs, la distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,…) doit respecter une distance de :

- 5 mètres minimum lorsque la largeur de l'émissaire est inférieure ou égale à 1 mètre.
- 10 mètres minimum au-delà d'une largeur d'émissaire de 1 mètre.

Conjointement, l'OAP préconise qu'en cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse. Il s'agit donc ici d'accroître la potentialité d'accueil de ces ouvrages hydrauliques pour la faune inhérente aux milieux aquatiques (ex : odonates, amphibiens). Cette mesure d'accompagnement complète l'ensemble des dispositions édictées par le règlement écrit pour la gestion

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

des eaux pluviales.

Des arbres favorables à l'expression de la biodiversité locale ont été relevés sur le site. L'urbanisation de la zone 1AUXy peut induire leur suppression pour les besoins de l'aménagement du site. Afin de favoriser leur maintien, le règlement écrit du PLUi indique, pour la zone 1AUXy, que la conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Concernant les risques et nuisances, la zone 1AUXy est localisée à proximité de zones d'habitations existantes. La juxtaposition entre les sphères « résidentielles » et « économiques » peut potentiellement conduire à des conflits d'usages, du fait de nuisances émises par les activités présentes (ex : nuisances sonores, olfactives…).

Afin de réduire les incidences sur la population locale, l'OAP propose les mesures réductrices suivantes :

- L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et qui bénéficie d'un traitement paysager soigné au niveau des lisières.
- Sur la lisière Sud, la zone de contact avec le secteur à caractère résidentiel (UHb) devra faire l'objet d'un traitement particulier, qui reposera sur une zone tampon d'une profondeur minimale de 30 m. L'aménagement écopaysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site.
- En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée (habitations en UHb).
- Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.
- Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à :
  - limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit ;
  - maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UHb).

Par ailleurs, le site couvert par l'OAP est concerné par le classement sonore de Gironde et potentiellement par l'aléa de remontées de nappes souterraines. L'OAP évoque ces deux points, qui supposent la mise en œuvre de mesures constructives (quid notamment des hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction).

Enfin, par rapport aux risques, l'implantation d'une zone économique à vocation d'activités (notamment industrielles, artisanales…) augmente l'exposition au risque incendie des populations riveraines. Afin de ne pas exposer les personnes et les biens à des risques notables, outre les dispositions figurant dans le règlement écrit, des mesures de réduction des incidences sont proposées dans l'OAP :

- Le site :
  - doit être équipé par des ouvrages et aménagements nécessaires afin de permettre sa défense en cas d'incendie, ainsi que celle de ses abords ;
  - doit présenter un maillage efficace de dispositifs de défense incendie, afin de permettre la défense du site et de ses abords en tout point.
- Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration des espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « moyennes », à l'exception des zones humides pour lesquelles les incidences potentielles sont évaluées à « fortes ».

Par ailleurs, la zone humide évitée gagnerait à être identifiée et dotée d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

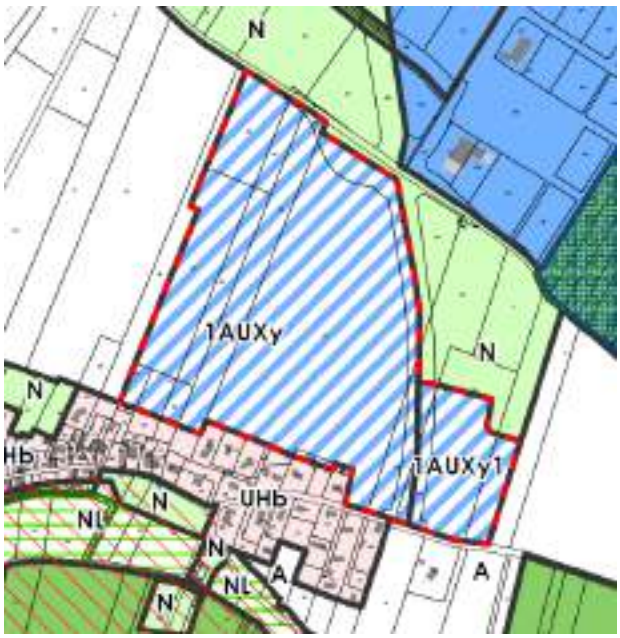
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux environnants (zone humide)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol, des milieux agricoles et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Peuplier du Canada, Seneçon du Cap, Vergerette de Sumatra



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

C. IZON

Commune : Izon
OAP « Anglumeau »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

A

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UXa

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : l'IGN identifie un cours d'eau intermittent sur une des limites du site. Un petit plan d'eau (identifiée comme retenue par l'IGN) est présent dans le boisement au Nord du site.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : n'intersecte aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Notons la présence d'une ZPENS à environ 40 m à l'Ouest du site. Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide n'a été identifiée au droit du site concerné par l'OAP. Flore/habitat : Une zone imperméabilisée, des voiries et une friche rudérale sont présentes au droit du site. La friche rudérale s'est développée au droit d'une ancienne culture. La strate herbacée est constituée d'espèces à large amplitude écologiques, toutes communes à très communes. A noter la	Faible sur l'emprise du site OAP

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

présence d'un alignement d'arbres en limite Est du site, composée de chênes pédonculés, associé à un intérêt écopaysager et écologique (rôle de corridor). Des arbres plantés, près de la zone résidentielle au Nord, témoignent de la présence d'espèces exotiques envahissantes.

Faune : La friche rudérale montre un attrait qui dépend de la pression de pâturage exercée et la fréquence fauche, ainsi que du cortège végétal associé. En effet, un cortège diversifié de plantes à fleurs locales et de plantes fournissant de nombreuses graines sera favorable aux lépidoptères mais aussi à l'avifaune. D'autre part selon la densité du couvert végétal l'habitat sera favorable aux orthoptères (sauterelles, grillons et criquets). Plusieurs espèces d'oiseaux sont susceptibles d'utiliser le linéaire arboré à l'Ouest (chênes) comme habitat de reproduction, ceux-ci sont communs à très communs.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Le bureau d'études THEMA Environnement a investigué un périmètre plus large que le seul site de l'OAP. Aussi, les écologues indiquent que les habitats qui doivent être conservés sur l'emprise expertisée sont le bois mésohygrophile et les habitats qu'il comprend (mares et ruisseau), au regard de l'intérêt faunistique de ce secteur.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE







Zones de préemption Espaces Naturels Sensibles du Département de la Gironde

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Ce secteur s'inscrit dans la continuité des activités économiques existantes dans la zone d'Anglumeau. Il bénéficie de la proximité de la route d'Anglumeau. Une zone résidentielle est présente sur la frange Nord du site. Patrimoine architectural et/ou paysager : /   *Vue depuis la route d'Anglumeau*	moyen
Risques et nuisances	**Enjeu**
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : oui, site potentiellement sujet aux débordements de nappes	moyen

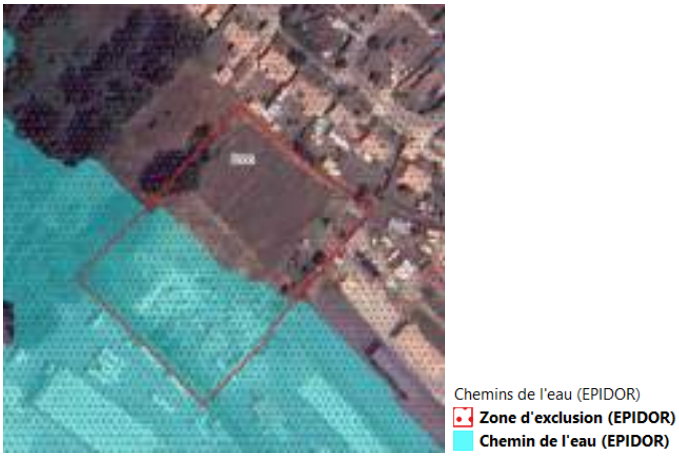
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non
Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen
Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non
Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non
Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde.
Autres :

- Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : non (zone d'exclusion)
- Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non
- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non

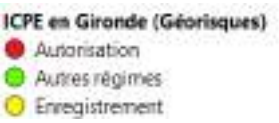






Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE









Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées par THEMA Environnement mettent en évidence des enjeux qui se concentrent sur le bois mésohygrophile et les habitats qu'il comprend (mares et ruisseau), au regard de l'intérêt faunistique qu'il porte.

Le PLUi prend en compte cet enjeu et réduit l'emprise de la zone constructible afin d'éviter l'urbanisation du site. Le boisement mésohygrophile, également support d'une ZPENS, bénéficie d'un classement en zone Np. Par ailleurs, afin de réduire davantage les pressions d'origine anthropique sur le boisement (et notamment ses lisières), le PLUi ménage un espace tampon sous forme d'une zone N, d'une profondeur de 40 m.



Zones Np et N sur le boisement et ses lisières

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Afin de réduire les incidences sur la faune locale, l'OAP édicte les partis d'aménager suivants :

- la réalisation d'un espace tampon complémentaire, en fond de zone avec la limite de la zone naturelle (matérialisé sur une profondeur d'environ 20 m sur le schéma).
- Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Cette orientation d'aménagement vise à limiter les impacts sur la faune nocturne, mais également sur la population riveraine.
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Un cours d'eau intermittent est par ailleurs recensé en limite du site. L'OAP prend en compte sa présence et émet des orientations d'aménagement visant à réduire les pressions sur ce dernier :

- Une attention forte doit être portée à la frange sud du site pour assurer la préservation du ruisseau et les bonnes fonctionnalités dans l'écoulement des eaux pluviales. Ainsi, un recul des constructions et des aménagements est requis.
- Une bande d'espace naturel doit être réalisée sous forme d'espace tampon tout le long du ruisseau (matérialisé sur une profondeur d'environ 10 m sur le schéma).

Ces orientations sont complétées par :

- l'application des dispositions figurant dans le règlement écrit, et portant sur la gestion des eaux pluviales.
- Une mesure d'accompagnement formulée dans l'OAP et encourageant les formes courbes des bassins de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse. Il s'agit donc ici d'accroître la potentialité d'accueil de ces ouvrages hydrauliques pour la faune inhérente aux milieux aquatiques (ex : odonates, amphibiens).

Cet éventail de mesures réductrices va ainsi concourir à la maîtrise des pressions d'origine anthropique qui seront potentiellement induites par l'urbanisation du site, notamment en termes de qualité des eaux superficielles.

Concernant les risques et nuisances, la zone UXa est localisée à proximité de zones d'habitations existantes (UCd). La juxtaposition entre les sphères « résidentielles » et « économiques » peut potentiellement conduire à des conflits d'usages, du fait de nuisances émises par les activités présentes (ex : nuisances sonores).

Afin de réduire les incidences sur la population locale, tout en contribuant à une meilleure intégration paysagère, l'OAP portant sur « Anglumeau » propose les mesures réductrices suivantes :

- Recul de constructibilité le long de la zone UCd afin de limiter les nuisances sonores notamment vis-à-vis des habitations. Cet espace se compose d'un espace vert et ne doit pas permettre la création de stationnement : il s'agit ici de réduire les nuisances sonores potentiellement induites par les besoins de mobilités (transit de marchandises, parking clients…).
- Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des lisières du site, en particulier avec la zone résidentielle située sur la frange nord.
- L'aménagement du site devra proposer un ensemble urbain qualitatif, et facilitant la gestion et l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
- Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.

La plantation d'arbres situés à l'interface de la zone UXa et UCd est également dotée d'une identification au titre de l'article L.191-19 CU afin de limiter les covisibilités entre l'espace résidentiel et économique.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Par rapport aux risques, et eu égard à la sensibilité du site par rapport aux remontées de nappes, l'OAP rappelle la présence de l'aléa et du besoin de statuer sur la proximité (ou non) de la nappe. Des mesures constructives adaptées peuvent être nécessaires, le cas échéant.

Enfin, bien que le site n'ait vocation à recevoir que des commerces de détail, des activités de services accueillant une clientèle, et de l'artisanat, l'OAP émet des mesures afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens en cas d'incendie :

- l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à des ouvrages de défense incendie (PEI, bâche…) caractérisés de « disponible » selon le SDIS et permettant la défense complète du site.
- Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Ces mesures de réduction sont naturellement complétées par le respect des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), rappelées dans le règlement écrit du PLUi de la CDA du Libournais.



Cartographie informative des OLD (en rose) sur le secteur d'Anglumeau

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

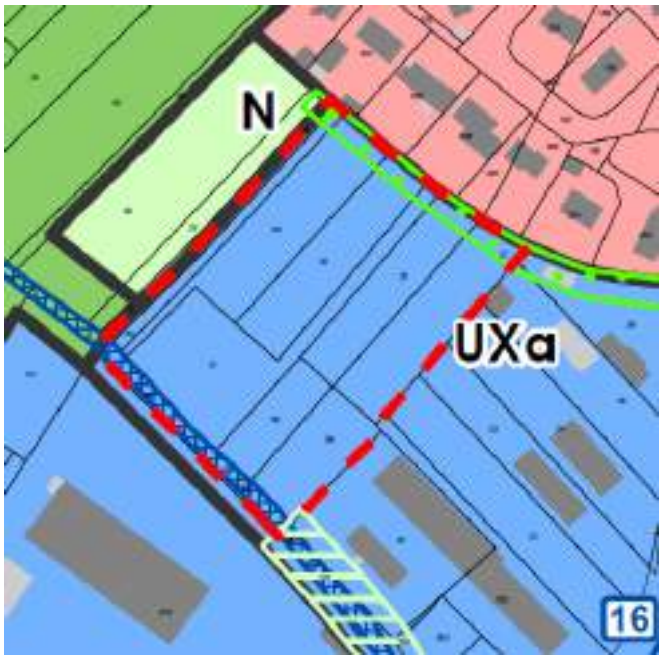




Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la forte sensibilité des milieux environnants ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol, des milieux naturels et des jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Robinier faux-acacia

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

D. LES PEINTURES

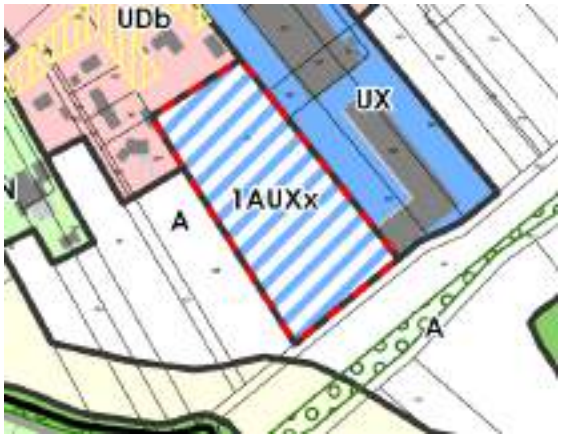
Commune : LES PEINTURES

OAP **« Grands Champs de Haut»**

La commune des Peintures est actuellement couverte par un PLU approuvé en septembre 2023. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une analyse des incidences sur le réseau Natura 2000. Les sites couverts par une OAP dans le PLU approuvé, ont bénéficié d'investigations de terrain, réalisées par le bureau d'études ETEN Environnement. Ces OAP sont reprises dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.
Toutefois, le site de « Grands Champs de Haut » est classé en « réserve foncière » actuellement (2AU).
Une procédure de modification du PLU des Peintures est en cours, afin d'ouvrir à l'urbanisation ce site.
Le PLUi proposant de le reclasser en 1AU, ce site est donc analysé, à l'appui des retours de terrain conduits par SOLER Environnement.

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

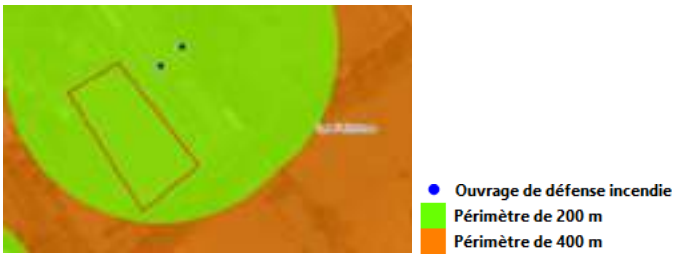
2AUyc et UBd

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUXx

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Notons la présence du ruisseau des Mougneaux (cours d'eau intermittent), à environ 100 m au Sud-Ouest du site.
Type d'assainissement : non collectif => le site devra être géré par des dispositifs autonomes répondant aux normes imposées par la règlementation. La commune est couverte par un schéma d'assainissement révisé, en date de 2022.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais doit être renforcé



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Remarque préalable : Comme évoqué précédemment, le site est classé en réserve foncière dans le PLU en vigueur (approuvé en septembre 2023). Dans le cadre du PLUi, le site a bénéficié d'investigations écologiques menées par le bureau d'études SOLER IDE.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Zonages réglementaires ou d'inventaire : non
Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue
Zone humide *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Les sondages pédologiques se sont révélés négatifs.
Flore / Habitat : Cette zone est occupée principalement de la friche. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux.
Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, insectes, et micromammifères.
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes.



Figure 229 : Cartographie des habitats de la ZAU 33315_6



Figure 230 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33315_6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 231 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33315_6



Enjeux de conservation des habitats naturels et anthropiques et zonage du PLU 2022

Rappel des enjeux identifiés sur le site par ETEN Environnement

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Ce secteur s'inscrit dans la continuité des activités existantes en entrée de bourg des Peintures (ex : Ivantout). Ce site bénéficie de la proximité de D674. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Contexte urbain : vue depuis la D674*	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi en vigueur, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est potentiellement sujet aux inondations de cave Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : la voie ferrée (classe 2 / 250 m). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non    	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques menées sur le site indiquent l'absence d'enjeux « forts ». Les friches observées sur le site constituent un habitat d'expression pour une faune inféodée à ces milieux semi-ouverts (oiseaux, insectes et micromammifères). L'urbanisation du site va générer une perte d'habitat pour les espèces qui fréquentent ces friches.

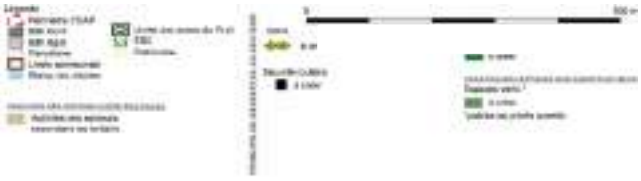
Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, tout en œuvrant à une intégration paysagère plus qualitative, l'OAP propose les modalités d'aménagement suivantes :

- Des écrans paysagers seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des lisières du site, en particulier avec la voie ferrée.
- Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques. L'OAP fait référence au guide du CBNSA, afin que les plantations soient qualitatives sur le plan écologique et paysager.
- Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…).
- Les clôtures doivent être perméables à la petite faune : il s'agit ici de réduire l'effet fragmentant que peuvent générer les clôtures.

Le site couvert par l'OAP jouxte des zones d'habitat. Afin de maîtriser les risques de conflits d'usages potentiels (ex : nuisances sonores, déchets d'activités…), l'OAP :

- Accorde une place notable aux espaces verts et libre de construction, comme l'illustre le schéma d'aménagement proposé. Ce parti pris contribue à créer une zone de transition entre les sphères « résidentielles » et « économiques », qui limiteront les covisibilités, ainsi que le dérangement de la population riveraine.
- Demande que les aménagements nécessaires à la gestion des déchets fassent l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.





La végétalisation du site œuvrera à réduire les effets liés à l'imperméabilisation des sols. Cette mesure se combine aux orientations visant la perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement, mais aussi aux dispositions figurant dans le règlement écrit pour gérer les eaux pluviales.

Il convient de noter que l'OAP propose une mesure d'accompagnement, qui s'applique aux bassins de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Dans ce cas, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse. Il s'agit ici d'apporter à ces ouvrages une plus-value pour la biodiversité locale, et

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

particulièrement la faune dont l'accomplissement du cycle biologique est associé (en tout ou partie) aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

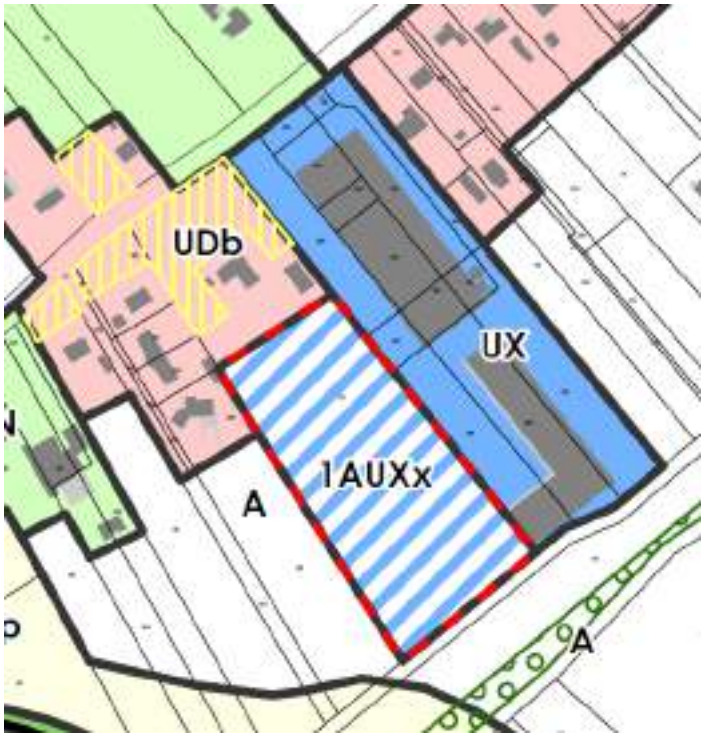
Concernant les risques, le site ne témoigne pas d'enjeux particuliers. L'OAP alerte le pétitionnaire :

- de la potentialité liée aux remontées de nappes souterraines (préconisation d'études dédiées),
- ainsi que du besoin d'isolement acoustiques pour les constructions visées par l'application de l'arrêté préfectoral girondin portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres, eu égard à la proximité de la voie ferrée au site du site « Grands Champs de Haut ».

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

E. LIBOURNE

Commune : LIBOURNE

OAP **« La Lamberte »**

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la modification du PLU de Libourne a été approuvée. Des évolutions sont apportées sur l'OAP figurant initialement à l'arrêt du PLUi, afin d'intégrer les apports du document communal approuvé (voir à la fin de cette synthèse).

Secteur



Zonage du document en vigueur

2AUy et 2AU

Zonage proposé pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUEsc

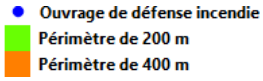


Zonage du PLUi à l'arrêt

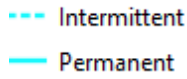
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : un cours d'eau intermittent est identifié dans la BDTOPO de l'IGN : il s'agit du Lour.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais le site gagnerait à être renforcé













Vue sur le secteur où est repréré le cours d'eau intermittent selon la cartographie de l'IGN

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
➢ Des investigations de terrain ont été menées par les bureaux d'études BIOTOPE et EGEH afin de préciser l'état initial du site sur le plan écologique, pour le compte de la commune de Libourne. Les sondages pédologiques ont été conduits les 10 et 11 janvier 2024. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue du PLU de Libourne, ni aucun corridor écologique Habitats : Le site est composé de plusieurs milieux, dont les caractéristiques générales (issues du prédiagnostic réalisé par le bureau d'études BIOTOPE) sont indiquées ci-après. Le site est marqué par la présence de plusieurs espèces exotiques et/ou envahissantes (EEE). Zone humide *in situ* : Deux secteurs de zones humides ont été identifiés et délimités sur le site de La Lamberte : – Le plus grand secteur est situé au niveau du roncier, autour de la zone identifiée par le critère habitat : la zone humide délimitée s'étend une grande partie de la parcelle n° 144 section BR (sur 9 320 m² environ), – Un second secteur plus réduit (650 m² environ) est identifié à proximité de la friche située au Sud-Est de la zone d'étude. Cette zone recoupe les parcelles n° 148, 261, 259 et 344 – section BR. *Figure 2 – Cartographies des habitats* 	Nul à moyen, selon les secteurs considérés

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Principaux milieux présents



Milieux humides
Il s'agit de prairies mésohygrophiles faiblement caractérisées présentes à l'est de l'aire d'étude rapprochée. Elles sont envahies par des ronciers et leur cortège floristique se trouve, de ce fait, très appauvri. Le Souchet long (Cyperus longus), assez abondant, structure ces végétations.



Mauvais état de conservation
Surface : 0,114 ha



Milieux boisés
Il s'agit ici de petites zones arborées très anthropisées. À l'ouest de l'aire d'étude rapprochée se trouve un boisement de Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia). Ce boisement est traversé par un sentier hyperpiétiné et des dépôts de déchets. La strate herbacée y est très appauvrie. Au sud de l'aire d'étude rapprochée se trouve un alignement d'arbres non indigènes, composé notamment par des arbres fruitiers. Enfin, à l'est de l'aire d'étude rapprochée, se trouve un boisement à Saule blanc (Salix alba) très anthropisé. La pression sur la flore exercée par l'Homme est ici trop importante pour permettre à la végétation de se développer pleinement.

Mauvais état de conservation
Surface : 0,155 ha





Milieux ouverts et semi-ouverts
Une partie importante de l'aire d'étude rapprochée est occupée par des ronciers. La végétation y est relativement pauvre en raison du recouvrement très important des ronces qui empêchent l'expression de la flore herbacée. Au sud de l'aire d'étude rapprochée, se trouve une zone de roncier récemment défrichée sans végétation. Des prairies se développent dans les zones moins perturbées par les ronces. Il s'agit de prairies mésophiles en voie d'enrichissement. Elles sont faiblement caractérisées et évoluent progressivement vers des ronciers. Enfin, aux abords des habitations et dans les zones de passage des engins agricoles, se développent des pelouses mésophiles piétinées. Nous y observons une flore banale résistant bien à la contrainte mécanique exercée sur ces milieux.

Mauvais état de conservation en raison de la présence de plantes exotiques envahissantes, de dépôts de déchets ainsi que d'un cortège floristique faiblement caractérisé. On observe une tendance générale à l'enrichissement.
Surface : 1,065 ha







Milieux artificialisés
Les milieux artificialisés sont largement dominant et recouvrent, à eux seul, 56 % de la surface de l'aire d'étude rapprochée. Il s'agit de milieux où l'influence humaine détermine quasiment intégralement la nature de la végétation. Les surfaces peuvent être entièrement imperméabilisées. C'est le cas des habitations, des routes et de l'aire de pique-nique à l'extrémité sud-est de l'aire d'étude rapprochée.
Une monoculture de Vigne (Vitis sp.) occupe une grande surface au sein de l'aire d'étude rapprochée. Elles sont gérées, pour la plupart, sur un mode intensif. Les plantes exotiques envahissantes dominent le couvert végétal.
Une friche se développe, au sud de l'aire d'étude rapprochée, sur une zone labourée. Le couvert végétal est formé de plantes exotiques envahissantes.

État de conservation non évaluable dans le cas des zones non végétalisées.
Mauvais état de conservation pour les zones végétalisées en raison de la présence de plantes exotiques envahissantes.
Surface : 3,460 ha



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Faune : Le prédiagnostic réalisé par BIOTOPE pour le compte de la commune de Libourne indique que le site témoigne de secteurs favorables à l'avifaune, aux reptiles communs et au Hérisson d'Europe au niveau des ronciers. La friche au Sud-Est du site constitue un habitat terrestre de transit pour les amphibiens. Les petits bois anthropiques (sous forme de patchs) sont favorables à l'avifaune inféodée aux milieux boisés (habitat de reproduction) et aux amphibiens.
L'Accenteur mouchet a été observé au niveau du petit boisement de Robinier faux-acacia proche de la D1089. Cette espèce commune est protégée, associée à un enjeu écologique évalué comme « faible » par BIOTPE.



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



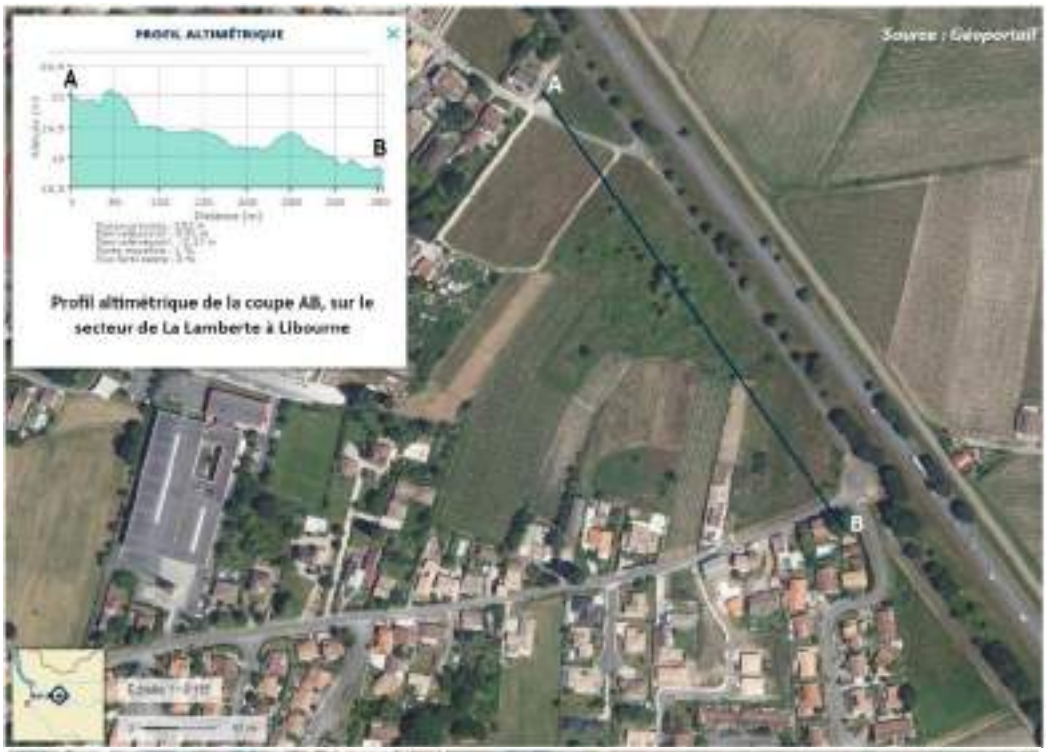
Remarque : Le bureau d'études BIOTOPE met en évidence la présence potentielle d'espèces protégées, comme le montre le tableau suivant (source : prédiagnostic réalisé pour le compte de la commune de Libourne).

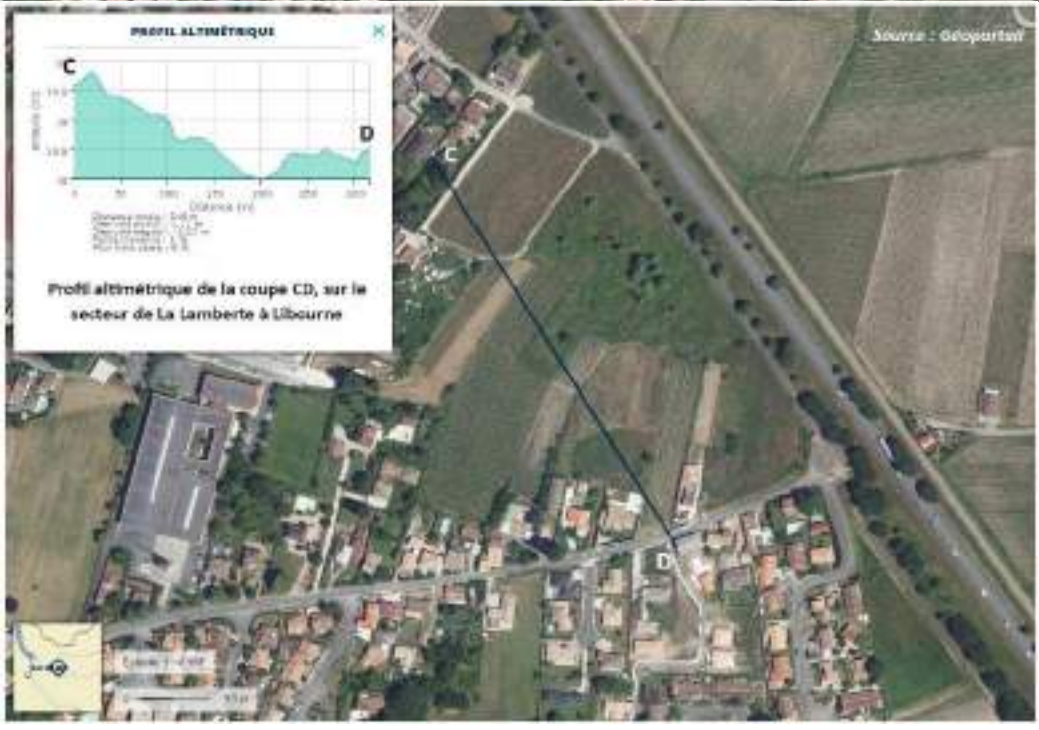
Présence potentielle d'espèces protégées communes : ☒ Amphibiens ☒ Reptiles ☒ Mammifères ☒ Oiseaux ☒ Flore		
Espèces ou cortèges d'espèces à enjeu, potentiels	Niveau d'enjeu écologique potentiel	Réglementation potentielle
Ail rose *Allium roseum*	**Moyen** / Fort / Très fort	Aucune / **Protection** / Natura 2000
Cortège des reptiles des milieux semi-ouverts (Couleuvre verte et jaune, Lézard des murailles, Lézard vert)	**Faible** / Moyen / Fort / Très fort	Aucune / **Protection** / Natura 2000
Cortège des amphibiens (Pelophylax sp., Triton palmé)	**Moyen** / Fort / Très fort	Aucune / **Protection** / Natura 2000
Cortège des oiseaux des milieux semi-ouverts (Cisticoles des joncs, Tarier pâtre)	**Moyen** / Fort / Très fort	Aucune / **Protection** / Natura 2000
Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus*	**Faible** / Moyen / Fort / Très fort	Aucune / **Protection** / Natura 2000
Lapin de Garenne *Oryctolagus cuniculus* (espèce patrimoniale)	**Moyen** / Fort / Très fort	**Aucune** / Protection / Natura 2000

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



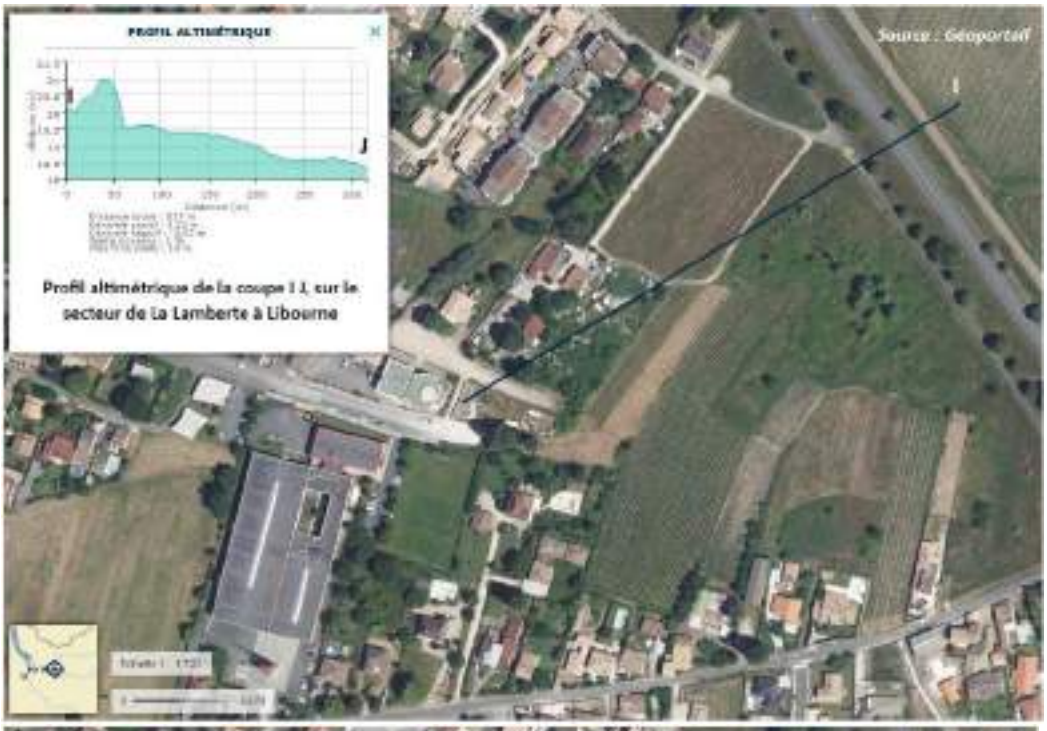


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Profil altimétrique de la coupe IJ, sur le secteur de La Lamberte à Libourne



Profil altimétrique de la coupe KL, sur le secteur de La Lamberte à Libourne

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le secteur de La Lamberte est un vaste terrain de Libourne à l'intérieur de la rocade. Il est délimité par la rocade, la route de Saint-Emilion, la route de La Lamberte et leurs franges. Le site d'étude se présente comme un résidu de terrains agricoles « coincé » entre la RD 1089 au nord-est, et des espaces urbains le long des voies de communication (chemin du Casse, rue du Général de Monsabert, rue de la Lamberte, route de Saint-Emilion). Le site est limitrophe d'équipements structurants aussi bien au niveau communal, intercommunal voir départemental : l'hôpital Robert Boulin, le stade Robert Boulin, le pôle emploi.	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site est partiellement concerné par l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR), sur sa frange Est (cartographie ci-après, source Atlas des Patrimoines).







Vues sur le site de La Lamberte, depuis la Rue de la Lamberte (source : Google Street View / juin 2022)



Vue sur le site depuis le Chemin du Casse (*source : Google Street View / juin 2022*)



Vue sur le site depuis la D1089 (*source : Google Street View / juin 2022*)

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

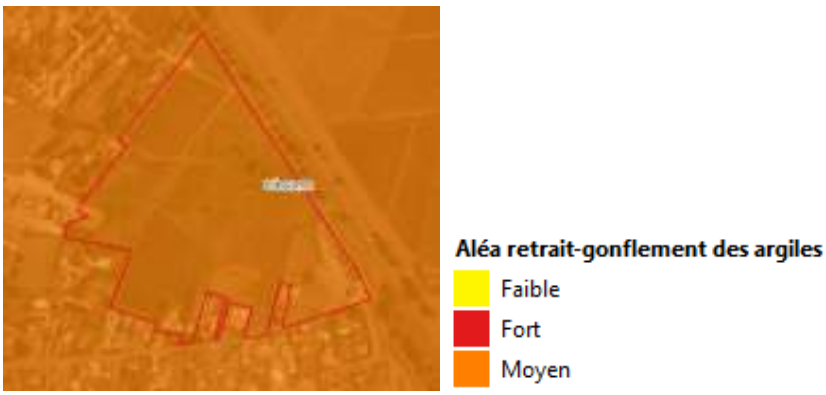


Vue sur la rue de La Lamberte (*source : Google Street View / juin 2022*), en direction de l'Ouest



Vue sur la rue de La Lamberte (*source : Google Street View / juin 2022*), en direction de l'Est

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde (D1089 : classe 3 / 100 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non	moyen



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Ferré (SNCF Réseau)
2
Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)
5 (10 m)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

La mutation du site va induire l'urbanisation de milieux naturels et semi-naturels, avec pour corollaire une perte d'habitats pour la biodiversité locale.

Afin de réduire les incidences, des mesures de réduction sont proposées en première intention :

- L'aménagement du site devra prendre en compte la présence du Lour. Celui-ci doit être conservé. Aucune rupture de continuité n'est autorisée. De plus, un recul de constructibilité est attendu le long du cours d'eau dans sa partie à ciel ouvert.
- L'OAP demande qu'une lisière périmétrale soit créée et plantée, le long des limites du site. Cette bande végétalisée de 4 m de large devra être paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. Une attention particulière est requise quant au choix des espèces utilisées afin de limiter la concentration de celles présentant un fort potentiel allergisant, et d'éviter les espèces présentant un caractère exotique et/ou envahissant. (cf. guide établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine »).
  - Par ces modalités d'aménagement, il s'agit de proposer des espaces propices à l'accueil de la biodiversité locale (notamment de l'avifaune, des insectes et micromammifères comme le Hérisson d'Europe), inféodées aux milieux urbains.
- Il est attendu que les clôtures permettent la circulation de la petite faune.
  - Les installations militaires peuvent induire la mise en œuvre de clôtures spécifiques, afin de sécuriser le personnel et les équipements. L'OAP ne demande pas la création de clôtures grillagées (ce qui pourrait éventuellement être incompatible avec les obligations futures du site) mais demande toutefois qu'elles permettent la circulation de la petite faune. Des aménagements particuliers pourront être conçus à cet effet, lors de la réalisation de l'opération.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Comme l'indique la partie portant sur les caractéristiques du site, des zones humides ont été mises en lumière à la faveur des investigations écologiques réalisées par BIOTOPE et EGEH (superficie cumulée : 9970 m²). A ce stade, le projet d'aménagement du site n'est pas connu, ne permettant ni d'apprécier avec finesse les incidences sur les zones humides, ni de proposer des mesures adaptées et opérationnelles. Toutefois, l'OAP demande :

- la prise en compte des enjeux environnementaux, en particulier la présence de zones humides : l'OAP édicte que l'aménagement du site prenne en compte la présence de la zone humide, afin d'éviter autant que possible les impacts sur cette dernière.
- que l'aménagement propose un ensemble urbain qualitatif. Il prendra appui sur les caractéristiques éco paysagères du site (ruisseau, zone humide…) afin d'en faire des composantes à part entière de l'aménagement du site.

Conjointement, le règlement du PLUi impose un taux minimal d'espace en pleine terre de 40% de la superficie d'assiette du projet. Ainsi, la superficie de pleine terre sera au minimum de 2,3 ha. D'un point de vue mathématique, l'aménagement du site peut préserver l'intégralité des ZH identifiées.

➢ En travaillant sur les notions de « compatibilité » (via l'OAP) et de « conformité » (via le règlement écrit), le PLUi met en place des mesures complémentaires qui contribueront à réduire les incidences sur les zones humides. Il s'agit ici de rendre compatible la préservation des zones humides, tout en permettant la mutation ultérieure de La Lamberte, et dans l'attente d'études réglementaires complémentaires (dossier Loi sur l'Eau notamment).

De même, le rapport établi par BIOTOPE met en évidence la présence potentielle d'**Ail rose**. Cette espèce protégée est associée à un enjeu écologique évalué comme « moyen » par BIOTOPE. L'OAP de la Lamberte, prend en compte cette donnée et demande que l'aménagement du site évite prioritairement la/les station(s) de l'Ail rose, si la présence de l'espèce est confirmée. Si l'aménagement du site ne peut éviter la/les station(s) de l'espèce, doivent être mises en œuvre des mesures compensatoires, via la transplantation des bulbes sur un site d'accueil.

➢ L'OAP de La Lamberte intègre l'enjeu potentiel inhérent à l'Ail rose, et demande l'évitement des stations d'Ail rose. Le cas échéant, des mesures compensatoires peuvent être requises.
L'espèce étant jugée comme « potentielle », un indicateur de suivi est spécifiquement conçu dans le cadre du PLUi, visant à la réalisation d'investigations de terrain complémentaires, à mener à la période favorable à l'observation de l'espèce.

D'un point de vue paysager, le site ne témoigne pas d'enjeu particulier. Il est localisé le long de la D1089, et jouxte la piste cyclable attenante. Ses franges Sud et Est sont formées par les limites avec des zones résidentielles.

Afin de favoriser l'intégration paysagère du site et d'éviter la surexposition des futurs bâtis dans les vues proches et lointaines, des mesures complémentaires sont proposées dans le cadre de l'OAP de La Lamberte :

- L'OAP demande qu'une lisière périmétrale soit créée et plantée, le long des limites du site. Cette bande végétalisée de 4 m de large devra être paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies. Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies devront être composées de 3 essences au minimum.
- La lisière Est du site, longeant la RD1089, doit bénéficier d'un aménagement écopaysager de qualité. Sur cette frange, la haie doit présenter une forme pluristratifiée.
- La voirie devra être associée à un traitement paysager
- Un merlon paysager pourra être créé le long de la RD1089 afin de limiter la perception du site depuis l'espace public, ainsi que les nuisances sonores.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

La création de l'UIISC sur la Lamberte va générer l'urbanisation du site, et *in fine*, l'imperméabilisation de sols aujourd'hui naturels (c'est-à-dire non bâtis). Cette imperméabilisation va conduire à modifier les écoulements superficiels initiaux, avec une augmentation des débits (effets du ruissellement) et potentiellement la migration de polluants (hydrocarbures, particules…) vers les milieux récepteurs.

Afin de réduire les incidences liées aux eaux pluviales (EP), l'OAP de la Lamberte :

- demande qu'une attention forte doit être portée à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés de façon à répondre à une pluie de période de retour a minima de 30 ans. Ils devront privilégier l'infiltration des eaux pluviales.
- édicte que les espaces végétalisés / plantés soient le support d'une gestion hydraulique de différentes formes techniques alternatives (revêtement poreux, noue plantée, fossé… Ces espaces de gestion des eaux pluviales doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.
- requiert que les aires de stationnement non couvertes permettent l'infiltration des eaux pluviales et ne soient pas imperméabilisées.
- préconise de privilégier les formes courbes des bassins de gestion des EP (si créés), avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords sera alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.
    - ➢ Il s'agit ici de faire des aménagements de gestion des eaux pluviales des espaces plus favorables à la biodiversité locale, notamment celles inféodées aux milieux aquatiques (ex : amphibiens, odonates).

Ces mesures de première intention se conjuguent à la mesure imposée dans le règlement écrit du PLUi, et qui édicte un taux minimal d'espace en pleine terre de 40% en zone 1AUE.

Rappelons également qu'au regard de la superficie engagée, un dossier Loi sur l'Eau sera nécessaire pour l'urbanisation du site de La Lamberte. Des mesures proprement adaptées au projet seront alors émises, contribuant à la bonne gestion des eaux pluviales, et *in fine* à la réduction des incidences négatives.

Le site de La Lamberte ne présente pas d'enjeu particulier par rapport aux risques et nuisances.

La D1089 est classée en catégorie 3 selon le classement sonore défini par l'arrêté préfectoral girondin. Des mesures d'isolement acoustique peuvent être attendus (sur une bande de 100 m). Il s'agit de mesures constructives, qui sont obligatoires, mais qui dépendent de la vocation des bâtis qui seront réalisés sur le site de la Lamberte.

Par ailleurs, une bande tampon arbustive et paysagère est attendue le long de la RD1089, via l'OAP. De plus, il est préconisé la création d'un merlon paysager le long de la RD1089, en complément. Ces modalités d'aménagement sont de nature à réduire les perceptions sonores émises par la circulation des véhicules (absorption du son).

De plus, la création de l'UIISC sur la Lamberte va générer la juxtaposition d'un site dédié aux activités de la 4ème Unité, avec des zones à vocation résidentielle (zone UCb). Afin de réduire les potentiels conflits d'usages qui peuvent être associés, l'OAP propose les mesures réductrices suivantes :

- La création d'une lisière périmétrale plantée le long des limites du site, accompagnée d'une véritable bande tampon végétalisée de 4 m de large, paysagée, composée d'arbres de moyen développement et de haies (essences qualitatives) ;
- Un aménagement du site qui soit conçu de façon à permettre la cohabitation de plusieurs fonctions sur celui-ci (hébergements, ateliers de maintenance, bureaux, chenil…), et également à favoriser son intégration dans le contexte urbain existant (habitations)
- Les activités potentiellement bruyantes (ateliers de maintenance, chenil…) devront être à distance des logements (liés à la zone UCb) et hébergements (liés à la 4ème Unité).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Il s'agit ici de maîtriser les nuisances potentiellement émises sur le site, lors de son exploitation.

Enfin, le site présentant un besoin de renforcement de la défense incendie, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier (renforcement des PEI, …).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le PLUi met en place des mesures complémentaires contribuant à réduire les incidences sur l'environnement et à ne pas soumettre la population et les biens à des risques et nuisances notables. Au global, celles-ci sont évaluées comme potentiellement « faibles ». Concernant le volet « milieux naturels », les incidences sont toutefois évaluées comme potentiellement « moyennes », eu égard au caractère incertain de la bonne préservation des zones humides.
Les études réglementaires qui seront nécessaires pour permettre le projet sur le site de La Lamberte (notamment un dossier Loi sur l'Eau) permettront de concevoir des mesures adaptées au projet d'aménagement et plus opérationnelles.
Des investigations écologiques complémentaires sont également préconisées.

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la forte sensibilité des milieux présents (zone humide, Lour…)
- Si préservées en tout ou partie, balisage/mise en défens des zones humides préservées de l'aménagement ;
- Balisage / mise en défens du Lour et de ses abords ;
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.
- Investigations écologiques complémentaires pour statuer sur la présence / absence de l'Ail rose
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (Cf. carte ci-dessous)



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

La procédure de modification n°2 du PLU de Libourne associée au projet de la Lamberte, a été approuvée en octobre 2025. L'OAP proposée initialement dans le PLUi de la CALI est donc mise à jour, à la faveur des éléments figurant dans la modification approuvée.

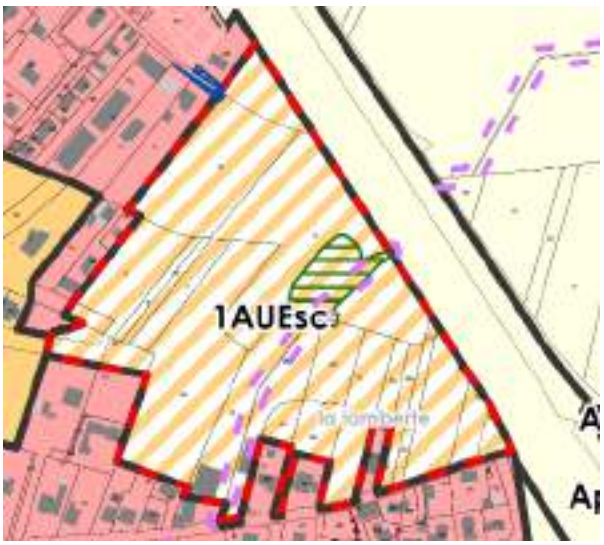
Notons que lors de la procédure communale, une étude L.111-6 du Code de l'Urbanisme a été produite.

A la suite de l'approbation de la modification n°2 approuvée du PLU de Libourne, le schéma d'aménagement proposé dans le PLU intercommunal devient le suivant :



Schéma d'aménagement proposé par le PLUi

Par ailleurs, le règlement graphique au niveau de La Lamberte, est modifiée afin d'intégrer les effets de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Libourne. Une zone humide fait l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : LIBOURNE

OAP « Le Verdet »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

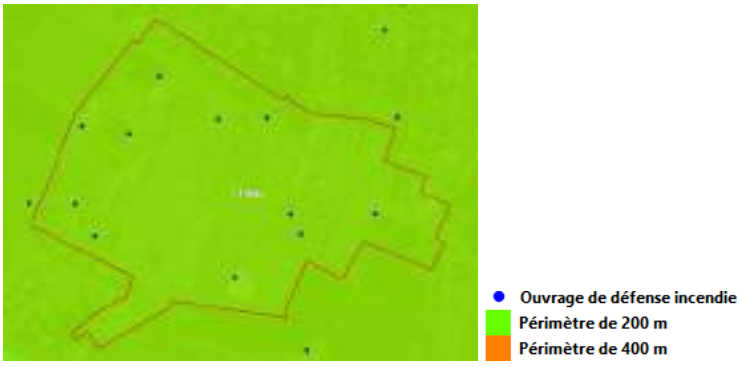
UYc et A

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

UX

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non.
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m)



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
➢ Le site est occupé par la zone commerciale du Verdet, comprenant notamment le centre commercial Carrefour, les enseignes Boulanger, Mac Donald's, Intersport… Le site est particulièrement artificialisé et minéralisé. Au regard de ces éléments, ce dernier n'a pas fait l'objet d'investigations de terrain dans le cadre du PLU intercommunal. En revanche, la partie en extension a bénéficié d'un passage sur le terrain par le bureau d'études SOLER IDE. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. Zone humide *in situ* : Aucune zone humide n'a été relevée selon les approches habitat et pédologique, sur la partie en extension.	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Habitats/Flore : La zone en extension est majoritairement composée de friches, jardins et de vignobles. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Plusieurs espèces exotiques envahissantes comme la Vergerette du Canada et le Sporobole tenace sont présentes.

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables à l'ensemble des groupes taxonomiques.

Préconisations du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE











Vues sur la zone économique existante

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le très vaste secteur commercial du Verdet constitue un des pôles commerciaux d'entrée de ville les plus important de la Communauté d'Agglomération à la fois par sa surface, mais également par son positionnement géographique en entrée de ville de Libourne le long de la D670 et proche de la D1089. Ce secteur a connu des mutations importantes au fil des décennies. Patrimoine architectural et/ou paysager : Le site n'est pas concerné par l'emprise de l'AVAP de Libourne (aujourd'hui appelé SPR).    Vue sur le secteur en extension depuis la limite de la zone commerciale existante, le long de la D670  Vue sur le secteur en extension depuis le rond-point de la D670	faible

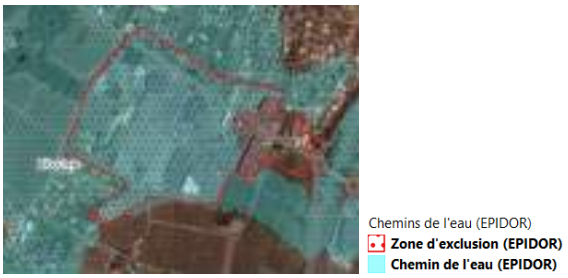
Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : D670 - Avenue du Général de Gaulle (classe 3 : 100 m), ainsi que la D1089 (classe 3 : 100 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

- Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non









Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Le site « Le Verdet » est une zone commerciale existante, et qui renvoie une image particulièrement minéralisée, la place du végétal étant particulièrement ténue sur le site. Les vues perçues depuis l'espace public sont peu qualitatives et la fonctionnalité peut être améliorée. Des ombrières photovoltaïques ont été installées ces dernières années, mais sur une petite partie de l'actuelle zone de stationnement. Il s'agit ici de pouvoir requalifier le site, avec un objectif de reconquête en termes de fonctionnalité et de perméabilité.

Afin de pouvoir répondre à ces objectifs, l'OAP émet les orientations d'aménagement suivantes :

- Les constructions doivent contribuer à créer une ambiance plus urbaine dans une logique de valorisation et d'insertion qualitative des espaces commerciaux.
- La requalification du site du Verdet doit s'accompagner d'une importante désimperméabilisation au niveau des aires de stationnement non couvertes.
- Une végétalisation et une plus grande perméabilité des espaces de stationnement non couvertes et des aires de retournement, est attendue. Pour l'ensemble du parc de stationnement non couvert, le taux global de perméabilité doit atteindre un minimum de 60%.
- L'ensemble des cheminements doux doivent être perméables.

Notons que ces orientations d'aménagement s'inscrivent dans les lignes directrices positives que fixe le règlement écrit du PLUi, et qui fait de la désimperméabilisation des sols un levier que la collectivité peut mobiliser pour toute demande d'urbanisme. A travers ces mesures, le PLUi va ainsi contribuer à réduire les effets de l'imperméabilisation des sols sur les milieux récepteurs (ex : dégradation de la qualité des eaux superficielles), tout en œuvrant à la lutte contre les ilots de chaleur urbains.

Par ailleurs, et comme évoqué précédemment, le site se montre perfectible en termes de fonctionnalité et

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

notamment de déplacements pour les piétons. La circulation de ces derniers n'est pas toujours aisée (d'autant plus lorsqu'il s'agit de familles), contribuant ainsi à des conflits d'usages potentiels, tout en créant un contexte accidentogène.

C'est pourquoi l'OAP édicte plusieurs orientations en ce sens :

- Des connexions douces (piétons, cyclables…) sécurisées doivent être renforcées dans une logique de maillage du site.
- Les connexions douces et cheminements doux internes au site, doivent bénéficier d'une signalétique spécifique et être facilement repérables, afin de faciliter la cohabitation entre les différents usagers (piétons, véhicules…). Ils doivent être conçus de façon à pouvoir permettre le déplacement sécurisé de tout public (enfant, personne âgée, personne en situation de handicap…) sur l'ensemble du site.

Concernant les risques et nuisances, l'OAP rappelle la présence de l'aléa « remontées de nappes souterraines » et préconise la réalisation d'études spécifiques, qui permettront de statuer sur la proximité de la nappe.

Par ailleurs, bien que le site ne soit a priori pas concerné par son application (eu égard à la vocation du site du Verdet), l'OAP indique que le site est concerné par le classement sonore de Gironde. En effet, « le Verdet » bénéficie de la proximité de la D670 (Avenue du Général de Gaulle) et de la D1089, toutes deux identifiées en classe 3 par l'arrêté préfectoral (mesures d'isolement acoustique sur une bande de 100 m de part et d'autre de ces axes).

Comme évoqué précédemment, le site du Verdet dispose aujourd'hui d'ombrières photovoltaïques, mais sur une surface contenue. Afin d'accompagner la mutation du site sur le plan énergétique et d'œuvrer à la lutte contre les émissions de GES, l'OAP appelle à recourir aux énergies renouvelables et vise les ombrières photovoltaïques, en vertu de l'importance des zones de stationnement. L'aménagement du site à cet effet, doit être pensé et conçu dans une logique d'ensemble. Il s'agit donc d'éviter une solarisation du site au coup par coup, et sans approche globale et collective.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ».





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Vergerette du Canada et Sporobole tenace

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'emprise de l'OAP est réduite au Sud, du fait d'une réduction de l'emprise de la zone UX. Le schéma d'aménagement est modifié en conséquence. Les orientations d'aménagement ne sont pas remises en cause.

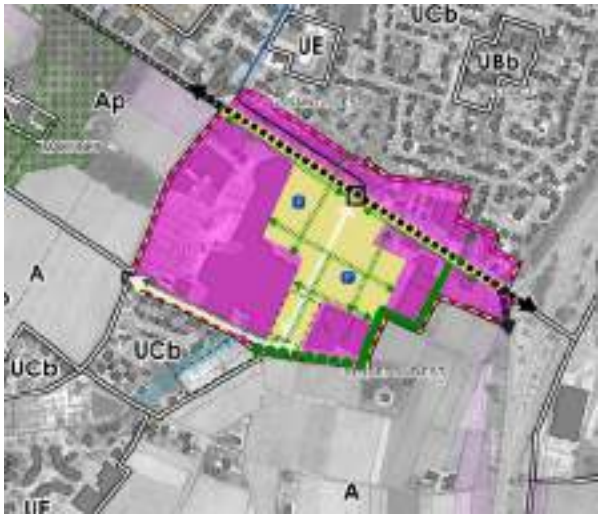
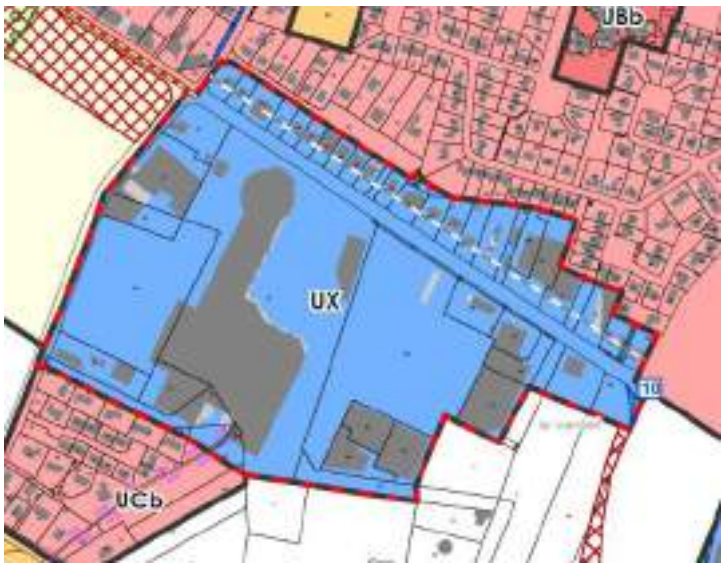


Schéma d'aménagement proposé



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

F. SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE

Commune : SAINT-ANTOINE-SUR-L'ISLE

OAP « Jamayau »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

U (carte communale)

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUE

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Le ruisseau de la Chaussée est localisé à plus de 50 m, et de l'autre côté de route D121 (rue Le Bau).
Type d'assainissement : collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m) mais gagnerait à être renforcé (commune à risque « feux de forêt » selon le DDRM girondin, et proximité de boisements au Nord).





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Aucune zone humide réglementaire n'a été inventoriée selon l'approche habitat. Aucun sondage n'a pu être réalisé, car la zone était inaccessible. Toutefois, l'étude bibliographique ne met en évidence aucune potentialité de présence de zone humide. Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de pâturages et de jardins. L'ensemble	modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

de la zone était inaccessible. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux.

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, micromammifères et insectes..

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Planter des haies avec des espèces locales et rustiques
- Eviter la plantation d'espèces exotiques envahissantes



Figure 244 : Cartographie des habitats de la ZAU 33373_1



Figure 245 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33373_1

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

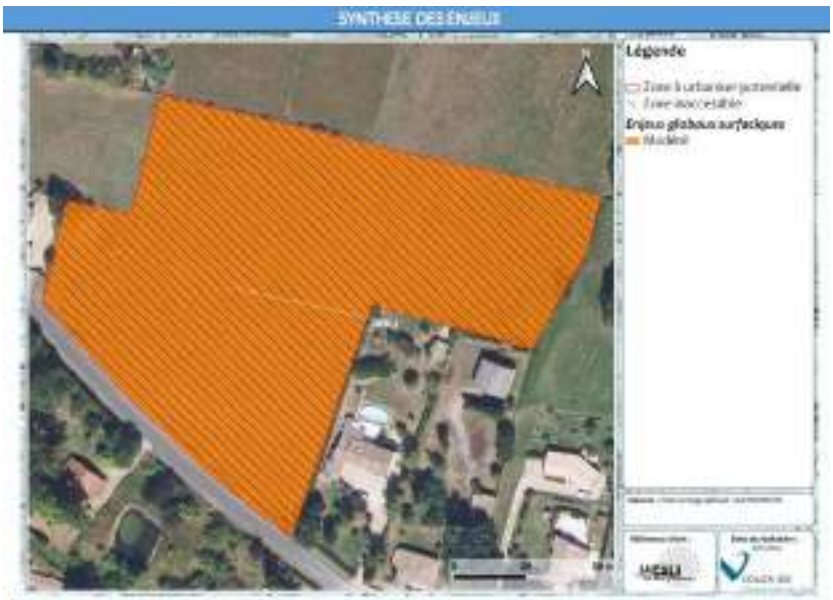
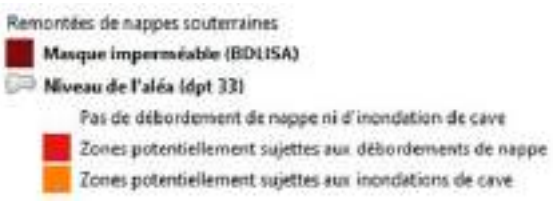


Figure 246 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33373_1

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Situé en frange extérieure de l'enveloppe agglomérée du bourg, le site longe la RD121 (rue de Verdun). Le site « Jamayau » constitue un site opportun pour le positionnement d'un équipement public et/ou d'intérêt collectif.. Patrimoine architectural et/ou paysager : /   *Vues depuis la D121*	faible

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux débordements de nappes Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : oui Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : non Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non   	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Fort
Moyen



Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)



Canalisations de transport de matières dangereuses
Produits chimiques
Hydrocarbures
Gaz naturel

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Les investigations écologiques réalisées par SOLER IDE ont mis en évidence l'absence d'enjeux marqués sur le site « Jamayau » de Saint-Antoine-sur-l'Isle.

Le site se caractérise par des milieux ouverts accueillant une faune inféodée à ces milieux, notamment des insectes, oiseaux et micromammifères. L'urbanisation du site va générer une perte d'habitat pour les espèces rencontrées. Aussi, afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, l'OAP émet les orientations suivantes :

- Une bande d'espace naturel doit être réalisée sous forme d'espace tampon sur la frange nord et est, et en fond de zone avec la limite de la zone agricole. Ainsi un recul des constructions et des aménagements est requis, d'un minimum de 10 m.
- Les haies à créer devront être vives, mixtes et épaisses, multistratifiées (plantation d'arbres, arbustes en pleine terre). Elles ne devront pas être monospécifiques, présenter un minimum de 3 essences, et privilégiant notamment le prunellier, le cornouiller sanguin et le rosier.
- Les espaces libres publics devront être paysagés *a minima* suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres à hautes tiges, d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE







Le site a vocation à accueillir un équipement public et/ou d'intérêt collectif. Comme l'indique l'OAP, une maison de retraite pourrait être envisagée. Si le site de « Jamayau » bénéficie de la proximité d'un ouvrage de défense incendie (à moins de 200 m), il gagnerait toutefois à être renforcé. En effet, la commune de Saint-Antoine-sur-l'Isle fait partie des communes identifiées comme étant « à risque feux de forêt » selon le DDRM révisé de Gironde. De plus, le site est localisé à proximité de vastes étendues boisées. Afin de réduire la vulnérabilité du site en cas d'incendie (y compris d'origine endogène), l'OAP propose les mesures suivantes :

- Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé(s) de « disponible(s) » selon le SDIS.
- L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier.
- Une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Ces mesures de réduction sont naturellement complétées par le respect des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), rappelées dans le règlement écrit du PLUi de la CDA du Libournais.



Extrait du DDRM girondin



Cartographie informative des OLD sur le secteur de Jamayau

Notons que compte tenu de la vocation du site, les zones de stationnement pourraient être importantes, et des bâtis avec une emprise au sol marquée pourraient être construits. Avec pour corollaire une imperméabilisation des sols forte et des eaux de ruissellement à gérer. Afin de réduire les incidences de ces dernières sur les milieux

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

récepteurs, le règlement du PLUi impose des mesures de réductions visant à une bonne gestion des eaux pluviales et le taux minimal d'EPT est fixé à 40% en zone 1AUE. Par ailleurs, l'OAP demande une végétalisation et une perméabilité des espaces de stationnement non couverts et des aires de retournement.

Concernant les risques, outre les feux de forêt, le site est potentiellement concerné par l'aléa de remontées de nappes souterraines. A l'instar des autres OAP, cet aléa est indiqué et l'OAP recommande de procéder aux études dédiées.

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Une attention particulière devra être portée à la bonne prise en compte du risque lié aux feux de forêt, au regard du contexte préexistant sur Saint-Antoine-sur-l'Isle (commune à risque selon le DDRM girondin), mais aussi de la vocation possible du site (maison de retraite) et de sa proximité avec des ensembles boisés.

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

G. SAINT-DENIS-DE-PILE

Commune : SAINT-DENIS-DE-PILE

OAP **« Grand Frappe »**

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvée.

Périmètre





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

A et Ah

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUXx

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non.

Type d'assainissement : Non collectif

Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, mais le renforcement de la défense incendie est nécessaire.





Défense incendie

- Ouvrage de défense incendie
- Périmètre de 200 m
- Périmètre de 400 m

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue communale. Description : Le site se compose d'une mosaïque de milieux généralement anthropisés : pâturages, prairies mésophiles de fauche, fourrés arbustifs, ronciers, haies arborées, vignes, cultures, chemins enherbés, jardins, bâtiments, zones imperméabilisées. D'une manière générale, le site ne présente a priori pas de sensibilité importante vis-à-vis de la faune et de la flore, mis à part au niveau des prairies mésophiles d'une part, et des fourrés et ronciers d'autre part. ZH botanique : Non. ZH pédologique : Non. Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Les prairies mésophiles et les fourrés et ronciers, sont potentiellement favorables à la nidification d'oiseaux (Cisticole des joncs, Linotte mélodieuse notamment). Ces éléments sont à conserver autant que faire se peut. 	Très Faible à modéré

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Grand Frappe » est localisé au Sud de la commune de Saint-Denis-de-Pile, à l'Est de la zone d'activités économiques existante « Grand Frappe ». Il est délimité par l'autoroute A89 au Sud, et par la voie ferrée à l'Est. Il jouxte des zones d'habitat. Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer.  *Vue depuis la route de Coudreau. Source : Google Street View*	Moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Habitations présentes en périphérie (à la limite Uh et 1AUx)

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : Site entièrement concerné par les inondations de cave. Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen. Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE : Non. Nuisances sonores : Le site est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : la voie ferrée (classe 2 / 250 m) et l'autoroute A89 (classe 2 / 250 m) Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.	Moyen

Remontées de nappe



Retrait et Gonflement des argiles



Nuisances sonores

Chemin de l'eau

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Ferré (SNCF Réseau)
2
Routier
2 (250 m)
3 (100 m)
4 (30 m)
5 (10 m)

Chemins de l'eau (EPIDOR)
Zone d'exclusion (EPIDOR)
Chemin de l'eau (EPIDOR)

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Remarque préalable :

Le site « Grand Frappe » est associé à une zone à urbaniser d'une superficie de plus de 10 ha. Au regard des dispositions du Code de l'Environnement telles que figurant en octobre 2024, l'aménagement du site aura pour corollaire des études règlementaires spécifiques (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau). Les mesures proposées ici seront ainsi complétées par des mesures ERC propres au projet d'aménagement qui sera réalisé réellement sur le site, et donc calibrées en fonction de ce dernier.

1/ Incidences / mesures sur la biodiversité

Les investigations écologiques réalisées par THEMA Environnement indique que le site « Grand Frappe » ne présente pas d'enjeu écologique marqué, à l'exception :

- Des ronciers et fourrés arbustifs, favorables à la reproduction d'espèces d'oiseaux dont la Linotte mélodieuse ;
- Des parcelles de prairies mésophiles, dominées par des graminées sociales (Fromental élevé, Folle avoine), propices à la reproduction de la Cisticole des Joncs, observée sur le site.

Les enjeux écologiques de ces habitats ont toutefois été évalués par THEMA Environnement comme étant « modérés ».

Afin de réduire les incidences sur la Linotte mélodieuse, le PLUi propose les mesures réductrices suivantes :

- Le fourré arbustif localisé au Sud-Ouest du site, identifié comme favorable à la reproduction de la Linotte mélodieuse, est préservé par le PLU : il fait l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 CU.
- L'OAP impose la création d'une bande tampon écopaysagère d'une profondeur minimale de 30 m, sur la lisière Sud de l'opération, et dans le prolongement du fourré arbustif à conserver. La composition botanique de cette zone tampon à créer devra s'appuyer sur celle composant le fourré arbustif : prunellier, cornouiller sanguin, rosier… Par cette mesure, l'OAP permet de développer des habitats propices à la nidification de la Linotte mélodieuse, et au-delà, aux espèces avifaunistiques nichant dans ce type de milieux. La composition botanique du fourré est également instillée dans l'orientation portant sur la création des nouvelles haies au niveau du site.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23 ·

Le site de « Grand Frappe » se caractérise également par la présence de prairie mésophile, habitat de reproduction possible de la Cisticole des joncs, contactée sur le site. Compte tenu de la position centrale de cet habitat au sein de la zone vouée à muter et de sa superficie (environ 3 ha), il est probable que l'habitat prairial soit au moins partiellement impacté par l'urbanisation future du site. A ce stade de la planification, il est difficile d'appréhender avec finesse les impacts sur l'espèce. En revanche, le PLUi propose les mesures réductrices suivantes *en première intention* :

- L'OAP édicte que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter autant que possible les impacts sur la prairie mésophile, eu égard à son rôle potentiel pour la nidification de l'espèce.
- L'OAP demande que les abords des plantations attendues au niveau de la bande tampon écopaysagère au Sud, soient végétalisés et gérés de façon à récréer des habitats de type « prairie mésophile ». Par cette mesure, l'OAP entend proposer de nouveaux secteurs favorables à la reproduction de la Cisticole des Joncs.
- En qualité de mesures d'accompagnement complémentaires, l'OAP préconise également :
  - la gestion douce des espaces libres communs et orientée de façon à maintenir / recréer des habitats de type « prairie mésophile » ;
  - le stockage sur site des terres excavées issues de la prairie mésophile de fauche, afin de conserver la banque de graines des graminées sociales présentes et permettre leur réensemencement sur site, le cas échéant. Il convient toutefois de souligner que le Fromental élevé et la Folle avoine, font partie des espèces évaluées comme présentant un fort potentiel allergisant par le RNSA (Réseau National de Surveillance Aérobiologique). Leur réutilisation sur le site doit donc être réfléchie afin d'éviter une concentration trop marquée.

Le PLUi émet également d'autres mesures de réduction des incidences sur la biodiversité locale, sur le site de « Grand Frappe » :

- Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…).
- La mise en place de gites artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments, est encouragée.
- En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.

Il s'agit ici de favoriser les habitats favorables aux espèces inféodées aux milieux aquatiques, afin que les individus d'espèces puissent y accomplir leur cycle biologique, en tout ou partie (ex : amphibiens). Par cette mesure, le PLUi propose de ne pas résumer les bassins à ciel ouverts à de « simples » ouvrages de gestion des eaux pluviales, mais bien que ces derniers apportent une plus-value pour l'expression de la faune locale.

Notons également que le règlement écrit indique, pour la zone 1AUXx, que les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Dans ce cas, ces dernières doivent être équipées de systèmes anti-reflets. Cette mesure réglementaire va contribuer à réduire les risques de collision de l'avifaune sur les bâtiments.

2/ Incidences / mesures par rapport aux nuisances et risques

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Le site de « Grand Frappe » jouxte en partie une zone résidentielle (UHb), sur sa frange Ouest. La juxtaposition d'une zone économique avec une zone d'habitat peut être à l'origine de conflits d'usages, notamment par du fait de nuisances sonores (liées à l'activité, aux passages de véhicules VL / PL…).



Contexte existant au niveau de la zone de contact entre la zone Uhb et la zone 1AUXx

Afin de réduire ces incidences, l'OAP de « Grand Frappe » demande que :

- la zone de contact avec le secteur UHb fasse l'objet d'un traitement particulier. L'aménagement écopaysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site à vocation économique.
- En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.
- Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à :
  - limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit ;
  - maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UHb et A).

Le site de « Grand Frappe » est également situé à proximité de deux infrastructures terrestres structurantes : l'A89 et la voie ferrée. Celles-ci sont classées au titre du classement sonore de Gironde, en catégorie 2 (secteur affecté de 250 m). Dans les secteurs sonores correspondants, un isolement acoustique s'impose. Le site est destiné à l'accueil d'activités économiques (notamment artisanales), et n'est donc directement concerné par l'application de l'arrêté préfectoral. En revanche, des logements sont autorisés s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. C'est pourquoi l'OAP rappelle que le site de « Grand Frappe » est concerné par l'application de l'AP girondin.

Par rapport aux risques, le site de « Grand Frappe » est potentiellement sujet aux remontées de nappes. Ce point et rappelé dans l'OAP, et la conduite d'études spécifiques est préconisée afin de mettre en œuvre des mesures constructives adaptées le cas échéant.

Par ailleurs, eu égard à la vocation économique du site, un risque d'accident entrainant un incendie est possible. Toutefois, « Grand Frappe » bénéficie de la proximité de plusieurs ouvrages de défense incendie, mais nécessitant néanmoins un renforcement. L'OAP édicte conjointement plusieurs orientations visant à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie :

- L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site en tout point de ce dernier.
- l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé(s) de « *disponible(s)* » selon le SDIS.
- Concernant la végétalisation du site, une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Naturellement, d'autres mesures pourront être nécessaires au regard des activités qui seront accueillies sur le site, et de la réglementation qu'elles devront potentiellement respecter (ex : ICPE).

3/ Autres

L'urbanisation du site économique va générer des besoins en énergie sur le site. Afin de maîtriser ces derniers, le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est demandé par l'OAP (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Cette orientation est complétée par les dispositions figurant dans le règlement écrit, notamment celle visant à favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle.

Sur le plan paysager, le site s'inscrit dans un contexte qui ne témoigne d'aucun enjeu marqué. En revanche, il va conduire à la modification des vues perçues depuis l'espace public, et notamment la D22E2, avec des bâtiments qui peuvent se surimposer dans les vues proches. Afin de réduire ces incidences, l'OAP demande un recul de 10 m minimum depuis la départementale. Celui-ci devra être végétalisé, planté et entretenu.

Sur le site de « Grand Frappe », les incidences négatives sont fortement dépendantes du maintien (en tout ou partie) des prairies mésophiles localisées au centre de l'opération d'aménagement. En effet, ces habitats constituent un habitat de reproduction pour la Cisticole des joncs. Le PLUi a émis une série de mesures de première intention, afin de réduire les impacts potentiels sur l'espèce. Il en est de même pour la Linotte mélodieuse, les fourrés arbustifs ayant notamment été conservés. Des mesures pour la phase de travaux sont également proposées ci-après, et notamment l'adaptation du calendrier de travaux dans le but d'éviter la destruction d'individus d'espèce ou leur dérangement pendant les périodes les plus sensibles.

Ainsi, sur la thématique des milieux naturels, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLU sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « moyennes », mais néanmoins incertaines à ce stade de la planification.

Concernant les autres thématiques, le PLU propose des mesures de réduction dans l'OAP, complémentaires de celles figurant dans le règlement écrit et qui conforment la zone 1AUx. Les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLU, sont évaluées comme potentiellement « faibles ».

Toutefois, comme précisé dans la remarque préalable, la superficie allouée à la zone 1AUx est supérieure à 10 ha. Comme le précise l'OAP, l'ouverture à l'urbanisation du site sera associée à une opération d'aménagement d'ensemble sur cette même surface. Des études réglementaires seront alors nécessaires, en vertu du Code de l'Environnement. Dans ce cadre, des mesures supplémentaires et *adaptées au projet* seront émises, visant à proposer un projet de moindre impact environnemental.

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation

- Balisage / mise en défens du fourré arbustif conservé (identifié au titre du L.151-23 CU)
- Balisage / mise en défens du/des secteurs de prairies mésophiles maintenus, le cas échéant
- **Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;**
- Information du personnel de chantier de la sensibilité des habitats naturels conservés
- Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels proches et jardins privés proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Gestion adaptée des espèces exotiques et/ou envahissantes : Vergerette du Canada, Robinier faux-acacia

☞ **Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal**

La zone à urbaniser 1AU est réduite. La partie exclue est associée à une réserve foncière.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Le schéma d'aménagement est adapté en conséquence.

Les orientations d'aménagement visant l'intégration environnementale du site, demeurent.



Schéma d'aménagement proposé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune : Saint-Denis-de-Pile

OAP « Saint-Exupéry »

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Saint-Denis-de-Pile a été approuvée.

Périmètre

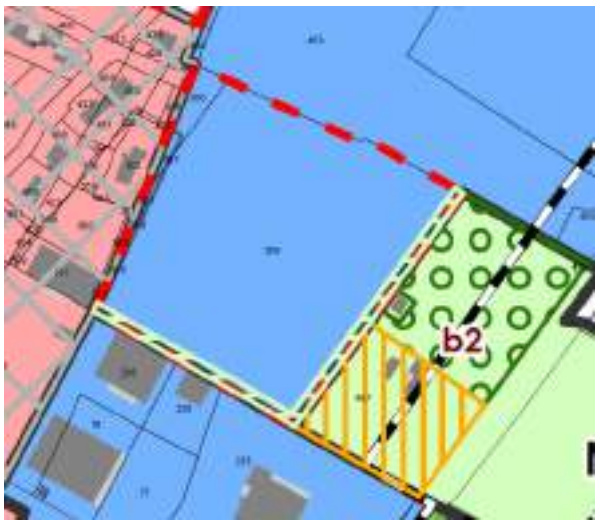


Zonage du document en vigueur

1AUXc

Zonage et vocation proposés pour le PLU (à l'arrêt)

UXc



Zonage du PLUi à l'arrêt

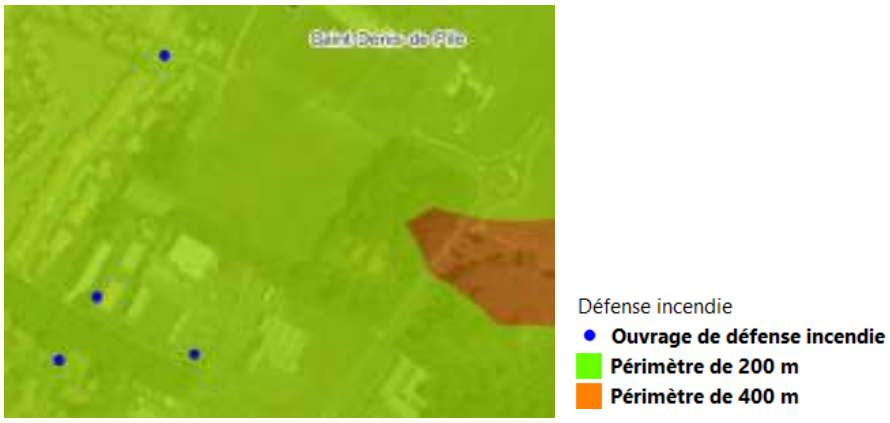
Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : Non, mais un fossé est identifié au nord du site d'après les investigations écologiques.

Type d'assainissement : Collectif.

Proximité d'un captage AEP : Non.

Proximité d'un ouvrage de défense incendie : Oui, à moins de 200 m.



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études THEMA Environnement sur l'emprise investiguée	Enjeu
Zonages réglementaires ou d'inventaire : Aucun zonage Réglementaire ou d'inventaire. Trame verte et bleue : Hors éléments identifiés au titre de la Trame Verte et Bleue communale. Description : Le site se situe entre un ensemble d'habitations et de bâtiments commerciaux. Ce site est majoritairement occupé par une friche herbacée et comprend également une haie arborée à Chêne pédonculé et une haie mésohygrophile sur les limites Est et Sud. On observe également des ronciers, associés aux haies. A noter la présence d'un fossé au nord des friches herbacées, composé d'un cortège floristique avec des espèces de large amplitude écologique (comme la friche herbacée). D'une manière générale, le site ne présente à priori pas de sensibilité importante vis-à-vis de la faune	Très Faible à modéré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

et de la flore, mis à part au niveau des haies situés au Sud et à l'Est, et des ronciers. Ils sont susceptibles d'accueillir la nidification d'oiseaux protégés et surtout menacés comme le Pic épeichette.

ZH botanique : Non.

ZH pédologique : Non.

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site : Conserver les haies et ronciers, autant que faire se peut.





Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site « Saint-Exupéry » est localisé entre le bourg de Saint-Denis-de-Pile, au Sud, et le	Faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

centre commercial Intermarché attenant au Nord. En lien avec l'OAP « Haut-Mexant », il s'agit d'un secteur stratégique desservi par la rue Antoine de Saint-Exupéry, sur laquelle des aménagements ont été réalisés en vue de faciliter les mobilités douces et les transports en commun (piste cyclable, arrêts de bus, …).

Patrimoine architectural et/ou paysager à considérer : Aucun élément à considérer.

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : Hors PPRI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : concerné en partie par les inondations de cave sur le sud du site Aléa mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : commune non concernée Proximité ICPE : Non. Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures terrestres de Gironde Autres : • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : Non. • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : Non.	Moyen

Remontées de nappe



Retrait et Gonflement des argiles

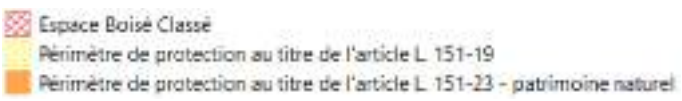


Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

Comme le montrent les investigations de THEMA Environnement, le site ne présente pas d'enjeux écologiques marqués. Toutefois, les haies et ronciers présents sur les franges Est et Sud témoignent d'un certain intérêt pour la nidification des oiseaux. Afin de maintenir la capacité d'accueil de ces habitats pour l'avifaune locale (entre autres), le PLUi associe ces formations à une identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur préservation sera ainsi garantie durablement, ce qui contribuera à créer un maillage végétal intéressant puisque :

- le boisement de feuillus attenant bénéficie d'un zonage N, doublé d'un EBC.
- le jardin privatif qui jouxte le site est associé à l'outil L.151-19 CU.





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Zonage N mobilisé sur la parcelle adjacente

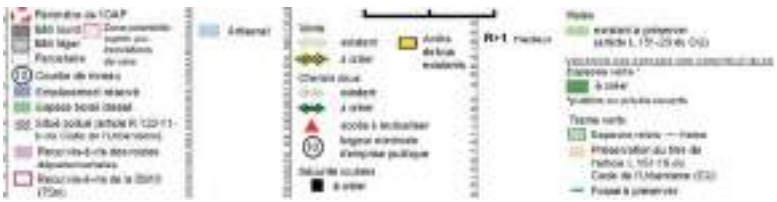
L'OAP propose également le renforcement de la présence du végétal via la plantation de haies vives, mixtes et épaisses, ce qui permettrait une intégration écopaysagère qualitative et s'inspirant du contexte environnant. Du fait de la présence de la poche boisée attenante au site « Saint-Exupéry », l'OAP propose des modalités d'aménagement concourant à réduire les incidences sur la faune nocturne (ex : chiroptères, insectes…) : éclairage vers le sol, horloge crépusculaire… L'éclairage *direct* du boisement est par ailleurs interdit.
Le site se caractérise également par la présence d'un fossé sur la frange Nord, le long de la rue Antoine de Saint-Exupéry. L'OAP édicte sa préservation, et impose un recul de l'urbanisation le long de ce dernier d'une profondeur minimale de 10 m. Toutefois, les modalités d'aménagement font que la voirie à créer pourrait induire une rupture de la continuité hydraulique. Aussi, en cas de franchissement du fossé à cette fin, les aménagements devront veiller à permettre la libre circulation des espèces. L'OAP impose ainsi la transparence écologique et hydraulique des aménagements.

S'agissant d'une zone à vocation économique (artisanat, commerce), des aires de stockage des déchets pourraient être nécessaires. Dans certains cas, celles-ci renvoient une image peu qualitative du site, du fait d'un traitement paysager faible, voire absent. Afin de maîtriser les incidences négatives sur le paysage urbain, l'OAP demande que les aires de stockage bénéficient d'une intégration paysagère soignée, via un usage opportun de la végétation sur le site.

Comme précédemment, l'OAP indique que le site est potentiellement sujet au phénomène de remontée de nappes, et appelle à la mise en œuvre de mesures constructives le cas échéant.

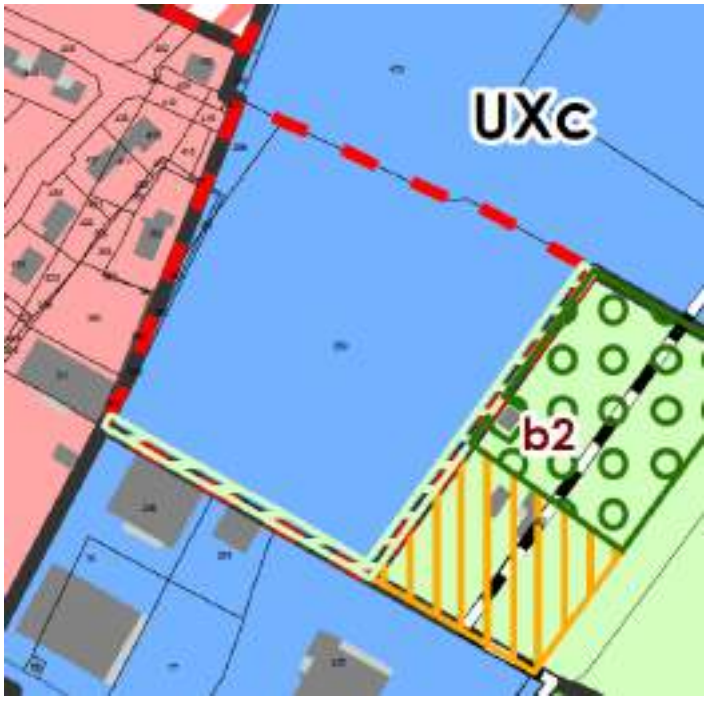
Globalement, les incidences négatives attendues suite à la mise en œuvre du PLU sur ce site, sont évaluées comme potentiellement « faibles »





Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux et/ou d'exploitation
- Protection / mise en défens des formations arborées conservées sur les franges Est et Sud du site, ainsi que de leurs lisières - Protection / mise en défens du fossé situé le long de la rue Antoine de Saint-Exupéry (au Nord) - Eviter l'abattage d'arbres, le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ; - Mesures permettant d'éviter les pollutions des milieux naturels et jardins d'habitation proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. - Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Vergerette du Canada



Zonage du PLUi à l'approbation

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

H. SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES

Commune : SAINT-MEDARD-DE-GUIZIERES
OAP « Grands Champs de Bergerie »

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document en vigueur

AUi

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUXy

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : oui : le ruisseau du Cabassin (cours d'eau temporaire) est répertorié en limite Sud du site.
Type d'assainissement : bénéficie de la proximité du réseau collectif
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais gagnerait à être renforcé de façon significative





Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
☞ Des prospections écologiques ont été menées sur le site par le bureau d'études ARTELIA, afin de dresser un état des lieux écologique *in situ* (porté par la CALI). Ces éléments de connaissance récents (2022) ont été repris par le bureau d'études SOLER IDE. Zonages réglementaires ou d'inventaire : non Trame verte et bleue : le site intersecte un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides, identifié dans la Trame Verte et Bleue Zone humide identifiée *in situ* : Une zone humide réglementaire a été inventoriée selon	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

l'approche habitat. Plusieurs sondages pédologiques réalisés par un autre bureau d'études se sont révélés positifs. La mare, le fossé et de cours d'eau sont à considérer comme des milieux aquatiques.

Flore : Une espèce patrimoniale a été recensée à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Il s'agit du Chardon crépu, qui est jugé potentiel sur la ZAU. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux.

Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées sur et à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sont particulièrement favorables aux oiseaux, aux micromammifères, aux insectes, reptiles et amphibiens

Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Eviter les zones humides
- Eviter les zones à fort enjeu
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Préserver les milieux aquatiques
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes



Trame Verte et Bleue
RB humides
RB boisements



Figure 289 : Cartographie des habitats de la ZAU 33447_4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 9: Cartographie des habitats naturels sur l'aire d'étude immédiate



Figure 290 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33447_4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 291 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33447_4

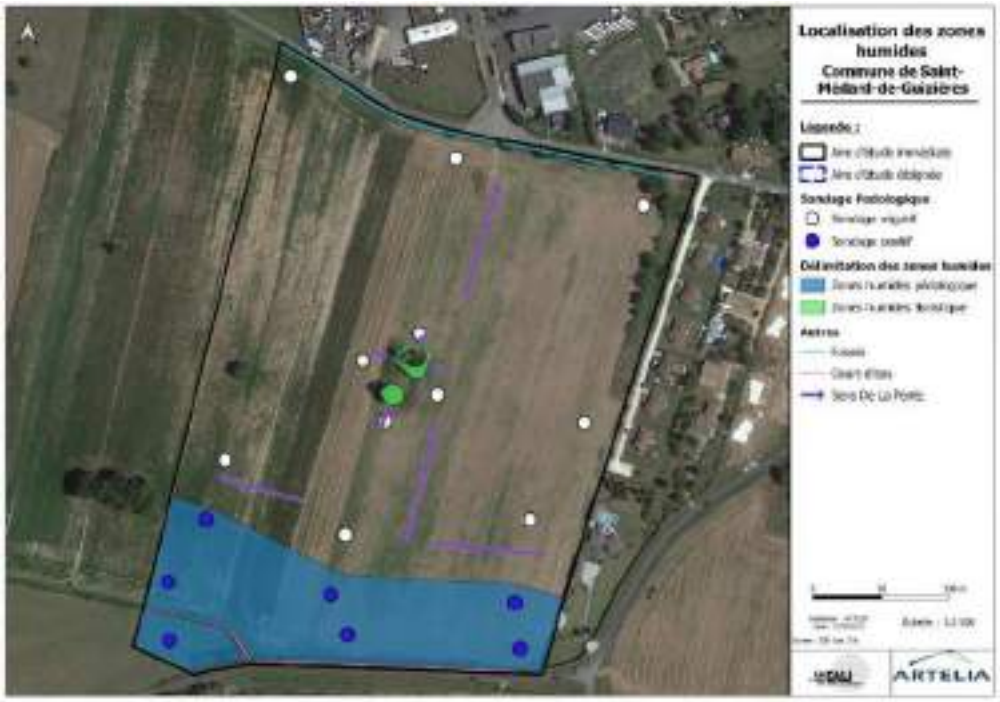


Figure 11 : Localisation des zones humides réglementaires

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

6. CONCLUSION

Le projet consiste en l'aménagement d'une ZAC sur le secteur défini. Dans ce contexte de projet, un diagnostic écologique partiel a permis d'inventorier et de caractériser les milieux naturels, la faune et la flore présente sur l'aire d'étude du projet. Ainsi, les milieux présentant un caractère semi-naturel, à l'interface entre des espaces en déprise agricole et les aménagement urbains.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur la zone d'étude immédiate, en revanche la mare située au milieu des grandes cultures sous l'îlot de Saules blancs, le cours d'eau du Cabessin, et le réseau de fossés temporaires présentent de forts enjeux faunistiques en terme de zone de reproduction, d'alimentation et de transit des amphibiens et odonates. De plus, les haies, fourrés et alignements d'arbres présentent quant à eux de forts enjeux pour l'avifaune des cortèges semi-ouverts et arbustifs, avec la présence avérée de la nidification d'une espèce à très fort enjeu : le Moineau friquet. Ces milieux sont également des zones favorables à l'hivernation de l'herpetofaune (reptiles et amphibiens).
L'arbre isolé dans la culture située à l'Est du projet, présente un intérêt faunistique important tant en terme de zone de repos pour les rapaces qu'en potentialité pour des espèces nicheuses, ou encore des insectes saproxyliques à enjeux. Sa préservation et conservation lors de l'élaboration du projet est fortement recommandée.
Notons globalement que la zone d'étude est occupée majoritairement par une grande culture (reconnue comme zone de transit) et que les habitats naturels à enjeux écologiques significatifs, sont ponctuels et en faible proportion.

Le cortège d'espèces animales associées à cette mosaïque d'habitats a été inventorié et caractérisé. Les espèces patrimoniales et protégées ainsi que leurs habitats et la sensibilité écologique globale du site ont été étudiées. Il en ressort principalement que la faune associée aux milieux semi-ouverts et arbustifs présente un enjeu fort concernant les oiseaux et les reptiles et un enjeu moyen pour les mammifères, odonates et amphibiens au vue des présences avérées et potentielles.

Ainsi, l'ensemble des habitats présentent des enjeux faunistiques en terme de zone de transit, d'hivernage ou d'alimentation pour les différents groupes établis sur l'aire d'étude. Ces fonctionnalités de la zone d'étude devront être prises en compte et préservées dans la conception du projet.

Le projet de ZAC de Laveau devra ainsi faire preuve d'une vigilance particulière au regard des habitats présents sur l'aire d'étude et potentialités de présence d'espèces protégées, avec la mise en place de mesures particulières et l'adaptation des protocoles prévus afin d'éviter toute dégradation du milieu et des espèces associées, ou encore la propagation d'espèces végétales invasives.

Ainsi, dans un contexte environnemental et réglementaire de plus en plus contraint, il apparaît important de garantir l'intégration de l'environnement dans le projet en limitant les impacts potentiels et en alimentant la réflexion autour de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement. Pour rappel, la compensation n'est à considérer qu'en dernier recours dans le cas où des impacts résiduels persistent malgré la mise en œuvre de mesures d'évitements et de réductions. C'est pourquoi, il est important d'apporter aux services de l'Etat des éléments de réflexion concernant toutes les solutions envisagées pour EVITER les impacts, avant de consentir à une réduction de ces derniers, en l'absence d'adaptation possible du projet.

Pour conclure, la qualification des enjeux de biodiversité potentiels au droit du site d'étude sur la base des enjeux intrinsèques des espèces et des habitats informe sur les besoins potentiels de réaliser des inventaires 4 saisons supplémentaires. Cela permettrait d'appuyer les données récoltées, et de conclure quant aux enjeux potentiels évalués aux droits du projet.

Par ailleurs, des incidences résiduelles sur les habitats naturels d'espèces protégées sont à attendre (fourrés rudéraux, bosquets). Ainsi, un dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées sera probablement nécessaire.

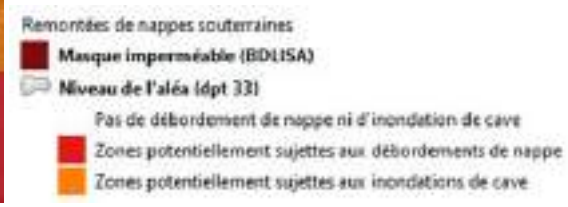
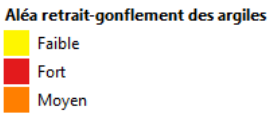
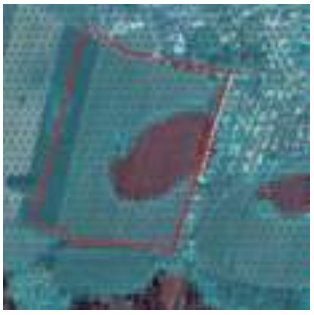
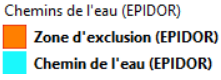
Extrait des éléments associés au projet de zone d'activités économiques, et mis à disposition par la collectivité dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : Le site des Grands Champs de Bergerie se situe en continuité sud de la zone d'activités de Petite Nauve. Il s'agit de proposer de nouvelles offres d'implantations économiques sur ce site qui bénéficie déjà des aménagements réalisés pour accéder à la RD1089. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  *Vue depuis le chemin des Bergeries à l'Est du site*	faible

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Vue depuis le chemin des Bergeries à l'Ouest du site

Risques et nuisances	Enjeu
Risque inondation : hors emprise PPRi, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : le site est sujet potentiellement aux débordements de nappes et inondations de caves Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : oui, l'ICPE « Transports VANDERMEERSCH et VANDERMEERSCH V.I », soumise à enregistrement (en exploitation sans titre). D'après Géorisques, il s'agit d'un site automobile. Nuisances sonores : non concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : dans la zone d'exclusion. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non       	moyen

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Vue sur l'ICPE existante, et localisée à proximité du site de « Grands champs de Bergerie »

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures proposées

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques réalisées sur le site mettent en évidence la présence de plusieurs enjeux écologiques : des zones humides et des habitats permettant l'expression de l'avifaune locale (notamment le Moineau friquet) ou encore les insectes saproxyliques à enjeu.

Sans mesures adaptées, l'urbanisation du site pourrait conduire à la destruction de ces milieux naturels et à la perte d'habitat pour l'accueil des espèces qui leur sont inféodées. C'est pourquoi le PLUi identifie les zones humides et les dote d'un classement au titre de l'article L.151-23 CU. Ce même outil protecteur est également mobilisé pour :

- les alignements d'arbres et fourrés car ils constituent un habitat pour la nidification du Moineau friquet et d'hivernation pour l'herpétofaune ;
- l'arbre isolé mis en évidence par les investigations écologiques menées sur site.

Le site témoigne également de la présence :

- D'un fossé localisé sur la frange Nord du site
- du ruisseau du Cabassin (cours d'eau temporaire), répertorié en limite Sud du site. Celui-ci est donc couvert par l'outil L.151-23 CU mobilisé dans le règlement graphique, et qui s'applique sur une profondeur d'environ 60 m (jusqu'à environ 80 m). Le maintien de cette zone tampon, qui prend les traits d'une zone humide, va contribuer à limiter les pressions d'origine anthropiques sur le cours d'eau.

Rappelons également que les dispositions figurant dans le règlement écrit par rapport aux cours d'eau et fossés, s'appliquent également.

Afin de réduire les incidences sur le fossé, l'OAP conçue pour ce site demande la conservation de ce fossé. En cas de franchissement pour la voirie, la continuité hydraulique et écologique doit être maintenue (transparence de l'ouvrage).

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Afin de réduire les incidences sur la biodiversité locale, et de participer à l'intégration paysagère du site, l'OAP émet notamment les modalités d'aménagement suivantes :

- Des écrans paysagers d'une épaisseur minimale de 10 mètres seront proposés dans le parti d'aménagement, au niveau des mitoyennetés, en plus des espaces verts. Ils prendront la forme de haies vives et épaisses, multi strates, et composées d'un minimum de 3 essences. Les plantations seront réalisées en pleine terre.
- Les espaces libres publics devront être paysagés à minima suivant le plan de composition de l'ensemble : plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes (haies et/ou plantations libres) et espaces végétalisés (couvre-sols, vivaces…).… L'OAP fait référence au guide du CBNSA afin que ces plantations soient qualitatives.
- Les haies devront être perméables à la petite faune.
- Les éclairages des aires de stationnement et voies d'accès, ainsi que des bâtiments, devront être conçus afin de limiter le dérangement de la faune locale (ex : projecteurs étanches à LED, orientation de l'éclairage vers le sol, horloge crépusculaire…). Il s'agit ici de prendre en considération la faune nocturne et de réduire les incidences induites par les émissions lumineuses potentielles.
- Sur les bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont prohibées, à l'exception des parois vitrées. Des dispositifs « anticollision » sont attendues sur les parois vitrées. Si site étant favorable à l'expression de l'avifaune, il s'agit ici de réduire les risques de collision des individus d'espèces.

Afin de réduire les effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols, notamment la dégradation de la qualité des eaux superficielles (présence du ruisseau du Cabassin au Sud du site, en Np), le règlement écrit du PLUi impose des dispositions spécifiques pour la gestion des eaux pluviales. L'OAP propose également la perméabilité des espaces de stationnement et des aires de retournement. En outre, en cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse. Ces mesures ont ici vocation à faire des ouvrages de gestion des eaux pluviales, des habitats favorables à l'accueil de la faune ayant besoin de milieux aquatiques pour accomplir, en tout ou partie, une partie de leur cycle biologique dans ces milieux (ex : amphibiens, odonates).

Par ailleurs, le site de « Grands Champs de Bergerie » jouxte en partie une zone résidentielle (UDb), sur sa frange Est. La juxtaposition d'une zone économique avec une zone d'habitat peut être à l'origine de conflits d'usages, notamment par du fait de nuisances sonores (liées à l'activité, aux passages de véhicules VL / PL…). Afin de réduire ces incidences, l'OAP de Saint-Médard-de-Guizières demande que :

- la zone de contact avec le secteur UDb fasse l'objet d'un traitement particulier. L'aménagement écopaysager devra être particulièrement soigné et conçu de façon à limiter très fortement les perceptions visuelles et les nuisances sonores du site à vocation économique.
- En cas de recours à des dispositifs lumineux destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer le site (façade principale des bâtiments, par exemple), ces derniers pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.
- Le réseau interne de voiries qui sera créé, ainsi que les aires de stationnements associées, devront être conçus de façon à :
  - limiter les manœuvres des véhicules (notamment poids-lourds) et à faciliter la gestion des flux de transit ;
  - maîtriser les nuisances sonores perceptibles par le voisinage (habitations en UDb).

Par rapport aux risques, le site de « Grands Champs de Bergerie » est potentiellement sujet aux remontées de nappes. Ce point et rappelé dans l'OAP, et la conduite d'études spécifiques est préconisée afin de mettre en œuvre des mesures constructives adaptées le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Par ailleurs, eu égard à la vocation économique du site, un risque d'accident entrainant un incendie est possible. Toutefois, « Grands Champs de Bergerie » bénéficie de la proximité d'un ouvrage de défense incendie, mais nécessitant néanmoins un renforcement assez marqué. L'OAP édicte conjointement plusieurs orientations visant à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie :

- L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site et de ses abords en tout point de ce celui-ci.
- l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé(s) de « *disponible(s)* » selon le SDIS.
- Concernant la végétalisation du site, une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Naturellement, d'autres mesures pourront être nécessaires au regard des activités qui seront accueillies sur le site, et de la réglementation qu'elles devront potentiellement respecter (ex : ICPE).

L'urbanisation du site économique va générer des besoins en énergie sur le site. Afin de maîtriser ces derniers, le recours à des dispositifs de production d'énergies renouvelables est demandé par l'OAP (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières…). Cette orientation est complétée par les dispositions figurant dans le règlement écrit, notamment celle visant à favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle.

Sur le plan paysager, le site s'inscrit dans un contexte qui ne témoigne d'aucun enjeu marqué. En revanche, il va conduire à la modification des vues perçues depuis l'espace public, et notamment le Chemin des Bergeries, avec des bâtiments qui peuvent se surimposer dans les vues proches. Afin de réduire ces incidences, l'OAP matérialise sur son schéma d'aménagement un écran paysager qui prendra la forme d'une haie plantée (doublée d'une orientation). Cette mesure est confortée par l'application du règlement écrit du PLUi car la zone économique de « Grands Champs de Bergerie jouxte une zone A. Ainsi, en zone 1AUx, « *quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage* ».

Globalement, les incidences potentielles attendues suite à la mise en œuvre du PLUi sur ce site, sont évaluées comme « faibles ». Par ailleurs, compte tenu de la superficie de la zone à urbaniser, des études spécifiques seront requises en application du Code de l'Environnement.







Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux
• Information du personnel de chantier de la forte sensibilité des milieux environnants • Protection par balisage / mise en défens des éléments à conserver : zones humides, arbre isolé, haies • Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile. • Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

Le classement au titre de l'article L.151-23 CU localisés sur les éléments situés au centre du site, est supprimé. L'identification de la zone humide au Sud du site au titre de l'article L.151-23 CU, est également supprimée.

L'OAP évolue également en proposant des hauteurs maximales différentes entre les parties Est et-Ouest du secteur de développement, en fonction de la proximité des habitations. L'orientation d'aménagement visant le maintien des espaces verts et libres de construction positionnés selon les principes du schéma, est conservée dans l'OAP. Mais la réduction de l'emprise de l'espace vert au niveau de la zone humide relevée au Sud du site par le bureau d'études ARTELIA, et figurant sur le schéma d'aménagement modifié, induit potentiellement l'aménagement et la constructibilité de celle-ci. Les incidences sur la zone humide sont donc potentiellement accrues, et donc estimées à « moyennes ».

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	



Schéma d'aménagement proposé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

I. VAYRES

Commune : VAYRES

OAP **« Camparian» /**

Remarque préalable (état *à l'arrêt* du PLUi de la CDA du Libournais) : Le site « Camparian » proposé dans le cadre du PLUi est une OAP figurant dans le PLU de Vayres, révisé récemment, et ayant fait notamment l'objet d'un retour de la MRAE Nouvelle Aquitaine suite à l'arrêt du PLU fin 2023. Le PLU intercommunal de la CDA du Libournais confirme l'OAP « Camparian », mais sur un périmètre élargi.

Remarque (état *à l'approbation* du PLUi de la CDA du Libournais) : Comme évoqué préalablement, la révision du PLU de Vayres a été approuvée.

Secteur





Zonage du PLUi à l'arrêt

Zonage du document arrêté (PLU révisé en phase administrative)

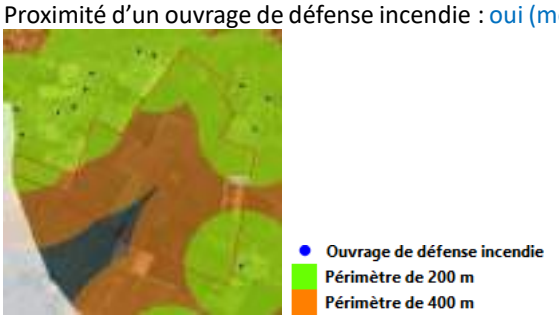
UX, 1AUX et A

Zonage et vocation proposés pour le PLUi (à l'arrêt)

1AUXy

Volet « Eau »

Proximité d'un cours d'eau : non. Toutefois, les investigations écologiques ont montré la présence d'un fossé au niveau du site, et qui traverse ce dernier selon un axe Est-Ouest.
Type d'assainissement : non collectif => les ERU devront être gérées vie des dispositifs autonomes, conçus et dimensionnés en fonction de la nature du projet, et répondant aux exigences règlementaires en vigueur.
Proximité d'un captage AEP : non
Proximité d'un ouvrage de défense incendie : oui (moins de 200 m), mais doit être renforcé de façon significative



Contexte écologique mis en évidence par le bureau d'études écologue	Enjeu
Remarque préalable : Le site a bénéficié d'investigations écologiques menées par le bureau d'études SOLER IDE, dans le cadre du PLUi. Il a également fait l'objet de prospection de terrain, réalisées par le bureau d'études CERAG, et portant spécifiquement sur les zones humides sur le critère sol (prospections en janvier 2022). Le site fait également partie des	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

secteurs ayant bénéficié d'une analyse dans le cadre de la révision du PLU de Vayres.

Zonages réglementaires ou d'inventaire : non
Trame verte et bleue : le site n'intersecte aucun réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue
Zone humide *in situ* : Les sondages pédologiques réalisés (notamment ceux du CERAG) indiquent la présence de zones humides sur la majeure partie du site investigué. Une zone humide a également été identifiée selon le critère habitat.
Flore / Habitat : Cette zone est majoritairement composée de vignobles, fourrés et prairie de fauche. Un fossé est également présent. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur et à proximité immédiate de la ZAU selon la bibliographie. Les espèces recensées sont des espèces communes et sans enjeux. Toutefois, plusieurs espèces déterminantes zones humides sont présente sur cette zone.
Faune : Plusieurs espèces protégées ou patrimoniales ont été recensées à proximité immédiate de la ZAU. Les habitats de la ZAU sur la partie Nord sont particulièrement favorables aux oiseaux, reptiles et amphibiens, invertébrés et micromammifères. Ceux de la partie Sud sont particulièrement favorables à l'ensemble des groupes taxonomiques. Plusieurs arbres favorables à la biodiversité sont présents.
Préconisation du bureau d'études écologue concernant l'aménagement du site :

- Eviter les zones humides
- Eviter les zones à fort niveau d'enjeu
- Limiter l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Conserver les milieux aquatiques
- Conserver les arbres
- Planter des haies avec des espèces rustiques et locales
- Eviter la propagation d'espèces exotiques envahissantes.

HABITATS, FAUNE, FLORE



Figure 373 : Cartographie des habitats de la ZAU 33539_3

SOLER IDE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

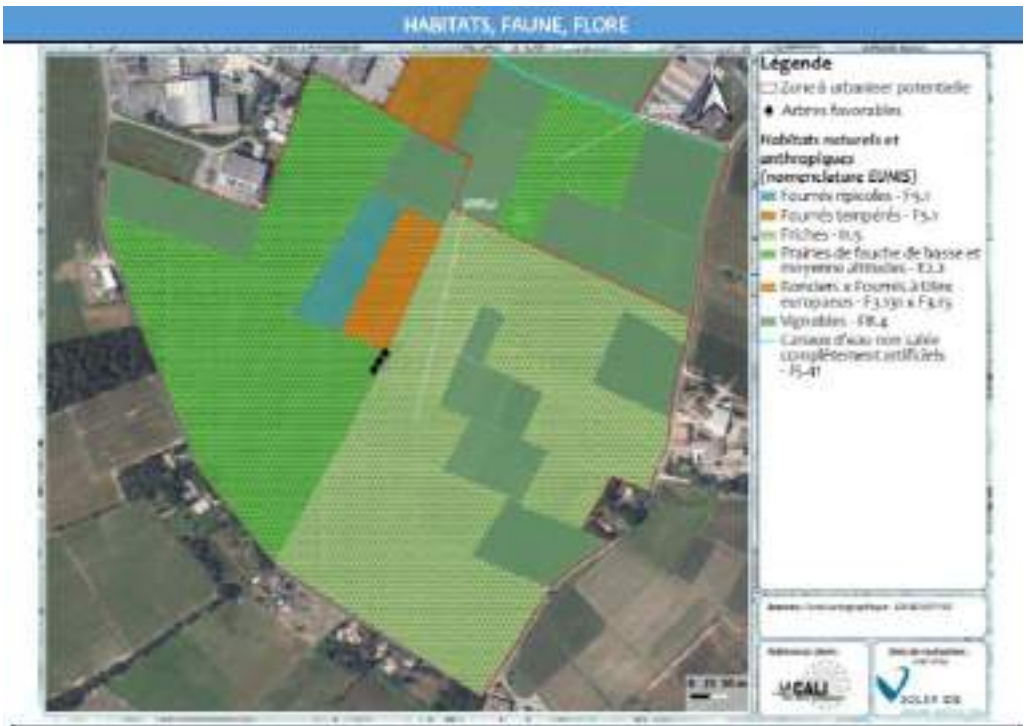


Figure 376 : Cartographie des habitats de la ZAU 33539_4

SOLER IDE

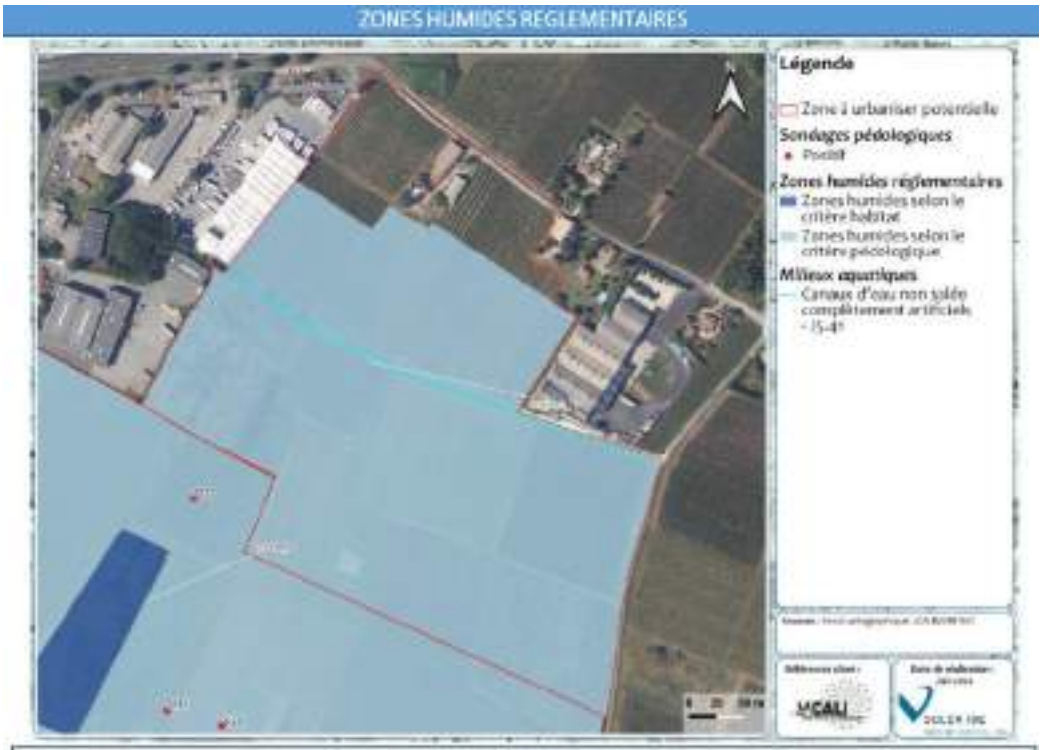


Figure 374 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33539_3

SOLER IDE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

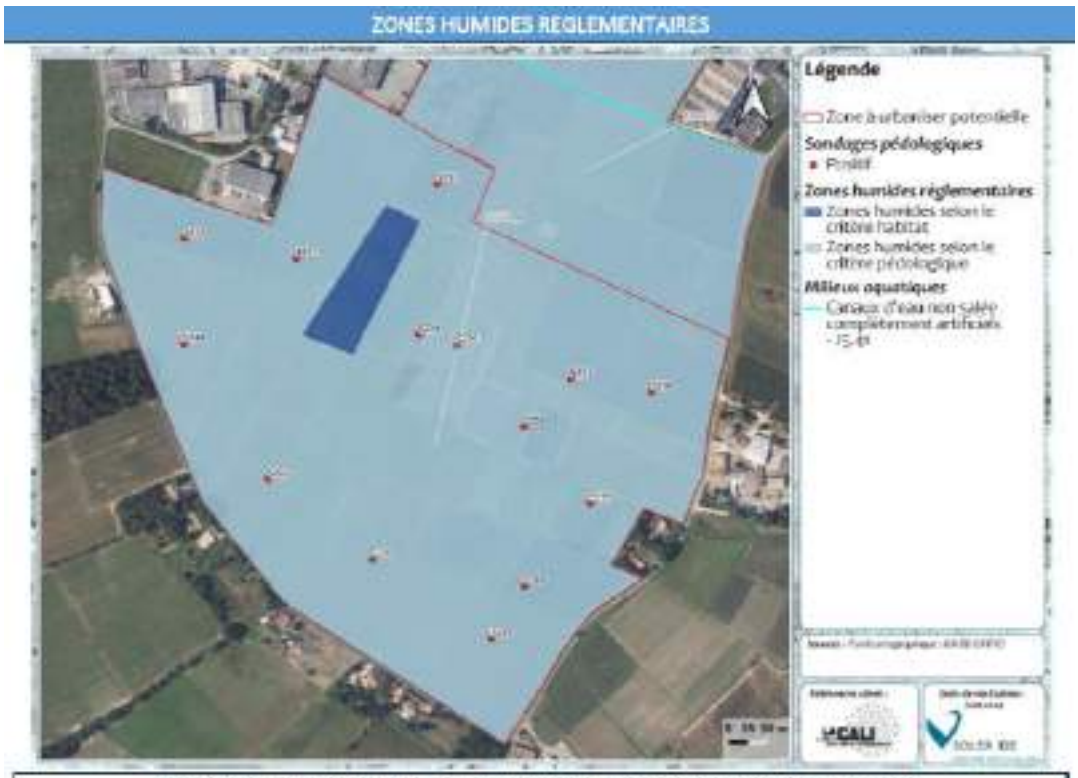


Figure 377 : Cartographie des zones humides réglementaires de la ZAU 33539_4

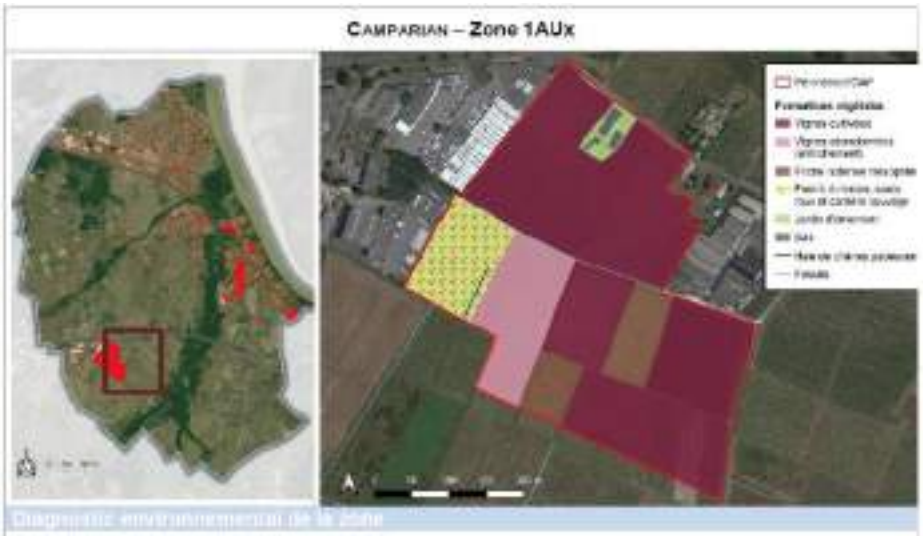
SOLER IDE



Figure 25 : Carte des zones humides identifiées par le critère sol
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

Conclusion sur la cartographie des zones humides sur le critère pédologique, établie par CERAG

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Description : Parcelles de vignes exploitées et de friches suite à la suppression d'anciennes vignes. Le secteur se trouve à proximité de la N89, en continuité de la zone d'activités. Sous les vignes cultivées, la strate herbacée est peu développée et peu diversifiée (désherbage). Les vignes abandonnées sont constituées de friches rudérales, riches en espèces exotiques (paspale dilatée, vergerette, etc.). Le reste du site est composé de friches herbacées dominées par les graminées, fauchées. Présence de fossés temporaires à végétation hygrophile sur certains secteurs. Présence d'un linéaire de chênes pubescents remarquables.
Faune : Le site accueille un cortège d'espèces communes, dont certaines font l'objet d'une protection réglementaire, notamment :
→ Amphibiens : Les fossés temporaires constituent des habitats de reproduction favorables pour les amphibiens dont le crapaud épineux, la grenouille agile, le triton palmé et la salamandre tachetée.
→ Avifaune : Les friches constituent un habitat de reproduction favorable pour les espèces appartenant au cortège des milieux ouverts dont la cisticole des joncs (classée Vulnérable sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France). Concernant les zones en cours d'embroussaillement, elles peuvent accueillir en nidification des espèces appartenant au cortège des milieux semi-ouverts dont le tarier pâtre (classé Quasi-menacé) et la fauvette grisette.
→ Reptiles : le site est favorable à plusieurs autres espèces protégées, comme le lézard vert, la couleuvre verte et jaune ou la couleuvre helvétique
Flore : Absence d'espèce protégée recensée sur le secteur (passage hors période favorable). Une étude zone humide sur le critère sol devra être conduite sur le site choisi pour l'aménagement.

Extrait du PLU de Vayres arrêté (dans le cadre de la révision du PLU)

Enjeux environnementaux identifiés	Incidences
	Biodiversité et milieux naturels • Perte d'habitats aux enjeux globalement modérés exceptés sur les faciès de friches et les linéaires / bosquets de chênes Gestion des ressources naturelles • Consommation d'espaces naturels favorable à la faune et d'espaces agricoles Pollution et qualité des milieux • Pollution à étudier suivant les activités envisagées Risques naturels et technologiques • Sans objet Cadre de vie • Parcelles en continuité d'urbanisation à vocation économique Fonctionnalités écologiques • Continuité avec l'urbanisation existante : absence d'impact

Extrait du PLU de Vayres arrêté

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

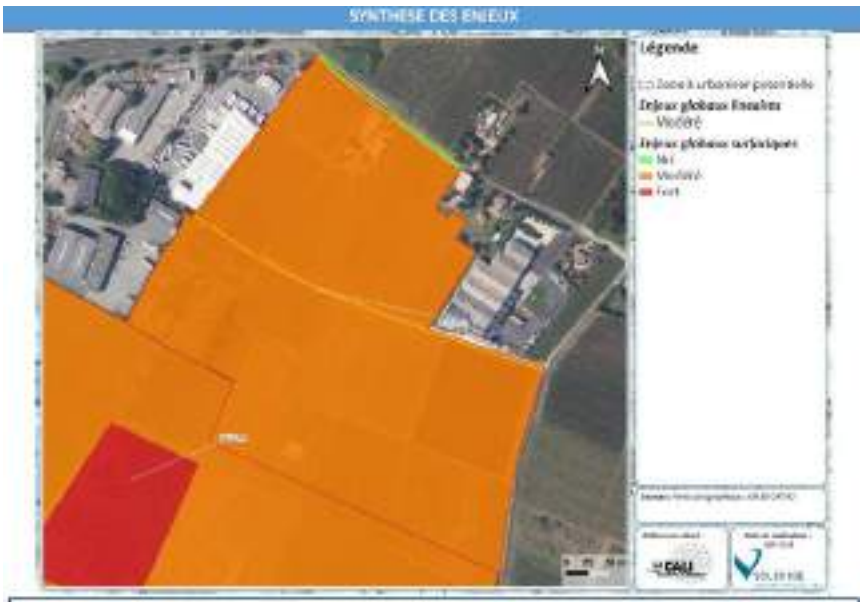


Figure 375 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33539_3 SOLER IDE



Figure 376 : Cartographie des enjeux pressentis par habitat naturel de la ZAU 33539_4 SOLER IDE

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le contexte paysager et urbain	Enjeu
Localisation : le périmètre se situe entre la route de Poumeyrade et la route Durand-Bayle. Ce périmètre s'inscrit dans la continuité du site de Camparian existant, sur des terrains viticoles encore majoritairement présents. Patrimoine architectural et/ou paysager : /  	faible

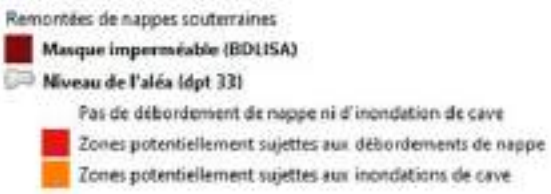
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





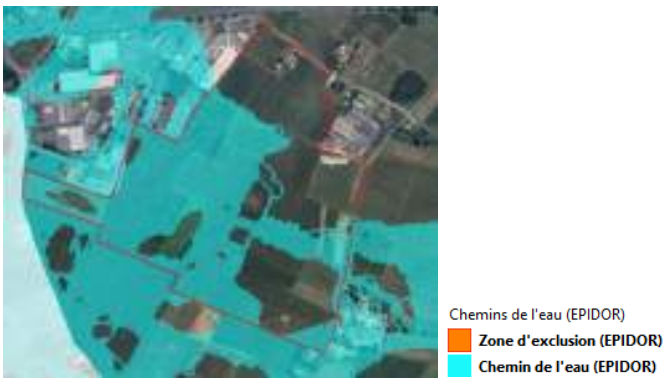


Vues sur le secteur de Camparian

Compléments d'informations apportés dans le cadre du PLUi de la CDA du Libournais sur le volet « Risques et nuisances »	**Enjeu**
Risque inondation : hors emprise PPRi en vigueur, hors AZI Aléa remontée de nappe (type, le cas échéant) : non Risque mouvement de terrain et cavités souterraines sur site : non Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen Commune identifiée à « risque feux de forêt » selon le DDRM 33 : non Proximité ICPE soumise à enregistrement ou autorisation : oui, le site jouxte 2 ICPE : • Au Nord-Est : Le site « Vayres Embouteillage Conditionnement », identifiée dans la base de données Géorisques, en qualité d'ICPE soumise à enregistrement. Selon la base de données, le site est en exploitation avec titre. • Au Sud-Est : Le site « SARL Moulis et Fils », identifié dans la base de données Géorisques, en qualité d'ICPE soumise à enregistrement. Selon la base de données, le site est « en fin d'exploitation ». Nuisances sonores : concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de Gironde : N89 (classe 2 / 250 m). Autres : • Secteur concerné par le « chemin de l'eau » selon EPIDOR : oui, le site est partiellement concerné par la cartographie informative des « chemins de l'eau », d'EPIDOR. • Secteur concerné par un site identifié dans la base de données BASOL : non • Secteur concerné par le passage d'une canalisation de matières dangereuses : non  	fort

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE









Principaux compléments apportés par le PLUi de la CDA du libournais

☞ **Incidences et mesures, telles que figurant à l'arrêt du PLU intercommunal**

Les investigations écologiques menées sur le site indiquent la présence d'enjeux écologiques : des zones

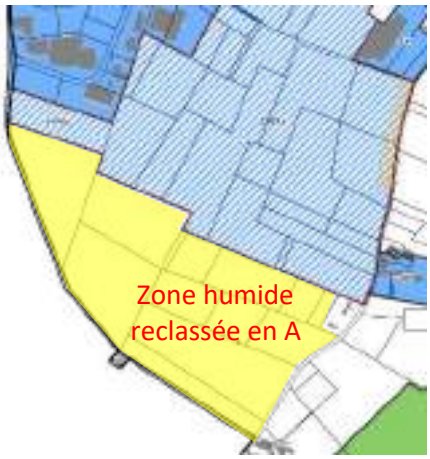
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

humides, des fourrés ripicoles et fourrés ronciers à Ajonc d'Europe, et des arbres favorables à la faune locale.

Les zones humides, identifiées selon le critère «pédologique », couvrent une large partie de « Camparian ».

L'emprise de la zone vouée à muter, telle que définie par le projet de PLUi, permet de réduire l'impact de l'urbanisation sur la zone humide mise en lumière, via un classement partiel en zone A (en jeune sur l'extrait du zonage ci-dessous). Ainsi, près de 19,7 ha de zones humides pédologiques conservent leur vocation.





Réduction de l'impact sur la zone humide pédologique mise en évidence du fait d'un classement en zone A

Toutefois, l'urbanisation de la zone 1AUXy peut entrainer la destruction partielle ou totale des zones humides situées au droit de celle-ci. Une réduction supplémentaire de l'emprise constructible n'ayant pas pu être réalisée, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à limiter l'impact sur les zones humides identifiées (mesure de réduction).

Afin de réduire les incidences sur les fourrés ripicoles et les fourrés-ronciers à Ajonc d'Europe, qui présentent un enjeu écologique fort, l'OAP demande que l'aménagement du site soit conçu de façon à favoriser, autant que possible, leur préservation.

Afin d'éviter leur suppression, le PLUi identifie les arbres favorables à la faune locale. Ayant vocation à être conservés durablement, ils bénéficient d'un classement au titre de l'article L.151-23 CU.

Rappelons que compte tenu de la superficie de la zone à urbaniser, des études spécifiques seront requises en application du Code de l'Environnement (ex : Dossier Loi sur l'Eau) qui permettront de proposer des mesures de réduction (et de compensation) adaptées au projet, et portant notamment sur les zones humides, les milieux naturels et les espèces qui leur sont inféodées, ou encore les milieux aquatiques et les impacts liés à l'imperméabilisation des sols (gestion des eaux pluviales). Ce dernier point permettra de conforter les mesures réductrices proposées par le règlement du PLUi, mais aussi l'OAP qui édicte les orientations suivantes :

- Le projet doit créer un maillage hydraulique structurant, permettant la récolte et le stockage des eaux pluviales à ciel ouvert ainsi que la mise en place de continuités écologiques et paysagères.
- Ce maillage hydraulique peut également être le support d'une amélioration de la biodiversité et d'agréments (cheminements piéton, amélioration du cadre de vie et de travail...).
- Mesure d'accompagnement : En cas de création de bassin à ciel ouvert pour la gestion des eaux pluviales, les formes courbes de l'ouvrage sont à privilégier, avec des berges irrégulières, des pentes douces et quelques paliers. La végétalisation « spontanée » et la plantation des abords est alors encouragée, avec des espèces botaniques adaptées supportant notamment les situations d'alternance humidité/sècheresse.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Par ailleurs, eu égard à la vocation attendue sur le site, un risque d'accident entrainant un incendie est possible. De plus, le secteur de « Camparian » évolue dans un contexte déjà tourné vers les activités économiques, avec plusieurs ICPE répertoriées à proximité. Si le site de « Camparian » bénéficie de la proximité d'ouvrages de défense incendie, la couverture assurée n'est que partielle et appelle à un renforcement marqué de la défense incendie. C'est pourquoi l'OAP édicte conjointement plusieurs orientations visant à réduire l'exposition des personnes et des biens en cas d'incendie :

- L'aménagement interne du site devra être conçu de façon à pouvoir assurer la défense incendie du site et de ses abords en tout point de ce celui-ci. Le maillage des ouvrages doit donc être efficace.
- Le site doit présenter une organisation interne de la voirie qui permette un accès par le SDIS tout autour des bâtiments principaux ;
- l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci est conditionnée à l'accès à un/des ouvrage(s) de défense incendie (PEI, bâche…), caractérisé(s) de « *disponible(s)* » selon le SDIS.
- Concernant la végétalisation du site, une attention devra être portée sur le choix des espèces afin d'éviter la concentration d'espèces présentant un caractère hautement inflammable.

Naturellement, d'autres mesures pourront être nécessaires au regard des activités qui seront accueillies sur le site, et de la réglementation qu'elles devront potentiellement respecter (ex : ICPE).

De plus, le site est concerné par l'aléa de « remontées de nappes » et l'application du classement sonore de Gironde (eu égard à la proximité de la N89, répertoriée en classe 2 dans l'arrêté préfectoral). Ces deux points sont rappelés dans l'OAP afin que des mesures constructives soient mises en œuvre, le cas échéant.

Par rapport au paysage, le site évolue au contact de zones agricoles, et sans zones résidentielles à proximité. Toutefois, l'urbanisation du site va modifier notablement les vues perçues depuis l'espace public, et notamment les voies routières longeant « Camparian ». Afin de limiter la surexposition des futurs bâtis dans le grand paysage, l'OAP émet les orientations suivantes :

- Les lisières Sud et Est doivent être plantées d'arbres de haute tige, afin de créer un horizon qualitatif entre le développement urbain de la zone de Camparian et le paysage viticole.
- Sur la lisière Est, une frange viticole est créée afin de préserver une ouverture visuelle le long de la route de Durand-Bayle. Elle est inconstructible.
- Au Nord, le route de Poumeyrade est plantée d'un alignement d'arbres, de part et d'autre de la voie, de façon suffisamment dense pour permettre de dissimuler la zone d'activités depuis la RN89.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal notamment, devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.

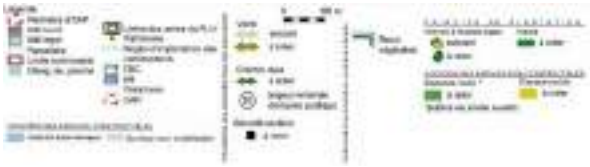
Cet éventail de mesure est conforté par l'application du règlement écrit du PLUi car la zone économique de « Camparian » jouxte une zone A. Ainsi, « *quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage* ».

Le PLUi propose en première intention des mesures visant à réduire les incidences notables sur l'environnement. Toutefois, celles-ci ne sauraient ne substituer à des mesures issues des études techniques et règlementaires qui seront associées à l'aménagement futur du site.

Les incidences négatives sont, à ce stade de la planification, évaluées comme globalement « moyennes », à l'exception des zones humides pour lesquelles elles sont évaluées comme « fortes ».

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Mesures complémentaires proposées pour les phases de travaux

- Information du personnel de chantier de la sensibilité des milieux environnants ;
- Protection par balisage / mise en défens des éléments à préserver (notamment les arbres favorables à la faune locale)
- Mesures permettant d'éviter les pollutions du sol (humide) et des milieux agricoles proches, par des substances solides et/ou liquides : stockage des produits polluants (huiles, hydrocarbures…) uniquement sur des surfaces étanches avec des systèmes de rétention, ravitaillement par des engins sur des surfaces réservées non sensibles, mise en place de dispositifs d'absorption en cas de pollution accidentelle (kits anti-pollution), zone de parcage pour les engins afin de limiter les éventuelles fuites de carburant ou d'huile.
- Eviter le débroussaillage et les travaux mécaniques de terrassements entre mars et octobre, afin de ne pas générer de perturbations durant cette période globalement favorable à la faune ;
- Gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes : Paspale dilatée, Vergerette.

☞ Principales évolutions apportées en vue de l'approbation du PLU intercommunal

L'emprise de la zone à urbaniser 1AU est réduite sur la partie Sud. La partie exclue de l'emprise constructible, est reclassée en zone A. Le schéma d'aménagement de l'OAP est également adapté en conséquence.

Zonage à l'arrêt	Zonage à l'approbation
	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Schéma d'aménagement proposé à l'approbation du PLUi

Les incidences sur les zones humides seront donc bien moindres que lors de l'arrêt du PLUi de la CDA du Libournais. En effet, l'évolution du périmètre constructible permet de préserver 18,25 ha supplémentaires de zones humides pédologiques (zones humides initialement en zone 1AU).

En considérant la surface de ZH préalablement évitée lors de l'arrêt du PLU intercommunal, la surface cumulée de ZH évitées est de 37,95 ha.

	En ha
ZH évitées à l'arrêt du PLUi	19,70
ZH évitées à l'approbation du PLUi	18,25
Total des ZH évitées	**37,95**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

D.FOCUS SUR LES STECAL

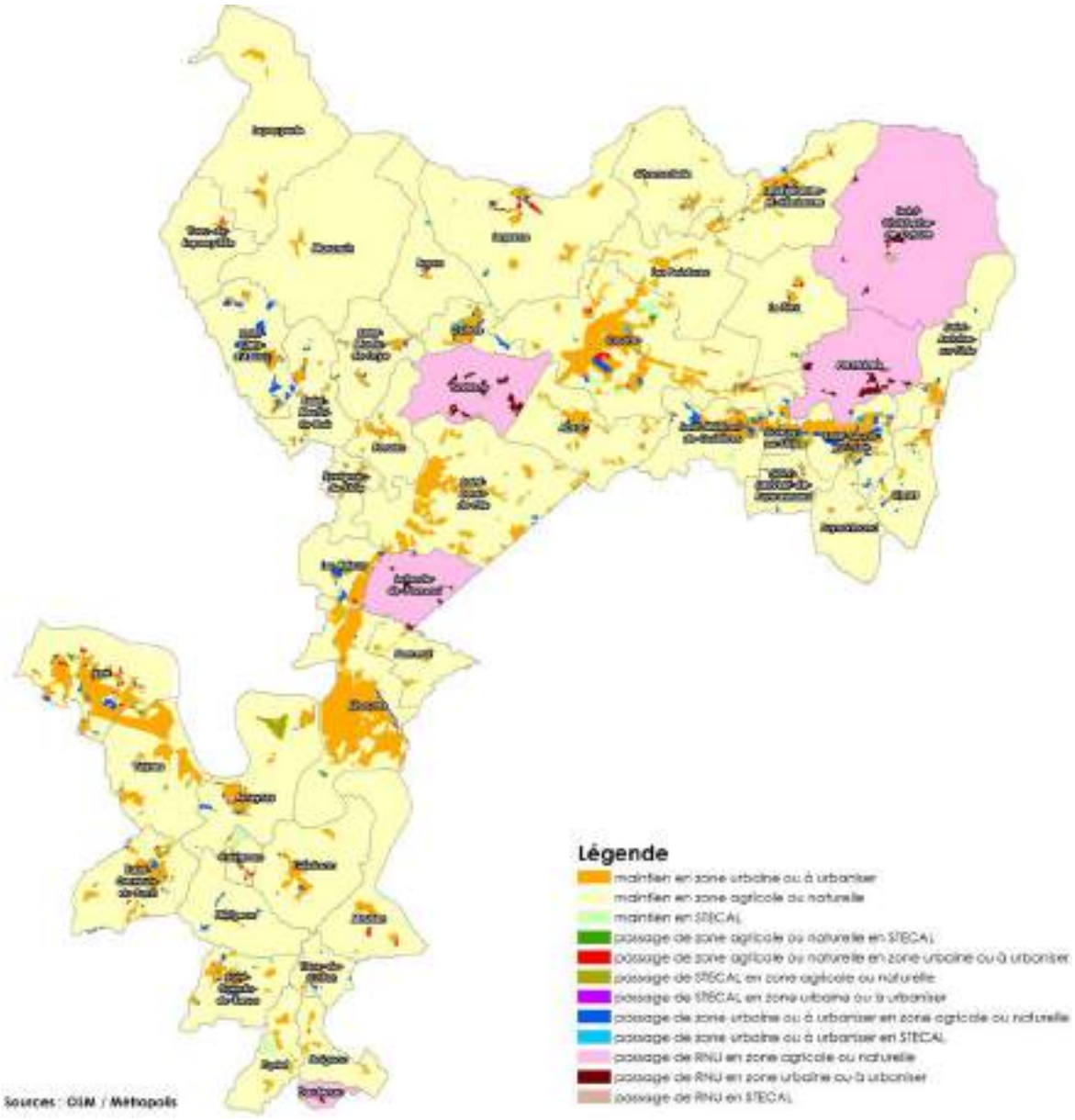
Le PLUi de la CDA du Libournais propose un unique secteur de type STECAL en zone A. Il s'agit du secteur Ace.

Par ailleurs, plusieurs STECAL sont proposés pour la zone naturelle. Ainsi, comme l'indique le règlement écrit du PLUi, on distingue les 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 sont autorisées;
- **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
- **Un secteur Nh,** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées ;
- **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 caravaning, 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 et d'hébergements touristiques sont autorisées.
- **Un secteur NLa,** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les constructions et installations de loisirs recevant du public sont autorisées.
- **Un secteur NLb,** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les constructions et installations de loisirs et équipements recevant du public sont autorisées, ainsi que les autres hébergements touristiques, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les entrepôts.
- **Un secteur Nt,** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à destination touristique sont autorisées.
- **Un secteur Ntr,** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à destination touristique sont autorisées au regard du projet spécifique porté sur le Château Rambaud à Génissac.
- **Un secteur Nts,** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à destination de logement, restauration, hôtel, et autres hébergements touristiques sont autorisées au regard du projet spécifique porté sur le Château de Sours et du secteur Montfaucon à Saint-Quentin de Baron.

Toutefois, une partie des STECAL figurant dans le règlement graphique du PLUi, sont déjà existants dans les documents en vigueur.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

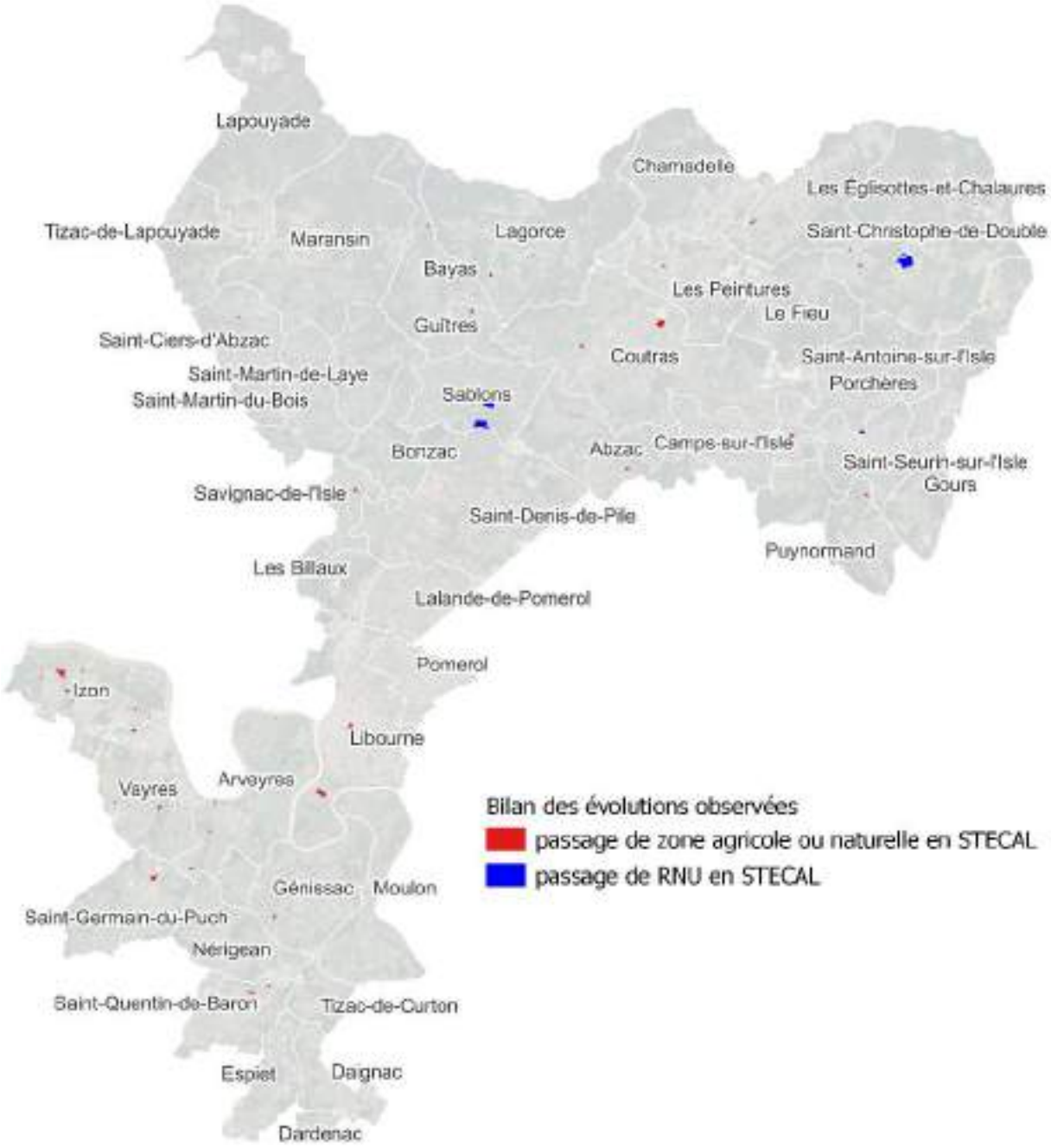


Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Une analyse de l'évolution des zonages a été réalisée (Cf. Tome 3). La cartographie en page précédente illustre le bilan établi.

A partir de cette cartographie, ont été sélectionnés les entités identifiées comme passant :

- « de zone agricole ou naturelle en STECAL » ;
- « de RNU en STECAL ».



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Cette sélection est ensuite croisée avec la cartographie :

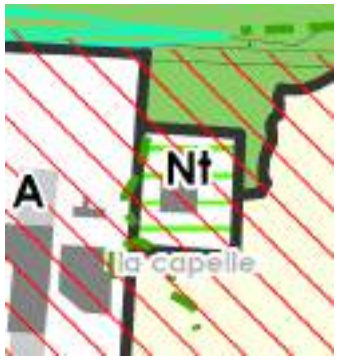
- des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et corridors écologiques ;
- Des zonages du patrimoine naturel et paysager : zonages d'inventaire (ZNIEFF) et zonage règlementaire (site Natura 2000, site inscrit) ;
- Des PPRi et la cartographie informative des chemins de l'eau (données EPIDOR)
- Des PPR_{MT} de l'Entre-Deux Mers ;
- Des cartographies du BRGM portant sur les cavités souterraines abandonnées d'origine non minière et sur les mouvements de terrain ;
- Les emplacements des ouvrages de défense incendie, au regard d'un périmètre de 200 à 400 mètres autour de ces derniers ;
- Les canalisations de transport de matières dangereuses, dites « TMD »

Les croisements réalisés mettent en évidence :

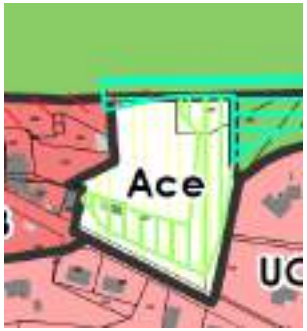
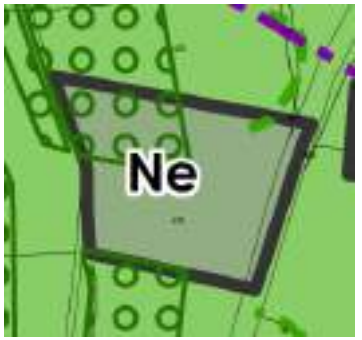
- Pour la Trame Verte et Bleue : **plusieurs sites intersectent** des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et corridors écologiques ;
- Pour les zonages du patrimoine naturel : **plusieurs sites intersectent** des sites couverts par un zonage d'inventaire ou règlementaire
- Pour les PPRi : **plusieurs sites sont concernés** par un zonage règlementaire de PPRi
- Pour les « chemins de l'eau » : **plusieurs sites sont concernés** par les chemins de l'eau
- Pour les PPRMT de l'Entre-Deux Mers : aucun site n'est concerné par un zonage règlementaire de PPRMT
- Pour les cavités souterraines abandonnées d'origine non minière et les mouvements de terrain : aucun site n'est concerné par les éléments recensés par le BRGM ;
- Pour la défense incendie : plusieurs sites témoignent d'une absence de défense incendie dans un périmètre de 400 m
- Pour les TMD : plusieurs sites intersectent en tout ou partie les secteurs associés à un passage de canalisation TMD

Le tableau figurant dans les pages suivantes établit une synthèse des STECAL mis en lumière par les différents croisements menés.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
ARVEYRES	 **Zone Nt**	Le site s'appuie sur la présence de bâtis existants. Le site Nt est localisé dans l'emprise du réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides. Il est également couvert par la zone rouge du PPRi s'appliquant sur Arveyres.  **RB humides**	Il s'agit d'un site existant. L'application du règlement du PPRi implique *de facto* une très forte maîtrise pour l'évolution de ce site. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** 
ARVEYRES	 **Zone Ace**	Le site s'appuie sur la présence de bâtis existants et d'installations permettant l'activité du centre équestre.. Le site Ace n'est pas localisé dans l'emprise d'un réservoir de biodiversité, mais intersecte une continuité écologique de la sous-trame des milieux humides. Il n'est pas couvert par le PPRi s'appliquant sur Arveyres.	Il s'agit d'un site existant. Les éléments boisés présents sur les franges Est et Sud bénéficient d'une identification en tant qu'élément du patrimoine. En revanche le règlement écrit limite l'emprise au sol à 50%, ce qui constitue une limite assez haute dans ce cas, au regard de la superficie de ce sous-secteur.

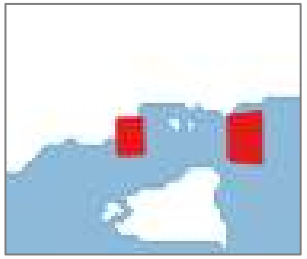
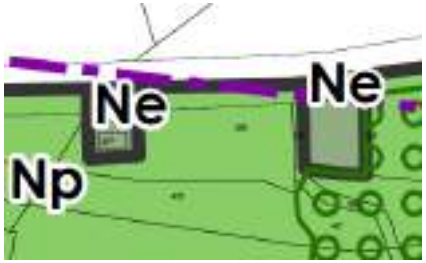
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 Continuité écologique humide	**Incidences potentielles notables évaluées comme « moyennes ».** **L'emprise au sol a été réduite à 20% pour l'approbation. Les incidences potentielles notables sont évaluées comme « faibles ».** 
ARVEYRES	 **Zone Ne**	Il s'agit d'un site existant, et déjà anthropisé. Il correspond à une installation liée au passage de la canalisation de transport de gaz naturel. De fait, le site est concerné par le passage de la canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel). 	Il s'agit d'un site existant, et déjà anthropisé. Le PLUi acte la présence de cet équipement, via le zonage 

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 Canalisation « TMD » Le site est localisé dans la cartographie des « chemins de l'eau », d'après les données d'EPIDOR. Le site ne bénéficie d'aucune défense incendie à proximité (à plus de 400 m).  Chemins de l'eau  Défense incendie *Périmètre de 200 m* *Périmètre de 400 m*	**Incidences potentielles notables évaluées comme « moyennes ».**

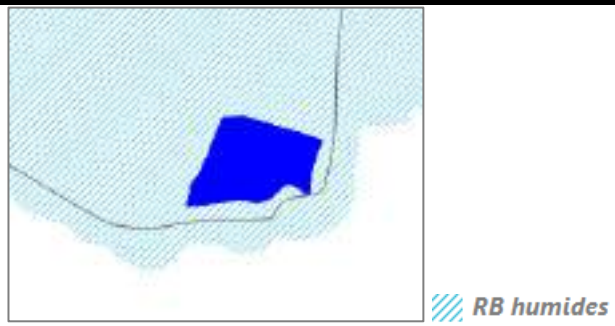
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
ARVEYRES	 **Zones Ne**	Il s'agit de 2 sites existants, situés le long de la D2089. Ils correspondent à des installations de télécommunication, bénéficiant d'un périmètre clôturé.  Les 2 sites sont localisés dans la cartographie des « chemins de l'eau », d'après les données d'EPIDOR  *chemins de l'eau*	Il s'agit de sites existants, et déjà anthropisés. Le PLUi acte la présence de ces installations équipement, via le zonage  **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**

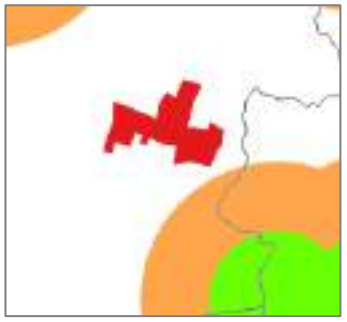
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
PORCHERES	 **Zone Nt**	Le site Nt est un site existant. Il correspond à la plage jouxtant l'Isle (et au site de baignade identifié « Isle » par l'ARS Nouvelle Aquitaine), et à la zone de stationnement attenante.   Le site jouxtant l'Isle, il est localisé dans le site Natura 2000 associé à la vallée. Il est par ailleurs compris dans un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides (dans la TVB définie à l'échelle communautaire).	Le site est un site existant, correspondant à une zone de baignade localisée le long de l'Isle. La création du STECAL permet ici d'acter la présence de site de baignade déjà connu (notamment par l'ARS, qui en assure le suivi sanitaire) et utilisé par la population locale. Il convient de rappeler que la commune de Porchères ne dispose à ce jour d'aucun document d'urbanisme. Le site étant couvert par la zone rouge du PPRi, il sera de fait fortement contraint en termes d'évolution. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** 

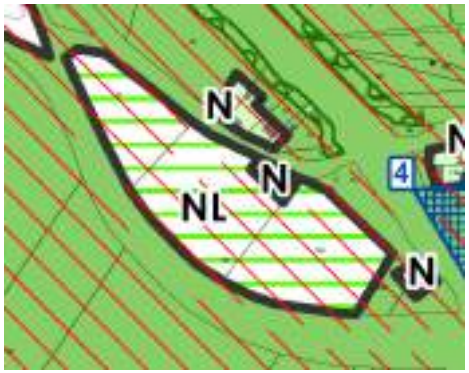
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 Le site est également compris dans l'emprise de la zone rouge du PPRi applicable sur la commune de Porchères.	
LE FIEU	 **Zone Nh**	Le site Nh est concerné par le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides, identifiée dans le PLUi. Il jouxte également un réservoir de biodiversité de la sous-trame boisée. Toutefois, comme en témoigne les photographies aériennes, il s'agit d'une zone bâtie existante, composée de plusieurs habitations.	Le PLUi acte par le zonage la présence d'une zone résidentielle existante « Le Petit Barreau ». La délimitation de l'emprise de la zone Nh a été établie afin de permettre la gestion des habitations existantes, dans toutefois constituer un support notable pour le développement urbain. Rappelons que le règlement du PLUi limite l'ES à 40% (en cumul) de la superficie du terrain d'assiette. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 **RB humides** **RB boisements** Notons que le site Nh ne dispose, a priori, d'aucun ouvrage de défense incendie dans un rayon de 400 m.  *Périmètre de 200 m* *Périmètre de 400 m*	**Préconisation** : Créer un ouvrage de défense incendie sur ce secteur serait opportun, d'autant plus que la commune du Fieu est identifiée comme « commune à risque feux de forêt » par le DDRM girondin. 

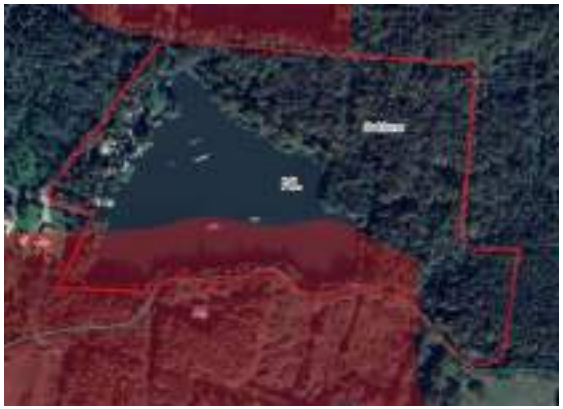
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
COUTRAS	 **Zone NL**	Il s'agit d'un site existant, déjà anthropisé. Le site NL correspond à l'aire de camping-car de Coutras. Le site est concerné par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides, identifié dans le PLUi. Il est également compris dans l'emprise du site Natura 2000 associé à la vallée de la Dronne.  Le site est par ailleurs couvert par l'emprise de la zone rouge du PPRi associé à la commune de Coutras.	Le site est un site existant, correspondant à une zone de baignade localisée le long de la Dronne. La création du STECAL permet ici d'acter la présence des installations existantes. Le site étant couvert par la zone rouge du PPRi, il sera de fait fortement contraint en termes d'évolution. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** 

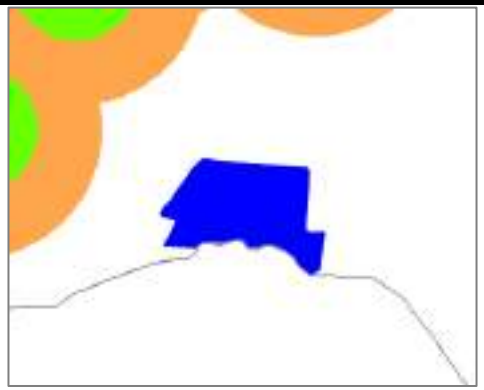
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 **Zonage réglementaire** Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge	
SABLONS	 **Zone NLb**	Le site est un site déjà existant. Il correspond au parc aquatique de Sablons (« Dahu Wake Park »), et comprend un vaste plan d'eau. Le site est concerné par la présence d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides, identifié dans le PLUi. Le site est partiellement couvert par la zone rouge du PPRi en vigueur sur la commune de Sablons. Par ailleurs, les données SIG portant sur les ouvrages de défense incendie mettent en évidence l'absence d'un tel ouvrage dans un périmètre de 400 m.	Le site NLb est un site existant, orienté vers la pratique d'activités nautiques. La commune de Sablons ne disposant d'aucun document d'urbanisme ne vigueur à ce jour, le PLUI acte la présence de cette activité, via un zonage NLb. Le règlement du PLUi limite l'emprise au sol à 10% de l'unité foncière, contribuant ainsi à une forte maîtrise des incidences qui peuvent être augurées en termes d'imperméabilisation des sols.

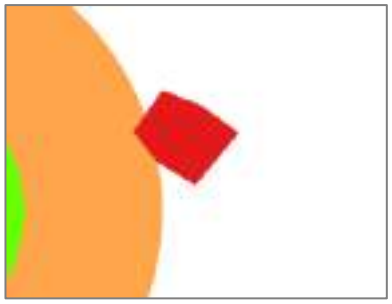
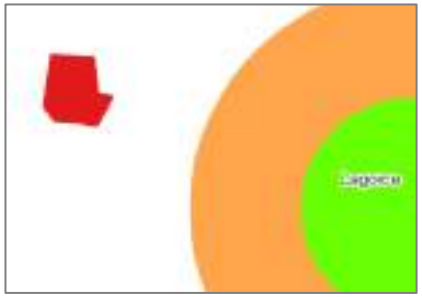
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 **RB humides**  **Zonage réglementaire** Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge	Mais il est à noter la superficie allouée à cette zone NLb (environ 11 ha), dont une partie sur des espaces boisés. Ces derniers sont localisés hors emprise de la zone rouge du PPRi. En mesure de réduction des incidences, le règlement du PLUi indique que « dans les secteurs **NLa et NLb** et Nt, le couvert végétal et boisé existant doit être préservé. L'abattage d'arbre est interdit pour la construction des unités touristiques et de loisirs ». **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles » à « moyennes ».** 

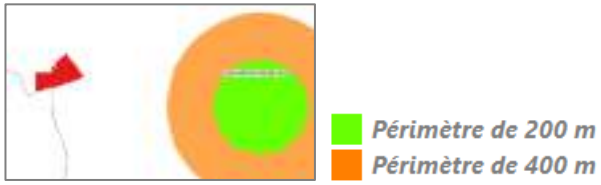
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			
ABZAC	 **Zone Ne**	Le site est aujourd'hui occupé par des espaces agricoles (prairies). Il est situé au Nord du village de Sorillon.  Le site est situé hors emprise de la TVB, hors zonage du patrimoine naturel (règlementaire ou d'inventaire), hors zones prédisposées humides selon EPIDOR.	Le secteur Ne créé au Nord du village de Sorillon est dédié à l'accueil d'une future station d'épuration sur Abzac. La création de cet ouvrage de gestion des eaux résiduaires urbaines sera donc associée aux études environnementales associées à la création de ce type d'ouvrage. Des mesures adaptées au projet seront donc émises afin de proposer un projet de moindre impact sur l'environnement, et compatible avec les milieux récepteurs.

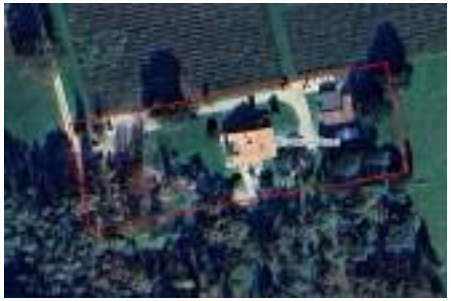
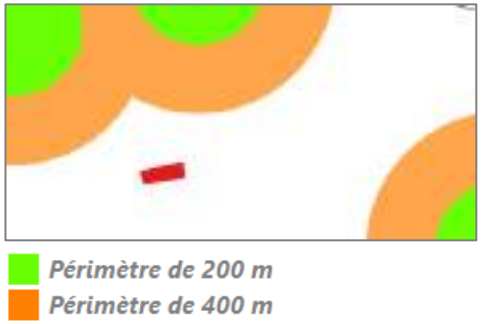
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		Concernant les risques et nuisances, seul l'absence de la proximité d'ouvrages de défense incendie est à relever.  *Périmètre de 200 m* *Périmètre de 400 m*	**Incidences potentielles notables évaluées comme a priori « faibles » à ce stade de la planification.** 
LAGORCE	 **Site Ace**	Le site est un site existant, qui correspond à un centre équestre (Ecuries Favereau). D'après les données géoréférencées des ouvrages de défense incendie, le site ne présente pas d'ouvrage de ce type dans un périmètre de 400 m.  *Périmètre de 200 m* *Périmètre de 400 m*	Le site est déjà existant. Le PLUi acte sa présence via le recours à un zonage Ace. **Incidences potentielles notables évaluées comme « très faibles ».** **Préconisations :** Le secteur de Bel Air gagnerait à disposer d'un ouvrage de défense incendie à proximité.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			
SAINT-MARTIN-DE-LAYE	 **Zone Nh**	Le site est un site existant, qui correspond à une zone résidentielle localisée à la limite entre Saint-Martin-de-Laye et Saint-Martin-du-Bois. D'après les données géoréférencées des ouvrages de défense incendie, le site ne présente pas d'ouvrage de ce type dans un périmètre de 400 m. 	Le site est déjà existant. Le PLUi acte la présence de cette zone résidentielle via le recours à un zonage Nh. Cette zone Nh a été établie afin de permettre la gestion des habitations existantes, dans toutefois constituer un support notable pour le développement urbain. Rappelons que le règlement du PLUi limite l'ES à 40% (en cumul) de la superficie du terrain d'assiette. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** **Préconisations :** Ce secteur gagnerait à disposer d'un ouvrage de défense incendie à proximité, d'autant plus qu'il jouxte une zone boisée.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			
SAINT-CIERS-D'ABZAC	 **Zone Nt**	Le site est un site existant, qui correspond à une activité de chambres d'hôtes (« les Pins perdus »). D'après les données géoréférencées des ouvrages de défense incendie, le site ne présente pas d'ouvrage de ce type dans un périmètre de 400 m. 	Le site est déjà existant. Le PLUi acte la présence de cette activité touristique via le recours à un zonage Nt. Cette zone Nt a été établie afin de permettre la gestion du site existant, sans toutefois constituer un support notable pour le développement urbain. Rappelons que le règlement du PLUi limite l'ES à 20% (en cumul) de la superficie du terrain d'assiette. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** **Préconisations :** Ce secteur gagnerait à disposer d'un ouvrage de défense incendie à proximité, d'autant plus qu'il jouxte une zone boisée.

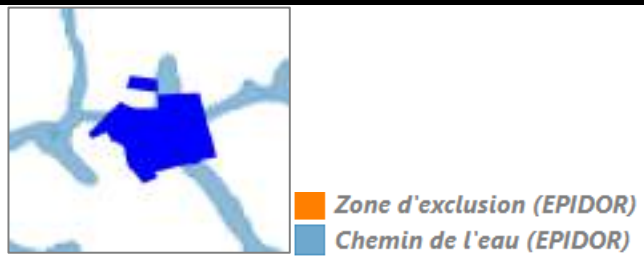
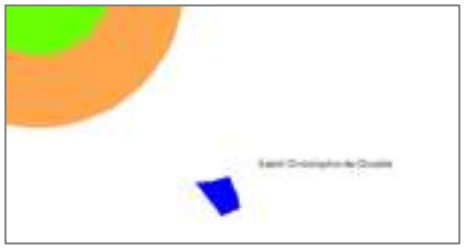
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	 **Zones en Ne**	Le site Sud est associé à un site existant. Il correspond à la zone de loisirs en lien avec le plan d'eau. Celui-ci est déjà mis en valeur via des aménagements spécifiques : cheminements doux, tables de pique-nique… Le site comprend une partie boisée.   *Vues sur le vaste site Ne au Sud* Le site Nord, de taille bien plus modeste (8800 m²) est actuellement occupé par des espaces agricoles.	Le site Sud est déjà un site existant. La zone Ne s'appuie sur la présence d'un plan d'eau aménagé. Afin de réduire les incidences sur la partie boisée (incidences paysagères, ou encore la biodiversité locale), le PLUi demande que « tout projet d'aménagement doit être conçus de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant. » De plus, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 *Vue sur le petit site Ne au Nord* D'un point de vue environnemental, les 2 sites sont concernés par un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides, identifiée dans le PLUi. Toutefois, ils sont localisés hors des zones prédisposées humides mises à disposition par EPIDOR.  **RB humides** Le plan d'eau étant associé au passage du ruisseau de Courbarieu, la zone Ne est concernée par la cartographie informative des « chemins de l'eau » d'EPIDOR.	Le site au Nord a vocation à permettre la création d'une zone de stationnement. Afin de réduire les incidences négatives liées à l'imperméabilisation de sols, le règlement du PLUi impose que les aires de stationnement non couvertes permettent l'infiltration des eaux pluviales et être perméables. Rappelons qu'au regard du Code de l'Environnement applicable en janvier 2025, les aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus, sont assorties d'un examen au cas par cas pour statuer sur la nécessite de procéder à une étude d'impact. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».**

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	 Zone Nt	Il s'agit d'un site existant, avec un projet d'hébergement touristique (10 chambres pour l'accueil de groupe) prenant appui sur une mise en valeur des bâtis existants. D'un point de vue environnemental, le site ne témoigne pas d'enjeux particuliers à considérer. En revanche, d'après les données géoréférencées des ouvrages de défense incendie, il ne présente pas d'ouvrage de ce type dans un périmètre de 400 m.  Périmètre de 200 m Périmètre de 400 m	Le site est déjà existant. Le PLUi acte ce projet d'activité touristique via le recours à un zonage Nt. Cette zone Nt a été établie afin de permettre la gestion du site existant et de ses abords, sans toutefois constituer un support notable pour le développement urbain. Rappelons que le règlement du PLUi limite l'ES à 20% (en cumul) de la superficie du terrain d'assiette. De plus, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** **Préconisations :**

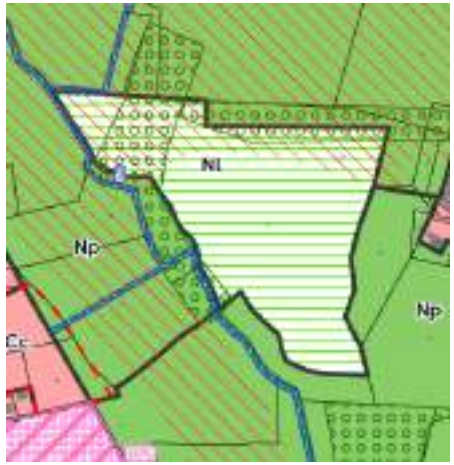
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			Le secteur gagnerait à disposer d'un ouvrage de défense incendie à proximité, d'autant plus qu'il est localisé sur une commune identifiée « à risque de feux de forêt » dans le DDRM girondin. 
SAINT-CHRISTOPHE-DE-DOUBLE	 **Zone Nt**	Il s'agit d'un site existant D'un point de vue environnemental, le site est localisé dans l'emprise d'un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux humides.  **RB humides**	Le site est déjà existant. Le PLUi la vocation touristique via le recours à un zonage Nt. Cette zone Nt a été établie afin de permettre la gestion du site existant et de ses abords, sans toutefois constituer un support notable pour le développement urbain. Rappelons que le règlement du PLUi limite l'ES à 20% (en cumul) de la superficie du terrain d'assiette. De plus, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Le couvert végétal et boisé

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
			existant doit être préservé. L'abattage d'arbre est interdit pour la construction des unités touristiques et de loisirs, excepté au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés ou pour des critères de sécurité **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** 
IZON	 **Zone NL**	Le site correspond à un plan d'eau existant, mis en valeur au niveau de la commune d'Izon, via des aménagements dédiés aux activités nautiques (Wakepark Izon) et des installations récréatives. Le site est localisé dans l'emprise du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », ainsi que dans le continuum boisé de la Trame Verte et Bleue identifiée au PLUi. Le site est également partiellement concerné par l'emprise de la zone rouge du PPRi en vigueur sur la	Le site NL d'Izon est un site existant, qui est déjà anthropisé. Afin de maîtriser l'urbanisation sur ce site localisé au sein du site Natura 2000, le PLUi limite l'emprise au sol à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière. De plus, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		commune d'Izon, ainsi que par la SUP associée à la canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel).  Natura 2000 *Au titre de la Directive Habitat* *Au titre de la Directive Oiseaux*	superficie du terrain d'assiette du projet. Ces dispositions se conjuguent à l'application conforme du règlement de la zone rouge du PPRi, qui s'applique en partie sur le site (et notamment sur la frange Nord). La canalisation TMD a pour corollaire une SUP, qui doit donc être respectée. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** 

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge  Canalisations de transport de matières dangereuses Produits chimiques Hydrocarbures Gaz naturel	

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
IZON	 **Zone Ne**	Il s'agit d'un site existant : la STEP d'Izon, située rue de la Cabanne.  La STEP est localisée dans l'emprise de la zone rouge du PPRI en vigueur.  Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge	Il s'agit d'un site existant. Les limites de la zone Ne ont été définies de façon à permettre la gestion du site. L'application des règles du PPRi est attendue dans un registre de conformité. **Incidences potentielles notables évaluées comme « faibles ».** 

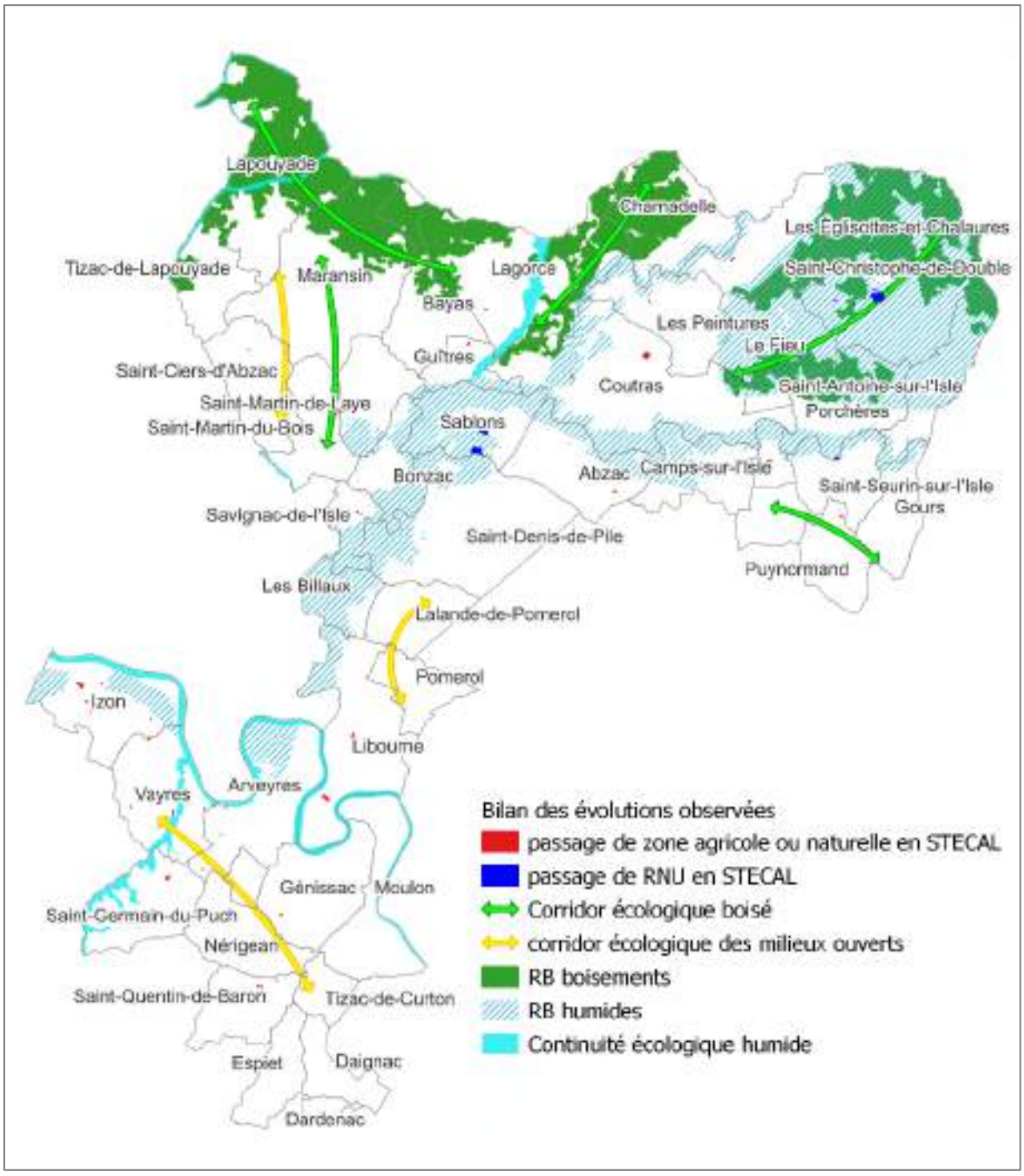
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
IZON	 **Zone Ne**	Il s'agit d'un site existant : le cimetière d'Izon. Le cimetière est concerné par la SUP associée au passage de la canalisation de transport de matières dangereuses (TMD / gaz naturel). 	Il s'agit d'un site existant. Les limites de la zone Ne ont été définies de façon à permettre la gestion du site. L'application de la SUP liée à la canalisation TMD est attendue dans un registre de conformité. **Incidences potentielles notables évaluées comme « négligeables ».** 
LIBOURNE	 **Zone Ne**	Il s'agit d'un site existant, qui comprend notamment le gymnase de Condat et un stand de tir à l'arc  Le site en intégralement couvert par l'emprise de la zone rouge du PPRi applicable à Libourne.	Il s'agit d'un site existant. Les limites de la zone Ne ont été définies de façon à permettre la gestion du site et de ses abords. L'application des règles du PPRi, dans un registre de conformité, seront de facto très limitantes pour l'évolution du site. **Incidences potentielles notables évaluées comme « très faibles ».**

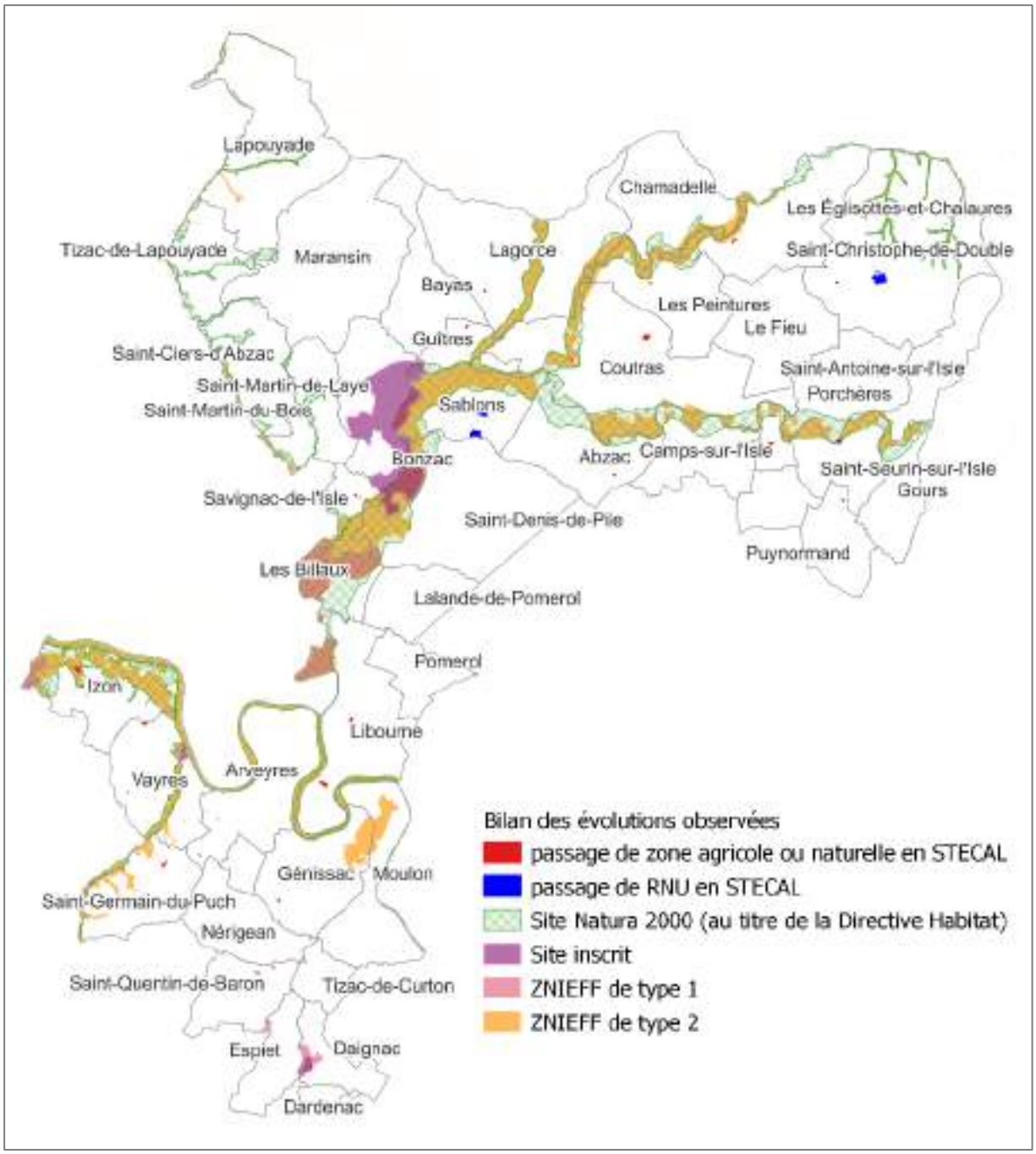
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

COMMUNE	Site et zonage	Caractéristiques	Analyse et préconisation(s)
		 Zone blanche hachurée rouge Zone bleue Zone de débordement du Palais à préciser ultérieurement zone rouge	

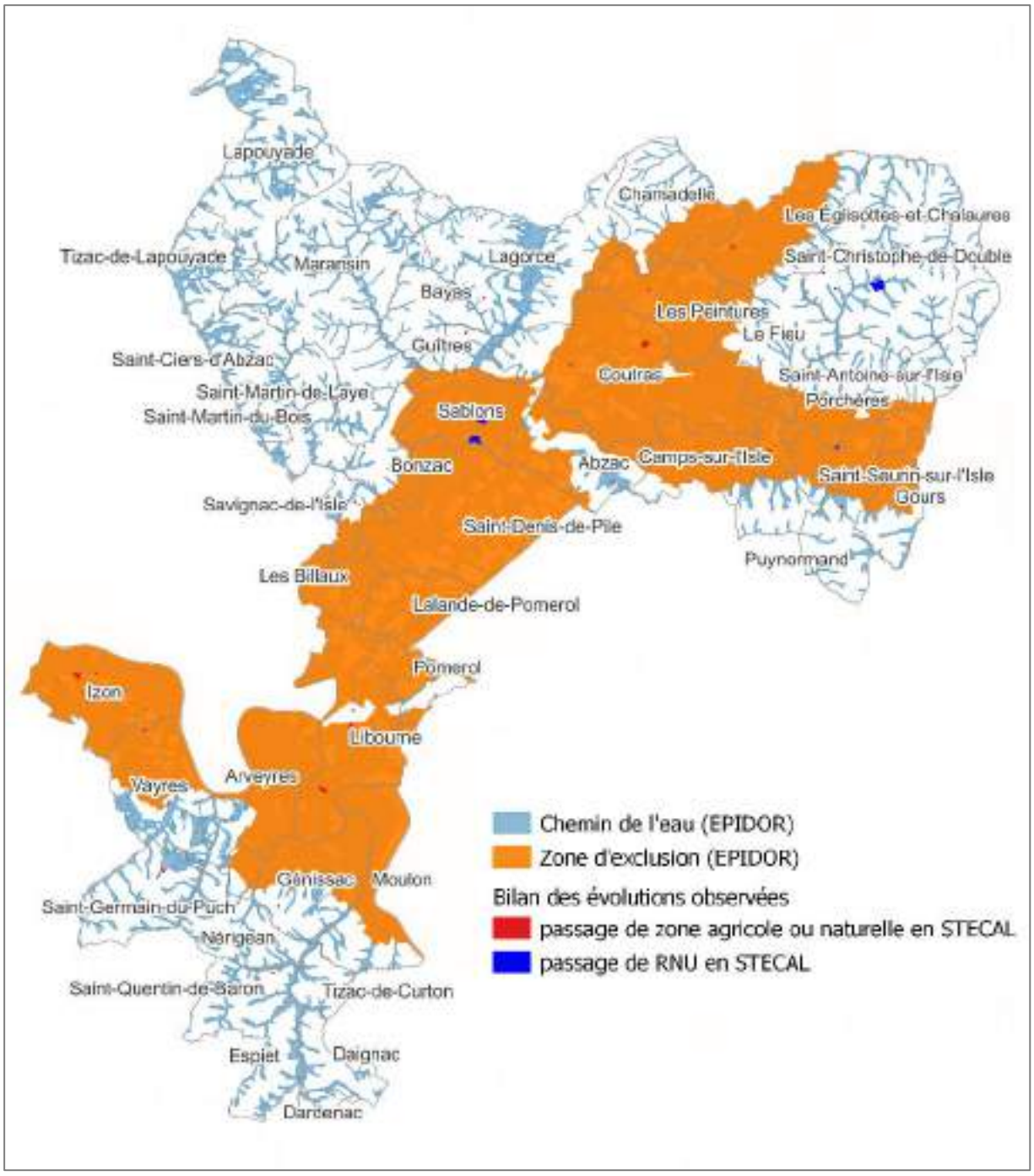
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



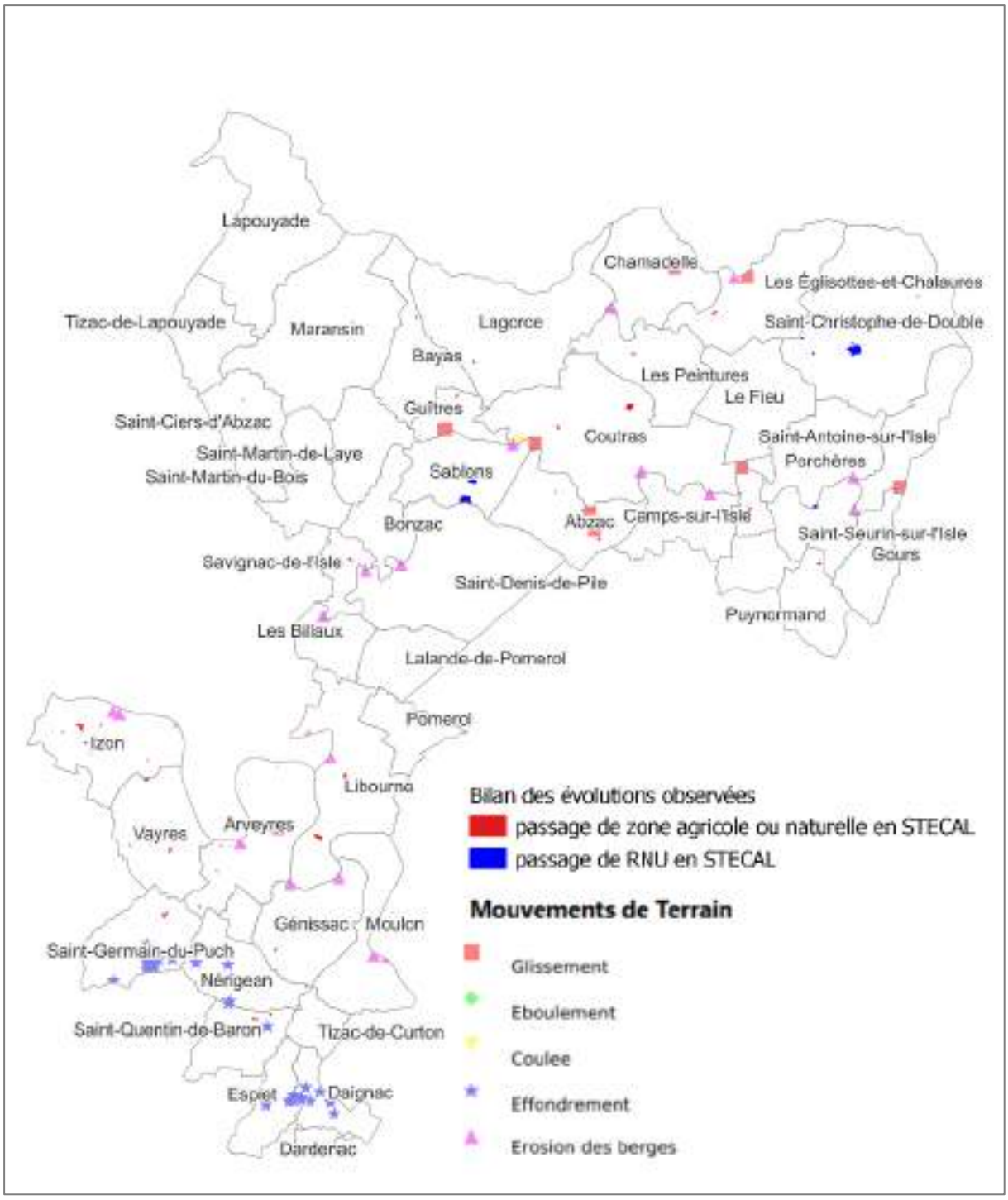
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



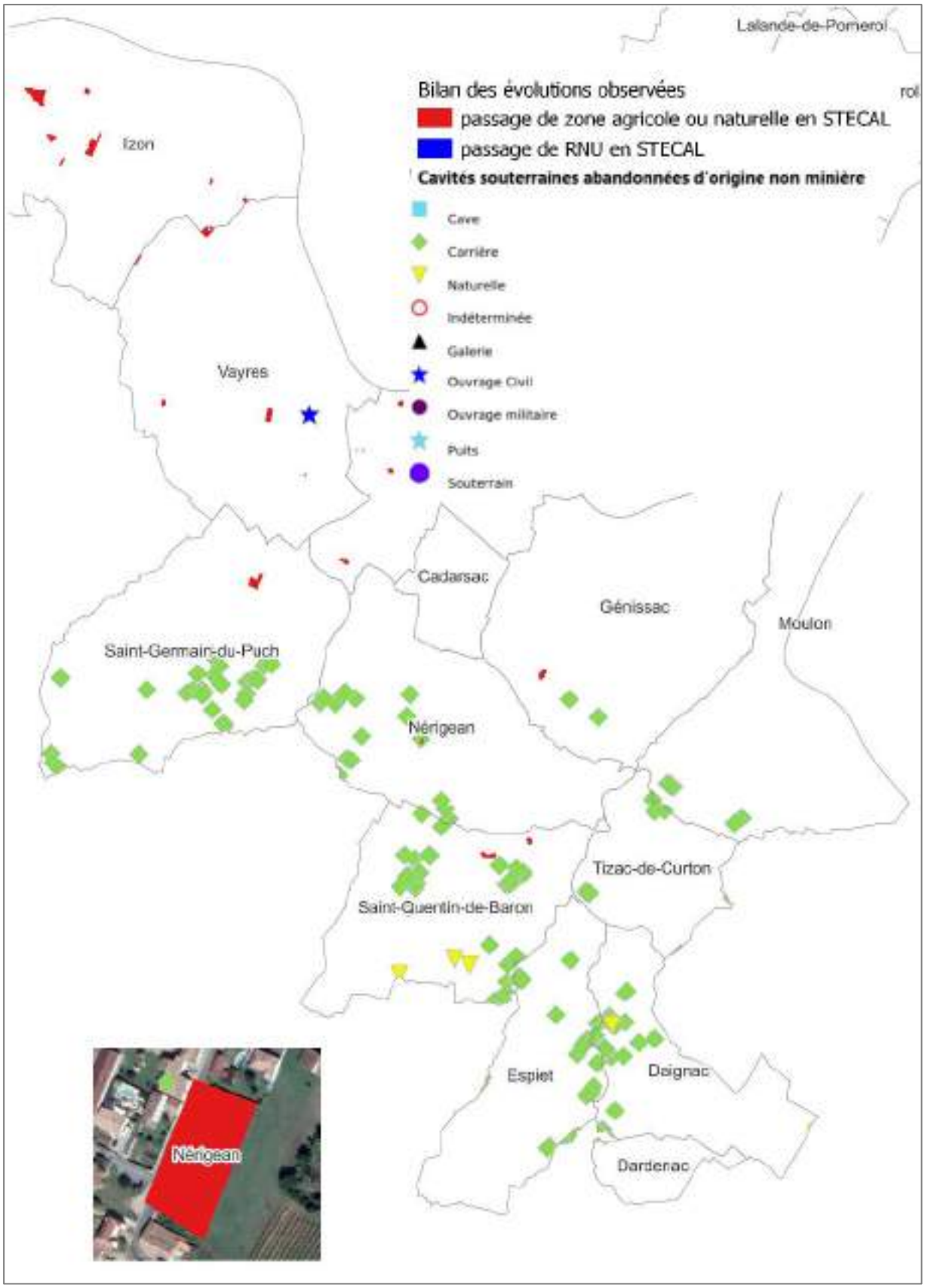
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



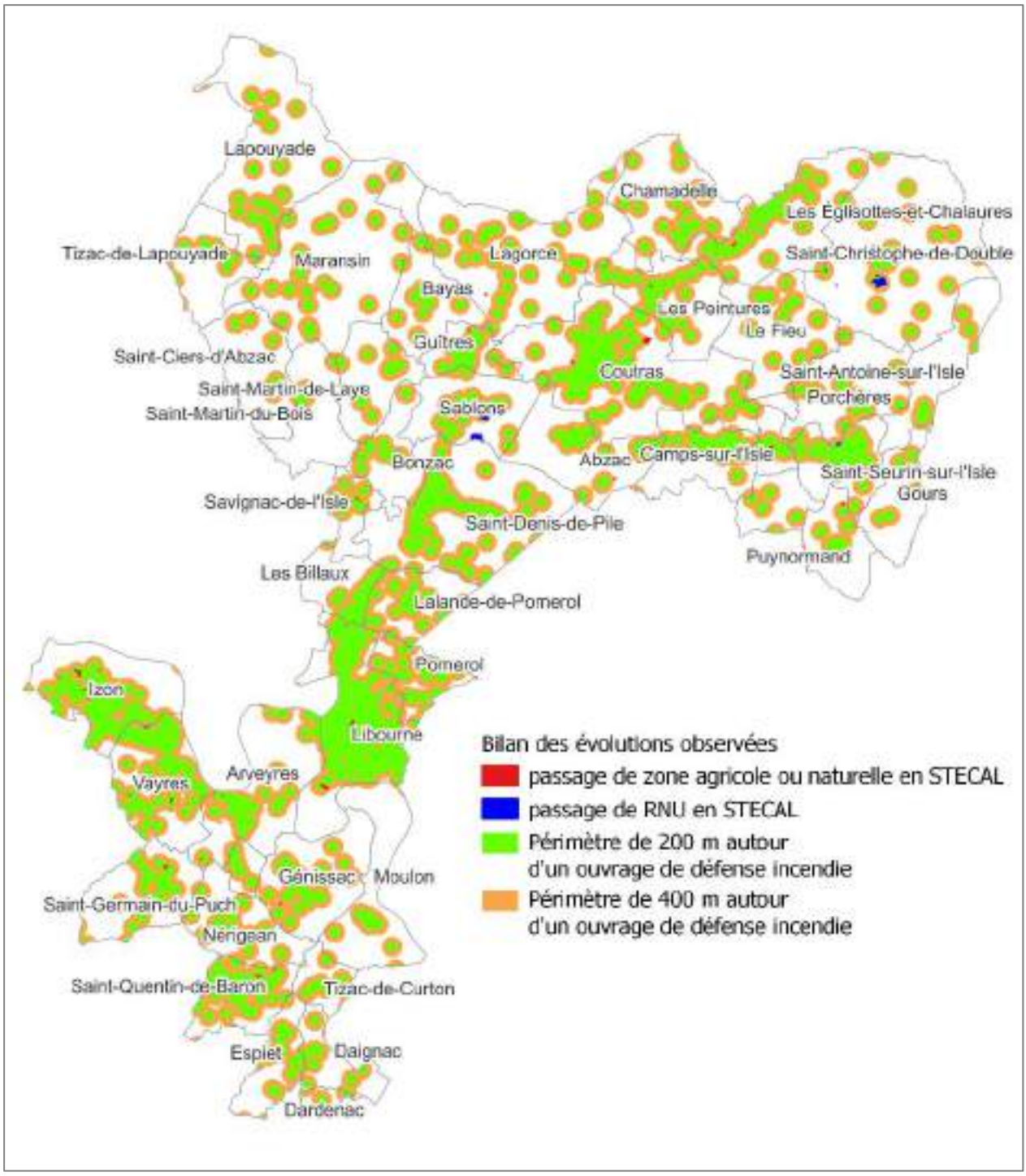
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



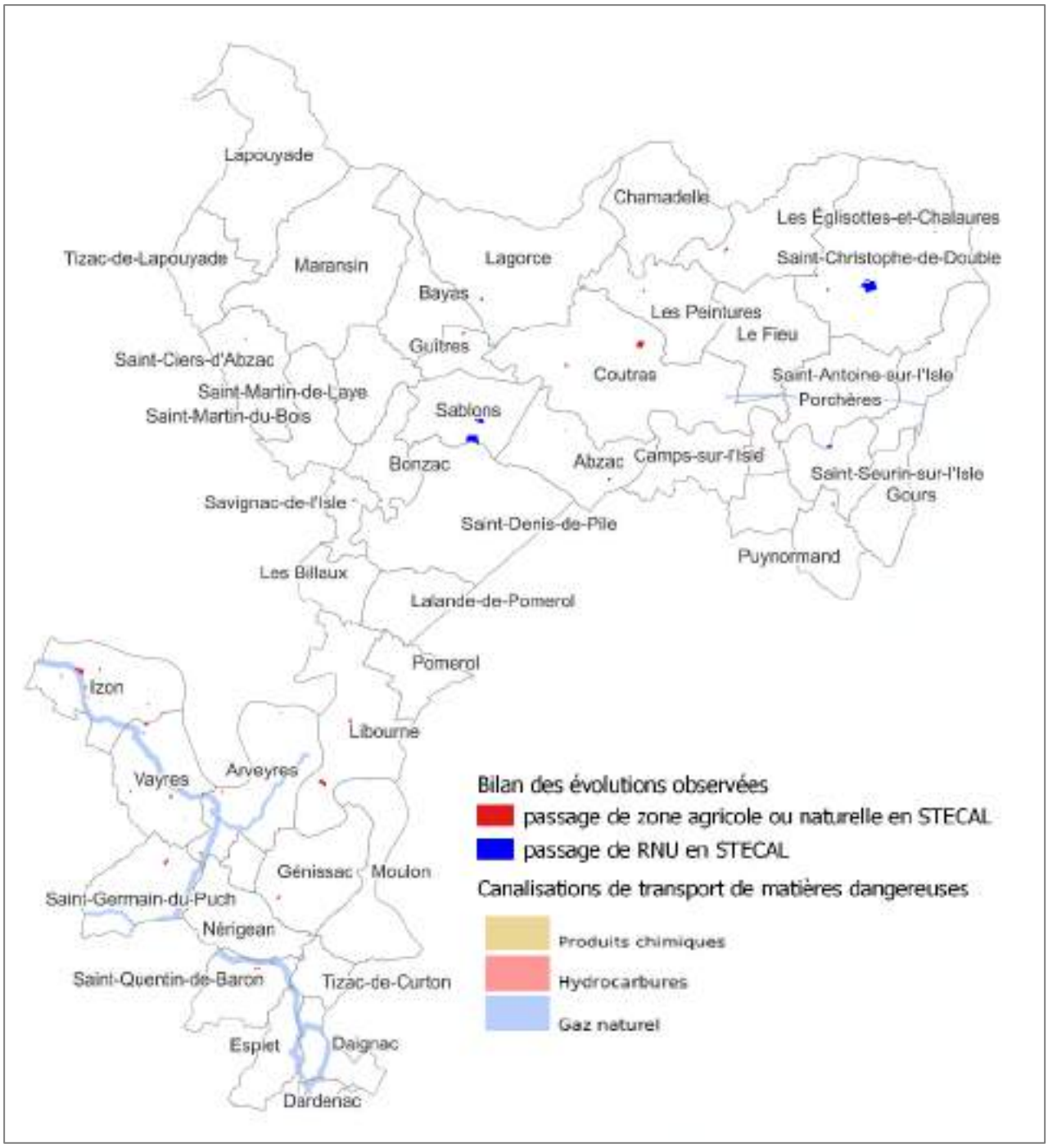
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

E. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES PAR RAPPORT AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUi de la CDA du Libournais mobilise l'outil « emplacement réservé » dans le cadre de son projet. Celui-ci vise à anticiper l'acquisition éventuelle de foncier et, en attendant, de geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

Le PLUi identifie 290 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire, pour :

- une superficie cumulée totale d'environ 100,1 ha ;
- une moyenne de 0,35 ha par emplacement réservé environ ;
- une médiane de 866 m².

Le tableau suivant dresse le bilan des emplacements réservés affichés par le PLU intercommunal.

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Abzac	1	Commune	Création d'un accès vers l'école	157 m²
Abzac	2	Commune	Création d'un cheminement doux entre la mairie et l'église	978 m²
Abzac	3	Commune	Création d'un cheminement doux	1212 m²
Abzac	4	Commune	Extension de l'école et création de stationnement	1500 m²
Abzac	5	Commune	Elargissement de la voirie	1233 m²
Abzac	6	Commune	Création d'un mail planté	6097 m²
Abzac	7	Commune	Création d'un cheminement doux - Felloneaux est	469 m²
Abzac	8	Commune	Création d'un cheminement doux - Felloneaux nord	677 m²
Abzac	9	Commune	Elargissement de la voirie - Petit Sorillon	685 m²
Abzac	10	Commune	Création d'un cheminement doux - Le Palais	501 m²
Abzac	11	Commune	Création d'un cheminement doux	365 m²
Abzac	12	Commune	Création d'une voie de désenclavement - Penot	1294 m²
Abzac	13	Commune	Création d'une réserve d'eau - Petit Piron	135 m²
Abzac	14	Commune	Création d'une réserve d'eau - Barraud	346 m²
Abzac	15	Commune	Création d'une liaison stade - Felloneaux	189 m²
Abzac	16	Commune	Création d'une liaison stade - Felloneaux	224 m²
Abzac	17	Commune	Création d'une station d'épuration des eaux usées	888 m²
Arveyres	1	Commune	Création d'un recul végétalisé	2035 m²
Arveyres	2	Commune	Création d'une liaison douce	292 m²
Arveyres	3	Commune	Elargissement de la VC n°3	368 m²
Arveyres	4	Commune	Elargissement du chemin rural de Laroque	809 m²
Arveyres	5	Commune	Aménagement d'un réseau pluvial	4955 m²
Arveyres	6	Commune	Création d'une liaison douce	261 m²
Arveyres	7	Commune	Création d'un accès	337 m²
Arveyres	8	Commune	Maintien d'un accès	714 m²
Arveyres	9	Commune	Maintien d'un accès	465 m²
Bayas	1	Commune	**Création d'un terrain de sport et extension du cimetière**	**10603 m²**
Bayas	2	Commune	Extension de l'école	2540 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Les Billaux	1	Commune	Création d'un accès	553 m²
Les Billaux	2	Commune	Création d'un cheminement doux	189 m²
Les Billaux	3	Commune	Création d'un cheminement doux	181 m²
Les Billaux	4	Commune	Aménagement d'un giratoire	2168 m²
Les Billaux	5	Commune	Création d'un accès	135 m²
Cadarsac	1	Commune	Réalisation d'une aire de stationnement et aménagement des abords de la RD210	2996 m²
Cadarsac	2	Commune	Extension du cimetière	395 m²
Camps-sur-l'Isle	1	Commune	Accès à la rivière en continuité de la ZPENS	381 m²
Camps-sur-l'Isle	2	Commune	Elargissement du fossé du Milieu	1287 m²
Camps-sur-l'Isle	3	Commune	Aménagement du fossé du Milieu	1315 m²
Camps-sur-l'Isle	4	Commune	Accès à la rivière	599 m²
Camps-sur-l'Isle	5	Commune	Accès à la rivière	1616 m²
Camps-sur-l'Isle	6	Commune	Accès à la rivière	1191 m²
Camps-sur-l'Isle	7	Commune	Accès à la rivière en continuité de la ZPENS	1674 m²
Camps-sur-l'Isle	8	Commune	Création d'un accès	79 m²
Camps-sur-l'Isle	9	Commune	Elargissement de la voie	207 m²
Camps-sur-l'Isle	10	Commune	Création d'un accès	156 m²
Camps-sur-l'Isle	11	Commune	Création d'une zone de stationnement	954 m²
Camps-sur-l'Isle	12	Commune	Création de stationnement	168 m²
Camps-sur-l'Isle	13	Commune	Création d'un cheminement piéton	237 m²
Camps-sur-l'Isle	14	Commune	Elargissement de la voie communale	433 m²
Camps-sur-l'Isle	15	Commune	Aménagement d'équipement de loisirs	3950 m²
Camps-sur-l'Isle	16	Commune	Aménagement d'espace arboré	613 m²
Camps-sur-l'Isle	17	Commune	Aménagement d'espace arboré	623 m²
Camps-sur-l'Isle	18	Commune	**Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales**	23935 m²
Camps-sur-l'Isle	19	Commune	Elargissement d'un fossé	410 m²
Camps-sur-l'Isle	20	Commune	**Création d'un espace public paysager**	**18040 m²**
Chamadelle	1	Commune	Prolongement de la voie communale n°3	398 m²
Chamadelle	2	Commune	Création d'un espace public de quartier	758 m²
Chamadelle	3	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	215 m²
Chamadelle	4	Commune	Création d'un cheminement doux (largeur : 4m)	821 m²
Chamadelle	5	Commune	Création d'un cheminement doux (largeur : 4m)	432 m²
Chamadelle	6	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	380 m²
Chamadelle	7	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	209 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Chamadelle	8	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	245 m²
Chamadelle	9	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	227 m²
Chamadelle	10	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	207 m²
Chamadelle	11	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	212 m²
Chamadelle	12	Commune	Création d'un dispositif de défense incendie	206 m²
Chamadelle	13	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour	267 m²
Chamadelle	14	Commune	Aménagement et sécurisation du carrefour	292 m²
Coutras	1	Commune	Création d'un cheminement doux	489 m²
Coutras	2	Commune	Création d'un accès	433 m²
Coutras	3	Commune	Elargissement à 10m de la VC48 au niveau du Lac Bleu	2393 m²
Coutras	4	Commune	Aménagement des quais de la Dronne	4586 m²
Coutras	5	Commune	Création d'un pan coupé entre la rue des Poulies et l'impasse des Poulies	261 m²
Coutras	6	Commune	Création d'un accès	499 m²
Coutras	7	Commune	Agrandissement des équipements sportifs	1803 m²
Coutras	8	Commune	**Parc boisé naturel**	**345202 m²**
Coutras	9	Commune	Aménagement d'une aire de retournement pour les véhicules	180 m²
Coutras	10	Commune	Aménagement de l'extension de l'école et des espaces publics attenants à Troquereau sur l'Isle	6515 m²
Daignac	1	Commune	Aménagement d'un bassin de récupération des eaux pluviales	2252 m²
Daignac	2	Commune	Création d'un fossé	373 m linéaire
Dardenac	1	Commune	Création d'un cimetière	1750 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	1	Commune	Aménagements d'espace public - abris bus	298 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	2	Commune	Aménagements d'espace public - parking	429 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	3	Commune	Elargissement de voierie / aménagements pour évacuation des eaux pluviales (emprise de 6 mètres)	992 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	4	Commune	Création d'un cheminement piéton / aménagements pour évacuation des eaux pluviales (emprise de 12 mètres)	3663 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	5	Commune	Aménagements d'espace public (requalification de l'ancienne entrée de l'usine)	479 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	6	Commune	Aménagements d'espace public : création d'un accès à la rivière	770 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	7	Commune	Création d'un cheminement piéton accédant à la rivière (emprise de 3 mètres)	232 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	8	Commune	Création d'une piste cyclable bidirectionnelle (emprise de 3 mètres)	2186 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	9	Commune	Extension de la station d'épuration	1261 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	10	Commune	Aménagements d'espace public : aire de retournement	119 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Les Églisottes-et-Chalaures	11	Commune	Elargissement de voirie existante (emprise de 8 mètres)	9296 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	12	Commune	Elargissement de voirie existante (emprise de 8 mètres)	7595 m²
Les Églisottes-et-Chalaures	13	Commune	Aménagements d'espace public : aire de retournement et élargissement de la voie	259 m²
Le Fieu	1	Commune	Création d'équipement sportif	1596 m²
Le Fieu	2	Commune	Création d'un cheminement doux	1535 m²
Le Fieu	3	Commune	Création d'un cheminement doux	205 m²
Génissac	1	Commune	Création d'un espace public	723 m²
Génissac	2	Commune	Cheminement doux entre école, salle des fêtes et zone commerciale	1230 m²
Génissac	3	Commune	Création d'un cheminement doux	2501 m²
Génissac	4	Commune	**Extension des équipements sportifs**	**10754 m²**
Génissac	5	Commune	Elargissement de l'accès	98 m²
Génissac	6	Commune	Création d'un espace à vocation touristique	1004 m²
Génissac	7	Commune	Création d'un cheminement doux	679 m linéaire
Gours	1	Commune	Aménagement de stationnement et d'une aire de covoiturage	3673 m²
Gours	2	Commune	Construction d'un local technique	5205 m²
Guîtres	1	Commune	Réalisation d'un équipement public	553 m²
Guîtres	2	Commune	Création d'une amorce de voie de désenclavement des habitation situées au sud en cas d'inondation (Isle)	549 m²
Guîtres	3	Commune	**Création d'un parc et d'une zone sportive**	**22639 m²**
Guîtres	4	Commune	**Projet déplacement doux entre le centre-ville et la plaine des sports**	**14174 m²**
Guîtres	5	Commune	Création de logements sociaux	311 m²
Guîtres	6	Commune	Création d'un espace naturel	2733 m²
Guîtres	7	Commune	Création d'une nouvelle voie de circulation	2531 m²
Guîtres	8	Commune	Réalisation d'aménagement public	119 m²
Guîtres	9	Commune	Mise en valeur des jardins de "Lamothe"	7605 m²
Guîtres	10	Commune	Acquisition de la maison doyenne de Guîtres	364 m²
Izon	1	Commune	Création d'une amorce de voie depuis la rue de l'Ecole et la requalification du Capéranie (7m)	685 m²
Izon	2	Commune	Création d'un cheminement piéton vers le Parc du Canterane depuis l'Avenue des Anciens Combattants (6m)	959 m²
Izon	3	Commune	Création d'une amorce de voie depuis l'Avenue Léo Drouyn (5m)	156 m²
Izon	4	Commune	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Gabauds et la rue de la Grave (3m)	446 m²
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 m²
Izon	6	Commune	Elargissement de la rue de Ferreyre à la rue de La Lande (8m)	223 m²
Izon	7	Commune	Création d'un cheminement piéton depuis la rue de Ferreyre (5m)	571 m²
Izon	8	Commune	Elargissement de l'Avenue de Cavernes (15m)	928 m²
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 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Izon	10	CALI	Elargissement de la Route de la Landotte et pour son prolongement (15m)	4214 m²
Izon	11	Commune	Création d'un cheminement piéton en bordure du plan d'eau Daniel Labrousse (5m)	2412 m²
Izon	12	Commune	Elargissement de la rue de Carreau (10m)	604 m²
Izon	13	Commune	Elargissement de la rue du Pont du Bois (7m)	251 m²
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 m²
Izon	15	Commune	Elargissement de l'Avenue des Prades (8m)	220 m²
Izon	16	CALI	Création d'un accès vers la future zone d'activités de Vayres	1149 m²
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 m²
Izon	18	Commune	**Création d'un cheminement piéton en bordure des ruisseaux du Vergne, des Prades et du fossé Le Teigneux (5m)**	**16600 m²**
Izon	19	Commune	Création d'une liaison vers le cheminement piéton à créer en bordure du Vergne depuis l'Avenue d'Uchamps (6m)	743 m²
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 m²
Izon	21	Commune	Elargissement de l'Avenue d'Uchamps (8m)	386 m²
Izon	22	Commune	Elargissement d'une voie centrale banalisée entre l'Avenue d'Uchamps et la rue des Maures (15m)	111 m²
Izon	23	Commune	Réalisation d'un cheminement piéton sur la rue de l'Embarcadère (10m)	1263 m²
Izon	24	Commune	Création d'une aire de stationnement à l'intersection entre la rue du Port et la rue de l'Embarcadère	6182 m²
Izon	25	Commune	Elargissement de la rue du Jauga (10m)	3014 m²
Izon	26	Commune	Création d'un espace vert au lieu dit Pierre Blanche	9252 m²
Izon	27	Commune	Extension du cimetière	1628 m²
Izon	28	Commune	Création d'un bassin de régulation du débit du Vergne au lieu dit Les Barails	15822 m²
Izon	29	Commune	Création d'une micro-station d'épuration au lieu-dit Uchamp	4291 m²
Izon	30	Commune	Aménagement d'une liaison verte vers le ruisseau de Canterane (5m)	866 m²
Izon	31	Commune	Cheminement piéton en bordure des digues du port de chaque côté (5m)	783 m²
Izon	32	Commune	Cheminement piéton en bordure du Ruisseau le Canteranne 1 (5m)	9008 m²
Izon	33	Commune	Cheminement piéton vers St Pardon/Nougueyreau (5m)	3443 m²
Izon	34	Commune	Cheminement piéton Le Hach (5m)	6857 m²
Izon	35	Commune	Cheminement piéton Le Veron (5m)	7674 m²
Izon	36	Commune	Cheminement piéton en bordure du Ruisseau le Canteranne 2 (5m)	7361 m²
Izon	37	Commune	Aménagement de voirie entre l'impasse Nougueyreau et l'Avenue du Général de Gaulle (sécurité piétonne et visibilité) (8m)	186 m²
Izon	38	Commune	Cheminement piéton vers le Ruisseau de Canteranne (5m)	1079 m²
Izon	39	Commune	Mise en œuvre d'un recul depuis l'Avenue du Général de Gaulle (stationnement, contre-allée…) (15m)	1496 m²
Izon	40	Commune	Mise en œuvre d'un recul depuis l'Avenue du Général de Gaulle (stationnement, contre-allée…) (15m)	347 m²
Izon	41	Commune	Cheminement piéton vers le Ruisseau de Canteranne (5m)	1689 m²
Izon	42	Commune	Création d'un bassin de rétention	7005 m²
Izon	43	CALI	Elargissement de la Route d'Anglumeau et pour la réalisation d'un cheminement piéton (15 à 20 m)	2281 m²
Izon	44	Commune	Création d'un bassin de rétention	7299 m²
Izon	45	Commune	Création d'un bassin de rétention	4181 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Izon	46	Commune	**Création d'un bassin de rétention**	**17402 m²**
Izon	47	Commune	Elargissement de la rue de Grabichelle	373 m²
Lagorce	1	Commune	Extension de l'espace public autour de la salle des fêtes	2461 m²
Lagorce	2	Commune	**Aménagement du bac de Sablons**	**10095 m²**
Lagorce	3	Commune	Création de stationnement	1059 m²
Lagorce	4	Commune	Amélioration du carrefour à Bourdin	246 m²
Lapouyade	1	Commune	Création d'un cheminement piéton	2147 m²
Lapouyade	2	Commune	Création et extension d'équipements d'intérêts collectifs et de stationnement	5244 m²
Lapouyade	3	Commune	Création d'un cheminement piéton	194 m²
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 bidirection	794 m²
Libourne	2	Commune	Elargissement de l'avenue de la Roudet	1525 m²
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 m²
Libourne	4	Commune	Elargissement du Chemin du Casse	598 m²
Libourne	5	Commune	Création d'un cheminement doux	3278 m²
Libourne	6	Commune	Création de stationnement	1399 m²
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 m²
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 m²
Libourne	9	Commune	Elargissement à 12 m du Chemin de Verdet	1263 m²
Libourne	10	Commune	Elargissement de la voie d'accès à la RD 1089	270 m²
Libourne	11	Commune	Création d'un cheminement piéton à 13 m d'emprise à Doumayne	1042 m²
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 m²
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 m²
Libourne	14	Commune	Création d'une connexion cyclable à 3 m d'emprise entre la rue Fontemoing et l'avenue de la Marne	125 m²
Libourne	15	Commune	Elargissement à 12 m d'emprise de l'Avenue de Condat avec fossé EP en busage et piste cyclable bidirectionnelle	818 m²
Libourne	16	Commune	Elargissement de la Rue de la Corbière	125 m²
Libourne	17	Commune	Elargissement de la Rue des Réaux	1405 m²
Libourne	18	Commune	Création d'un cheminement doux	552 m²
Maransin	1	Commune	Création d'un accès	666 m²
Moulon	1	Commune	Extension du cimetière	2580 m²
Moulon	2	Commune	**Création d'un équipement culturel et sportif**	**15836 m²**
Moulon	3	Commune	Création d'un parking	3512 m²
Les Peintures	1	Commune	Elargissement de la voie communale n°107 (largeur d'emprise de 10m)	2179 m²
Les Peintures	2	Commune	Aménagement du carrefour entre la VC n°107 et la RD n°122	1020 m²
Les Peintures	3	Commune	Création d'un cheminement doux (3m de large)	727 m²
Les Peintures	4	Commune	Equipement public et stationnements	1781 m²
Les Peintures	5	Commune	Extension du cimetière	3685 m²
Les Peintures	6	Commune	Sécurisation du carrefour	256 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Les Peintures	7	Commune	**Extension des équipements sportifs**	**16201 m²**
Porchères	1	Commune	Création d'un cheminement piéton	221 m²
Porchères	2	Commune	Création d'une défense incendie et d'un point de collecte de poubelles	1195 m²
Sablons	1	Commune	Création de stationnement	11397 m²
Saint-Antoine-sur-l'Isle	1	Commune	Agrandissement de l'école et aménagement d'un cheminement piétonnier	1430 m²
Saint-Antoine-sur-l'Isle	2	Commune	Elargissement de la rue de l'Isle	536 m²
Saint-Christophe-de-Double	1	Commune	Sécurisation du carrefour	335 m²
Saint-Christophe-de-Double	2	Commune	Création d'un cheminement doux	98 m²
Saint-Christophe-de-Double	3	Commune	Continuité du chemin existant	444 m²
Saint-Christophe-de-Double	4	Commune	Création de stationnement	2653 m²
Saint-Christophe-de-Double	5	Commune	Création d'un accès	354 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	1	Commune	Création d'une amorce de voie de desserte	404 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	2	Commune	Création d'un carrefour	1102 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	3	Commune	Elargissement du chemin rural du Gallochet à Landournerie (Emprise de la voie = 10 mètres).	2345 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	4	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	759 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	5	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	2095 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	6	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	639 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	7	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	310 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	8	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	238 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	9	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	2351 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	10	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	231 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	11	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	1109 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	12	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	421 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	13	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	510 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	14	Commune	Aménagement d'un plan d'eau pour le renforcement du réseau de défense incendie	312 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	15	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	412 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Saint-Ciers-d'Abzac	16	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	328 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	17	Commune	Sécurisation de l'accès à la zone de sport et de loisirs depuis la R.D.120	199 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	18	Commune	Elargissement et sécurisation du carrefour entre le RD10 et la voie communale	128 m²
Saint-Ciers-d'Abzac	19	Commune	Création d'une placette de retournement pour le véhicule de ramassage des ordures ménagères	578 m²
Saint-Denis-de-Pile	1	Commune	Mise en valeur du site de loisirs des "Chèvres"	894 m²
Saint-Denis-de-Pile	2	Commune	Création d'une liaison pour piétons et cycles	109 m²
Saint-Denis-de-Pile	3	Commune	Raquette de retournement rue du Port de Chaumette	103 m²
Saint-Denis-de-Pile	4	Commune	Réaménagement de la RD 910 et de ses abords	2171 m²
Saint-Denis-de-Pile	5	Commune	Création d'une liaison entre l'impasse de Abreuvoir et le Chemin des Treilles	109 m²
Saint-Denis-de-Pile	6	Commune	Aménagement du carrefour de la voie nouvelle de liaison entre la RD 910 et la RD 674	786 m²
Saint-Denis-de-Pile	7	Commune	Prolongement du Chemin des Gravières	511 m²
Saint-Denis-de-Pile	8	Commune	Création de cheminements piétons au bord de l'Isle	1525 m²
Saint-Denis-de-Pile	9	Commune	**Aménagement de sentiers de randonnées**	**14750 m²**
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 m²
Saint-Germain-du-Puch	1	Commune	Création d'une défense incendie et d'une aire de retournement	4014 m²
Saint-Germain-du-Puch	2	Commune	Création de stationnement	1287 m²
Saint-Germain-du-Puch	3	Commune	Elargissement de la route du Stade (10m de large)	3347 m²
Saint-Germain-du-Puch	4	Commune	Elargissement de la voie communale n°4 de Miqueu (10m de large)	3923 m²
Saint-Germain-du-Puch	5	Commune	Elargissement de la Route de Beychac (10m de large)	6300 m²
Saint-Germain-du-Puch	6	Commune	Elargissement de la route du Grand Puch (10m de large)	4625 m²
Saint-Germain-du-Puch	7	Commune	Aménagement du carrefour de la route de Beychac et de la route du stade	264 m²
Saint-Germain-du-Puch	8	Commune	Elargissement du chemin de Morboeuf	7395 m²
Saint-Germain-du-Puch	9	Commune	Elargissement du cheminement piéton	59 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Saint-Germain-du-Puch	10	Commune	Elargissement du chemin rural au lieu-dit Ricard et Lestrilles Ouest (8m de large)	3097 m²
Saint-Germain-du-Puch	11	Commune	Elargissement du chemin rural au lieu-dit Le Comte (8m de large)	1689 m²
Saint-Germain-du-Puch	12	Commune	Elargissement de la voie communale n°7 à Pique-Tuile et aménagement du carrefour RD20/VC7	1967 m²
Saint-Germain-du-Puch	13	Commune	Aménagement d'une liaison douce	181 m²
Saint-Germain-du-Puch	14	Commune	Extension du cimetière	2031 m²
Saint-Germain-du-Puch	15	Commune	Création d'un cheminement piéton et cyclable	125 m²
Saint-Germain-du-Puch	16	Commune	Aménagement d'un cheminement doux	163 m²
Saint-Germain-du-Puch	17	Commune	Sécurisation du carrefour et création de trottoir	114 m²
Saint-Germain-du-Puch	18	Commune	Création d'une défense incendie	214 m²
Saint-Germain-du-Puch	19	Commune	Création d'une défense incendie	1058 m²
Saint-Germain-du-Puch	20	Commune	Création d'une défense incendie	146 m²
Saint-Médard-de-Guizières	1	Commune	Aménagement d'un espace public	950 m²
Saint-Médard-de-Guizières	2	Commune	Aménagement d'un espace public	2190 m²
Saint-Médard-de-Guizières	3	Commune	Elargissement de le rue Henri Ventelou (10m de large)	477 m²
Saint-Médard-de-Guizières	4	Commune	Eargissement et sécurisation d'une partie de la rue Albert Massias (emprise de voie 10 mètres)	1024 m²
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 m²
Saint-Médard-de-Guizières	6	Commune	Aménagement d'un espace public	142 m²
Saint-Médard-de-Guizières	7	Commune	Création d'une voie de desserte et de désenclavement	1925 m²
Saint-Médard-de-Guizières	8	Commune	Elargissement de l'impasse Bofferon (6m de large)	747 m²

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Commune	N°	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surfaces approxi-matives
Saint-Médard-de-Guizières	9	Commune	Aménagement paysager et routier de la place de la Gare	179 m²
Saint-Médard-de-Guizières	10	Commune	Sécurisation et élargissement du carrefour de "Champ de Rippes"	88 m²
Saint-Médard-de-Guizières	11	Commune	Elargissement et sécurisation du carrefour entre la RD122 et la rue Marthe Vayron	92 m²
Saint-Quentin-de-Baron	1	Commune	Aménagement d'une voie	717 m²
Saint-Quentin-de-Baron	2	Commune	Elargissement de la voie pour sécurisation des bords de route et aménagement de cheminement piétonnier et cycliste	1814 m²
Saint-Quentin-de-Baron	3	Commune	Création d'une voie	1350 m²
Saint-Quentin-de-Baron	4	Commune	Création d'un nouveau cimetière	7092 m²
Saint-Sauveur-de-Puynormand	1	Commune	Création d'une réserve incendie pour améliorer la défense incendie du bourg	683 m²
Savignac-de-l'Isle	1	Commune	**Création d'un espace public**	**10515 m²**
Savignac-de-l'Isle	2	Commune	Création d'un espace public	3747 m²
Savignac-de-l'Isle	3	Commune	Création d'un cheminement pour accéder aux espaces naturels	338 m²
Vayres	1	Commune	Extension de l'école	1503 m²
Vayres	2	Commune	Création d'un espace public	393 m²
Vayres	3	Commune	Création d'un chemin piéton le long du Gestas (5m de large)	283 m²
Vayres	4	Commune	Création d'un parvis à la salle des fêtes	165 m²
Vayres	5	Commune	Création d'un chemin piéton le long du Parc du Château (8m de large)	3455 m²
Vayres	6	Commune	Création d'un chemin piéton entre les Av. Embeyres et Juncarret (5m de large)	1755 m²
Vayres	7	Commune	Création d'un chemin piéton entre l'Av. Embeyres et la VC de la Rivière (5m de large)	948 m²
Vayres	8	Commune	Création d'un chemin piéton le long de la Dordogne (3m de large)	4204 m²
Vayres	9	Commune	Création d'un espace public (Impasse de Bétaille)	1113 m²
Vayres	10	Commune	Elargissement et création d'un espace public (Ancienne route royale)	1253 m²
Vayres	11	CALI	Passage de réseaux et création d'un chemin (5m de large)	2033 m²

Les ER dotés d'une superficie supérieure à 1 ha sont matérialisés en gras.

	ER principalement à vocation de mobilité douce et alternative à l'automobile, ou d'accès aux espaces naturels
	ER principalement à vocation de renforcement de la défense incendie
	ER principalement à vocation de création, élargissement, sécurisation de voiries, carrefours, chemin, raquettes de retournement
	ER visant principalement la gestion des eaux pluviales ou des eaux résiduaires urbaines (ERU)
	ER visant principalement la création de stationnements
	ER visant principalement l'aménagement de l'espace public, la création d'espace public ou encore la mise en valeur écologique et/ou paysagère d'espaces ouverts au public

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Comme en témoigne ce tableau, ces emplacements réservés doivent permettre principalement :

- La création ou l'élargissement de voiries, la sécurisation des voies (d'un carrefour, par exemple), ou encore la création de raquettes de retournement ;
- la création et/ou le renforcement de liaisons douces, et d'accès vers les espaces naturels alentours ;
- l'aménagement de l'espace public, la création d'espace public ou encore la mise en valeur écologique et/ou paysagère d'espaces ouverts au public la création de zones de stationnement ;
- la création/renforcement d'ouvrages permettant la gestion des eaux pluviales ou des eaux usées ;

De nombreux emplacements réservés sont liés à des projets de stationnements ou encore de voiries (plus ou moins importants). Sont notamment à relever les ER suivants, au regard de leur superficie supérieure à 1 ha :

- La création de stationnement, à Sablons, et au bénéfice de la commune (emprise de l'ER : environ 1,13 ha)

La mise en œuvre des projets affectés à de la voirie, mais également ceux ayant pour objet la construction ou l'extension de bâtiments (ex : écoles) va potentiellement induire une imperméabilisation des sols. Celle-ci sera plus ou moins importante en fonction de la nature de chaque projet et de son ampleur. Concernant les constructions, celles-ci seront attachées au respect des règles d'emprise au sol et d'espace en pleine terre de la zone concernée.

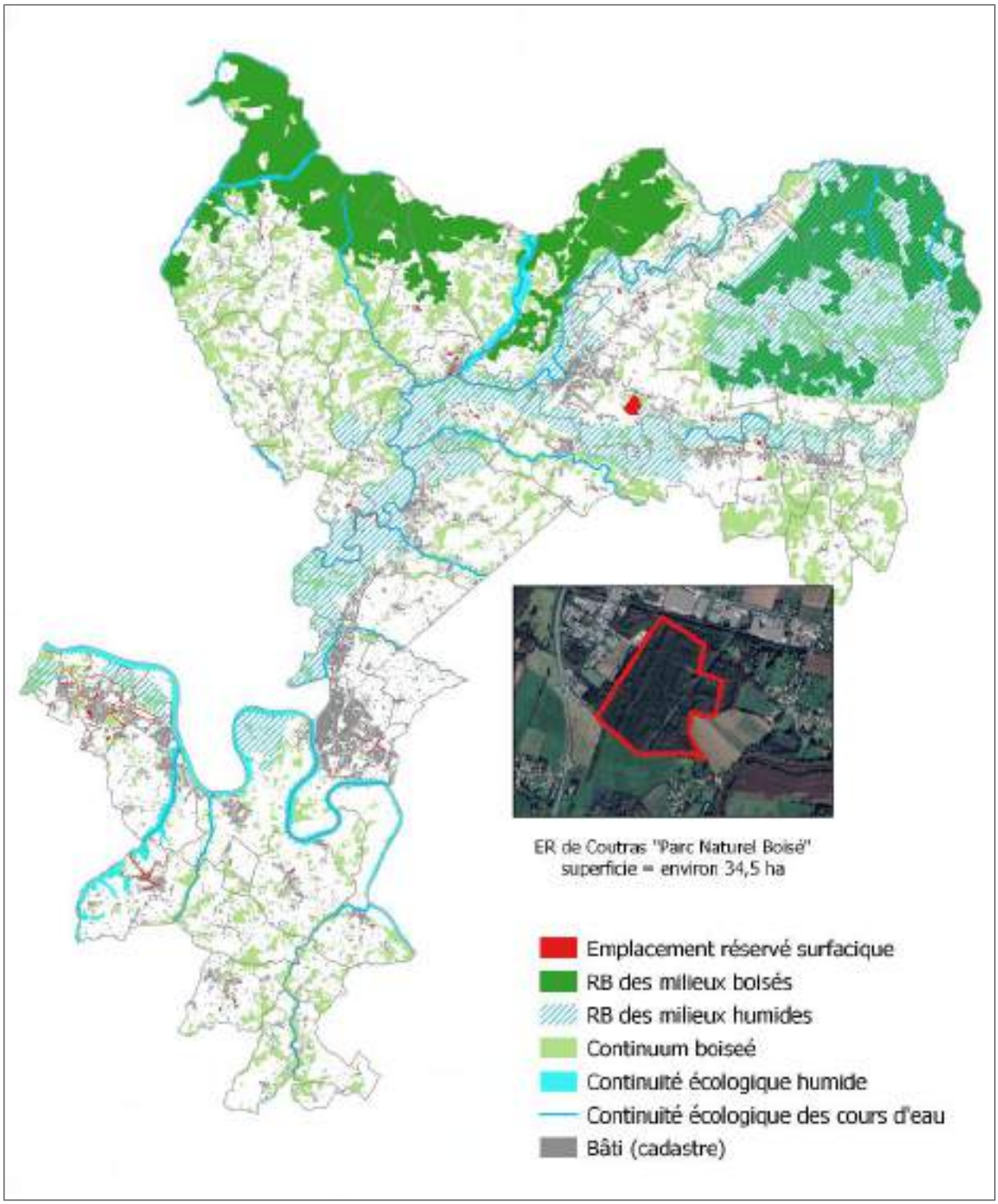
Concernant le stationnement, il convient de rappeler que le PLUi de la CDA du Libournais édicte les dispositions suivantes : les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et être perméables.

Comme nous l'avons vu précédemment, les emplacements réservés visent à anticiper l'acquisition éventuelle de foncier et, en attendant, de geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Il s'agit donc d'afficher *une intention*, et le devenir du site est donc très incertain.

Si les projets deviennent opérationnels un jour, il pourra être nécessaire de procéder aux études réglementaires potentiellement attendues, notamment par rapport aux impacts potentiels inhérents à l'imperméabilisation des sols (Dossier Loi sur l'Eau). Pour rappel, la règle de la rubrique 3310 de la « Nomenclature Eau » appelant à la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau est la suivante :

- Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou de mise en eau étant **supérieure ou égale à 1 ha** : projet soumis à autorisation ;
- Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou de mise en eau étant **supérieure ou égale à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha :** projet soumis à déclaration ;

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A. RAPPEL REGLEMENTAIRE

1. NATURA 2000 ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le code de l'urbanisme (art L.121-1 et s.) que dans le code de l'environnement (Art L.122-1 et s.). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents d'urbanisme doivent aussi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative. Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences Natura 2000 ».

Elle est prévue par la Directive « Habitats, Faune, Flore » (art 6, § 3 et 4). En France, il y a eu une transposition incorrecte, l'article L414-4 du code de l'environnement a donc été modifié et le premier texte d'application est le décret n° 2010-365 du 09/04/2010. Les textes juridiques relatifs à cette évaluation sont, en grande partie, codifiés dans le code de l'environnement (art L414-4, R 414-19 à R 414-26) et dans le code de l'urbanisme (art R122-2).

2. OBJECTIFS DE LA DEMARCHE

Les objectifs d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 sont les suivants :

- Attester ou non de la présence des espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000 sur l'aire d'étude, et apprécier l'état de conservation de leurs populations ;
- Apprécier les potentialités d'accueil de l'aire d'étude vis-à-vis d'une espèce ou d'un groupe d'espèces particulier en provenance des sites Natura 2000 (définition des habitats d'espèces sur l'aire d'étude) ;
- Établir la sensibilité écologique des espèces et habitats d'intérêt européen par rapport au projet ;
- Définir la nature des incidences induites par ce projet sur les espèces et habitats concernés ;
- Définir les mesures d'atténuation des incidences prévisibles du projet ;
- Apprécier le caractère notable ou non des incidences du projet intégrant les mesures précédentes sur les espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

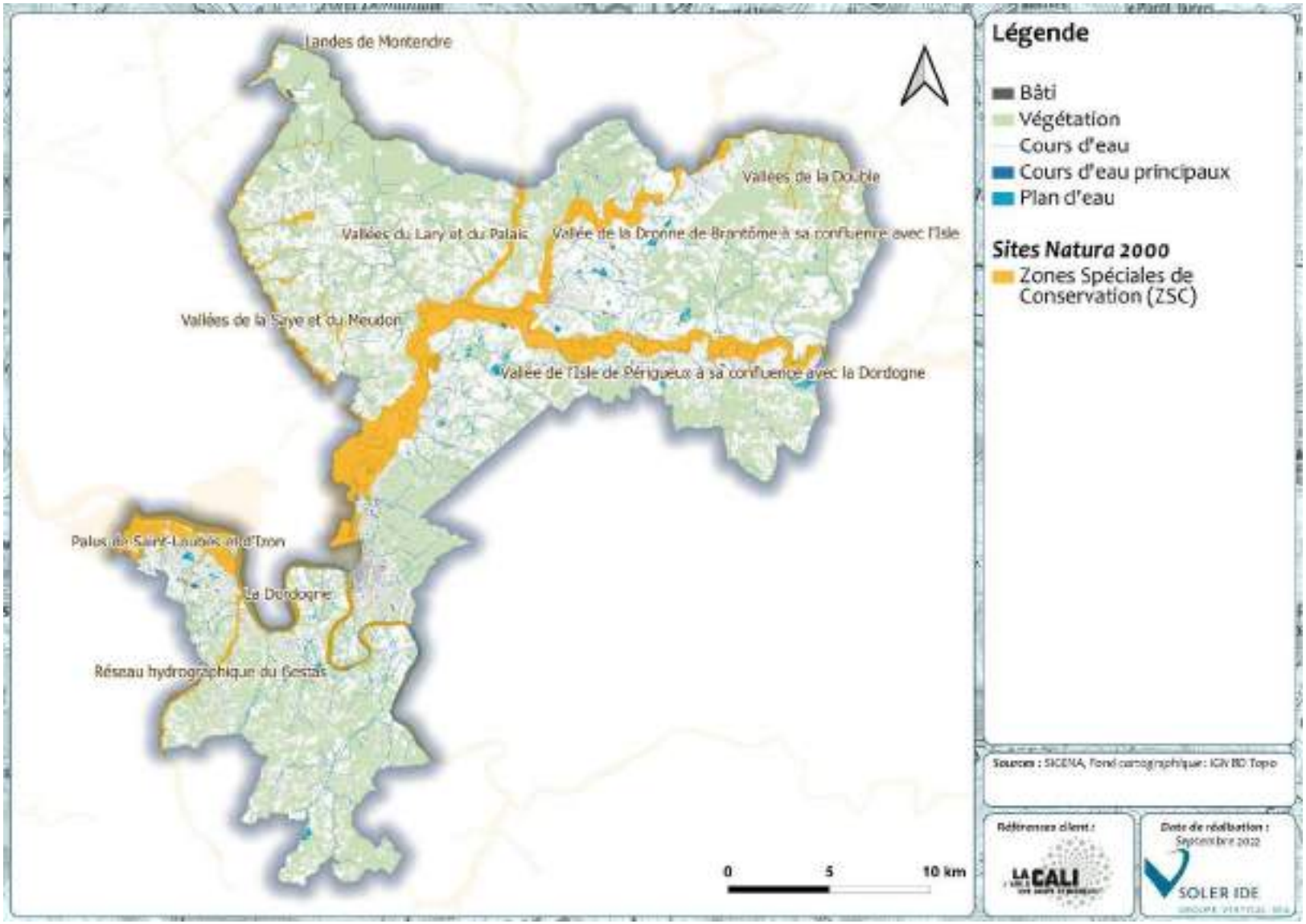
3. SITES NATURA 2000 SOUS INFLUENCE POTENTIELLE DU PROJET DE PLUI

Neuf sites Natura 2000 sont recensés au droit du territoire de la CALI. Il s'agit uniquement de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) :

- La Dordogne (FR7200660) ;
- Landes de Montendre (FR5400437) ;
- Palus de Saint-Loubès et d'Izon (FR7200682) ;
- Réseau hydrographique du Gestas (FR7200803) ;
- Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne (FR7200661) ;
- Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle (FR7200662) ;
- Vallées de la Double (Fr7200671) ;
- Vallées de la Saye et du Meudon (FR7200689) ;
- Vallées du Lary et du Palais (FR5402010).

Ces neuf sites Natura 2000 sont sous influence potentielle du projet de PLUi.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Sites Natura 2000 au droit du territoire de la CALI

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

B. PRESENTATION DES SITES NATURA 2000

Le tableau suivant présente les principales caractéristiques des sites Natura 2000 présentés au sein du territoire de la CALI.

Sites Natura 2000 au sein du territoire de la CALI

Nom du site	Code	Superficie totale	Superficie au sein de la CALI	Communes de la CALI concernées	Principaux milieux concernés
La Dordogne	FR7200660	5 685 ha	591,5 ha	Arveyres, Génissac, Izon, Libourne, Moulon et Vayres	Milieux humides et aquatiques
Landes de Montendre	FR5400437	3 141 ha	17,6 ha	Lapouyade et Maransin	Milieux boisés
Palus de Saint-Loubès et d'Izon	FR7200682	1 237 ha	625,9 ha	Izon et Vayres	Milieux humides et aquatiques
Réseau hydrographique du Gestas	FR7200803	404 ha	143 ha	Saint-Germain-du-Puch et Vayres	Milieux humides et aquatiques
Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne	FR7200661	7 997 ha	3 484,5 ha	Abzac, Bonzac, Camps-sur-l'Isle, Coutras, Gours, Guîtres, Les Billaux, Porchères, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-de-l'Isle	Milieux humides et aquatiques
Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle	FR7200662	5 825 ha	792,1 ha	Chamadelle, Coutras, Les Eglisottes-et-Chalaures, Lagorce, et Les Peintures	Milieux humides et aquatiques
Vallées de la Double	FR7200671	4 520 ha	155,2 ha	Saint-Christophe-de-Double	Milieux humides et aquatiques, milieux boisés
Vallées de la Saye et du Meudon	FR7200689	1 379 ha	447,5 ha	Lapouyade, Maransin, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Martin-du-Bois, Savignac-de-l'Isle, et Tizac-de-Lapouyade	Milieux humides et aquatiques
Vallées du Lary et du Palais	FR5402010	1 844 ha	245,1 ha	Coutras, Guîtres et Lagorce	Milieux humides et aquatiques

La présentation plus précise des sites Natura 2000 du territoire, et en particulier de leurs habitats et espèces d'intérêt communautaire associés, est disponible dans le Rapport de Présentation – Tome 1 – Etat initial de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

C. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE

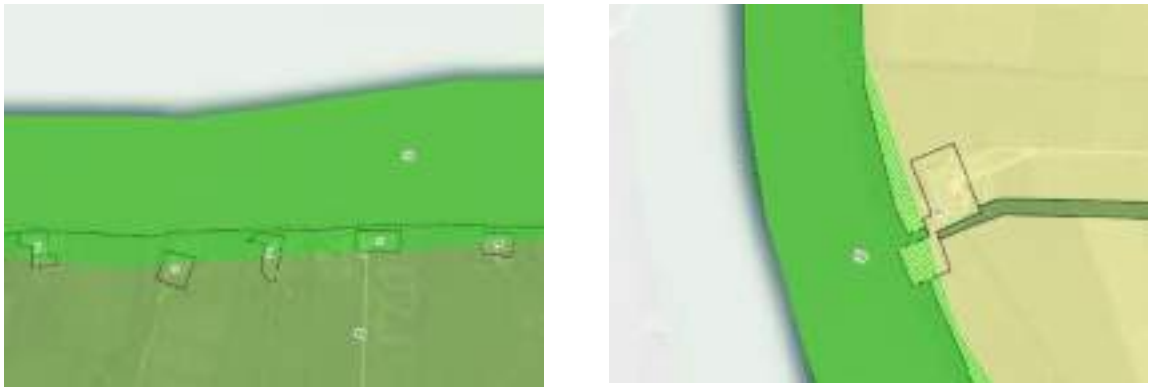
1. LA DORDOGNE (FR7200660)

95,6 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np, et 3% en zone Ap, en fonction de l'usage du sol.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et la zone Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 0,29% est classé en zone N et 0,71% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes.



Site Natura 2000 « La Dordogne » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Ainsi, seuls 0,41% du site Natura 2000, soit 2,2 ha, est classé en zone urbaine, en particulier en zones UA, UAx, UB, UCa, UDb et UE. Ces secteurs correspondent à des secteurs déjà urbanisés, ce qui explique leur classement en zone U.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser ne se situe au sein du site Natura 2000 ni à proximité immédiate. Le site Natura 2000 ne recoupe pas non plus de secteur d'OAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE





Site Natura 2000 « La Dordogne » - exemples de zones de friction en zones urbaines

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves ;
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin.

Ils sont localisés en bordure du site Natura 2000, sur les berges du cours d'eau. Ils sont tous classés en zone naturelle ou agricole, mais certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité des bourgs de Vayres, Arveyres et Libourne.

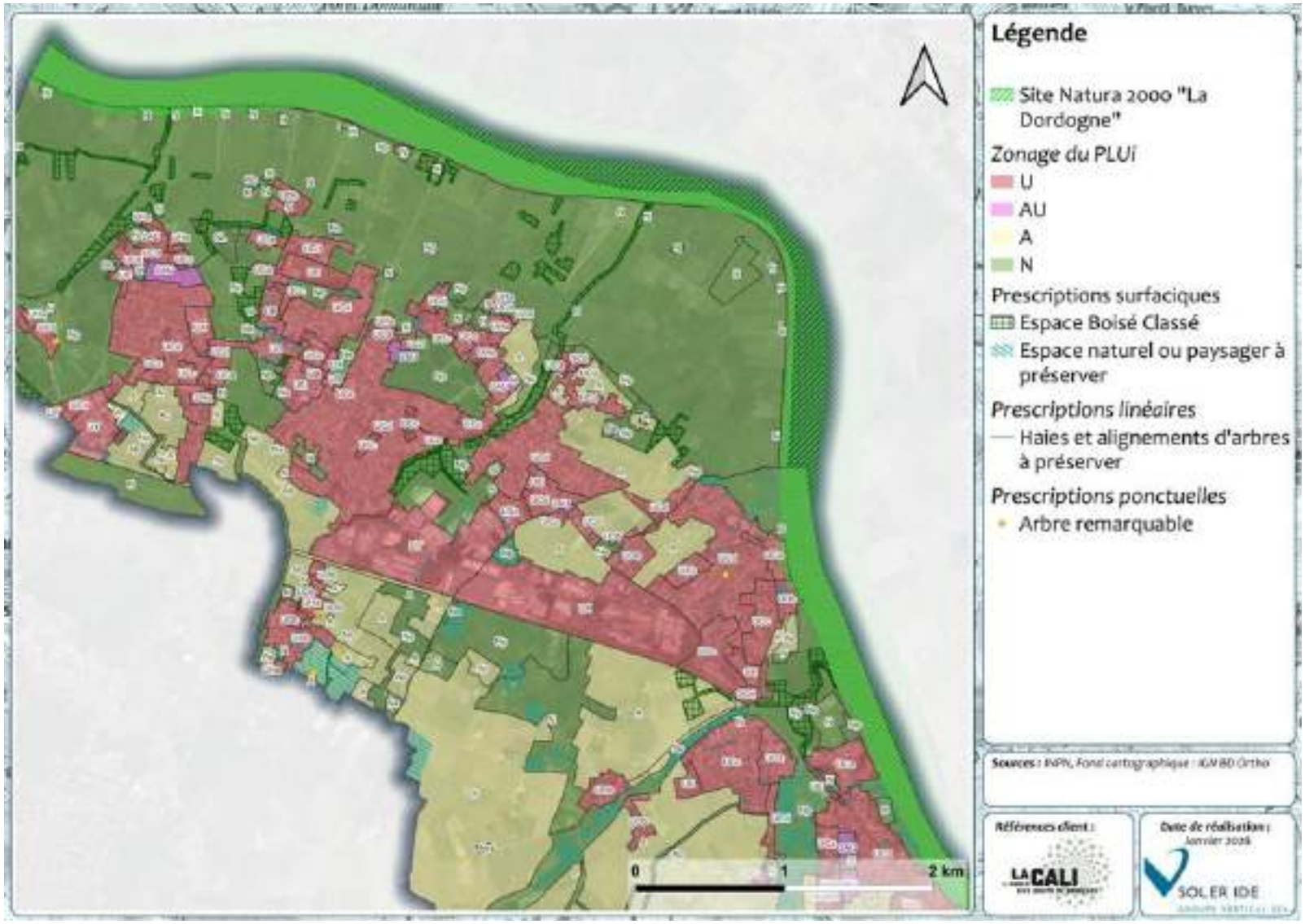
En plus de leur classement en zone naturelle ou agricole, ces habitats d'intérêts communautaires présentent une protection supplémentaire, via un classement en EBC ou en espace naturel ou paysager à préserver.

De plus, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « La Dordogne ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « La Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 1/3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

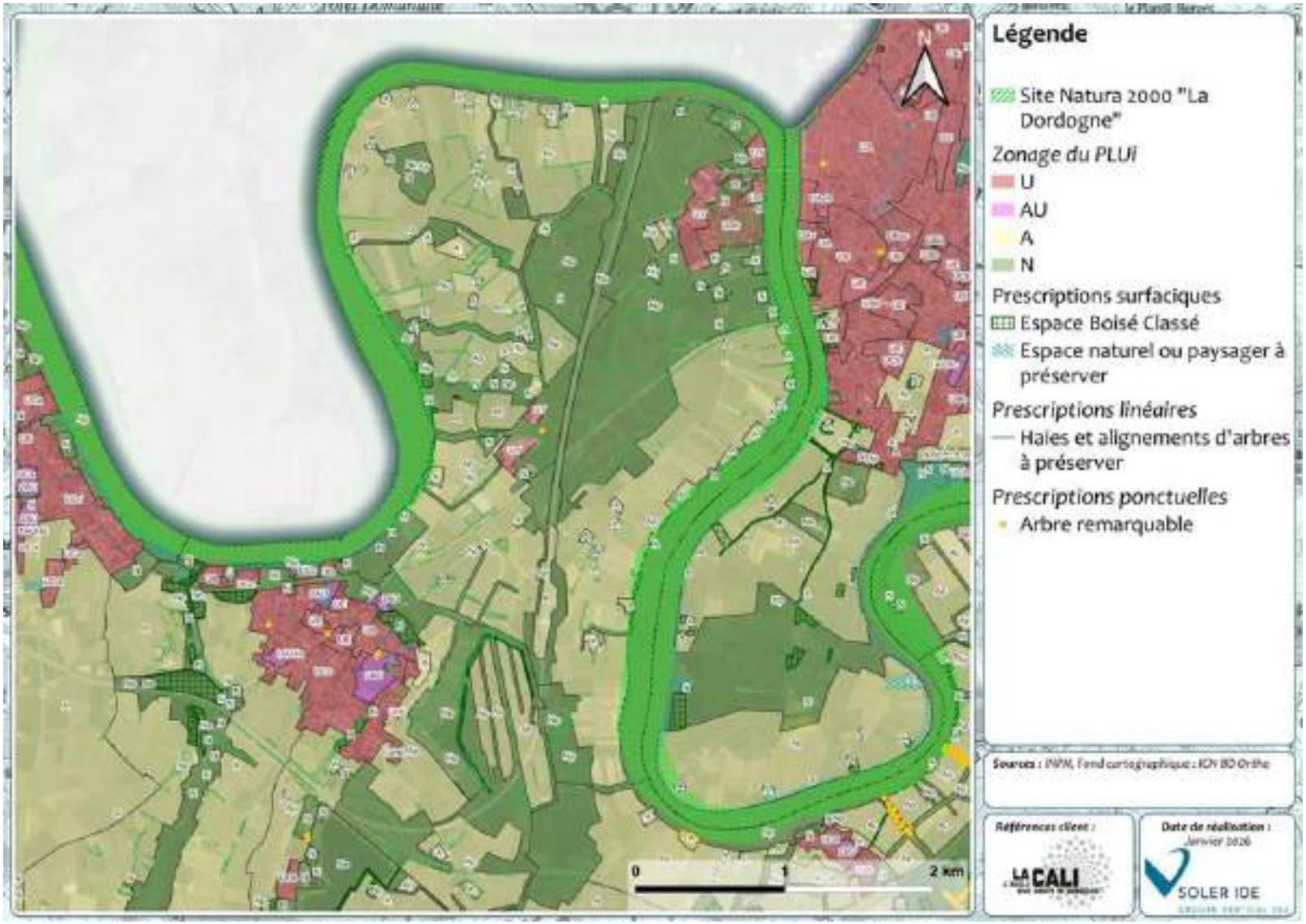


Figure 1 : Site Natura 2000 « La Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 2/3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

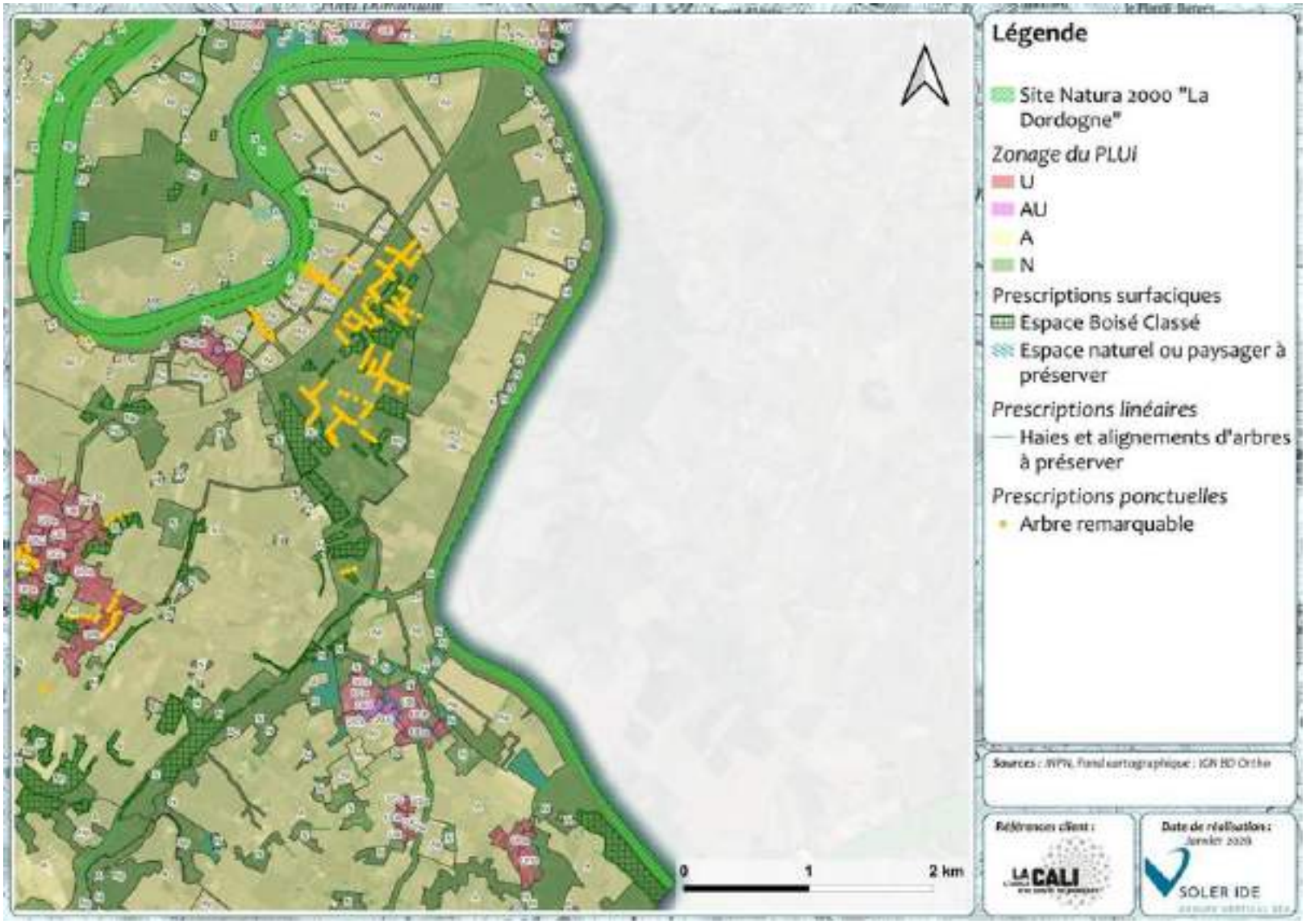


Figure 2 : Site Natura 2000 « La Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 3/3

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

2. LANDES DE MONTENDRE (FR5400437)

Les emprises du site Natura 2000 « Landes de Montendre » localisées sur le territoire sont intégralement classées en zone Np.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles. Au sein de ce secteur, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

Aucune zone urbaine ou à urbaniser, et aucun secteur d'OAP, ne se situe à proximité immédiate de ce site.

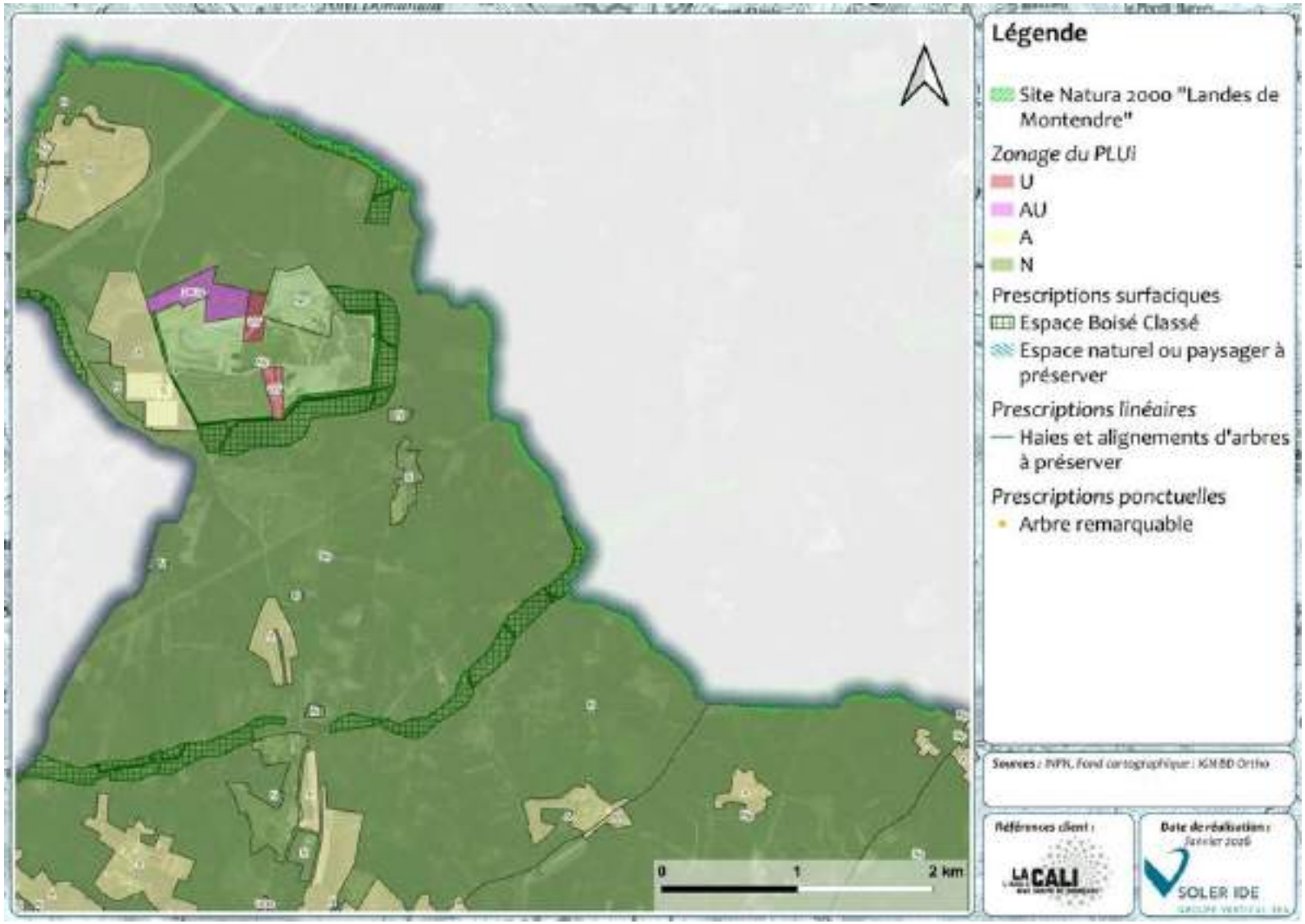
De plus, il est à noter que certaines portions de ce site Natura 2000 sont classés en EBC.

Par ailleurs, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Landes de Montendre ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Landes de Montendre » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

3. PALUS DE SAINT-LOUBES ET D'IZON (FR7200682)

97,5 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles. Au sein de ce secteur, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 2,4% est classé en zone N ou NL, pour prendre en compte des constructions existantes (en zones N), ou bien des plans d'eau à usage de loisir (en zone NL).



Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » - exemples de zones de friction en zones N et NL

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Ainsi, seuls 0,15% du site Natura 2000, soit 0,9 ha, est classé en zone urbaine, en particulier en zones UB, UCd, UDb, UE et UHa. Ces secteurs correspondent à des secteurs déjà urbanisés, ce qui explique leur classement en zone U.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser ne se situe au sein du site Natura 2000 ni à proximité immédiate.



Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » - exemples de zones de friction en zones urbaines

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

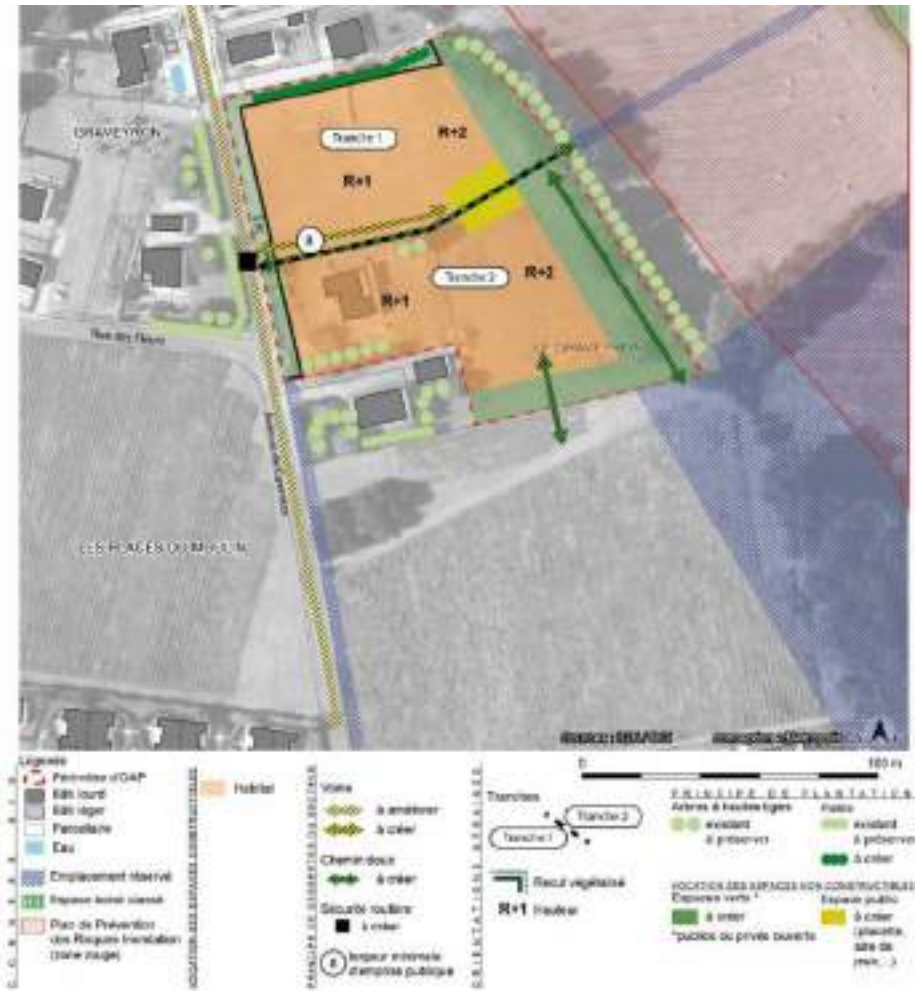
Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Par ailleurs, il est à noter que le site Natura 2000 recoupe pour partie une OAP : il s'agit de l'OAP « Le Graveyron » à Izon. Cependant, le secteur de l'OAP au droit du site Natura 2000 est classé en zone Np et est identifié comme un secteur de maintien de la végétation non constructibles dans le schéma d'orientations d'aménagement.



Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » - zone de friction avec l'OAP « Graveyron »

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré et le périmètre de l'OAP en orange



OAP « Le Graveyron » à Izon

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Forêts alluviales à Aulnes et Frênes ;
- Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves ;
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin.

Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont tous classés en zone naturelle Np. Il est à noter que certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité du bourg d'Izon.

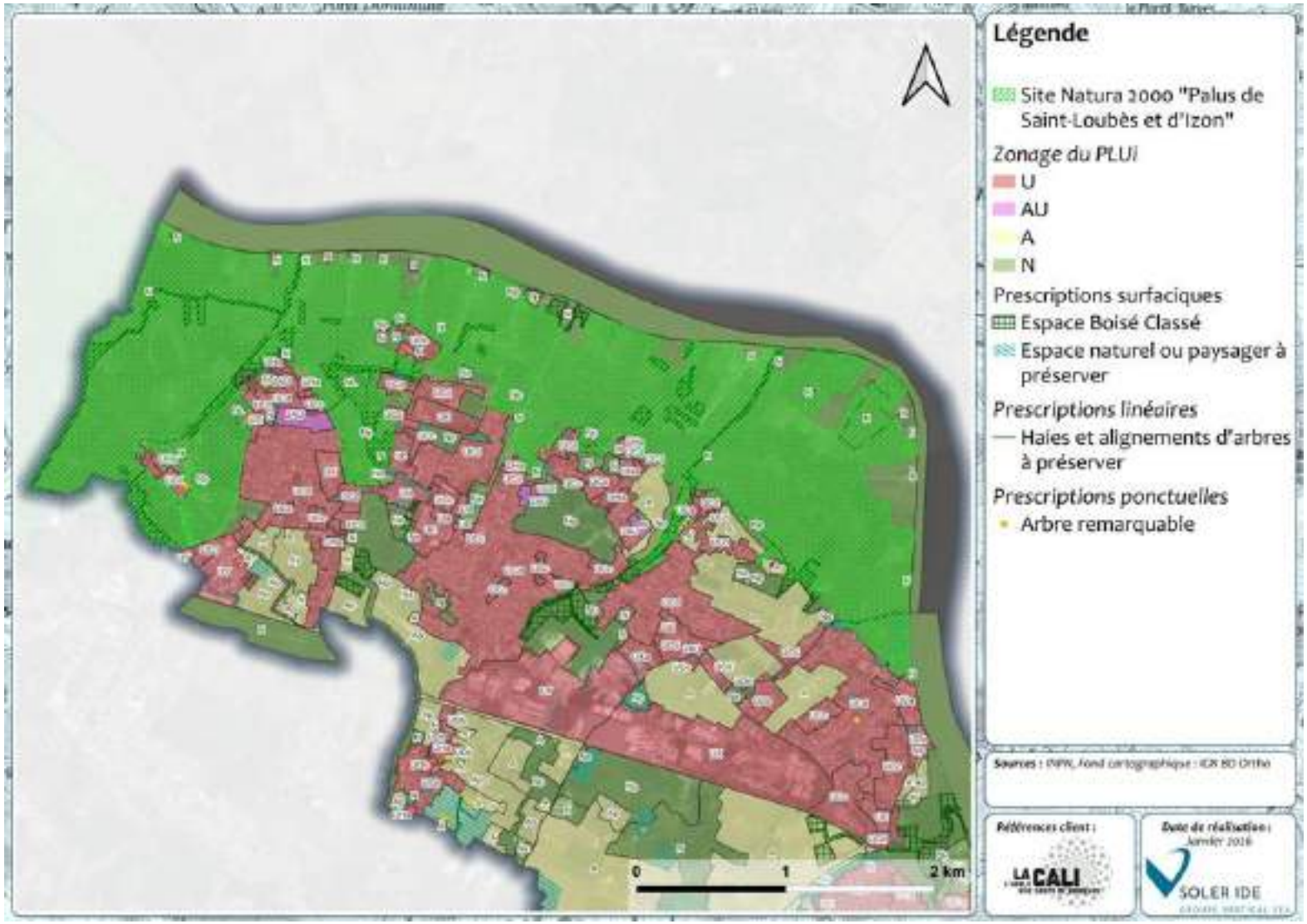
Aucun habitat d'intérêt communautaire ne se situe au droit d'une OAP.

De plus, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

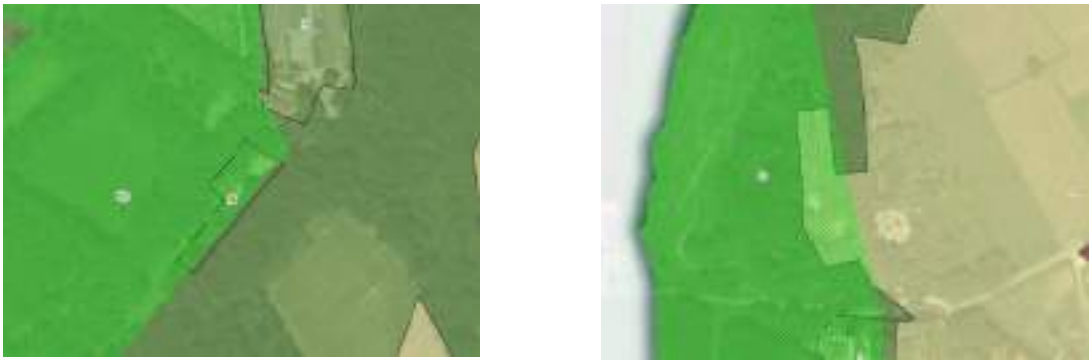
4. RESEAU HYDROGRAPHIQUE DU GESTAS (FR7200803)

89,6 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np, et 8,9% en zone Ap, en fonction de l'usage du sol.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et la zone Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 1,1% est classé en zone N et 0,4% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes.



Site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Ainsi, seuls 0,01% du site Natura 2000, soit 0,02 ha, est classé en zone urbaine, sur un seul secteur en zone UCa. Ce secteur correspond à un secteur déjà urbanisé, ce qui explique son classement en zone U.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser ne se situe au sein du site Natura 2000 ni à proximité immédiate.

Le site Natura 2000 ne recoupe pas non plus de secteur soumis à OAP.



Site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas » - zone de friction en zone urbaine

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Forêts alluviales à Aulnes et Frênes ;
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- Prairies maigres de fauche de basse altitude.

Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont classés en zone Np ou Ap. Il est à noter que certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité des bourgs de Vayres et Saint-Germain-du-Puch.

Aucun habitat d'intérêt communautaire ne se situe au droit d'une OAP.

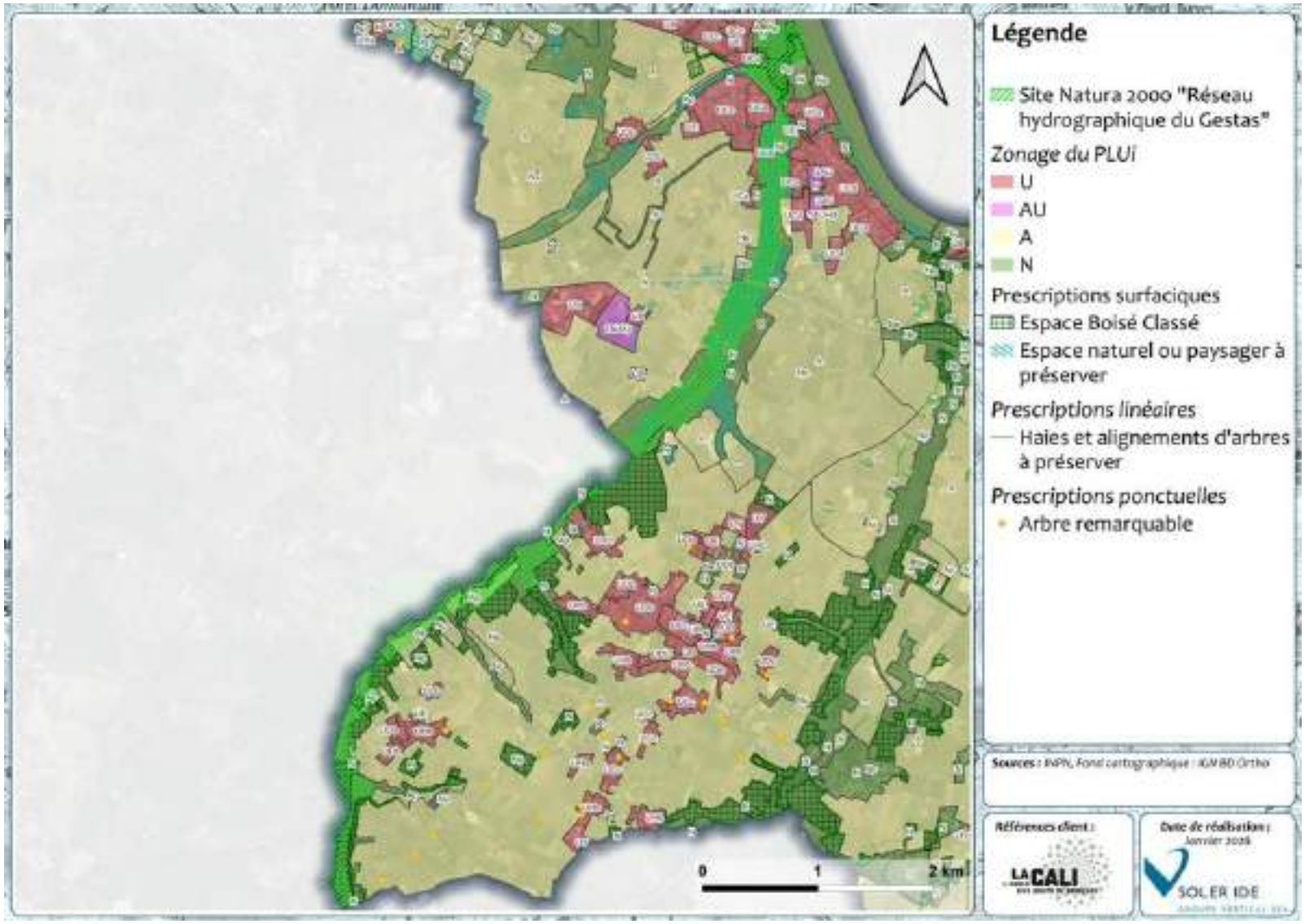
En plus de leur classement en zone naturelle ou agricole, ces habitats d'intérêts communautaires présentent une protection supplémentaire, via un classement en EBC ou en espace naturel ou paysager à préserver.

De plus, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

5. VALLEE DE L'ISLE DE PERIGUEUX A SA CONFLUENCE AVEC LA DORDOGNE (FR7200661)

69,2 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np, et 26,8% en zone Ap, en fonction de l'usage du sol. En effet, de nombreux secteurs au sein de ce site Natura 2000 sont des prairies humides gérées en agriculture extensive (fauche, pâturage...).

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et la zone Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 3,2% est classé en zone naturelle N, Nca, Ne, Nk, NL, Nt ou Ny, et 0,3% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes (zones N et A) ou bien des STECAL (zones Nca, Ne, Nk, NL, Nt et Ny).



Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Ainsi, seuls 0,5% du site Natura 2000, soit 17,5 ha, est classé en zone urbaine, en particulier en zones UCb, UDb, UE, UEgv, UHa, UHb, UL, UT, et UY. Ces secteurs correspondent à des secteurs déjà urbanisés, ce qui explique leur classement en zone U.



Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » - zone de friction en zone urbaine

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Par ailleurs, à l'arrêt du PLUi, le site Natura 2000 recoupait pour partie une zone à urbaniser 1AUHc, sur 646 m². Il s'agit du secteur couvert par l'OAP « Rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Cependant, cette zone de friction entre le site Natura 2000 et l'OAP était également couverte par la zone rouge du PPRI qui est inconstructible. L'OAP avait identifié ainsi ce secteur comme inconstructible sur son schéma d'orientations d'aménagement, et préconise dans ses orientations le maintien de la végétation sur ce secteur. Pour l'approbation, la partie couverte par le PPRi est hors zone constructible.



Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » - zone de friction avec l'OAP « Rue Paul Valéry » lors de l'arrêt du PLUi

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré et le périmètre de l'OAP en orange

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



OAP « Rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle telle que figurant à l'approbation du PLUi

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Prés-salés méditerranéens ;
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion ;*
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- Prairies maigres de fauche de basse altitude ;
- Forêts alluviales à Aulnes et Frênes ;
- Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont classés en zone Np ou AP. Il est à noter que certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité des bourgs de Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Guîtres, Coutras, Abzac, Saint-Médard-de-Guizières, Camps-sur-l'Isle, Porchères, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Antoine-sur-l'Isle, et Gours.

Aucun habitat d'intérêt communautaire ne se situe au droit d'une OAP.

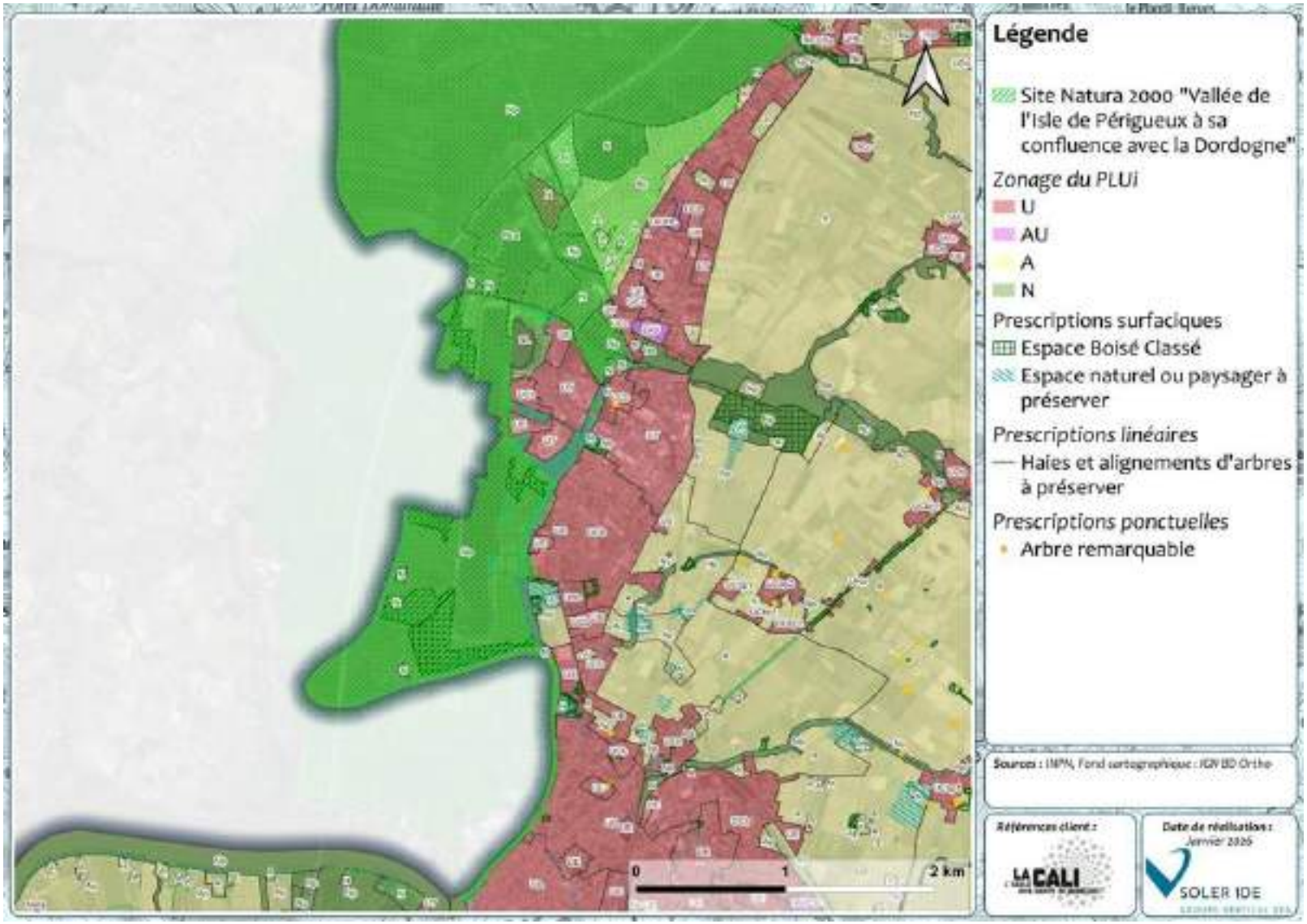
En plus de leur classement en zone naturelle ou agricole, certains de ces habitats d'intérêts communautaires présentent une protection supplémentaire, via un classement en EBC ou en espace naturel ou paysager à préserver.

De plus, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

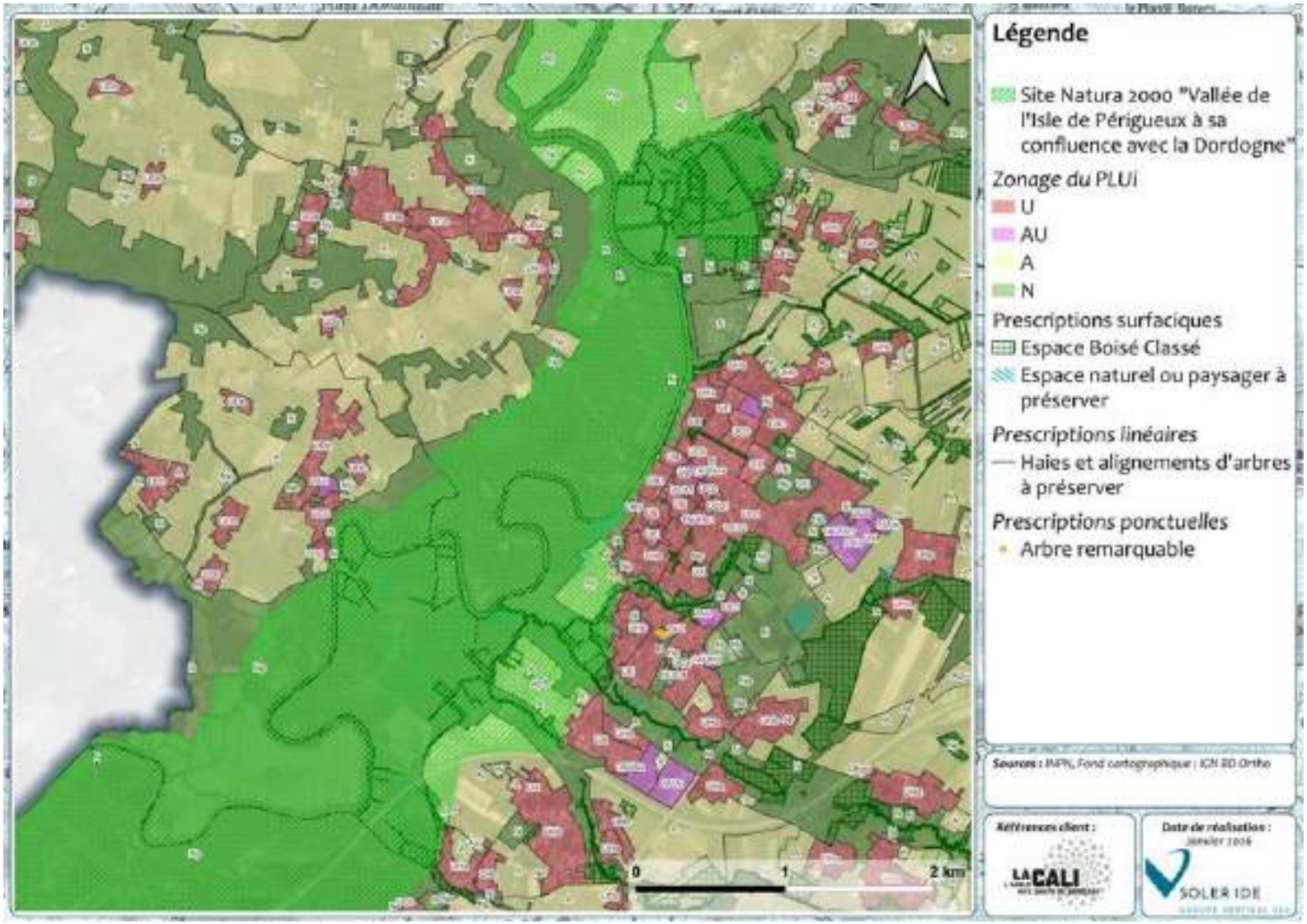
Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



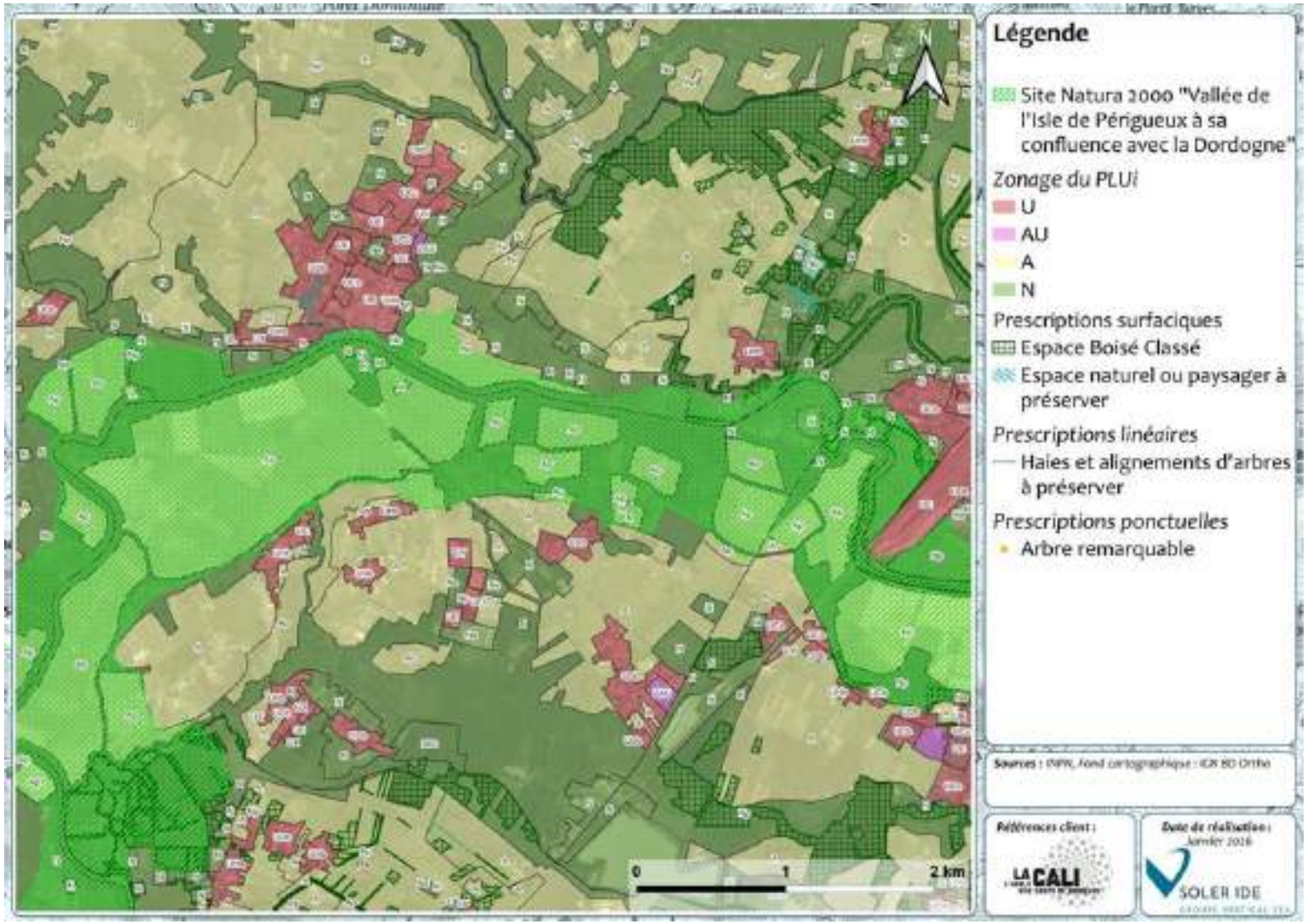
Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 1/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



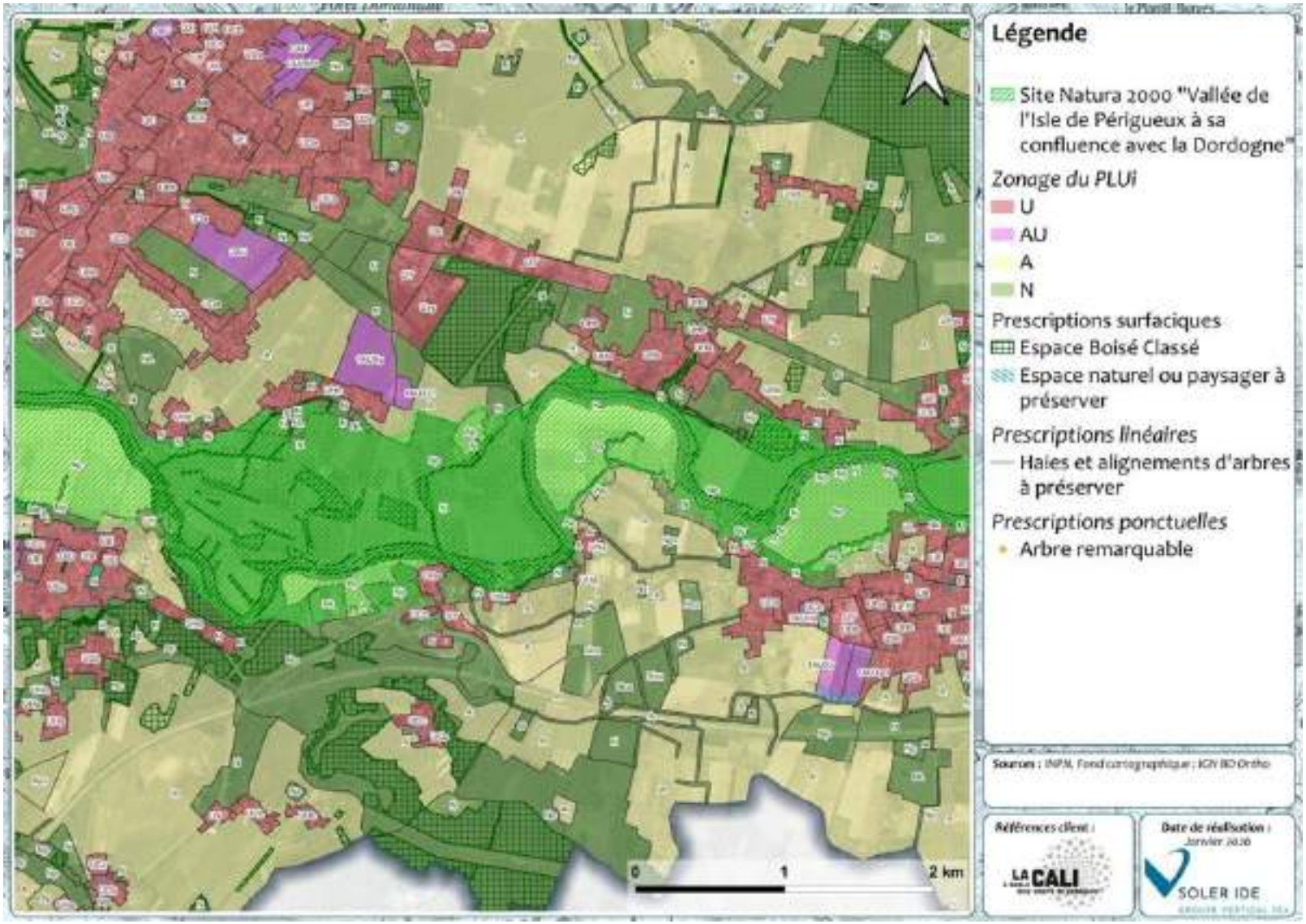
Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 2/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



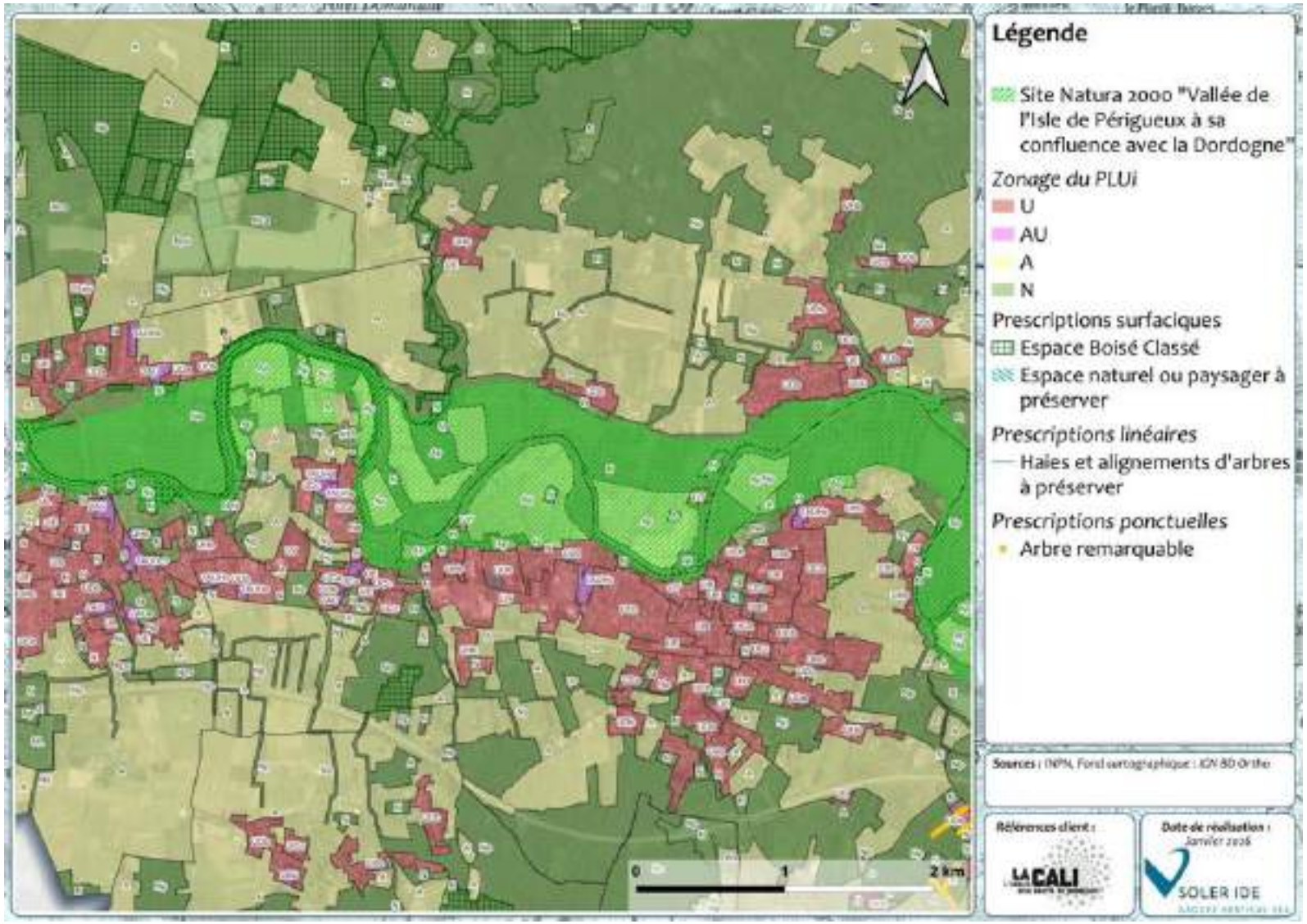
Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 3/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



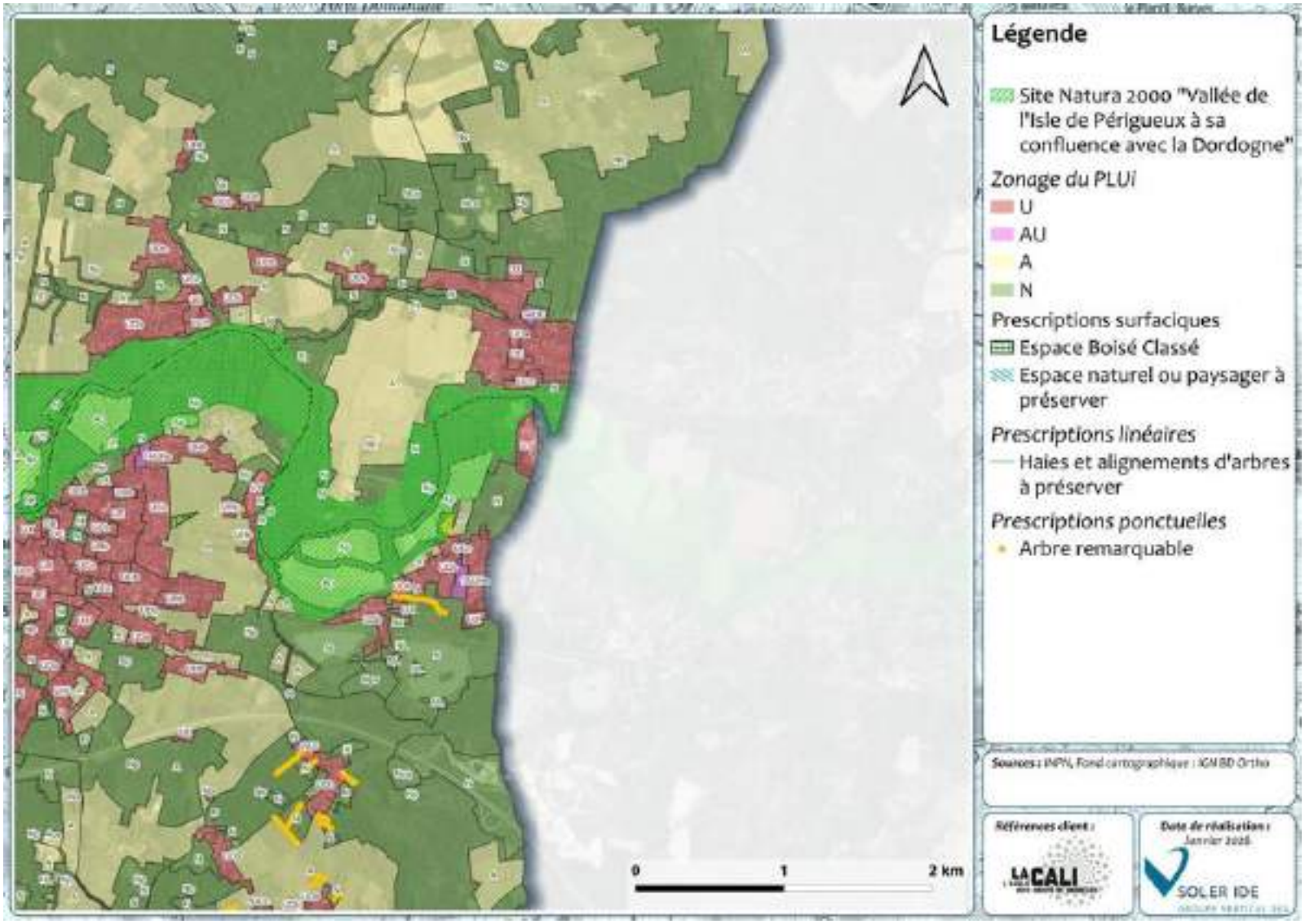
Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 4/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 5/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 6/6

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

6. VALLEE DE LA DRONNE DE BRANTOME A SA CONLUENCE AVEC L'ISLE (FR7200662)

63,4 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np, et 34,9% en zone Ap, en fonction de l'usage du sol.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et la zone Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 1% est classé en zone naturelle N, Nk, NL, ou Ny, et 0,1% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes (zones N et A) ou bien des STECAL (zones Nk, NL et Ny).



Site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Ainsi, seuls 0,6% du site Natura 2000, soit 4,8 ha, est classé en zone urbaine, en particulier en zones UB, UDb, UE, UHb et UY. Ces secteurs correspondent à des secteurs déjà urbanisés, ce qui explique leur classement en zone U.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser ne se situe au sein du site Natura 2000 ni à proximité immédiate. Le site Natura 2000 ne recoupe pas non plus de secteur d'OAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » - exemples de zones de friction en zones urbaines

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion ;*
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- Prairies maigres de fauche de basse altitude ;
- Forêts alluviales à Aulnes et Frênes ;
- Forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves.

Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont classés en zone Np ou Ap, mais certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité des bourgs de Coutras, Les Peintures, Chamadelle et Les Eglisottes et Chalaures.

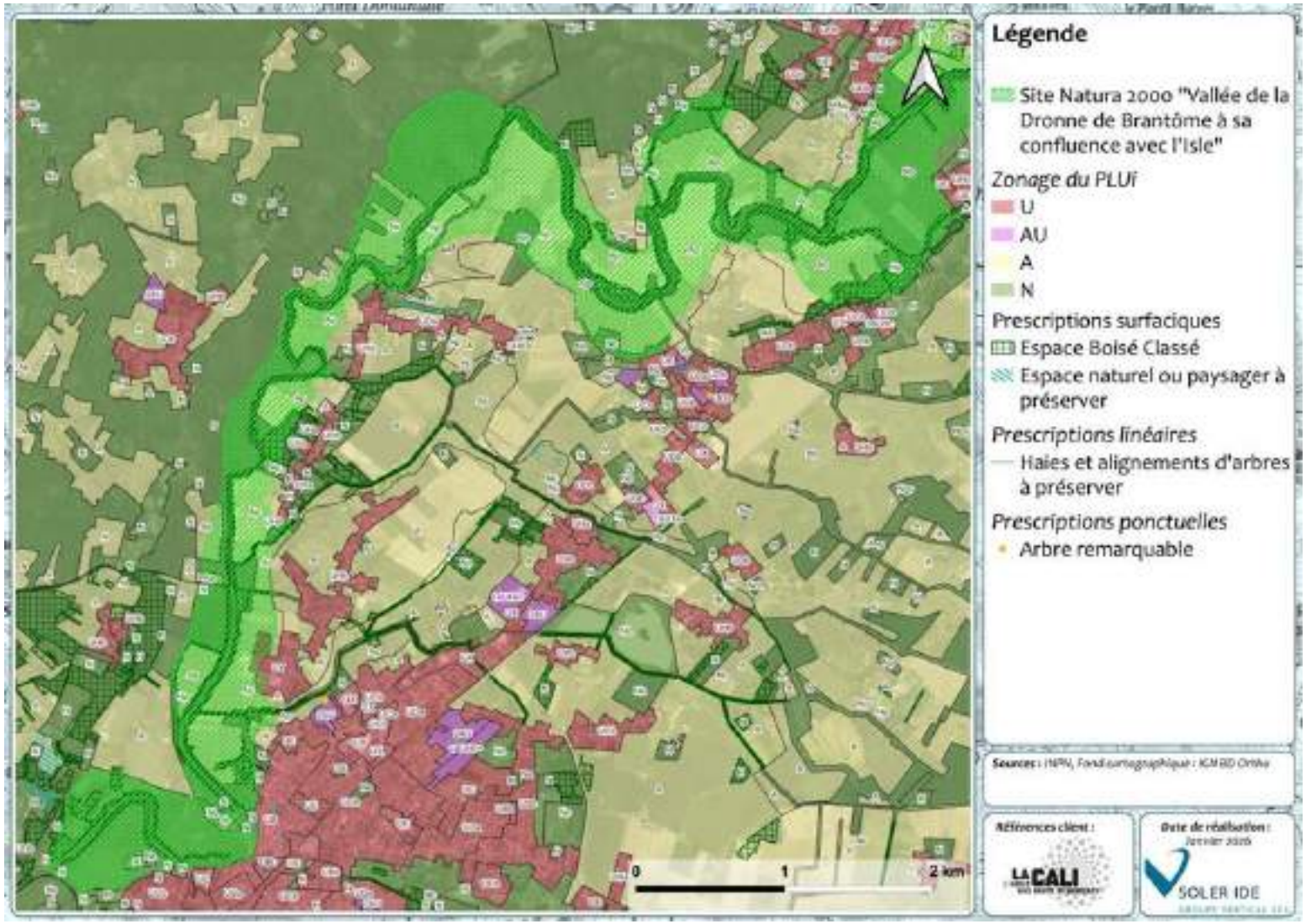
En plus de leur classement en zone Np ou Ap, certains de ces habitats d'intérêts communautaires présentent une protection supplémentaire, via un classement en EBC.

De plus, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

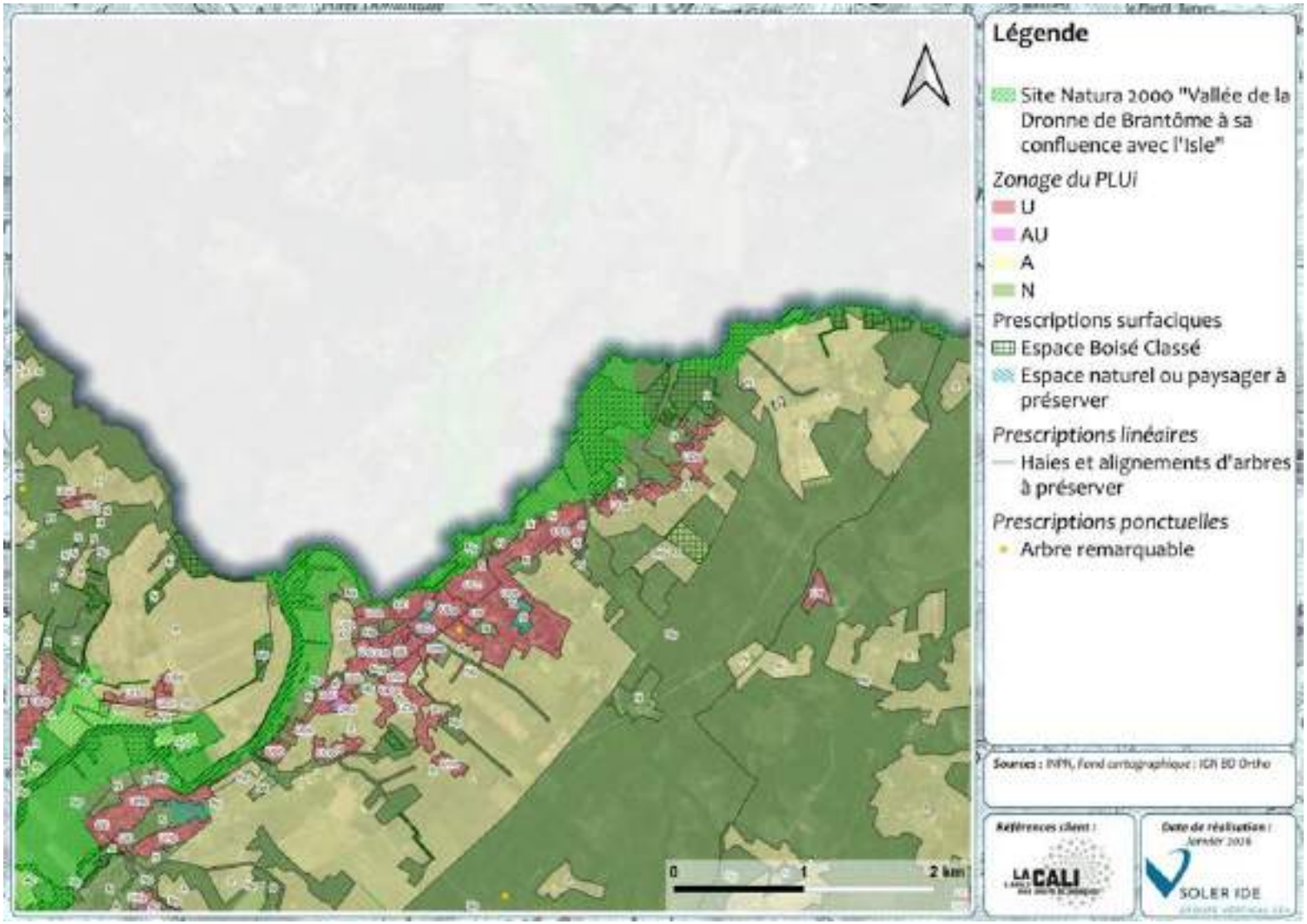
Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 1/2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 2/2

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

7. VALLEES DE LA DOUBLE (FR7200671)

97,9 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles.

Au sein de ce secteur, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 0,5% est classé en zone N et 1,6% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes.



Site Natura 2000 « Vallées de la Double » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Aucune zone urbaine ou à urbaniser, et aucun secteur d'OAP, ne se situe au sein ou à proximité immédiate de ce site.

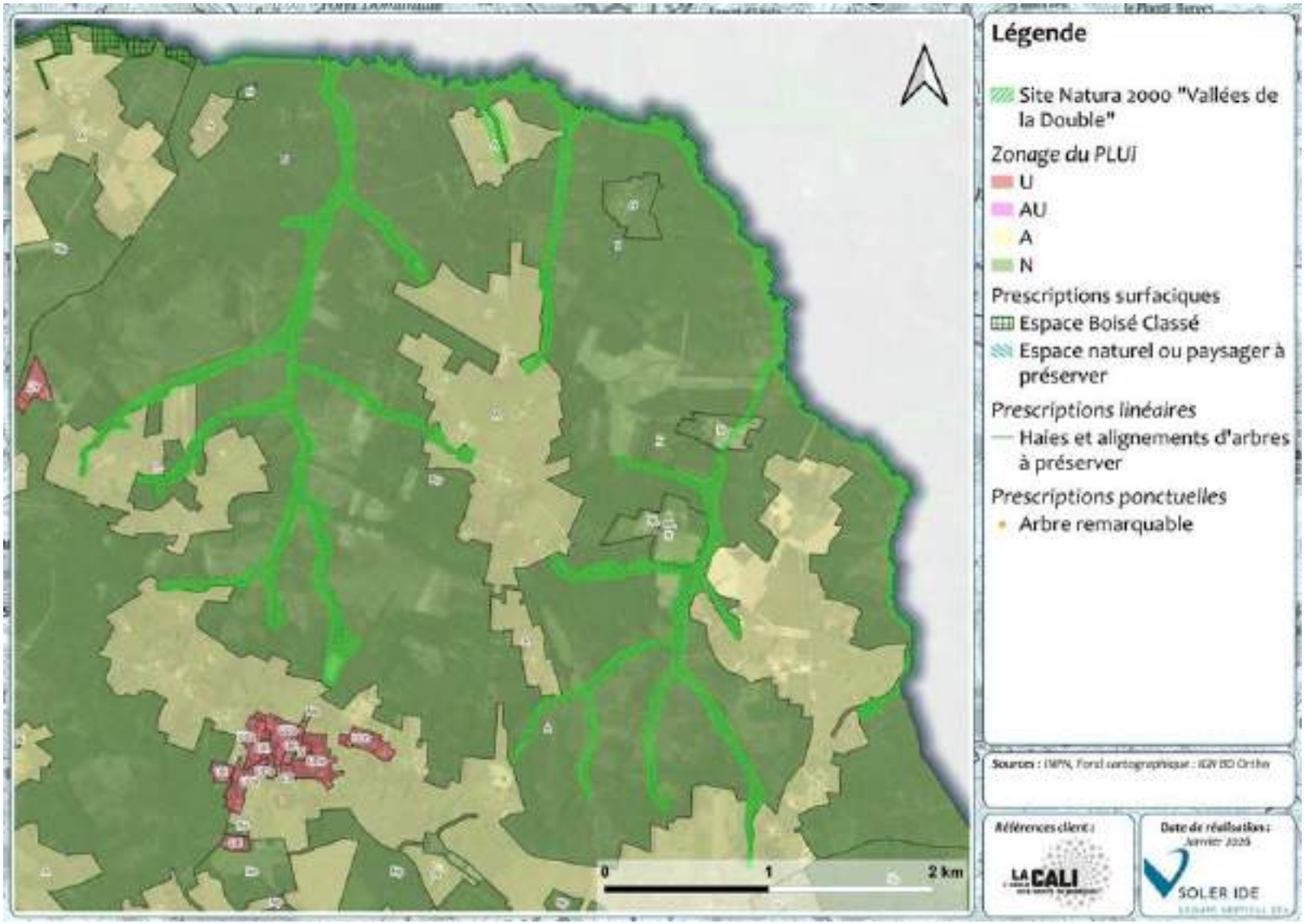
Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants : Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix.* Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont classés en zone Np.

De plus, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallées de la Double ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallées de la Double » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

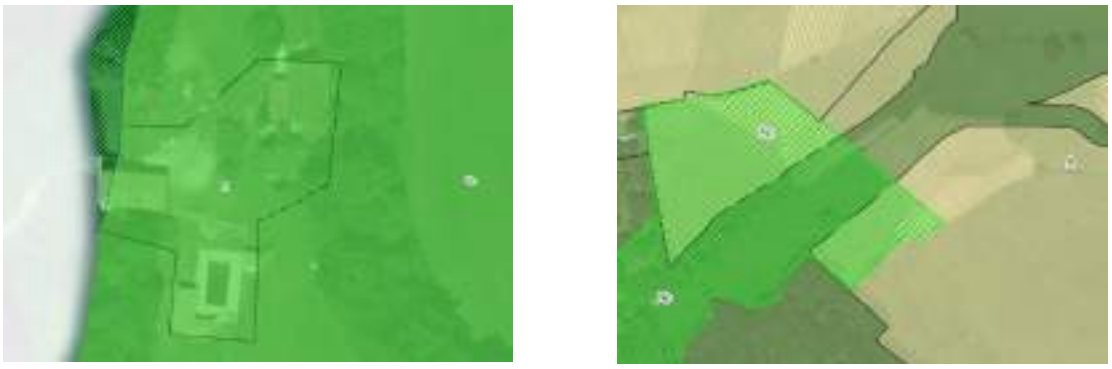
8. VALLEE DE LA SAYE ET DU MEUDON (FR7200689)

71,4 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np, et 27,4% en zone Ap, en fonction de l'usage du sol.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et la zone Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 0,1% est classé en zone naturelle N, Ne ou Nt, et 0,9% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes (zones N et A) ou bien des STECAL (zones Ne et Nt).



Site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Ainsi, seuls 0,1% du site Natura 2000, soit 0,4 ha, est classé en zone urbaine, en particulier en zones UDb et UE. Ces secteurs correspondent à des secteurs déjà urbanisés, ce qui explique leur classement en zone U.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser ne se situe au sein du site Natura 2000 ni à proximité immédiate. Le site Natura 2000 ne recoupe pas non plus de secteur d'OAP.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Figure 3 : Site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » - exemples de zones de friction en zones urbaines
NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- Landes sèches européennes
- Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- Prairies maigres de fauche de basse altitude ;
- Tourbières hautes actives ;
- Forêts alluviales à Aulnes et Frênes ;
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur* ;
- Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*.

Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont classés en zone Np ou Ap, mais certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité des bourgs de Saint-Martin-du-Bois, Saint-Ciers-d'Abzac, Tizac-de-Lapouyade et Lapouyade.

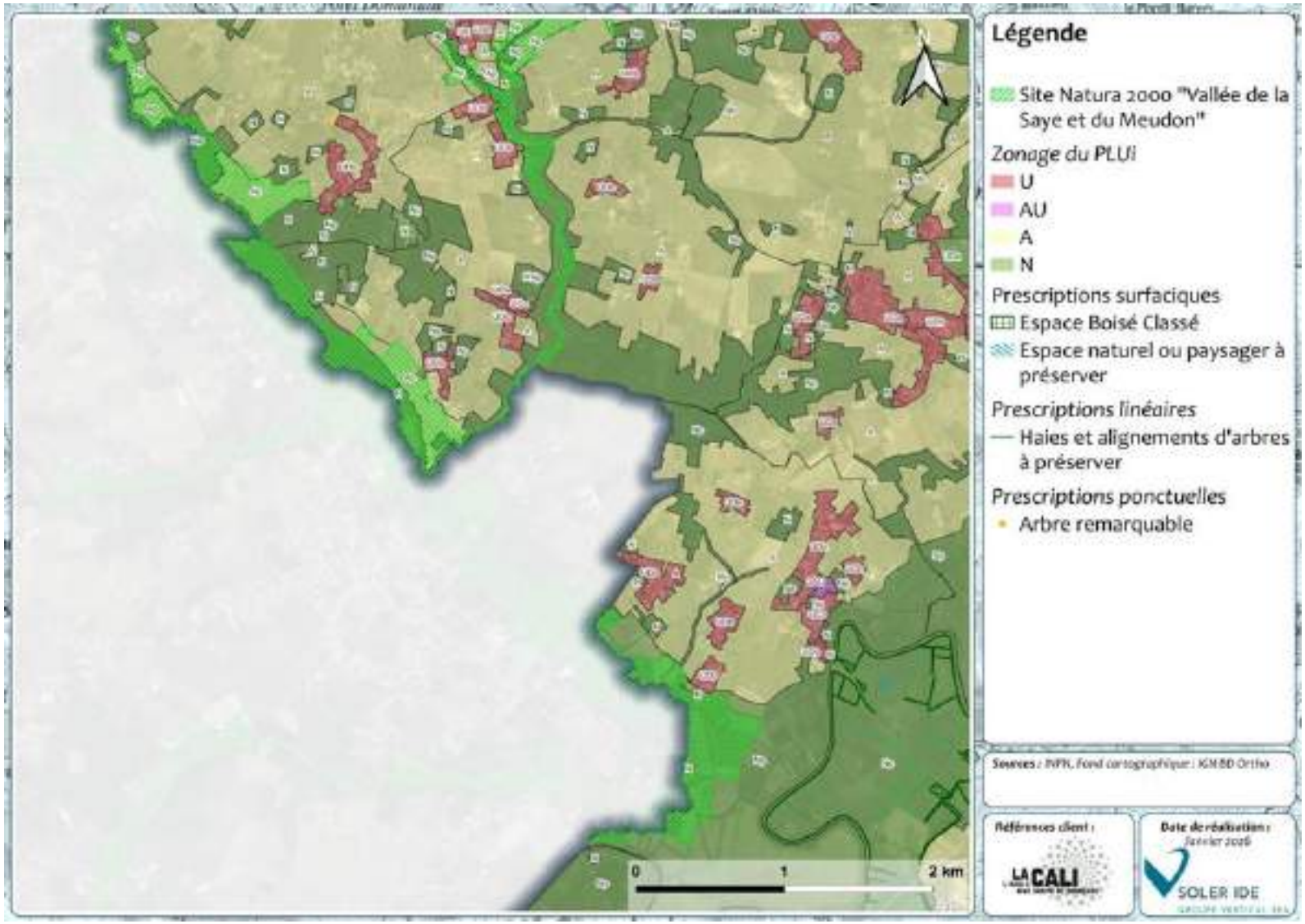
En plus de leur classement en zone Np ou Ap, certains habitats d'intérêts communautaires présentent une protection supplémentaire, via un classement en EBC.

De plus, plus globalement, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

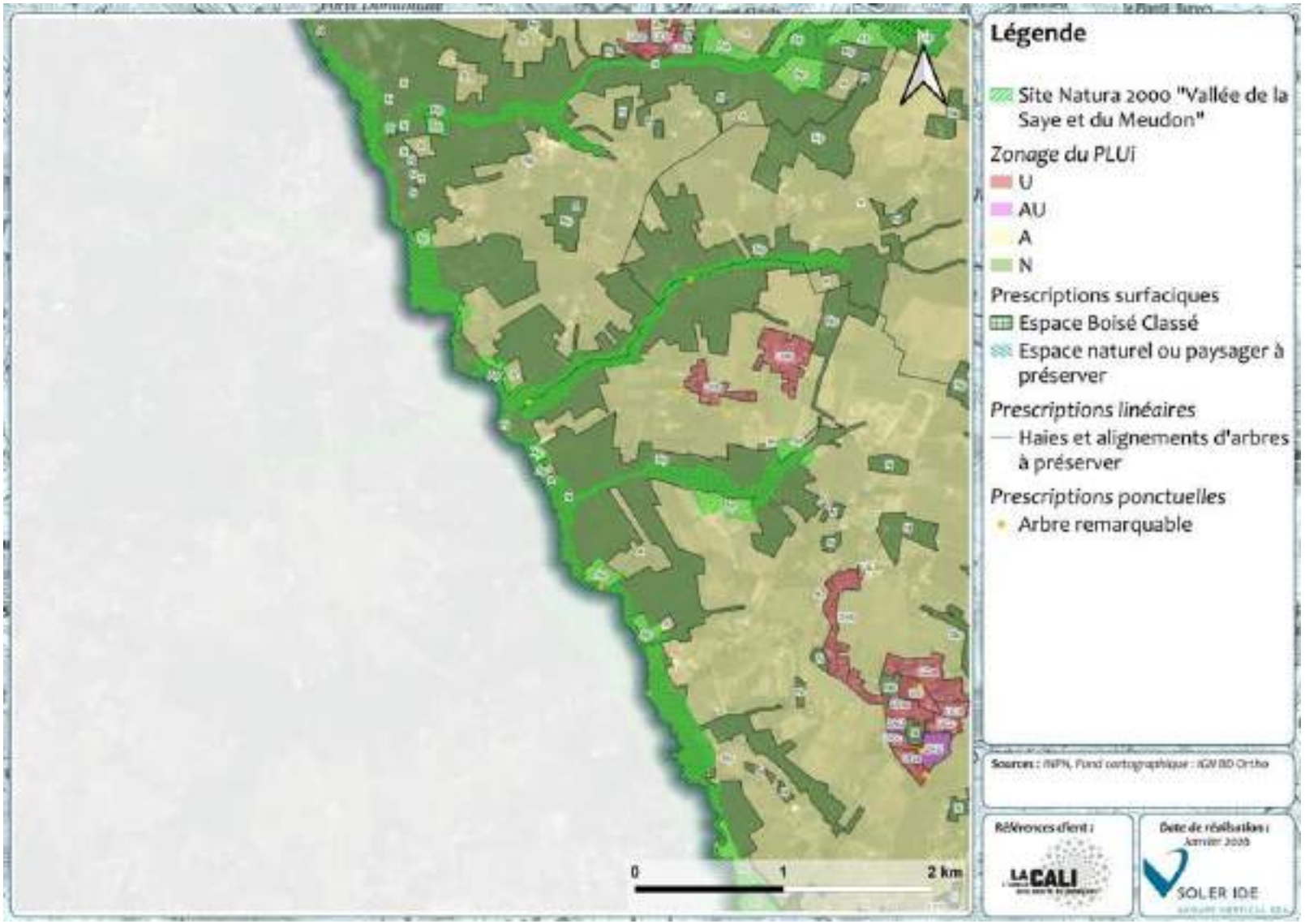
Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



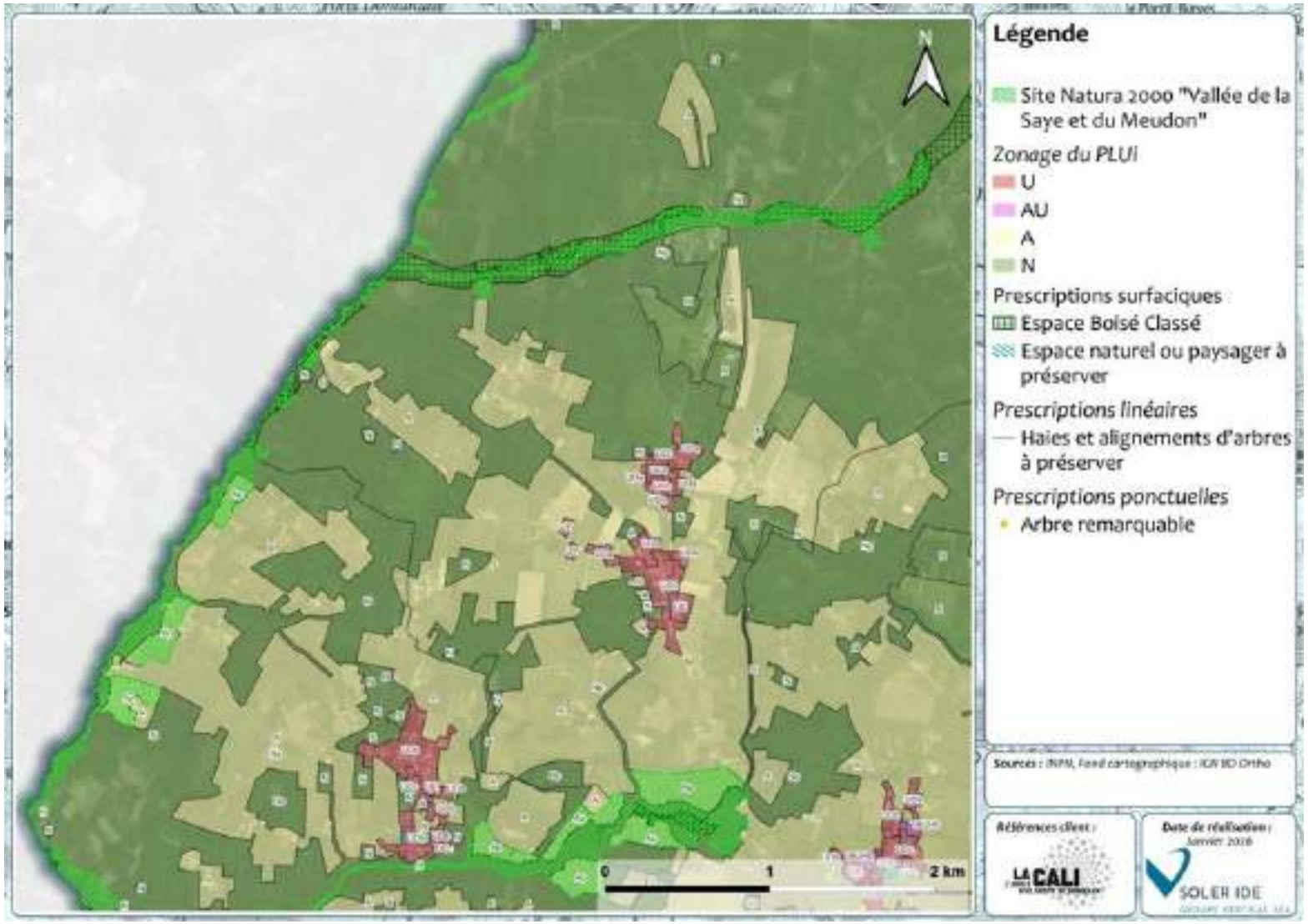
Site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 1/4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



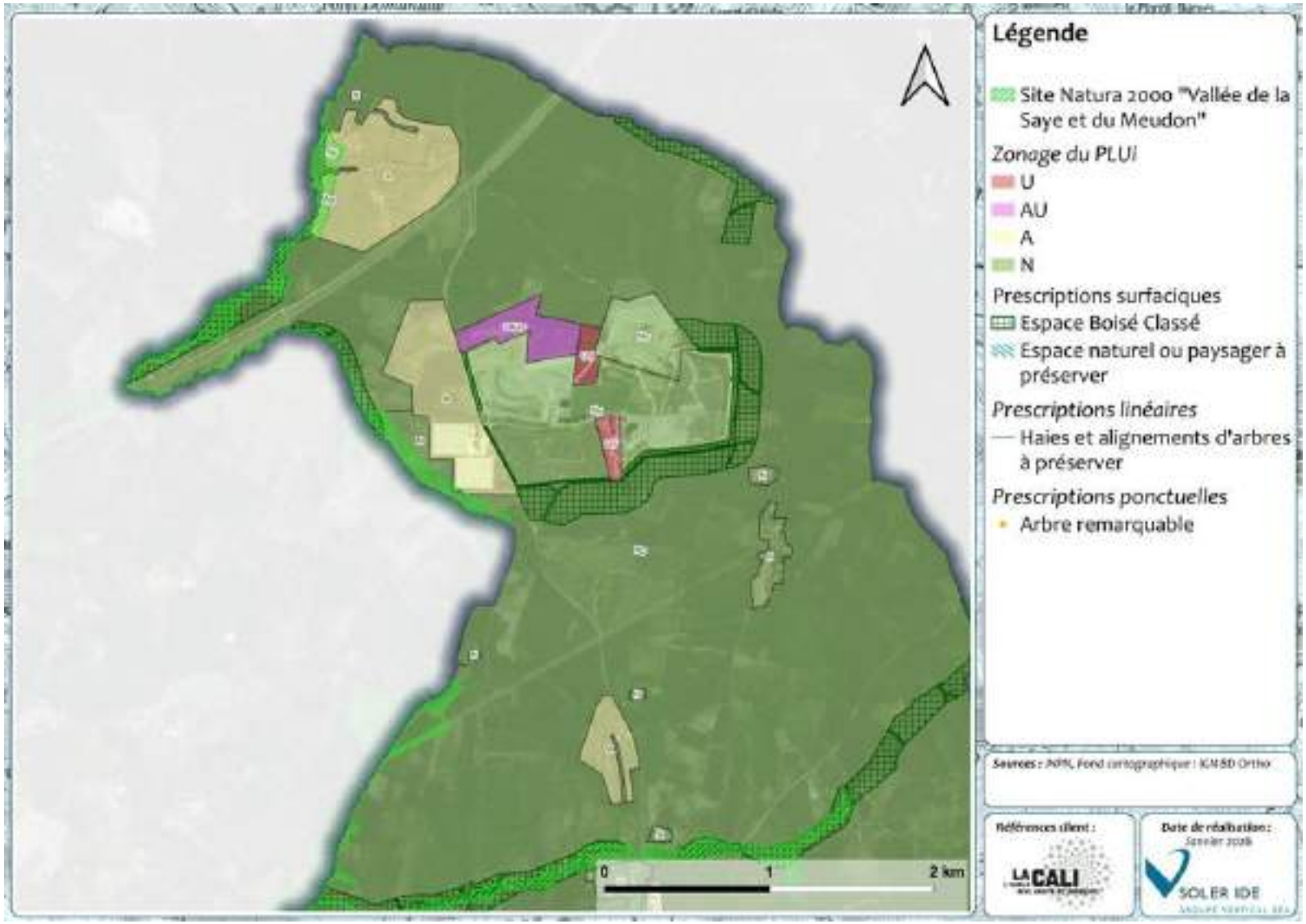
Site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 2/4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 3/4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée de la Saye et du Meudon » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi – 4/4

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

9. VALLEE DU LARY ET DU PALAIS (FR5402010)

77,3 % des emprises du site Natura 2000 localisées sur le territoire sont classées en zone Np, et 20,8% en zone Ap, en fonction de l'usage du sol.

La zone Np correspond aux secteurs de préservation des espaces naturels sensibles, et la zone Ap aux secteurs où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.

Au sein de ces deux secteurs, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement, et de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions agricoles, uniquement dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité (exemple : entretien de pâturage), sont également autorisées, sous réserve de présenter une emprise au sol maximale cumulée de 30 m² sur la durée du PLUi, et d'être légères et démontables. Cela permet de prendre en compte les besoins potentiels associés à l'entretien des milieux. Par ailleurs, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites.

A noter également que 1,4% est classé en zone naturelle N ou Ne, et 0,2% en zone A, pour prendre en compte des constructions existantes (zones N et A) ou bien des STECAL (zone Ne).



Site Natura 2000 « Vallée du Lary et du Palais » - exemples de zones de friction en zones N et A

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Ainsi, seuls 0,2% du site Natura 2000, soit 0,6 ha, est classé en zone urbaine, en particulier en zones UB, UCb, UE et UHb. Ces secteurs correspondent à des secteurs déjà urbanisés, ce qui explique leur classement en zone U.

Par ailleurs, aucune zone à urbaniser ne se situe au sein du site Natura 2000 ni à proximité immédiate. Le site Natura 2000 ne recoupe pas non plus de secteur d'OAP.



Site Natura 2000 « Vallée du Lary et du Palais » - exemples de zones de friction en zones urbaines

NB : le site Natura 2000 est représenté en vert hachuré

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Les habitats d'intérêt communautaires de ce site Natura 2000 au droit du territoire sont les suivants :

- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*
- Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- Prairies maigres de fauche de basse altitude ;
- Forêts alluviales à Aulnes et Frênes ;
- Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*.

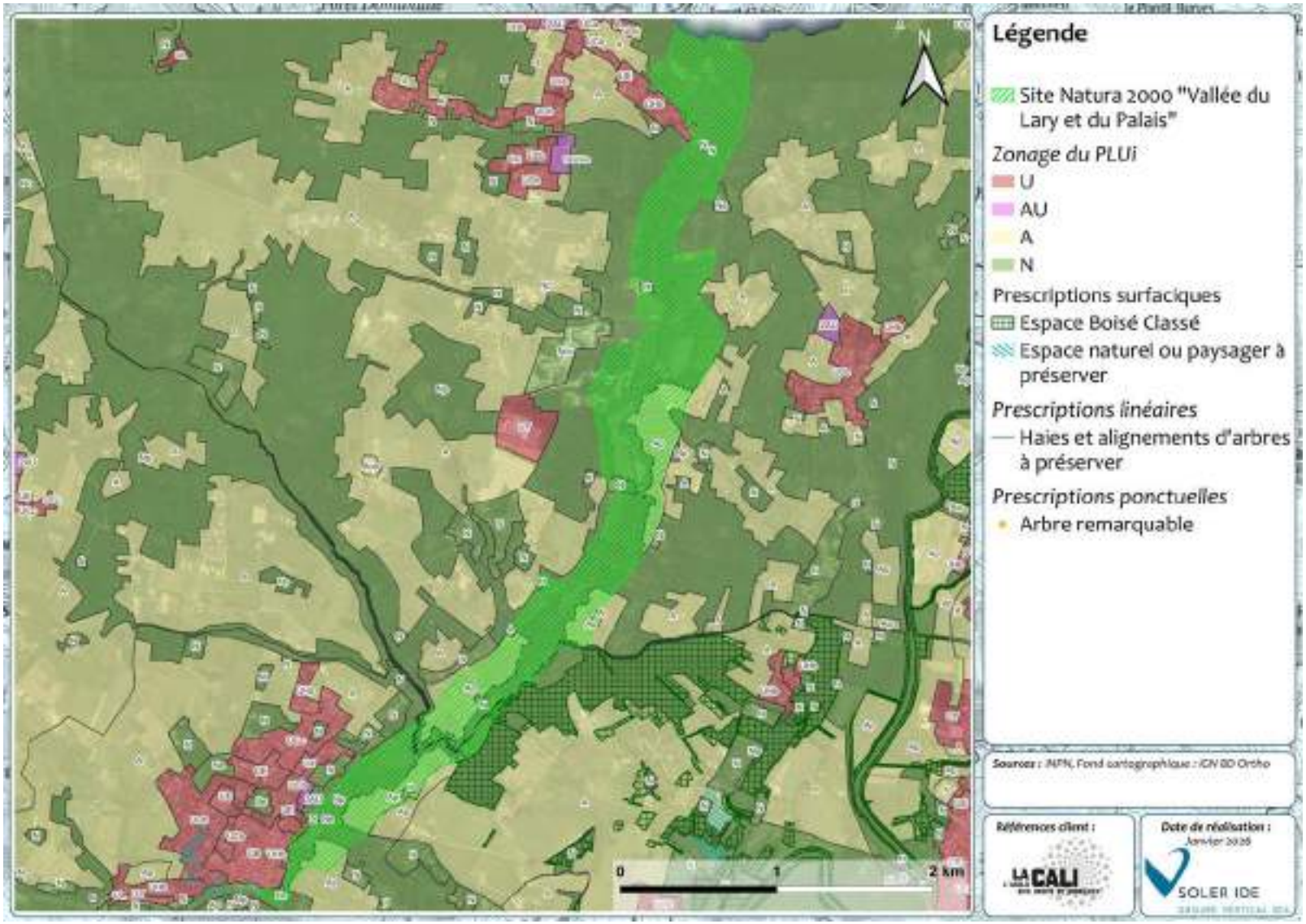
Ils sont localisés au sein du site Natura 2000. Ils sont classés en zone Np ou Ap, mais certains se situent en bordure d'une zone urbaine, étant donné que le site Natura 2000 se situe à proximité des bourgs de Lagorce et Guîtres.

De plus, on retrouve à proximité du site Natura 2000 plusieurs types de prescriptions environnementales :

- Des Espaces Boisés Classés ;
- Des espaces naturels et paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des haies ou alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- Des éléments naturels ponctuels à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23.

Ainsi, les dispositions règlementaires devraient permettre de limiter l'artificialisation des espaces compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Vallée du Lary et du Palais ». Le zonage du PLUi défini sur les emprises du site Natura 2000 n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE



Site Natura 2000 « Vallée du Lary et du Palais » au droit du zonage et des prescriptions environnementales du PLUi

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

D.ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS SUR LES ESPECES ET HABITATS DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE

Les effets cumulés sont le résultat de l'interaction ou de l'addition de plusieurs effets directs ou indirects provoqués par un projet avec d'autres projets (de même nature ou non).

L'article R. 414-23 du Code de l'Environnement introduit la nécessité d'analyser « les effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions ».

Les projets analysés sont :

- Les projets ayant fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R.181-14 (c'est-à-dire projets ICPE et IOTA non soumis à étude d'impact) et d'une enquête publique ;
- Les projets ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et ayant reçu un avis de l'autorité environnementale (AE) rendu public.

Les avis de l'autorité environnementales disponibles (MRAE, CGEDD) ont été consultés afin d'identifier les projets connus du territoire ou ayant fait l'objet d'une instruction, dans les trois dernières années. Sept projets ont été identifiés comme étant à prendre en compte pour l'évaluation des impacts cumulés. Ils sont présentés, avec les principaux impacts cumulés attendus, dans le tableau suivant.

On note une absence d'impacts sur les habitats d'intérêts communautaires sur tous les projets. Ainsi, aucun effet cumulé n'est attendu.

Synthèse des principaux impacts cumulés possibles avec d'autres projets

Nom du projet et maître d'ouvrage	Commune concernée par le projet	Analyse des impacts cumulés
Parc photovoltaïque au sol « Les Pins »	Saint-Seurin-sur-l'Isle	Ce projet ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000. Aucun impact significatif sur le réseau Natura 2000 n'est attendu.
Projet de réaménagement du Domaine du Maine Pommier	Lagorce	Ce projet ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000. Aucun impact significatif sur le réseau Natura 2000 n'est attendu.
Projet de centrale photovoltaïque flottante	Les Peintures	Ce projet ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000. Aucun impact significatif sur le réseau Natura 2000 n'est attendu.
Projet d'augmentation de la capacité de stockage d'alcool de la distillerie UCVA	Coutras	Le site du projet intercepte à l'est le site Natura 2000 « Vallée de la Dronne de Brantôme à sa confluence avec l'Isle » sur 3,22 ha. Le choix d'implantation de l'extension du stockage d'alcool s'est porté sur la zone au plus proche de la cuverie actuelle située dans le périmètre d'exploitation autorisé. Ainsi, aucune incidence significative sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire n'est identifiée.
Projet d'installation de stockage d'oxygène LINDE	Vayres	Ce projet ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000. Aucun impact significatif sur le réseau Natura 2000 n'est attendu.
Projet de parc photovoltaïque flottant	Gours	Ce projet ne se situe pas au sein d'un site Natura 2000. Aucun impact significatif sur le réseau Natura 2000 n'est attendu.
Projet d'extension-reconstruction de la station d'épuration de Condat	Libourne	Le projet se situe à proximité du site Natura 2000 « La Dordogne », avec lequel il est connecté par un réseau de fossés. L'évaluation conclut que les incidences du projet sont négligeables et ne remettent pas en cause la fonctionnalité des habitats ni l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire. L'ampleur limitée des impacts et les mesures proposées par le projet permettent d'éviter toute atteinte significative sur les milieux. Ainsi, aucun impact cumulé n'est à attendre.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

E. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES ET HABITATS DES SITES NATURA 2000 DU TERRITOIRE

1. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES ET HABITATS DES ZONES SPECIALES DE CONSERVATION

Analyse globale des incidences du PLUi sur les habitats d'intérêt communautaire des zones spéciales de conservation présentes au sein du territoire de la CALI

L'analyse menée pour chacun des sites Natura 2000 a permis de conclure à une absence d'incidences négatives significatives sur les habitats d'intérêt communautaire en cas de mise en œuvre du PLUi.

Les dispositions prises au sein du PLUi permettront de préserver ces habitats d'intérêt communautaire. Ceux-ci sont en effet classés en zone Np ou Ap présentant une constructibilité extrêmement limitée. De plus, certains habitats présentent une protection supplémentaire, via un classement en EBC ou Espace naturel ou paysager à préserver.

Par ailleurs les dispositions prises au sein du règlement (gestion des eaux usées ou encore des eaux pluviales) ainsi que les principes inscrits dans les OAP (création de haies, cheminements doux, …) concourront à limiter la dégradation de ces habitats par l'urbanisation en périphérie ainsi que des pressions (piétinements par exemple).

On retrouve sur le territoire de la CALI plusieurs mesures en faveur de la préservation de la biodiversité :

- Les cours d'eau sont tous classés en Np sur une bande tampon de de 10 m de part et d'autre du cours d'eau. Cela permet de préserver l'emprise même du cours d'eau ainsi que les ripisylves et milieux humides associés ;
- 2 737 ha d'espaces boisés classés ;
- 379,9 ha d'espaces naturels ou paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 (boisements, ripisylves, zones humides...) ;
- 104 km de haies et alignements d'arbres à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 ;
- 637 arbres remarquables à préserver.

Toutes ces prescriptions environnementales ont un impact principalement sur la Trame Verte et Bleue en permettant notamment de conserver les réservoirs de biodiversité à forts enjeux ainsi que les continuités écologiques reliant ces réservoirs et les sites Natura 2000.

Par conséquent, la mise en œuvre du PLUi n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les habitats d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 du territoire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Analyse globale des incidences du PLUi sur les espèces d'intérêt communautaire des zones spéciales de conservation présentes au sein du territoire de la CALI

Les espèces d'intérêt communautaire sont pour la plupart au sein des habitats d'intérêt communautaire des différents sites Natura 2000. Or ces habitats d'intérêt communautaires sont classés en zone Np ou Ap, en fonction des usages du sol. Ces zones présentent une constructibilité extrêmement restreinte. De plus, certains de ces habitats présentent une protection supplémentaire via un classement en EBC ou en Espace naturel ou paysager à préserver.

Les espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux humides et aquatiques, notamment des mammifères (Loutre d'Europe, Vison d'Europe...), invertébrés (Cordulie à corps fin, Cuivré des marais...), ou reptiles (Cistude d'Europe...) utilisent les habitats naturels à proximité des cours d'eau pour se déplacer et se reproduire. Les dispositions prises au sein du PLUi permettront de préserver ces habitats (bande tampon de part et d'autre de chaque cours d'eau, préservation des continuités écologiques, …). De plus, les dispositions prises au sein du règlement ainsi que les principes inscrits dans les OAP concourront à limiter la dégradation de ces habitats par l'urbanisation en périphérie.

De plus, les espèces piscicoles d'intérêt communautaire fréquentent les cours d'eau du territoire. Les dispositions prises dans le PLUi pour préserver le réseau hydrographique permettent de limiter les incidences sur ces espèces (préservation des cours d'eau, gestion des rejets d'eau usées et eaux pluviales...).

Enfin, les espèces d'intérêt communautaire de chiroptères et d'avifaune, vont fréquenter notamment les milieux bocagers, les lisières, ou encore les ripisylves des cours d'eau, pour chasser et se reproduire. Le PLUi concourt à la préservation de ces habitats. En effet, 90,9% des surfaces du territoire de la CALI sont classés en zone naturelle ou agricole, et en particulier 48,3% en zone Np ou Ap.

2. ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLUI SUR LES ESPECES DES ZONES DE PROTECTION SPECIALE

Le territoire de la CALI n'est pas concerné par une Zone de Protection Spéciale (ZPS). La ZPS la plus proche se situe à 15 km à l'ouest du territoire (Marais de Bruges – FR7210029).

Aussi, aucune incidence n'est à attendre sur les espèces d'une ZPS.

3. SYNTHESE DES INCIDENCES NATURA 2000

Le projet de PLUi n'entrainera pas d'incidences négatives significatives sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire de la CALI ainsi que sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire associés.

En effet, les choix de la collectivité pour protéger les emprises des sites Natura 2000 présentes sur le territoire y contraignent tout développement. Les sites sont concernés en quasi-totalité par un zonage Np ou Ap.

Deux secteurs soumis à OAP sont recoupés pour partie par un site Natura 2000 (OAP « Le Graveyron » à Izon et OAP « Rue Paul Valéry » à Saint-Seurin-sur-l'Isle). Cependant, ces OAP présentent des dispositions spécifiques pour limiter les incidences sur le réseau Natura 2000. En effet, les secteurs

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

concernés par un site Natura 2000 sont identifiés comme des secteurs de maintien de la végétation non constructibles dans le schéma d'orientations d'aménagement. Le zonage est également mobilisé.

Par ailleurs, la majorité du territoire de la CALI est concerné par un classement en zone naturelle ou agricole, permettant la préservation de milieux remarquables ou ordinaires, susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire.

Au regard de ces différents éléments, aucune incidence négative significative n'est à prévoir sur les habitats ou espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 du territoire.

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

A. OBJECTIFS DE LA MAISE EN ŒUVRE DU PLUI

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux, l'évolution de la consommation d'espace…), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- d'une part, l'état initial de l'environnement et le diagnostic ;
- d'autre part, les transformations induites par les dispositions du document ;
- et enfin, le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences. Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document pour modifier sa trajectoire, voire d'envisager sa révision.

B. DEFENITION DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE, LES VOLETS SOCIO-ECONOMIQUES ET MOBILITES

Une fois le PLUi approuvé, sa mise en œuvre et ses incidences doivent être évaluées au regard des perspectives et des besoins identifiés dans le diagnostic et dans les orientations du PADD. Ce suivi permettra notamment d'évaluer la cohérence entre le projet de territoire et les hypothèses émises au cours de l'élaboration du projet et le développement effectif. L'évaluation permettra d'adapter les mesures prises en fonction des résultats et de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

En termes de réduction de la consommation de l'espace, la CDA du Libournais pourra vérifier chaque année, si la superficie moyenne de terrains par logement est en augmentation ou en diminution par rapport au constat des dix dernières années en utilisant le tableau ci-après.

	Nombre de logements	Divers (1)	Réhabilitation-changement de destination	Total	Superficie totale des terrains de la zone U ou 1AU	Superficie moyenne par logement	Type de terrains construits (2)
2025							
2026							
2027							
2028							
2029							

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

	Nombre de logements	Divers (1)	Réhabilitation-changement de destination	Total	Superficie totale des terrains de la zone U ou 1AU	Superficie moyenne par logement	Type de terrains construits (2)
2030							
2031							
2032							
2030							
2033							
2034							
2035							
2036							
2037							

(1) Divers ; extensions, vérandas, garages, abris de jardins, piscines, terrasse, …
(2) Type de terrains construits : occupation du sol avant construction (urbain, naturel, agricole, forestier)

Tableau indicateur de consommation d'espace par an

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur retenu	Source des données	Etat initial (valeur de référence)	Fréquence de suivi
Démographie	Population résidente	Accueillir de nouveaux habitants	Populations légales	INSEE	2021 : 92 605 habitants	Annuelle
	Structure par activités	Attractivité des actifs	Nombre d'actifs résidents	INSEE	2021 : 42 679 actifs	Tous les 3 ans
Habitat	Logements neufs	Production de logements neufs	Logements commencés par années	PLH (POA Habitat)	Objectif moyen à l'échelle de La Cali : 492 logements par an	Annuelle
	Logements vacants	Lutte contre la vacance	Nombre de logements vacants	INSEE	2021 : 3977 logements, 8,5% du parc	Annuelle
Economie	Etablissements	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'établissements actifs employeur pas secteurs d'activités	INSEE FLORES	2021 : 8274 établissements actifs employeur répartis ainsi Agriculture, sylviculture, pêche : 302 Industrie : 207 Construction : 414 Commerces, transports, services : 1825 Adm publique, enseignement, santé, action sociale : 428	Tous les 3 ans
	Emplois	Diversification et confortement des activités économiques	Nombre d'emplois par secteurs d'activités	INSEE	2021 : 34 388 emplois répartis ainsi	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur retenu	Source des données	Etat initial (valeur de référence)	Fréquence de suivi
					Agriculture : 2228 Industrie : 4005 Construction : 2139 Commerces, transports, services : 13462 Adm publique, enseignement, santé, action sociale : 12554	
	Emplois	Développement de l'offre local d'emploi	Indicateur de concentration d'emploi	INSEE	2021 : 0,93	Tous les 3 ans
	Agriculture	Conforter les activités agricoles	Surfaces Agricoles Utilisées (SAU)	RPG / PAC (Chambre d'Agriculture)	2022 : 28 000 ha	Tous les 3 ans
	Agriculture	Conforter les activités agricoles	Surfaces des espaces agricoles, par occupation du sol	OCS PIGMA Observatoire NAFU	2020 : 27 723 ha	Tous les 5 ans
	Tourisme	Développer l'hébergement touristique	Capacités d'hébergements touristiques	INSEE BPE	2023 : 8 hôtels pour 267 chambres 4 campings pour 301 emplacements	Tous les 3 ans
	Commerces et services	Développer les commerces et services	Nombre de commerces / services à la personne	INSEE BPE	2023 : 2765 commerces et services marchands	Tous les 3 ans
Mobilités, transports	Transports en commun	Limiter l'usage de la voiture individuelle	Parts des déplacements domicile - travail	INSEE	2021 : Pas de transport : 4% Marche à pied (ou rollers, patinette) : 4% Vélo (y compris à assistance électrique) : 2% 2 roues motorisé : 1% Transports en commun : 5% Voiture : 83%	Tous les 3 ans
Consommation d'espaces et densification	Densification	Densifier les centralités urbaines	Surface moyenne artificialisée par logement construit	MAJIC Permis d'aménager / de construire	Référence : 882 m² artificialisés en moyenne pour un logement lors des 10 dernières années	Annuelle
	Consommation d'espaces	S'inscrire dans une logique de modération de	Surfaces NAF consommées à	Portail de l'artificialisation des sols	/	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur retenu	Source des données	Etat initial (valeur de référence)	Fréquence de suivi
		la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	destination d'habitat			
	Consommation d'espaces	S'inscrire dans une logique de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Surfaces NAF consommées à destination d'activités économiques	Portail de l'artificialisation des sols	/	Annuelle

2. PROGRAMME DE SUIVI DES EFFETS DU PLU INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

Les indicateurs de suivi des effets sur l'environnement sont conçus pour constituer une aide à la diffusion d'une information accessible, ainsi qu'une aide à l'évaluation et à la décision. Le but n'est donc pas d'établir un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement mais bien de proposer parmi ces familles d'indicateurs ceux qui reflètent le mieux l'évolution du territoire et l'impact des orientations et dispositions du document d'urbanisme.

Les indicateurs proposés ci-après ont été définis avec le souci d'être réalistes et opérationnels, simples à appréhender et facilement mobilisables (facilité de collecte et de traitement des données par les techniciens concernés).

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
Paysages	Grand paysage	Evolution des surfaces naturelles et forestières	Consommation des espaces naturels et forestiers (m² de surface)	Commune CDA du Libournais	/	Tous les 3 ans
		Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-19 CU	Commune CDA du Libournais	**Données 2025 :** —787 éléments ponctuels, —9,09 km d'éléments linéaires, —259.20 ha d'éléments surfaciques. Objectif : maintien à 100%	Tous les 3 ans
			Maintien des éléments identifiés au titre des EBC	Commune CDA du Libournais	**Données 2025 :** —2743.86 hectares Objectif : maintien à 100%	Tous les 3 ans

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
Biodiversité	Zones humides	Artificialisation des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 CU	Surface bâtie (en ha)	Commune CDA du Libournais	**Données 2025 :** 5.11 ha Objectif : 0 ha	2 ans
	Patrimoine naturel	Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, linéaires et éléments ponctuels identifiés au titre du L.151-23 CU	Commune CDA du Libournais	**Données 2025 :** — 204 éléments ponctuels, —91.17 km d'éléments linéaires, — 156.84 ha d'éléments surfaciques. Objectif : maintien à 100%	Tous les 3 ans
	Compensation écologique	Evolution des éléments protégés	Maintien des surfaces, et linéaires identifiés au titre du L.151-23 CU « mesures compensatoires »	Commune CDA du Libournais	**Données 2025 :** —Surfacique : 33,38 ha —ponctuel : 23 Objectif : maintien à 100%	Tous les 3 ans
	Enjeux écologiques identifiés sur les OAP	Suivi de la conservation des secteurs identifiés à enjeu écologique sur les OAP	Conservation du site N : oui / non Conservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 CU : oui / non	Commune CDA du Libournais	Voir zonage et OAP Objectif : conservation à 100%	Après chantier, puis tous les 3 ans
	Consolidation de l'état de connaissance écologique sur des sites couverts par une OAP	Réalisation d'investigations écologiques complémentaires faune /flore	Confirmation / Infirmation d'une potentialité écologique	Commune CALI Aménageur Bureau d'études	**Sites concernés / Espèces(s) visée(s) :** Arveyres – Chemin de Lande : Lotier hispide Cadarsac – Mangot : Lotier grêle Coutras – Palard Ouest : Lotier hispide, Lotier grêle, Bleuet des moissons Guîtres - Portail de la Barrière : Ophioglosse vulgaire et Orchis à fleurs lâches Libourne – François Mauriac : Fumeterre à petites fleurs et l'Holostée en ombelle	Lors des études pré-opérationnelles

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
					Libourne – Doumayne : Fumeterre à petites fleurs et Bleuet des moissons. Libourne – La Lamberte : Ail rose Nérigean – Bourg : Anémone couronnée Saint-Denis-de-Pile – Champ d'Henry / La Cime du Bois : Lotier grêle	
		Réalisation d'investigations écologiques complémentaires zones humides	Confirmation / Infirmation d'une potentialité écologique	Commune CALI Aménageur Bureau d'études	Sites concernés : Arveyres – Chemin de Lande Camps-sur-l'Isle : Le Bourg Coutras : Champ de Picard Moulon : Bourg Saint-Seurin-sur-l'Isle : Barry Vayres : Le Déroc	
	Zonages environnementaux	Artificialisation des zonages réglementaire (Natura 2000) et d'inventaire (ZNIEFF) de la biodiversité	Artificialisation en ha et en % de la surface totale du périmètre compris au droit de la CDA du libournais	CDA du Libournais	/	3 ans
	Trame Verte et Bleue	Artificialisation des réservoirs de biodiversité bénéficiant d'un zonage Ap ou Np	Nouvelles surfaces construites au niveau des RB (en m²)	Communes CDA du Libournais	/	2 ans
		Artificialisation des abords des cours d'eau identifiés dans le règlement écrit	Nouvelles surfaces construites dans les zones tampons / zones *non aedificandi* (en m²)	Communes CDA du Libournais	/	2 ans
	Réservoirs de biodiversité boisés	Evolution des éléments boisés identifiés en qualité de Réservoirs de Biodiversité	Demandes de Défrichement/déboisement portant sur ces éléments	CDA du Libournais Communes	/	2 ans
		Evolution des surfaces boisées destinées à être préservées	Destruction de surface identifiée en EBC (en ha)	CDA du Libournais Communes	**Données 2025** EBC : 2743.86 ha Objectif : 0 ha	2 ans
Ressource en eau	Eau en tant que milieu	Evolution de la qualité des cours d'eau	Etat écologique de la masse d'eau « rivière »	Agence de l'Eau Adour Garonne	**Données SDAGE 2022-2027**	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
					FRFR289B :moyen FRFR36 : médiocre FRFR545 : moyen FRFR550 : mauvais FRFR557B mauvais FRFR557C : médiocre FRFRR288A_7 : mauvais FRFRR288A_9 : moyen FRFRR289B_12 : médiocre FRFRR35_5 : moyen FRFRR36_4 : bon FRFRR36_5 : bon FRFRR36_8 : mauvais FRFRR545_1 : bon FRFRR549_1 : moyen FRFRR550_3 : moyen FRFRR553_4 : moyen FRFRT31_2 : moyen FRFRT31_3 : mauvais FRFRT32_10 : moyen FRFRT32_12 : moyen FRFRT32_7 : bon FRFRT32_8 : moyen FRFR288A : moyen FRFR35 : bon FRFRT31_1 : moyen FRFR549 : mauvais Objectif : amélioration de classe portant sur l'état écologique	
		Etat d'avancement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales à l'échelle communautaire	Etat d'avancement : en cours / approuvé / mis en œuvre	CDA du Libournais / Service Eau et Assainissement	**Donnée 2025 :** En cours Objectif : mis en œuvre	Annuelle
	Alimentation en eau potable	Evolution de la consommation en eau potable	Volume d'eau brute total prélevé par les MO Eau Potable alimentant le territoire intercommunal (m^3/an)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP	**Données 2023** SIAEPA de la Région d'Arveyres : 2167994 m3	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
				Base de données SISPEA	SIEPA du Nord Libournais : 1120757 m3 SIAEPAVID – Service Vallée de l'Isle : 978339 m3 SIAEPAVID – Service Vallée de la Dronne : 770611 m3 SIAEPAVID – Service Eglisottes et Chalaures : 234859 m3 SIEA Est Libournais : 2456606 m3 CALI : 2227344 m3	
		Evolution de la pression sur les ressources	Potentiel mobilisé par rapport aux volumes prélevables autorisés par Maître d'Ouvrage (%)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP Arrêté préfectoral concernant les captages AEP	**Données 2023** SIAEPA de la Région d'Arveyres : 105,2% SIEPA du Nord Libournais : 92,6% SIAEPAVID (tout service confondu) : 95,4% SIEA Est Libournais : 101,9% CALI : 87,3% Objectif : taux de pression inférieur à 100%	Annuelle
		Evolution du rendement des réseaux	Rendement du réseau de distribution (%)	RPQS annuel réalisé par les maîtres d'ouvrage AEP	**Données 2023** SIAEPA de la Région d'Arveyres : 72,02% SIEPA du Nord Libournais : 80,2% SIAEPAVID – Service Vallée de l'Isle : 81,1% SIAEPAVID – Service Vallée de la Dronne : 69,3% SIAEPAVID – Service Eglisottes et Chalaures : 43,5% SIEA Est Libournais : 72,6% CALI : 80,25% Objectif : amélioration du rendement	Annuelle
		Etat d'avancement de la procédure sur le forage de	Etat d'avancement : non lancé / en cours / achevé	SIAEPA de la Région d'Arveyres	**Données 2025** En cours Objectif : achevé	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
		« Cadarsac » puisant dans les alluvions de la Dordogne				
		Évolution des indices linéaires de perte du réseau	Volume en m3/j/km	Maître d'ouvrage AEP Base de données SISPEA	**Données 2023** SIAEPA de la Région d'Arveyres : 3,85 m3/km/j SIEPA du Nord Libournais : 1,47 m3/j/km SIAEPAVID – Service Vallée de l'Isle : 1,55 m3/j/km SIAEPAVID – Service Vallée de la Dronne : 4,86 m3/km/j SIAEPAVID – Service Eglisottes et Chalaures : 10,0 m3/km/j SIEA Est Libournais : 2,70 m3/j/km CALI : 6,52 m3/j/km Objectif : amélioration de l'ILP	Annuelle
Air Energie Climat	Consommation énergétique	Suivi de la consommation	Consommation d'électricité tout poste confondu	ENEDIS	**Données 2023 :** 453 600 MWh consommés	Annuelle
			Part du résidentiel dans la consommation électrique totale	ENEDIS	**Données 2023 :** 51,9%	Annuelle
			Part des logements privés potentiellement dégradés	MAJIC INSEE	**Données MAJIC 2021 / INSEE Carroyage 2016** Part : 10,3%	2 ans
			Répartition des étiquettes DPE des résidences principales sur le territoire de la CALI	Observatoire de l'ADEME	**Données mars 2024 :** A : 7% B : 6% C : 27% D : 35% E : 15% F : 6% G : 3%	2 ans
	Energies renouvelables	Evolution du nombre de site de production EnR	Nombre de sites de production raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2023 :** photovoltaïque : 1739 Eolien : 0 Hydraulique :7	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
					Bioénergies :3 Cogénération :0	
			Production par type d'ENR raccordé au réseau public de distribution d'électricité	ENEDIS	**Données 2023 :** Photovoltaïque :22 022MWh Eolien : 0 Hydraulique : 4763 MWh Bioénergies : 43375 MWh Cogénération :0 TOTAL : 70160 MWh	Annuelle
		Evolution de la part d'EnR dans la consommation électrique du territoire	Comparaison « production/consommation »	ENEDIS	**Données 2023 :** Ratio = 15,5% Objectif : augmentation du ratio	Annuelle
Pollutions et nuisances	Assainissement collectif	Evolution de la capacité épuratoire résiduelle des stations d'épuration	Charge maximale en entrée de STEP (en EH)	Portail national de l'assainissement communal	**Données du portail national 2023** Guîtres La Vidure : 1075 EH Lagorce : 159 EH Lapouyade : 119 EH Saint-Ciers-d'Abzac : 114 EH Saint-Denis-de-Pile : 3976 EH Saint-Martin-du-Bois : 193 EH Arveyres communale : 1056 EH Arveyres Port du Noyer : 246 Génissac communale : 1168 EH Moulon : 151 EH Nérigean : 52 EH Saint-Quentin-de-Baron : 2398 EH Saint-Germain-du-Puch Bourg : 1805 EH Saint-Germain-du-Puch Hameau de Sales : 70 Izon / Vayres : 1702 EH Izon Bourg : 4010 EH Vayres : 3522 EH Abzac Bourg : 765 EH	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
					Abzac Penot : 109 Coutras interco. : 5371 EH Les Eglisottes-et-Chalaures : 760 EH Puynormand : 110 EH Saint-Antoine-sur-l'Isle : 820 EH Saint-Christophe-de-Double : 55 EH Saint-Médard-de-Guizières : 1738 EH Saint-Seurin-sur-l'Isle : 2431 EH Libourne : 31605 EH Les Billaux 2 : 1614 EH	
		Avancée des projets AC et études	Etat d'avancement de la nouvelle STEP de Libourne : étude en cours / en travaux / en fonctionnement	Maître d'ouvrage AC Agence de l'Eau Adour Garonne	**Données 2025 :** Libourne : en cours Objectif : en fonctionnement	Annuelle
		Evolution de l'impact des rejets sur le milieux récepteurs	Qualité des rejets	Maître d'Ouvrage AC	**Objectif :** sans impact	Annuelle
	Assainissement individuel	Evolution du taux de conformité des dispositifs ANC	Taux de conformité observé (%)	Maître d'Ouvrage ANC	**Données 2023 :** SIAEPA de la Région d'Arveyres : 80,1%% SIEPA du Nord Libournais : 83,2% SIAEPAVID : 47,8% SIEA Est Libournais : 42% CALI : 84% (2021) Objectif : amélioration du taux de conformité	Annuelle
Risques et nuisances	Risques naturels	Suivi de l'évolution du nombre d'arrêtés de l'état de catastrophe naturelle reconnus : évaluer l'adaptation du territoire au changement climatique	Nombre total d'arrêté d'état de catastrophe naturelle reconnus par commune	Géorisques	**Données en janvier 2025** Abzac : 7 Arveyres : 12 Bayas : 7 Les Billaux : 8 Bonzac : 18 Cadarsac : 7 Camps-sur-l'Isle : 5 Chamadelle : 8 Coutras : 19 Daignac : 7 Dardenac : 6	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
					Les Églisottes-et-Chalaures : 13 Espiet : 12 Le Fieu : 11 Génissac : 12 Gours : 13 Guîtres : 17 Izon : 10 Lagorce : 16 Lalande-de-Pomerol : 5 Lapouyade : 10 Libourne : 19 Maransin : 14 Moulon : 15 Nérigean : 11 Les Peintures : 14 Pomerol : 10 Porchères : 8 Puynormand : 11 Sablons : 10 Saint-Antoine-sur-l'Isle : 8 Saint-Christophe-de-Double : 9 Saint-Ciers-d'Abzac : 18 Saint-Denis-de-Pile : 16 Saint-Germain-du-Puch : 20 Saint-Martin-de-Laye : 14 Saint-Martin-du-Bois : 12 Saint-Médard-de-Guizières : 16 Saint-Quentin-de-Baron : 7 Saint-Sauveur-de-Puynormand : 10 Saint-Seurin-sur-l'Isle : 14 Savignac-de-l'Isle : 16 Tizac-de-Curton : 7 Tizac-de-Lapouyade : 9 Vayres : 14	
	Sites et Sols Pollués (SSP)	Suivi de la dépollution de sites identifiés ex-BASOL	Etat de la dépollution : en cours / achevée	Géorisques Services de l'Etat	**Sites OAP concernés / site ex-BASOL / état** Abzac – « les Arnauds » / site ex-BASOL « SPARFLEX » / en cours	Tous les 6 mois

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE

Thème	Sous-thème	Objectif du suivi	Indicateur(s) retenu(s)	Source des données	Etat initial (valeur de référence) et/ou objectif	Fréquence de suivi / balise temporelle
					Libourne – « Rue de Montaudon » / site ex-BASOL « Ancienne usine à gaz - Centre EDF-GDF Services » / en cours	
		Compatibilité urbaine avec le site ayant fait l'objet de la dépollution	Compatibilité avec l'usage attendu sur le site : oui / non	Géorisques Services de l'Etat Bureau d'études technique spécialisé	**Sites OAP concernés :** Abzac – « les Arnauds » Libourne – « Rue de Montaudon »	A l'achèvement de la dépollution
	Incendie	Suivi de la défense incendie au niveau des sites à urbaniser / OAP	Présence d'un ouvrage de défense incendie « disponible » dans un rayon de 200 mètres autour du site : oui / non	CDA du Libournais Communes SDIS 33	Ensemble des sites concernés par une OAP en 2025	Annuelle
		Etat d'avancement de la défense incendie sur le territoire	Nombre d'ouvrages de défense incendie répertoriés sur le territoire	CDA du Libournais SDIS 33	**Données en 2024 :** 15 châteaux d'eau 102 points d'eau 1195 prises d'eau 122 réserves TOTAL : 1434 ouvrages de défense incendie	Annuelle

Envoyé en préfecture le 05/03/2026
Reçu en préfecture le 05/03/2026
Publié le
ID : 033-200070092-20260226-2026_02_005TER-DE